

**M.M. no. 77 concernente la richiesta di un credito supplementare di fr. 1'415'000.—
per le opere di manutenzione straordinaria interna e nuova logistica di Palazzo
Marcacci**

Locarno, 24 agosto 2011

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egredi Signori Presidente e Consiglieri,

Premesse

Nella sua seduta del 19 aprile scorso il vostro consesso ha approvato un credito di fr. 1,8 Mio per svariati lavori di manutenzione straordinaria che interessano la sede del Municipio. Il relativo messaggio, datato 20 ottobre 2010, poneva l'accento su quattro aspetti determinanti:

- La riorganizzazione interna degli uffici con l'ottimizzazione degli spazi, a seguito delle mutate esigenze dei vari servizi e di importanti cambiamenti di competenze;
- La messa in sicurezza dello stabile dal profilo della protezione antincendio e nella gestione interna, con tutti gli accorgimenti tecnici necessari;
- La nuova installazione e distribuzione dell'impianto elettrico, che in questi anni ha creato non pochi inconvenienti a fronte di un marcato sviluppo del settore informatico e della domotica;
- L'accessibilità allo stabile per persone disabili, che si trovano confrontate con la presenza di un gradino all'ingresso e l'assenza di un ascensore dalle dimensioni conformi alle regole in materia.

La discussione intervenuta in seno alla Commissione della gestione e il successivo dibattito in Consiglio Comunale avevano condotto ad una modifica parziale del dispositivo delle risoluzioni. Il vostro consesso ha approvato un punto nel quale il Municipio veniva invitato a presentare un messaggio per la progettazione e l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dei locali situati al piano terreno, da destinare a scopi commerciali (ristorazione e/o commerci). Ricorderete infatti che nel Messaggio summenzionato avevamo volutamente escluso lo spazio occupato dal bar Piazza, visto che l'attuale contratto di locazione è valido fino alla fine del 2015. Negli scorsi mesi tuttavia lo stesso gerente ha espresso la sua intenzione di valorizzare l'esercizio pubblico, attraverso una serie di modifiche importanti

alla struttura del locale. In tal senso, si è dichiarato anche disposto ad accettare un periodo di chiusura, durante la fase dei lavori, e l'assunzione di determinati oneri. Le premesse iniziali sono dunque mutate ed il Municipio ha accolto con piacere questa disponibilità di collaborazione, come pure l'invito formulato durante la seduta del Consiglio Comunale di rivolgersi ad un architetto qualificato per accompagnare l'Ufficio tecnico comunale durante la fase di progettazione e di esecuzione degli interventi.

Il Bar Piazza e la sistemazione dei locali di deposito al PT

La disposizione attuale dei locali all'interno del bar non è assolutamente funzionale e la sala ubicata sul retro dell'edificio non ha mai potuto essere sfruttata in modo adeguato. Nel contempo, nonostante la realizzazione del deposito interrato sul lato di P.tta de' Capitani, anche gli spazi di lavoro ed i servizi igienici presentano delle palesi carenze e non rispettano i parametri minimi fissati dalla LEAR.

Abbiamo quindi concordato con il gerente lo spostamento e l'ingrandimento della cucina, al posto della sala sul retro, agevolando anche il servizio per i fornitori e migliorando l'ambiente di lavoro. Lo spostamento della cucina permette la riorganizzazione dei servizi igienici, e la formazione di un nuovo servizio per disabili. Grazie a questi cambiamenti, la sala sul lato dei portici potrà accogliere più posti a sedere e sarà completamente ristrutturata. Sarà inoltre l'occasione per isolare e impermeabilizzare i pavimenti, rifare l'impianto elettrico, posare un nuovo plafone ribassato e sostituire le porte e le finestre.

Dal punto di vista finanziario, visto che l'esigenza di riorganizzazione è emersa da entrambe le parti, i costi saranno suddivisi. In particolare il gerente si assume gli oneri relativi allo spostamento della cucina e del bancone bar, mentre i lavori sulla struttura sono a carico del Comune.

Dal gerente è inoltre giunta una richiesta inderogabile che, come si vedrà in seguito, influenza in una misura importante gli interventi previsti ai piani superiori. Infatti egli intende inserire la zona di preparazione delle pizze nella nuova cucina, e spostare il bancone del bar là dove oggi c'è il banco della pizza; per far questo, non sarà più possibile, contrariamente a quanto immaginato finora, inserire un nuovo ascensore arretrandone la parete posteriore. In altre parole, l'inserimento del ascensore con una cabina in grado di garantire l'accessibilità ai disabili, che richiede ovviamente un vano ascensore di dimensioni maggiori alle attuali, potrà essere fatto già in una prima fase, ma spostando obbligatoriamente le porte verso gli atri d'entrata ai vari livelli.

Dando seguito alle suggestioni della CdG, il nuovo schema progettuale prevede anche di eliminare l'attuale locale economato, ricavando nell'angolo nord est del piano terreno una nuova sala che potrà essere adibita a sala riunioni, e se del caso a sala supplementare per il ristorante, al quale sarà collegata da una nuova apertura in corrispondenza dei servizi.

Complessivamente gli interventi al Bar Piazza e la trasformazione dell'attuale locale deposito ammontano, come si potrà vedere nel dettaglio più avanti nel messaggio, a fr. 280'000.—

Gli spazi comuni (accesso e atri)

Nel MM Nr. 56 non sono indicati interventi che interessano gli atri ai singoli piani dell'edificio, con l'eccezione dell'entrata al piano terreno che era comunque programmata nella terza fase dei lavori. Dovendo allargare il vano lift proprio su questo lato, automaticamente ci si è posti il quesito di come integrare il nuovo volume sporgente dell'ascensore all'interno di questi spazi aperti al pubblico. Le conseguenti riflessioni ci hanno portato a concludere che è indispensabile completare il lavoro previsto, con l'obiettivo di qualificare il carattere amministrativo e istituzionale dell'edificio anche negli spazi interni, migliorandone chiaramente l'immagine che deve risultare unitaria e coerente. Non dimentichiamo infatti che Palazzo Marcacci, con il trasferimento di certi servizi comunali e/o cantonali, ha assunto ancora maggiormente il ruolo di sede istituzionale della Città, un ruolo che potrebbe ulteriormente rafforzarsi al momento dell'aggregazione sulla quale saremo prossimamente chiamati ad esprimerci.

Considerata la necessità di intervenire sulla parete portante dell'ascensore in corrispondenza degli atri, sono inizialmente stati eseguiti dei sondaggi per verificare la portata e gli appoggi della soletta di copertura dell'atrio centrale. La rimozione completa del controsoffitto ha in realtà messo in evidenza una situazione statica compromessa; la soletta di copertura, eseguita negli anni '50, regge infatti su dei profili metallici che nel frattempo hanno subito delle torsioni tali da non poter più rispondere alle esigenze di carico e alle normative attualmente in vigore. Le analisi eseguite da un ingegnere civile hanno portato alla conclusione che la soletta di copertura deve essere necessariamente sostituita.

Il Municipio ha quindi affidato all'inizio dell'estate un mandato ad un progettista particolarmente qualificato, l'arch. Michele Arnaboldi, chiedendogli di sviluppare un nuovo concetto per gli atri; l'interessante proposta progettuale presentata dallo studio Arnaboldi per la zona centrale degli atri si fonda su questi elementi centrali:

- La definizione dell'atrio d'entrata, con la formazione di una rampa di accesso per le carrozelle, rivestita in granito e delimitata da panche laterali, anch'esse in granito, in corrispondenza delle pareti dove troveranno spazio il nuovo albo e lo sportello di collegamento con l'adiacente locale del posto di polizia.
- Il rifacimento del pavimento al primo piano, previsto anch'esso in granito, in modo da dare continuità allo spazio più pubblico di Palazzo Marcacci, che dall'entrata a livello di Piazza Grande porta al "piano nobile"
- Il disegno di uno "zoccolo" in legno di rovere (la stessa essenza in parte già utilizzata attualmente) che include tutte le nuove porte ed il nuovo ascensore e riveste le pareti fino all'altezza di 2,3 metri, raggruppando in un unico elemento tutti gli aspetti funzionali (radiatori, segnaletica, interruttori ecc.); lo stesso materiale sarà utilizzato per i pavimenti al secondo e al terzo piano.
- Il ripristino dell'apertura ellittica nella soletta del terzo piano (che verrà in ogni caso rifatta), esattamente in corrispondenza di quella del piano sottostante, così da unire lo spazio sui tre livelli principali di accesso alle diverse sale, riqualificando l'unità originale di questo spazio;
- Una nuova illuminazione artificiale indiretta, dal plafone ribassato alle pareti, e di una diretta per illuminare puntualmente i diversi elementi di arredo (quadri, busti ecc.).

Come spiegato in precedenza, in ragione della situazione statica riscontrata e delle modifiche determinate dal nuovo vano lift, oltre a quella del terzo piano, verrà interamente rifatta la soletta del piano tetto, dove troveranno ancora posto sei lucernari che portano luce naturale nell'atrio (due di questi serviranno anche per l'evacuazione dei fumi in caso d'incendio). Entrambe le solette saranno sostituite con nuove solette in elementi prefabbricati di legno, soluzione che permette di ridurre i tempi di esecuzione, lavorando "a secco".

Il costo complessivo, comprensivo dell'onorario dell'architetto e delle prestazioni del nostro Ufficio tecnico, ammonta a ca. fr. 1,3 Mio, dai quali vanno dedotti gli importi per le opere già votate con il precedente messaggio, per una cifra di fr. 236'000.—, il costo supplementare, che viene dettagliato in un prossimo punto, ammonta a fr. 1'076'000. —.

Le posizioni più importanti sono senza dubbio quelle legate alle demolizioni, alle nuove solette, alle porte interne e al rivestimento delle pareti negli atri.

La fase di cantiere

Già durante il dibattito avvenuto nei mesi che hanno preceduto l'approvazione del MM Nr. 56 si erano levate delle voci che proponevano di effettuare i lavori sgomberando interamente lo stabile e portando altrove i vari uffici amministrativi. In quel momento il Consiglio Comunale ha ritenuto di seguire la via tracciata dal Municipio, ritenuto che i lavori, non toccando le vie di accesso e di circolazione interna, potevano svolgersi a tappe, con dei trasferimenti puntuali. Andando invece ad intervenire sugli atri e all'entrata, considerando anche i problemi di sicurezza posti dalla demolizione di due solette in calcestruzzo armato, diventa indispensabile cercare una collocazione temporanea per tutti gli uffici, lasciando in servizio unicamente il posto di polizia. Dopo avere valutato una serie di possibili alternative, il Municipio ha deciso di fare capo ad altri stabili di proprietà del Comune, dove saranno distribuiti i vari servizi, senza eccessivi oneri e con degli adeguamenti limitati allo stretto indispensabile. Infatti, il costo dell'adattamento degli spazi e del trasloco è valutato in fr. 60'000.—.

Si considera una durata del cantiere di circa 7-8 mesi, a partire da novembre/dicembre 2011. Infatti, pur aumentando il volume dei lavori, appare chiaro che è possibile eseguirli in una sola tappa, evitando interruzioni e spostamenti vari. Siamo quindi convinti che l'onere per il trasloco temporaneo può essere compensato da una gestione più razionale del cantiere.

Inizialmente cercheremo di concentrare i lavori negli spazi del bar, in modo da ridurre al minimo il periodo di chiusura. Nel contempo proseguiremo con le opere previste all'interno degli uffici e avvieremo gli interventi più massicci, relativi agli atri, partendo dalla soletta del piano tetto. L'intenzione è quindi quella di riconsegnare Palazzo Marcacci all'amministrazione e all'utenza entro fine giugno 2012.

I costi

Per la parte di adattamento degli spazi del Bar Piazza, il preventivo definitivo è stato elaborato dal nostro Ufficio tecnico, mentre per gli altri interventi i prezzi sono stati calcolati dall'architetto progettista, dall'ingegnere civile, oppure da singoli specialisti. Il preventivo viene quindi presentato nel suo complesso, secondo il modello CPN/CCC a tre

cifre, ritenuto che gli importi già previsti nel MM Nr. 56 per determinate posizioni sono stati sommati e dedotti totale dell'investimento.

Bar Piazza e locali deposito PT (prezzi IVA inclusa)

| | | |
|-----|--|------------------|
| 211 | Opere da impresario costruttore (demolizioni, scanalature, ecc) | 65'000.— |
| 224 | Impermeabilizzazioni e isolazioni | 12'000.— |
| 230 | Opere da elettricista (corrente forte e debole, corpi illuminanti) | 24'500.— |
| 240 | Opere da riscaldamento | 6'000.— |
| 250 | Impianti sanitari (nuovi servizi, condotte e scarichi) | 17'500.— |
| 273 | Opere da falegname (porte e finestre) | 22'000.— |
| 281 | Pavimenti | 22'500.— |
| 283 | Plafoni ribassati | 19'000.— |
| 285 | Opere da pittore interne | 13'000.— |
| 290 | Onorari (prestazioni UT + onorario ing. civile) | 31'500.— |
| | Adeguamenti per spostamento cucina e bar | 25'000.— |
| | Imprevisti, diversi e arrotondamento | 22'000.— |
| | Totale | 280'000.— |

Spazi comuni - atri (prezzi IVA inclusa)

| | | |
|-----|---|-----------|
| 112 | Demolizioni | 50'000.— |
| 113 | Smontaggi | 12'000.— |
| 129 | Misure di sicurezza, costruzioni provvisorie | 25'500.— |
| 211 | Opere da impresario costruttore | 96'000.— |
| 213 | Costruzione prefabbricata | 55'500.— |
| 214 | Costruzione di legno | 14'000.— |
| 216 | Opere di pietra naturale e pietra artificiale | 3'500.— |
| 218 | Ponteggi esterni | 50'000.— |
| 219 | Diversi (puntellazioni, trattamenti calcestruzzo, ecc.) | 78'000.— |
| 221 | Finestre e porte esterne | 11'500.— |
| 222 | Opere da lattoniere | 8'000.— |
| 224 | Coperture (sottofondi e impermeabilizzazioni) | 12'000.— |
| 226 | Intonaci di facciata | 3'500.— |
| 227 | Opere da pittore esterne | 2'500.— |
| 230 | Opere da elettricista | 38'500.— |
| 240 | Opere da riscaldamento | 10'000.— |
| 271 | Opere da gessatore | 45'500.— |
| 272 | Costruzioni metalliche | 25'000.— |
| 273 | Opere da falegname | 143'000.— |
| 274 | Vetri speciali | 5'500.— |
| 281 | Pavimenti | 28'500.— |
| 282 | Rivestimento pareti | 90'000.— |

| | | |
|-----|---|--------------------|
| 283 | Rivestimento di soffitti | 99'000.— |
| 285 | Opere da pittore interne | 38'000.— |
| 287 | Pulizia dell'edificio | 4'500.— |
| 289 | Diversi (zerbino) | 3'500.— |
| 291 | Onorario architetto | 105'000.— |
| 292 | Onorario ingegnere civile | 29'000.— |
| 295 | Ufficio tecnico (DL, ecc.) | 70'000.— |
| 337 | Impianto rivelazione incendio | 30'000.— |
| 524 | Riproduzioni | 3'000.— |
| 900 | Arredamento (panchine, basamenti, arredo nuovo per cancelleria) | 14'000.— |
| | Imprevisti (10% onorari esclusi) | 107'000.— |
| | Totale lordo | 1'311'000.— |
| | Deduzioni per opere già previste dal MM Nr. 56 | - 236'000.— |
| | Totale netto | 1'075'000.— |
| | Totale complessivo netto | 1'355'000.— |

Nel preventivo 2011 e nel Piano delle opere del quadriennio questi importi non sono contemplati, ma i lavori principali sono previsti a partire dalla fine del corrente anno e nel 2012 vi saranno verosimilmente altre opere che subiranno dei ritardi rispetto al nostro programma. Pensiamo in particolare al trasferimento dei magazzini e dell'officina sul terreno ex-Nessi, dove è aperto un contenzioso con l'attuale affittuario, e ai nuovi spogliatoi del centro sportivo della Morettina, la cui progettazione è stata avviata proprio in queste settimane. Il vostro Municipio si impegna fin d'ora a fare in modo che il programma degli investimenti tenga conto dell'effettiva capacità finanziaria del Comune e sia adattato di conseguenza.

Conclusioni

In passato è capitato troppo spesso che Palazzo Marcacci fosse oggetto di interventi di manutenzione puntuali e di scarsa incisività. In questo ha giocato senza dubbio anche la situazione finanziaria del Comune negli ultimi 20 anni.

Il Municipio ritiene che sia veramente giunto il momento di mettere mano in maniera incisiva e ragionata a questo importante edificio, rappresentativo di tutta la Città.

Con il presente messaggio viene data una risposta adeguata alle richieste giunte pure dal vostro consesso.

L'unico elemento che rimane escluso per il momento è l'eventuale adattamento della sala del Consiglio Comunale, per la quale saranno necessari ulteriori approfondimenti.

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

1. è stanziato un credito supplementare di fr. 1'355'000.— per le opere di manutenzione straordinaria interna e nuova logistica di Palazzo Marcacci. Il credito sarà iscritto al capitolo 503.10 “Edifici amministrativi”;
2. è stanziato un credito di fr. 60'000.— per lo spostamento temporaneo degli uffici di Palazzo Marcacci. Il credito sarà iscritto al capitolo 503.10 “Edifici amministrativi”;
3. a norma dell’art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di un anno dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

dott. avv. Carla Speziali

avv. Marco Gerosa

(firmato all’originale)

Allegati: foto, piante, sezioni e rappresentazioni tridimensionali

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

1° PIANO - SITUAZIONE ATTUALE



2° PIANO - SITUAZIONE ATTUALE



3° PIANO - SITUAZIONE STATICA

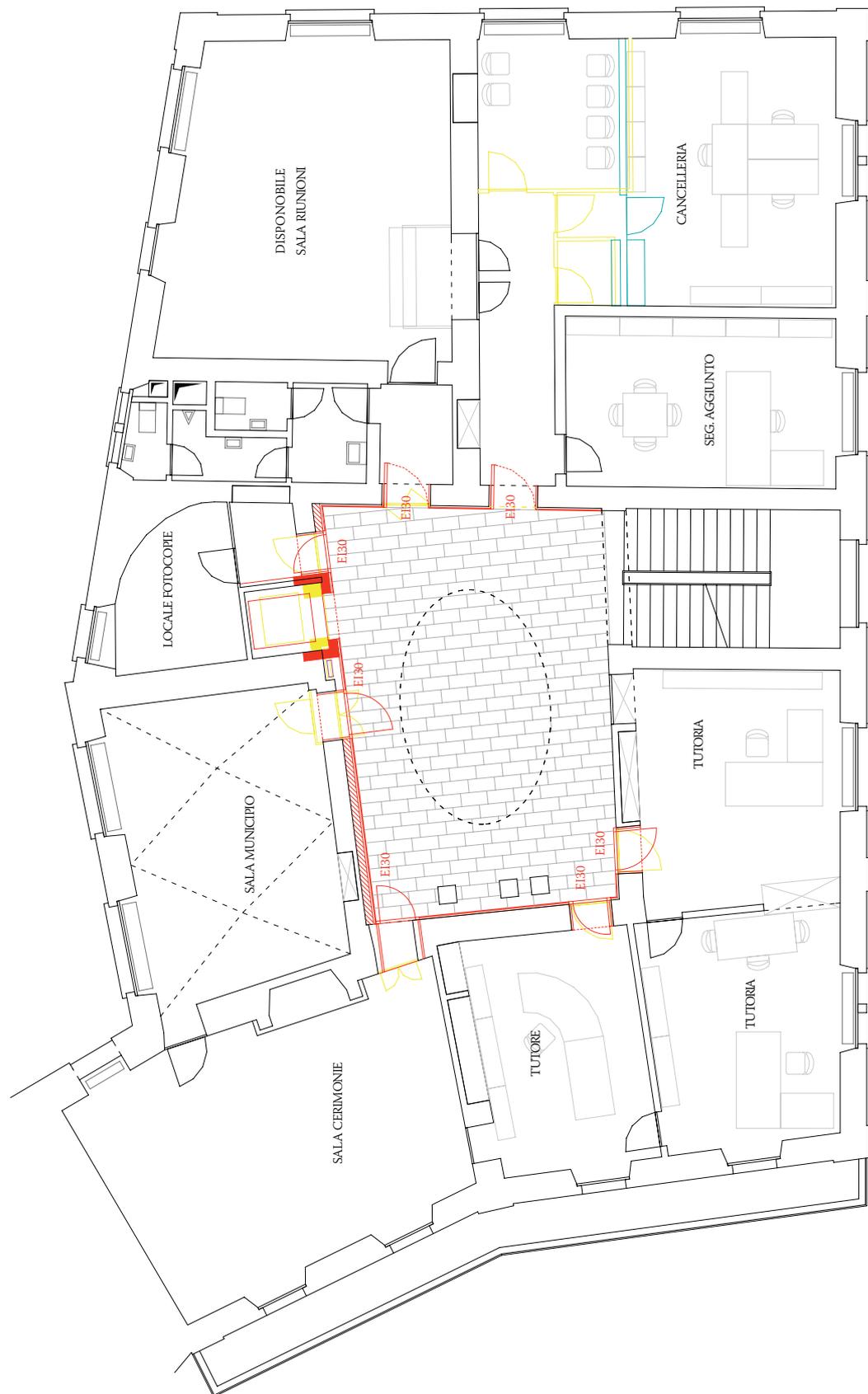


- NUOVA COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE
- INTERVENTI FUORI PREVENTIVO ARNABOLDI

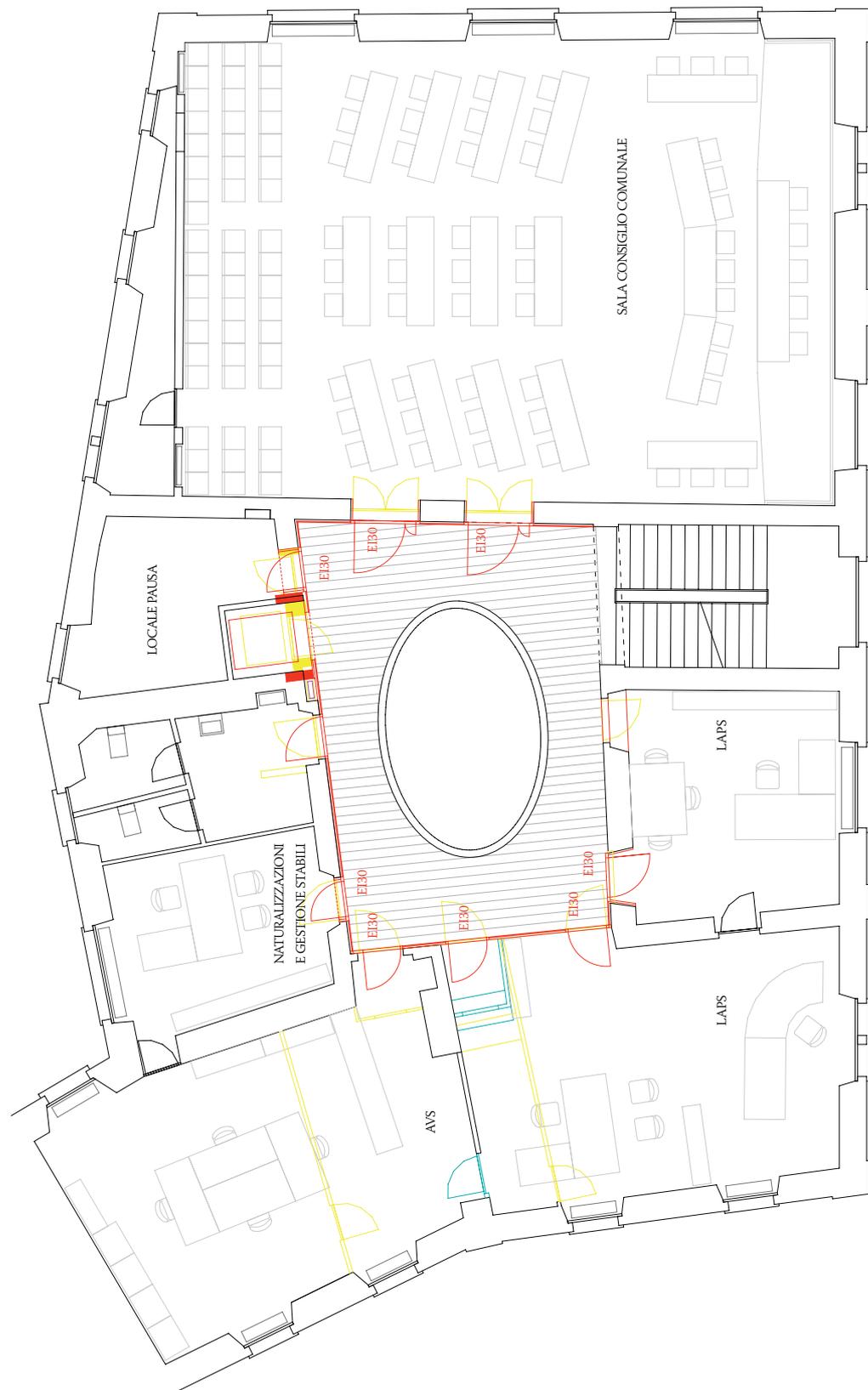


VIA MARCACCI

- NUOVA COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE
- INTERVENTI FUORI PREVENTIVO ARNABOLDI



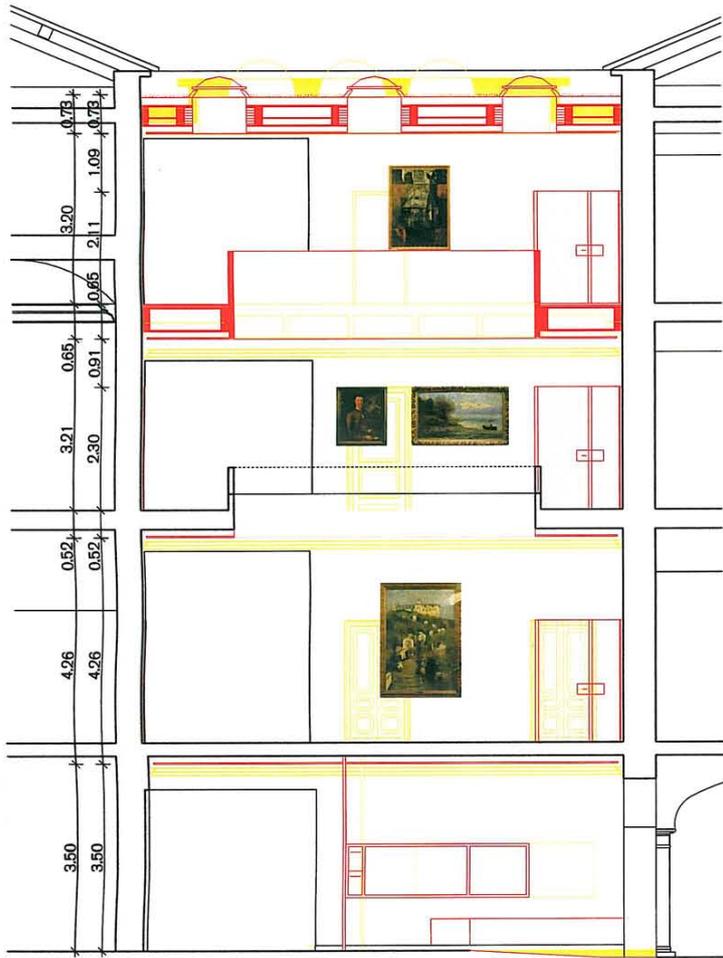
- NUOVA COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE
- INTERVENTI FUORI PREVENTIVO ARNABOLDI



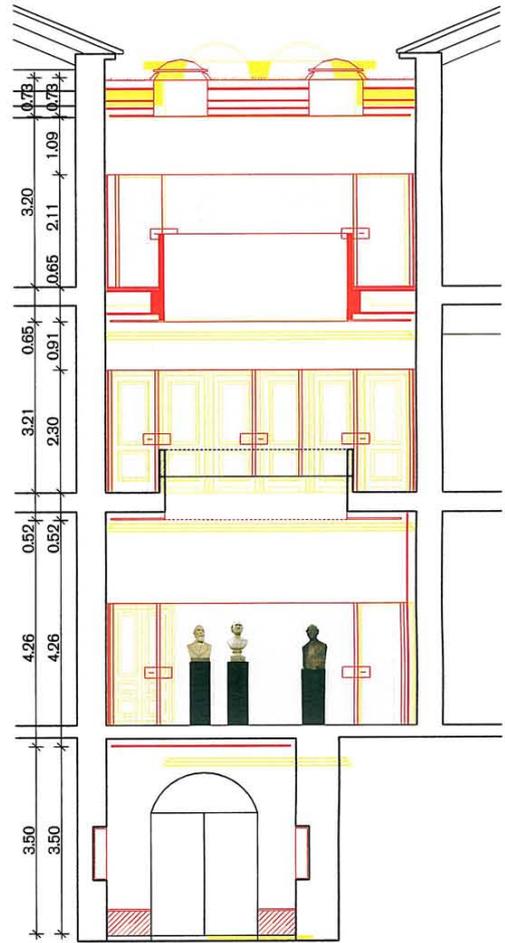
- NUOVA COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE
- INTERVENTI FUORI PREVENTIVO ARNABOLDI



VISTE INTERNE



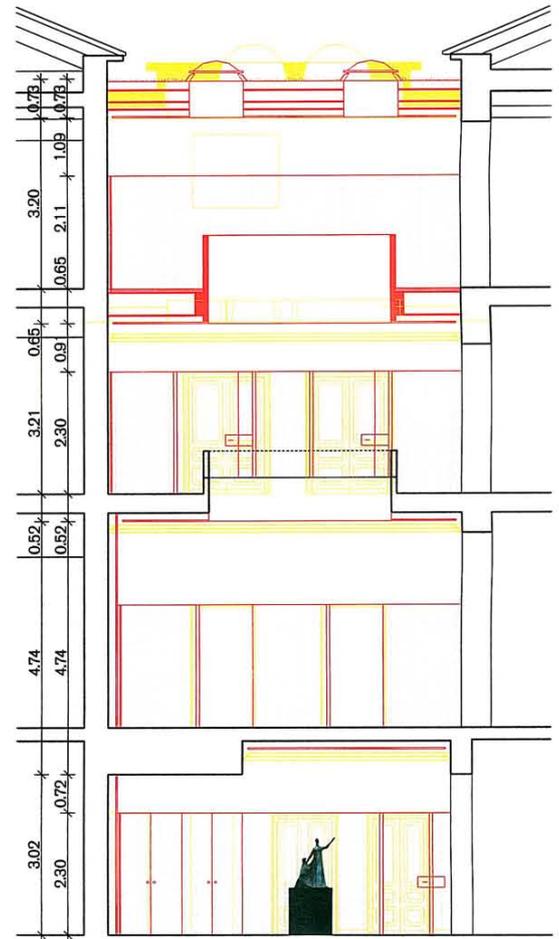
VISTA 3



VISTA 4



VISTA 1



VISTA 2









