



MUNICIPIO DI MASSAGNO

Messaggio Municipale N. 2082

Concernente la richiesta di un credito Fr. 1'095'000.00 per la realizzazione di interventi necessari alla messa in sicurezza e mobilità per diversamente abili al Palazzo Comunale (Municipio)

Onorando
Consiglio Comunale
6900 Massagno

Ris. Mun. 20.4.2009

Massagno, 21 aprile 2009 LB/DF

Egregi Signori Presidente e Consiglieri,

sottoponiamo per approvazione il credito di costruzione necessario per la realizzazione della messa in sicurezza del palazzo comunale in cui trovano sede il Municipio e l'Amministrazione, oltre a renderlo accessibile e meglio agibile a persone diversamente abili e carrozzine.

Il presente messaggio concretizza il M.M. 1987 del 23 ottobre 2007, attraverso il quale il Consiglio Comunale aveva concesso il credito per la progettazione degli interventi necessari allo scopo.

Il Municipio ha affidato il programma di risanamento ad un progettista che ha approfondito i temi indicati nel citato messaggio e le risultanze hanno confermato le esigenze costruttive ed evidenziato le necessità nei dettagli.

1. Considerazioni generali

Il progetto è di tipo prevalentemente conservativo, inteso che particolari interventi architettonici all'interno e all'esterno dell'edificio non sono previsti, fatto salvo alcuni necessari spostamenti di pareti e vani per far spazio all'ascensore, per l'introduzione di servizi igienici ai piani, dei dispositivi di sicurezza per l'incendio e per la messa a norma dell'impianto elettrico.

Quest'ultimo aspetto incide considerevolmente sull'importo dell'investimento; l'esame approfondito della situazione, specialmente in funzione dell'obbligo della messa a norma dell'intero impianto esistente (indicazioni OIBT per collaudo RASI), ha di fatto sancito la necessità di sostituzione quasi integrale dell'impianto esistente.

Inoltre si è tenuto conto delle disposizioni in vigore per conformare l'edificio alle direttive imposte dalla Polizia del Fuoco, come previsto dall'art. 41 della legge edilizia.

2 Gli interventi necessari

Il progetto prevede:

- la protezione dell'edificio dall'intrusione di terzi, dotandolo di impianto d'allarme e nuove gelosie metalliche;
- la realizzazione delle strutture necessarie per rendere facilmente accessibile l'edificio a persone diversamente abili e carrozzine attraverso l'inserimento di un ascensore di collegamento tra i due livelli principali e di una rampa esterna d'accesso al palazzo;
- la formazione di servizi igienici ai tre piani;
- accorgimenti architettonici minimi ma necessari a migliorare la situazione attuale, che lasciano aperte ulteriori possibilità e non pregiudicano in futuro nuovi e più incisivi interventi di valorizzazione dell'edificio, anche per rapporto agli altri stabili comunali adiacenti (Casa Marugg, Casa Rossa, Scuola dell'Infanzia).

Di seguito presentiamo alcune osservazioni inerenti le principali opere da realizzare, corredate dai piani allegati al messaggio.

Ascensore:

Viene posto all'interno dell'edificio in modo poco invasivo per rapporto agli spazi di lavoro esistenti, che vengono mantenuti.

L'impianto serve i due livelli principali (Piano Terreno e Primo Piano) ed é omologato per carrozzine e diversamente abili.

Impianti elettrici (collaudo RASI)

Oltre alle nuove installazioni elettriche (rivelazione incendio, antintrusione, lampade emergenza, video sorveglianza, controllo accessi, impianto e corpi illuminanti nei nuovi locali), sono necessarie opere per la messa a norma dell'intero impianto elettrico esistente (indicazioni OIBT per collaudo RASI).

A questi lavori si aggiungono gli interventi edili di supporto, con un'importante incognita (imprevisti) per quanto riguarda il recupero delle strutture esistenti (ad es. soffitto ribassato) e la creazione delle scanalature e dei vani tecnici necessari.

Messa in sicurezza, Polizia del Fuoco

Il rapporto dell'Istituto di Sicurezza ha ribadito quali sono le zone da compartimentare per la prevenzione antincendio.

A seguito dei contenuti di questo rapporto, si è optato per una protezione che comprende gli spazi principali di lavoro e riunione, i locali tecnici, alcune zone nevralgiche come l'archivio al livello semi-interrato, il locale server, le clappe per condotte ventilazione, compartimentazione degli sportelli e illuminazione di emergenza.

Inoltre ed a seguito delle verifiche effettuate risulta difficile e oneroso recuperare le porte delle sale del Consiglio comunale e del Municipio, quella principale d'entrata e le due successive, che devono rispettare i requisiti EI30 e con senso d'apertura verso le vie di fuga.

I costi includono gli interventi edili di supporto (capomastro).

Distribuzione di calore (impianto riscaldamento)

Sono previsto lavori minori nei singoli nuovi locali sanitari.

Lavori esterni, nuova rampa d'accesso al palazzo Comunale

Il progettista ha individuato una soluzione interessante della rampa con accesso da sud (anche per motivi di pendenza) che risponde agli scopi prefissi. Il manufatto è previsto in pietra naturale.

3. Preventivo

Richiamate le ipotesi di costo di fr. 600'000.00 (onorari e IVA esclusi) espresse nel M.M. 1987, il preventivo dettagliato scaturito con il progetto definitivo indica il costo in fr. 777'800,00, a cui sono da aggiungere gli onorari per fr. 212'000.00, le gelosie per fr. 70'000.00 e l'IVA per fr. 80.545.00.

Ciò é dovuto essenzialmente agli approfondimenti che, durante la fase di progettazione, hanno previsto indagini sul posto, sondaggi e quant'altro, così da sancire la necessità di sostituzione integrale dell'impianto elettrico, piuttosto che parziale come in un primo momento ipotizzato.

Oltre a ciò sono necessari gli allacciamenti e collegamenti relativi l'impianto antincendio, più completo e performante rispetto alle prime indicazioni ricevute dagli esperti in materia (vedi al precedente punto 2 del Messaggio), oltre alle opere ad esso connesse (ad esempio nuove porte).

Trattasi quindi di aspetti strettamente legati alle Leggi in vigore per i quali al Comune non é permesso soprassedere.

Di seguito, ai sensi del Codice dei Costi di Costruzione (CCC) elenchiamo le opere previste:

	<u>Preventivo</u>
1 Lavori preparatori	42'000
11 Sgombero, preparazione del terreno	32'000
12 Misure di assicurazione, costruzioni provvisorie	10'000
2 Edificio	783'800
21 Costruzione grezza 1	105'000
23 Impianti elettrici	240'500
24 Impianti di riscaldamento, ventilaz. e climatizzaz.	10'300
25 Impianti sanitari	31'500
26 Impianti di trasporto (ascensore)	47'500
27 Finiture 1 (gessatore, falegname, eccetera)	119'000
28 Finiture 2 (pavimenti, rivestimenti, eccetera)	18'000
29 Onorari (progettisti diversi)	212'000
28 Gelosie esterne	70'000
4 Lavori esterni	80'000
5 Costi secondari e conti transitori	84'000
51 Autorizzazioni, tasse	5'000
52 Campioni, modelli, riproduzioni, documentazione	7'000
53 Assicurazioni	2'000
58 Conti transitori per accantonamenti e riserve	70'000
Totale parziale	1'059'800
IVA	<u>80'545</u>
Totale Generale	1'140'345

Questo preventivo è comprensivo degli onorari per la progettazione di massima oggetto del M.M. 1987 ammontanti a fr. 46'000.00, per cui la risoluzione contiene questa deduzione di credito.

4. Opere non previste nel preventivo

Per ragioni di priorità, per esigenza non impellente e per opportunità economica, il Municipio ha escluso le seguenti opere che se del caso potranno essere successivamente eseguite:

- l'impianto di rilevazione incendio totale (fr. 55'000.00);
- Impianto parafulmine (fr. 25'000.00);
- sostituzione integrale corpi illuminanti (fr. 70'000.00)
- centrale audio video, beamer, schermo proiezione, registrazione (fr. 65'000.00) nonché il mobilio;
- sono inoltre esclusi il ritinteggio della facciata, i rivestimenti, pavimenti, impianto ventilazione.

5 Conclusioni

Come indicato sul messaggio del credito di progettazione con gli interventi necessari per le esigenze odierne, non viene ristrutturato globalmente il Palazzo comunale; di conseguenza resta intatta la possibilità per nuovi e più incisivi interventi di ammodernamento e di valorizzazione dell'edificio nel caso dovesse manifestarsi l'esigenza.

Sulla base delle indicazioni di messaggio, vi invitiamo a voler

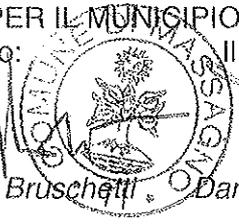
risolvere:

1. è concesso un credito di Fr. 1'095'000.00 per la realizzazione di interventi necessari alla messa in sicurezza e mobilità diversamente abili al Palazzo Comunale (Municipio);
2. Il credito è da iscrivere al conto investimenti, ammortamento a norma di LOC, scadenza 31.12.2010, indicizzato ai punti 158.3 marzo 2009.

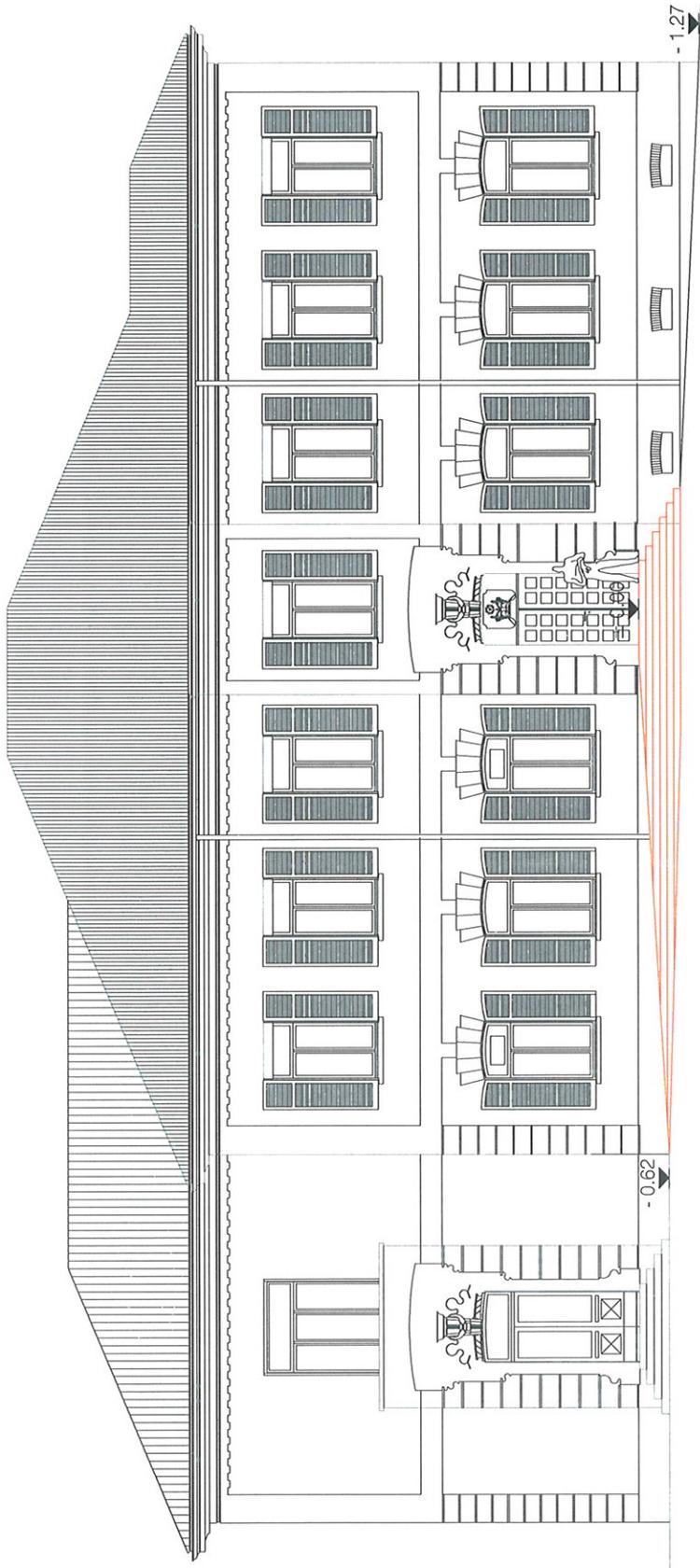
Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco:  Il Segretario:

Arch. Giovanni Bruschetti • Damiano Ferrari



Allegati:
disegni



UGO FRUEH ARCHITETTO

SPAZIO PIAZZA 16, 10010 MASSAGNO (VC) - ITALIA
TEL. 0331/33991 - FAX 0331/33992

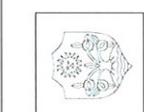
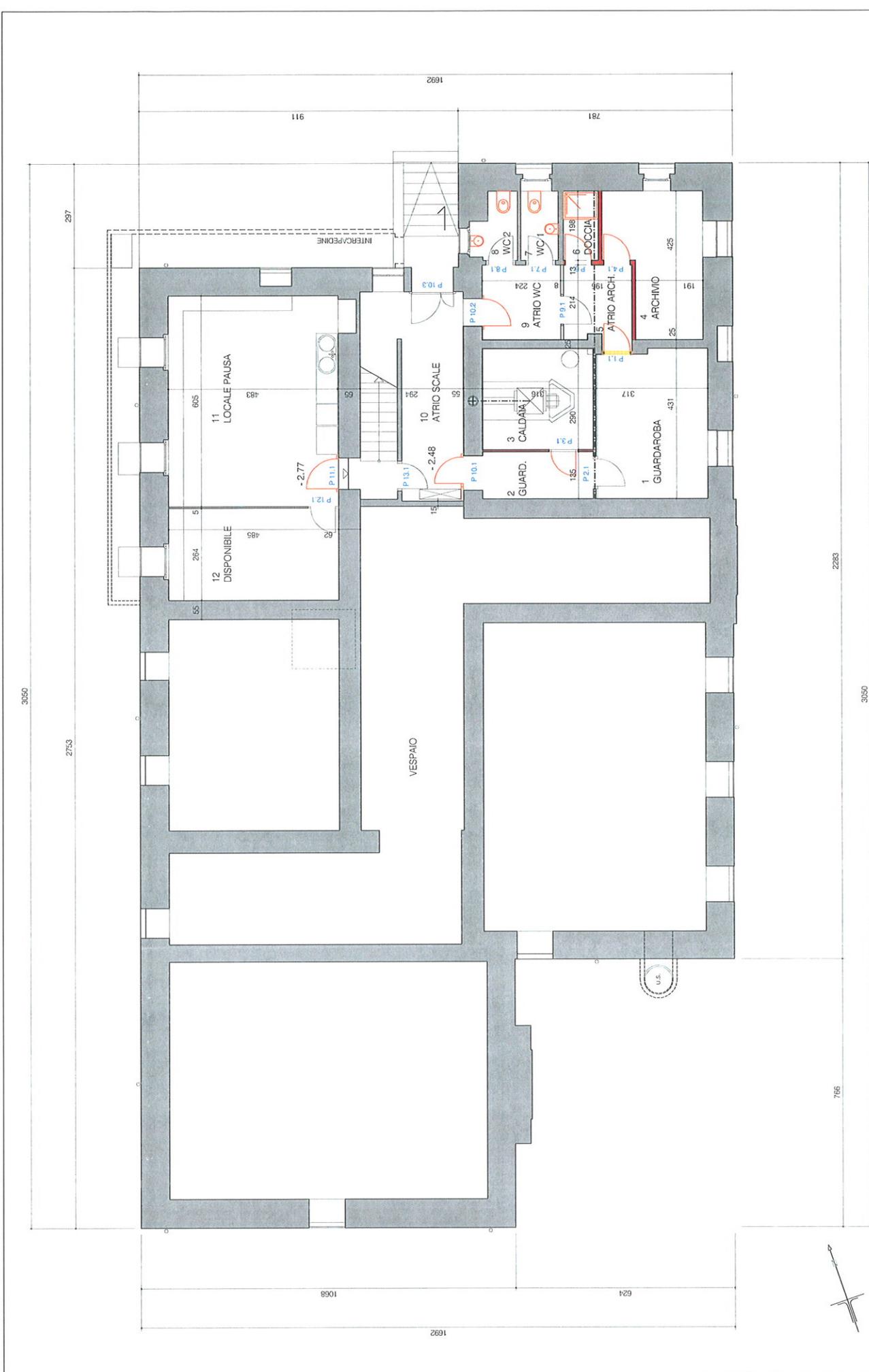
CASA COMUNALE MASSAGNO
PROSPETTO OVEST

CONLINE: 0001 MASSAGNO | SCALE: 1:10

REG. CO. 01/13/2009 | REND. INC.

19/05/05

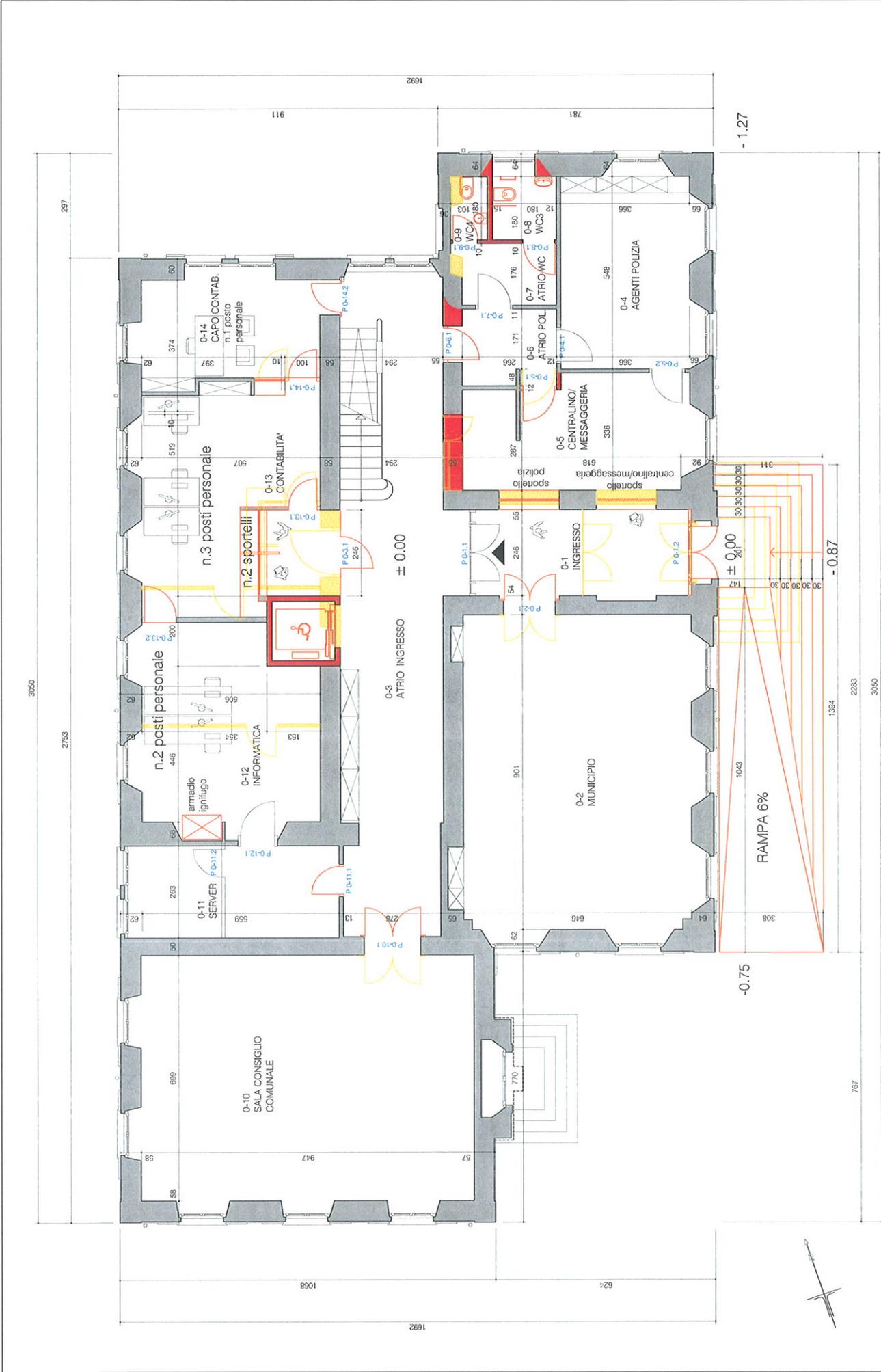




UFFICIO ARCHITETTICO
 VIA S. PIETRO 10 - 20121 MILANO - TEL. 02/57491111 - FAX 02/57491112
 WWW.UGOFRUEH.COM

UGO FRUEH ARCHITETTO
CASA COMUNALE MASSAGNO
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

CONLINE: 8900 MASSAGNO | SCALA: 1:50 | DEGNATO: 03.03.2009 | PIANO N°: 1000003



UGO FRUEH ARCHITETTO

CASA COMUNALE MASSAGNO
PIANTA PIANO TERRA

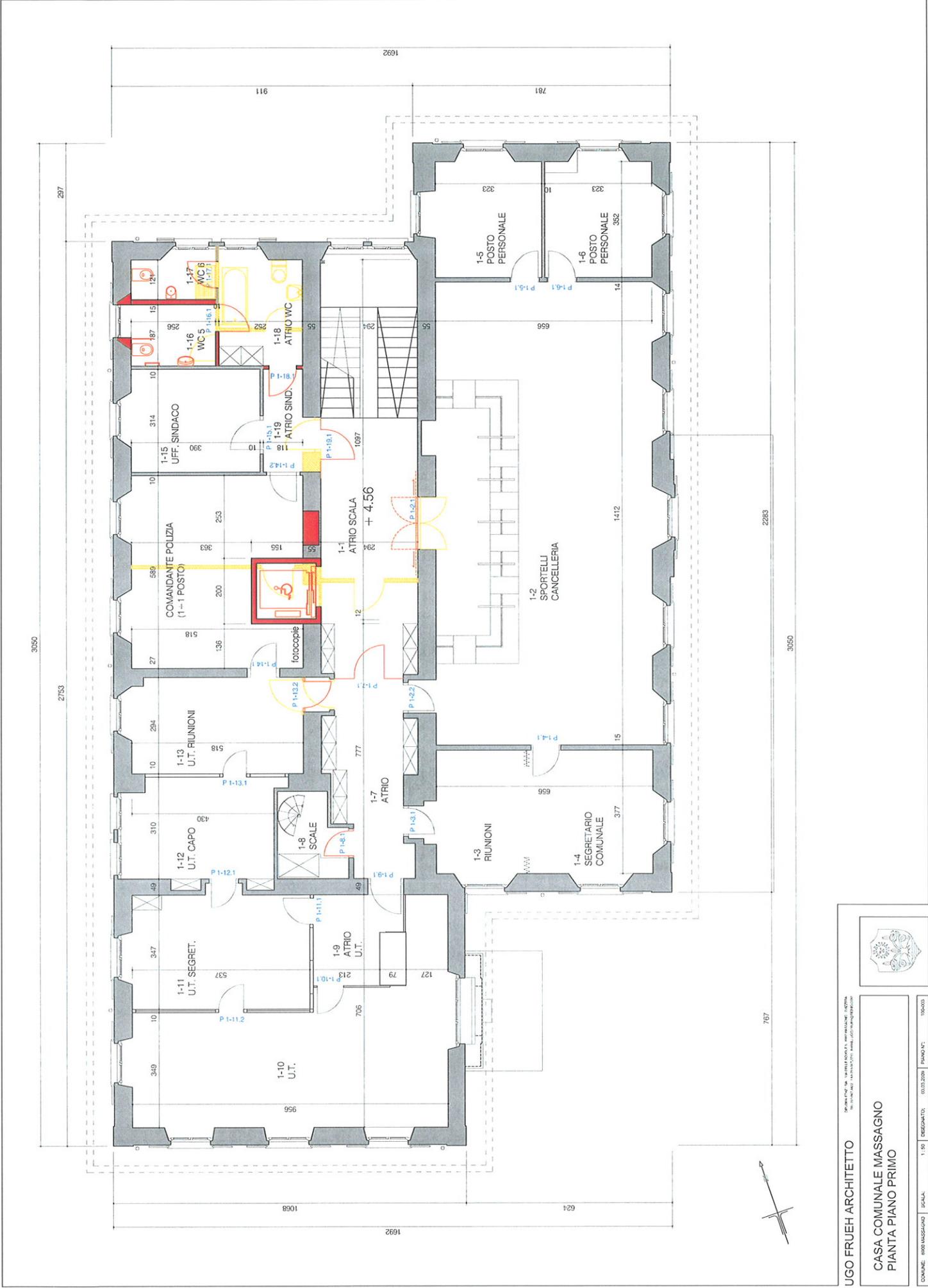


COMUNE: 6906 MASSAGNO | SCALA: 1:50 | DEGNATO: 03.03.2008 | PRIMO FT: 1000000

PROF. ING. UGO FRUEH ARCHITETTO
IN COLLABORAZIONE CON MASSIMO R. SCOTTI
IN COLLABORAZIONE CON MASSIMO R. SCOTTI

767





UGO FRUEH ARCHITETTO

CASA COMUNALE MASSAGNO
PIANTA PIANO PRIMO

CONSULE: 1000 LUGLIANO | SCALA: 1:50 | SEGNATO: 03.03.2004 | REVISIONI: 10/2003



SEGNATO IN VIRTU' DELLA PROVVISORIA N. 10778
IN DATA 03/03/2004. AUTENTICATO IN DATA 03/03/2004.