

**Ris. mun. n° 4060 del 02.11.2020**

**In esame alle Commissioni della Gestione ed Edilizia ed opere pubbliche**

13.11.2020

**MESSAGGIO MUNICIPALE N° 22 / 2020**

Richiesta di un credito di fr. 835'000.00 per il risanamento puntuale e la riorganizzazione interna degli spazi di lavoro della Casa comunale

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 per il risanamento puntuale e la riorganizzazione degli spazi interni della casa comunale ai fini amministrativi. Si tratta dell'ultimo tassello finale interessante il risanamento degli edifici pubblici del centro civico amministrativo.

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 maggior confort 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 a migliorare l'efficienza energetica.

Oltre ad avere svolto e aggiornato le analisi degli spazi pubblici, già indicate nel messaggio per la richiesta di credito per la ristrutturazione dello stabile ex scuole, il Municipio ritiene opportuno sistemare con degli interventi puntuali anche la Casa comunale, al fine di concludere la sistemazione degli edifici amministrativi. A questo proposito, come già preannunciato alle rispettive commissioni durante l'approvazione del predetto credito di costruzione per lo stabile ex scuole, l'intenzione del Municipio è da sempre stata quella di intervenire con una riorganizzazione degli spazi interni della Casa comunale.

Ciò premesso il Municipio ha deciso di intervenire con una sistemazione puntuale della Casa comunale. Non vi è la necessità di un intervento radicale ma l'esigenza di interventi mirati ai fini del raggiungimento di un buon compromesso fra costo d'intervento ed efficienza energetica. La completa ristrutturazione dello stabile porterebbe inevitabilmente ad una riduzione degli spazi interni ed un importante aumento dei costi (art. 11 Regolamento sull'utilizzazione dell'energia RUEn).

Prima di concretizzare questa richiesta di credito il Municipio ha aggiornato l'analisi sui bisogni di spazi pubblici (comunali e associativi), tenuto conto che ormai i contenuti dei due stabili prettamente amministrativi (Municipio ed ex scuole) sono praticamente definiti e considerando anche gli spazi pubblici presenti nella Masseria Cuntitt, la situazione di fatto che si verrà a creare una volta sistemata la Casa comunale, risulta essere la seguente:

#### Piano interrato

Nello stabile **ex scuole** sono stati realizzati gli spazi per la tecnica, i servizi igienici, un deposito e il locale server, oggi presente nel Municipio.

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

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

#### Piano terreno

Nello stabile **ex scuole** sono stati realizzati un foyer d'ingresso, l'ufficio sociale e una sala riunione ad uso della cancelleria (ad oggi viene utilizzato la sala municipale).

Nel **Municipio**, oltre l'atrio d'ingresso, negli spazi ad oggi utilizzati dall'ufficio tecnico, verranno realizzati lo sportello della cancelleria, l'ufficio controllo abitanti e AVS. Mentre la sala municipale che di principio sarà utilizzata per le riunioni e le cerimonie ufficiali e la celebrazione di matrimoni, rimarrà nell'attuale spazio.

Nel piano mezzanino verranno realizzati dei nuovi servizi igienici nel rispetto delle norme sanitarie ad oggi in vigore.

Nella **Masseria Cuntitt** è presente la sala conferenze Bettex, lo spazio mamma-bambino e un piccolo locale disponibile convertibile in un posto di lavoro amministrativo.

#### Primo piano

Nello stabile **ex scuole** sono stati realizzati la sala riunioni dell'ufficio tecnico e 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 e del segretario.

Nella **Masseria Cuntitt** sono state realizzate due salette (Caviano e Generoso) utilizzate dalle 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 una piccola saletta per la consultazione delle domande di costruzione durante il rispettivo periodo di pubblicazione.

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 una volta ultimati anche i lavori di sistemazione della casa comunale, oggetto del presente messaggio.

### **L'intervento previsto**

Tenuto conto delle considerazioni indicate in precedenza il Municipio ha deciso di sviluppare il progetto definitivo limitandosi a degli interventi puntuali di risanamento 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 non prevede interventi alle facciate esterne e al tetto dell'edificio, ma si limita a delle modifiche puntuali interne.

I principali interventi riguardano: il rifacimento dell'impianto per la produzione di calore (non più a norma di legge) e la creazione di un nuovo impianto per la produzione acqua calda, il rifacimento dell'impianto elettrico anch'esso vetusto per alcuni aspetti non più a norma, la sostituzione di tutti i serramenti esterni, la formazione di servizi igienici, l'ampliamento dell'atrio di attesa al piano terreno,

la sostituzione dei soffitti ribassati e di tutti i pavimenti come pure la riorganizzazione degli spazi di lavoro con un nuovo arredo.

La nuova disposizione dei locali interni, articolati sui 2 livelli esistenti, collegati dall'attuale scala che verrà mantenuta anche nella sua finitura, è così suddivisa:

- Livello 0 / piano terra  
 entrata principale, atrio attesa, sportello cancelleria, sala municipale
- Livello mezzanino  
 servizi igienici e locale elettrico
- Livello +1  
 Segretario comunale, amministrazione, locale pausa, economato

A titolo puramente informativo vi possiamo indicare che per permettere i lavori sopradescritti, una volta ultimati i lavori di ristrutturazione dello stabile ex scuole, il Municipio ha deciso di trasferire provvisoriamente tutta l'amministrazione nel nuovo stabile.

Nello scorso mese di settembre, per il progetto come sopra descritto, è stata presentata la domanda di costruzione per la quale, i Servizi generali del DT hanno espresso il loro preavviso favorevole. Una volta in possesso dell'avviso cantonale il Municipio potrà rilasciare il rispettivo titolo autorizzativo.

**I costi di risanamento puntuale e della riorganizzazione degli spazi interni**

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.	44'000.00
Edificio	fr.	521'000.00
Costi secondari	fr.	16'000.00
<u>Arredamento</u>	fr.	<u>32'000.00</u>
Totale parziale 1 senza onorari	fr.	613'000.00
Progetto di fattibilità (già eseguito)	fr.	30'000.00
<u>Onorari specialisti</u>	fr.	<u>162'000.00</u>
Totale parziale 2 con onorari	fr.	805'000.00
<u>IVA 7.7 %</u>	fr.	<u>61'985.00</u>
Totale onorari e iva inclusa	fr.	866'985.00

**PER LA RICHIESTA DI CREDITO:**

**Descrizione**

Totale di preventivo onorari e iva inclusi	fr.	866'985.00
./. anticipo studio di fattibilità iva inclusa	fr.	32'310.00

<b>Totale per la richiesta di credito, iva inclusa</b>	<b>fr.</b>	<b>834'675.00</b>
--	------------	-------------------

<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>fr.</b>	<b>835'000.00</b>
---------------------------	------------	-------------------

### **Tempistica**

Il presente messaggio dovrebbe essere discusso nella seduta di Consiglio comunale del 14.12.2020.

Se il credito sarà approvato il cantiere potrebbe avere inizio ad inizio giugno 2021. Questa previsione ipotizza tempi tecnici di ca. 5 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 31.12.2021.

Quali conseguenze finanziarie si segnala unicamente l'ammortamento amministrativo valutato in fr. 25'300.00/anno (MCA2, durata dell'opera 33 anni).

Questo investimento è stato considerato nel piano delle opere allegato al preventivo 2021.

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 risanamento puntuale e riorganizzazione degli spazi interni della casa comunale;
- è concesso un credito di fr. 835'000.00 per il risanamento puntuale e la riorganizzazione degli spazi interni della casa comunale;
- l'investimento sarà addebitato al conto 5040.002 Risanamento casa comunale;
- il credito sarà considerato decaduto se il cantiere non sarà iniziato entro 1 anno dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO

### allegati:

- Progetto definitivo
- Analisi dell'utilizzo degli stabili amministrativi aggiornata ad ottobre 2020

# **PROGETTO DEFINITIVO**

---

STUDIO D'ARCHITETTURA  
ARCHITETTO  
DIEGO OSTINELLI  
Via General Guisan 29, 6830 Chiasso  
Tel +41 91 682 28 28  
info@diegoarc.ch www.diegoarc.ch

---

408 PROGETTO SISTEMAZIONE CASA COMUNALE  
SOSTITUZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO, SERRAMENTI ESTERNI,  
NUOVI SERVIZI WC E PARZIALI MODIFICHE INTERNE

PROPRIETÀ COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO  
Particella no.106, Via alla Chiesa 10, 6874 Castel San Pietro

---

## PIANI DI PROGETTO DEFINITIVO 1:100 / 22.10.2020

CON RIFERIMENTO AL PROGETTO DELLA DOMANDA DI COSTRUZIONE DEL 15 SETTEMBRE 2020

### LEGENDA

 ESISTENTE     DEMOLIZIONI     NUOVO

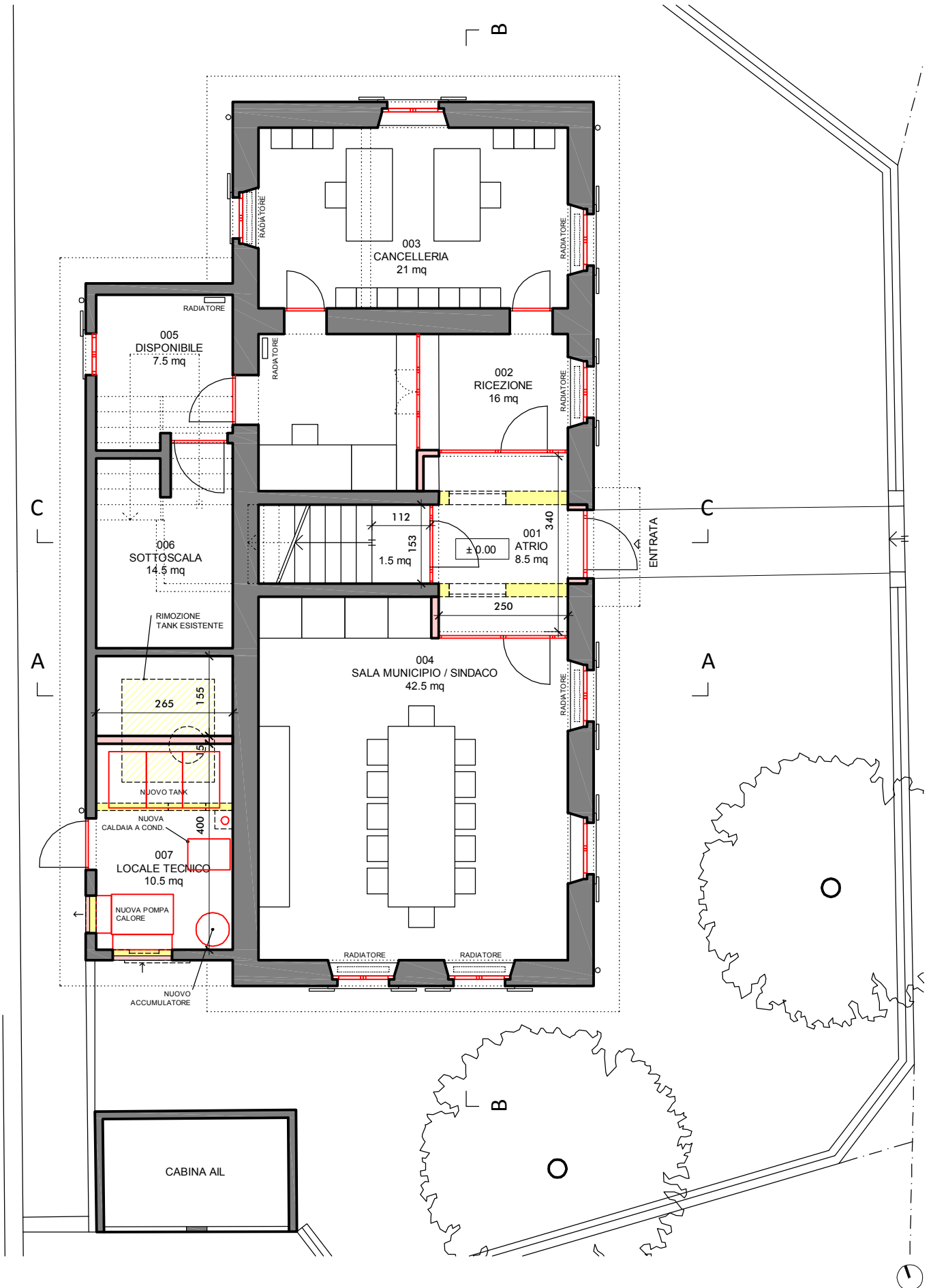
---

# PIANI DI PROGETTO DEFINITIVO

PIANTA LIVELLO 0

CON RIFERIMENTO AL PROGETTO DELLA DOMANDA DI COSTRUZIONE DEL 15 SETTEMBRE 2020

1:100

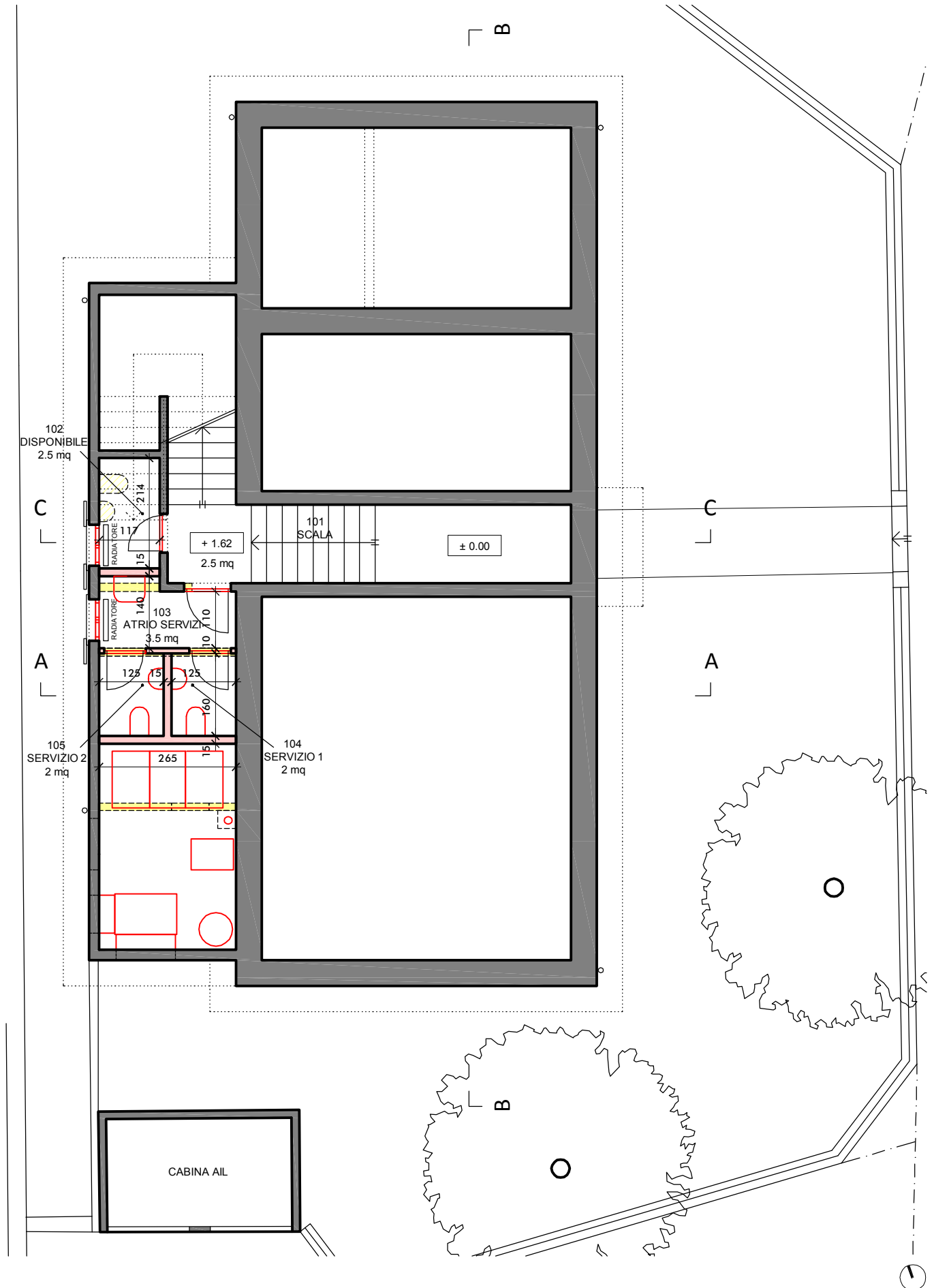


# PIANI DI PROGETTO DEFINITIVO

## PIANTA LIVELLO MEZZANINO +1.62

CON RIFERIMENTO AL PROGETTO DELLA DOMANDA DI COSTRUZIONE DEL 15 SETTEMBRE 2020

1:100



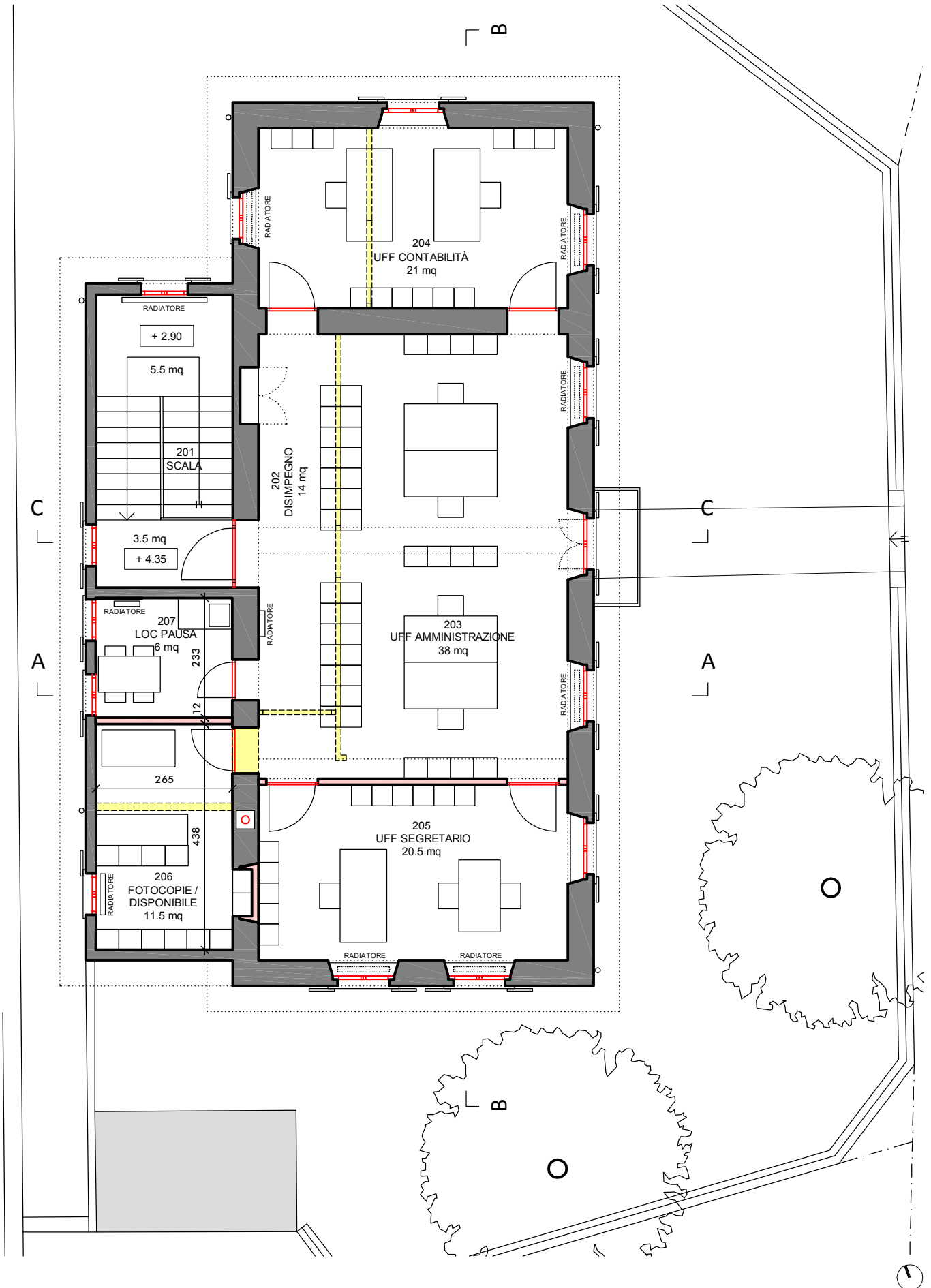


# PIANI DI PROGETTO DEFINITIVO

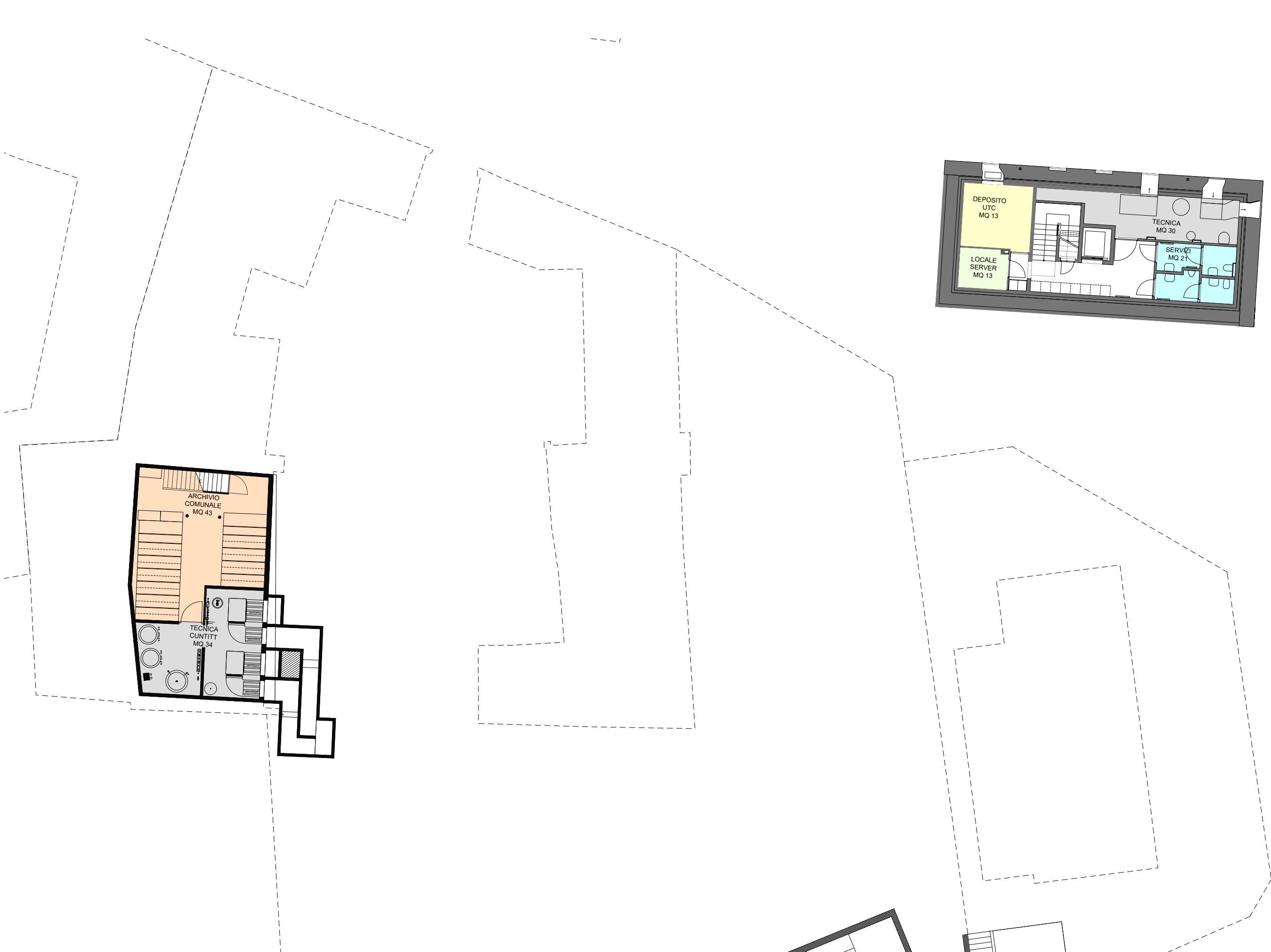
PIANTA LIVELLO +1


CON RIFERIMENTO AL PROGETTO DELLA DOMANDA DI COSTRUZIONE DEL 15 SETTEMBRE 2020

1:100



**AGGIORNAMENTO  
ANALISI  
SUI BISOGNI DI SPAZI  
PUBBLICI  
COMUNALI E ASSOCIATIVI**












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

 SERVIZI IGIENICI








**PIANTA PIANO INTERRATO**



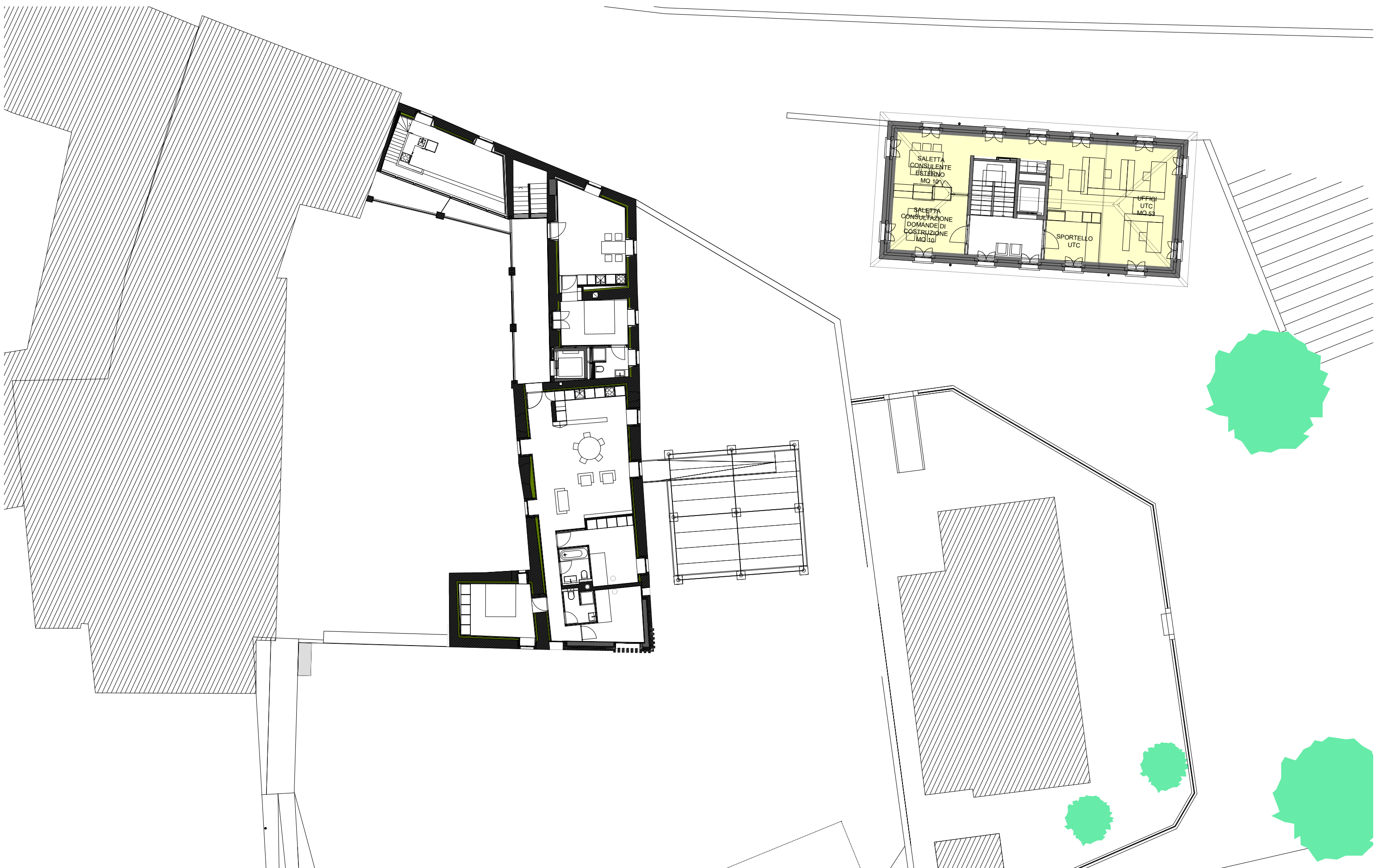
	<b>CANCELLERIA</b>		<b>PATRIZIATO</b>		<b>SERVIZI IGIENICI</b>
	<b>UTC</b>		<b>ASSOCIAZIONI</b>		<b>PRE ASILO</b>
	<b>MUNICIPIO / SINDACO</b>		<b>TECNICA</b>		<b>UFFICIO SOCIALE</b>








**PIANTA PIANO TERRENO**



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

**PIANTA PRIMO PIANO**



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

**PIANTA SECONDO PIANO**