

M.M. no. 65 concernente la richiesta di un credito di CHF 1'200'000.- (IVA inclusa) per il progetto di ristrutturazione del reparto Alzheimer presso l'Istituto per anziani San Carlo di Locarno

Locarno, 29 agosto 2023

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egregio signor Presidente, gentili Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio, il Municipio vi sottopone una richiesta di credito per il progetto di ristrutturazione del reparto Alzheimer presso l'Istituto per Anziani San Carlo.

Il progetto, curato dallo studio Gellera SA Architetti Consulenti con la DLT e la direzione IASC, include oltre alla ristrutturazione interna, la realizzazione di una nuova terrazza con giardino protetto, che si affaccia sul parco principale. Il concetto realizzativo nel suo complesso gode del sostegno del Cantone, sia dal punto di vista del servizio (miglioramento) sia dal punto di vista finanziario con una promessa di sussidio fino al 50% dell'investimento sussidiabile.

Il progetto è inserito nel piano delle opere, l'importo andrà tuttavia aggiornato.

Si aggiunge che il Consiglio Direttivo, la Direzione Sanitaria, il Capo Cure e il referente del reparto, hanno accolto molto favorevolmente le modifiche proposte.

1 Premessa

Il reparto denominato "Spazio sorriso", inaugurato nel 2004 e situato al primo piano dell'Istituto, è un luogo dedicato a coloro che soffrono di demenza di Alzheimer e altre forme di demenza. È una struttura equipaggiata con tecnologie dedicate all'assistenza delle persone affette da demenza e occupa personale specializzato che viene addestrato per fornire la migliore assistenza possibile. Attualmente sono presenti 8 ospiti alloggiati in 4 camere doppie. Il reparto si sviluppa su una superficie totale di 247m².

Il reparto vuole offrire un ambiente sereno in cui il paziente può trascorrere del tempo in pace e benessere. Il progetto presentato in questo messaggio mira ad incrementare la qualità del servizio.

L'investimento era stato preannunciato nel M.M. no. 83 del 14 febbraio 2019 (messaggio concernente le misure urgenti da adottare presso l'istituto per anziani San Carlo di Locarno). In effetti diverse non conformità erano state evidenziate dalla direzione dell'Istituto e dal Cantone durante i controlli di routine. Di seguito si riassumono le principali criticità di questo reparto:

- le superfici comuni dove vengono organizzate le attività specifiche per i pazienti sono attualmente limitate. I percorsi di camminamento interni non sono sufficienti;
- questo aspetto implica una mancanza di tranquillità sia per gli ospiti che per i parenti;

- gli ospiti non hanno la possibilità di approfittare di uno spazio protetto di camminamento e di attività all'esterno (il progetto prevede un nuovo terrazzo con giardino protetto);
- vetustà dell'ambiente e del mobilio (rinnovo previsto con spazio cucina);
- Infermeria decentralizzata rispetto al centro delle attività con conseguente difficoltà di sorveglianza in alcuni momenti della giornata;
- il personale dell'Istituto, medici e collaboratori infermieristici, operano in un ambiente non ottimale;
- la presenza di sole camere doppie è un grosso limite per un accudimento individualizzato e per la gestione di situazioni sensibili e complesse dal punto di vista clinico;
- Alcuni spazi necessari (camera sensoriale e di sollievo) sono stati ricavati con soluzioni temporanee e poco funzionali



Situazione attuale

2 Conformità al piano strategico

Con il M.M. no. 29 dell'8 aprile 2022, il Municipio informava sullo stato delle analisi pianificatorie. Ricordiamo che l'indirizzo strategico a medio-lungo termine, sia per la casa anziani sia per il nido dell'infanzia, ipotizza la presenza futura di due poli sinergici: uno nel nuovo comparto ai Saleggi e uno nel comparto attuale dell'attuale San Carlo. Questo indirizzo strategico è tutt'ora valido.

La ristrutturazione del reparto "Spazio sorriso" si inserisce perfettamente nel piano strategico. Con il minimo investimento possibile, puntuale sulla struttura esistente, si mira ad ottenere un incremento della qualità del servizio del reparto per i prossimi 10-15 anni.

3 Il Progetto

L'ampliamento dell'attuale reparto da 247 m² a 402 m² si estende fino all'attuale porta tagliafuoco. La superficie supplementare (giardino protetto) realizzata sul nuovo terrazzo sarà di 160 m². La superficie totale sarà quindi di 562 m².

	Sup. attuale in m2	Sup. dopo risanamento in m2
Spazio Sorriso	247.00	402.00
Giardino protetto	0.00	160.00
Totale	247.00	562.00

L'assegnazione al reparto di 4 camere supplementari permetterà di ottenere 4 camere singole e 2 doppie (attualmente 4 doppie. Questa operazione non modificherà il contingente di letti assegnati all'istituto.

La Villa in Selva ed il giardino adiacenti alla Casa Anziani San Carlo, sono oggetto di una proposta di tutela d'interesse locale da parte del Municipio (proposta BCL 4.37). Il nuovo terrazzo, perfettamente integrato con l'architettura della struttura esistente (torre), sarà realizzato ai margini esterni dell'area oggetto di tutela. Non sussistono quindi problemi legati alla tutela del bene.

4 Lavori previsti

Sono previste delle demolizioni interne ed adattamenti della struttura. Le procedure di demolizione, smontaggio e stoccaggio di finestre e zoccolini, contenenti con ogni probabilità parti di amianto¹, seguiranno in modo rigoroso le disposizioni in materia. In tutte le fasi dei lavori, l'accesso alla zona operativa dovrà essere vietata ai non addetti ai lavori e, al termine delle attività, ogni ambiente dovrà essere pulito.

Di seguito sono descritti gli interventi principali (piano secondo **Allegato A**)

Accesso al reparto

La soluzione proposta prevede l'ampliamento del reparto fino alla porta taglia fuoco, dotando la stessa di una chiusura automatica gestita con un pulsante di chiamata per accedere dall'esterno e l'apertura dall'interno verso l'esterno tramite un codice. La porta è dotata di un sistema di sblocco automatico in caso d'incendio (apertura normale).

Camere

Verranno allestite quattro camere singole e due doppie per un maggiore confort e sicurezza. Di regola si manterrà il mobilio esistente.

Impianto elettrico

Adattamento delle apparecchiature di protezione, controlli e comandi, inerente alla parte di impianto comune, alimentazione principale, conteggio dello stabile, esterno. Adattamento dei gruppi di soccorso con centrale per l'illuminazione di sicurezza e segnalazione vie di fuga, atte a garantire un'illuminazione minima per una durata di almeno 60 minuti in caso di mancanza dell'energia

¹ In Svizzera l'utilizzo di amianto è vietato dal 1989. È possibile trovare tuttora materiali contenenti amianto che vengono alla luce durante i lavori di ristrutturazione e risanamento.

elettrica. Impianti elettrici esterni per l'illuminazione e la corrente forte sotto il porticato e prese e illuminazione sulla terrazza.

Adattamenti previsti all'impianto corrente debole:

- Impianto telefonico
- Impianto EDV completo di distributori secondari
- Impianto annuncio visita
- Impianto chiamata
- Impianto radio TV
- Impianto di segnalazione e telecomando
- Rete informatica e cablaggio in fibra ottica fino a server principale e in o WiFi fino a periferica nelle stanze.

Illuminazione

Si prevede la fornitura di corpi illuminanti LED nel corridoio e sala da pranzo e luce specifica nella camera sensoriale. Nelle camere le lampade fluorescenti esistenti saranno sostituite con corpi illuminanti a risparmio energetico (LED). Data l'importanza delle tipologie di illuminazione per le persone affette da Alzheimer, saranno coinvolti specialisti in materia così come l'Ufficio del Medico Cantonale.

Corridoio

Tramite l'abbattimento di alcune pareti divisorie si otterrà un "percorso circolare", ideale per persone affette da "wandering" (il vagare). Laddove e se necessario, previa consultazione, saranno applicate immagini sulle pareti/porte come suggerito da modelli assistenziali protesici.

Bagni

I nuovi servizi, saranno arredati secondo le esigenze e i moderni concetti di assistenza a persone affette da demenza. Gli apparecchi dei bagni non saranno sostituiti.

Sala pranzo e soggiorno

La sala pranzo verrà ampliata e arredata secondo i moderni concetti di presa a carico dei pazienti come pure una nuova cucina.

Cucina

Fornitura e posa di una cucina con armadi in metallo con lavello e miscelatore, 4 placche a induzione, forno, frigorifero, lavastoviglie, cappa aspirante. Vano a scomparsa con porta scorrevole per carrelli pasti. Gli apparecchi riscaldanti (placche e forno), saranno dotati di una sicurezza elettrica con sblocco a chiave, per evitarne l'accensione da parte dei Residenti. Questo permetterà comunque di avere una cucina di tipo terapeutico (preparazione di piccole pietanze/torte, ecc.).

Opere da falegname

Armadi e arredi fissi a muro o a pavimento in MDF con rivestimento in melamminico ignifugo dove necessario. Coprifili in legno dove necessario (finestre).

Impianto sanitario

Di principio sono previste solo migliorie e adattamenti all'impianto idrico esistente. È prevista la formazione di allacciamenti idrici per la nuova cucina che si troverà nel soggiorno.

Impianto protezione antincendio

Adattamento dell'impianto di rilevazione incendio per una protezione totale.

Impianto di raffreddamento

È previsto il raffrescamento di corridoi e del locale soggiorno con ventilconvettori Fan coil silenziosi tipo Aerx posati a plafone. Le condotte verranno isolate con coppelle in PIR con rivestito in PVC e lo spessore dell'isolante sarà in rispetto delle norme (RUEN). Lo scambiatore di calore sarà posato sul tetto dell'edificio.

Impianto di ventilazione e condizionamento aria

Tenuto conto della tipologia dell'edificio, nonché dei requisiti imposti dal Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEN), si è optato per un sistema di ricambio dell'aria meccanico unicamente nel locale soggiorno e corridoio con uno scambiatore recupero calore in tutti i locali. Nei servizi igienici è mantenuto il sistema di ventilazione esistente.

Infissi di facciata

Sostituzione di due finestre con finestre alluminio tipo Schüco AWS 75.SI, con vetro isolante doppio basso-emissivo, con $U_g=1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Per i serramenti scorrevoli è previsto il modello Schüco ASS 70.HI ev con vetri tripli basso-emissivi ($U_g=0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$). Il valore U_w delle finestre compreso telaio varia da 1.3 a $0.88 \text{ W/m}^2\text{K}$. e termolaccati con trattamento Eisenglimmer. Non sono compresi i costi per caratteristiche WK (antiscasso). I vetri sono anti rottura con caratteristiche VSG / ESG secondo normative SIA 358 e direttive cantonali. Protezioni solari in con tapparelle tipo Grinotex nelle finestre lato est con comando elettrico.

Pavimenti

Pavimenti in Forbo Colorex o linoleum marmoleum nel soggiorno (ca 60 m^2). Di principio saranno mantenuti i pavimenti esistenti nelle stanze. Il pavimento previsto è antistatico. Nei bagni è mantenuto il rivestimento in piastrelle esistente. Come posizione di riserva è considerata la sostituzione totale dei pavimenti delle camere e dei corridoi (supl. Di ca 340 m^2).

Terrazza

La nuova terrazza nella sua struttura grezza è composta da pilastri, pareti e soletta in calcestruzzo armato. La terrazza avrà un sottofondo con pendenza ca 1.5 %, una impermeabilizzazione in bitume polimero a due strati. Si prevedono delle scossaline in Rheinzink prepatinato scuro.

La terrazza è provvista di un impianto parafulmine predisposto secondo le norme ASE 4120.22. Si prevede un camminamento circolare per il passeggio degli ospiti eseguito in lastre di cemento 50×50 o in granulato di plastica antisdrucchiolo posato su sabbia e supporto drenante.

Si propone la posa di un pergolato in metallo di dimensioni ca. $600 \times 800 \text{ cm}$ eseguito con tubolari metallici (in alternativa al pergolato è possibile la posa di tende). Oltre ad una zona di piante ornamentali e/o aromatiche, si prevede la posa di una pianta d'olivo. Si prevedono almeno due rubinetti/fontane per l'acqua agli angoli del terrazzo.

Il progetto prevede solo arredi strettamente necessari alle attività esterne preposte in relazione alla fruizione del giardino e del porticato.

Le canalizzazioni delle acque meteoriche provenienti dalla terrazza nuova verranno immesse nel sistema d'evacuazione esistente.

Riserve

Conformemente alle raccomandazioni in caso di ristrutturazione e alle incognite è ragionevole prevedere una riserva per imprevisti e rincari di ca 10 %.

5 Studi, approfondimenti e DL specialistica

Nel presente messaggio sono previsti i costi per studi e consulenze:

- **Analisi del rischio residuo**
Perizia rischio residuo antincendio e proposta di un concetto per le misure di protezione contro l'incendio atte ad abbassare il rischio residuo ad un livello accettabile (LE 41g e RLE Art. 44g).
- **RVCS**
Consulenza, analisi e rapporto tecnico, allestimento dei capitolati, progetto definitivo con allestimento dei nuovi schemi, direzione lavori e collaudo finale di tutta la nuova impiantistica necessaria.
- **Mandato per progettazione e capitolati nuova terrazza e analisi statica stabile delle parti soggette a trasformazioni**
Oltre alla calcolazione si occuperanno della parte capitolati a loro spettanti e la DL specialistica.
- **Progetto elettrotecnico**
Analisi richieste committente, valutazioni impianti, piani esecutivi, DL specialistica.
- **Mandato per ampliamento e ristrutturazione**
Onorario architetto per progetto ampliamento e ristrutturazione SIA in tutte le sue fasi fino alla consegna della nuova ala.

6 Sussidi cantonali

L'investimento è in buona parte sussidiabile dal Cantone. L'avvio del progetto che ha permesso la realizzazione del presente messaggio è stato accompagnato anche dall'ufficio degli anziani e cure a domicilio. Si prevede una copertura pari al 50% dell'investimento sussidiabile (inclusa la terrazza), ca. fr. 0.5 mio.

La conferma dell'Ufficio Anziani e Cure a Domicilio avverrà dopo il licenziamento del M.M da parte del Municipio.

Il Municipio valuterà altre forme di finanziamento. Ad esempio un'altra quota quale riconoscimento dell'ammortamento e interessi derivanti dall'accensione di un prestito ipotecario. Di fatto, a seguito della mozione cantonale Durisch (*"La regolamentazione del finanziamento pubblico da parte del Cantone delle Case per anziani non deve penalizzare gli enti di diritto pubblico (Comuni e Consorzi) rispetto a quelli di diritto privato (Fondazioni e Associazioni)*), le strutture per anziani Comunali sono state parificate a quelle private (associazioni e/o fondazioni). Pertanto è possibile ottenere maggiori finanziamenti, anche se concessi in forme diverse (a fondo perso e riconoscimento oneri ipotecari), se si vorrà prendere in considerazione la possibilità di ottenere un finanziamento tramite debito ipotecario (RLanz, art. 11).

Va citato che l'Ufficio degli anziani e cure a domicilio può esprimersi autonomamente sulle modalità di finanziamento, fino ad un massimo di CHF 1'000'000.--. È quindi possibile che una parte di investimento (eccedente 1 mio di franchi) possa rimanere a carico della Città di Locarno.

7 Tempistiche di intervento

Gli interventi oggetto del presente messaggio sono previsti, con il dovuto ottimismo e senza ricorsi vari, tra gennaio 2024 e luglio 2024. I lavori all'interno dello stabile dovrebbero essere eseguiti in cinque mesi, mentre quelli esterni un circa tre mesi. L'intervento verrà realizzato in un'unica tappa durante la quale è previsto lo spostamento degli ospiti che saranno temporaneamente alloggiati in camere doppie nello stabile Torre e stabile Centro Diurno, evitando così fastidiosi traslochi in altre strutture.

8 **Preventivo dei costi**
 IVA calcolata all'8.1%

Riassunto

eCCCE codice	Gruppo principale	Importo
A	FONDO	CHF -
B	PREPARAZIONE	CHF 130'500
C	Costruzione grezza	CHF 138'000
D	Impianti tecnici	CHF 111'700
E	Facciate	CHF 34'000
F	Tetto	CHF 108'400
G	Finiture interne	CHF 259'000
H	Impianti ad uso specifico	CHF -
I	Esterno	CHF 62'000
J	Arredo	CHF 22'000
V	Costi progettazione	CHF 139'000
W	Costi secondari	CHF 2'000
	TOTALE INTERMEDIO	CHF 1'006'600
Y	RISERVA (IMPREVISTI) 10%	CHF 103'483
	TOTALE INTERMEDIO	CHF 1'110'083
	IVA 8.1%	CHF 89'917
	TOTALE IVA INCLUSA +/- 10%	CHF 1'200'000

Il dettaglio dei costi secondo la suddivisione dei centri di costo secondo eCCCE è in **Allegato B**.

9 Costi di gestione

- Il calcolo si basa sullo scenario che prevede un sussidio a fondo perso pari a fr. 0.5 mio. -

Come noto l'art. 174 cpv. 4 LOC prevede che i messaggi con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del comune contengono indicazioni sulle conseguenze finanziarie. L'art. 23 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (RGFCC) precisa poi che sono rilevanti ai sensi dell'art. 174 LOC gli investimenti che comportano una spesa netta superiore al 10% del gettito d'imposta cantonale del Comune o a fr. 1'000'000.-. Gli oneri da considerare che possono gravare sulla gestione corrente in conseguenza della realizzazione di un'opera riguardano gli interessi, gli ammortamenti e altri oneri di gestione.

Genere di costo		Importo	
Ammortamenti	3% sull'investimento (netto) relativo allo stabile (fr. 650'000.-) e 10% sulle apparecchiature (fr. 50'000.-)	CHF	24'500
Interessi	Tasso medio dei prestiti della Città 2.0% (proiezione a medio termine) sull'importo complessivo (netto) di fr. 700'000.-.	CHF	14'000
Gestione	Non si prevedono oneri supplementari a carico del Comune derivanti dall'investimento in oggetto. L'Ente è autonomo dal punto di vista della gestione corrente.	CHF	-
Totale oneri		CHF	38'500

Nota: i valori esposti, sono indicativi, possono variare a dipendenza dell'importo effettivo di sussidio.

10 Piano delle opere

L'intervento proposto è previsto nel piano delle opere. L'importo complessivo andrà aggiornato sulla base del progetto.

11 Conclusioni

Il reparto *Spazio sorriso* dell'IASC vuole offrire un ambiente sereno in cui il paziente può trascorrere del tempo in pace e benessere. Il progetto presentato in questo messaggio mira ad incrementare la qualità del servizio.

L'esecuzione dei lavori è ritenuta urgente dal Municipio, in quanto la situazione strutturale non corrisponde ormai più agli standard di qualità attesi.

Dopo questi interventi oltre agli ospiti e ai loro famigliari, anche il personale operativo specialistico potrà beneficiare di una struttura adeguata dove confort e sicurezza saranno garantiti.

Per i motivi evidenziati in precedenza, vi invitiamo pertanto a voler risolvere:

- 1. È stanziato un credito complessivo di CHF 1'200'000.- (IVA inclusa) per il progetto di ristrutturazione del reparto Alzheimer presso l'Istituto per anziani San Carlo di Locarno;**
- 2. Le opere concernenti lo stabile, con importi, pari a CHF 1'150'000.-, saranno iscritte al capitolo 5046 "Case anziani e altri istituti di cura" (beni immobili), quelle relative alle apparecchiature ed altri adattamenti, pari a CHF 50'000.-, al capitolo 5066 "Case anziani e altri istituti di cura" (beni mobili).**
- 3. Il sussidio cantonale, ipotizzato in CHF 500'000.-, sarà iscritto al capitolo 6310 "Contributi cantonali per investimenti propri".**
- 4. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC i crediti decadono se non utilizzati entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.**

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

ing. Alain Scherrer

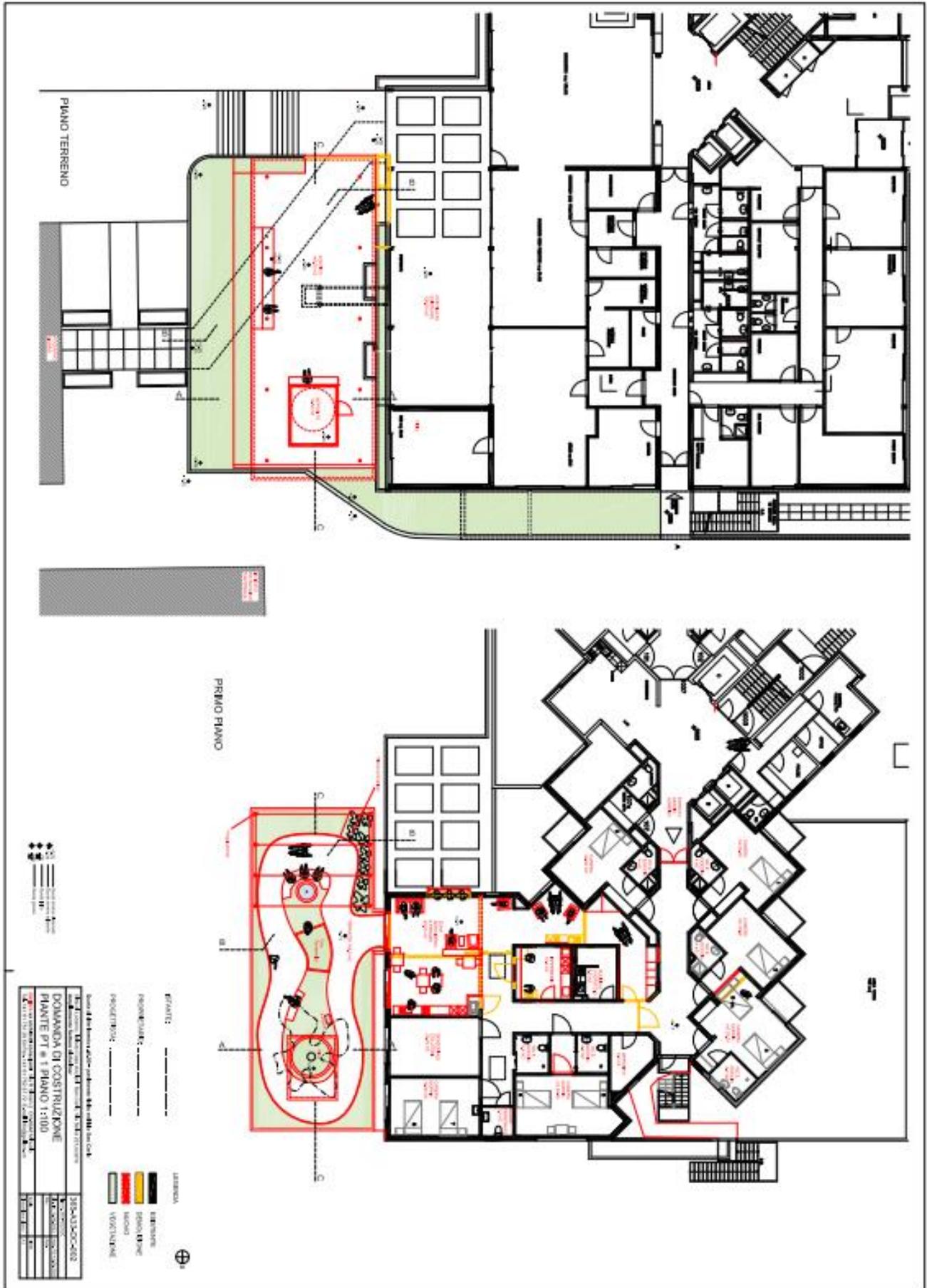
avv. Marco Gerosa

Allegato:

- **A-** Piano di progetto (stato domanda di costruzione)
- **B-** Dettaglio costi - Centri di costo secondo eCCCE

Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione

Allegato A: Piano di progetto (stato domanda di costruzione)



Allegato: Dettaglio costi - Centri di costo secondo eCCCE

eCCCE Codice	Gruppo di elemento	eCCCE Codice	Elemento	CHF
B1	RILIEVI, PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE	B1.1	Sondaggi	2'000.00
B1	RILIEVI, PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE	B1.2	Rilievo	1'000.00
B1	RILIEVI, PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE	B1.2	Rilievi terreno e geometra	2'500.00
B1	RILIEVI, PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE	B1.2	Prove Futura Memoria	2'000.00
B2	IMPIANTO DI CANTIERE IN COMUNE	B2.1	Recinzioni	4'000.00
B2	IMPIANTO DI CANTIERE IN COMUNE	B2.2	Installazioni/Energia/Smaltimento	10'000.00
B2	IMPIANTO DI CANTIERE IN COMUNE	B2.3	Accantonamento e locali lavoro	2'000.00
B4	Allacciamenti alle infrastrutture	B4.1	canalizzazioni	6'000.00
B5	SGOMBERO, PREPARAZIONE	B5.1	Protezioni e compartimentazioni	8'000.00
B5	SGOMBERO, PREPARAZIONE	B5.1	Demolizioni compreso trasporti alla discarica	28'000.00
B5	SGOMBERO, PREPARAZIONE	B5.1	Demolizione vasca fiori	12'000.00
B5	SGOMBERO, PREPARAZIONE	B5.1	Rimozione pavimenti camere e corridoio	16'000.00
B5	SGOMBERO, PREPARAZIONE	B5.2	Bonifica amianto e demolizione selettiva opera contaminata	8'000.00
B6	FOSSA	B6.2	Scavo generale	24'000.00
B8	PONTEGGI	B8.1	Ponteggio di facciata	5'000.00
B8	PONTEGGI	B8.2	Ponteggi interni	0.00
C1	PLATEA E FONDAZIONE	C1.1	Canalizzazione edificio	5'000.00
C1	PLATEA E FONDAZIONE	C1.3	Fondamenta	30'000.00
C1	PLATEA E FONDAZIONE	C1.4	Platea non portante	4'000.00
C2	PARETE GREZZA	C2.1	Parete grezza esterna	7'000.00
C3	PILASTRI	C3.1	Pilastri esterni	16'000.00
C4	STUTTURA PORTANTE TETTO	C4.4	Struttura portante tetto	56'000.00
C5	PRESTAZIONI COMPLEMENTARI	C.5.1	Brecce e aiuti	20'000.00
D1	IMPIANTI ELETTRICI	D1.0	Impianto elettrico (Transitorio)	5'000.00
D1	IMPIANTI ELETTRICI	D1.1	Apparecchi a corrente forte	5'000.00
D1	IMPIANTI ELETTRICI	D1.2	Impianti a corrente forte	15'000.00
D1	IMPIANTI ELETTRICI	D1.3	<i>Luci emergenza Inotec</i>	5'000.00
D1	IMPIANTI ELETTRICI	D1.3	<i>Luci terrazza</i>	4'000.00
D1	IMPIANTI ELETTRICI	D1.3	<i>Luci camere e bagni</i>	6'000.00
D1	IMPIANTI ELETTRICI	D1.4	Apparecchi a corrente debole	10'000.00
D1	IMPIANTI ELETTRICI	D1.5	Impianti a corrente debole	4'000.00
D2	AUTOMAZIONE EDIFICIO	D2.0	Domotica edificio	2'000.00
D4	IMPIANTO PROTEZIONE ANTINCENDIO	D4.1	Impianto rilevazione incendio	3'000.00
D4	IMPIANTO PROTEZIONE ANTINCENDIO	D4.6	Impianto evacuazione fumo	0.00
D5	IMPIANTO RISCALDAMENTO	D5.0	Impianto riscaldamento	8'000.00
D6	IMPIANTO RAFFREDDAMENTO	D6.0	Impianto raffreddamento	30'700.00
D7	IMPIANTO VENTILAZIONE	D7.0	Impianto ventilazione	6'000.00
D8	IMPIANTI SANITARI	D8.0	Impianto sanitario	8'000.00
E1	RIV PARETE ESTERNA CONTRO TERRA	E.1.1	Impermeabilizzazione contro terra	4'000.00
E3	INFISSI DI FACCIATA	E3.1	Finestre di alluminio	14'000.00
E3	INFISSI DI FACCIATA	E3.2	Porte e vetrine esterne	12'000.00
E3	INFISSI DI FACCIATA	E.3.3	Protezioni solari	4'000.00
F1	COPERTURA DEL TETTO	F1.1	Impermeabilizzazione contro terra	2'400.00
F1	COPERTURA DEL TETTO	F1.2	Impermeabilizzazione tetto piano	18'000.00
F1	COPERTURA DEL TETTO	F1.2	Strato umus e vegetazione	26'000.00
F2	INFISSO TETTO	F2.1	Parapetti terrazza tetto	36'000.00
F2	INFISSO TETTO	F2.1	Tenda camminamento	26'000.00
G1	PARETI DIVISORIE PORTE PORTONI	G1.1	Pareti divisorie	10'000.00
G1	PARETI DIVISORIE PORTE PORTONI	G1.3	Finestre interne	3'000.00
G1	PARETI DIVISORIE PORTE PORTONI	G1.4	Porte interne	20'000.00
G1	PARETI DIVISORIE PORTE PORTONI	G1.4	Sistema chiusure	3'000.00
G1	PARETI DIVISORIE PORTE PORTONI	G1.5	Oscuramento	3'000.00
G2	PAVIMENTI	G2.1	Sottofondi	2'000.00
G2	PAVIMENTI	G2.2	Pavimenti soggiorno	8'000.00
G2	PAVIMENTI	G2.2	Pavimenti corridoio e camere	72'000.00
G3	RIVESTIMENTO DI PARETI	G3.1	Intonaci pareti	2'000.00
G3	RIVESTIMENTO DI PARETI	G3.2	Piastrelle pareti bagni	2'000.00
G3	RIVESTIMENTO DI PARETI	G3.2	Pittore pareti	12'000.00

G4	RIVESTIMENTO DI SOFFITTI	G4.1	Intonaco plafoni	2'000.00
G4	RIVESTIMENTO DI SOFFITTI	G4.2	Plafoni ribassati in CG	4'000.00
G4	RIVESTIMENTO DI SOFFITTI	G4.2	Plafoni ribassati smontabili	4'000.00
G4	RIVESTIMENTO DI SOFFITTI	G4.2	Plafoni ribassati smontabili	8'000.00
G4	RIVESTIMENTO DI SOFFITTI	G4.2	Plafone ribassato Ristorante	8'000.00
G4	RIVESTIMENTO DI SOFFITTI	G4.2	Pittore plafoni	12'000.00
G5	ARREDI FISSI E DI PROTEZIONE	G5.1	Armadi a muro	15'000.00
G5	ARREDI FISSI E DI PROTEZIONE	G5.2	Cucine domestiche	16'000.00
G5	ARREDI FISSI E DI PROTEZIONE	G5.3	Elementi interni per finestre	18'000.00
G5	ARREDI FISSI E DI PROTEZIONE	G5.4	Dispositivi di protezione (parapetti e corrima	8'000.00
G5	ARREDI FISSI E DI PROTEZIONE	G5.6	Piccoli elementi di arredo fissi	5'000.00
G6	PRESTAZIONI COMP. ALLA FINITURA	G6.1	Vari	15'000.00
G6	PRESTAZIONI COMP. ALLA FINITURA	G6.2	Compartimentazioni	2'000.00
G6	PRESTAZIONI COMP. ALLA FINITURA	G6.3	Pulizia dell'edificio	5'000.00
I1	SISTEMAZIONE DEL TERRENO	I1.1	Movimenti di terra	6'000.00
I2	MANUFATTO ESTERNO	I2.1	Muri sostegno	8'000.00
I3	SUPERFICIE VERDE	I3.1	Strato vegetale	5'000.00
I3	SUPERFICIE VERDE	I3.2	Tappeto erboso	5'000.00
I3	SUPERFICIE VERDE	I3.3	Piantumazione	5'000.00
I4	SUPERFICIE IN DURO	I4.2	Delimitazione	4'000.00
I4	SUPERFICIE IN DURO	I4.3	Pavimentazione	14'000.00
I6	IMPIANTI TECNICI ESTERNI	I6.1	Impianto elettrico	5'000.00
I6	IMPIANTI TECNICI ESTERNI	I6.2	Impianto sanitario	5'000.00
I7	ARREDO ESTERNO	I7.1	Arredom esterno	5'000.00
J1	ARREDO	J1.1	Arredo camere	5'000.00
J1	ARREDO	J1.1	Arredo ristorante	5'000.00
J1	ARREDO	J1.4	Segnaletica	12'000.00
V1	PROGETTISTI	V1.1	Architetto	40'000.00
V1	PROGETTISTI	V1.1	DL	60'000.00
V1	PROGETTISTI	V1.2	Ingegnere Civile	15'000.00
V1	PROGETTISTI	V1.3	Ingegnere elettrotecnico	10'000.00
V1	PROGETTISTI	V1.3	Ingegnere RCVS	11'000.00
V1	PROGETTISTI	V1.4	Specialista fuoco	2'000.00
V1	PROGETTISTI	V1.9	Spese documentazione	1'000.00
W2	ASSICURAZIONI	W2.1	Assicurazioni per lavori in corso	2'000.00
Y1	RISERVE	Y1.1	Riserve 10%	103'483.26
			Totale costi costruzione +/- 10%	1'110'083.26
Z	IVA 2024	8.10%		89'916.74
			Totale costi costruzione +/- 10% con IVA	1'200'000.00

Codice dei costi di costruzione Edilizia eCCC-E

L'eCCC-E permette una determinazione dei costi nell'edilizia univoca e trasparente. È lo strumento di lavoro per registrare, confrontare e valutare i costi di costruzione, dall'inizio della progettazione fino alla messa in esercizio.