



Chiasso, 31 luglio 2014

Ris. mun. 1217 / 29 luglio 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. 10 / 2014 -----
**TRASFORMAZIONE DA BENE AMMINISTRATIVO IN BENE PATRIMONIALE E AP-
PROVAZIONE DEL PROGETTO RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE INTERNA
DELL'EDIFICIO EX AGE AI FINI DELL'INSERIMENTO DEI SERVIZI TECNICI
DELL'AGE SA E CONCESSIONE DEL RELATIVO CREDITO DI FR. 800'000.-- (FRAN-
CHI OTTOCENTOMILA)** -----

Al lodevole
CONSIGLIO COMUNALE
6830 Chiasso

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

1. PREMESSA

Lo stabile "ex Age" fu costruito nel 1920 e inizialmente fu sede della Gendarmeria. Riattato a cura dell'Ufficio tecnico comunale nel 1938, l'edificio, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, più un solaio ed un piano interrato, fu quindi sede per decenni dell'Azienda comunale AGE.

Dopo il trasferimento di oltre vent'anni fa di AGE all'interno dell'immobile odierno, nello stabile ex-AGE hanno trovato una sistemazione, a titolo gratuito, diverse associazioni cittadine, quali il Comitato Carnevale Nebiopoli, la Società Nuoto Chiasso, l'Associazione Patrizi Chiassesi, il Circolo Cultura Insieme, l'associazione ATGABBES, il Foto-Cine Club Chiasso e gli Amici del Cinema Teatro.

La costruzione è stata oggetto negli anni 2006-2007 di un intervento di risanamento delle facciate e di sostituzione degli infissi, unitamente all'inserimento della gelateria al pianterreno, per un ammontare globale di ca. fr. 250'000.--.

Da qualche tempo, AGE SA si confronta con un problema di natura logistica, ossia necessità di usufruire di ulteriori spazi amministrativi, poiché nella sede attuale gli stessi non sono più sufficienti.

Dopo che la stessa ha vagliato altre opzioni possibili, ha chiesto al Municipio la possibilità di locare lo stabile ex-AGE, soluzione che è ritenuta dalla medesima la migliore dal punto di vista logistico – operativo, in quanto lo stabile ex AGE risulta prospiciente alla sede attuale di Piazza Col C. Bernasconi 6.

L'Esecutivo, preso atto della domanda, ha quindi risolto di procedere con l'emissione di un bando di concorso pubblico per la locazione di spazi ad uso amministrativo dello stabile ex-AGE al mappale 366 RFD Chiasso in Piazza Bernasconi 8, come meglio indicato nell'avviso pubblico n. 91/2014.

Oltre alla descrizione dei vani, fra le condizioni figurava un canone di locazione minimo di fr. 79'000.-- annuo e AGE SA è stato l'unico concorrente a partecipare, offrendo un importo di fr. 80'000.--.

Nulla osta quindi da un punto di vista formale alla locazione dello stabile indicato alla spett. AGE SA.

Nel frattempo è stato già possibile individuare spazi alternativi per tutte le associazioni, che hanno fatto capo per decenni all'edificio di cui si discute, perfezionando le operazioni di trasloco.

2. IL PROGETTO

2.1 Disposizione degli spazi

In termini generali, l'intervento previsto consiste in una riorganizzazione degli spazi da dedicare, quali nuovi uffici, alla Sezione tecnica di AGE SA e parallelamente nell'adeguamento della struttura alle normative antincendio e di sicurezza dell'impianto elettrico. Lo standard qualitativo riferito alla ristrutturazione è elevato e si riverbera nell'ammontare del credito richiesto, ma di converso anche sul canone di locazione richiesto. La disposizione dei locali per piano sarà la seguente:

Piano Cantina

Al Piano Cantina, che si estende su ca. 32 mq, troverà posto il locale tecnico con quadro elettrico e batterie di distribuzione del teleriscaldamento, unitamente ad altri spazi adibiti ad archivio.

Piano Terreno

Nell'edificio hanno attualmente sede a pianterreno il piccolo vano del gelataio, che rimarrà, i servizi igienici pubblici, nonché gli spazi vuoti prima utilizzati dall'associazione ATGABESS, che ha traslocato.

Il gelataio usufruisce, oltre allo spaccio di vendita, di alcuni metri quadrati a PT adibiti a deposito. Nell'ambito dei lavori in disamina, si prevede di dedicare un apposito locale sul retro dello stabile, in modo tale da suddividere chiaramente i relativi ambiti e garantire ottimali condizioni di sicurezza per i nuovi uffici.

Nell'area retrostante la gelateria, è prevista la creazione di una piccola sala per le riunioni e per i corsi delle maestranze, con annesso un locale di disimpegno, il laboratorio per le analisi chimiche dell'acqua potabile ed il locale tecnico per il server.

Gli spazi ricavati e a disposizione a pianterreno si estenderanno quindi su ca. mq 77.

Primo Piano

Al Primo Piano saranno inseriti gli uffici per i disegnatori, per gli addetti al catasto delle condotte, per i tecnici di cantiere acqua e gas, per la progettazione e direzione lavori, un locale per la stampa degli elaborati, oltre che ad un locale da utilizzare quale locale pausa.

Saranno inoltre creati nuovi servizi igienici per il personale con accesso dal vano scala. In totale la superficie a disposizione ammonterà a ca. 133 mq.

Secondo Piano

Al Secondo Piano, in ca. 107 mq, troveranno sede gli uffici dei vice-direttori, sia per quanto concerne la Sezione Elettricità, sia in relazione alla Sezione Acqua e Gas, l'ufficio del responsabile analisi chimiche, un archivio, l'ufficio dei tecnici di cantiere sezione elettricità ed i quadri comando per le apparecchiature tecniche (picchetti, allarmi, ecc). Analogamente al Primo Piano saranno creati dei nuovi servizi igienici per il personale, con accesso dal vano scala.

Solaio

Nel Solaio non è previsto alcun intervento.

2.2 Tipologia degli interventi

In relazione alle opere da impresario costruttore, si tratta in massima parte della demolizione di tavolati interni, della realizzazione di nuove pareti divisorie e della realizzazione dei servizi igienici ai piani.

Per quanto attiene alle misure di protezione antincendio ai vari livelli si procederà con la posa di porte tagliafuoco, di un rivestimento tagliafuoco sotto le solette esistenti, e sarà inoltre realizzata una compartimentazione del vano scala.

L'impianto elettrico sarà completamente sostituito e adeguato alle nuove normative vigenti.

Per l'impianto di riscaldamento si farà capo, come finora, alla centrale termica del palazzo del Municipio. Si procederà unicamente ad una manutenzione dei radiatori esistenti. Per l'impianto di condizionamento si utilizzerà un'unità esterna posata sulla terrazza al secondo piano e dei monosplit a parete o incassati nel controsoffitto per l'interno. Il locale server sarà dotato di un monosplit autonomo.

Oltre alle porte tagliafuoco, saranno sostituite tutte le porte interne ed il portone d'ingresso; le pareti saranno completamente ritinteggiate ed i pavimenti sostituiti con pavimenti in beton cerato. La scala in granito sarà preservata e sottoposta unicamente ad un intervento di pulizia.

Sarà inoltre posato un controsoffitto nei locali ad uso ufficio e nei servizi igienici, da sfruttare per la distribuzione degli impianti elettrici e tecnici.

Per ciò che concerne le normative antinfortunistiche, verranno sostituiti i parapetti delle scale e quello riferito al terrazzo del secondo piano.

I lavori esterni consistono in opere di sistemazione delle canalizzazioni derivanti dalla necessità di convogliare le acque luride dei nuovi servizi igienici.

Sono previsti inoltre nuovi allacciamenti per l'acqua potabile ed un potenziamento delle condotte elettriche.

3. PREVENTIVO

Il presente preventivo è stato elaborato sulla base di offerte richieste a ditte del settore.

<i>Opera</i>	<i>fr.</i>	<i>fr.</i>
Lavori preliminari		10'500.--
Impianto di cantiere	10'500.--	
Edificio		681'955.--
Opere da impresario costruttore	131'800.--	
Finestre, porte, portoni	9'150.--	
Opere da lattoniere	1'500.--	
Opere da gessatore	33'700.--	
Costruzioni metalliche	15'350.--	
Opere da falegname	53'280.--	
Opere da pittore	42'500.--	
Impianti elettrici	165'530.--	
Impianto rilevazione incendio	16'920.--	
Impianti riscaldamento, ventilazione, condizionamento aria	53'000.--	
Impianti sanitari	41'000.--	
Pavimenti e rivestimenti di pareti	65'900.--	
Controsoffitti	23'145.--	
Onorari	29'180.--	

Lavori esterni		38'810.--
Costi secondari		9'390.--
TOTALE costo opera (IVA esclusa)		740'655.--
IVA		59'252.--
TOTALE costo opera (arr.)		<u>800'000.--</u>

Occorre inoltre aggiungere che AGE SA si farà carico di diversi oneri afferenti a specifiche esigenze dell'azienda, quali l'ampliamento della propria rete IT, lo spostamento del sistema di telegestione degli acquedotti, la fornitura di gruppi di continuità, nonché l'arredamento, per un ammontare complessivo di circa fr. 223'000.--.

4. CONTRATTO DI LOCAZIONE

Giusta gli art. 13 cpv. 1 lett. h e 42 cpv. 2 LOC (ripresi dall'art. 41 del Regolamento comunale), il Consiglio comunale autorizza segnatamente l'acquisizione, la donazione, la successione, la permuta, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il cambiamento di destinazione dei beni comunali.

L'art. 180 cpv.1 stabilisce che le alienazioni, gli affitti e le locazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso.

Per questo motivo è stato effettuato un concorso pubblico per la locazione dello stabile. AGE SA è stata l'unica a manifestare la sua partecipazione, dichiarandosi disponibile a sottoscrivere un contratto di lunga durata (10 anni) in base ad un importo di fr. 220.--/mq (spese accessorie escluse), che rapportato ai 361 mq di superficie lorda messi a disposizione, genera un introito annuo di fr. 79'420.--, pari all'9.9% sull'investimento.

Nella propria offerta, AGE SA ha proposto un importo di fr. 80'000.--.

I mq 361 risultano dalla somma delle metrature riportate a pagina 2 del presente messaggio, a cui vanno aggiunti ancora 12 mq della terrazza, che di fatto ne misura 24, ma che ai fini della locazione sono calcolati al 50%, per cui la somma è di mq 361.

5. TEMPISTICA

Con l'attivazione del cantiere, s'intende procedere al più presto, indicativamente con l'inizio del prossimo anno 2015.

6. COMMUTAZIONE D'USO

In misura tale da ottemperare ai disposti della LOC, si chiede altresì al lodevole Consiglio comunale di procedere alla conversione dello stabile denominato ex-AGE in Piazza Col C. Bernasconi 8 da bene amministrativo in bene patrimoniale per procedere alla locazione a terzi.

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

risolvere:

1. È AUTORIZZATO IL CAMBIAMENTO D'USO DA BENE AMMINISTRATIVO IN BENE PATRIMONIALE DELLO STABILE DENOMINATO EX-AGE IN PIAZZA COL C. BERNASCONI 8.
2. È APPROVATO IL PROGETTO RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO EX AGE AI FINI DELL'INSERIMENTO DEI SERVIZI TECNICI DI AGE SA ED E' ACCORDATO UN CREDITO DI FR. 800'000.-- (FRANCHI OTTOCENTOMILA).
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 31 DICEMBRE 2015.
6. È APPROVATA LA LOCAZIONE DELLO STABILE EX-AGE ALLE CONDIZIONI MENZIONATE AL PUNTO 4 DEL PRESENTE MESSAGGIO MUNICIPALE.

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

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

Moreno Colombo



il Segretario:

Umberto Balzaretta