



Messaggio Municipale n. 2418
**concernente la richiesta di un credito di Fr. 420'000.-- (quota parte di Massagno) per
la manutenzione straordinaria degli spogliatoi del campo di calcio del
Centro sportivo Valgersa**

Onorando
Consiglio comunale
6900 Massagno

Gentili Signore,
Egredi Signori Consiglieri comunali,

il 19 dicembre 2016, il Consiglio comunale ha approvato il M.M. 2362 concernente la richiesta di un credito di fr. 46'135.00 (quota parte) per la progettazione degli interventi di manutenzione straordinaria presso gli spogliatoi del campo di calcio del Centro Sportivo Valgersa. Analoga decisione era stata presa dal Comune di Savosa, con decisione del 12 dicembre 2016.

Premessa

Richiamiamo integralmente il M.M. 2362 per quanto attiene lo stato della struttura, precario, e lo storico degli investimenti presso il Centro Valgersa, ricordando giusto qui di seguito gli scopi ivi indicati in relazione al progetto oggi in esame (M.M 2362, pag. 3 e seg.).

Gli interventi che si intende eseguire, per i quali saranno incaricati dei professionisti del ramo, dovranno rispondere alle seguenti problematiche:

- ✓ *gli assestamenti verticali dello stabile nel corso degli anni hanno provocato una serie di fessurazioni importanti sulle divisioni leggere interne e delle difficoltà d'impiego delle porte d'accesso ai locali;*
- ✓ *malfunzionamento della rete idrica interna all'edificio (sbalzi di temperatura, acqua ferruginosa, ecc.);*
- ✓ *eliminazione delle infiltrazioni puntuali dalla soletta del locale riunioni;*
- ✓ *adattare e rendere l'edificio conforme alle normative oggi vigenti.*

A seguito delle menzionate decisioni dei legislativi, Savosa ha assunto la funzione di capofila del progetto, coordinando i lavori dei vari progettisti e specialisti. La Commissione Valgersa e i due Municipi sono stati coinvolti per quanto attiene la ridefinizione degli spazi in esame.

Sintesi degli interventi proposti

Con il presente Messaggio vi sottoponiamo la richiesta di approvazione del progetto e del relativo credito di costruzione per un importo complessivo di fr. 840'000 e una cubatura

SIA 116 di 1'428 mc. La spesa, dedotti i sussidi, verrà suddivisa nella misura del 50% ciascuno tra i due Comuni comproprietari del Centro, come previsto dalla specifica convenzione per la parte investimenti.

Tenendo conto dell'attuale utilizzo dell'infrastruttura sportiva si è provveduto a riorganizzare il blocco dei servizi igienici (a scapito del localino riunioni), aggiornando agli standard odierni l'offerta di WC per donne. Ricordiamo infatti che attualmente è presente un solo servizio misto femminile/disabili.

I locali restanti rimangono praticamente invariati sia a livello funzionale sia a livello di dimensioni: il locale docce dei due spogliatoi centrali viene diviso per ragioni di funzionalità come quello degli altri due spogliatoi, mentre il deposito del chiosco viene riorganizzato per limitare l'accesso di estranei all'officina e al relativo locale tecnico.

La tematica legata ai cedimenti della costruzione è stata quella più complessa da affrontare per rapporto alla manutenzione straordinaria prevista. Gli assestamenti verticali non lineari, dovuti alla stratigrafia eterogenea del terreno sottostante costituito da materiale di discarica mista, ha imposto delle approfondite indagini geotecniche.

Dopo attenta analisi della situazione, gli specialisti propongono delle iniezioni di resina con l'obiettivo di consolidare il terreno di fondazione stabilizzando l'intero edificio, evitando quindi il ripetersi di cedimenti.

L'iniezione di resina nel terreno è una tecnica ampiamente sperimentata, non invasiva, che permette di raggiungere ottimi risultati. La pressione generata dalla resina liquida iniettata a profondità diverse sotto le banchine di fondazione permetterà addirittura di sollevare alcune parti dell'edificio dei necessari millimetri.

Dal rapporto d'ispezione amianto e PCB (policlorobifenili) emerge la presenza di elementi costruttivi contenenti amianto. Nel preventivo è stata pertanto inserita una voce di spesa per la bonifica da eseguire prima degli interventi edilizi al manufatto, come da prescrizioni, al fine da non liberare nell'aria fibre d'amianto.

Le condotte per la distribuzione dell'acqua e degli scarichi, che sono stati unicamente oggetto di puntuali interventi di riparazione, sono da tempo obsolete. Con il risanamento è prevista la loro totale sostituzione e relativa coibentazione. Gli apparecchi sanitari saranno pure sostituiti. È inoltre indispensabile una pulizia e manutenzione dell'impianto di ventilazione esistente con i necessari adattamenti al progetto e l'aggiunta del sistema d'aspirazione dei nuovi servizi senza possibilità di ventilazione naturale.

Nello stato attuale, gli impianti elettrici sono a norma in quanto gli interventi per il rilascio della certificazione RaSi sono stati eseguiti nel 2015.

La voce "impianti elettrici" riportata a preventivo concerne in particolare la fornitura e posa di nuovi apparecchi più efficienti: corpi illuminanti LED, asciugacapelli, centrale audio, ecc.

Per ovviare alle puntuali infiltrazioni d'acqua dal tetto, visibili dall'interno, si è optato per il rifacimento completo dell'impermeabilizzazione e dell'isolamento. Il manto del tetto giardino pensile, di materiale sintetico Sarnafil®, risale infatti al 1980, per cui ha già superato di gran lunga la durata media garantita per questa tipologia di prodotto.

Il risanamento del tetto potrà essere pianificato anche indipendentemente dagli altri lavori nel periodo di chiusura al pubblico della piscina.

Considerati infine i seri problemi di apertura/chiusura delle porte, rispettivamente delle finestre a causa degli assestamenti del sottosuolo, è stata decisa la sostituzione di tutti i serramenti. Con questo intervento ne beneficeranno l'aspetto funzionale, estetico e di efficienza, anche energetica.

Un cenno, infine, va alle differenze tra la cifra complessiva riportata nel M.M 2362, base di calcolo usata per la stima degli onorari di progettazione (fr. 415'000) e quella definitiva – riferita al costo della concretizzazione degli interventi – riportata in questo messaggio: fr. 840'000. L'importo di fr. 415'000 di cui al messaggio 2362 è stato ricavato dall'attualizzazione del documento "*Centro Sportivo Valgersa, spogliatoi campo da calcio: analisi e proposte di manutenzione straordinaria*" presentato il 30 aprile 2014 dalla Commissione Valgersa ai Municipi. Gli scostamenti più significativi riguardano interventi di bonifica amianto (ca fr. 17'000), di consolidamento del terreno (ca fr. 75'000) e la totale sostituzione dei serramenti (ca fr. 151'000). Queste tre voci ammontano a ca fr. 243'000. Trattasi sostanzialmente della differenza tra il totale stimato nel 2014, ripreso nel 2016, e l'attuale preventivo (comprensivo d'IVA), dedotti costi secondari e onorari (CCC 5) e imprevisti (min. 5%).

Sussidi

Per il risanamento si prevede di percepire dei sussidi per un ammontare di circa fr. 190'000, così suddivisi:

- ✓ ca. fr. 11'000.00 per puntuali interventi di risanamento energetico quali il miglioramento dell'isolamento termico del tetto (220mq x 40fr/mq = fr. 8'800), come pure per la sostituzione dei serramenti (70mq x 40fr/mq = fr. 2'800);
- ✓ ca. fr. 180'000.00 di sovvenzioni da parte del Fondo Sport-toto, considerato come il Centro sia destinato in modo preponderante a società che operano a favore della promozione dello sport.

Tenuto conto di quanto precede, a consuntivo la spesa netta complessiva a carico dei due Comuni dovrebbe attestarsi a ca. fr. 650'000.00.

Il credito rappresenta un investimento per il futuro e consente il giusto confort per i ragazzi e per le squadre ospiti che frequentano la struttura e un miglior decoro del comparto.

Si stima una durata dei lavori di circa 5 mesi. Durante questo periodo si prevede di mettere a disposizione delle società gli spogliatoi della piscina e/o quelli della Protezione civile per garantire l'attività sportiva – quand'essa non sia già ferma – con l'obiettivo di ridurre al minimo i disagi per l'utenza degli spogliatoi del campo di calcio.

A titolo di informazione, la Commissione e i Municipi stanno valutando l'opportunità di apportare delle migliorie al comparto "piscina" che potranno essere oggetto di altra richiesta di credito nei prossimi tempi, nell'ottica pure di uno sviluppo regionale del Centro.

Sostenibilità finanziaria

Nel piano finanziario 2017-2020 è stata prevista questa spesa negli investimenti per gli anni 2018 e 2019 in ragione di fr. 400'000.00 (fr. 100'000.00 nel 2018, fr. 300'000.00 nel 2019) e nelle entrate per sussidi fr.78'000.00 nel 2019. Si conferma da parte dei servizi finanziari comunali la sostenibilità economica per questo investimento.

Restando a disposizione per ulteriori informazioni, vi invitiamo a

r i s o l v e r e :

1. È approvato il progetto per la manutenzione straordinaria agli spogliatoi del campo di calcio del Centro sportivo Valgersa.
2. È concesso il credito di fr. 420'000 pari al 50% dell'investimento totale di fr. 840'000.
3. La spesa sarà iscritta nella gestione investimenti sotto la rispettiva voce e attivata a bilancio quale bene amministrativo.
4. I sussidi ottenuti sono da computare in parti uguali in deduzione del costo.
5. Lo stesso sarà ammortizzato nella misura minima del 6% secondo l'art. 12 cpv. 2 Regolamento gestione finanziaria e contabilità dei Comuni.
6. La data di decadenza del credito è fissata al 31 dicembre 2019 ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC.

Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

arch. Giovanni Bruschetti

Marco Poretti

Allegati:
preventivo
planimetria