



MUNICIPIO DI MASSAGNO

Messaggio Municipale n. 2362
**concernente la richiesta di un credito di fr. 46'135.-- (quota parte)
necessari per la progettazione degli interventi di manutenzione
straordinaria presso gli spogliatoi del campo di calcio
del Centro Sportivo Valgersa**

Onorando Consiglio comunale
6900 Massagno

Ris. Mun. 14.11.2016

Massagno, 14 novembre 2016 /LB

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio vi sottoponiamo la richiesta di un credito necessario per la progettazione di quelli che saranno i lavori di risanamento e ristrutturazione della struttura seminterrata che ospita gli spogliatoi del campo di calcio presso il Centro Sportivo Valgersa, per complessivi fr. 92'270.--, da suddividere al 50% fra i due Comuni proprietari come previsto per gli investimenti dalla vigente convenzione.



Premessa

Il Centro Sportivo Valgersa ha festeggiato nel corso del 2016 i trentacinque anni dall'inaugurazione ufficiale, avvenuta nell'estate del 1981. Nel frattempo centinaia di migliaia di utenti hanno beneficiato delle infrastrutture del Centro sportivo messe a disposizione dai Comuni di Massagno e Savosa, dimostrando l'apprezzamento nei confronti di questo importante luogo di socializzazione e svago per la popolazione e le società sportive dell'intera regione.

Nel corso degli anni è sempre stato eseguito il lavoro costante di manutenzione e riparazione di ogni struttura, svolto in un'ottica di contenimento dei costi, così come sono stati eseguiti lavori puntuali di miglioria, ampliamenti e manutenzioni particolari facendo riferimento a precedenti investimenti oggetto di Messaggi all'indirizzo dei Consigli Comunali dei due Comuni, e più precisamente (gli importi concernono la quota parte a carico di ciascun Comune):

- 1993, MM 1459, investimento di fr. 196'000.-- per l'ampliamento del magazzino e formazione di uno spogliatoio supplementare per il Campo di calcio, risanamento del tetto piano degli spogliatoi piscina, acquisto di un trattore tosaerba;
- 2003, MM 1818, investimento fr. 750'000.-- per sostituzione caldaia piscina, lastre di camminamento, rivestimento vasche, ampliamento e rifacimento cucina, manutenzioni di vario genere agli impianti della piscina;
- 2010, MM 2148, investimento fr. 135'000.-- per sostituzione tenda e arredamento del ristorante, sistemazione spazi esterni piscina, rifacimento impianti spogliatoi piscina, acquisto tosaerba per campo da calcio, attrezzature cassa entrata piscina.

Come si evince da quanto sopra gli interventi proposti e attuati nel corso degli anni hanno riguardato in sostanza tutte le strutture esistenti al Centro Sportivo, ad eccezione dell'involucro seminterrato (segnato in rosso nel disegno seguente) che ospita gli spogliatoi del campo da calcio che, soprattutto a causa degli assestamenti del terreno, e comunque dopo tanti anni di attività necessitano di interventi di manutenzione piuttosto importanti, che vedremo nelle motivazioni e nelle possibili soluzioni più avanti.



1. L'edificio, stato attuale

L'edificio contenente gli spogliatoi del campo di calcio separa l'infrastruttura della piscina da quella del campo di calcio con pista di atletica, svolgendo la funzione di muro di contenimento che permette il superamento del dislivello di quote differenti in base all'andamento del terreno esistente.

Per quanto riguarda i contenuti funzionali, in testa allo stabile su via Valgersa si trova il locale di lavoro/magazzino del manutentore (ca. 51.5 mq) con la parte tecnica (quadro elettrico principale ed il sistema di produzione dell'acqua calda).

Spostandosi a sud lungo la facciata verso il campo di calcio sono situati il locale chiosco (ca. 6.4 mq), il locale arbitro/pronto soccorso con doccia e lavello (ca. 7.4 mq), il locale riunioni (ca. 17.5 mq), i servizi igienici organizzati in tre wc di cui uno per invalidi e quattro orinatoi con lavello (ca. 15.3 mq) ed infine i quattro locali spogliatoi (ca. 25.7 mq l'uno) con i locali docce (ca. 8.7 mq in un unico locale per gli spogliatoi 1+2 e ca. 4.2 mq per ciascun spogliatoio 3 e 4).

Tutti i locali sono provvisti di illuminazione e ventilazione naturali data dai serramenti con apertura a ribalta.

Attualmente la struttura presenta numerose crepe che a scarso di equivoci non ne minano la fruibilità dal profilo della sicurezza causate da cedimenti e assestamenti negli anni, determinati principalmente dalla natura del terreno di fondazione su cui è stato costruito l'intero centro sportivo. Si tratta infatti di materiale di riporto derivante dalla costruzione negli anni '70 del secolo scorso degli accessi autostradali, nonché materiale di discarica mista. Sono stati effettuati negli anni, e pure recentemente, rilievi inerenti gli assestamenti, documenti che dovranno essere parte integrante degli studi e approfondimenti statici che saranno attuati per rispondere a questo tipo di inconveniente.

Per quanto riguarda gli impianti idro-sanitari, le attuali installazioni non sono mai state sostituite, ma solo adattate in base alle necessità del momento a causa di guasti o disfunzioni. Oggi si segnalano inconvenienti nell'erogazione dell'acqua, sia per temperatura che per qualità (ruggine), che sono verosimilmente da ricondurre all'elevata usura data dalla corrosione delle tubazioni.

Pure le condotte di scarico esistenti, verosimilmente in ferro o similari (poco resistenti alla corrosione dei gas prodotti dalle acque di scarico), come si usava negli anni di realizzazione, dovranno essere ispezionate per verificarne le condizioni.

I locali spogliatoi e docce sono provvisti di impianto di ventilazione, che necessita di una manutenzione straordinaria (pulizia dei canali di ventilazione, sostituzione delle bocchette d'aspirazione ed immissione, ecc.).

2. Obiettivi per un intervento di risanamento

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.

Per contro, dal punto di vista funzionale (contenuti e destinazione degli spazi) non è richiesta alcuna modifica progettuale.

3. Il credito di progettazione (progetto definitivo e preventivo dettagliato)

Gli ordini di grandezza (ben lungi dal rappresentare un preventivo), quale base necessaria per il calcolo degli onorari, considerano la situazione oggettiva dell'oggetto e un investimento plausibile di fr. 415'000.--.

I costi per la progettazione definitiva e preventivo dettagliato sono i seguenti (IVA inclusa, in fase contrattuale ci si riserva di ottenere le agevolazioni e/o sconti del caso):

- progettista, architetto	fr. 28'620.--
- ingegnere civile	fr. 7'450.--
- ingegnere riscaldamento, climatizzazione, ventilazione e sanitari	fr. 14'500.--
- ingegnere elettrotecnico	fr. 8'700.--
- consulente smaltimento amianto	fr. 6'200.--
- geologo (compresa indagine sismica)	fr. 15'000.--
- bauphysiker e Polizia del fuoco	fr. 9'100.--
- spese 3%	fr. 2'700.--
Totale	fr. 92'270.--

Quota parte 50% a carico del Comune di Massagno	fr. 46'135.--
--	----------------------

4. Sostenibilità finanziaria

Nel piano finanziario 2017-2020 è stata prevista questa spesa negli investimenti per l'anno 2018 in ragione di fr.100'000.--. Si conferma da parte dei servizi finanziari comunali la sostenibilità economica per questo investimento.

5. Conclusione

Siamo a disposizione per ogni altra informazione che occorresse e invitiamo il Consiglio Comunale a voler

r i s o l v e r e:

1. E' concesso il credito di fr. 46'135.-- per gli interventi presso gli spogliatoi del campo di calcio del Centro Sportivo Valgersa, pari al 50% a carico del Comune di Massagno sull'investimento complessivo di fr. 92'270.--.
2. Il credito è da reperire alle migliori condizioni di mercato e da iscrivere al conto investimenti a norma di LOC, scadenza 31.12.2017.

Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

La Segretaria a.i.:

arch. Giovanni Bruschetti

Lorenza Capponi