



Comune di Breggia
CH • 6835 Morbio Superiore

Confederazione Svizzera
Repubblica e Cantone Ticino

MM no. 04/2020
Ris.mun. 4071/2020

Breggia, 18 febbraio 2020

MESSAGGIO MUNICIPALE ACCOMPAGNANTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 795'000.00 PER LA REALIZZAZIONE DEL MAGAZZINO COMUNALE E RELATIVI SERVIZI, NELL'IMMOBILE SITO AL MAPPALE NO. 100 RFD DI BREGGIA-FRAZIONE DI MORBIO SUPERIORE.

Signor Presidente,
Signore/i Consiglieri comunali,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio Comunale per approvazione del progetto e la richiesta di un credito per la realizzazione del nuovo magazzino comunale e dei relativi locali tecnici e di servizio nell'immobile esistente al fondo sopra menzionato (ex Osteria del Sole).



PREMESSA

Nella seduta del Consiglio comunale del 16 maggio 2017 veniva concesso il credito per l'acquisto dei mappali no. 100 e 102 di Breggia - frazione di Morbio Superiore.

Sul citato messaggio si poteva leggere, alla voce "intendimenti del Municipio", quanto segue.

Il Municipio di Breggia non ha evidentemente ancora avuto a disposizione il tempo necessario per sviluppare un progetto di massima completo, atto a presentare la destinazione futura sia degli spazi presenti all'interno dello stabile esistente, sia del terreno annesso. A questo proposito è giunto alla conclusione che l'utilizzo e la destinazione futura dell'edificio e dei sedimi possa avvenire in due distinte tappe.

TAPPA 1

Qualora, come auspicato, da parte del Consiglio Comunale verrà concesso il credito oggetto del presente messaggio, il Municipio intende innanzitutto risolvere la problematica che interessa la sede del magazzino comunale, usufruendo della superficie coperta già a disposizione al livello inferiore del manufatto che, proprio in ragione della sua posizione leggermente decentrata, permette di evitare disturbi alle abitazioni circostanti e emissioni moleste.

Una prima valutazione effettuata dal nostro Ufficio tecnico attesta una metratura utile disponibile pari a ca. 180 mq, che garantirà, dopo alcuni interventi interni, di disporre di vani attrezzati e adeguati per il deposito dei macchinari, delle attrezzature e del materiale in dotazione alla nostra squadra operai, nonché il ricovero dei veicoli di servizio.

Se del caso, senza particolari interventi edili, si potrebbe pure prevedere la riapertura del ritrovo pubblico, affidandolo in gestione, per rimettere a disposizione, come auspicato in più occasioni dalla nostra popolazione, un punto di ritrovo e di incontro per la collettività.

Municipio

T: +41 91 695 20 20
F: +41 91 695 20 29
info@comunebreggia.ch
www.comunebreggia.ch

Apertura uffici

lunedì-venerdì 08.00-12.00
mercoledì 16.00-18.00

Ufficio Tecnico

Sede Caneggio
T: +41 91 695 20 25
F: +41 91 684 11 25
info@comunebreggia.ch
www.comunebreggia.ch

Apertura ufficio

lunedì 08.00-11.30
martedì 08.00-11.30
mercoledì 16.00-18.00
giovedì 08.00-11.30

*Di particolare interesse anche la possibilità di poter usufruire del piazzale sterrato con accesso diretto dalla strada cantonale, da anni utilizzato come area di parcheggio privata al servizio dell'ex esercizio pubblico, se del caso con l'inserimento anche della piazza di raccolta dei rifiuti (impregiudicate le valutazioni in corso da parte dell'apposita Commissione municipale).
Oltre quanto indicato, risulta per il momento prematuro proporre altre soluzioni, che potranno ulteriormente essere valutate con la collaborazione dei Gruppi politici.*

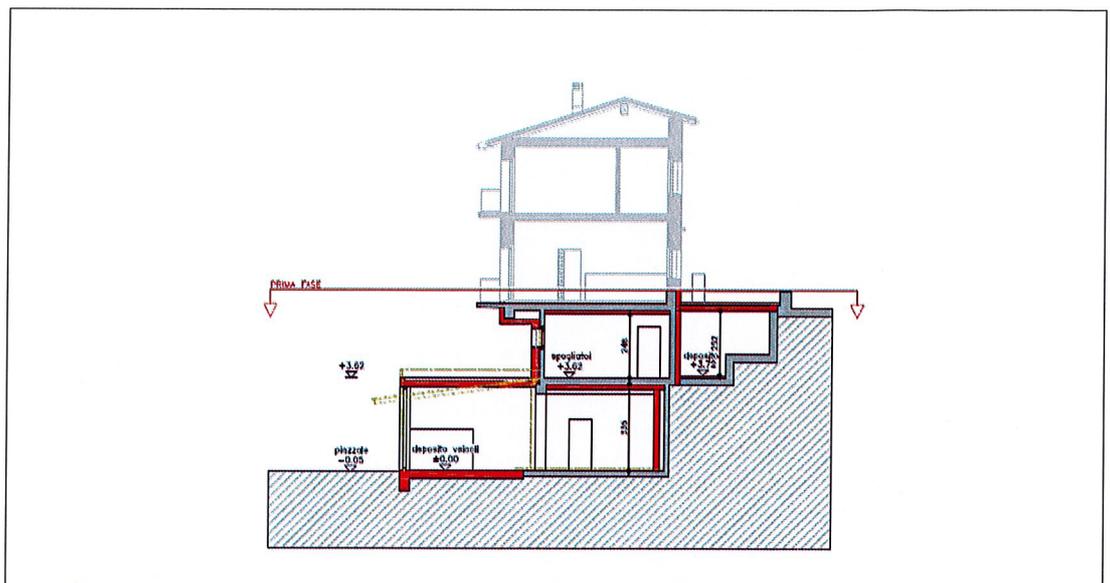
TAPPA 2

Con il previsto trasferimento del magazzino comunale viene rimessa a disposizione del Municipio la costruzione attualmente occupata dal medesimo e posizionata all'ingresso del piazzale/parcheggio della Casa comunale, che potrà dunque essere destinata ad altri scopi di pubblica utilità.

Memore di quanto riportato nella premessa di cui sopra, il Municipio si è nuovamente occupato della problematica relativa al magazzino comunale nonché sulla destinazione da conferire all'immobile al mapp. 100 RFD di Morbio Sup.

L'Esecutivo, dopo approfondita riflessione, è giunto alla conclusione di confermare la volontà di realizzare il magazzino comunale e i relativi servizi e locali tecnici nei due livelli parzialmente interrati, senza, al momento, intervenire sul volume "fuori terra"; corrispondente agli spazi dell'ex Osteria del Sole e del piccolo appartamento al primo piano.

L'estratto dal progetto presentato dall'architetto Flavio Ottardi specifica il limite dell'intervento che si intende attuare.



Nel contempo - dopo aver conferito mandato al citato architetto - si è pure dato seguito a regolare procedura ordinaria per ottenere la licenza edilizia per la ristrutturazione dello stabile esistente (ex Osteria del Sole), poi rilasciata in data 6 novembre 2019.

L'Esecutivo ha infine deciso di dare seguito alla tappa 1 (magazzino), tralasciando, al momento, di determinare finalità e conseguenti interventi sul volume dell'ex esercizio pubblico e del piccolo appartamento.

Questo volume non verrà tuttavia abbattuto ma sarà oggetto di puntuali verifiche tecniche atte al suo mantenimento, onde evitare deperimenti dovuti all'agire del tempo e degli agenti atmosferici.

I relativi costi di dette verifiche ed eventuali puntuali interventi di manutenzioni sono stati considerati nel preventivo di spesa della fase 1.

E' importante sottolineare come, pur trattandosi di interventi sul volume i cui contenuti sono prettamente tecnici e destinati al deposito e al lavoro, l'Ente pubblico si trova nell'obbligo di realizzare un intervento a basso impatto energetico, di tipo Minergie.

SITUAZIONE ATTUALE

L'edificio, costruito nel 1969, si attesta su 4 livelli, di cui due totalmente fuori terra e due parzialmente interrati. Ha una destinazione d'uso mista: depositi ai piani seminterrati, bar (dismesso) al piano terra superiore e residenza all'ultimo piano. L'edificio si affaccia con i due piani superiori sulla piazza/bivio di S. Anna, mentre con i piani inferiori su un piazzale in terra battuta orientato verso l'area boschiva del Parco delle Gole della Breggia.

Costruzione

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato nel blocco inferiore, mentre è composta da muratura ai piani superiori.

Le facciate sono intonacate e non sono isolate. I serramenti sono in legno e metallo con avvolgibili. L'edificio ha tre distinte coperture. Il tetto sopra il piano terreno è costituito da pannelli sandwich metallici ed è parzialmente isolato; il tetto sopra all'osteria è composto da pannelli ondulati non isolati e presenta amianto; il tetto sopra l'abitazione all'ultimo piano è realizzato in tegole e non è isolato. L'edificio era parzialmente riscaldato con radiatori (caldaia a olio combustibile di vecchia generazione).

L'intervento prevede un risanamento dell'edificio che ne conservi le caratteristiche e la struttura. La licenza edilizia è stata ottenuta per gli interventi sull'intero fabbricato. E' stato organizzato un incontro con l'Ufficio della Natura e del Paesaggio al fine di cercare di introdurre delle migliorie per quanto riguarda l'inserimento dell'edificio in un contesto abbastanza delicato in quanto ubicato nella zona di *Completamento nucleo di villaggio - CNV*.

Di conseguenza l'intervento mira a garantire un armonioso sviluppo delle facciate adiacenti alla piazza attraverso le proporzioni delle aperture, l'utilizzo di oscuranti adeguati (tende interne) e la prevalenza di colori chiari.

Il volume si compone sostanzialmente di un blocco inferiore (PT e 1° piano) e di un blocco superiore in aggetto (2° e 3° piano).

Dopo aver analizzato diverse opzioni e considerate le caratteristiche volumetriche, si è giunti alla conclusione di suddividere i lavori in due fasi distinte e di iniziare i lavori unicamente per la prima fase.

PRIMA FASE

La struttura leggera del piano terreno verrà demolita e verrà ricostruita con lo scopo di inserire il deposito di veicoli e attrezzi e il magazzino comunale. Al suo interno non verranno eseguite operazioni di manutenzione pesante e di lavaggio veicoli, così come gli addetti comunali (circa una decina) non vi lavoreranno stabilmente.

Il piazzale in terra battuta esterno verrà mantenuto come all'esistente, si provvederà al solo scavo per l'evacuazione delle acque meteoriche e verrà posizionata al lato dell'immobile la termopompa con relativa sistemazione del terreno circostante.

Al 1° piano, oltre al locale tecnico saranno collocati gli spogliatoi con relativi servizi e un locale disponibile ad uso della squadra esterna. Sul retro si lascerà lo spazio necessario alla futura ristrutturazione dei locali di servizio e di deposito ad uso di un eventuale futuro bar. La soletta del deposito, che costituisce anche il piazzale superiore, verrà ricostruita per garantirne la sicurezza.

Il volume superiore verrà invece completamente mantenuto come all'esistente e si provvederà esclusivamente all'eventuale riparazione delle parti maggiormente danneggiate.

Demolizioni

Demolizione completa della struttura metallica del PT e ricostruzione del volume in muratura.

Amianto

Demolizione e sgombero del materiale contenente amianto al 1° piano, conformemente alle direttive SUVA e SPAAS.

Risanamento termico

Posa di coibentazione esterna al 1° piano, secondo direttive Minergie.

Posa di una nuova isolazione termica a plafone al 1° piano e sul muro divisorio tra locali di lavoro e di deposito.

Sostituzione dei serramenti al 1° piano con nuovi serramenti in pvc-alluminio con tripli vetri.

Finiture di facciata con intonaco chiaro.

Rinnovo impianti tecnici

Sostituzione dell'attuale impianto di riscaldamento con una nuova pompa di calore esterna e distribuzione del calore tramite serpentine a pavimento.

Posa di un nuovo impianto di ventilazione controllata secondo gli standard Minergie.

Risanamento dell'impianto elettrico.

Servizi sanitari

Nuovi servizi sanitari e spogliatoi al 1° piano.

Rinnovo finiture

Rinnovo completo dei pavimenti e delle pareti, compresa la sostituzione delle porte interne.

Posa nuovi portoni d'ingresso per i veicoli al PT.

Nuova copertura

Costruzione nuova copertura piana del PT in cemento armato, non isolata, completata con ghiaia e scossalina perimetrale.

Canalizzazioni

Posa nuova pompa per allacciare le acque luride al collegamento già esistente che porta alla canalizzazione pubblica.

Posa nuovi pluviali incanalati e portati in una zona apposita per lo smaltimento superficiale delle acque meteoriche.

MINERGIE

La licenza edilizia approvata certifica l'intero edificio con lo standard riconosciuto dall'Associazione Minergie, dai Cantoni, dall'economia e dall'Ufficio federale dell'energia per cui corrisponde allo stato attuale della tecnica. E' dunque possibile raggiungere delle ottime prestazioni in termini di qualità dell'aria e di benessere termico, come pure un mantenimento del proprio valore superiore alla media. Il certificato provvisorio è stato rilasciato in data 04 novembre 2019 e ha validità fino al 04 novembre 2022, a condizione che l'oggetto figuri anche sulla lista degli edifici.

E' possibile richiedere un'eventuale proroga di 2 anni. Il certificato definitivo verrà rilasciato dopo la conferma di avvenuta costruzione, con la chiusura dei lavori riguardanti l'intero edificio.

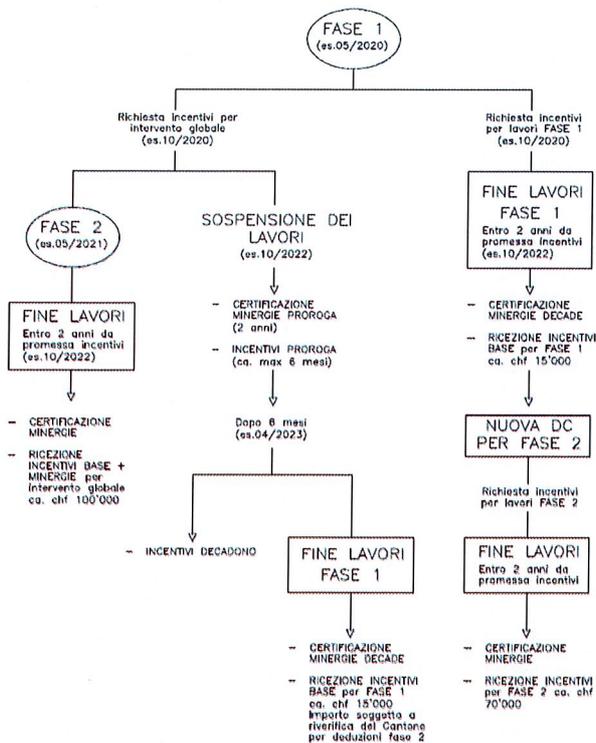
La certificazione Minergie dell'intero fabbricato è requisito obbligatorio per accedere agli incentivi supplementari.

INCENTIVI

L'edificio da licenza edilizia approvata può beneficiare degli incentivi cantonali che riguardano il risanamento energetico degli immobili.

Gli interventi saranno comprensivi delle necessarie predisposizioni, soprattutto relative all'impiantistica, per permettere la più ampia libertà d'intervento sugli spazi che al momento rimangono senza specifica destinazione.

Lo schema riportato indica i tempi e gli importi degli incentivi elargiti.



L'incentivo previsto per la fase 1 ammonta a ca. Fr. 15'000.00

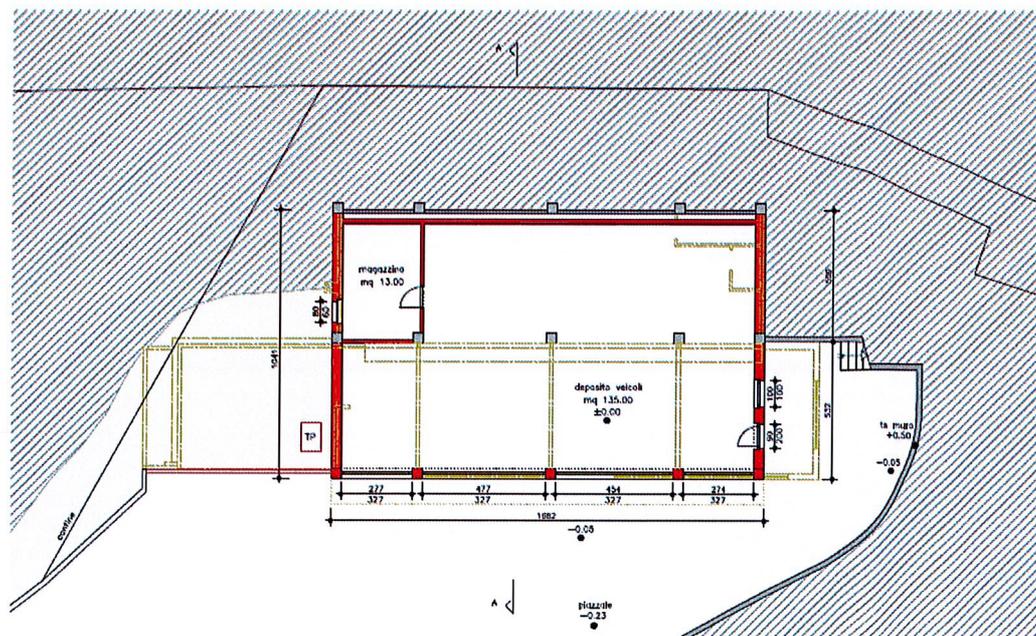
Sistemazione esterna

Si prevedono interventi minimi di sistemazione esterna, che coinvolgono parzialmente anche il mapp. 102 RFD, aventi come scopo di migliorare l'accesso e la fruizione del magazzino comunale.

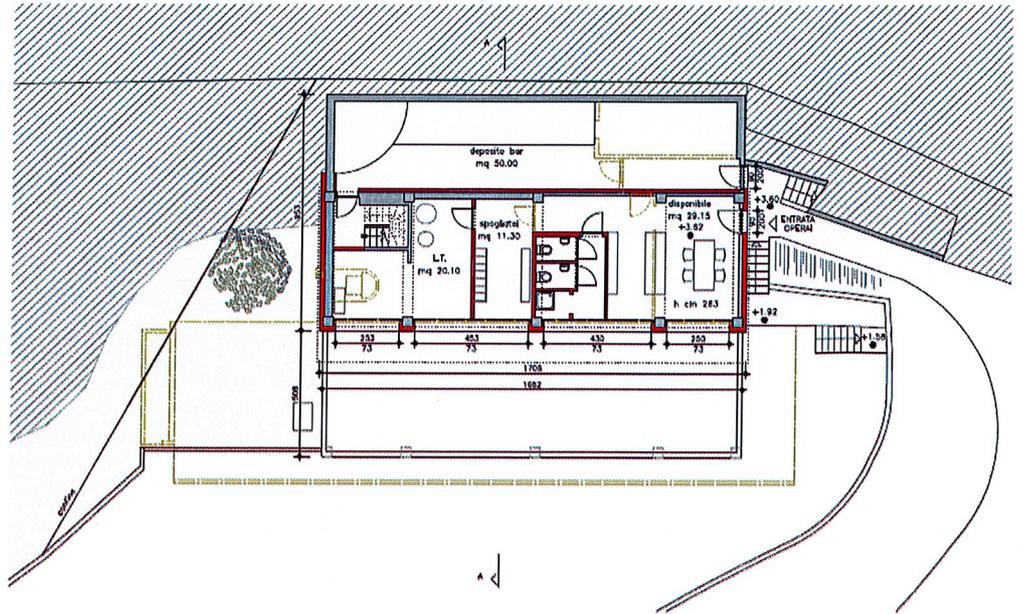
DETTAGLI PROGETTUALI

Permettono di comprendere appieno gli intendimenti del Municipio e il carattere architettonico che s'intende conferire alla parte d'immobile interessata dagli interventi di riqualifica.

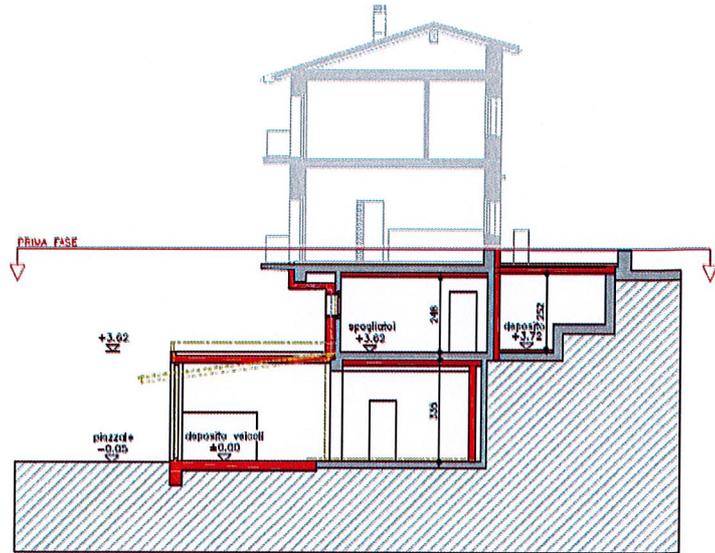
L'Esecutivo rimane comunque a disposizione per eventuali ulteriori informazioni.



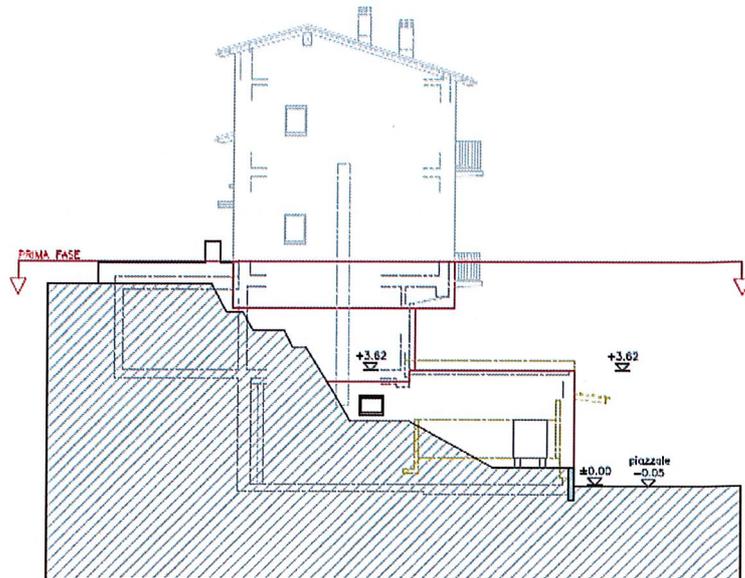
Piano terreno – magazzini



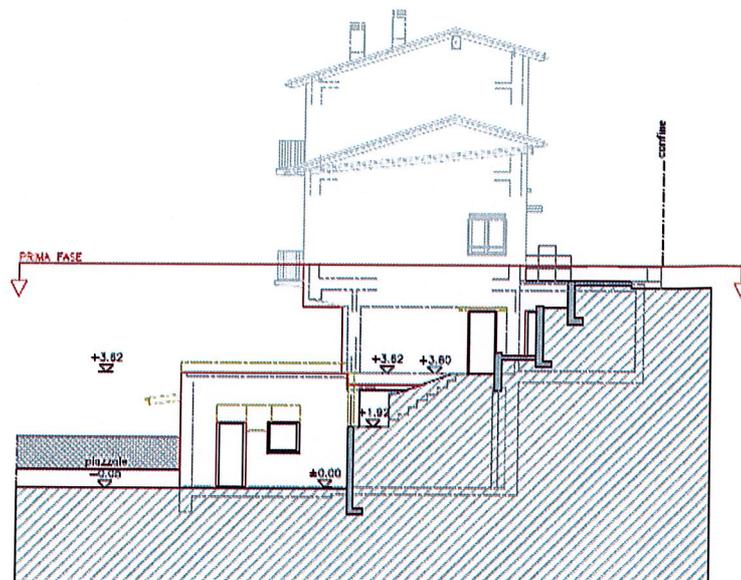
Primo piano – spogliatoi e locali di servizio



Sezione



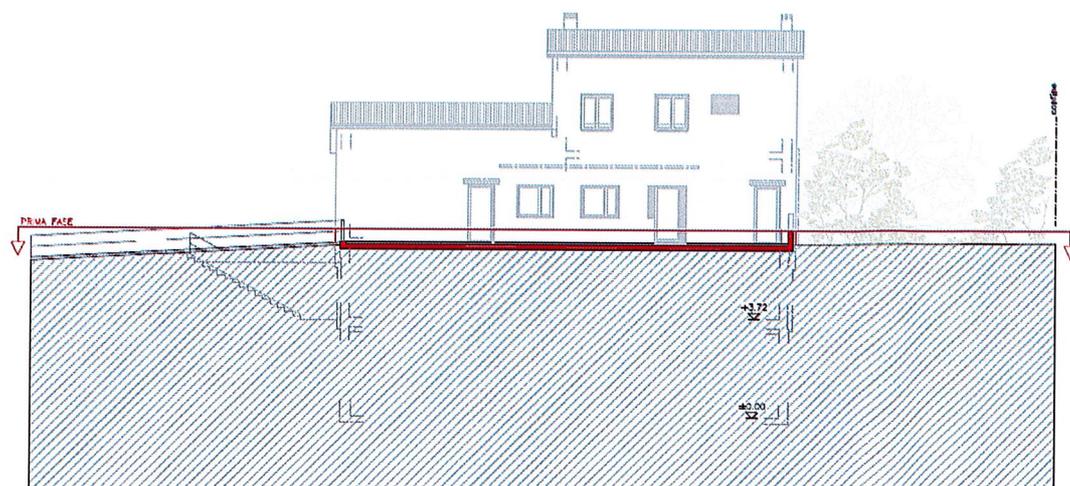
Facciata nord-ovest



Facciata sud-est



Facciata sud-ovest



Facciata nord-est

COSTI

Per attuare quanto precede si prevede la seguente spesa.

Capitolo	CPN	Opera		Costi
2.		Edificio		
	112	Rimozione amianto	Fr.	5'000
	211	Opere da impresario costruttore	Fr.	205'000
	221	Finestre, porte e portoni esterni	Fr.	39'000
	224.0	Copertura tetti a falda rappezzi	Fr.	5'000
	224.1	Copertura tetti piani	Fr.	34'000
	226.2	Opere da rivestimento facciate	Fr.	37'000
	230	Opere da elettricista	Fr.	39'000
	240	Opere da riscaldamento	Fr.	50'000
	240	Impianti di ventilazione	Fr.	18'000
	250	Opere da sanitario	Fr.	48'500
	270	Opere in cartongesso	Fr.	25'000
	271	Opere da gessatore	Fr.	43'000
	272	Opere da fabbro	Fr.	5'000
	273	Opere da falegname, porte interne	Fr.	7'000
	281.0	Sottofondi-betoncini	Fr.	17'000
	281.6	Opere da piastrellista pavimenti e rivestimenti	Fr.	15'000
	285	Opere da pittore interno e esterno	Fr.	8'000
	287	Pulizia edificio a fine lavori	Fr.	2'500
	288	Opere da giardiniere	Fr.	2'000
	291	Architetto	Fr.	50'000
	292	Ingegnere civile	Fr.	10'000
	299	Collaudo antincendio	Fr.	4'500
	396	Specialisti	Fr.	20'000
	512	Tasse allacciamenti	Fr.	6'000
	531	Assicurazioni	Fr.	2'000
	901	Attrezzature per guardaroba, scaffalature o simili	Fr.	9'000
		Parziale	Fr.	706'500
		IVA 7,7%	Fr.	54'400
		Totale 1	Fr.	760'900
				=====

Spese già sostenute

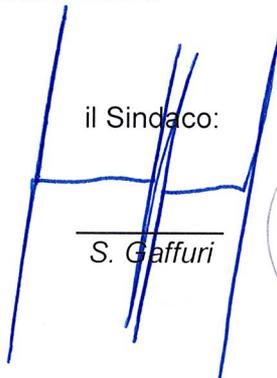
291	Architetto, procedura domanda di costruzione	Fr.	30'000
564	Perizia fonica	Fr.	1'500
569	Analisi Minergie	Fr.	2'300
	Totale 2 (IVA inclusa)	Fr.	33'800 =====
	TOTALE COMPLESSIVO	Fr.	794'700 =====
	ARROTONDATO	FR.	795'000

Il Municipio, visto quanto precede, invita il Consiglio Comunale a voler

risolvere :

1. È concesso un credito di Fr. 795'000.00 per la realizzazione del magazzino comunale e dei relativi servizi, al mappale no. 100 RFD di Breggia-frazione di Morbio Superiore.
2. I sussidi Minergie andranno a detrazione del credito.
3. Il credito decade se non verrà utilizzato entro il 31.12.2021.
4. Il credito verrà iscritto nel conto investimenti del Comune.
5. Il credito sarà ammortizzato conformemente alle disposizioni di legge.
6. Nella misura del necessario, il Municipio è autorizzato ad aprire una linea di credito alle migliori condizioni di mercato.

Con la massima stima.

il Sindaco:

S. Gaffuri

PER IL MUNICIPIO


il Segretario:

M. Mombelli

IL PRESENTE MESSAGGIO VIENE DEMANDATO PER COMPETENZA ALL'ESAME DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE E DELLA COMMISSIONE DELLE OPERE PUBBLICHE