

Ris. mun. n° 1129 del 17.07.2017
In esame alle Commissioni della Gestione ed Edilizia ed opere pubbliche
19.07.2017

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 13 / 2017

Richiesta di un credito di fr. 70'000.00 per la progettazione definitiva della ristrutturazione dello stabile delle ex scuole

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

nell'ambito delle linee direttive di quadriennio e del piano finanziario 2017-2020 si è programmata la ristrutturazione dello stabile ex scuole a fini amministrativi.

Ecco un estratto del commento relativo al dicastero dell'amministrazione:

Viene confermata la volontà di mantenere un'amministrazione efficiente al servizio della comunità. Ci si impegnerà come sempre nella formazione del personale per poter organizzare al meglio la Cancelleria e l'Ufficio tecnico comunale. Prioritario per tutta l'Amministrazione è il lavoro di codificazione dei processi lavorativi e di continuo miglioramento della gestione elettronica delle pratiche, per snellire e agevolare l'espletamento delle procedure e continuare a garantire ai cittadini un servizio di qualità ed al passo con i tempi. In questo ambito si programma la ristrutturazione dello stabile ex scuole a scopo amministrativo, da attuare nella fase operativa subito dopo la chiusura del cantiere dei Cuntitt.

Come annunciato nelle intenzioni del Municipio, si vorrebbe iniziare il cantiere subito dopo il termine di quello dei Cuntitt, quindi già disporre a quel momento di tutti i progetti approvati e delle delibere principali.

Prima di concretizzare questa richiesta di credito il Municipio ha svolto due analisi, ritenute importanti per dimensionare correttamente questo ed altri progetti alle effettive esigenze di spazi pubblici dei prossimi anni:

- tramite i suoi servizi interni ha analizzato tutti gli **edifici pubblici** esistenti e progettati sul nostro territorio giurisdizionale, indicandone i potenziali utilizzi a connotazione pubblica nel medio/lungo termine;
- con lo studio di architettura arch. Diego Ostinelli ha analizzato a livello di fattibilità specificatamente per lo **stabile ex scuole** cinque varianti di proposte di intervento, con costi diversi e superfici ricavate che variano a dipendenza delle diverse soluzioni.

Vi presentiamo qui di seguito i risultati di queste due analisi e più sotto la variante scelta dal Municipio e oggetto di questo credito di progettazione definitiva (+/- 10 %) che vi viene richiesto.

Analisi dell'utilizzo attuale e futuro degli edifici pubblici

Qui allegata trovate l'analisi suddivisa per comodità schematica e didattica di rappresentazione in 4 pagine.

A Castel San Pietro la zona centrale a connotazione pubblica fra la Coop, il magazzino comunale, la scuola dell'infanzia e le ex scuole prefabbricate è definita quale "area di pianificazione". Questo termine non va confuso con la "Zona di pianificazione" definita giuridicamente nelle norme di salvaguardia della pianificazione della Legge sullo sviluppo territoriale. È semplicemente una definizione adottata a livello locale per identificare questa zona a connotazione pubblica centrale al paese. Si rimanda a questo proposito all'esame in corso tramite il gruppo di lavoro recentemente costituito dal Municipio, composto dal Sindaco Alessia Ponti e in rappresentanza dei rispettivi gruppi politici dal consigliere comunale Claudio Petraglio, dall'arch. Enzo Albini e dall'ing. Fabio Janner. Essi saranno accompagnati nel loro lavoro dal tecnico Carlo Falconi e dal pianificatore dott. arch. Fabio Giacomazzi.

In quest'area trovano attualmente posto le due sezioni di scuola dell'infanzia. Considerata l'evoluzione demografica è allo studio la fattibilità dell'allargamento ad una terza sezione con conseguente riorganizzazione dei contenuti esistenti nell'attuale edificio scolastico.

Per il vetusto edificio delle ex scuole prefabbricate non vi è altra soluzione che la demolizione. I contenuti associativi in esso contenuti andranno collocati altrove e li ritroverete più sotto in questa analisi.

Il magazzino comunale sarà trasferito in una nuova costruzione al Nebbiano, mentre il deposito del Carnevaa di Cavri rimarrà in questo edificio. Lo spazio del magazzino lasciato libero sarà destinato alle associazioni.

Lo stabile della Cooperativa, tuttora di proprietà privata e inserito nella zona residenziale, sta sempre più assumendo una connotazione di interesse pubblico. Il negozio di paese nella visione del Municipio e del Consiglio comunale va oltre al puro commercio e riveste un ruolo importante per la socialità e la vita comunitaria.

La Casa comunale e le ex scuole si prevedono a destinazione amministrativa comunale

Nei Cuntitt troveranno ospitalità le attività associative del Comune che lasceranno le ex scuole e l'edificio prefabbricato ex Villa Buenos Aires. Anche l'archivio storico del Comune troverà una collocazione al piano interrato di questo edificio (lato Ovest).

Da verificare la possibilità di spostamento della sala delle riunioni del Consiglio comunale nella saletta multiuso dei Cuntitt.

Al centro scolastico durante questa estate si sono riorganizzati gli spazi per ospitare il servizio extra scolastico a sostegno delle famiglie. È stato anche sistemato il piccolo magazzino della sala multiuso (angolo Sud/Ovest) creando un punto di appoggio (acqua, frigo, lavandino, banchi di lavoro, ecc.) per il servizio durante le manifestazioni che si svolgono nella sala multiuso o nella sala del consiglio comunale.

Oltre agli attuali edifici spogliatoio e magazzino in uso all'AS Castello, al Nebbiano nelle intenzioni del Municipio dovrebbero trovare spazio il magazzino comunale e un edificio sostitutivo del vetusto Palanebbian. Nei piazzali circostanti i nuovi edifici sorgerà l'area feste campestri e gli spazi necessari all'UTC per la gestione delle proprie attività.

A Corteglia l'edificio ex scuole viene mantenuto ad uso associativo/ricreativo. Nelle intenzioni del legislativo comunale (vedi credito votato) interrato sotto il futuro piccolo posteggio del centro frazione sorgerà un magazzino ad uso associativo e del comune.

A Campora, Monte e Casima si prevede di mantenere negli stabili pubblici le attuali utilizzazioni associative/ricreative della rispettive frazioni.

Le possibilità di intervento sullo stabile ex scuole (le 5 varianti)

L'analisi svolta dallo studio di architettura dell'architetto Diego Ostinelli è contenuta in un documento di 89 pagine. Essa tiene in considerazione le nostre esigenze comunali, i rilievi e i sondaggi dell'esistente. Inoltre sono state ritenute le considerazioni degli ingegneri specialisti per una valutazione della struttura esistente e il risanamento energetico (standard Minergie obbligatorio).

Per le elaborazioni delle varianti di progetto si è pure considerato il rapporto di analisi EPIQR+ elaborato dalla SUPSI nell'aprile 2008.

Si ricorda che lo standard energetico obbligatorio per i lavori in stabili comunali è appunto quello MINERGIE, invadente a livello di spazi e di costi di investimento.

Alleghiamo a questo messaggio municipale un estratto riassuntivo del rapporto Ostinelli, assemblato estraendo le 12 pagine più significative dal rapporto completo.

I costi indicati qui di seguito sono da considerarsi ad una livello di approfondimento di fattibilità (+/- 25 %) e non tengono conto degli onorari.

La variante 1) prevede la ristrutturazione dello stabile allo stato attuale. Volumetria mc. 1406, superficie mq. 289. Costo intervento fr. 1'210.000.00.

La variante 2) prevede l'aggiunta di un piano semi interrato. Volumetria mc. 1830 superficie mq. 375. Costo intervento fr. 1'640'000.00.

La variante 3) prevede l'aggiunta di un piano semi interrato e di un sottotetto abitabile. Volumetria mc. 1920. superficie mq. 372. Costo intervento fr. 1'810'000.00.

La variante 4) come variante 3 con contenuti diversi.

La variante 5) prevede l'aggiunta di un sottotetto per la parte tecnica e una parte abitabile. Volumetria mc. 1495. superficie mq. 287. Costo intervento fr. 1'330'000.00.

Nel periodo di computo del Piano Finanziario 2017-2020 è quantificato un costo per la realizzazione di questa ristrutturazione di fr. 1.0 mio.

La variante proposta

Il Municipio, analizzata tutta la documentazione e l'organizzazione degli spazi pubblici di cui al primo titolo, ha scelto di proporvi l'approfondimento a livello di progetto definitivo della **variante 5**, ritenuta un buon compromesso tra costi ed esigenze di spazio.

Essa prevede un innalzamento del tetto, soluzione economicamente più vantaggiosa rispetto alle varianti che prevedono lo scavo di un piano semi interrato.

Si è tenuto conto del fatto che l'edificio si trova in una zona di rispetto dei beni culturali chiedendo una consulenza preliminare all'Ufficio dei beni culturali che ha dato il proprio avviso favorevole alla sopraelevazione nella misura proposta, fornendo dei suggerimenti costruttivi per una migliore integrazione nel contesto locale del nucleo di Castel San Pietro.

La connotazione pubblica dell'edificio impone anche l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Questa proposta per la ristrutturazione e il risanamento completo dell'edificio utilizza i 3 livelli della situazione esistente e una sopraelevazione della copertura del livello +2 ricavando spazi destinati al servizio ed alla tecnica.

Nelle intenzioni, da approfondire con il progetto definitivo, si ipotizza al PT la creazione di due sale riunioni. Al primo piano verrà organizzato l'ufficio tecnico comunale con gli spazi di lavoro necessari. Nel sottotetto si pensa di collocare lo spazio tecnico con i servizi e un archivio corrente (non storico) ad uso dell'Ufficio tecnico comunale.

I costi per la progettazione definitiva (variante 5)

Il Municipio, in collaborazione con l'architetto, ha valutato e trattato preventivamente gli onorari per le prestazioni dell'architetto medesimo e per quelle degli ingegneri specialisti.

Il credito richiesto per lo sviluppo del progetto definitivo, compresa la documentazione necessaria alla procedura per l'ottenimento della domanda di costruzione, è composto dai seguenti elementi.

Architetto	fr. 30'000.00
Ingegnere civile	fr. 8'000.00
Ingegnere elettrotecnico	fr. 6'000.00
Ingegnere RCVS	fr. 15'000.00
Consulenze diverse (tecnico del fuoco, perizia amianto)	fr. 3'000.00
Totale onorari	fr. 62'000.00
Spese complessive di tutti i progettisti	fr. 2'000.00
	fr. 64'000.00
IVA 8 %	fr. 5'120.00
TOTALE ARROTONDATO	fr. 70'000.00
	=====

Una volta elaborato il progetto definitivo, ottenuta la licenza edilizia, il Municipio ve lo sottoporrà per approvazione per la concessione del credito di costruzione.

Il Municipio e l'Amministrazione rimangono a disposizione per eventuali informazioni.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è concesso un credito di fr. 70'000.00 per la progettazione definitiva della ristrutturazione dello stabile ex scuole;
- l'investimento sarà addebitato al conto 090.503.066 Ristrutturazione ex scuole;
- il credito sarà considerato decaduto se il progetto non sarà iniziato entro 6 mesi dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO

allegati:

- Analisi dell'utilizzo attuale e futuro degli edifici pubblici
- Estratto dal Rapporto per lo studio di fattibilità con proposte di intervento



CASTEL SAN PIETRO

- | | | | | |
|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| 1 CASA COMUNALE | 3 CUNTITT | 5 SCUOLA INFANZIA | 7 MAG. COMUNALE | 9 AREA DI PIANIFICAZIONE |
| 2 EX SCUOLE | 4 PREFABBRICATI | 6 SCUOLE EL. | 8 NEBBIANO | |



Ufficio tecnico comunale
 Tel. +41 (0) 91 646 15 62
 Fax +41 (0) 91 646 83 66
 utc@castelsanpietro.ch

DOC. 1

Comune di Castel San Pietro
 CH - 6874

Mappa edifici pubblici - Castel San Pietro - DOC. 1
 Mappa edifici pubblici - Corteglia - DOC. 2
 Mappa edifici pubblici - Campora, Monte e Casima - DOC. 3

marzo 2017

1 CASA COMUNALE

Contenuti attuali		Nuova destinazione	Contenuti finali
UTC P.T.	→	1 piano Ex scuole	Sportello P.T.
Sala municipale P.T.	→	P.T. casa comunale	Ufficio sociale P.T.
Amministrazione 1 piano	→	P.T. casa comunale	Sala municipale P.T.
Sportello 1 piano	→	P.T. casa comunale	amministrazione 1 piano
Ufficio sociale 1 piano	→	P.T. casa comunale	

2 EX SCUOLE

Contenuti attuali		Nuova destinazione	Contenuti finali var. 5	Contenuti finali var. 4
Gruppo genitori P.T.	→	1 piano Cuntitt	Sala riunione 1 P.T.	Archivio UTC Interrato
Sala riunione P.T.	→	P.T. ex scuole	Sala riunione 2 P.T.	Tecnica Interrato
Patriziato 1 piano	→	1 piano Cuntitt	UTC 1 piano	Samaritani P.T.
Archivio 1 piano	→	Interrato Cuntitt	Archivio UTC Sottotetto	Eureka lab P.T.
			Tecnica Sottotetto	Sala riunione 1 1 piano
				Sala riunione 2 1 piano
				UTC sottotetto

3 CUNTITT

Contenuti a progetto		Nuova destinazione	Contenuti finali
Osteria P.T.			Osteria P.T.
Enoteca P.T.			Enoteca P.T.
Dep. Enoteca P.T.			Dep. Enoteca P.T.
Sala multiuso P.T.			Sala multiuso P.T.
Dep. Sala multiuso P.T.			Dep. Sala multiuso P.T.
Pre asilo P.T.			Pre asilo P.T.
Lavanderia P.T.			Lavanderia P.T.
Sala riunione 1 1 Piano			Patriziato / Scout 1 Piano
Sala riunione 2 1 Piano			G. genitori / samaritani 1 Piano
Cantine 1 Piano			Cantine 1 Piano
Dep. custode 1 Piano			Dep. custode 1 Piano
Appartamenti 1 e 2 Piano			Appartamenti 1 e 2 Piano
			Archivio -1 Piano

4 PREFABBRICATI

Contenuti attuali		Nuova destinazione	Contenuti finali
Samaritani P.T.	→	1 piano Cuntitt	DEMOLIZIONE
Pre asilo P.T.	→	P.T. Cuntitt	
Eureka lab P.T.	→	P.T. ex scuole	
Scout P.T.	→	1 piano Cuntitt	

9 AREA DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

5 SCUOLA INFANZIA (S.I.)

Contenuti attuali		In fase di progetto	Contenuti finali
Rifugio Interrato	→	Sezione 3 (S.I.)	
Lavanderia Interrato	→	Refettorio 3 (S.I.)	
Tecnica Interrato	→	Dormitorio 3 (S.I.)	
Sezione 1 P.T.	→	Ev. riorganizzazione dei contenuti esistenti	
Sezione 2 P.T.	→		
Palestrina P.T.	→		
Cucina P.T.	→		
Refettorio 1 P.T.	→		
Refettorio 2 P.T.	→		
Dormitorio 1 1 Piano	→		
Dormitorio 2 1 Piano	→		

6 SCUOLE ELEMENTARI (S.E.)

Contenuti attuali		In fase di progetto	Contenuti finali
PCi Seminterrato	→	Seminterrato (S.E.)	
Rifugio Seminterrato	→	Seminterrato (S.E.)	
Palestra Seminterrato	→	Seminterrato (S.E.)	
Sala Foyer P.T.	→	Sezione extra scolastico	
Consiglio com. P.T.	→	P.T. (S.E.)	
Aule 1 piano	→	P.T. (S.E.)	
		1 piano (S.E.)	

7 MAGAZZINO COMUNALE

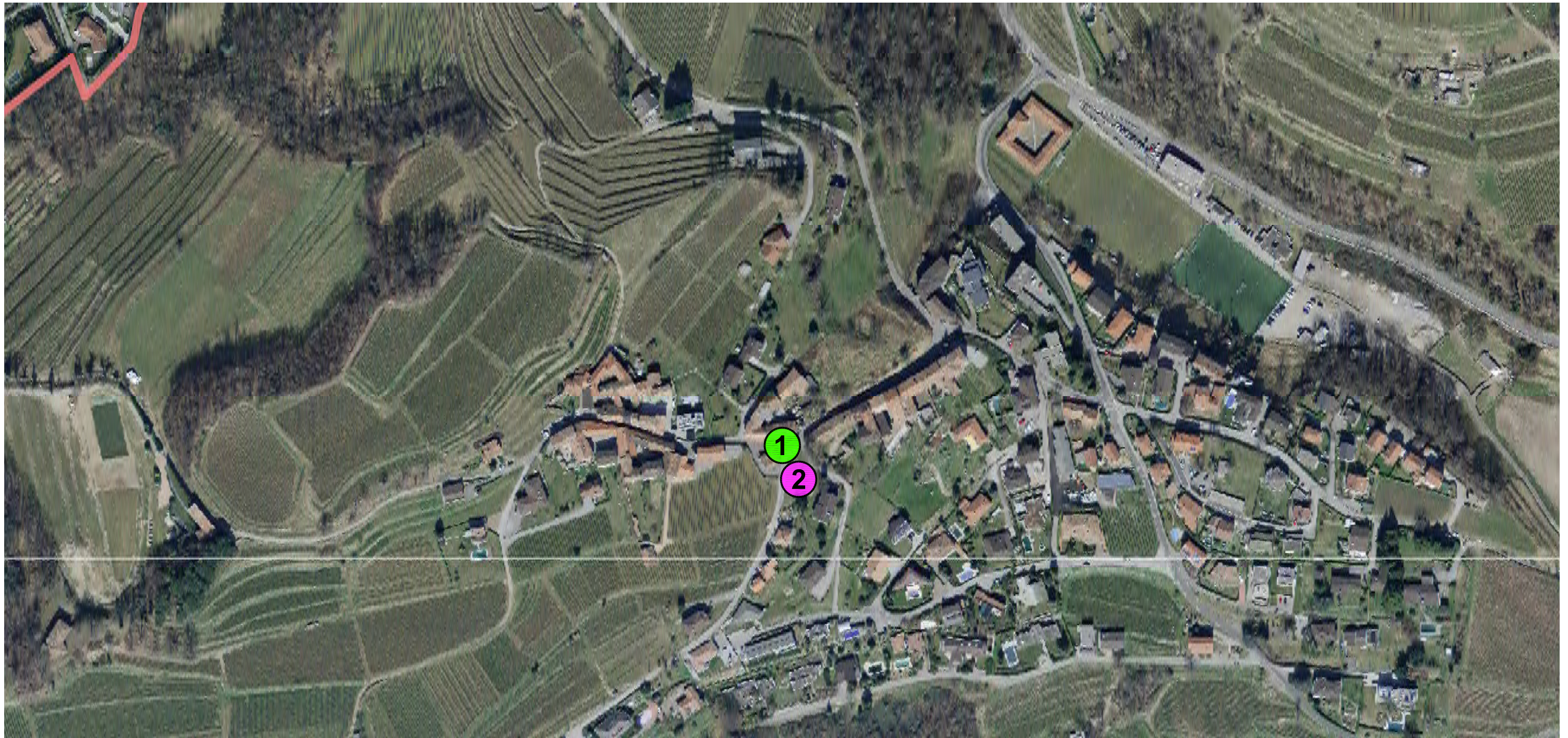
Contenuti attuali		Nuova destinazione	Contenuti finali
Mag. comunale P.T.	→	P.T. Nebbiano	Associazioni
Mag. Carnevale P.T.	→	P.T. mag. comunale	

8 NEBBIANO

Contenuti a progetto		Nuova destinazione	Contenuti finali
Mag. comunale P.T.			
Bar / Buvette P.T.			
Cucina feste P.T.			
Dep. tavoli P.T.			
Sala feste P.T.			
Area esterna P.T.			
Mag. comunale 1 Piano			
Ufficio 1 Piano			
Spogliatoi 1 Piano			
Sala feste 1 Piano			
Banco bar 1 Piano			
Servizi 1 Piano			

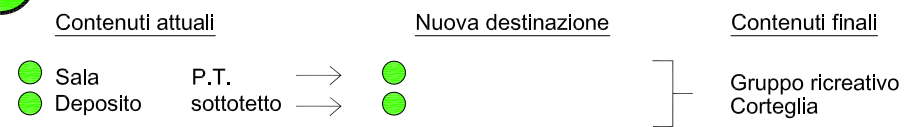


Ufficio tecnico comunale
 Tel. +41 (0) 91 646 15 62
 Fax +41 (0) 91 646 83 66
 utc@castelsanpietro.ch

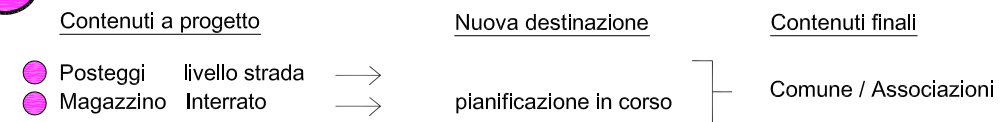


CORTEGLIA

1 EX SCUOLE



2 POSTEGGIO E MAGAZZINO



Ufficio tecnico comunale
 Tel. +41 (0) 91 646 15 62
 Fax +41 (0) 91 646 83 66
 utc@castelsanpietro.ch

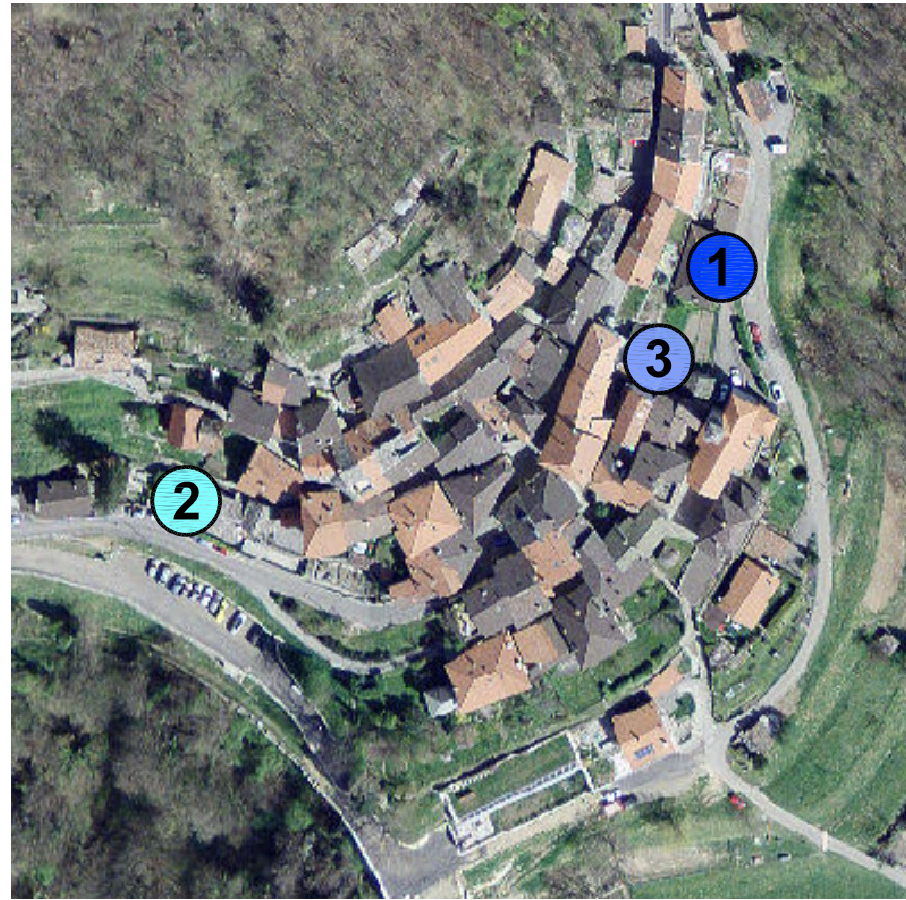
DOC. 2

Comune di Castel San Pietro
 CH - 6874
 Mappa edifici pubblici - Castel San Pietro - DOC. 1
 Mappa edifici pubblici - Corteglia - DOC. 2
 Mappa edifici pubblici - Campora, Monte e Casima - DOC. 3

marzo 2017



CAMPORA



MONTE



CASIMA

1 EX SCUOLE

Contenuti attuali		Nuova destinazione	Contenuti finali
● Deposito -1	→	● -1 ex scuole	} Comune Associativo / ricreativo
● Docce, wc, lavabi -1	→	● -1 ex scuole	
● Sala, cucina, WC P.T.	→	● P.T. ex scuole	

1 EX CASA COMUNALE

Contenuti attuali		Nuova destinazione	Contenuti finali
● Cucina P.T.	→	● P.T. ex casa comunale	} Cucina P.T. Sala P.T. Sala P.T. Funghetti 1 piano Monte Arte 1 piano Patriziato 1 piano Archivio 2 piano
● Sala P.T.	→	● P.T. ex casa comunale	
● Doccia / wc P.T.	→	● P.T. ex casa comunale	
● Funghetti 1 piano	→	● 1 p. ex casa comunale	
● Monte Arte 1 piano	→	● 1 p. ex casa comunale	
● Patriziato 1 piano	→	● 1 p. ex casa comunale	
● Archivio 2 piano	→	● 2 p. ex casa comunale	

1 EX CASA COMUNALE

Contenuti attuali		Nuova destinazione	Contenuti finali
● Patriziato P.T.	→	● P.T. ex casa comunale	} Patriziato P.T. Sala P.T. Deposito ass. P.T. Sala 1 piano Patriziato 1 piano Wc 2 piano
● Sala P.T.	→	● P.T. ex casa comunale	
● Deposito ass. mezz.	→	● mezz. ex casa comunale	
● Sala 1 piano	→	● 1 p. ex casa comunale	
● Patriziato 1 piano	→	● 1 p. ex casa comunale	
● Wc 2 piano	→	● 2 p. ex casa comunale	

2 MONTANARA

Contenuti attuali		Nuova destinazione	Contenuti finali
● Ristorante P.T.	→	● P.T. Montanara	} Ristorante P.T. 3 camere 1 piano Appartamento 1 piano
● 3 camere 1 piano	→	● 1 piano Montanara	
● Appartamento 1 piano	→	● 1 piano Montanara	

3 UL RÜSTIC

Contenuti attuali		Nuova destinazione	Contenuti finali
● Cucina P.T.	→	● P.T. UI Rüstic	} Cucina P.T. Doccia / wc P.T. Camera 6 letti 1 piano
● Doccia / wc P.T.	→	● 1 piano UI Rüstic	
● Camera 6 letti 1 piano	→	● 1 piano UI Rüstic	



Ufficio tecnico comunale
Tel. +41 (0) 91 646 15 62
Fax +41 (0) 91 646 83 66
utc@castelsanpietro.ch

379 PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE STABILE EX SCUOLE
PARTICELLA NO.105 / PROPRIETA' COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO

Rapporto per lo studio di fattibilità con le proposte d'intervento



Chiasso, 6 marzo 2017

Studio d'architettura Architetto Diego Ostinelli Chiasso

Rapporto per lo studio di fattibilità con le proposte d'intervento

1 PREMESSE

Abbiamo ricevuto dal lodevole Municipio del Comune di Castel San Pietro, l'incarico di elaborare un rapporto per studio di fattibilità con le proposte d'intervento per la ristrutturazione dello stabile ex scuole di proprietà del Comune.

- Dati di riferimento

Per valutare la situazione esistente e sviluppare le proposte di progetto si sono considerati i seguenti incontri e sopralluoghi con i diversi responsabili :

- Incontro di presentazione e conoscenza con il lodevole Municipio
- Diversi incontri con i responsabili UTC per la raccolta dei dati di PR e le informazioni preliminari
- Le diverse riunioni con UTC e il segretario comunale per la presentazione dello sviluppo e l'avanzamento del progetto
- Rilievi di verifica e constatazione della situazione esistente considerando anche i sondaggi eseguiti
- Sopralluoghi con ingegnere per la valutazione delle strutture esistenti e le considerazioni dei possibili interventi
- Riunioni con gli specialisti RCVS per le proposte di impianti tecnici e di risanamento energetico considerando le attuali norme (Minergie)
- Considerazioni per le norme antincendio e di sicurezza riferite alle varie proposte
- Valutazione con gli specialisti delle disposizione dei locali e raccordi vani tecnici
- Incontri con UTC e il segretario comunale per la preparazione del rapporto da presentare al Municipio con le proposte di progetto e di onorario del Team

Si sono inoltre consultate le seguenti documentazioni :

- Documenti di archivio e fotografici
- Documentazione del Rapporto di analisi EPIQR+ (04/2008)
- Normative per attività pubbliche e servizi speciali
- Programma dei contenuti progettuali e spazi destinati a UTC

- Situazione

Lo stabile è situato nella particella no.105 RFD - sezione 3 in zona AP adiacente alla piazza della chiesa e in prossimità della casa parrocchiale, della chiesa principale Sant'Eusebio, dello stabile del Municipio e della masseria dei Cuntitt.

Si accede allo stabile e alla piazza della chiesa sia con i veicoli dalla strada di Via alla Chiesa in collegamento con il centro del paese sul lato nord e sia a piedi da una scalinata sul lato sud.

- Per le seguenti elaborazioni del progetto si fanno riferimento alle documentazioni del Rapporto di analisi EPIQR+ (04/2008) per le descrizioni delle caratteristiche dell'edificio e per la diagnosi dello stato di degrado.

In allegato un estratto del rapporto.

Rapporto per lo studio di fattibilità con le proposte d'intervento

1 PREMESSE

- Estratto dal Rapporto EPIQR+ (04/2008)

Descrizione dell'edificio

Lo stabile "ex scuole", oggetto dell'analisi, è uno stabile di piccola volumetria, datato di prima degli anni 1840, adattato a piu' riprese e adibito attorno agli anni 1950 a scuola elementare. Di questo utilizzo conserva la suddivisione funzionale in 4 grandi sale (aule).

Da diverso tempo esso è usato come archivio comunale e sede di riunioni di società e commissioni. Il suo uso è quindi saltuario.

L'edificio si sviluppa su due livelli e possiede una pianta semplice rettangolare con una superficie complessiva lorda di ca.300 mq.

La struttura dell'immobile è realizzata in pietra da taglio e mattoni intonacati (pareti) e struttura lignea (solaio del 1° piano e tetto). Lo stabile appoggia su un terrapieno realizzato appositamente per permettere di avere il piano d'entrata a livello della piazza del paese.

Il piano terreno è a diretto contatto con questo terrapieno.

Il tetto a 4 falde che copre l'edificio è datato attorno all'anno 1959. E' privo di sottotetto impermeabile e di isolamento termico. Gli impianti sia elettrico che di riscaldamento sono molto semplici e ormai inadeguati per un uso intensivo dell'edificio.

Il quadro principale è recente ed è alloggiato in un armadio incassato nella facciata.

Gli infissi ed i serramenti sono originali e non adeguati alle esigenze odierne.

La facciata intonacata e le gelosie sono di recente fattura e in buono stato.

- Fotografia della situazione esistente vista da sud dalla piazza della chiesa



Rapporto per lo studio di fattibilità con le proposte d'intervento

2 PROPOSTE

Descrizioni

Considerando tutte le premesse e l'analisi della situazione esistente il rapporto per lo studio di fattibilità con le proposte d'intervento comprende :

- l'elaborazione del progetto con le 5 varianti sulla base dell'esistente
- gli schemi di progetto considerando il programma dei contenuti
- Il calcolo della superfici e dei volumi per ogni variante confrontato all'esistente
- la stima dei costi riferita a ogni variante e considerando questa 1a fase di elaborazione richiesta del progetto
- ogni variante riporta in allegato le descrizioni e i piani di progetto in scala 1:100

Si sono proposte 5 varianti di progetto, per poter confrontare le diverse possibilità organizzative degli spazi interni e anche valutare l'investimento finanziario considerando le difficoltà e gli imprevisti di una ristrutturazione.

Pertanto le diverse varianti si differenziano principalmente per le proposte d'intervento del volume tra il livello +2 del tetto e il livello -1 dello zoccolo di seminterrato a confine con la strada e la scalinata.

Le diverse varianti di progetto si differenziano :

- la variante 1
mantiene il volume come l'esistente al livello +2 con l'attuale quota di copertura del tetto
- la variante 2
mantiene il volume come l'esistente al livello +2 con l'attuale quota di copertura del tetto ma si aggiunge il livello -1 di seminterrato per la zona tecnica e servizi
- la variante 3
si propone la sopraelevazione del livello +2 con una superficie libera perimetrale vetrata e si aggiunge il livello -1 di seminterrato per la zona tecnica e servizi
- la variante 4
medesima per volume fuori terra alla variante 3 ma si propone una diversa disposizione interna dei locali
- la variante 5
medesima per volume fuori terra alla variante 3 e 4 ma si propone la sopraelevazione in muratura del livello +2 per la zona tecnica e servizi senza aggiungere il livello -1 di seminterrato

In generale per la ristrutturazione, in tutte le varianti si propone uno schema strutturale e organizzativo interno semplice e razionale, nel rispetto del valore della costruzione esistente ma considerando tutte le esigenze e le norme attuali.

Inoltre a completamento delle considerazioni di progetto del volume, si propone per tutte le varianti una nuova disposizione delle aperture di facciata riportando l'ordine originale della costruzione. Principalmente gli interventi riguardano il prospetto d'entrata dalla piazza sul lato sud con il rifacimento della terza apertura ad arco e il prospetto a confine con la strada sul lato nord.

In allegato per il confronto delle diverse varianti riportiamo la ricapitolazione degli schemi di progetto indicando in sezione le destinazioni e le funzioni dei locali interni ai vari livelli.

TABELLE E CALCOLI SUPERFICI E VOLUMI

CALCOLO SUPERFICI EDIFICIO (mq)

Le superfici sono da considerarsi interne ed escluse di muri

	Esistente sottotetto	Variante 1 sottotetto	Variante 2 sottotetto	Variante 3 soprelevazione	Variante 4 soprelevazione	Variante 5 soprelevazione
Livello -1	-	-	92.3	92.3	92.3	-
Livello 0	120.1	93.0	93.0	93.0	94.5	95.0
Livello +1	114.7	91.0	93.0	93.0	93.0	91.5
Livello +2	117.6	105.0	97.5	94.0	93.0	101.3
TOTALE	352.4 mq	289.0 mq	375.8 mq	372.3 mq	372.8 mq	287.8 mq

CALCOLO VOLUME EDIFICIO (mc)

Il volume calcolato è da considerarsi comprensivo di muri e solette

	Esistente sottotetto	Variante 1 sottotetto	Variante 2 sottotetto	Variante 3 soprelevazione	Variante 4 soprelevazione	Variante 5 soprelevazione
Livello -1	-	-	425.0	425.0	425.0	-
Livello 0	630.0	608.0	608.0	608.0	608.0	608.0
Livello +1	527.4	473.2	473.2	473.2	473.2	473.2
Livello +2	249.0	325.2	325.2	414.6	414.6	414.6
TOTALE	1'406.4 mc	1'406.4 mc	1'831.4 mc	1'920.8 mc	1'920.8 mc	1'495.8 mc

TABELLE E CALCOLI
STIMA DEI COSTI

STIMA DEI COSTI COSTRUZIONE +/- 25% (chf)

	Variante 1 sottotetto	Variante 2 sottotetto	Variante 3 sopraelevazione	Variante 4 sopraelevazione	Variante 5 sopraelevazione
Livello -1	80'000.--	510'000.--	510'000.--	510'000.--	80'000.--
Livello 0	490'000.--	490'000.--	490'000.--	490'000.--	490'000.--
Livello +1	380'000.--	380'000.--	380'000.--	380'000.--	380'000.--
Livello +2	260'000.--	260'000.--	430'000.--	430'000.--	380'000.--
TOTALE	1'210'000.-- chf	1'640'000.-- chf	1'810'000.-- chf	1'810'000.-- chf	1'330'000.-- chf

STIMA DEI COSTI ONORARI PROGETTISTI (chf)

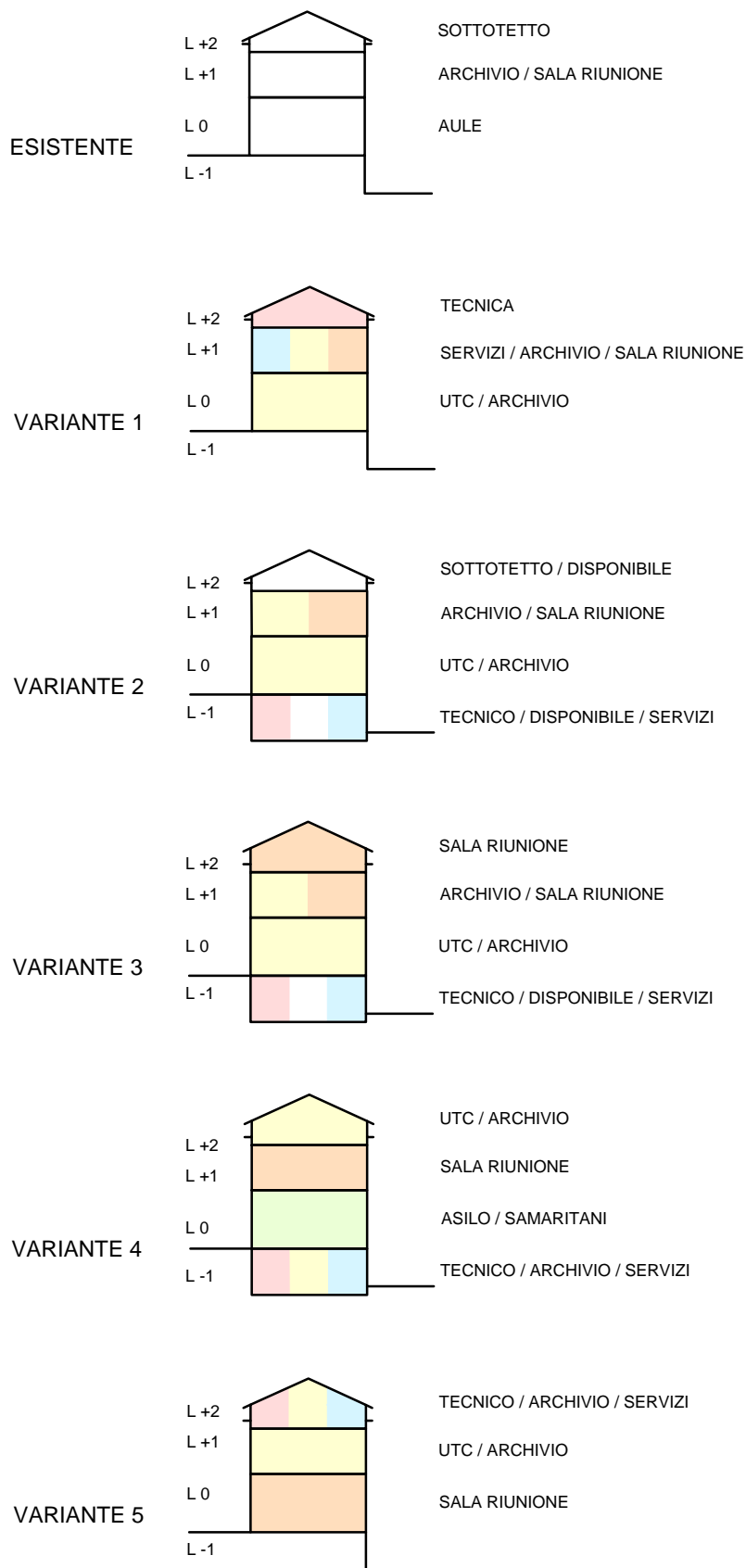
Team di progetto

- Architetto (vedi proposta allegata)		185'000.-- chf
- 1° Mandato / 4.31	35'000.-- chf	
- 2° Mandato / 4.32 - 4.53	150'000.-- chf	
- Specialisti		85'000.-- chf
- Ingegnere civile, strutture	30'000.-- chf	
- Ingegnere elettrotecnico	15'000.-- chf	
- Ingegnere RCVS	30'000.-- chf	
- Consulenti diversi	10'000.-- chf	
- Totale complessivo		270'000.-- chf

PROPOSTE VARIANTI SCHEMI DI PROGETTO

LEGENDA DESTINAZIONE LOCALI

- UTC
- ARCHIVIO
- SERVIZI
- TECNICA
- SALE RIUNIONI
- ASILO / SAMARITANI
- DISPONIBILE



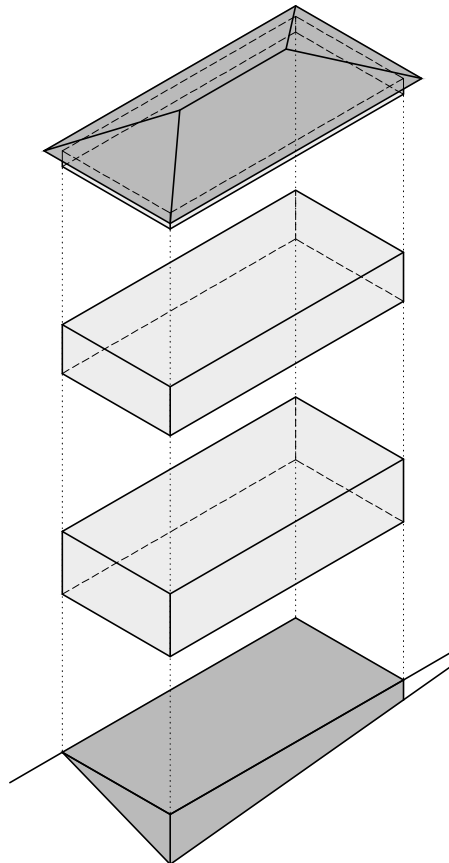
PIANI DI RILIEVO

Rapporto per lo studio di fattibilità con le proposte d'intervento

SITUAZIONE ESISTENTE

La situazione esistente comprende l'organizzazione dei diversi locali e si suddivide su 3 livelli :

- Livello 0 / piano terra
 - Atrio scala e 2 servizi
 - Aula, sala riunioni
- Livello intermedio
 - Pianerottolo scala per 2 servizi
- Livello +1
 - Entrata, atrio scala e 2 servizi
 - Aula, sala riunioni



Schema volume esistente

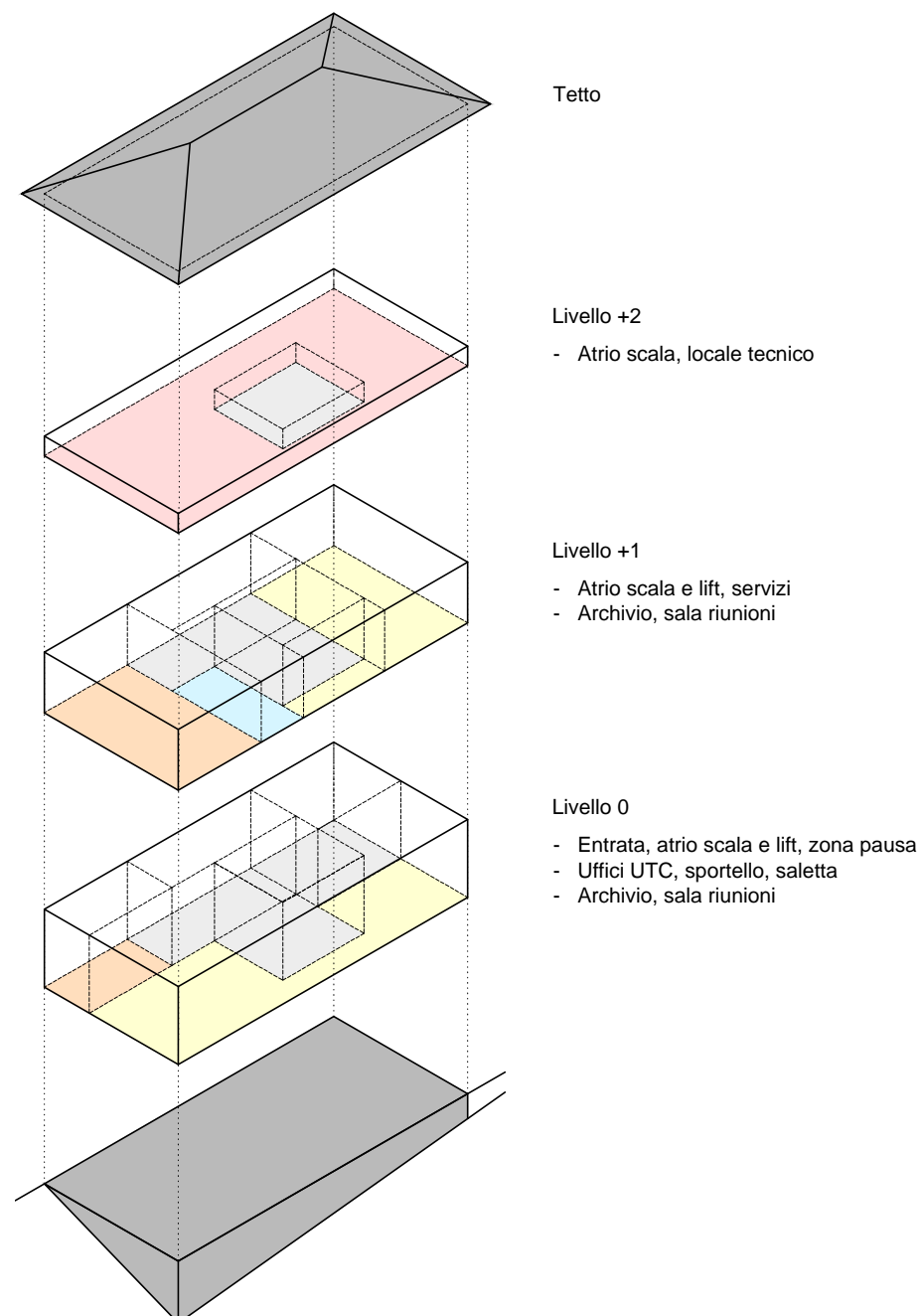
PIANI DI PROGETTO

Rapporto per lo studio di fattibilità con le proposte d'intervento

VARIANTE 1

Questa proposta per la ristrutturazione e il risanamento completo dell'edificio considera e utilizza unicamente i 3 livelli della situazione esistente.

Considerando le funzioni richieste del programma progettuale si sono posizionati e definiti i diversi locali sui 3 livelli:



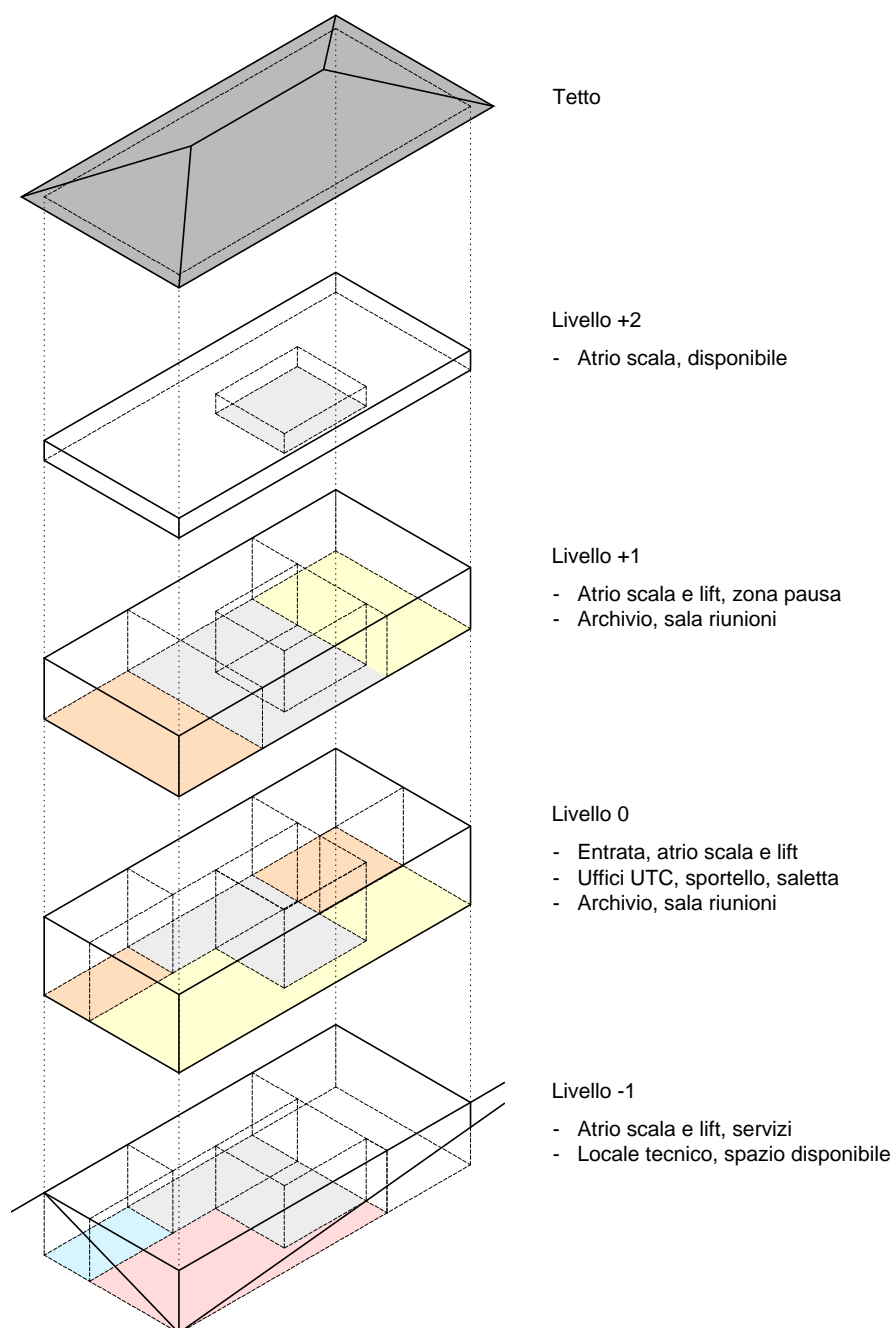
PIANI DI PROGETTO

Rapporto per lo studio di fattibilità con le proposte d'intervento

VARIANTE 2

Questa proposta per la ristrutturazione e il risanamento completo dell'edificio considera e utilizza i 3 livelli della situazione esistente con l'aggiunta del nuovo livello seminterrato -1 ricavandone spazi destinati ai servizi e alla tecnica.

Considerando le funzioni richieste del programma progettuale si sono posizionati e definiti i diversi locali sui 4 livelli:



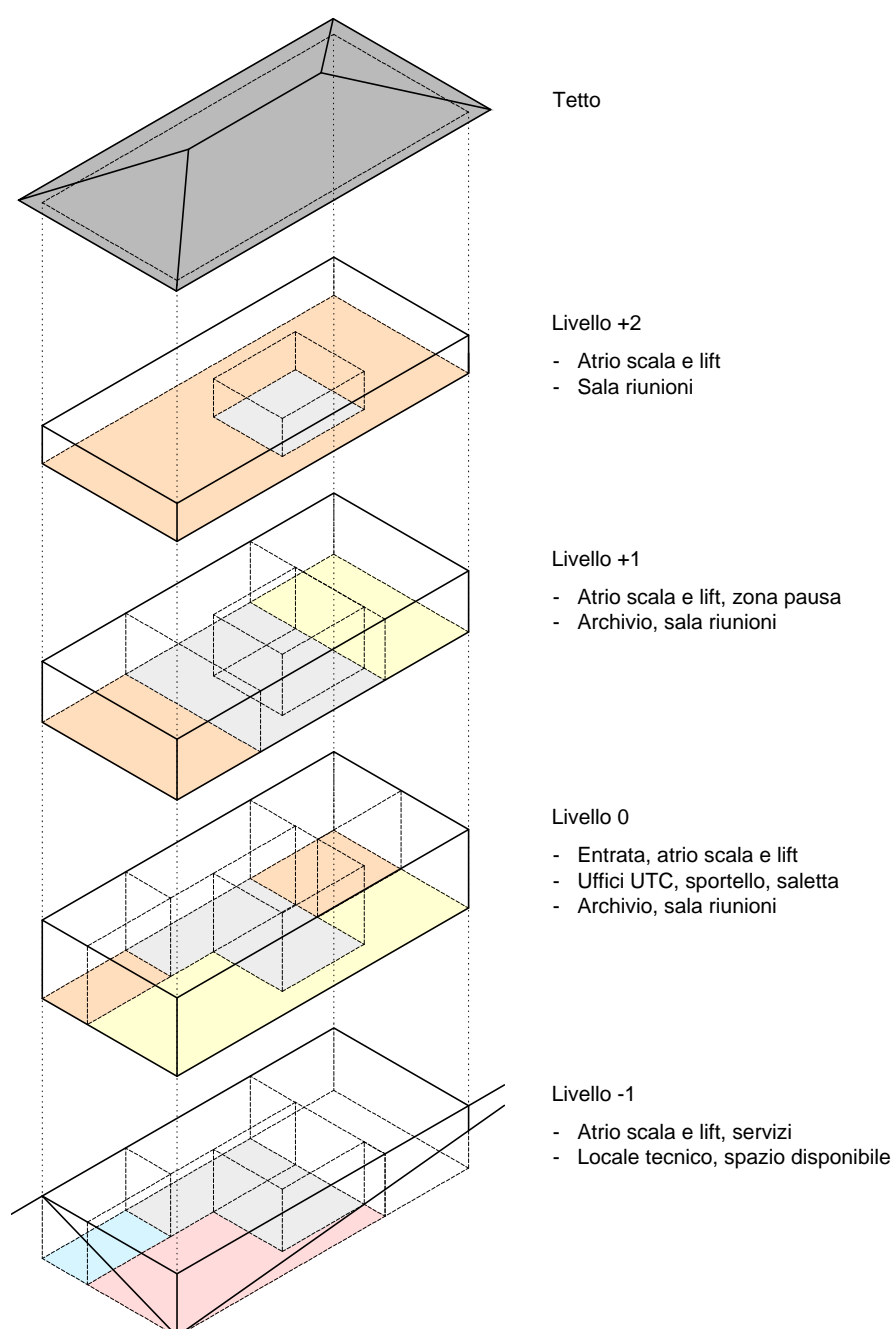
PIANI DI PROGETTO

Rapporto per lo studio di fattibilità con le proposte d'intervento

VARIANTE 3

Questa proposta per la ristrutturazione e il risanamento completo dell'edificio considera l'organizzazione della Variante 2 utilizzando i 3 livelli della situazione esistente e il nuovo livello seminterrato al -1 e con una sopraelevazione della copertura del livello +2 ricavandone una nuova sala riunione.

Considerando le funzioni richieste del programma progettuale si sono posizionati e definiti i diversi locali sui 4 livelli:



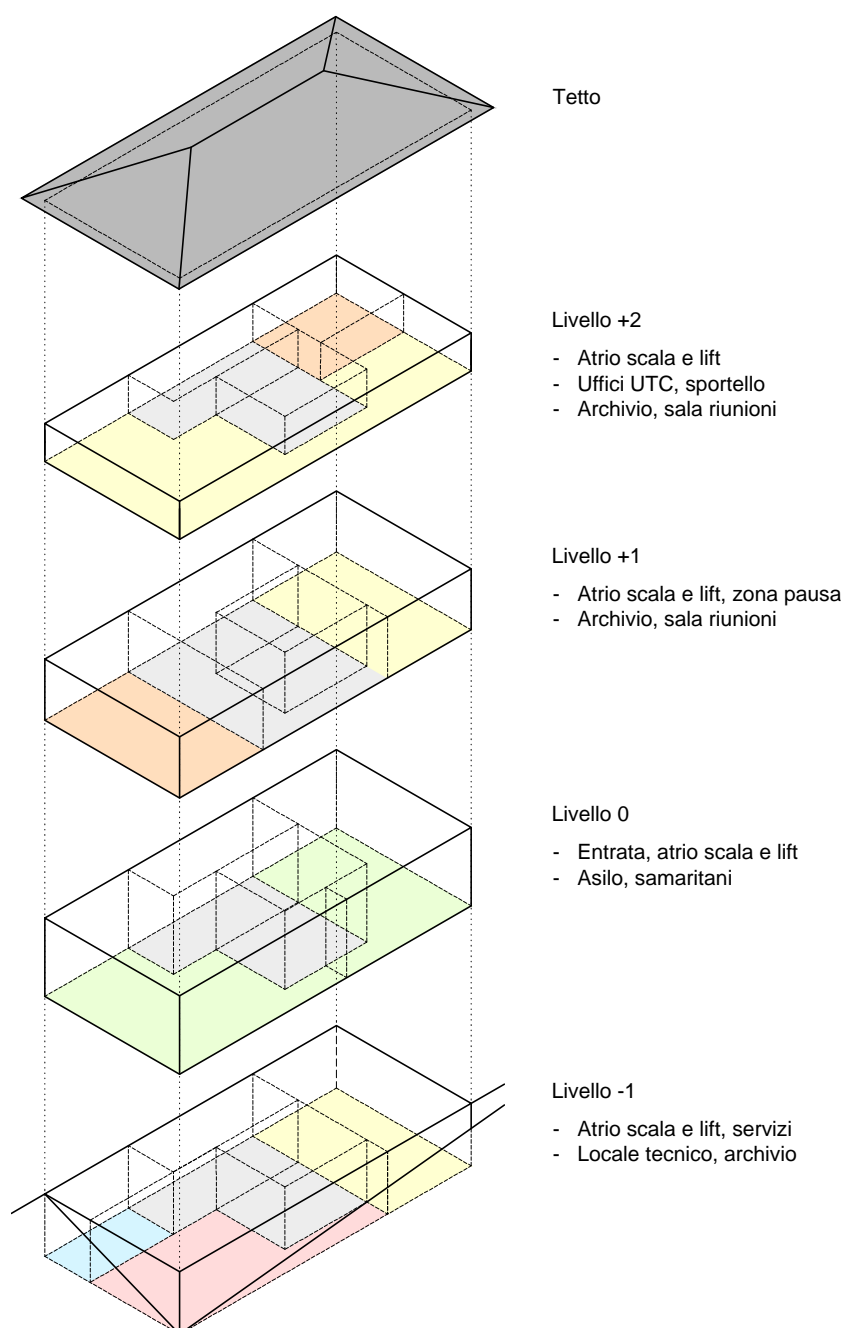
PIANI DI PROGETTO

Rapporto per lo studio di fattibilità con le proposte d'intervento

VARIANTE 4

Questa proposta per la ristrutturazione e il risanamento completo dell'edificio considera una nuova organizzazione interna, rispetto alle varianti precedenti, utilizzando i 3 livelli della situazione esistente e il nuovo livello seminterrato al -1 e con una sopraelevazione della copertura del livello +2 ricavandone gli spazi destinati all'ufficio tecnico comunale (UTC).

Considerando le funzioni richieste del programma progettuale si sono posizionati e definiti i diversi locali sui 4 livelli:



PIANI DI PROGETTO

Rapporto per lo studio di fattibilità con le proposte d'intervento

VARIANTE 5

Questa proposta per la ristrutturazione e il risanamento completo dell'edificio considera una nuova organizzazione interna, rispetto alle varianti precedenti, utilizzando i 3 livelli della situazione esistente e una sopraelevazione della copertura del livello +2 ricavandone spazi destinati ai servizi e alla tecnica.

Considerando le funzioni richieste del programma progettuale si sono posizionati e definiti i diversi locali sui 3 livelli:

