



MUNICIPIO DI LAMONE
6814 LAMONE

6814 Lamone, 6 maggio 2019

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 11/2019 CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 315'000.00 PER LA RISTRUTTURAZIONE DELLO STABILE EX CRAI A SCOPO MAGAZZINO COMUNALE

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

vi sottoponiamo per esame ed approvazione la richiesta di un credito di fr. 315'00.00 per la ristrutturazione dello stabile ex Crai, mapp. 181 RFD, a scopo magazzino comunale.

A seguito dell'approvazione lo scorso 4 giugno 2018 del messaggio municipale N. 2/2018 concernente la richiesta di un credito di CHF 250'000.00, IVA inclusa, per l'organizzazione di un concorso d'architettura inerente la progettazione della nuova scuola dell'infanzia sul sedime dell'attuale ex Casa comunale adibita a magazzino comunale, l'Esecutivo si è da subito chinato sulla problematica riguardante la futura sede per la squadra esterna.

Dopo un'attenta valutazione dei sedimi o stabili disponibili si è deciso di procedere ad una ristrutturazione dello stabile ex Crai sito al mappale 181 RFD, affidando il mandato all'arch. De Polo Urs. Lo stabile è attualmente in disuso, se si esclude una piccola parte utilizzata come magazzino dalla Sagra della Costina, e malgrado vari tentativi di affittarlo non si è mai giunti ad un accordo; oltre a ciò risulta essere poco decoroso come stabile.

Nel PR il manufatto figura come soggetto a demolizione senza ricostruzione, risulta però piuttosto realistico stimare che questa situazione non sarà attuata prima di 10 o 15 anni. Durante questo lungo periodo mantenere uno stabile fatiscente proprio sulla via principale del nostro comune non risulta certamente molto decoroso.

Oltre ad offrire una soluzione ottimale per gli operai comunali una ristrutturazione contenuta lo renderebbe sicuramente più presentabile fino al giorno in cui si deciderà di eliminarlo. L'edificio è stato costruito nel 1967 e da sempre è stato adibito a negozio.

Nel piano interrato ci sono due ampi locali che possono essere utilizzati unicamente come magazzini, a causa delle altezze non a norma per locali lavorativi.

La struttura dello stabile è una scatola compatta, con muratura in laterizio intonacata e tetto a 4 falde con tegole color bruno. Il concetto architettonico, con la sua semplicità, contiene un elemento architettonico antico che è quello di legare nella superficie delle facciate le aperture con dislivelli, o variare semplicemente con la tonalità o il contrasto di chiaroscuro con pittura.

Lavori previsti

I lavori previsti sono la creazione al PT, livello Via Girella, di un ufficio per il capo squadra, uno spogliatoio con doccia e wc, un essiccatoio, un locale pausa e un'officina. Questi spazi saranno suddivisi tra di loro tramite delle pareti in cartongesso e riscaldati con una termopompa, situata esternamente al piano inferiore. Lo spazio rimanente in parte potrà essere adibito a magazzino e non sarà riscaldato.

Al piano inferiore la metà non utilizzata dalla Sagra sarà utilizzata come deposito/magazzino dalla squadra esterna.

È inoltre previsto un ritinteggio esterno dello stabile e il rifacimento del cornicione.

Una volta terminati i lavori della nuova SI i veicoli comunali troveranno spazio all'interno dell'autosilo; fino ad allora andranno valutate delle soluzioni provvisorie.

Nel parcheggio della ex-Crai sarà verosimilmente occupato un solo parcheggio.

Costi

Eliminazione amianto	fr. 15'000.00
Opere da impresario costruttore	fr. 24'100.00
Opere da gessatore	fr. 46'850.00
Opere da pittore, ponteggi	fr. 28'500.00
Impianto di riscaldamento	fr. 31'800.00
Impianto sanitario	fr. 30'300.00
Pavimenti	fr. 5'350.00
Finestre	fr. 4'400.00
Opere da metalcostruttore	fr. 21'250.00
Impianto elettrico	fr. 29'800.00
Elementi frangisole	fr. 400.00
Costi diversi	fr. 14'120.00
Onorario	fr. 32'700.00
Spese, tasse autorizzazioni	fr. 4'000.00
Totale	fr. 288'570.00
IVA 7.7%	fr. 22'219.90
Arrotondamento	fr. <u>4'210.10</u>
Totale generale	fr. 315'000.00

Conclusioni

Per le ragioni e motivazioni qui indicate, restando a vostra disposizione qualora vi occorressero altre informazioni, v'invitiamo a voler

RISOLVERE:

1. È concesso un credito di fr. 315'000.00 per la ristrutturazione dello stabile ex crai a scopo magazzino comunale;
2. Il credito sarà caricato al conto investimenti nella relativa voce di competenza e ammortizzato a norma LOC.
3. Il credito decade entro due anni dalla presente decisione (vedi art. 13 cpv. 3 LOC) in caso di mancato utilizzo.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco: Marco Balerna
Il Segretario: Mario Cremona



Va alla Commissione della gestione e alla Commissione edilizia e opere pubbliche
Approvato dal Municipio con ris. mun. n. 3465 del 06.05.2019.

MAPPALE NO. 181 A LAMONE PROPRIETÀ: COMUNE DI LAMONE

Superficie edificio SUP 290 m²

Volume dell'edificio VE 2435 m³

Il progetto prevede una trasformazione con cambiamento di destinazione, senza ampliamento di volume.

Piano terreno

Nuova destinazione locali per utilizzo operai comunali e magazzino

Piano inferiore seminterrato

Utilizzazione come sinora quale deposito/magazzino.

Intervento minimo per rendere conforme l'edificio alle nuove normative cantonali in vigore.

Preventivo sulla base del disegno UT mod. 17.04.2019

Previsto tutte le disposizioni DC concernenti la sicurezza e l'igiene.

Lo smaltimento delle acque chiare e luride avviene tramite le tubazioni esistenti.

Edificio gruppo CCC 2 "edificio".

Norma SIA 102/2014 art. 4.3 preventivo sulla base di offerte.

PREVENTIVO

Eliminazione materiale contenente amianto, come condizionatori, pittura, ecc. da ditta specializzata autorizzata, stimato

fr. 15'000.00

Opere da impresario costruttore

Piano terreno, demolizione pareti (previa verifica statica da parte di un ingegnere).

fr. 6'600.00

Piano inferiore, demolizione parete per creare passaggio via di fuga.

fr. 1'700.00

Da riportare

fr. 23'300.00

Riporto	fr. 23'300.00
Formazione zoccolo esterno in calcestruzzo per termopompa.	fr. 4'100.00
Zoccoli in beton per schermatura termopompa.	fr. 500.00
Sottomurazione vasche doccia.	fr. 400.00
Smurare 4 finestre con eliminazione in discarica.	fr. 3'500.00
Formazione battuta per nuove finestre, compreso materiale.	fr. 1'500.00
Ponteggi.	fr. 1'300.00
Aiuto agli artigiani vari.	fr. 4'500.00

Opere da gessatore

Formazione pareti di separazione con sistema prefabbricato, intelaiatura metallica, rivestita con una sola lastra di cartongesso, invece di 2 come consuetudine (motivo risparmio).

Nicchie doccia rivestite di pannelli idrorepellenti.

Isolamento termico pareti, è previsto unicamente dove è richiesto dal RUEn.

Soffitto ribassato (diminuzione volume per risparmiare energia) mediante lastre in cartongesso con sovrastante isolamento termico.

Intonaco stabilitura per pareti, lisciatura soffitto. Isolamento termico, polistirolo espanso incollato sotto soletta del piano inferiore e sulla parete interna di facciata nel piano terreno

fr. 46'850.00

Opere da pittore con ponteggi

Pulizia facciata con idropulitrice. Tinteggiatura esterna. Riattazione cornicione, pittura a smalto su lastre esistenti. Interno, pittura soffitto e pareti con dispersione, nicchie docce con pittura idrorepellente.

fr. 28'500.00

Da riportare

fr. 114'450.00

Riporto fr. 114'450.00

Impianto riscaldamento

Termopompa, pompa di calore aria/acqua,
scambiatore di calore ad alta efficienza.
Pompa a basso consumo energetico.
Produzione acqua calda con termopompa. fr. 31'800.00

Impianto sanitario

Apparecchi sanitari usuali.
Impianto interno, smaltimento acque luride
con allacciamento alle tubazioni esistenti. fr. 26'200.00

Armadio spegnimento fuoco con 2 estintori fr. 4'100.00

Pavimenti

Per i locali spogliatoi, sala pausa e ufficio Bobo
è previsto un pavimento in linoleum, spess. 2 mm
(minimo), incollato sopra lisciatura fr. 5'350.00

Finestre

Finestre in PVC bianco standart,
triplo vetro fr. 4'400.00

Opere da metalcostruttore

Eliminazione in discarica:
Porta automatica ex negozio fr. 800.0
3 tende da sole a est e insegne fr. 650.0
Inferriate finestre PT fr. 500.0 fr. 1'950.00

Accesso esterno officina, allargamento di 20 cm scala
esistente in acciaio. Togliere parabola sotto la gronda. fr. 900.00

Modifica porta a ribalta esterna officina e porta ingresso
est, con inserimento anta girevole (vie di fuga). fr. 8'500.00

Ringhiera accesso officina, zincata a bagno. fr. 2'600.00

Lamiere stirate TILS, termolaccate, facciata est e nord. fr. 6'300.00

Schermatura ottica termopompa. fr. 800.00

Passaggi nel muro tubi di ventilazione in acciaio
(prescrizioni antincendio). fr. 200.00

Da riportare fr. 207'550.00

Riporto fr. 207'550.00

Impianto elettrico

Distribuzione di corrente forte a partire dall'impianto esistente.

Messa a terra (escluso parafulmine).

Installazione illuminazione generale con uso di semplici corpi illuminanti con tubi LED

fr. 29'800.00

Elementi frangisole

Revisione funzionamento di 3 rolladen esistenti

fr. 400.00

Diversi

Esecuzione di fori a mezzo carotaggio in soletta e in parete.

fr. 1'430.00

Serratura per porte via di fuga, cilindro con pomello, chiudiporta obbligatorio.

fr. 1'800.00

Fornitura e noleggio TOI TOI.

fr. 1'300.00

Cartelli segnaletica via di fuga.

fr. 100.00

Messa fuori uso del serbatoio olio combustibile interrato, tramite ditta specializzata.

fr. 1'090.00

Ispezione amianto, prelievo per analisi e controllo dopo lavori di bonifica.

fr. 2'500.00

Rapporto iniziale per domanda e collaudo antincendio.

fr. 1'700.00

Rapporto termico RUE n e rapporto fonico.

fr. 2'600.00

Controllo tegole tetto.

fr. 200.00

Pulizia finale

fr. 1'400.00

Onorario

Architetto

circa *

fr. 32'000.00

Rilievi

fr. 700.00

Spese, tasse, autorizzazioni

fr. 4'000.00

Totale

fr. 288'570.00

IVA 7.7%

fr. 22'219.90

Totale IVA compresa

fr. 310'789.90

=====

* L'onorario è da trattare ed il ribasso da concordare con il committente.
Indicazione onorari abrogati sino 2020.

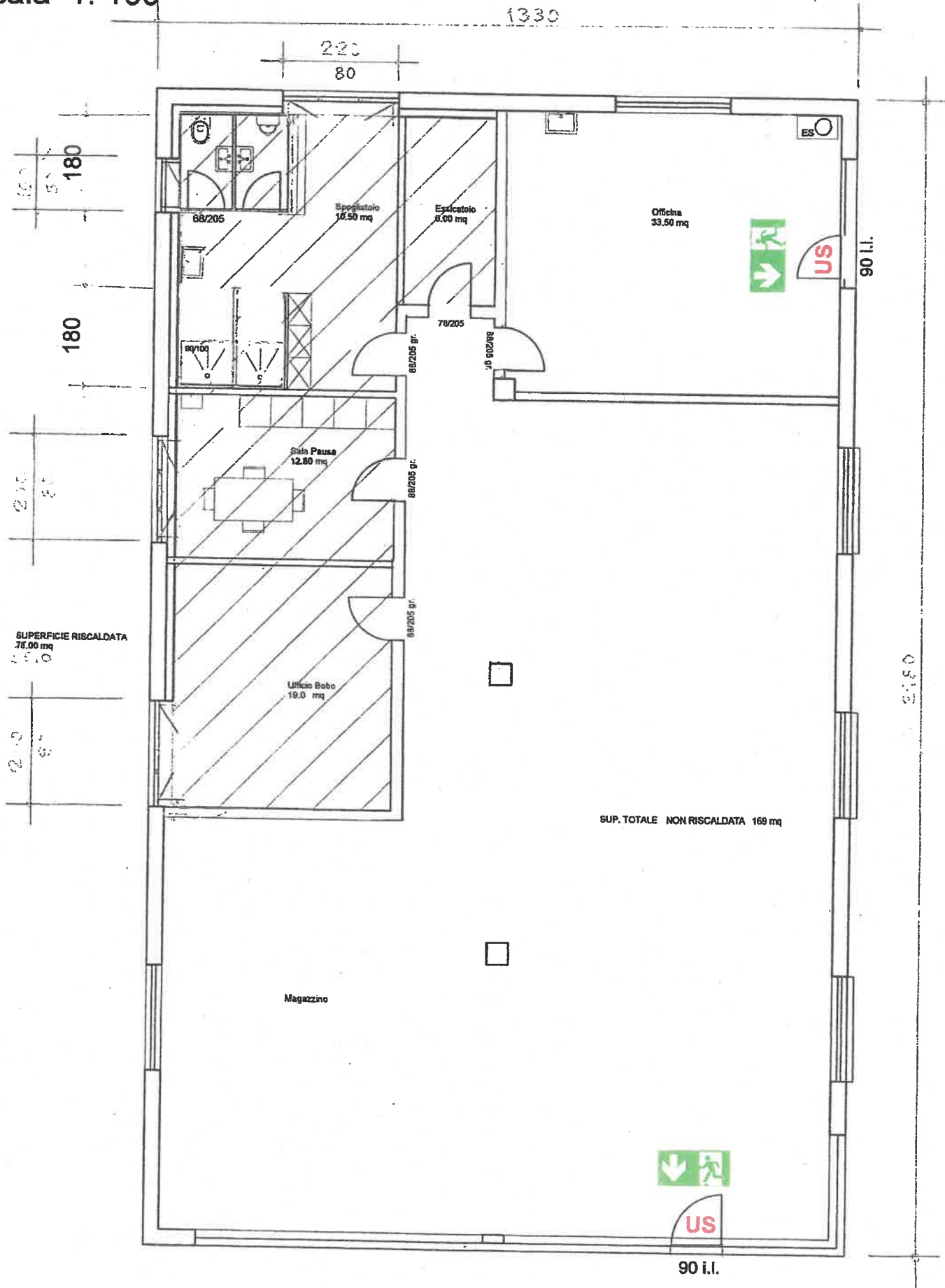
Lamone, 30 aprile 2019

EDIFICIO MAPPALE NO. 181, LAMONE

Proprietà: Comune di Lamone

PIANTA PIANO TERRENO

Scala 1:100



EDIFICIO MAPPALE NO. 181, LAMONE

Proprietà: Comune di Lamone

SEZIONE I: 100

Urs De Polo architetto FH SIA OTIA, 6814 Lamone, via Brüga 19

Dis. no. 64/23 Data: 29.04.2019

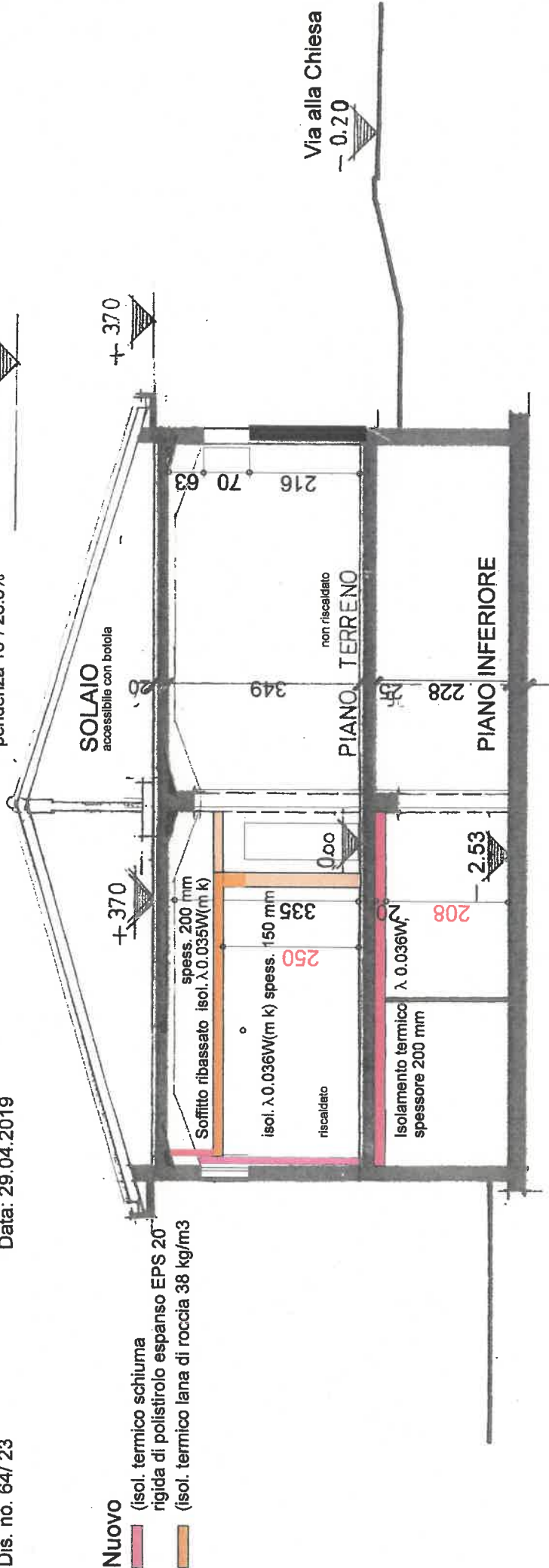
Copertura tetto in tegole olandese "Ludovici", brune pendenza 16°/28.6%

+ 566

Nuovo

(isol. termico schiuma rigida di polistirolo espanso EPS 20)

(isol. termico lana di roccia 38 kg/m³)



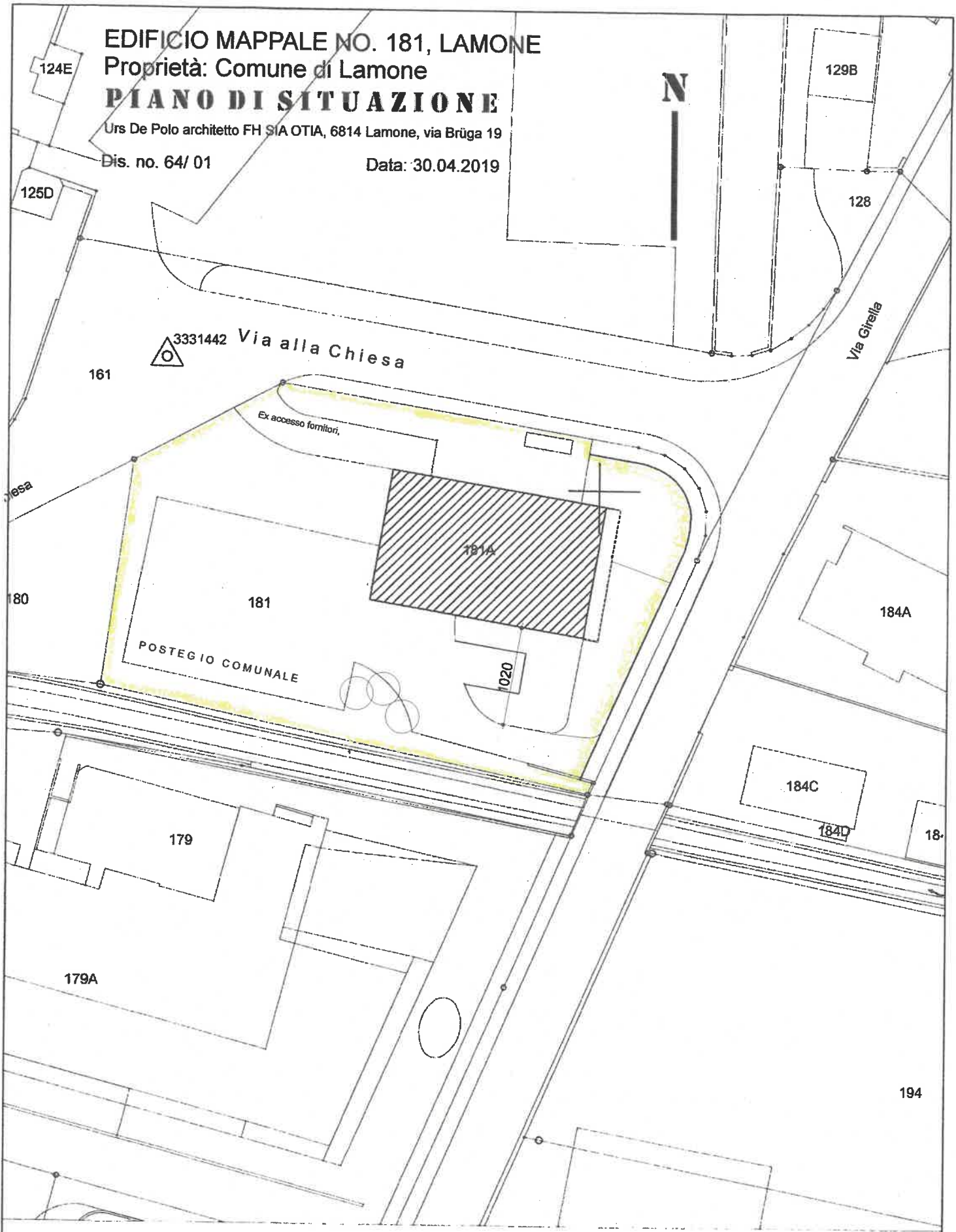
SEZIONE A-A

EDIFICIO MAPPALE NO. 181, LAMONE
Proprietà: Comune di Lamone
PIANO DI SITUAZIONE

Urs De Polo architetto FH SIA OTIA, 6814 Lamone, via Brüga 19

Dis. no. 64/ 01

Data: 30.04.2019



Scala 1:500

EDIFICIO MAPPALE NO. 181, LAMONE

Proprietà: Comune di Lamone

PIANTA PIANO INFERIORE

Scala 1: 100

Urs De Polo architetto FH SIA OTIA, 6814 Lamone, via Brüga 19



Esistente
Demolizione

Dis. no. 64/ 22 Data: 30.04.2019

