



COMUNE DI LOSONE

Messaggio municipale no. 093 al Consiglio comunale di Losone:

Domande di credito:

- **Fr. 200'000.-- per lo smantellamento dei prefabbricati di Via Cesura e sistemazione del terreno**
- **Fr. 50'000.-- per interventi minimi presso la ex Scuola dell'infanzia**

Losone, 25 agosto 2015

Commissione designata: Commissione opere pubbliche

Egregio signor Presidente,
Egredi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone per approvazione al Consiglio comunale le seguenti domande di credito:

- Fr. 200'000.-- per lo smantellamento dei prefabbricati di Via Cesura e la sistemazione del terreno in funzione della costruzione della nuova casa anziani medicalizzata,
- Fr. 50'000.-- per l'esecuzione di interventi minimi indispensabili presso la ex scuola dell'infanzia per poter collocare provvisoriamente il Centro giovanile comunale e le varie Società attualmente insediati nei prefabbricati di Via Cesura.

1. SMANTELLAMENTO PREFABBRICATI VIA CESURA

1.1 Premesse

Nella seduta del 17 ottobre 2011 il Consiglio comunale ha risolto quanto segue (cfr. M.M. no. 112 del 26 luglio 2011):

- la concessione dei fondi part. no. 173, 172 e 2696 in diritto di superficie alla Fondazione Patrizia Casa anziani di Losone per la durata di 99 anni per la costruzione e la gestione di una casa per anziani medicalizzata,
- lo stanziamento di un contributo a fondo perso di Fr. 3'500'000.-- quale finanziamento alla costruzione della nuova casa anziani medicalizzata di 60 posti letto, con un reparto per malati di Alzheimer,
- lo stanziamento di un credito di Fr. 10'000.-- per il finanziamento degli approfondimenti atti a determinare quali dovranno essere gli interventi minimi necessari per rendere nuovamente abitabile lo stabile ex asilo per l'inserimento provvisorio delle attività attualmente presenti nelle baracche di Via Cesura.

Si ricorda che il Comune di Losone è proprietario del fondo part. no. 172 in Via Cesura, il quale deriva da una riunione particellare dei fondi no. 172, 173 e 2696 tutti di proprietà del Comune di Losone.

Il fondo originario no. 172 era stato acquistato dal Comune di Losone nel 2000, mentre il fondo no. 2696 era stato acquistato nel 2004.

1.2 Le fasi della realizzazione della casa per anziani

In base alla procedura prevista dal Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP) e ai disposti del Regolamento d'applicazione della legge sulle commesse pubbliche (LCPubb), per la realizzazione della prospettata nuova casa anziani medicalizzata è stato indetto un concorso di architettura.

Il concorso di progettazione a procedura libera a due fasi conclusosi nel mese di giugno 2015, ha decretato vincitore il progetto REBATT dell'arch. Michele Arnaboldi di Ascona.

La Fondazione Patrizia casa anziani ha così potuto dare avvio alle successive fasi, assegnando al vincitore del concorso il mandato per l'elaborazione del progetto e preventivo definitivi al fine di sottoporlo per approvazione al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio, ed in seguito al Gran consiglio per la concessione degli aiuti cantonali.

La Fondazione Patrizia auspica di poter terminare questa prima fase entro fine 2015 - inizio 2016 in modo tale da poter procedere con la pubblicazione degli appalti e dare avvio ai lavori entro la fine del 2016.

Salvo imprevisti, l'apertura della nuova casa anziani medicalizzata è ipotizzata verso fine 2019.

1.3 La consegna del sedime alla Fondazione Patrizia

Sul sedime destinato alla realizzazione della nuova casa anziani medicalizzata sono ubicati 4 prefabbricati, un parco giochi e un'isola ecologica.

Il sedime che verrà consegnato in diritto di superficie alla Fondazione Patrizia dovrà essere libero da costruzioni, per cui il Comune deve ora pianificare lo smantellamento dei prefabbricati, del parco giochi.

Per quanto concerne l'isola ecologica, la stessa verosimilmente non dovrà essere spostata in quanto il progetto vincitore non prevede un'invasione della porzione di terreno che la ospita. Una decisione effettiva potrà però essere decretata al momento della presentazione del progetto definitivo.

Per le demolizioni e lo sgombero dei materiali in discarica, l'Ufficio tecnico ha elaborato un preventivo di spesa, il quale contempla anche i costi per lo smantellamento dell'isola ecologica.

Qualora, come già detto poc'anzi, la stessa dovesse rimanere nella sua attuale ubicazione, i costi finali di demolizione risulteranno inferiori.

In caso contrario, si dovrà valutare la necessità dell'isola ecologica di Via Cesura e cercare una nuova ubicazione.

L'avvio dei lavori di demolizione deve essere preceduto dalla procedura della domanda di costruzione e dalla messa a concorso delle varie opere.

I costi di demolizione e smaltimento sono riassunti nella tabella seguente.

Pos.	Demolizione di prefabbricati	UM	Quantità	prezzo	Totale
1.0	Smontaggio tetti e pareti in Eternit				
1.1	Sgombero in discarica lastre per tetti e lastre delle facciate: Tetti m ² 26 x 8.20 x 4 Facciate m ² ((26+7.2) x 2 x 1.5) x 4	m ² m ²	852.80 398.40	20.00 20.00	17'056.00 7'968.00
2.0	Demolizione pareti, tetto e pavimenti in legname				
2.1	Sgombero in discarica legname pareti ecc.	m ²	2'102.40	15.00	31'536.00
3.0	Demolizione della struttura di fondazione	m ²	119.52	165.00	19'720.80
4.0	Demolizione delle finestre e sgombero	m ²	270.40	15.00	4'056.00
5.0	Smontaggio sanitari e caloriferi	a corpo			10'000.00
6.0	Smontaggio e sgombero impianto riscaldamento	a corpo			7'000.00
7.0	Smontaggio tank e sgombero	a corpo			5'000.00
8.0	Smontaggio parco giochi e sgombero	a corpo			10'000.00
9.0	Demolizione di pavimentazione in asfalto	m ²	2'000.00	10.00	20'000.00
	Smontaggio isola ecologica, recupero di tutto il materiale per ricostruirla in altro sito	a corpo			36'000.00
10.0	Imprevisti 10%				17'000.00
	Totale parziale				185'336.80
	IVA 8%				14'826.94
	Totale				200'163.74

Totale importo arrotondato	200'000.00
-----------------------------------	-------------------

La pianificazione dei lavori prevede le seguenti fasi.

Anni	Anno 2015							Anno 2016								
mesi	S	O	N	D	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D
Procedure di approvazione da parte del CC																
Domanda di costruzione																
Appalti																
Esecuzione																

Con questa operazione il Comune consegna alla Fondazione Patrizia il sedime sgombero da ogni manufatto e pronto per poter permettere l'avvio ai lavori di costruzione della nuova casa anziani medicalizzata.

2. INTEVENTI PRESSO LA EX SCUOLA INFANZIA

I prefabbricati in Via Cesura sono attualmente occupati come segue:

- prefabbricato A Centro giovanile comunale
- prefabbricato B Sci Club Losone
Corale Vos dal Mondrig
Compagnia Teatro Le Contrade

- prefabbricato C Losone Sportiva
 Minicentro
- prefabbricato D Società filarmonica Losone.

Quale soluzione alternativa, il Municipio ha individuato nella ex Scuola dell'infanzia (ex SI) un'ubicazione idonea per poter collocare il Centro giovanile comunale e le varie Società. Di ciò il Consiglio comunale è stato reso edotto.

Si tratta di una situazione provvisoria (comunque di almeno 5 anni) in attesa di decidere quali soluzioni adottare per le necessità di spazi per l'Amministrazione comunale (si ricorda che sono ipotizzabili diverse soluzioni, quali la ristrutturazione-ampliamento della Casa comunale, la ristrutturazione della ex SI, la costruzione di un edificio ex novo, un'altra ubicazione alternativa), risp. di conoscere quale sarà l'assetto pianificatorio futuro della ex Piazza d'armi.

Per collocare provvisoriamente il Centro giovanile comunale e le varie Società nella ex SI, sono comunque necessari i seguenti interventi minimi indispensabili:

- la sostituzione dei vetri con vetri temperati, maggiormente resistenti pur non essendo dei veri e propri vetri antisfondamento,
- la posa di bloccaggi al serramento così da limitarne l'apertura a cm 12 nel rispetto delle normative applicabili,
- la posa di una struttura di separazione tra il piano terra e il 1° piano in corrispondenza del vano scale, ciò che permette di delimitare le aree a disposizione dei vari utilizzatori,
- la posa di segnali luminosi indicanti le vie di fuga e di un dispositivo antipanico alla porta d'entrata/uscita principale,
- l'adattamento dei servizi igienici al piano terreno,
- piccoli lavori di manutenzioni all'esterno eseguiti in gran parte dalla squadra comunale.

I costi sono riassunti come segue.

Pos.	Opera	Costo
1.0	Sostituzione vetri porta entrata e finestre	13'000.00
2.0	Opere da falegname	21'000.00
3.0	Impianti sanitari	11'000.00
4.0	Imprevisti 10%	4'500.00
Totale IVA inclusa		49'500.00

Totale importo arrotondato	50'000.00
-----------------------------------	------------------

Con una spesa preventivata in ca. Fr. 50'000.--, vengono messi a disposizione provvisoriamente del Centro giovanile comunale e delle varie Società degli spazi idonei per permettere loro di poter continuare a svolgere le loro attività in un ambiente funzionale, razionale e con un minimo di sicurezza.

L'adeguamento di strutture e situazioni non conformi alle nuove direttive di sicurezza è previsto solo dove le condizioni di sicurezza sono ritenute critiche; altrove, in considerazione della tipologia di impiego degli spazi e del carattere provvisorio della sua destinazione, il Municipio ha ritenuto di non procedere a sostituzioni o modifiche sostanziali.

3. CONCLUSIONI

Le domande di credito oggetto del presente messaggio sono contemplate nel Piano finanziario 2015 - 2018 (Dicembre 2014).

Per quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

- 1. È concesso il credito di Fr. 200'000.-- per lo smantellamento dei prefabbricati di Via Cesura e la sistemazione del terreno in funzione della costruzione della nuova casa anziani medicalizzata.**

§ Il Credito sarà iscritto nel conto degli investimenti no. 589.310 "Demolizione e sgombero baracche" del Centro costo 090 Compiti non ripartibili.

- 2. È concesso il credito di Fr. 50'000.-- per l'esecuzione di interventi minimi indispensabili presso la ex scuola dell'infanzia per poter collocare provvisoriamente il Centro giovanile comunale e le varie Società attualmente insediati nei prefabbricati di Via Cesura.**

§ Il Credito sarà iscritto nel conto degli investimenti no. 503.355 "Spazi provvisori Società e Centro giovanile" del Centro costo 350 Altre attività di tempo libero.

- 3. Termine di scadenza dei crediti (art. 13.3 LOC): 31 dicembre 2016.**

Con stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

f.to

C. Bianda

S. Bay