

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 22 / 2008 -----
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IN DIVERSI STABILI COMUNALI MIRANTI
AD UNA RIORGANIZZAZIONE LOGISTICA DEGLI UFFICI E CONCESSIONE DEL
RELATIVO CREDITO DI FR. 2'042'000.-- (FRANCHI DUEMILIONIQUARANTA-
DUEMILA) -----

Chiasso, 18 dicembre 2008

Ris. mun. 1932 / 16 dicembre 2008

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

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

1. Introduzione

Le circostanze che hanno indotto il Municipio ad approfondire la riorganizzazione logistica di alcuni servizi comunali, fermo restando l'intento di garantire la massima razionalità nella disposizione dei vari uffici comunali, sono tre:

- lo spostamento della sede della Polizia comunale nei nuovi spazi di via Cattaneo, da cui deriva la disponibilità dei vani in via Dunant, già ex asilo infantile;
- la necessità di valorizzare lo stabile di via Bossi 2, situato in posizione nevralgica, dopo l'ultimazione dei lavori di sistemazione;
- la disponibilità di interessanti spazi in via Lavizzari, precedentemente occupati dal Servizio ambulanza Croce Verde.

2. *Disposizione uffici*

Dopo approfondite analisi e sentiti i pareri dei diversi capiservizio, rispetto all'attuale ubicazione, sono stati risolti i seguenti spostamenti dei differenti uffici comunali, rispettivamente delle sedi di enti pubblici.

Ex sede Polizia comunale

Presso l'ex sede della Polizia comunale avranno sede gli uffici del Dicastero Servizi e attività sociali, attualmente ubicati all'interno del palazzo municipale, quelli del Soccorso operaio svizzero, nonché gli uffici delle Associazioni annesse allo sportello consolare italiano, attualmente nell'edificio di via Bossi 2.

Nel dettaglio, la ripartizione logistica sarà la seguente:

- ✓ Piano terreno: Musica cittadina (come già adesso), uffici AVS/AI/LAPS, ufficio "Culture in movimento", uffici Servizi e attività sociali, uffici delle Associazioni annesse allo sportello consolare italiano;
- ✓ 1° Piano: uffici Soccorso operaio svizzero.

Palazzo municipale

La riorganizzazione interna del palazzo municipale è la seguente:

- Piano terreno: gli uffici AVS/AI/LAPS, che saranno ubicati presso la ex sede della Polizia comunale, sono destinati alle necessità del servizio di messaggeria e dell'usciera.
- 1° Piano: gli uffici del centro elettronico, che danno sul parcheggio retrostante il palazzo del Municipio, dall'angolo "chiesa" vengono trasferiti all'angolo via Dunant, inclusa la formazione di un vano per gli armadi tecnici e per il nuovo centralino.

Così facendo, si liberano gli spazi occupati oggi dall'ufficio centro elettronico, che unitamente a quello dell'usciera, vengono occupati dall'ufficio controllo abitanti, inclusa la formazione di un vano atrio / attesa in favore dell'utenza.

- L'ufficio del vicesegretario avrà sede al posto dell'attuale ufficio Controllo abitanti, in modo che la Segreteria può allargarsi nel vano oggi occupato dal vicesegretario.
- 2° Piano: i due locali al secondo piano, occupati dall'ufficio Servizi sociali, sono per il momento a disposizione.

Stabile ex Servizio ambulanza Croce Verde

In questo stabile, al piano terreno, verranno ricavati gli uffici in cui avrà sede la Commissione Tutoria regionale, inserita oggi nello stabile di via Bossi 2, mentre il primo piano verrà parzialmente modificato nell'ottica di soddisfare le necessità di un possibile futuro inquilino. L'archivio della Commissione Tutoria troverà posto nel piano cantinato.

3. *Modalità d'intervento*

Le modalità d'intervento sono improntate allo stretto necessario per garantire decoro e funzionalità agli spazi predisposti.

Parallelamente sono stati adottati tutti gli accorgimenti necessari per ottemperare ai disposti vigenti in materia di polizia del fuoco, che obbligano i proprietari di edifici d'uso collettivo ad adattare i medesimi secondo un concetto di protezione tale da rendere accettabile il rischio residuo.

In sintesi, la tipologia di opere suddivise per singolo edificio è la seguente:

Ex sede Polizia comunale dal 1972

L'edificio risalente al 1895, sorto su sottoscrizione pubblica e diventato di proprietà comunale nel 1898, è stato progettato dall'arch. Demetrio Tarchini (1838 - 1906) di Balerna, ossia dallo stesso architetto dell'attuale Municipio, uno fra i più quotati nel contesto del Mendrisiotto di quel periodo, in quanto aveva collaborato in studio con l'arch. Isidoro Spinelli, allievo dell'arch. Luigi Fontana, dopo essersi formato all'estero, assumendo importanti incarichi in Egitto al servizio del Viceré dopo l'unità d'Italia del 1861.

L'edificio è tutelato a Piano regolatore, in virtù di un vincolo di facciata a carattere architettonico.

I lavori di sistemazione interna previsti sono l'ammodernamento dell'impianto elettrico, dell'impianto di riscaldamento e sanitario, la sostituzione parziale dei pavimenti esistenti, la posa di condizionatori, la realizzazione di tavolati in cartongesso ed il ritinteggiamento dei vani interni a pittura minerale.

Saranno sostituite le finestre a tutto vantaggio dell'isolamento termico, e le persiane, attualmente in uno stato fatiscente.

La struttura sarà inoltre dotata di un impianto antincendio, mentre le porte saranno sostituite ed adeguate alle normative sulla polizia del fuoco.

Le opere a carattere straordinario sono limitate alla zona box auto, in cui è prevista la formazione dei seguenti elementi costruttivi:

- ☞ tavolati divisori in cartongesso;
- ☞ soffitti ribassati in metallo;
- ☞ nuovi pavimenti in materiale sintetico;
- ☞ nuovi impianti tecnici (elettrico e riscaldamento);
- ☞ nuove vetrate esterne in sostituzione dei portoni dei box auto.

Palazzo municipale

Per questo edificio si tratta in particolare di opere d'ammmodernamento dell'impianto elettrico, di opere per la sostituzione dei pavimenti e di tinteggio dei locali.

Le opere più rilevanti sono riconducibili ad interventi per ottemperare alle normative antincendio in base ad una perizia allestita da un istituto specializzato. Nella fattispecie si prevede l'inserimento di un impianto di rilevazione antincendio, la compartimentazione del vano scale con l'asservimento delle aperture e del lift all'impianto antincendio, la sostituzione delle porte con serramenti ad elevata resistenza antifuoco.

Si rammenta inoltre che a preventivo risultano inclusi gli oneri per l'installazione di un nuovo centralino telefonico, ritenuto come l'attuale debba essere inesorabilmente sostituito.

Stabile ex Servizio ambulanza Croce Verde

Le opere di sistemazione dell'edificio ex sede Croce Verde sono solo interne ed intese a rendere agibili nel più breve tempo possibile gli spazi lasciati liberi dal Servizio ambulanza.

Gli interventi principali, suddivisi per piano, sono i seguenti:

- ⇒ Al Piano seminterrato è prevista la formazione dell'archivio della Commissione Tutoria regionale.
- ⇒ Al Piano terreno verranno demoliti alcuni tavolati, in modo da ottenere dei locali più ampi. Le nuove separazioni verranno eseguite in cartongesso. Gli impianti tecnici già esistenti verranno adattati di conseguenza.
- ⇒ Al 1° Piano verrà aperta una nuova porta per creare un accesso ai vani dall'esterno. Verrà eseguita una soletta sopra la scala interna per permettere l'accesso ai locali e per separare il Piano terra dal 1° Piano. Sono stati inoltre inseriti oneri a favore della sistemazione dei pavimenti dove è necessario, dell'adattamento degli impianti tecnici e del tinteggio delle pareti interne.

Sono inoltre contemplate a preventivo le misure per l'adeguamento dei vani alle normative sulla polizia del fuoco, con particolare riferimento all'inserimento di porte antincendio.

Sala riunioni e disimpegno al piano seminterrato dell'Ufficio Tecnico comunale

Presso l'Ufficio tecnico vi è l'esigenza di sistemare in modo adeguato la sala riunioni ubicata al piano seminterrato dello stabile di via Cattaneo 3.

Contemporaneamente al suddetto intervento vengono riordinati anche l'adiacente atrio e la buvette per gli impiegati.

La sistemazione prevista comprende la posa di pavimenti sintetici, il mascheramento delle tubazioni in vista con soffitti in doghe metalliche, la sostituzione delle finestre, l'arredamento ed il tinteggio dei locali.

Stabile via Bossi 2

Gli uffici che rimarranno liberi a seguito degli spostamenti citati in precedenza verranno sistemati in maniera tale da poter accogliere nuovi inquilini. Sono contemplati interventi di ritinteggio interno, adeguamenti all'impianto elettrico, opere minimali da impresario costruttore, da gessatore e di pavimentazione interna.

Preventivo

Nelle voci di preventivo sono contenute, come da Norma SIA, riserve per imprevisti pari al 10 %. Gli importi sottostanti risultano inoltre comprensivi di IVA.

1. Palazzo municipale

⇒ Opere da impresario costruttore	fr.	29'600,00
⇒ Opere da elettricista	fr.	170'000,00
⇒ Nuovo centralino telefonico	fr.	126'700,00
⇒ Adattamenti: sanitario, gessatore, fabbro, ecc.	fr.	25'500,00
⇒ Opere di pavimenti sintetici	fr.	40'800,00
⇒ Opere da pittore	fr.	34'900,00
⇒ Opere di pulizia e segnaletica	fr.	18'900,00
⇒ Onorari	fr.	54'200,00
Totale sistemazione <u>senza</u> adeguamento antincendio	fr.	500'600,00
⇒ Adeguamento stabile alle normative antincendio:		
✓ Opere da elettricista	fr.	74'000,00
✓ Opere da metalcostruttore	fr.	35'050,00
✓ Opere da falegname	fr.	151'950,00
✓ Adeguamento ascensore ed estintori	fr.	10'000,00
✓ Onorari	fr.	9'500,00
Totale misure antincendio	fr.	280'500,00

Totale fr. **781'100,00**

2. Sistemazione ex sede Polizia comunale

⇒ Opere da impresario costruttore	fr.	32'600,00
⇒ Opere da elettricista	fr.	149'900,00
⇒ Opere da riscaldamento e sanitario	fr.	17'400,00
⇒ Opere da gessatore e falegname	fr.	59'300,00
⇒ Opere da fabbro e da falegname	fr.	33'000,00
⇒ Finestre in materiale sintetico	fr.	69'300,00
⇒ Persiane in metallo	fr.	44'300,00
⇒ Opere da pavimenti sintetici	fr.	55'700,00
⇒ Opere da pittore	fr.	69'200,00
⇒ Opere di pulizia	fr.	8'900,00
⇒ Onorari	fr.	<u>55'500,00</u>
Totale sistemazione <u>senza</u> adeguamento antincendio	fr.	595'100,00
⇒ Adeguamento stabile alle misure antincendio		
✓ Opere da elettricista	fr.	24'000,00
✓ Opere da fabbro	fr.	19'100,00
✓ Opere da falegname	fr.	51'500,00
✓ Estintori e diversi	fr.	4'200,00
✓ Onorari	fr.	<u>6'700,00</u>
Totale misure antincendio	fr.	105'500,00
Totale	fr.	700'600,00

3. Sistemazione sede ex servizio Ambulanza Croce Verde

⇒ Opere da impresario costruttore	fr.	27'000,00
⇒ Opere da elettricista	fr.	87'000,00
⇒ Opere riscaldamento e sanitario	fr.	10'600,00
⇒ Impianto condizionamento	fr.	10'500,00
⇒ Opere da gessatore	fr.	21'900,00
⇒ Soffitti in metallo, opere da fabbro e da falegname	fr.	14'800,00
⇒ Opere da pavimenti sintetici	fr.	8'700,00
⇒ Opere da pittore e di pulizia	fr.	26'800,00
⇒ Onorari	fr.	35'800,00
⇒ Arredamento	fr.	<u>21'500,00</u>
Totale sistemazione <u>senza</u> adeguamenti antincendio	fr.	264'600,00
⇒ Adeguamento stabile alle normative antincendio:		
✓ Opere da elettricista	fr.	14'100,00
✓ Opere da fabbro	fr.	16'300,00
✓ Opere da falegname	fr.	51'500,00
✓ Estintori	fr.	4'200,00
✓ Onorari	fr.	<u>4'300,00</u>
Totale adeguamenti antincendio	fr.	90'400,00
Totale	fr.	355'000,00

4. Sistemazione sala conferenza e locali al piano seminterrato sede Ufficio tecnico

⇒ Opere da impresario costruttore	fr.	2'350,00
⇒ Opere da elettricista	fr.	27'600,00
⇒ Opere da riscaldamento	fr.	4'000,00
⇒ Opere da gessatore	fr.	3'600,00
⇒ Finestre in materiale sintetico	fr.	3'450,00
⇒ Soffitto ribassato	fr.	13'000,00
⇒ Pavimento in materiale sintetico	fr.	12'000,00
⇒ Opere da falegname	fr.	4'700,00
⇒ Arredamento salone al PC	fr.	13'000,00
⇒ Arredamento saletta 1° P	fr.	7'500,00
⇒ Onorari	fr.	10'800,00
Totale	fr.	102'000,00

5. Sistemazione uffici stabile via Bossi 2

⇒ Opere da impresario costruttore	fr.	8'900,00
⇒ Opere da gessatore	fr.	8'900,00
⇒ Opere da elettricista, sanitario e riscaldamento	fr.	10'700,00
⇒ Opere da pavimenti sintetici	fr.	29'500,00
⇒ Opere da falegname e da piastrellista	fr.	7'100,00
⇒ Opere da pittore e pulizia	fr.	33'600,00
⇒ Onorari	fr.	4'300,00
Totale	fr.	103'000,00

RICAPITOLAZIONE

Palazzo municipale	fr.	781'100,00
Ex sede Polizia comunale	fr.	700'600,00
Ex Servizio ambulanza Croce Verde	fr.	355'000,00
Sala conferenza e locali Ufficio tecnico comunale	fr.	102'000,00
Stabile via Bossi 2	fr.	103'000,00
	fr.	2'041'700,00

Totale globale arrotondato **Fr. 2'042'000.--**
di cui fr. 476'400.--, relativi agli adeguamenti degli stabili alle normative vigenti antincendio

Costi di gestione

I costi di manutenzione ed esercizio per il Comune derivanti dagli interventi di ristrutturazione descritti nel presente messaggio sono stimati in una percentuale pari all'1.5 % rispetto ai costi d'investimento. Si perviene quindi ad un maggior onere complessivo di gestione pari a fr. 30'000.--.

Introiti

I maggiori introiti per il Comune sono da ricondurre al futuro affitto a prezzi commerciali di 360 mq di spazi liberati presso lo stabile di via Bossi 2. A tal proposito sono già pervenute richieste di locazione.

Si prevede inoltre di incassare dall'Associazione svizzera Soccorso operaio un affitto mensile pari a fr. 1'000.-- (fr. 12'000.-- annui).

Considerando un affitto annuo pari a circa fr. 150.--/mq per gli spazi di via Bossi 2, (fr. 54'000.--) si perviene ad un maggior introito annuo di fr. 66'000.--.

Specchietto riassuntivo oneri finanziari

Maggiori ricavi	fr. + 66'000.--
Maggiori costi di gestione	fr. - 30'000.--
Costi d'ammortamento (10 anni) 7%	fr. - 143'000.--
Costi d'interesse: 3.0 % su fr. 2'042'000.--	fr. - 61'260.--
<u>Onere netto</u>	fr. - 168'260.--

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

risolvere:

1. SONO APPROVATI GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE NEI DIVERSI STABILI COMUNALI MIRANTI AD UNA RIORGANIZZAZIONE LOGISTICA DEGLI UFFICI. -----
2. PER IL FINANZIAMENTO DELL'OPERA E' CONCESSO UN CREDITO DI FR. 2'042'000.-- (FRANCHI DUEMILIONIQUARANTADUEMILA) DA CARICARE AL CONTO N. 503. -----
3. IL MUNICIPIO E' AUTORIZZATO A CONTRARRE IL RELATIVO MUTUO ALLE MIGLIORI CONDIZIONI DI MERCATO. -----
4. IL CREDITO CONCESSO E' ADEGUATO AGLI AUMENTI REALI E ALLE VARIAZIONI DEGLI INDICI DEI COSTI DI COSTRUZIONE. -----
5. IL CREDITO E' DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2009. -----

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 Balzaretta