

Rapporto della Commissione della Gestione sul M.M. no. 45 concernente la richiesta di un credito per interventi di manutenzione straordinaria e modernizzazione dell'Autosilo Parking – Centro Locarno, per un importo complessivo di CHF 730'000.- (IVA inclusa).

Locarno, 8 marzo 2023

Gentili colleghe, egregi colleghi,

la Commissione della Gestione ha esaminato il messaggio organizzando un'audizione con il Municipio alla presenza del Capo Dicastero Opere Pubbliche Arch. Bruno Buzzini e dell'Ing. Roberto Tulipani Direttore Divisione Logistica e Territorio (DLT), i quali hanno potuto rispondere a tutte le domande dei commissari.

Introduzione

La Città è proprietaria dell'Autosilo Parking Centro in Largo Zorzi dal 2017 (messa in servizio nel 1990). La gestione operativa in loco è garantita da due custodi, che svolgono anche il servizio di autonoleggio. La gestione tecnica è invece seguita dalla Sezione logistica della DLT. La struttura ospita 386 posti auto su 3 piani e nel 2019 sono state installate due colonnine di ricarica per auto elettriche. Nel 2016, prima dell'acquisto da parte della città è stata commissionata una perizia, allegata al MM 13 del novembre dello stesso anno, che ha portato le seguenti questioni: si affermava che la struttura ha una vita utile di 80 anni e sarebbe stato necessario intervenire su diverse parti di impianto (ascensori, ventilazione, sistema antincendio, videosorveglianza, ecc.). Mentre i betoncini, l'impermeabilizzazione e la ventilazione, dovranno essere risanati successivamente, si stima entro il 2032. Il rapporto di allora indicava investimenti necessari per i prossimi 54 anni nell'ordine di 3.2 mio di CHF.

I risultati contabili dell'autosilo sono positivi: considerando anche tutti gli oneri finanziari i ricavi sono sempre superiori ai costi. Per gli anni 2017-2020 i risultati erano condizionati dalla soppressione degli addebiti interni per ammortamento. Ad ogni modo i ricavi totali superano i costi, infatti nel 2017 + 52'569.- CHF, nel 2018 +771'930.- CHF, nel 2019 + 740'782.- CHF, nel 2020 + 491'661.- CHF e nel 2021¹ + 479'069.- CHF, portando il reddito medio negli ultimi 4 anni a ca. CHF 620'000.-.

Infine, per quanto riguarda la manutenzione corrente negli anni, lo stabile è stato oggetto di manutenzioni regolari agli impianti tecnici. È altamente probabile che le entrate dell'autosilo, così come le conosciamo, concepite a suo tempo con un concetto architettonico che richiama la struttura particolare a volta del Debarcadere, verranno modificate con i progetti in corso per la riqualifica della Piazza Grande.

Oggetto del messaggio

Nel messaggio in oggetto vengono presi in considerazione 10 macro-interventi.

Il primo intervento riguarda il sistema di gestione entrata / uscita, questo sistema ha più di 20 anni e dal 1.1.2024 i pezzi di ricambio non saranno più forniti. Il rischio di disservizio è sempre più elevato. Si tratta inoltre di un sistema poco flessibile e non più al passo con i tempi. Non è possibile procedere con il pagamento on-line, sistema ora in fortissimo sviluppo. Per questo motivo è stata scelta la sostituzione dell'impianto completo, composto

da: 3 casse, barriere entrata/uscita, software di gestione e allarme/intervento in remoto. Si è anche valutata l'ipotesi di un intervento graduale negli anni, ma tale scelta presenterebbe più controindicazioni che vantaggi.

Un secondo intervento riguarda gli ascensori, infatti allo stato attuale non è più possibile garantire la disponibilità dei ricambi, basti pensare che la tecnologia risale agli anni '80. Vi è la necessità di garantire la funzionalità degli impianti, abbassare il rischio di guasti e ridurre i costi di manutenzione.

Una terza tipologia di interventi riguarda i corrimani e tamponamenti ringhiere per adeguarli alle norme UPI attuali. Il progetto prevede la messa a norma dei corrimani delle scale secondarie; infatti, quelle principali sono già state sistemate in passato.

Un quarto intervento, finalizzato a migliorare il rapporto tra operatore ed utente, riguarda l'esecuzione di un nuovo sportello cassa manuale a ghigliottina.

Un quinto intervento riguarda i servizi igienici in cui si prevede la sostituzione con un impianto di aspirazione, dell'attuale sistema di ventilazione dei WC che risulta essere vetusto e non più performante.

Un sesto intervento riguarda la sistemazione delle pavimentazioni in pietra naturale presenti agli accessi Parking centro, attraverso una serie di opere mirate di sistemazione delle pavimentazioni in pietra naturale. Nell'occasione, si procederà con la posa di nuovi corpi illuminanti LED.

Un ulteriore intervento è mirato ad una sistemazione delle infiltrazioni di acqua in prossimità del corpo scale, attraverso interventi di impermeabilizzazione e opere da pittore.

Un importante intervento in ambito di sicurezza riguarda la gestione del CO2 e del sistema antincendio: la situazione non risulta più accettabile. Per quanto riguarda il CO2 si segnala che il comando per la verifica delle concentrazioni di CO2 (anidride carbonica misurata all'interno dell'autosilo) è assolutamente vetusto e deve essere sostituito (la qualità dei dati di misurazione non è più accettabile) ed anche l'azionamento dell'evacuazione CO2 presenta criticità tali da dovere azionare il sistema manualmente. Urge il parallelo ammodernamento dell'impianto Sprinkler, ovviamente al termine dei lavori si procederà con il collaudo degli impianti revisionati.

Per quanto riguarda la mobilità elettrica è previsto un intervento riguardante l'ampliamento dei sistemi di ricarica elettrica anche per venire incontro alla crescente domanda della clientela. È prevista l'installazione di ulteriori 4 stazioni di ricarica per auto elettriche che andranno ad affiancarsi alle 2 già operative; con l'occasione si prevede un sistema di alimentazione per la nuova spazzatrice elettrica, riportata al punto seguente.

L'ultimo intervento riguarda la sostituzione della spazzatrice con un apparecchio moderno, a trazione elettrica, adatto agli interventi di pulizia delle superfici interne dell'autosilo. L'attuale spazzatrice è in funzione da ormai più di 20 anni e non è stata ulteriormente mantenuta, dato che gli interventi di manutenzione hanno un costo molto elevato. Gli operatori inoltre saranno dotati di un soffiatore elettrico per la pulizia delle zone di accesso e vani scala.

Costi

Nella tabella seguente troviamo la ricapitolazione dei costi previsti nell'intervento sopra descritto.

Pos.	Genere di opera	Preventivo	
1	Sistema di gestione entrata / uscita		
	Stazioni di entrata (2 pz)	CHF	17'000.00
	Stazioni di uscita (2 pz)	CHF	17'000.00
	Sistema barriere (4 pz)	CHF	20'000.00
	Casse automatiche (3 pz)	CHF	95'000.00
	Sistema di gestione	CHF	9'000.00
	Licenze sistema di gestione	CHF	8'000.00
	Riconoscimento ottico targhe	CHF	4'500.00
	Servizi diversi (piani, montaggi, mesa in esercizio)	CHF	20'000.00
	Codificatori on line e offline (2pz)	CHF	13'000.00
2	Ascensore T4019716		
	Sostituzione KIT manovra e ammodernamento	CHF	60'000.00
	Opere da elettricista	CHF	5'000.00
3	Ascensore T4019717		
	Sostituzione KIT manovra e ammodernamento	CHF	60'000.00
	Opere da elettricista	CHF	5'000.00
4	Corrimani e tamponamenti ringhiere		
	Messa in sicurezza opere metalcostruttore, diversi	CHF	21'000.00
5	Nuovo sportello ufficio custodi		
	Opere capomastro	CHF	6'000.00
	Opere metalcostruttore	CHF	9'500.00
	Opere elettricista	CHF	3'000.00
	Opere da pittore	CHF	4'000.00
	Arredo interno ufficio	CHF	10'000.00
6	Servizi igienici		
	Impianto ventilazione, opere sanitario	CHF	2'000.00
	Opere elettricista	CHF	1'000.00
	Opere da pittore	CHF	1'500.00
7	Accessi autosilo		
	Opere capomastro	CHF	10'000.00
	Opere elettricista	CHF	12'000.00
	Segnaletica orizzontale e diversi (opere pittore)	CHF	15'000.00
8	Impermeabilizzazioni corpo scale		
	Opere impermeabilizzazione	CHF	22'000.00
	Opere da pittore	CHF	9'000.00
9	Impianti CO2 e Sprinkler		
	Sistema di regolazione, quadro comando, ecc. (CO2)	CHF	27'000.00
	Ammodernamento imp. Sprinkler	CHF	30'000.00
	Collaudi	CHF	500.00
10	Stazioni ricarica veicoli elettrici		
	Fornitura, opere elettricista e segnaletiche	CHF	30'000.00
11	Spazzatrice per le superfici dell'autosilo e soffiatore elettrico	CHF	47'000.00
	Totale	CHF	594'000.00
	Imprevisti 7%	CHF	41'580.00
	DL 7%	CHF	41'580.00
	Totale intermedio	CHF	677'160.00
	IVA 7.7%	CHF	52'141.32
	TOTALE IVA inclusa	CHF	729'301.32

Per quanto riguarda invece la direzione lavori, questa sarà eseguita dalla DLT. Alcuni lavori da pittore saranno eseguiti con il personale del Servizio manutenzione stabili. Tutti gli interventi sono pianificati nel piano delle opere.

Approfondimenti e conclusioni commissionali

La vostra Commissione della Gestione si è chinata su diversi aspetti del messaggio presentato. Innanzitutto, sui costi e sulla necessità degli interventi. Nella perizia del 2016 citata infatti i costi preventivati si aggiravano sui 580'000.- CHF. Questa perizia però non prendeva in considerazione la sostituzione del sistema entrata/uscita dell'autosilo, che ha un costo indicativo di ca. 200'000.- CHF e non è prorogabile. Per questo motivo, anche visti i quasi 10 anni passati, crediamo che il credito di 730'000.- CHF sia consono alle lavorazioni previste. Sempre sull'aspetto finanziario, visto che il credito non supera la cifra di 1 mio. di franchi, nel messaggio non sono state inserite le conseguenze finanziarie, in tutti i casi dopo aver richiesto ai servizi il dato, possiamo dire che con l'ammortamento del 2% e l'interesse del 1.5%, si arriva ad un totale di 25'550.- CHF annui come onere per il Comune.

In seconda battuta la Commissione ha approfondito il contratto in essere con Europcar, ereditato dalla Jelvoli AG, proprietaria precedente. Questo contratto scade alla fine del 2023 e la città è in corso di trattativa per il suo rinnovo. La vostra Commissione ha potuto visionare il contratto e durante un secondo incontro con l'ing. Tulipani ha potuto approfondire le trattative in corso. Dal confronto è emerso l'importanza di prevedere un compenso consono per questo contratto d'affitto in base alle spese per la città, infatti, ricordiamo che il custode dell'autosilo si occupa anche del servizio di autonoleggio. Per questo motivo la Commissione ha invitato il Municipio a ben ponderare la cifra da richiedere al gestore. Sempre riguardo a questo aspetto, alcuni commissari hanno notato che spesso i posteggi riservati all'autonoleggio siano molti di più dei 5 previsti a contratto, per questo motivo la vostra commissione chiede di controllare questo aspetto, anche in vista del futuro rinnovo.

Un altro aspetto che è stato approfondito è quello dell'occupazione dell'autosilo, che si aggira attorno al 55%, con delle punte del 95% nei mesi estivi e dei minimi del 21% (anni COVID esclusi), aspetto che per una parte della Commissione riaprirebbe il discorso di un eventuale ampliamento dell'autosilo per il futuro. Senza dimenticare che nel prossimo futuro con i lavori in Piazza Grande, la ristrutturazione completa del palazzo Globus e gli altri investimenti previsti nel comparto, sarà da monitorare l'evoluzione dell'occupazione dell'autosilo Largo Zorzi.

Gli ultimi due punti approfonditi sono: l'acquisto della scopatrice elettrica, che in prima battuta sembrava avesse un costo esagerato, ma che ci è stato confermato che sarà messa a concorso in modo da poter contenere i costi, nonché i sistemi di ricarica per le auto elettriche. Vista la continua crescita della mobilità elettrica, infatti, la Commissione è del parere che l'installazione di 4 colonnine supplementari non sia sufficiente e crede che sia necessario predisporre l'impianto per l'installazione di, almeno, una decina di colonnine supplementari nei prossimi 5-10 anni. Infine, sempre per quanto concerne la mobilità elettrica, la Commissione rileva che ad oggi l'energia per la ricarica risulta essere gratuita e ritiene che il servizio, con il suo sviluppo, debba essere assolutamente a pagamento.

In conclusione, alla luce di quanto esposto, vi invitiamo a voler approvare e risolvere quanto segue:

1. è stanziato un credito di CHF. 730'000.00 (IVA inclusa) per interventi di manutenzione straordinaria e modernizzazione dell'Autosilo Parking Centro Locarno. Il credito sarà iscritto al capitolo 5040 "Immobili, amministrazione generale, UTC e sicurezza";
2. a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con i migliori ossequi.

Simone Beltrame

Luca Renzetti (relatore)

Rosanna Camponovo-Canetti

Marko Antunovic

Orlando Bianchetti

Kevin Pidò

Mauro Silacci

Pier Mellini

Barbara Angelini Piva

Bruno Bärswyl

Simone Merlini