

Chiasso, 5 gennaio 2015

Ris. mun. 1994 / 4 dicembre 2014

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (91) 695 08 20
Fax +41 (91) 695 08 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 3 / 2015 -----
APPROVAZIONE DEL PROGETTO RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE
DEL CENTRO GIOVANI E CONCESSIONE DEL RELATIVO CREDITO DI
FR. 1'580'000.-- (FRANCHI UNMILIONE CINQUECENTOTTANTAMILA) ----

Al lodevole
CONSIGLIO COMUNALE
6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

Introduzione

Dal 1992, il Centro Giovani di Chiasso costituisce un elemento essenziale ed imprescindibile della politica sociale in ambito comunale, con valenza regionale, ossia aperto a tutti i giovani della regione.

Esso rappresenta infatti un punto di aggregazione per i nostri giovani, un laboratorio per l'elaborazione di progetti ricreativi e culturali, nonché una preziosa e ricca fonte informativa, volta ad aumentare la consapevolezza dei ragazzi su molti temi quali, ad esempio, la prevenzione delle dipendenze, la convivenza con persone di altre culture, oltre ad essere un importante stimolo alla partecipazione del giovane alla vita sociale e culturale della città, e non solo.

L'attività del Centro Giovani è riconosciuta e sussidiata dal Cantone tramite l'Ufficio del sostegno a enti e attività per le famiglie e i giovani (UFAG).

Il progetto di ristrutturazione dello stabile va ad inserirsi nel più ampio piano di riqualifica del quartiere Soldini, e meglio quale ultima tappa che prevede la sistemazione di un'area adibita a parco pubblico, anche attraverso la rimozione dei capanni, in cui attualmente hanno la loro sede la Ludoteca di Comunità familiare e l'Associazione Ticinese Terza Età (ATTE), sezione Chiasso, entrambe attive da decenni e con le quali è stato possibile concordare lo spostamento della propria sede in quello che sarà l'edificio ristrutturato, trasformandolo di fatto in una struttura intergenerazionale, come esposto ai capitoli successivi.

Infatti, a lavori conclusi all'interno del rinnovato edificio interagiranno bambini, giovani ed anziani, dando vita ad un esempio di convivenza e collaborazione tra le diverse generazioni, unico nel Mendrisiotto.

Il Centro di Via Gen. Guisan 17 presso l'area ex Lazzaretto, dal punto di vista costruttivo necessita di un intervento: la struttura non è conforme alle normative sulla sicurezza antincendio, per cui occorre agire, pena la decadenza del riconoscimento da parte dell'Autorità cantonale ex art. 6 Regolamento d'applicazione della legge sul sostegno e il coordinamento delle attività giovanili (legge giovani) del 2 ottobre 1996. Oltre a ciò, si denotano delle infiltrazioni d'acqua dal tetto e in senso più generale gli standard tecnici dell'edificio risultano ormai desueti.

Il Progetto

Nell'ambito dell'analisi delle diverse tipologie d'intervento sono state vagliate più varianti, tra cui, sulla scorta delle risultanze emerse dalla realizzazione delle strutture prefabbricate ad uso delle aule speciali Scuola Media, quella di demolire l'attuale edificio per far posto ad un'analogha struttura prefabbricata, ipotesi scaturita essenzialmente da motivazioni di natura finanziaria.

Dovendo soddisfare accresciute esigenze legate al risparmio energetico e alla polizia del fuoco, si è giunti alla conclusione che il risparmio indotto da costi d'investimento prossimi a fr. 900'000.-- (oneri di demolizione e lavori preparatori compresi) non si giustifica a fronte di una struttura per sua natura provvisoria, dalla durata d'esercizio più corta rispetto ad un edificio massiccio, dal confort in tutti i casi inferiore, non soddisfacente dal punto di vista estetico, e senza sottacere la circostanza di demolire un edificio con una comprovata valenza storica.

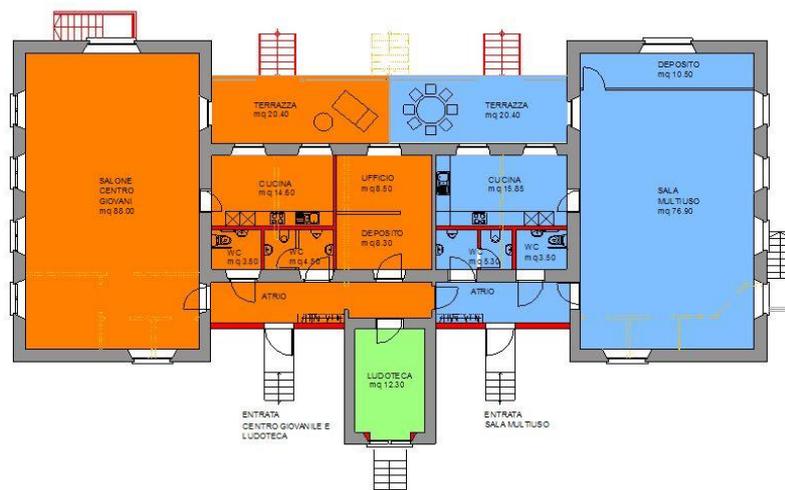
Si è quindi optato per un progetto, che si rifà ad una tipologia d'intervento di ristrutturazione, che mantiene la struttura preesistente.

Il progetto di ristrutturazione prevede la seguente distribuzione degli spazi:

a. piano rialzato

- l'area evidenziata in colore arancione nella planimetria sottoillustrata, sarà destinata al Centro Giovani e comprende il salone, una cucina, un ufficio, un deposito, servizi igienici muniti di wc disabili, l'atrio/corridoio e la terrazza esterna sul giardino;
- l'area evidenziata in colore azzurro nella planimetria sottoillustrata sarà destinata all'ATTE ed eventualmente ad altre associazioni, e comprende il salone multiuso, una cucina, i servizi igienici con wc disabili, l'atrio/corridoio e la terrazza esterna che dà sul giardino;
- al centro, il locale evidenziato in verde sarà destinato alla Ludoteca, il cui atrio d'accesso verrà condiviso con il Centro Giovani.

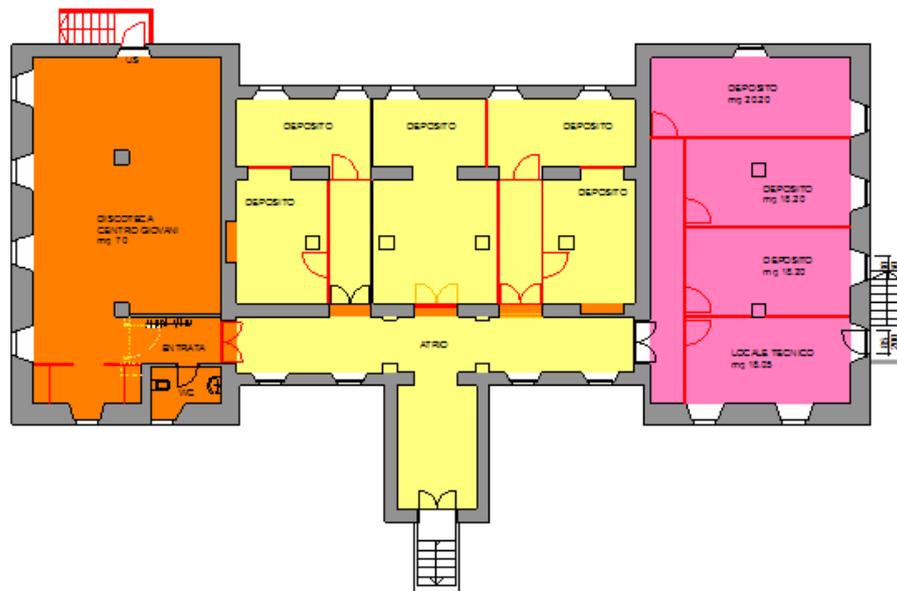
CENTRO GIOVANI - SALA MULTIUSO - LUDOTECA
PIANTA PIANO RIALZATO



b. piano seminterrato

- l'area evidenziata in colore arancione nella planimetria sotto illustrata sarà destinata al Centro Giovani e comprende il locale da destinare ad eventi (discoteca, ecc.) con atrio vestiario annesso, il deposito ed un piccolo servizio igienico.
- l'area evidenziata in colore rosa nella planimetria sotto illustrata sarà destinata ai depositi dell'ATTE e delle altre associazioni che condivideranno gli spazi con la stessa ATTE al piano rialzato;
- al centro, gli spazi adibiti a deposito ed evidenziati in giallo saranno occupati dai gruppi carnevaleschi ed altre associazioni che già attualmente sono presenti nel piano seminterrato; l'area a loro destinata, rispetto alla situazione attuale, risulterà ridimensionata.

CENTRO GIOVANI - SALA MULTUSO - LUDOTECA
PIANTA PIANO CANTINA/SEMINTERRATO



Per il riscaldamento dell'acqua sanitaria si farà capo a collettori termici solari.

Descrizione tecnica degli interventi e relativi preventivi

1. Impianto di cantiere

L'installazione del cantiere prevede le recinzioni necessarie, gli impianti idraulici e di rete elettrica, le benne per lo smaltimento delle rimozioni e l'installazione di una piccola gru per il sollevamento del materiale.

Importo:

fr. 20'000.--

2. Ponteggi di facciata
Si prevede la posa, la manutenzione durante il cantiere e lo smontaggio dei ponteggi necessari all'opera (rifacimento tetto, posa serramenti, pittura facciate, ecc.)
Importo: fr. 19'000.--
3. Demolizioni e rimozioni – Opere da capomastro
Le opere di demolizione sono attinenti a demolizione e smaltimento di muri interni in cotto, di muri in pietra naturale, di scale esterne, di finestre di legno e porte esterne in legno, di gelosie in legno, a scrostamento dell'intonaco originale e degradato dalle pareti interne ed esterne, dei soffitti, a smaltimento dei serramenti interni, della cucina esistente, dei pavimenti, ecc.
Importo: fr. 86'500.--
4. Nuove opere – Opere da capomastro
Le nuove opere da capomastro sono riferite ad oneri per la formazione di nuovi muri interni in cotto, di muri esterni in Poroton, ad opere di perforazione per gli impianti, ad opere di assistenza agli artigiani, ad adattamenti alla canalizzazione, alla formazione di uscita di sicurezza al piano cantina, ad una nuova scala a norma antincendio e a nuove scalinate d'accesso allo stabile in calcestruzzo.
Importo: fr. 92'000.--
5. Regie – Opere da capomastro
In questa posta sono inseriti interventi relativi a piccole opere quali imprevisti durante le rimozioni, adattamenti alla costruzione, ecc..
Importo: fr. 18'000.--
6. Fornitura e posa di nuovi serramenti in pvc
Si intendono posare nuovi serramenti in PVC al piano cantina e al piano seminterrato, con valore isolante maggiorato.
Importo: fr. 46'000.--
7. Porte esterne in metallo
Le porte d'entrata saranno realizzate in metallo per garantire una durata accresciuta dei serramenti.
Importo: fr. 21'000.--
8. Opere da lattoniere
Le lamiere di rame originali dello stabile sono usurate: congiuntamente al rifacimento del tetto, è necessario posare una nuova lattoneria.
Importo: fr. 24'000.--

9. Opere da carpentiere
 Si prevede la rimozione del tetto originale comprendente le tegole, le listonature e i correntini, nonché la posa dei nuovi correntini, dell'isolazione termica, del sottotetto e di nuove tegole.
 Importo: fr. 137'500.--
10. Nuovo cappotto esterno ed intonaci
 Si prevede di asportare l'intonaco originale di facciata (degradato e dalla composizione sabbiosa) fino alla superficie del muro portante in pietra naturale; successivamente si procederà alla posa di un nuovo intonaco di fondo per il livellamento, nonché alla realizzazione di un cappotto isolante con finitura, di spessore 16 cm.
 Importo: fr. 109'200.--
11. Fornitura e posa persiane in alluminio
 Le persiane esistenti in legno (risultano ancora quelle originali) verranno sostituite con delle nuove in alluminio termolaccate.
 Importo: fr. 22'500.--
12. Impianto elettrico
 L'impianto è vetusto e necessita, in base alle normative RaSi, di un rifacimento completo; si prevede un nuovo impianto a corrente debole e corrente forte, con nuovi quadri di distribuzione per i nuovi spazi. Il nuovo impianto permette una gestione ottimizzata dei costi dei consumi (contatori separati), in funzione dei fruitori delle varie aree.
 Importo: fr. 90'000.--
13. Fornitura nuove lampade
 Le lampade interne verranno sostituite con delle nuove, unitamente alle seguenti integrazioni: nuove lampade d'emergenza in base al rapporto antincendio, segnalazioni delle vie d'uscita; lampade per l'illuminazione delle terrazze esterne e delle entrate all'esterno.
 Importo: fr. 15'000.--
14. Impianto rilevazione antincendio
 In base alle norme lo stabile dovrà essere dotato di un impianto di rilevazione antincendio.
 Importo: fr. 15'000.--
15. Impianto di riscaldamento
 L'impianto di riscaldamento esistente non rispetta le normative vigenti ed inoltre risulta essere composto da corpi riscaldanti eterogenei, aggiunti negli anni: l'ala sud del centro è riscaldata con caloriferi vetusti, alimentati da una centrale a gas ubicata al piano terreno, nella zona adiacente al salone multiuso, che non rispetta più alcun parametro normativo;

l'ala nord e la parte centrale dello stabile sono riscaldati in maniera insufficiente con corpi elettrici, mentre alcune zone non risultano riscaldate.

Si prevede un nuovo generatore di calore per il riscaldamento, l'ampliamento e l'adattamento della distribuzione con isolamento, la fornitura di corpi riscaldanti aggiuntivi. Il piano seminterrato è utilizzato saltuariamente e per brevi periodi, si prevede quindi di installare i corpi elettrici recuperati dal piano rialzato.

Il nuovo impianto permette una gestione ottimizzata dei costi dei consumi in base ai diversi utenti.

Per il riscaldamento dell'acqua sanitaria s'intende far capo a moduli solari termici da posare sul rinnovato tetto.

Importo: fr. 69'000.--

16. Impianto sanitario e ventilazione forzata

Attualmente l'impianto sanitario comprende 3 servizi igienici e una cucina. Il progetto prevede 2 blocchi di servizi igienici e 2 cucine al piano rialzato, un wc e alcuni lavandini al piano seminterrato. Si prevede di installare un impianto nuovo di distribuzione dell'acqua fredda e calda, e nuovi scarichi delle acque scure e chiare.

I servizi al piano terreno necessitano di impianti d'aspirazione forzata. Non si prevede di installare apparecchi per il condizionamento dell'ambiente interno.

Importo: fr. 61'000.--

17. Cucine

Fornitura e posa di 2 nuove cucine con apparecchi per il Centro Giovani e per l'ATTE/altre associazioni.

Importo: fr. 40'000.--

18. Elevatore disabili

Il piano rialzato è elevato di ca. un metro dal piano strada e per potervi accedere è necessario installare un elevatore per disabili, al servizio di tutto lo stabile (posato su blocco scala entrata ATTE).

Importo: fr. 15'000.--

19. Opere da gessatore interno

Si prevede il rifacimento di tutti gli intonaci. Presso i servizi igienici e nell'atrio d'entrata si prevede la posa di un controsoffitto in cartongesso.

Importo: fr. 75'000.--

20. Opere da metalcostruttore
 Si prevede la fornitura e posa di ringhiere esterne, corrimani interni, inferriate delle finestre del piano seminterrato e di separazioni presso i depositi al piano seminterrato.
 Importo: fr. 27'700.--
21. Opere da falegname
 Il corridoio d'accesso agli spazi del piano terreno e del piano rialzato funge anche quale uscita di sicurezza in caso d' incendio: si prevede la fornitura di 8 porte al piano rialzato + 5 porte al piano seminterrato EI30; nel sottostante importo è compresa la fornitura di ulteriori porte interne, di armadi e di altri accessori in legno.
 Importo: fr. 38'600.--
22. Sottofondi e betoncini
 Al piano rialzato si prevede la rimozione dei vetusti pavimenti e la stesura di un betoncino su cui saranno posate le piastrelle.
 Al piano seminterrato il betoncino verrà posato nuovo e resterà a vista.
 Importo: fr. 28'600.--
23. Fornitura e posa piastrelle
 Si prevede la fornitura e la posa di piastrelle per tutto il piano rialzato e i rivestimenti delle pareti dei servizi igienici. Sulle terrazze esterne si manterrà il materiale esistente che verrà risanato e pulito.
 Importo: fr. 45'500.--
24. Opere da pittore interne ed esterne
 Si prevede di tinteggiare tutte le pareti interne, lo zoccolo esterno in pietra naturale, la carpenteria in legno esistente (pilastri portico e travi portanti). Nel sottostante importo figurano pure le opere di pulizia finali.
 Importo: fr. 30'000.--
25. Onorari
 Si prevede di incaricare un architetto per la fase esecutiva della ristrutturazione dello stabile (piani esecutivi, capitolati per concorsi e Direzioni Lavori).
 Sono compresi gli oneri di progettazione per gli impianti di riscaldamento/sanitari/ventilazione e per gli impianti elettrici. È previsto il coinvolgimento di uno specialista per l'elaborazione dei rapporti antincendio e di un ingegnere civile da coinvolgere puntualmente. L'importo globale è stimato nell'ordine del 16 % rispetto al costo determinante delle opere.
 Importo: fr. 183'376.--

26. Imprevisti e diversi

Vista la natura dell'intervento è stato definito un 10 % per imprevisti e diversi.

Importo:

fr. 132'947.60

Riepilogo costi di costruzione

4	Nuove opere	fr.	92'000.00
5	Regie	fr.	18'000.00
6	Fornitura e posa serramenti in pvc	fr.	46'000.00
7	Porte esterne in metallo	fr.	21'000.00
8	Opere da lattoniere	fr.	24'000.00
9	Opere da carpentiere	fr.	137'500.00
10	Nuovo cappotto esterno e intonaci	fr.	109'200.00
11	Fornitura e posa persiane in alluminio	fr.	22'500.00
12	Impianto elettrico	fr.	90'000.00
13	Fornitura nuove lampade	fr.	15'000.00
14	Impianto rilevazione antincendio	fr.	15'000.00
15	Impianto di riscaldamento	fr.	69'000.00
16	Impianto sanitario	fr.	61'000.00
17	Fornitura 2 cucine	fr.	40'000.00
18	Elevatore disabili	fr.	15'000.00
19	Opere da gessatore interno	fr.	75'000.00
20	Opere da metalcostruttore	fr.	27'700.00
21	Opere da falegname	fr.	38'600.00
22	Sottofondi e betoncini	fr.	28'600.00
23	Fornitura e posa piastrelle	fr.	45'500.00
24	Opere da pittore interne ed esterne	fr.	30'000.00
	TOTALE PARZIALE 1		1'146'100.00
25	Onorari progettisti	fr.	183'376.00
26	Imprevisti e diversi	fr.	132'947.60
	TOTALE PARZIALE 2	fr.	1'462'423.60
27	Imposta IVA 8 %	fr.	116'993.89
	TOTALE FINALE (arrotondato)	fr.	1'580'000.00

Contributi da parte di terzi

L'Ufficio cantonale dei giovani ha garantito tramite scritto del 12 settembre 2014 un contributo unico pari a fr. 50'000.--. Analoga richiesta sarà estesa all'attenzione della Fondazione Promo Mendrisio, la quale potrà esprimersi solo nell'anno in cui saranno realizzati i lavori.

Alle Associazioni che occuperanno gli spazi verrà domandato il pagamento delle spese accessorie.

Relazione con il piano degli investimenti 2012-2016

L'investimento di cui si discute è incluso nel Piano degli investimenti del Comune di Chiasso al punto 4.1.

Restando pertanto a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

r i s o l v e r e:

1. È APPROVATO IL PROGETTO RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE DEL CENTRO GIOVANI E CONCESSIONE DEL RELATIVO CREDITO DI FR. 1'580'000.-- (FRANCHI UNMILIONECINQUECENTOTTANTAMILA) -----
2. IL CONTRIBUTO DA PARTE DEL CANTONE E DI OGNI ALTRO ENTE ANDRÀ IN DIMINUZIONE DELL' INVESTIMENTO. -----
3. IL CREDITO CONCESSO È DA ADEGUARE ALLE VARIAZIONI DEGLI INDICI DI COSTO E AGLI AUMENTI DEI COSTI DI COSTRUZIONE. -----
4. L'IMPORTO È DA ADDEBITARE AL RAMO INVESTIMENTI, CONTO 503. -----
5. IL CREDITO È DA UTILIZZARE ENTRO IL 30 GIUGNO 2016. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

il Segretario:

Moreno Colombo

Umberto Balzaretti