

Ris. mun. n° 2104 del 20.08.2018

In esame alle Commissioni della Gestione ed Edilizia ed opere pubbliche

04.09.2018

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 06 / 2018

Richiesta di un credito di fr. 2'190'000.00 per la realizzazione della ristrutturazione dello stabile delle ex scuole

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

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta per un credito di costruzione necessario alla ristrutturazione dello stabile delle ex scuole a fini amministrativi.

Il presente messaggio dà seguito alla vostra precedente approvazione avvenuta il 16.10.2017 per la richiesta di credito per la progettazione definitiva di fr. 70'000.00, al quale vi rimandiamo per i suoi contenuti.

Come vi è noto dal precedente messaggio interessante la richiesta di credito per la progettazione definitiva, il Municipio nell'ambito delle linee direttive di quadriennio e del piano finanziario (aggiornamento 2017-2020) ha programmato la ristrutturazione dello stabile ex scuole a fini amministrativi.

Riorganizzare logisticamente l'amministrazione comunale a beneficio di chi vi lavora e della popolazione che usufruisce dei loro servizi è una delle priorità di quadriennio (discrezione e comodità per l'utenza e tutela dell'incolumità dei lavoratori).

Il nostro comune, sempre più popoloso, deve essere in grado di garantire uno standard minimo dei servizi decoroso a tutte le fasce di utenza.

Oltre ad avere svolto le analisi degli spazi pubblici, indicate nel predetto messaggio, il Municipio a seguito degli incontri avuti con le rispettive commissioni, gestione e opere pubbliche, in collaborazione con il progettista e l'ingegnere civile ha ritenuto opportuno approfondire nel dettaglio la situazione delle attuali fondazioni dello stabile, facendo eseguire dei sondaggi puntuali.

Il risultato di quest'ultimi – fondazioni con sassi/pietre a secco – indicato nel rapporto fornito dall'ingegnere civile, evidenzia che già oggi si dovrebbe intervenire sulle attuali fondazioni per garantire la stabilità dell'edificio secondo i valori di rischio sicurezza.

In virtù di questa nuova situazione e considerato i costi di intervento per garantire la stabilità dell'attuale edificio, il Municipio ha deciso di sviluppare la **variante 6**, già presente nel precedente messaggio, che oltre ad eseguire una sopraelevazione del tetto prevede anche la formazione di un piano seminterrato.

Sempre dal confronto con le commissioni del legislativo, avvenuto nell'ambito dell'esame del credito di progettazione, è scaturita la necessità di esaminare l'impatto finanziario di una demolizione totale dell'edificio e ricostruzione a nuovo.

Dall'esame svolto dall'arch. Diego Ostinelli è risultato che, al di là dei vincoli giuridici che preservano l'edificio dall'abbattimento (parere negativo degli Uffici beni culturali e Natura e paesaggio di cui si dirà in seguito) e del legame affettivo di molti di noi per questo edificio, anche l'aspetto finanziario conferma la bontà della soluzione conservativa.

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 (art. 11 Regolamento sull'utilizzazione dell'energia RUEn).

Prima di concretizzare questa richiesta di credito il Municipio ha svolto anche un'analisi sui bisogni di spazi pubblici (comunali e associativi), ritenuta importante per individuare correttamente i contenuti della variante 6, facendo uno studio sui due stabili prettamente amministrativi (Municipio ed ex scuole) e considerando anche gli spazi pubblici presenti nella Masseria Cuntitt, ipotizzando lo stato di fatto che si verrà a creare una volta ristrutturato lo stabile delle ex scuole, che di seguito vi riassumiamo:

Piano interrato

Nello stabile **ex scuole** verranno ricavati gli spazi per la tecnica, i servizi, due depositi e il locale server, oggi presente nel Municipio.

Nel **Municipio** non è prevista nessuna formazione di spazi.

Nella **Masseria Cuntitt** è stato costruito il locale tecnico e l'archivio comunale, oggi presente nelle ex scuole.

Piano terreno

Nello stabile **ex scuole** saranno ricavati un foyer d'ingresso, l'ufficio sociale, una sala riunioni utilizzata dall'ufficio sociale e dall'esaminatore per le naturalizzazioni ed infine una sala riunione ad uso della cancelleria (ad oggi viene utilizzato la sala municipale).

Nel **Municipio**, negli spazi ad oggi utilizzati dall'ufficio tecnico, si troveranno lo sportello, l'ufficio controllo abitanti e AVS, la sala municipale di principio sarà utilizzata per le riunioni e le cerimonie ufficiali e la celebrazione di matrimoni. Si ipotizza anche la sistemazione dei servizi igienici.

Nella **Masseria Cuntitt** è presente la sala conferenze, lo spazio mamma-bimmino e un piccolo locale disponibile.

Primo piano

Nello stabile **ex scuole** è previsto di ricavare la sala riunioni dell'ufficio tecnico e uno spazio per la sede del Patriziato, già oggi presente nello stabile ex scuole, questo anche in virtù del ruolo importante che ha sempre avuto e ancora oggi svolge in qualità di ente pubblico nella gestione del territorio.

Nel **Municipio** verranno meglio distribuiti gli spazi degli uffici della cancelleria, del segretario e verrà ricavato anche un piccolo ufficio per il Sindaco.

Nella **Masseria Cuntitt** sono state realizzate due salette ad uso delle società presenti sul territorio.

Secondo piano

Nello stabile **ex scuole** tutto il piano sarà a disposizione dell'ufficio tecnico che sarà suddiviso con lo sportello, le postazioni di lavoro, una saletta per i consulenti esterni e un piccolo archivio corrente.

Nel **Municipio** non è prevista nessuna formazione di spazi.

Nella **Masseria Cuntitt** non è stato realizzato nessun spazio pubblico.

Come detto questa è la visione finale che si raggiungerà per tappe successive.

La variante proposta

Tenuto conto delle considerazioni indicate in precedenza il Municipio ha deciso di sviluppare il progetto definitivo della **variante 6** per l'inoltro della domanda di costruzione, che si dirà di seguito, come pure per l'allestimento del preventivo definitivo +/- 10% comprensivo del rispettivo onere di progetto.

A titolo di premessa va ricordato che l'intervento proposto per la ristrutturazione risulta essere di tipo conservativo, inteso a mantenere le caratteristiche dell'edificio esistente in particolare nelle facciate, nella copertura con un tetto a quattro falde sempre nel rispetto del valore paesaggistico in cui è situato lo stabile.

Come già detto l'Ufficio della natura e del paesaggio e l'Ufficio dei beni culturali in via preliminare si erano già espressi favorevolmente sul progetto scelto dal Municipio, escludendo tassativamente una possibile demolizione e rispettiva ricostruzione a nuovo, questo in virtù del fatto che lo stabile ex scuole secondo il Piano regolatore, ad oggi in vigore, risulta essere situato nel nucleo di villaggio e all'interno del perimetro di rispetto dei beni culturali.

Nel merito del progetto scelto dal Municipio (variante 6) possiamo indicare che questa soluzione che si sviluppa su quattro livelli, un piano seminterrato e di tre piani fuori terra, soddisfa pienamente tutte le esigenze logistiche dell'amministrazione.

I principali 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 con il rifacimento delle finestre centrali, già presenti nel progetto originale di metà '800.

I nuovi impianti tecnici, con riferimento all'incartamento energia, comprendono : un sistema di termo pompa aria/acqua e una distribuzione ai diversi piani con dei ventilconvettori, un impianto di ventilazione controllata per i diversi livelli, un impianto fotovoltaico sul tetto.

Gli interventi per le parti esterne, considerando il tipo di ristrutturazione conservativa dell'edificio a confine di proprietà, sono unicamente i rifacimenti in facciata dei raccordi alle canalizzazioni chiare/pluviali e scure/livello-1 utilizzando i tracciati e gli allacciamenti esistenti come indicato da PGS e UTC. I posteggi esterni, secondo la pianificazione comunale, sono 5 in totale e disposti 3 sul lato sud adiacenti all'entrata della piazza e 2 sul lato ovest.

In generale il progetto definitivo di ristrutturazione, propone un nuovo schema strutturale semplice e razionale con una nuova disposizione interna dei locali considerando tutte le esigenze funzionali e utilizzando materiali e finiture secondo le norme attuali.

La nuova disposizione dei locali interni, articolati su 4 livelli e collegati da un blocco centrale atrio/scala/lift che disimpegna le varie attività, è così suddivisa :

- Livello -1

atrio scala e lift, locali servizi U/D/H, locale tecnico, locale server, depositi diversi

- Livello 0 / piano terra

entrata principale, atrio scala e lift, sala e ufficio sociale, sala riunioni cancelleria

- Livello +1

atrio scala e lift, sala sede patriziato, sala riunioni UTC

- Livello +2

atrio scala e lift, sportello e uffici UTC, archivio e sala consultazioni UTC

Nello scorso mese di maggio, per il progetto come sopra descritto, è stata presentata la domanda di costruzione per la quale, a seguito anche del preavviso favorevole dei Servizi generali del DT (avviso cantonale no. 105691 del 04.09.2018) il Municipio rilascerà il rispettivo titolo autorizzativo con decisione municipale del 10.09.2018.

I costi di ristrutturazione (variante 6)

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

Il credito richiesto per la ristrutturazione dello stabile ex scuole è composto dai seguenti elementi.

Lavori preliminari	fr. 217'000.00
Edificio	fr. 1'517'000.00
Lavori esterni	fr. 20'000.00
Costi secondari	fr. 35'000.00
<u>Arredamento</u>	<u>fr. 67'000.00</u>
Totale parziale 1 senza onorari	fr. 1'856'000.00
Progetto di fattibilità	fr. 35'000.00
Onorari specialisti	fr. 241'484.00
<u>Perizie e sondaggi</u>	<u>fr. 5'000.00</u>
Totale parziale 2 con onorari	fr. 2'137'484.00
<u>IVA 7.7 %</u>	<u>fr. 164'586.27</u>
Totale onorari e iva inclusa	fr. 2'302'070.27

PER LA RICHIESTA DI CREDITO:**Descrizione**

Totale di preventivo onorari e iva inclusi	fr. 2'302'070.27
./. anticipo studio di fattibilità iva inclusa	fr. 37'800.00
./. credito per la progettazione definitiva MM N° 13 / 2017	fr. 70'000.00
./. anticipo spesa sondaggi iva inclusa	fr. 5'385.00

Totale per la richiesta di credito, iva inclusa	fr. 2'188'885.27
--	-------------------------

TOTALE ARROTONDATO	fr. 2'190'000.00
---------------------------	-------------------------

Tempistica

Il presente messaggio dovrebbe essere discusso nella seduta di Consiglio comunale del 22.10.2018.

Se il credito sarà approvato il cantiere potrebbe avere inizio ad inizio giugno 2019. Questa previsione ipotizza tempi tecnici di ca. 7 mesi per la preparazione dei piani esecutivi provvisori atti all'allestimento dei capitolati d'appalto, la fase d'appalto vera e propria e la stesura dei piani esecutivi definitivi, saranno invece da aggiungere i tempi per eventuali procedure ricorsuali.

Data questa tempistica l'opera dovrebbe essere consegnata entro il 31.12.2020.

L'Esecutivo reputa che quali conseguenze finanziarie rilevanti (art. 164 b LOC) vi sia da segnalare l'impatto sulla gestione corrente dell'ammortamento economico.

Con l'attuale il sistema sul valore residuo (degressivo) attualmente in auge, l'ammortamento iniziale sarà di fr. 130'000.00/anno ca. per poi ridursi nel tempo, mentre con il sistema previsto dal MCA2 che dovrebbe entrare in vigore con il preventivo 2020 (a quote costanti lineari) l'ammortamento sarà di ca. fr. 55'000.00/anno (40 anni la durata del bene).

Questo investimento è stato considerato nel piano delle opere allegato alle linee direttive di quadriennio e in quello allegato del preventivo 2018.

I progetti e il preventivo di dettaglio sono a vostra disposizione presso la cancelleria comunale.

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

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

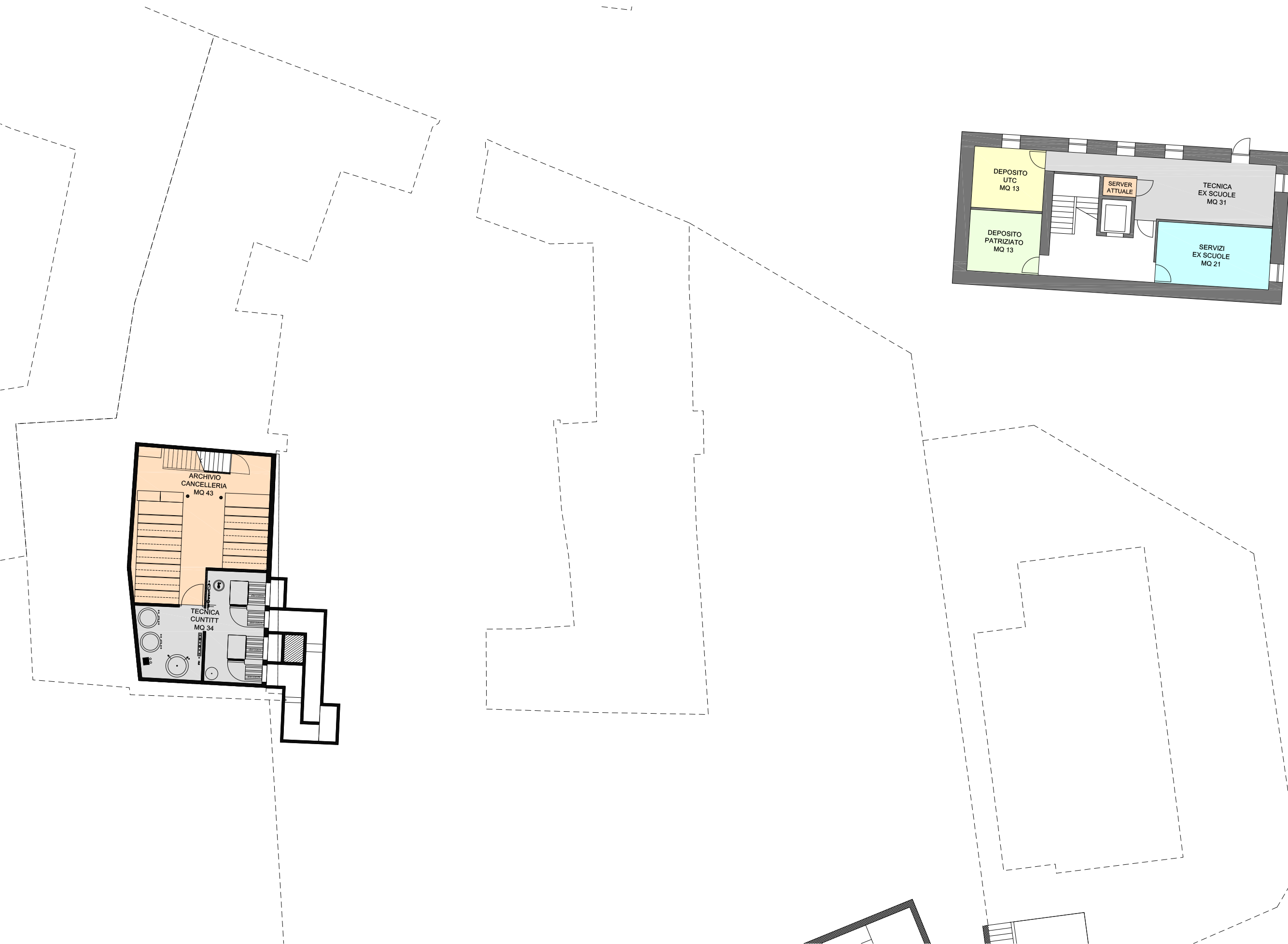
- è approvato il progetto di ristrutturazione dello stabile ex scuole;
- è concesso un credito di fr. 2'190'000.00 per la ristrutturazione dello stabile ex scuole;
- l'investimento sarà addebitato al conto 090.503.073 Ristrutturazione ex scuole;
- il credito sarà considerato decaduto se il cantiere non sarà iniziato entro 1 anno dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO

allegati:

- Analisi dell'utilizzo degli stabili amministrativi
- Progetto definitivo

**ANALISI SUI BISOGNI DI SPAZI PUBBLICI
(COMUNALI E ASSOCIATIVI)**





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

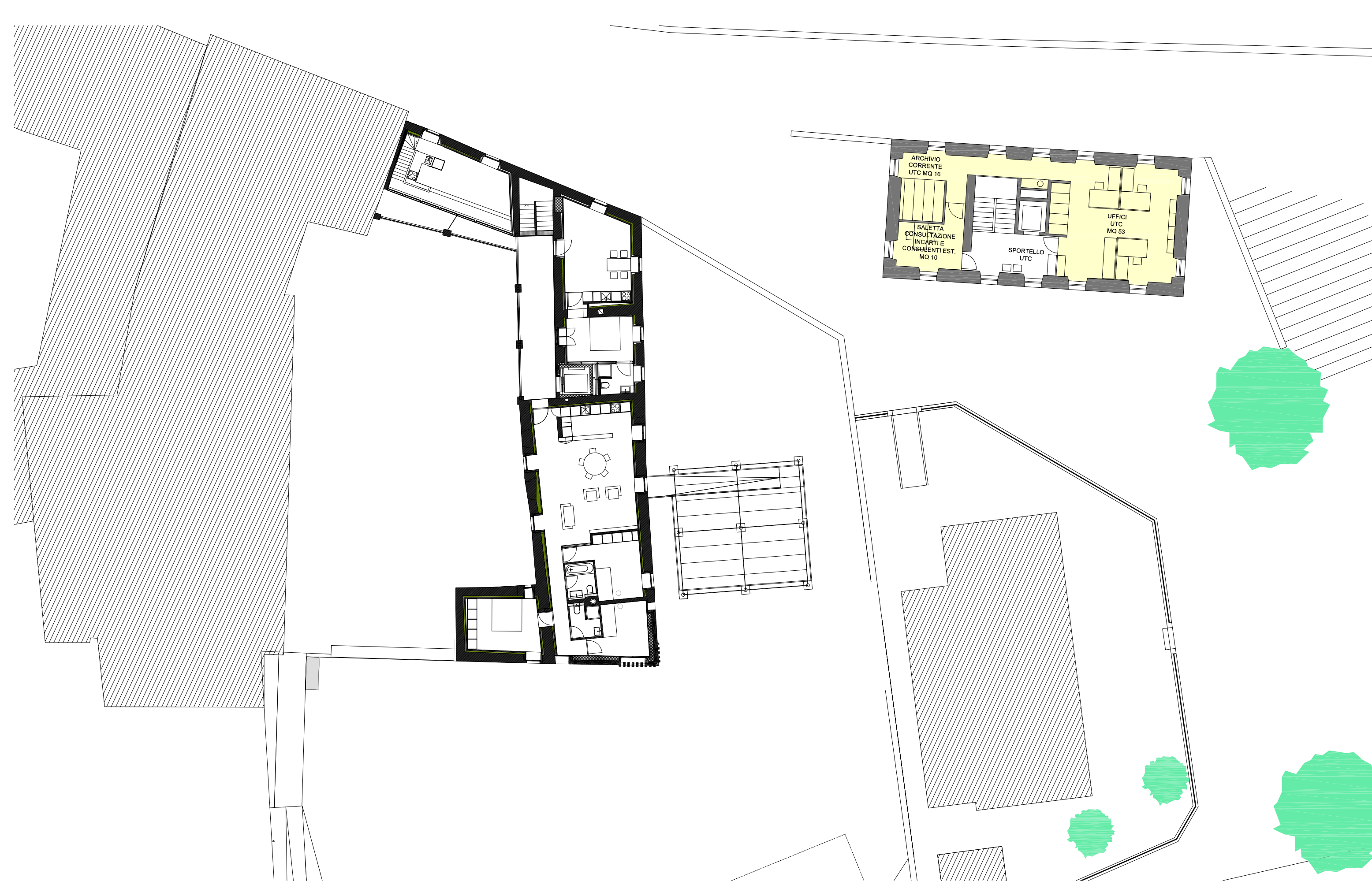
- | | | |
|---|--|--|
| CANCELLERIA | PATRIAZIO | SERVIZI IGIENICI |
| UTC | ASSOCIAZIONI | |
| MUNICIPIO / SINDACO | TECNICA | |








PIANTA PIANO TERRENO

Comune di Castel San Pietro
 CH - 6874

Edifici amministrativi e Cuntitt
 marzo 2018



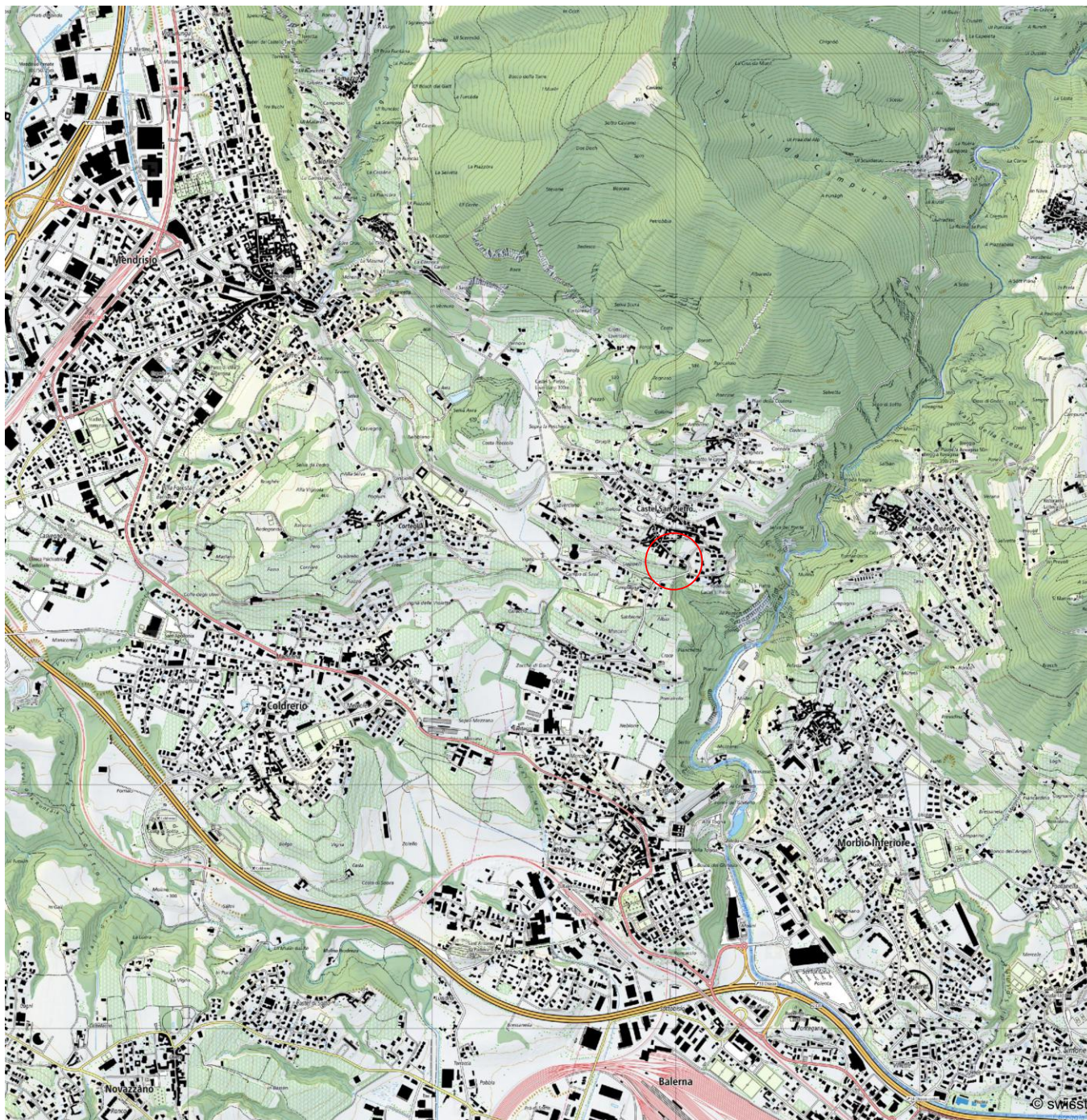


- | | | | | | |
|---|---------------------|---|--------------|---|------------------|
|  | CANCELLERIA |  | PATRIZIATO |  | SERVIZI IGIENICI |
|  | UTC |  | ASSOCIAZIONI | | |
|  | MUNICIPIO / SINDACO |  | TECNICA | | |

PIANTA SECONDO PIANO

PROGETTO DEFINITIVO

ESTRATTO CARTA NAZIONALE SVIZZERA 1:25'000





Comune di **CASTEL SAN PIETRO**

Sezione di **CASTEL SAN PIETRO**

Scala **1:500**

Data **24.04.2018**

Copiato con l'autorizzazione
dell'Ufficio del catasto
e dei riordini fondiari

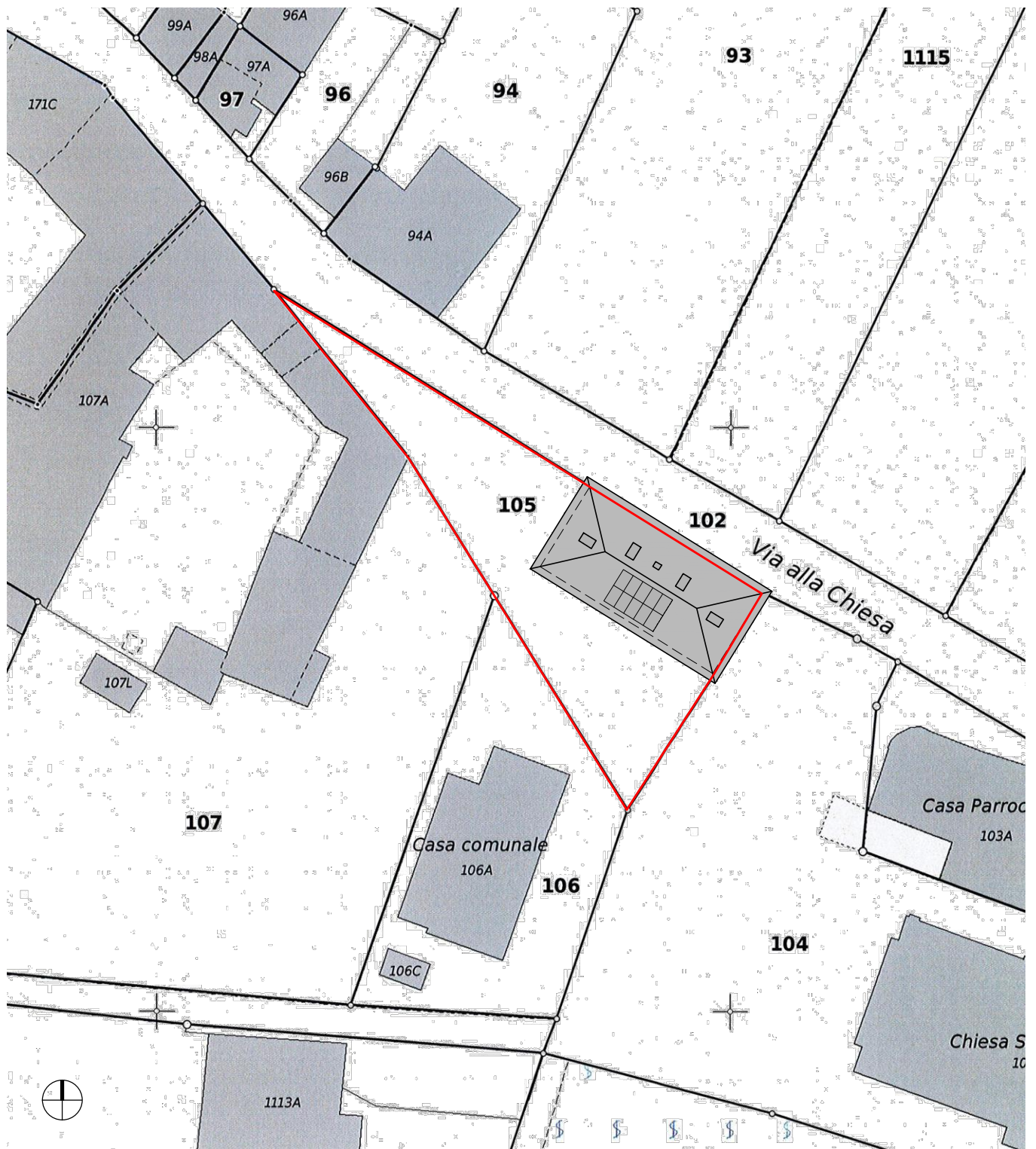
Il Geom Rev. Ing. GianBattista Carrara
Morbio Inferiore

RIPRODUZIONE VIETATA

Coordinate Militari

2722000 / 1079950





Descrizione progetto

Rapporto con le proposte d'intervento

1 Premesse

2 Situazione

3 Proposte

4 Allegati

Descrizione progetto

Rapporto con le proposte d'intervento

1 Premesse

Il lodevole Municipio ha richiesto uno studio di fattibilità e un progetto definitivo per la riorganizzazione degli spazi interni e una messa in norma dello stabile ex scuole, attualmente adibito a sale di riunioni al livello 0 / PT e archivio al livello +1 / primo piano.

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

- Incontri di presentazione e conoscenza del progetto con il lodevole Municipio
- Diversi incontri con UTC e segretario comunale per la raccolta dei dati di PR e delle informazioni preliminari per il programma funzionale e dei contenuti
- Sopralluoghi per i rilievi di verifica e constatazione della situazione esistente considerando i sondaggi eseguiti all'interno e all'esterno dell'edificio
- Incontro di presentazione del progetto con i funzionari cantonali UBC/UNP del 28 aprile 2017 e richiesta di parere preliminare ricevuta il 31 maggio 2017
- Valutazione con gli specialisti del Team di progetto delle varianti per l'organizzazione dei locali e per le circolazioni interne con la posizione dei vani tecnici ai diversi livelli
- Analisi con ingegnere civile delle strutture esistenti per i possibili interventi utilizzando anche il livello -1 al seminterrato e la sopraelevazione della copertura al livello +2
- Considerazioni per le norme antincendio e di sicurezza riferite alle nuove disposizioni
- Riunioni con gli specialisti RCVS per le proposte di risanamento energetico e di nuovi impianti tecnici considerando le attuali norme per edifici pubblici (Minergie)
- Incontri con UTC e il segretario comunale per la preparazione dei rapporti da presentare al Municipio e alle diverse commissioni comunali per lo sviluppo del progetto con le diverse varianti e valutazioni dei costi
- Tramite UTC decisione del Municipio il 5 aprile 2018 con la conferma del progetto della variante 6 per l'inoltro della domanda di costruzione

Sono stati inoltre presentati al Municipio e UTC i seguenti rapporti di riferimento per lo sviluppo del progetto e per le considerazioni tecnico-finanziarie :

- Rapporto del 06.03.2017 con lo studio di fattibilità e le proposte con 5 varianti
- Rapporto del 12.04.2017 con la variante 5 per incontro UBC/UNP
- Rapporto del 12.06.2017 con la variante 5 aggiornata dopo parere UBC/UNP
- Rapporto del 28.11.2017 con la nuova variante 6
- Rapporto del 19.02.2018 con le varianti 5-6 / progetto di massima e preventivo

Documentazioni consultate :

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

2 Situazione

Lo stabile della proprietà in oggetto 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, della casa comunale e della masseria dei Cuntitt.

Si accede allo stabile e alla piazza della chiesa, sia sul lato nord con i veicoli in collegamento con il centro del paese dalla strada di Via alla Chiesa e sia a piedi dalla scalinata adiacente allo stabile e dal camminamento a confine della casa comunale.

Per le seguenti elaborazioni del progetto si fa inoltre 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 considerato dal Rapporto EPIQR+ "Caratteristiche dell'edificio"

Lo stabile "ex scuole", oggetto dell'analisi, è uno stabile di piccola volumetria, datato degli anni 1850, 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



3 Proposte

Per lo sviluppo del progetto con le proposte d'intervento si sono considerate tutte le premesse e i dati di riferimento, preparando i diversi rapporti con un primo studio di fattibilità comprensivo di schemi e valutazioni per differenti varianti.

Si sono proposte le diverse varianti di progetto, per poter meglio confrontare e valutare le possibilità organizzative degli spazi interni in rapporto all'investimento finanziario e alle difficoltà costruttive di ristrutturazione..

Dopo questa prima fase il Municipio ha deciso di sviluppare il progetto definitivo della variante 6 per l'inoltro della domanda di costruzione.

In generale per l'elaborazione del progetto definitivo, come in tutte le precedenti varianti, si è sempre proposto un intervento di ristrutturazione conservativo per il volume e la copertura dell'edificio con un tetto a 4 falde, nel rispetto del valore dell'esistente.

Considerando la vetustà e la precarietà della costruzione, con i necessari rinforzi strutturali e di risanamento generale, si è proposto : l'ampliamento del livello -1 di seminterrato ricavandone la nuova zona tecnica/servizi/depositi e la sopraelevazione della copertura al livello +2 con l'utilizzo di nuovi spazi per attività di lavoro/uffici UTC.

Inoltre per le facciate esterne, a completamento delle considerazioni strutturali e di riorganizzazione degli spazi interni con l'aggiunta dei nuovi livelli -1 e +2, si ripropone una disposizione delle aperture riportandole all'ordine originale della costruzione.

I principali 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 con il rifacimento delle finestre centrali.

I nuovi impianti tecnici, con riferimento all'incarto energia, comprendono : un sistema di termo pompa aria/acqua e una distribuzione ai diversi piani con dei ventilconvettori, un'impianto di ventilazione controllata per i diversi livelli, un impianto fotovoltaico sul tetto.

Gli interventi per le parti esterne, considerando il tipo di ristrutturazione conservativa dell'edificio a confine di proprietà, sono unicamente i rifacimenti in facciata dei raccordi alle canalizzazioni chiare/pluviali e scure/livello-1 utilizzando i tracciati e gli allacciamenti esistenti come indicato da PGS e UTC.

I posteggi esterni, secondo la pianificazione comunale, sono 5 in totale e disposti 3 sul lato sud adiacenti all'entrata della piazza e 2 sul lato ovest.

In generale il progetto definitivo di ristrutturazione, propone un nuovo schema strutturale semplice e razionale con una nuova disposizione interna dei locali considerando tutte le esigenze funzionali e utilizzando materiali e finiture secondo le norme attuali.

La nuova disposizione dei locali interni, articolati su 4 livelli e collegati da un blocco centrale atrio/scala/lift che disimpegna le varie attività, è così suddivisa :

- Livello -1
atrio scala e lift, locali servizi U/D/H, locale tecnico, locale server, depositi diversi
- Livello 0 / piano terra
entrata principale, atrio scala e lift, sala e ufficio sociale, sala riunioni cancelleria
- Livello +1
atrio scala e lift, sala sede patriziato, sala riunioni UTC
- Livello +2
atrio scala e lift, sportello e uffici UTC, archivio e sala consultazioni UTC

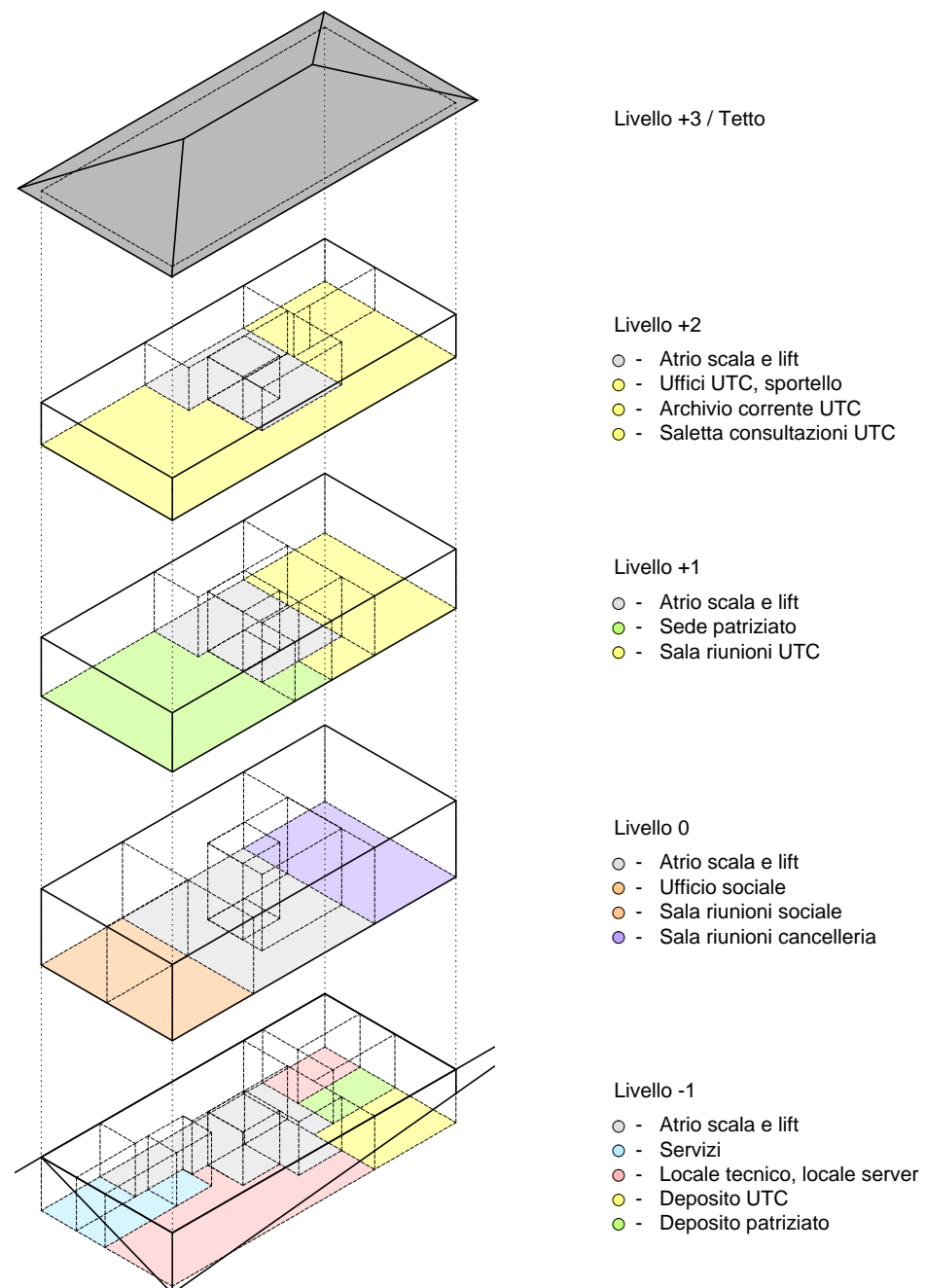
4 Allegati

- Schema di progetto / assonometria
- Schemi e calcoli SUL e volumi
- Foto aerea e planimetria situazione 1:500 copertura tetti
- Foto modelli di studio, situazione esistente e di progetto
- Estratto piani posteggi

SCHEMA DI PROGETTO

Dopo i sondaggi del 28 settembre 2017 si sviluppa una nuova proposta di progetto con la variante 6 in elaborazione alla variante 5 che comprende lo spostamento della zona tecnica al livello -1 di seminterrato e ricavando nuovi spazi al livello +2 con gli uffici UTC

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



SUL - Superficie utile lorda

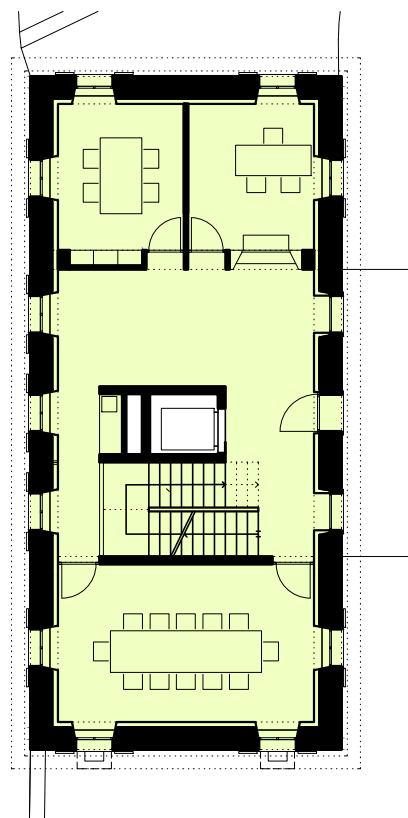
Le superfici sono da considerarsi incluse di muri

	LOCALI	SUPERFICI
- LIVELLO -1 PIANO INTERRATO	- 101 DISIMPEGNO	24.7
	- 102 DISIMPEGNO	-
	- 103 LOCALE SERVER	-
	- 104 DEPOSITO PATRIZIATO	-
	- 105 DEPOSITO UTC	-
	- 106 LOCALE TECNICO	-
	- 107 SERVIZIO 1 H	4.0
	- 108 SERVIZIO 2 U	9.0
	- 109 SERVIZIO 3 D	10.0
	- 110 SCALA	-
	- 111 LIFT	-
	Totale superfici LIVELLO -1	47.7 mq
- LIVELLO 0 PIANO TERRA	001 ATRIO	12.7
	002 ZONA PAUSA	25.5
	003 UFFICIO SOCIALE	20.7
	004 SALA RIUNIONI SOCIALE	21.2
	005 DISPONIBILE	9.7
	006 SALA RIUNIONI CANCELLERIA	42.0
	007 SCALE	9.5
	008 LIFT	-
	Totale superfici LIVELLO 0	141.3 mq
- LIVELLO +1 PIANO PRIMO	101 ATRIO	14.5
	102 SEDE PATRIZIATO	64.5
	103 DISPONIBILE	5.8
	104 DISPONIBILE	5.0
	105 SALA RIUNIONI	42.0
	105 SCALE	9.5
106 LIFT	-	
	Totale superfici LIVELLO +1	141.3 mq
- LIVELLO +2 PIANO SECONDO	201 ATRIO UTC	16.3
	202 UFFICI UTC	63.0
	203 DISPONIBILE	11.7
	204 ARCHIVIO CORRENTE UTC	24.0
	205 SALETTA CONSULTAZIONI UTC	17.3
	206 SCALE	9.0
	207 LIFT	-
	Totale superfici LIVELLO +2	141.3 mq
	Totale SUL (Superficie utile lorda)	471.6 mq

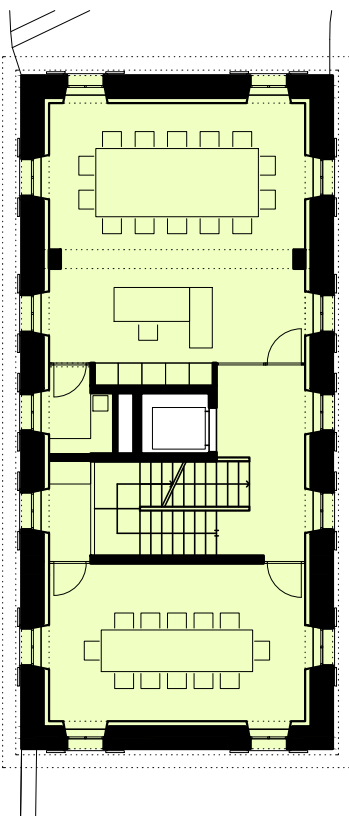
○ SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)



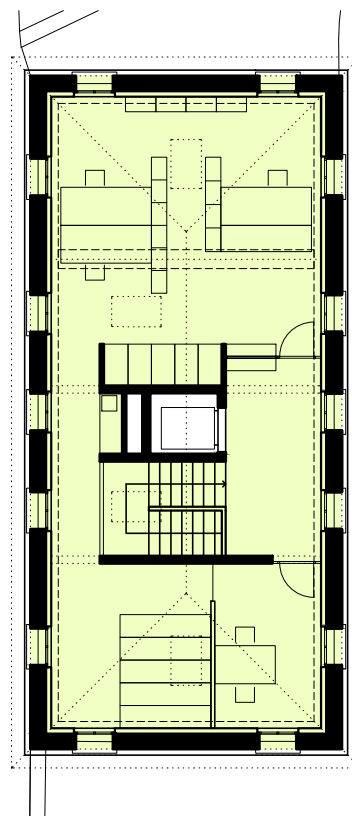
LIVELLO -1 / PIANO INTERRATO



LIVELLO 0 / PIANO TERRA



LIVELLO +1 / PIANO PRIMO



LIVELLO +2 / PIANO SECONDO

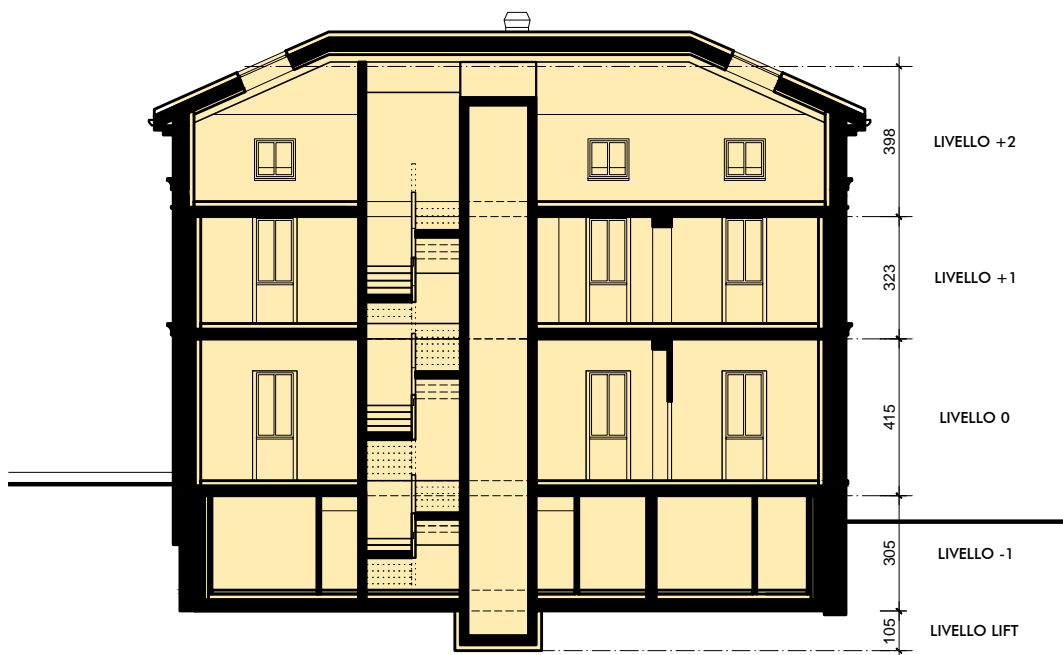
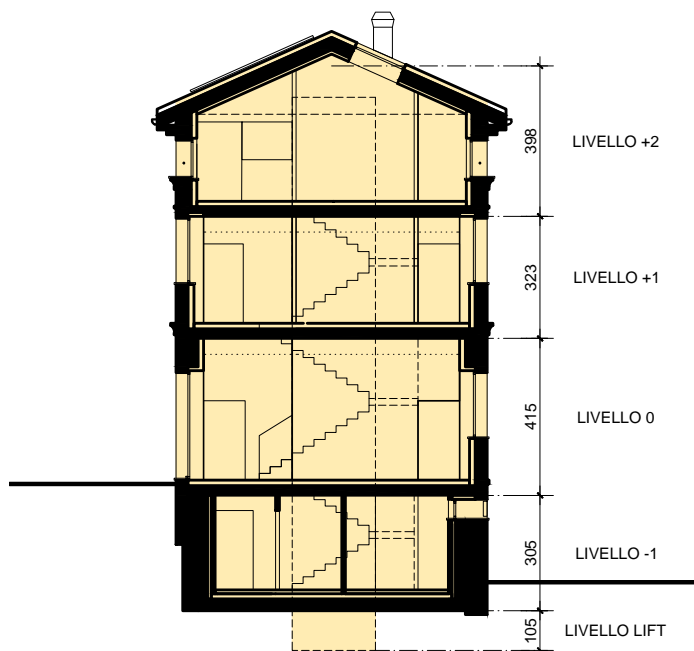
VOLUME EDIFICIO

CALCOLO VOLUME EDIFICIO

Il volume calcolato è da considerarsi comprensivo di muri e solette

- LIFT	Superficie	4.40 mq	
	Altezza	1.05 m	
	Volume LIFT	4.40 mq x 1.05 m	4.6 mc
- LIVELLO -1 PIANO INTERRATO	Superficie di piano	146.50 mq	
	Altezza di piano	3.05 m	
	Volume LIVELLO -1	146.50 mq x 3.05 m	446.8 mc
- LIVELLO 0 PIANO TERRA	Superficie di piano	146.50 mq	
	Altezza di piano	4.15 m	
	Volume LIVELLO 0	146.50 mq x 4.15 m	608.0 mc
- LIVELLO +1 PIANO PRIMO	Superficie di piano	146.50 mq	
	Altezza di piano	3.23 m	
	Volume LIVELLO +1	146.50 mq x 3.23 m	473.2 mc
- LIVELLO +2 PIANO SECONDO	Superficie di piano	146.50 mq	
	Altezza di piano	3.98 m	
	Volume LIVELLO +2	146.50 mq x 3.98 m	583.1 mc
Totale Volume edificio			2'115.7 mc

● VOLUME EDIFICIO





PIANO SITUAZIONE 1:500
SCHEMA COPERTURE TETTI

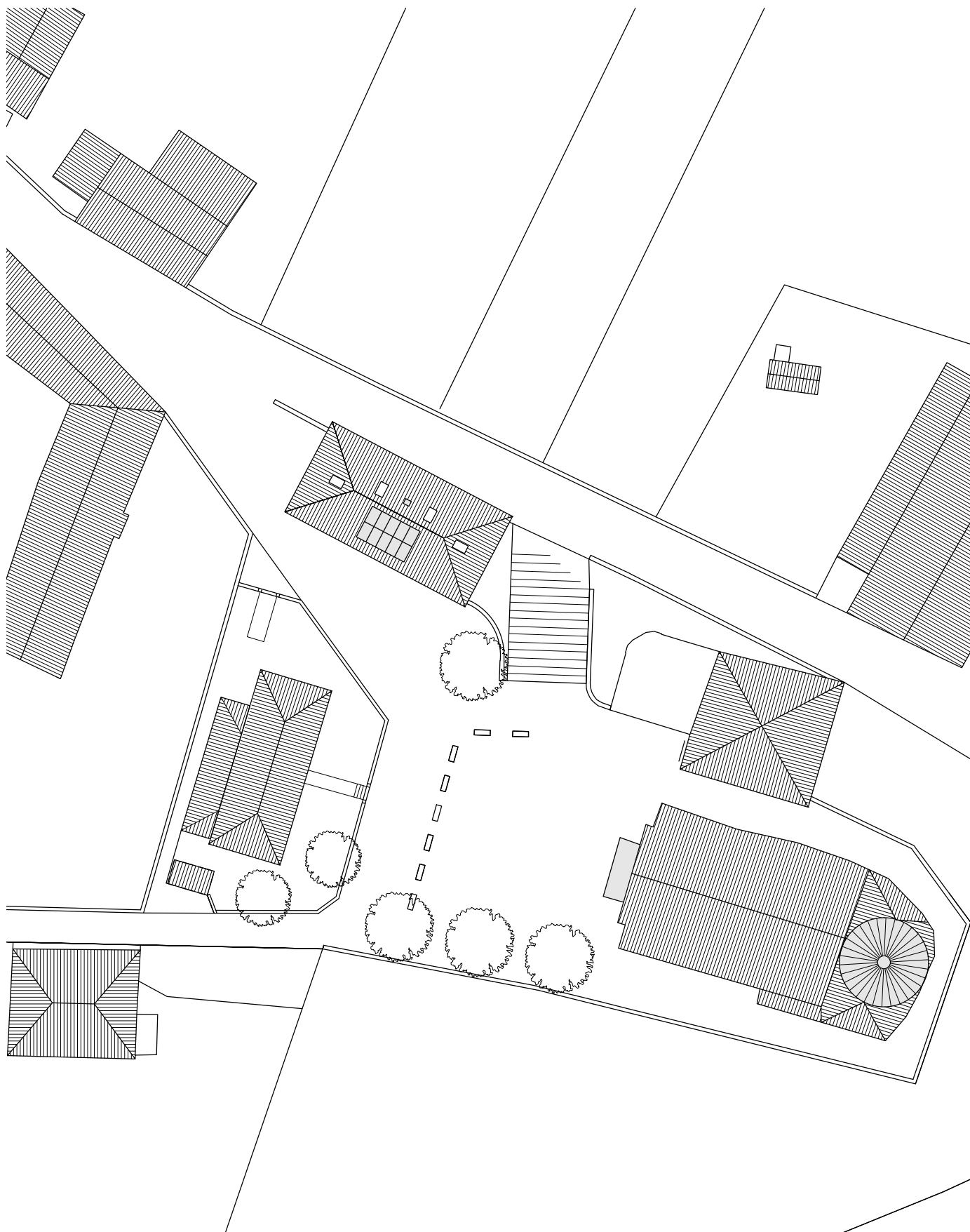
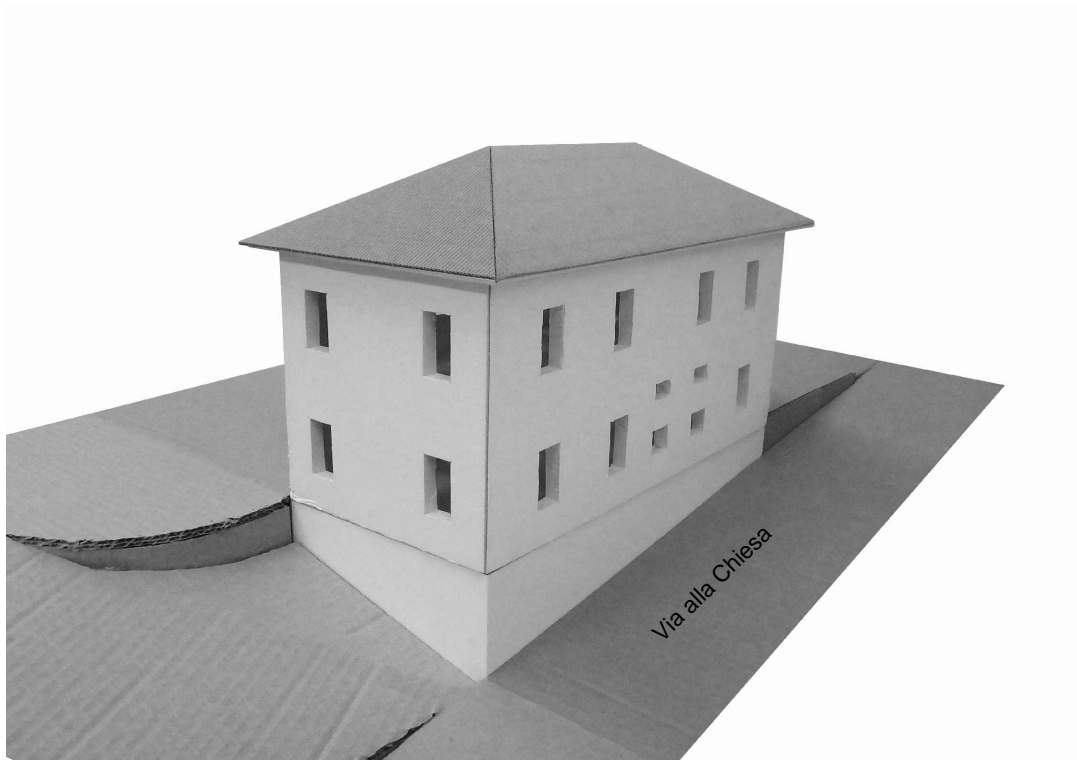


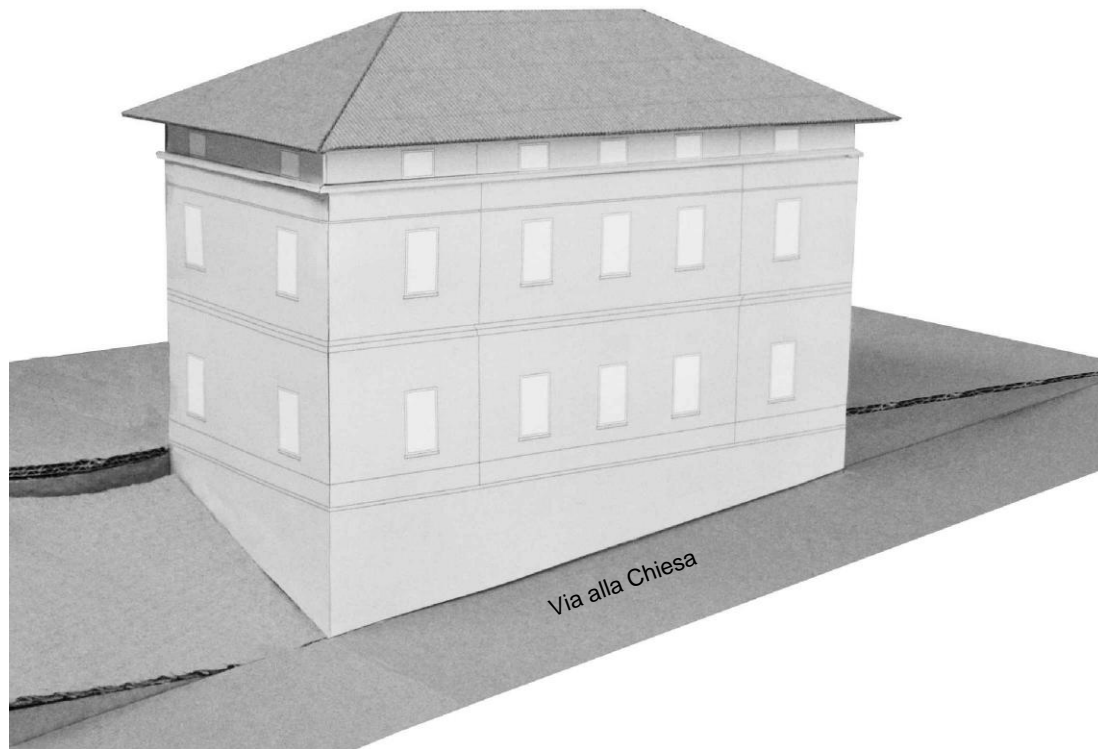
FOTO MODELLO DI STUDIO
SITUAZIONE ESISTENTE



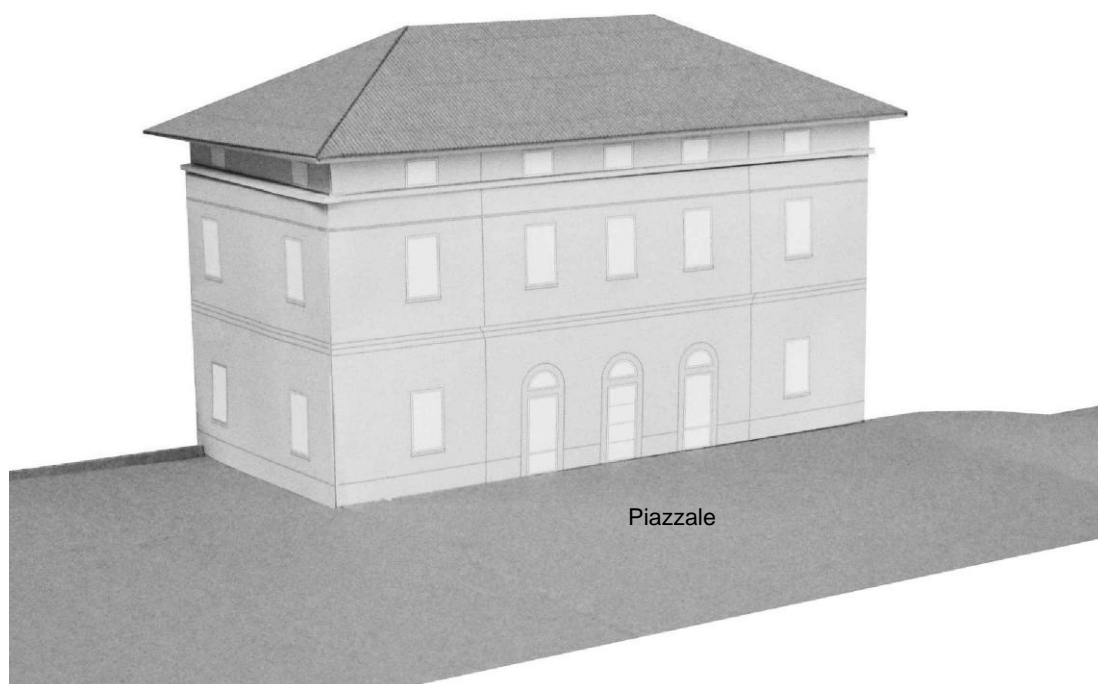
VISTA SUD / OVEST



VISTA NORD / EST



VISTA SUD / OVEST



VISTA NORD / EST

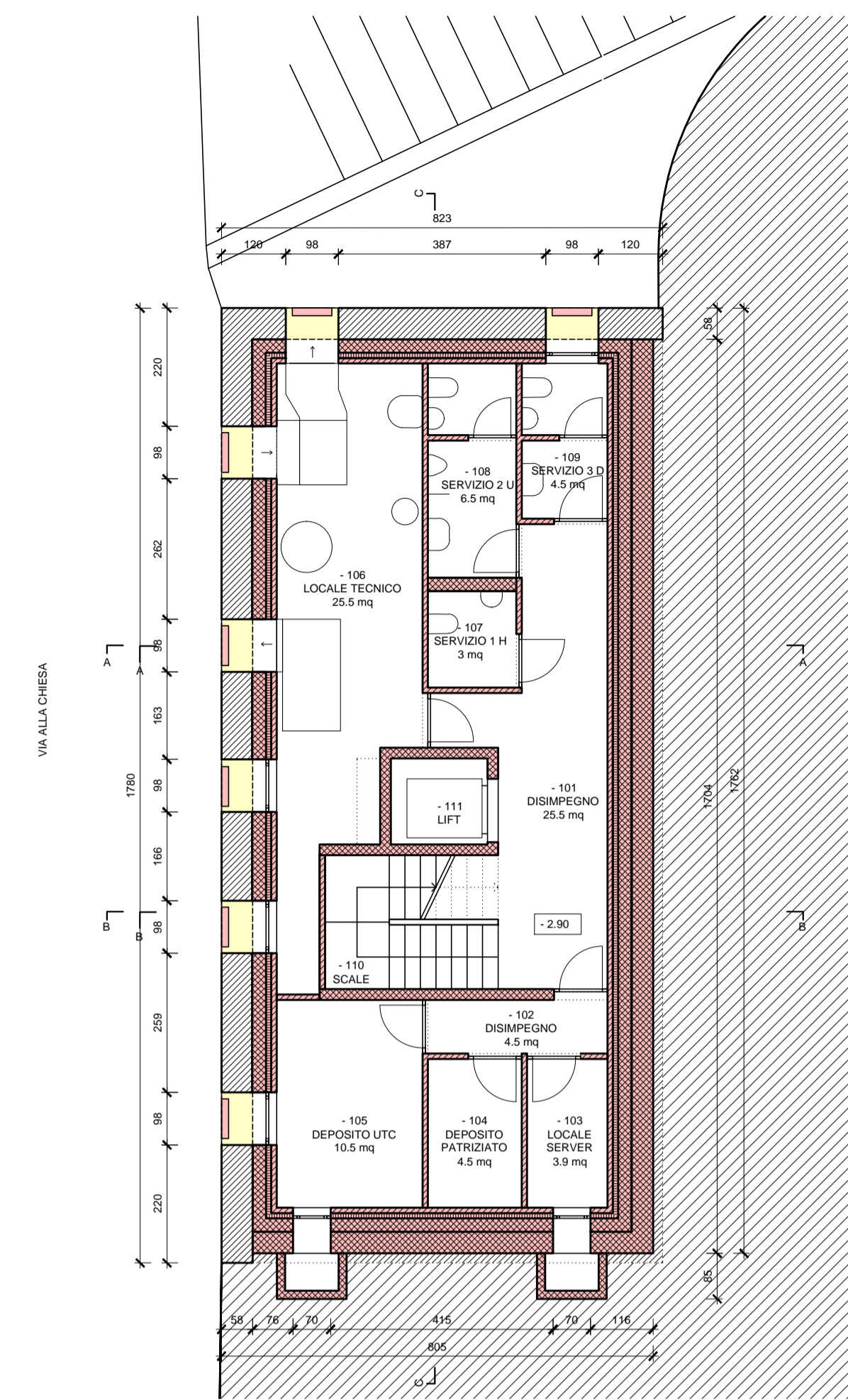
STUDIO D'ARCHITETTURA
 ARCHITETTO
 DIEGO OSTINELLI
 Via Dante Alighieri 10, 6830 Chiasso
 Tel +41 91 682 28 28 Fax +41 91 682 28 38
 info@diegoarc.ch www.diegoarc.ch

**PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE
 E AMPLIAMENTO STABILE EX SCUOLE**

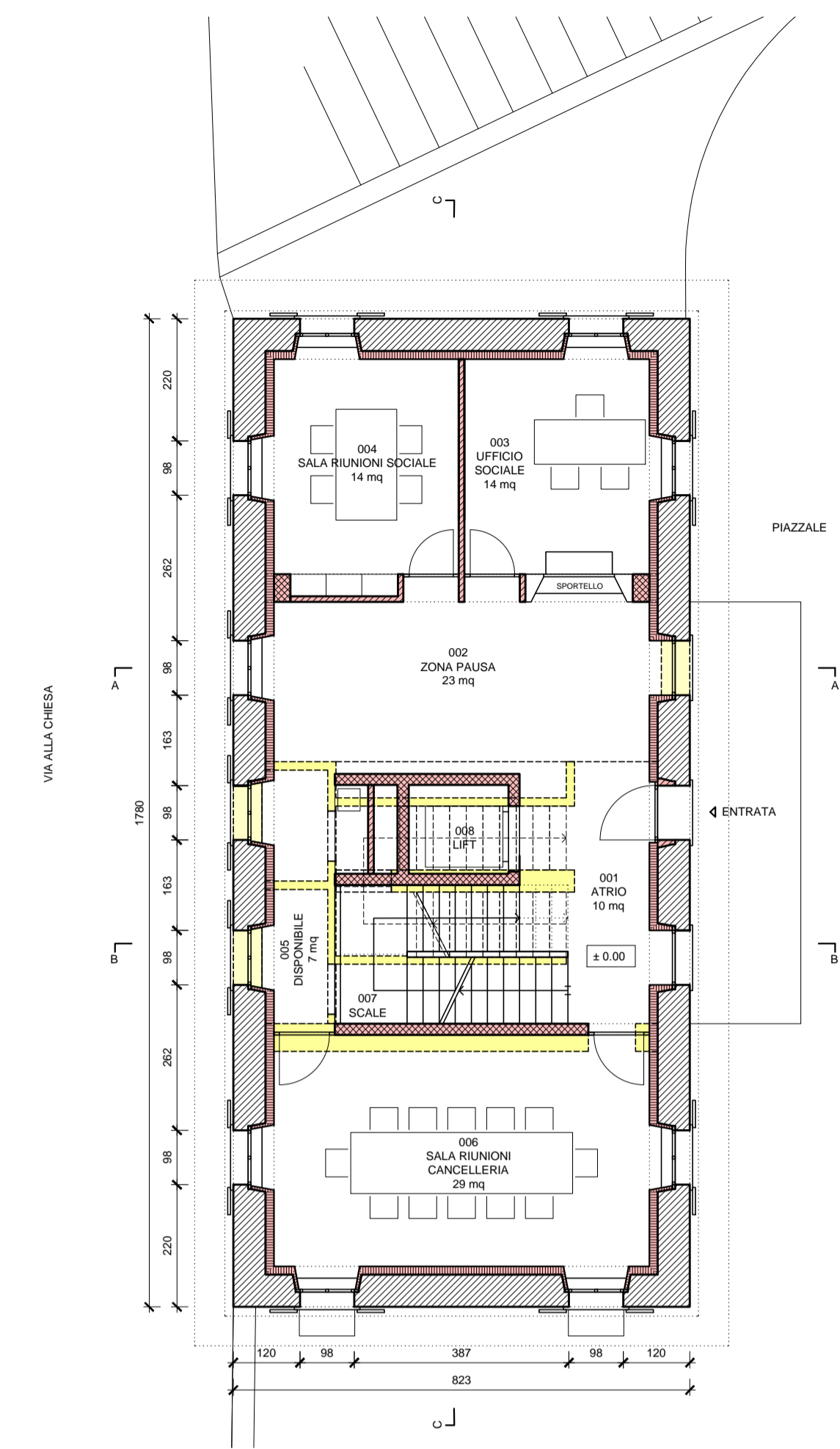
PROPRIETÀ COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
 PARTICELLA No.105, Via alla Chiesa 18, Comune di Castel San Pietro

- PIANTE LIVELLO -1 / PIANO INTERRATO
- PIANTE LIVELLO 0 / PIANO TERRA
- PIANTE LIVELLO +1 / PIANO PRIMO
- PIANTE LIVELLO +2 / PIANO SECONDO
- PIANTE LIVELLO +3 / PIANO TETTO
- SEZIONE A-A

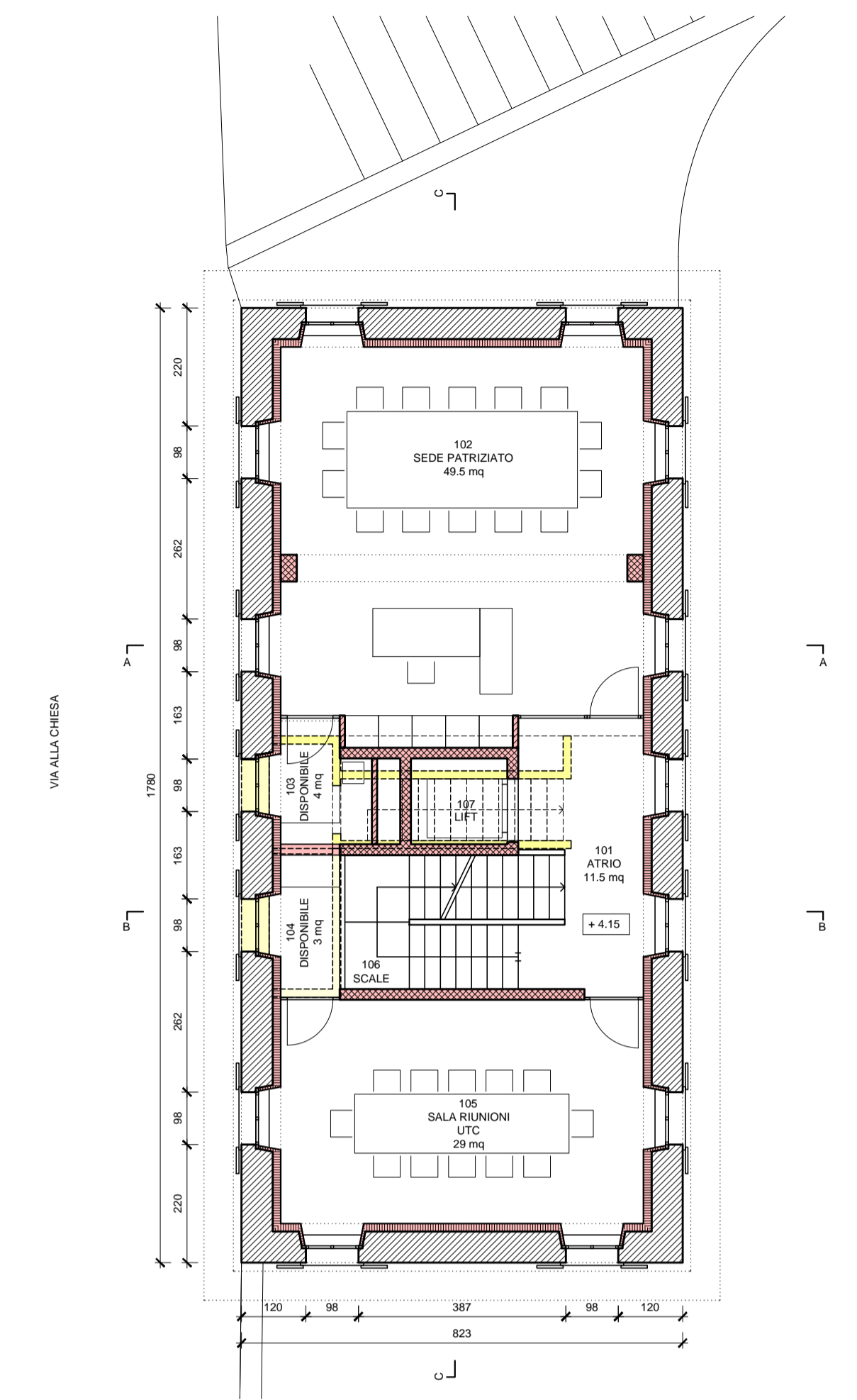
CANTIERE	PIANO	SCALA	DATA	DISEGNATORE	DIM. PIANO
379	101	1:100	04.05.2018	CAD-CP	84 X 60



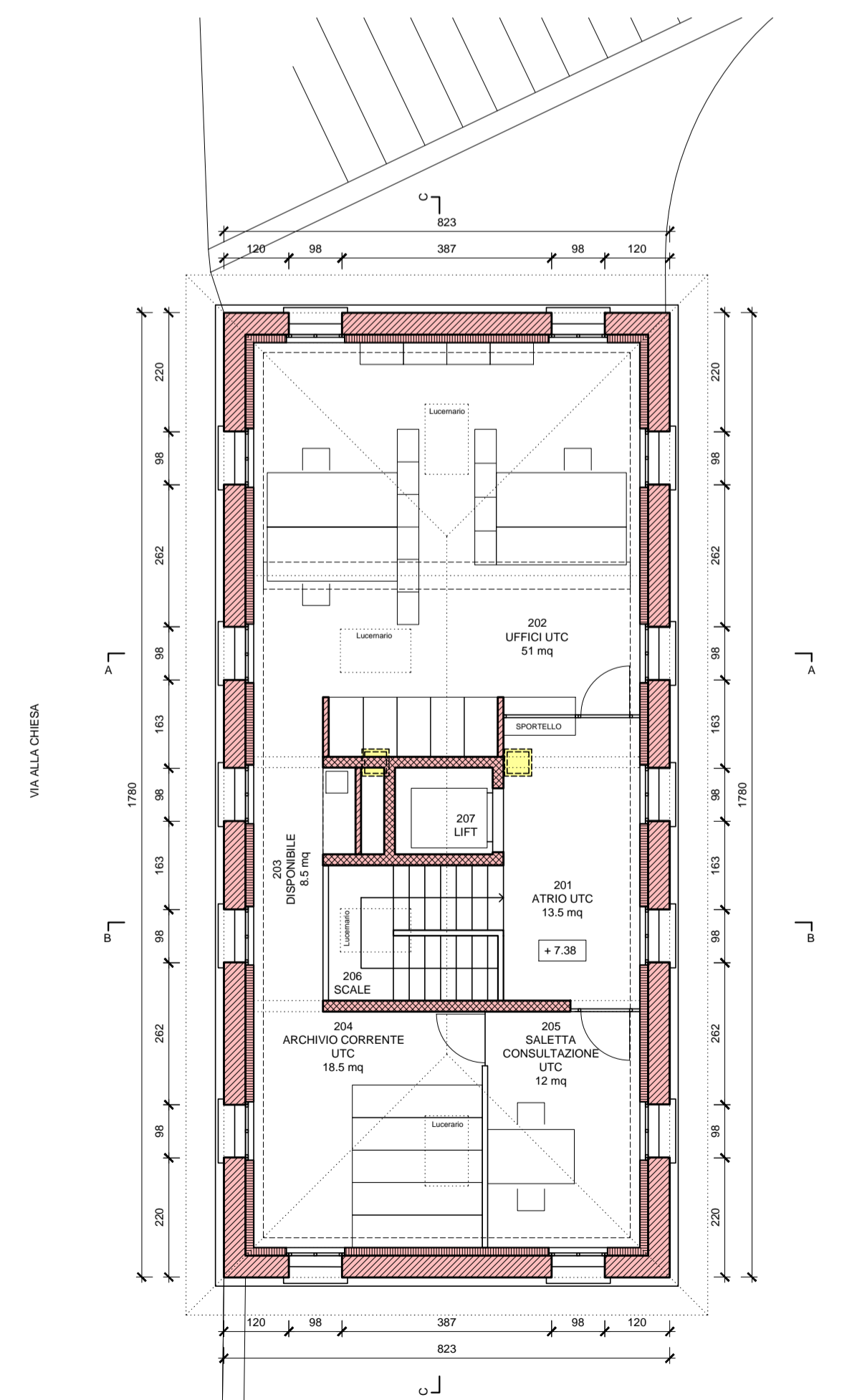
PIANTA LIVELLO -1 / PIANO INTERRATO



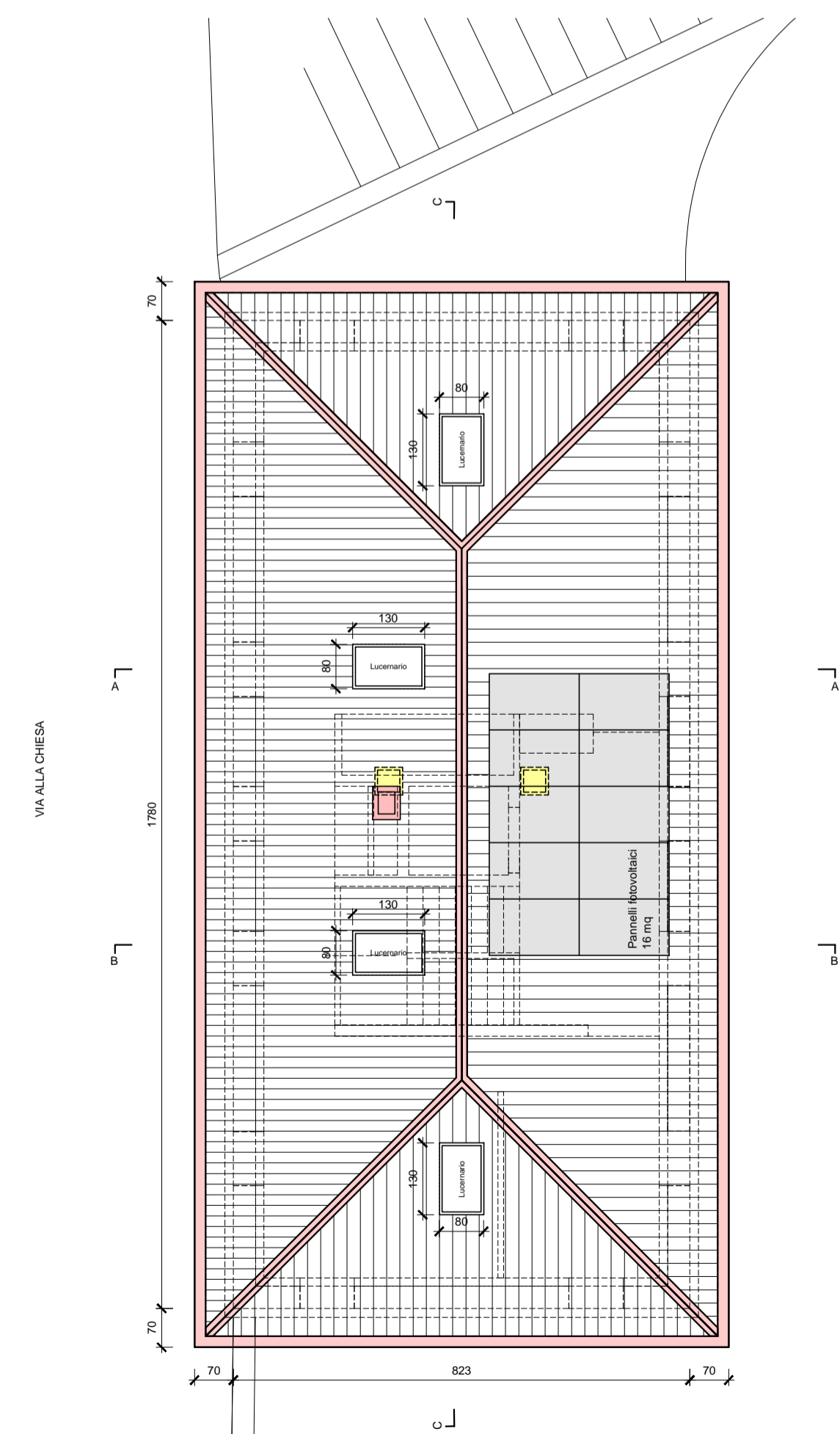
PIANTA LIVELLO 0 / PIANO TERRA



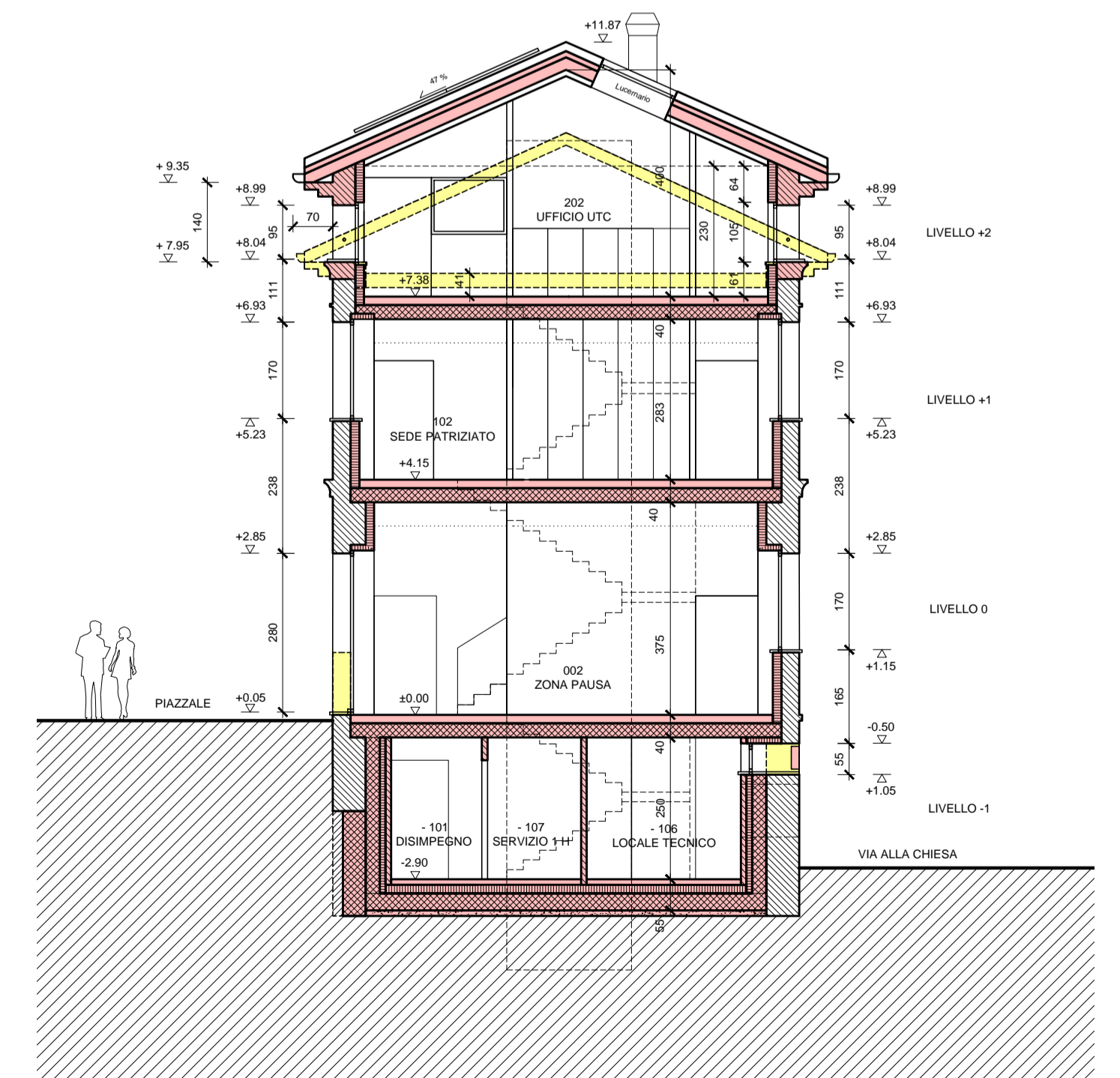
PIANTA LIVELLO +1 / PIANO PRIMO



PIANTA LIVELLO +2 / PIANO SECONDO



PIANTA LIVELLO +3 / PIANO TETTO



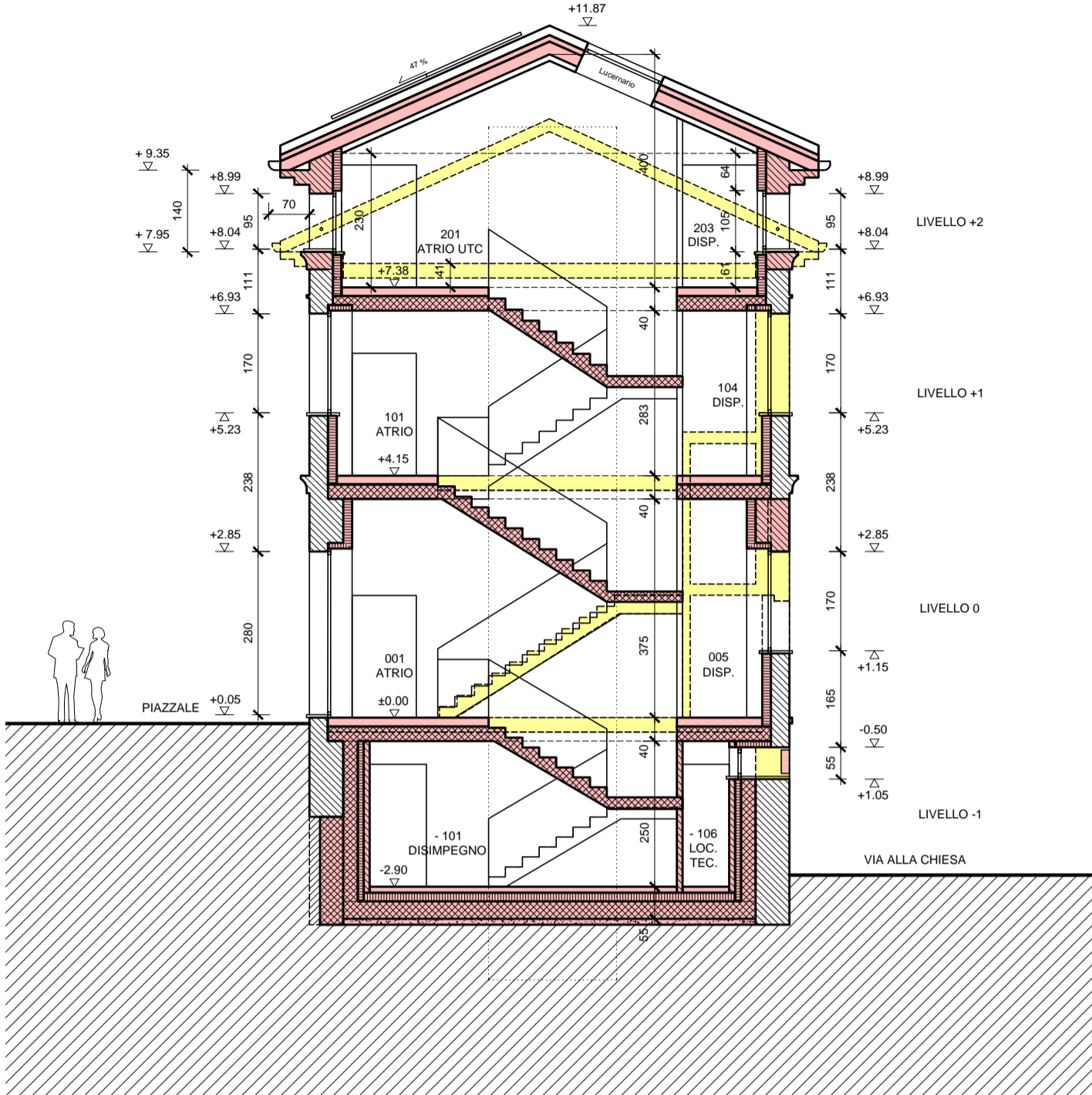
SEZIONE A-A

STUDIO D'ARCHITETTURA
 ARCHITETTO
 DIEGO OSTINELLI
 Via Dante Alighieri 10, 6830 Chiasso
 Tel +41 91 682 28 28 Fax +41 91 682 28 38
 info@diegoarc.ch www.diegoarc.ch

**PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE
 E AMPLIAMENTO STABILE EX SCUOLE**
 PROPRIETÀ COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
 PARTICELLA No.105, Via alla Chiesa 18, Comune di Castel San Pietro

- SEZIONE B-B
- SEZIONE C-C
- PROSPETTO NORD
- PROSPETTO OVEST
- PROSPETTO SUD
- PROSPETTO EST

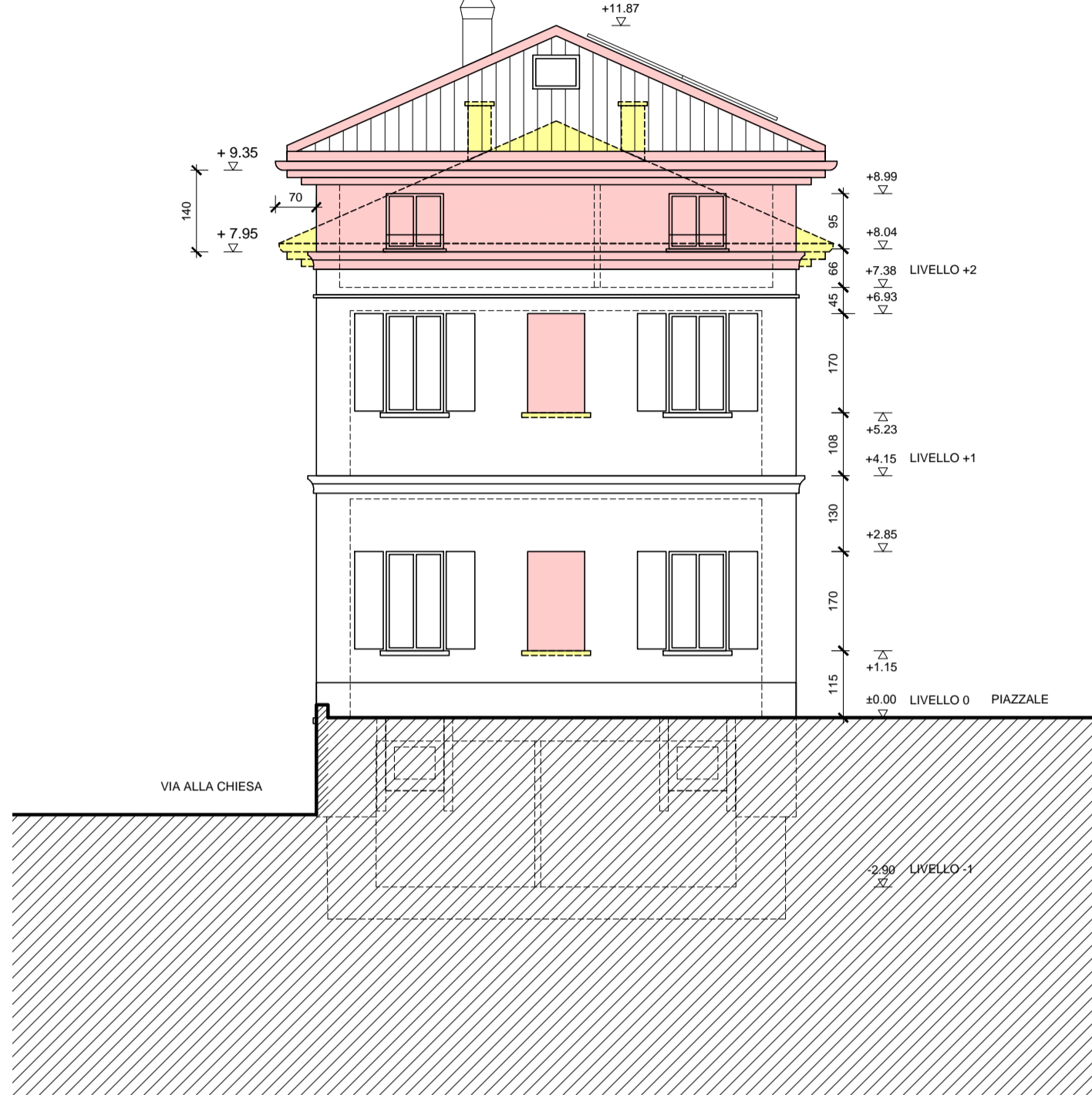
CANTIERE	PIANO	SCALA	DATA	DISEGNATORE	DIM. PIANO
379	102	1:100	04.05.2018	CAD-CP	105 X 60



SEZIONE B-B



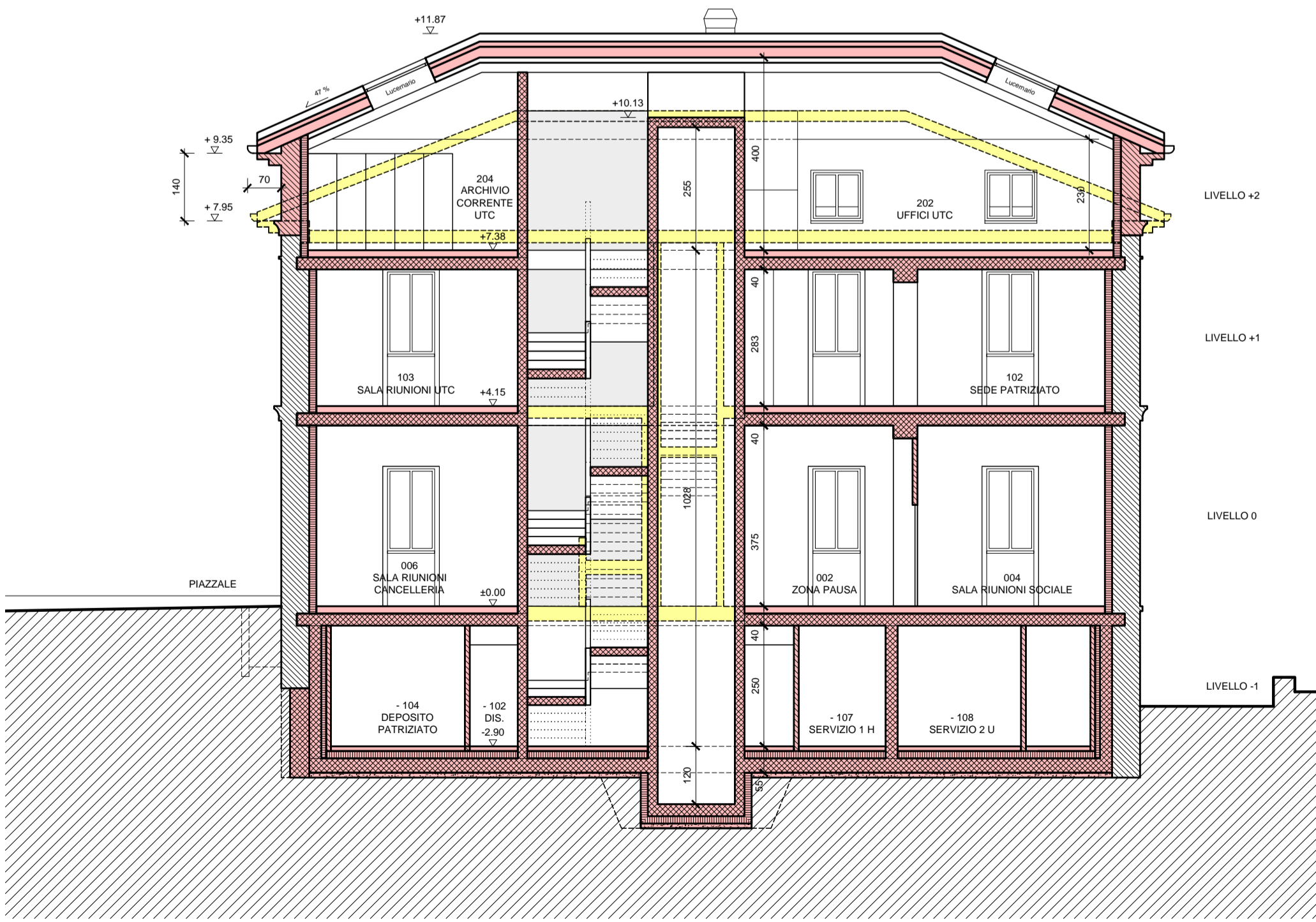
PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



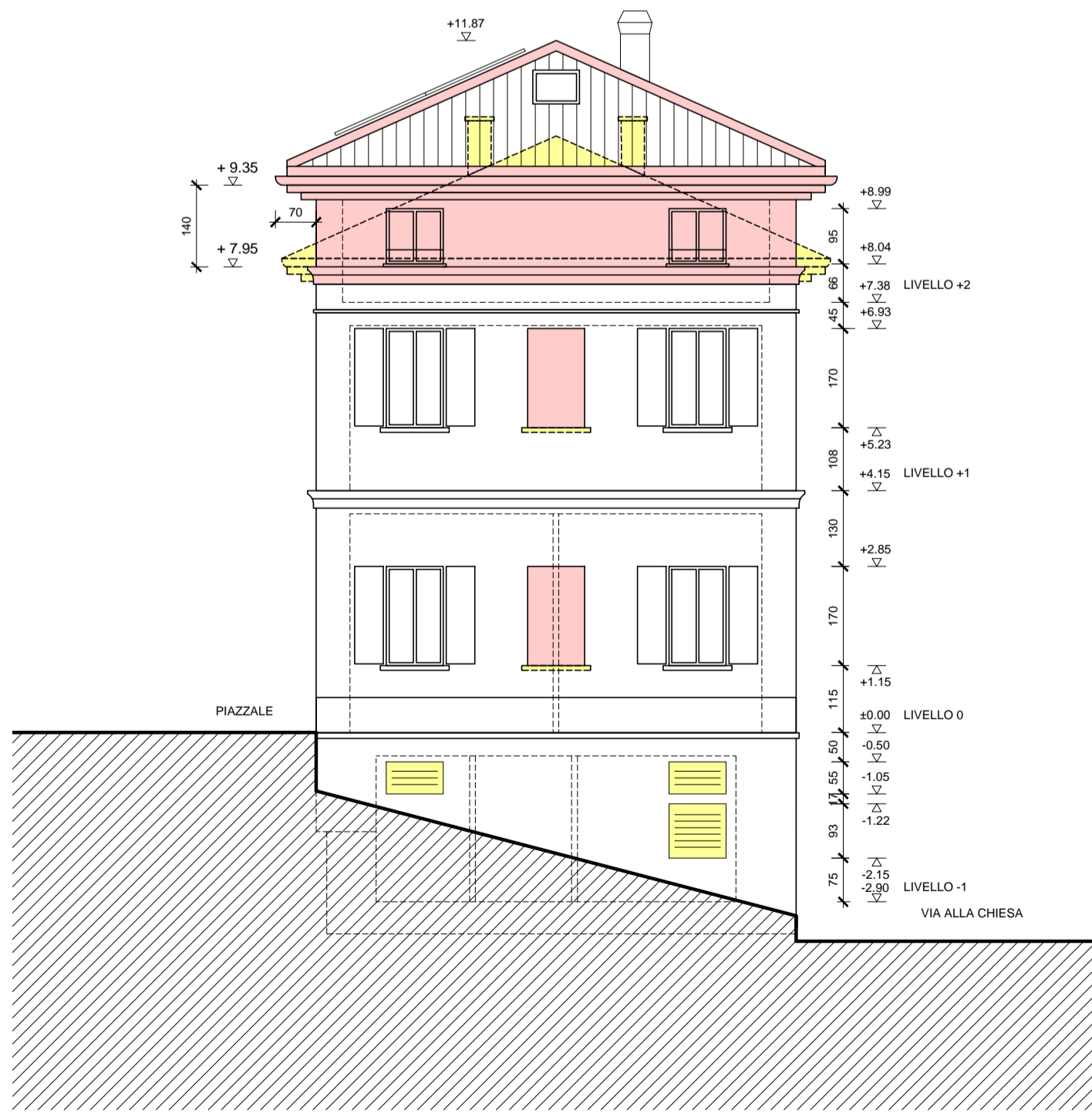
PLANIMETRIA 1:500



SEZIONE C-C



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST