



Ris. mun. n° 2610 del 15.09.2015

In esame alle Commissioni della gestione ed edilizia ed opere pubbliche

16.09.2015

Messaggio municipale N° 11/2015

Richiesta di credito di fr. 80'000.00 per la progettazione definitiva di edifici pubblici con spazio esterno per le feste nella zona di Attrezzature pubbliche del Nebbiano.

Al Lodevole Consiglio comunale di Castel San Pietro,
Signori e Signore Presidente e Consiglieri comunali,

con questo messaggio municipale vi chiediamo l'approvazione del credito necessario a sviluppare progetti e preventivi definitivi (+/- 10 %) per la realizzazione di un edificio da destinare a magazzino comunale e di spazi pubblici da destinare alle associazioni locali nella zona del Nebbiano.

In particolare si intende progettare un nuovo magazzino comunale e spazi da destinare alla sostituzione del fatiscente e pericoloso "Palanebbian" con relativa area esterna per le feste estive.

L'attuale magazzino comunale sarà destinato provvisoriamente a soddisfazione delle esigenze di altre associazioni locali.

Premessa

La zona sportiva del Nebbiano è sorta a Castel San Pietro a metà degli anni '60, prima dell'entrata in vigore dei piani regolatori.

Come accaduto in diverse realtà ticinesi, l'entusiasmo e la passione per il calcio di un gruppo di volontari ha permesso con grandi sacrifici di realizzare le prime strutture sportive: un campo da calcio e degli spogliatoi molto spartani (strutture qualitativamente molto inferiori a quelle odierne).

Nel corso degli anni, grazie anche al sostegno finanziario dell'ente pubblico, gli impianti sono notevolmente migliorati e ci troviamo oggi con una zona sportiva del Nebbiano che comprende un campo da calcio in erba, un campo in materiale sintetico per l'allenamento e le competizioni degli allievi, spogliatoi funzionali con una sala riunioni, un magazzino materiale con buvette e una zona per le feste estive (sostegno indispensabile per le finanze societarie).

Le attività svolte al Nebbiano sono un importante aggregatore sociale non solo per il nostro Comune ma anche per quelli limitrofi.

Di fatto lo sviluppo prepianificatorio sopradescritto ha portato all'organizzazione funzionale che oggi si può constatare al Nebbiano. Negli sviluppi futuri non possiamo che pensare all'organizzazione degli spazi liberi rimanenti.

Il Comune, quale proprietario delle strutture, nel limite delle sue capacità, non ha mai lesinato gli sforzi per migliorarle, e con questo messaggio vi propone un ulteriore sviluppo della destinazione pubblica attribuita dal Piano Regolatore alla zona.

Acquisizione dei terreni e allargamento del campo da calcio

Nel 2006 il Legislativo comunale ha concesso un credito per l'acquisizione dei terreni nella zona di Attrezzature Pubbliche del Nebbiano.

Nella primavera 2014 il Consiglio comunale ha concesso un credito per l'esecuzione di sondaggi geologici presso il campo sportivo del Nebbiano, allo scopo di allestire con precisione il progetto ed il preventivo di spesa per la messa a norma e in sicurezza del campo da calcio, adattandolo alle dimensioni richieste dalla Federazione Ticinese Calcio e dalla Swiss Football League.

I risultati di questi ultimi accertamenti sono stati i peggiori che ci si potesse attendere: di fatto il progetto di allargamento del campo da calcio in erba necessita di un muro di sostegno il cui costo, considerata la situazione geologica, è valutato in ca. fr. 1.0 mio.

Con questa penalizzazione il costo complessivo dell'allargamento del campo da calcio andrebbe ben oltre i fr. 2.0 mio.

Confrontato con questa situazione il Municipio ha quindi abbandonato l'idea di attuazione di questo progetto. Contemporaneamente si è dato avvio alla procedura di acquisizione della scarpata lato Corteglia (inclusa nella zona pubblica del Nebbiano e compresa nel credito votato nel 2006) indicando come progetto lo stato di fatto riscontrabile attualmente in loco.

Nel breve termine l'AS Castello dovrà pensare a soluzioni alternative per le partite della prima squadra, cosa che peraltro già fa.

Il Comune dovrà riflettere invece su un eventuale collaborazione intercomunale a lungo termine.

Altra problematica, ma sempre relativa alla necessità/obbligo di acquisizione dei terreni della zona pubblica del Nebbiano, riguarda l'improrogabile necessità di sostituire la fatiscente struttura del Palanebbian e di messa a disposizione di spazi coperti alle associazioni del Comune che regolarmente sollecitano il Municipio.

La discussione di queste tematiche è stata sollecitata principalmente dall'AS Castello e dal gruppo di carnevale "La Castello Bene", associazioni che si trovano in grosse difficoltà logistiche per lo stato di fatiscenza sia del Palanebbian (utilizzato come deposito materiale e da supporto per le feste estive che si svolgono all'aperto) e rispettivamente dell'attuale capannone in affitto della società carnascalesca, dal quale è stata sfrattata con effetto a metà 2016 (lo sfratto vale per altri costruttori di carri che operano nel medesimo edificio).

Altre associazioni hanno esternato esigenze di spazio minori.

Come sapete anche il nostro UTC ha esternato necessità di spazi per le loro attività.

L'attuale magazzino comunale, situato in Via Gelusa, non è più adeguato e funzionale alle attuali esigenze. La struttura ha inoltre raggiunto i limiti massimi di capacità e di utilizzo. Infatti negli ultimi anni sono già state apportate alcune importanti modifiche alla struttura (ampliamento soppalco interno e posa di una pensilina esterna) oltre alla riorganizzazione degli spazi interni (nuovo locale spogliatoio e ufficio) per far fronte alle accresciute necessità della nostra squadra esterna.

Si ricorda che, sia a beneficio dell'UTC che di alcune associazioni, il Municipio è già ricorso a soluzioni d'emergenza, con la posa di strutture prefabbricate provvisorie in diversi angoli del territorio.

Il credito di progettazione

Dopo aver esaminato diverse idee a livello di fattibilità, al Municipio è piaciuto in particolare il concetto elaborato dall'arch. Edy Bernasconi che prevede di creare una piazza centrale da destinare ad area feste estive, contornata da immobili destinati alle associazioni (cucina, depositi, sale per riunioni e cene) e al nuovo magazzino comunale con relativo piazzale concepito secondo le odierne esigenze di spazio dell'UTC (vedi planimetrie allegate).

La zona individuata è quella a fianco agli attuali spogliatoi sotto la strada cantonale. L'attuale spazio occupato dal Palanebbian e dall'area feste sarà destinato a Posteggio.

La piazza centrale potrà essere coperta in modo permanente o amovibile, a dipendenza delle scelte che saranno attuate in fase di progettazione definitiva.

Si pensa di destinare provvisoriamente alla La Castello Bene e ad altre associazioni l'attuale magazzino comunale, in attesa che venga individuata una soluzione definitiva, magari in collaborazione con altre associazioni che svolgono analoga attività.

Segnaliamo, per quanto attiene all'aspetto finanziario, che con questa realizzazione si potrà evitare il costo del noleggio del capannone per le feste di Cavri. La Castello Bene verserà un congruo affitto per l'uso di questo spazio.

Tutto l'aspetto finanziario andrà in ogni caso sviluppato con i progetti e preventivi definitivi. A titolo indicativo il preventivo sommario dei costi di costruzione elaborato dall'arch. Edy Bernasconi ammonta a circa fr. 1'200'000.00.

Secondo le disposizioni del Regolamento cantonale sull'utilizzazione dell'energia (RUen) le parti riscaldate degli edifici pubblici devono sottostare allo standard Minergie. Questo ha delle importanti ripercussioni sui costi di costruzione e quindi anche questo aspetto va necessariamente affinato a livello progettuale.

Per poter chiedere un credito di costruzione, basato su progetti e piani attendibili secondo la LOC (+/- 10 %), è necessario sviluppare un progetto pressoché definitivo. Per elaborarlo è necessario interagire con diversi specialisti.

Qui di seguito ve li indichiamo con la rispettiva valutazione degli onorari (IVA compresa)

Progettista impianto elettrico	fr.	8'000.00
Progettista impianto sanitario e riscaldamento (standard Minergie)	fr.	12'000.00
Perizia antincendio preliminare	fr.	2'000.00
Ingegnere civile	fr.	16'000.00
Architetto	fr.	30'000.00
Esecuzione delle sezioni e scavi d'assaggio del terreno	fr.	<u>12'000.00</u>

TOTALE **fr. 80'000.00**
=====

Vi ricordiamo che per completare l'acquisizione dei terreni della zona pubblica del Nebbiano, se sarà il caso in modo forzato, è necessario disporre di progetti e crediti d'opera approvati dal Consiglio comunale.

A questo proposito vi chiediamo, nel dispositivo di risoluzione di questo messaggio, un prolungo della validità del credito votato per l'acquisto dei terreni dell'area di attrezzature pubbliche del Nebbiano fino al 31.12.2016 (MM 10/2006, residuo attuale di ca. fr. 130'000.00).

Il Municipio, il progettista e l'amministrazione sono a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il Municipio invita il consiglio comunale a voler risolvere.

- è concesso un credito di fr. 80'000.00 per la progettazione definitiva di edifici pubblici con spazio esterno per le feste nella zona di Attrezzature pubbliche del Nebbiano;
- l'uscita è contabilizzata al conto 330.503.057 "Progettazione edifici pubblici al Nebbiano";
- il credito sarà considerato decaduto se i lavori non saranno iniziati entro 1 anno dalla crescita in giudicato della decisione;
- il termine di acquisto dei terreni AP al Nebbiano (MM 10/2006) è prolungato fino al 31.12.2016.

IL MUNICIPIO

allegate: planimetrie elaborate a livello di studio di fattibilità

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO - CAPANNONI ZONA AP/EP AL "NEBBIANO"

PLANIMETRIA 1:1000

giugno 2015



