

## **MESSAGGIO MUNICIPALE n° 396**

chiedente la concessione di un credito di CHF 1'540'000.00 per l'ampliamento, ristrutturazione e trasformazione dello stabile sul mappale 117 RFD Magliaso

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

### **1. PREMESSA**

richiamate le argomentazioni contenute nel messaggio municipale n° 375, accettato da codesto Consiglio comunale il 17 dicembre 2018, vi sottoponiamo per la necessaria approvazione progetto e preventivo di spesa definitivi che prevedono un investimento totale di CHF 1'540'000.00, così suddivisi:

- CHF 120'000.00 - lavori preparatori;
- CHF 1'233'488.15 - edificio;
- CHF 34'181.05 - opere esterne;
- CHF 10'196.85 - costi secondari;
- CHF 27'957.30 - imprevisti;
- CHF 109'788.40 - IVA
- CHF 4'388.25 - arrotondamento

Come indicato nel m.m. n° 375 l'ampliamento e la ristrutturazione permettono di riqualificare e trasformare l'edificio vicino alla sede del Municipio, che si affaccia sull'area pubblica, ma anche lo spazio libero annesso, sia verso la piazzetta San Rocco, sia verso la corte della casa comunale.

### **2. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

Di seguito riproduciamo, in corsivo, la relazione tecnica elaborata dallo studio d'architettura Dotta & Bulloni, Caslano.

#### **Redazione preventivo**

*Per l'allestimento del preventivo ci siamo avvalsi della collaborazione di specialisti nei diversi settori, ognuno dei quali ci ha fornito la cifra a preventivo relativa al proprio ambito professionale.*

- *Analisi strutturale, Studio d'ingegneria civile Emilio Luvini*
- *Impianti elettrici, Studio d'ingegneria elettrotecnica Mauro Notari*
- *Impianto di riscaldamento, ventilazione e sanitario, Studio tecnico Idalgo Ferretti*
- *Misure antincendio, Studio Della Sicurezza*

*Gli interventi si suddividono in:*

### **1\_ LAVORI PREPARATORI**

*Lavori di demolizione e rimozione. Di seguito i principali.*

*All'esterno: demolizione dell'annesso, dei muri di confine esistenti sul mappale e delle relative recinzioni e cancellate.*

*All'interno: rimozione di tutte le finiture, demolizione dei solai, delle scale, della copertura e dei muri perimetrali dell'ultimo piano.*

### **2\_ EDIFICIO**

*Lavori di costruzione, impianti, finiture ed onorari. In particolare:*

- *opere da impresario costruttore (nuovi solai, innalzamento, ridisegno e consolidamento facciate, annesso e muri di confine...)*
- *tetto caldo*
- *serramenti e relativi oscuramenti*
- *impianto elettrico*
- *impianto di riscaldamento e di ventilazione*
- *impianto sanitario*
- *opere da gessatore (intonaci, isolazioni interne, controsoffitti)*
- *opere da pittore all'interno e all'esterno dell'edificio*
- *arredi fissi (bagni e cucine) e rivestimenti a parete e a pavimento*
- *ballatoio con rivestimento in cotto*
- *opere da giardiniere*
- *onorari architetto, ingegnere civile, ingegnere elettronico, ingegnere RVCS, fisico della costruzione e ingegnere verificatore*

### **3\_ LAVORI ESTERNI**

- *Canalizzazioni all'esterno dell'edificio*

### **4\_ COSTI SECONDARI E TRANSITORI**

- *Autorizzazioni e tasse (allacciamenti nuovi o da modificare)*
- *Costi per stampe, riproduzioni, documentazione fornita dai diversi professionisti*
- *Assicurazione per lavori in corso*

### **Progetto**

*Obiettivo della ristrutturazione è la conversione dell'edificio da abitazione unifamiliare a edificio polifunzionale, adatto ad ospitare una sala per attività ricreative a piano terra, una biblioteca/archivio comunale al primo piano ed un appartamento al secondo piano più soppalco.*

*Alla trasformazione funzionale degli ambienti interni, corrisponde una ridefinizione degli spazi. L'intervento principale sussiste nella ricollocazione delle risalite all'esterno del volume originario dell'edificio, attraverso la formazione di una struttura a ballatoio verso il giardino "privato".*

*In questo modo si preserva l'immagine e il valore storico dell'edificio esistente, inserendo in contrasto un elemento che ne ridefinisce l'affaccio interno.*

*La nuova struttura a ballatoio, con scala ed ascensore, è definita volumetricamente verso la strada da un rivestimento in elementi in cotto. Il ballatoio rimane invece aperto verso l'interno del mappale.*

*Verso l'esterno, da Via San Rocco, la struttura a ballatoio si intravede solo nell'angolo ad Ovest che gira verso il giardino.*

### **Gli spazi esterni e il corpo accessorio**

*Anche gli spazi esterni sono oggetto di una riqualificazione e trasformazione per integrare il giardino con la piazza comunale esistente.*

*In particolare si prevede la demolizione dell'edificio accessorio a due piani collocato tra il giardino e la piazza del municipio, e la sua ricostruzione in contiguità col portico esistente. L'annesso ricostruito sarà ad un solo piano con accesso diretto dal portico della piazza comunale, in quanto verrà usato come deposito di tavoli e panche per le manifestazioni che si tengono all'interno della piazza.*

*Particolare attenzione è rivolta anche alla roggia che passa sotto il giardino e per la quale è in atto un progetto di riqualificazione a livello comunale. In quest'ottica è prevista la riapertura del corso d'acqua lungo il confine del fondo e la sua valorizzazione all'interno del giardino, facendone defluire le acque all'interno di una vasca.*

### **Mettrature e utilizzo spazi interni**

#### **Piano Terra:**

*A piano terra è organizzata una sala per attività ricreative ad uso dei cittadini. A nord è stato mantenuto l'accesso originario da Via San Rocco, mentre a sud la sala si apre verso il giardino interno.*

<i>Sala per attività ricreative</i>	<i>41.8 mq</i>
<i>Bagno</i>	<i>5.0 mq</i>
<i>Atrio</i>	<i>5.6 mq</i>
<i>TOT</i>	<i>52.4 mq</i>

#### **Primo piano:**

*Al primo piano trova spazio una biblioteca/archivio legato alle attività del Municipio. Questo spazio è stato messo in comunicazione con la saletta multiuso già presente al primo piano dell'edificio contiguo al mappale 407. L'accesso alla biblioteca avviene dal nuovo ballatoio.*

<i>Libreria e sala lettura</i>	<i>48.3 mq</i>
<i>Bagno disabili</i>	<i>4.6 mq</i>
<i>TOT</i>	<i>52.9 mq</i>

#### **Secondo piano + soppalco:**

*Al secondo piano è stato organizzato un appartamento con soppalco. Anche in questo caso l'accesso avviene dalla struttura a ballatoio.*

Zona giorno	36.9 mq
Camera 1	10.9 mq
Bagno 1	6.2 mq
Soppalco	9.0 mq
Camera 2	11.8 mq
Bagno 2	4.6 mq
TOT	79.40 mq

### **Informazioni tecniche e costruttive**

*Gli interventi strutturali previsti sull'edificio sono il rifacimento delle solette, il consolidamento ove necessario delle murature perimetrali e delle fondazioni (sottomurazioni), il rifacimento del tetto a tre falde.*

*È previsto un innalzamento alla gronda di 60 cm per permettere la realizzazione di un soppalco interno ad uso dell'appartamento al secondo piano (seconda camera).*

*Le nuove solette saranno in cemento armato con interpiano di 2.70 m, il tetto sarà in carpenteria lignea, l'innalzamento perimetrale in mattoni tipo Swissmodul.*

*Le facciate finite avranno una tinta tenue, color sabbia, simile a quella attuale.*

*I nuovi ballatoi avranno pilastri in cotto e solai in cemento liscio, ringhiere e testate in metallo color antracite. I sistemi di risalita verranno rivestiti in elementi in cotto.*

*Dal punto di vista energetico le pareti dell'edificio verranno isolate internamente, così come il tetto e il pavimento contro terra. I serramenti verranno sostituiti con nuove finestre in legno o legno/alluminio, triplo vetro secondo gli standard energetici odierni.*

*Per la produzione di calore e acqua calda sanitaria l'edificio verrà allacciato alla termopompa acqua/acqua che scalda l'edificio del Municipio, ed è prevista la posa di pannelli fotovoltaici integrati sulla falda a Sud.*

*L'edificio è già allacciato alla rete di approvvigionamento dell'acqua potabile comunale e alla rete di smaltimento delle acque miste.*

*Le acque chiare raccolte dai pluviali allo stato attuale sono convogliate all'interno del sedime della roggia che passa al di sotto del giardino.*

*Si prevede di raccogliere l'acqua proveniente dai pluviali che si affacciano sul giardino all'interno di un serbatoio per l'irrigazione delle aree verdi, con troppo pieno per la restituzione dell'acqua in eccesso al terreno.*

### **Abbattimento delle barriere architettoniche e antincendio**

*Dato che l'edificio sarà usufruibile dai cittadini, particolare attenzione è stata posta all'abbattimento delle barriere architettoniche.*

*In particolare:*

- verrà installato un ascensore omologato per persone su sedia a rotelle, con porte di larghezza minima 0.80m, cabina di larghezza minima 1.10x1.40m e con spazio libero davanti alle porte di 1.40x1.40m;*

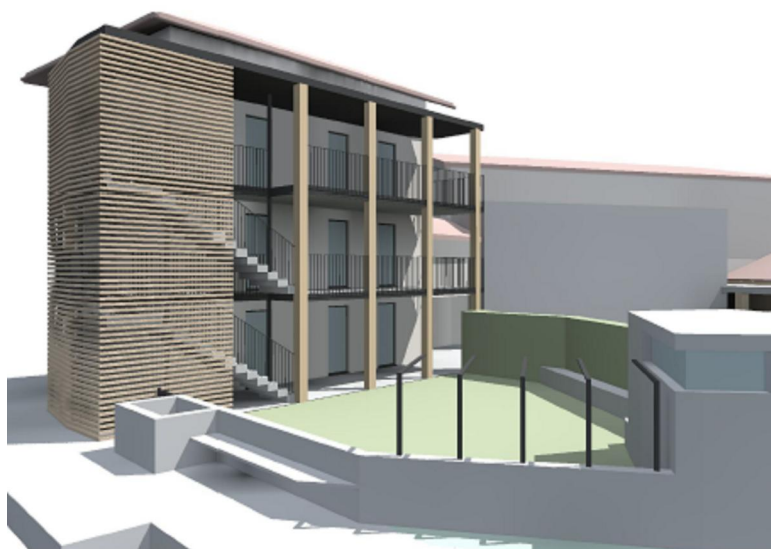
- i percorsi avranno larghezza minima pari a 1.20m;
- le porte avranno una luce minima di 0.80m;
- tutti gli ingressi e i passaggi saranno senza gradini ne soglia;
- a piano terra e al primo piano verrà realizzato un servizio wc disabili;
- i rivestimenti a pavimento saranno in piano e di materiale duro (no moquette o tappeti);
- studio dell'illuminazione e della segnaletica lungo i percorsi.

*In generale durante la fase dell'elaborazione esecutiva del progetto, si farà riferimento alle disposizioni della Norma SIA 500.*

*Il progetto ha già ottenuto il preavviso favorevole dalle istanze cantonali (avviso cantonale n° 110055 del 25.11.2019), con conseguente rilascio della licenza edilizia comunale in data 16.12.2019.*



Rendering fronte nord-ovest



Rendering fronte sud-ovest

Progetto e preventivo di spesa, allestiti dallo studio d'architettura Dotta & Bulloni, Caslano, allegati quali parti integranti del presente messaggio, meglio illustrano le peculiarità di quanto si vuole realizzare.

### 3. PREVENTIVO DEI COSTI

Nella tabella riassuntiva sottostante sono riportati i costi esecutivi computati nel preventivo di spesa del 12.11.2019, allestito dallo studio d'architettura Dotta & Bulloni.

Il grado di attendibilità della valutazione effettuata è del +/- 10%.

CCC	Designazione		TOTALE
1	LAVORI PREPARATORI		120'000.00
2	EDIFICIO		1'233'488.16
4	LAVORI ESTERNI		34'181.06
5	COSTI SECONDARI E COSTI TRANSITORI		10'196.84
	<b>TOTALE Fr. ( IVA esclusa)</b>		<b>1'397'866.06</b>
	Imprevisti	2%	27'957.32
	Totale parziale		1'425'823.38
		IVA 7.70%	109'788.40
	<b>TOTALE Fr. ( IVA inclusa)</b>		<b>1'535'611.78</b>

### Arrotondamento per eccesso CHF 1'540'000.00

#### 4. Tempistica

Lo scadenziario di massima della fase realizzativa, salvo imprevisti, è così ipotizzabile:

- approvazione credito di costruzione                                      marzo 2020
- inizio appalti e progetto esecutivo                                        giugno 2020
- inizio cantiere    settembre 2020
- consegna dell'opera     dicembre 2021

#### 5. Conclusioni

Il Municipio, convinto della necessità e della bontà dell'operazione, richiamati i contenuti del condiviso progetto, con i relativi dettagli tecnici ed economici allestiti dai progettisti responsabili, si tiene a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione e invita l'onorando Consiglio comunale a voler

### **r i s o l v e r e :**

1. Sono approvati progetto e preventivo definitivi per l'ampliamento, ristrutturazione e trasformazione dello stabile sul mappale 117 RFD Magliaso.
2. Per il finanziamento della spesa si concede al Municipio un credito di **CHF 1'540'000.00.**
3. Il Municipio è incaricato di curarne la realizzazione.
4. La spesa sarà registrata al conto degli investimenti del Comune e ammortizzata secondo le aliquote di Legge.
5. Il credito decade se non utilizzato entro 3 anni dalla sua ratifica.

### **PER IL MUNICIPIO**

Il Sindaco:  
*R. Citterio*

Il Segretario:  
*M. Rezzadore*

#### **Allegato:**

- Piani di progetto non in scala
- Preventivo di spesa 12.11.2019

**N.B.** l'incarto completo del progetto definitivo è consultabile presso l'UTC

#### **Per esame e rapporto:**

<b>Gestione</b>	<b>Opere pubbliche</b>	<b>Petizioni</b>
•	•	