



Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
Fax +41 (58) 122 48 49
municipio@chiasso.ch

**MESSAGGIO MUNICIPALE N. 9 / 2022 -----
REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE AMMINISTRATIVA E DEGLI SPO-
GLIATOI PER LE MAESTRANZE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE E
CONCESSIONE DI UN CREDITO DI FR. 5'245'000.- (FRANCHI CINQUEMILIO-
NIDUECENTOQUARANTACINQUEMILA) -----**

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 Chiasso

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

PREMESSA

L'Ufficio Tecnico Comunale di Chiasso (UTC) sovrintende alle attività di 3 Dicasteri: Territorio, Pianificazione / Trasporti pubblici / Ambiente, Sport e Tempo libero. L'attuale sede è ubicata in via Cattaneo 3, sotto la collina del Penz ed è inserita in un comparto di servizi pubblici che include l'Ecocentro, i magazzini UTC, la sede della Polizia comunale, nonché due sedi "distaccate" di AGE SA.

L'organico dell'UTC si compone di circa 60 persone, suddivise in un rapporto 1 a 5 tra personale con mansioni a carattere amministrativo e maestranze.

L'attuale sede UTC consta di due manufatti:

- A) uno stabile a forma di C, ubicato in contiguità con la linea ferroviaria del Sottopenz, edificato negli anni '50, che funge da deposito, da laboratorio per i vari artigiani (muratori, gessatori, pittori, falegnami, fabbro, idraulico, officina meccanica, ecc.) e da ricovero per il considerevole parco-veicoli comunale. La ristrutturazione di questo manufatto è esclusa dalla presente richiesta di credito e sarà da pianificare una volta conclusi i lavori oggetto del presente messaggio, compatibilmente con le contingenze finanziarie del Comune;
- B) un altro stabile di tre piani, di cui uno seminterrato, ove attualmente ha sede l'amministrazione dell'Ufficio Tecnico, edificato a metà degli anni '60, adiacente a via Carlo Cattaneo.

La struttura era stata concepita originariamente per accogliere al piano terreno/rialzato gli spogliatoi per il personale operativo, mentre al piano superiore trovava spazio l'alloggio per il capo operai.

Sino al 1992, gli uffici amministrativi dell'UTC avevano sede presso il palazzo comunale in Piazza Bernasconi 1, al secondo piano; a seguito della necessità di poter disporre di maggior spazio, era stato deciso di traslocare l'intera amministrazione UTC nei vani adattati presso il primo piano dello stabile di via Cattaneo 3.

Da questi dati di fatto, ne consegue che i servizi amministrativi, quali lo sportello per l'utenza, la Segreteria, l'Ufficio Pianificazione, l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Edilizia Pubblica, l'Ufficio Sport e Tempo libero e l'Ufficio Ambiente sono ubicati entro spazi progettati per essere stati adibiti ad uso domestico quali camere da letto, cucine, soggiorni, corridoi e servizi igienici, con tutti i limiti di funzionalità del caso, che, sommati all'usura e all'obsolescenza intervenute in oltre mezzo secolo di vita, determinano l'impellenza di realizzare un nuovo edificio dagli standard funzionali, energetici ed ergonomici al passo coi tempi e con una disponibilità di superficie maggiore rispetto all'attuale.

In riferimento a quest'ultimo tema, attualmente non si dispone nemmeno dello spazio di riserva per accogliere temporaneamente un ausiliario.

Una situazione ancor più precaria, al limite dell'increscioso, con riferimento in particolare alle condizioni igieniche, è quella attinente ai vani adibiti a spogliatoi servizi igienici, docce, a disposizione delle maestranze al piano rialzato/piano terreno.

A causa del fatto che il pian terreno risulta sopraelevato rispetto al piano stradale, lo stabile non risulta infine nemmeno accessibile alle persone portatrici di handicap.

Consapevole di tutti i limiti testé descritti, il Legislativo aveva stanziato nel 2017 un credito di fr. 200'000.-- per l'organizzazione di un concorso di progetto, inteso alla realizzazione della nuova sede UTC e successivamente, nel 2020, aveva approvato un credito di progettazione di un importo di fr. 300'000.-- per l'affinamento del progetto risultato vincitore del concorso, denominato "Carapace", elaborato dall'architetto Roberto Briccola.

PROGETTO

Il progetto prevede la demolizione dello stabile esistente e l'inserimento nella stessa area di un nuovo corpo compatto, parallelo a via Cattaneo.

L'edificio, a forma di parallelepipedo, è lungo 56 metri per una larghezza di circa 10,5 metri e si sviluppa su due piani:

- ❖ Al piano terreno prendono posto i nuovi spogliatoi per il personale maschile e femminile, la sala pausa degli operai, gli uffici per i capi operai, l'ufficio Sport e Tempo libero, lo sportello d'accoglienza, i corridoi, oltre ai locali tecnici e agli archivi.
- ❖ Al 1° piano sono allocati gli uffici relativi all'Ambiente, all'Edilizia privata e pubblica, alla Pianificazione, all'Ufficio Tecnico in generale, alla Segreteria, le sale riunioni e i locali annessi (servizi igienici, locali tecnici, archivio attivo e sala pausa).

Tutti gli spazi, sia quelli del piano terreno che quelli del 1° piano, godono di abbondanti aperture rivolte verso la città e il giardino alberato, antistante allo stabile (facciata Nord).

Nella zona retrostante dell'edificio, verso la collina del Penz (facciata Sud), sono disposti i locali di servizio (locali tecnici, servizi igienici, archivi, ecc.); la facciata Sud si chiude a "guscio", con aperture unicamente previste per necessità, creando così una sorta di argine tra la zona amministrativa e quella operativa. Da tale configurazione nasce il nome del progetto: "Carapace", lo scudo di protezione di tartarughe e crostacei.

La superficie totale degli spazi del nuovo stabile ammonta a m² 1'094, per cui rispetto agli spazi attuali dell'Ufficio Tecnico è maggiorata del 20 %.

In caso di necessità future, ad esempio in caso di concretizzazione di uno scenario aggregativo, sarà possibile, senza dover intaccare la struttura portante dell'edificio, trasformare le superfici degli spogliatoi adibite alla manodopera in spazi amministrativi, raddoppiando pressoché la superficie di progetto degli uffici.

Il volume complessivo dello stabile è fissato in m³ 4'016.

Il nuovo edificio, oltre a essere costruito in ossequio a tutte le normative vigenti in materia di antincendio, infortunio, lavoro, ecc. sarà edificato secondo il marchio Minergie, che contraddistingue le costruzioni aventi uno standard energeticamente efficiente.

SEDE AMMINISTRATIVA PROVVISORIA

A titolo provvisorio, si prevede di trasferire la sede amministrativa nel centro urbano, in uno spazio amministrativo privato, completo delle necessità (sportello, installazioni telefoniche e di rete, servizi igienici, ecc.) per il periodo degli interventi, che intercorrerà tra la demolizione dello stabile esistente e la messa in funzione di quello nuovo.

Si stima di poter occupare gli spazi della nuova sede dopo 20/24 mesi, a decorrere dal momento del trasloco.

Contatti preliminari con alcuni proprietari di stabili, che dispongono di spazi potenzialmente in grado d'accogliere i servizi amministrativi, sono stati allacciati. L'attuale numero elevato d'oggetti sfitti facilita l'individuazione di uno spazio conforme alle esigenze del servizio.

In riferimento all'utilizzo degli spogliatoi del personale operativo, si prevede d'installare nell'area dei magazzini dei containers provvisori da adibire a servizi igienici, ritenuto che è già un po' prassi arrivare sul posto di lavoro con gli abiti da lavoro indossati.

IL PREVENTIVO

Al fine di consolidare gli importi preventivati, in un periodo congiunturale caratterizzato da un'inflazione pronunciata, sono già stati emessi gli appalti relativamente alle opere principali e pertanto le cifre esposte di seguito corrispondono agli importi delle delibere, da perfezionare una volta ottenuto l'avvallo del presente credito realizzativo.

Per una facilità di lettura il preventivo è stato suddiviso in cinque parti.

La suddivisione dei costi è la seguente:

1. Costi di demolizione, sgombero e smaltimento dell'edificio esistente.
2. Costi di costruzione dell'edificio (involucro).
3. Costi relativi alla sistemazione esterna (accessi, cancelli, muretti, ecc.).
4. Costi relativi all'arredo (uffici, sale, archivi).
5. Costi di trasferimento e affitto provvisorio dell'Ufficio Tecnico, parte amministrativa, durante l'edificazione del nuovo stabile.

1. COSTI DI DEMOLIZIONE, SGOMBERO E SMALTIMENTO EDIFICIO ESISTENTE

1. Lavori preparatori, demolizione dello stabile, smaltimenti e tasse	fr. 89'400.00
2. Adattamenti a costruzioni esistenti, terreno pronto per lo scavo	fr. 20'000.00
Totale parziale	fr. 109'400.00
3. Imposta IVA 7,7 %	fr. 8'423.80
Totale costi demolizione, sgombero edificio esistente	<u>fr. 117'823.80</u>

2. COSTI DI COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

1. Opere di scavo	fr. 65'600.00
2. Fondazioni speciali (palificazione)	fr. 264'100.00
3. Opere da impresario costruttore	fr. 774'000.00
4. Serramenti esterni in alluminio	fr. 356'600.00
5. Opere di impermeabilizzazione del tetto piano	fr. 122'000.00
6. Trattamenti delle facciate esterne, elementi frangisole	fr. 70'500.00
7. Impianti elettrici e fotovoltaico	fr. 372'900.00
8. Impianti di riscaldamento, ventilazione e condizionamento dell'aria (Minergie)	fr. 561'800.00
9. Impianti sanitari	fr. 110'100.00
10. Impianti di trasporto (ascensore)	fr. 37'000.00
11. Opere da gessatore	fr. 164'400.00
12. Opere da falegname	fr. 86'600.00
13. Dispositivi di chiusura e opere da fabbro	fr. 12'000.00
14. Pavimenti in piastrelle e sottofondi	fr. 211'000.00
15. Controsoffitti in lastre di metallo	fr. 19'000.00
16. Opere da pittore interno	fr. 40'000.00
17. Opere di pulizia e finali	fr. 10'000.00
18. Costi secondari (tasse, allacciamenti, ecc.)	fr. 39'000.00
19. Onorari architetto, ingegnere civile, ingegnere elettrico/riscaldamento/ventilazione ecc.	fr. 587'400.00
20. Imprevisti	fr. 110'000.00
Totale parziale	fr. 4'014'000.00
21. Imposta IVA 7,7 %	fr. 309'078.00
Totale costi nuovo edificio	<u>fr. 4'323'078.00</u>

3. COSTI RELATIVI ALLA SISTEMAZIONE ESTERNA

1. Muri di raccordo, cancelli d'entrata, asfalto verso i magazzini	fr. 190'300.00
2. Area verde tra il nuovo stabile e via Cattaneo	fr. 32'000.00
3. Impianto elettrico e idraulico esterni	fr. 11'000.00
Totale parziale	fr. 233'300.00
4. Imposta IVA 7,7 %	fr. 17'964.10
Totale costi sistemazione esterna	<u>fr. 251'264.10</u>

4. COSTI RELATIVI ALL'ARREDAMENTO

1. Arredamento relativo agli uffici e sale riunioni	fr. 236'000.00
2. Impianti d'archiviazione	fr. 48'000.00
Totale parziale	fr. 284'000.00
3. Imposta IVA 7,7 %	fr. 21'868.00
Totale costi arredamento	<u>fr. 305'868.00</u>

5. COSTI RELATIVI AL TRASFERIMENTO E AFFITTO IN UNA STRUTTURA ESTERNA PROVVISORIA

I costi relativi al trasferimento provvisorio dell'Ufficio Tecnico inerenti all'amministrazione contemplano gli oneri dei traslochi di andata e ritorno e gli oneri per l'affitto di circa m² 500 di superficie da adibire a spazi amministrativi, supposto che buona parte dei lavori sarà effettuato dalle maestranze UTC.

1. Trasloco dell'arredamento e dell'archivio, container servizi igienici	fr. 50'000.00
2. Installazioni provvisorie (computer, telefoni, ecc.)	fr. 15'000.00
3. Affitto m ² 500 x fr./m ² 180.-- anno (prezzo medio Chiasso) x 2 anni	fr. 180'000.00
Totale costi di trasferimento e affitto (IVA compresa)	<u>fr. 245'000.00</u>

⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘

RICAPITOLAZIONE COSTI TOTALI

1. DEMOLIZIONE, SGOMBERO E SMALTIMENTO EDIFICIO ESISTENTE	fr. 117'823.80
2. COSTI DI COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO	fr. 4'323'078.00
3. COSTI RELATIVI ALLA SISTEMAZIONE ESTERNA	fr. 251'264.10
4. COSTI RELATIVI ALL'ARREDAMENTO	fr. 305'868.00
5. COSTI RELATIVI AI TRASLOCHI E AFFITTO IN STRUTTURA ESTERNA	fr. 245'000.00
TOTALE GENERALE (IVA COMPRESA)	<u>fr. 5'243'033.90</u>
TOTALE ARROTONDATO	<u>fr. 5'245'000.00</u>

TEMPISTICA

Il fatto che sono già stati emessi la maggior parte dei bandi d'appalto e che parimenti è già stata rilasciata la relativa autorizzazione edilizia, ci permetterà d'attivare il cantiere dopo pochi mesi dalla crescita in giudicato della presente richiesta di credito.

Si prevede quindi di poter iniziare il progetto nel corso del 2023.

RELAZIONE CON IL PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2021 - 2024

La costruzione del nuovo Ufficio Tecnico parte amministrativa è indicato nel nuovo Piano degli investimenti 2021-2024 al punto 3.18 per un importo di fr. 4'000'000.-- ed andrà quindi adeguato in occasione del prossimo aggiornamento.

Restando pertanto a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. È APPROVATA LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE AMMINISTRATIVA E DEGLI SPOGLIATOI PER LE MAESTRANZE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE ED È STANZIATO UN CREDITO DI FR. 5'245'000.-- (CINQUEMILIONI-DUECENTOQUARANTACINQUEMILA) PER IL RELATIVO FINANZIAMENTO. --
2. IL CREDITO CONCESSO È DA ADEGUARE ALLE VARIAZIONI DEGLI INDICI DI COSTO E AGLI AUMENTI DEI COSTI DI COSTRUZIONE. -----
3. L'IMPORTO È DA ADDEBITARE AL RAMO INVESTIMENTI, CONTO 503. -----
4. IL CREDITO È DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2024. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

Bruno Arrigoni *



il Segretario:

Umberto Balzaretti

Allegato: - progetto nuovo Ufficio Tecnico

NUOVA SEDE UTC

MAPPALE 163 - CHIASSO

05

PIANTE

PROGETTO DEFINITIVO

DATA: 20.07.2021

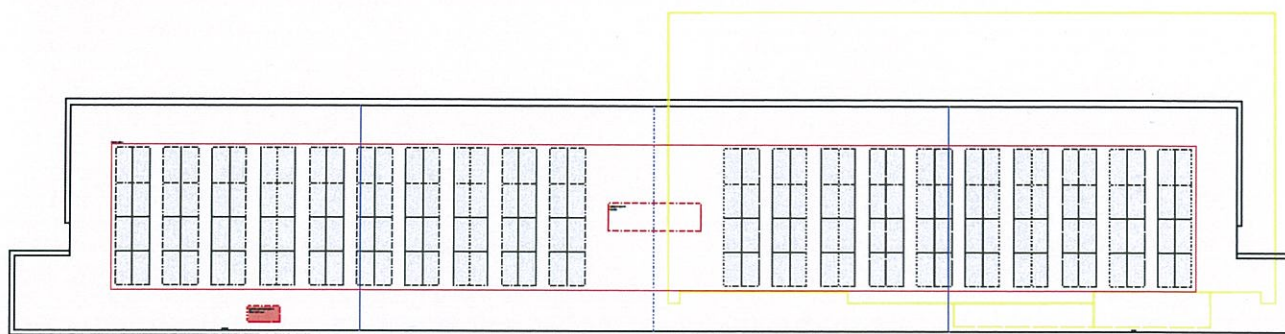
DIMENSIONI: A3 42 x 29,7

ULTIMA MODIFICA:

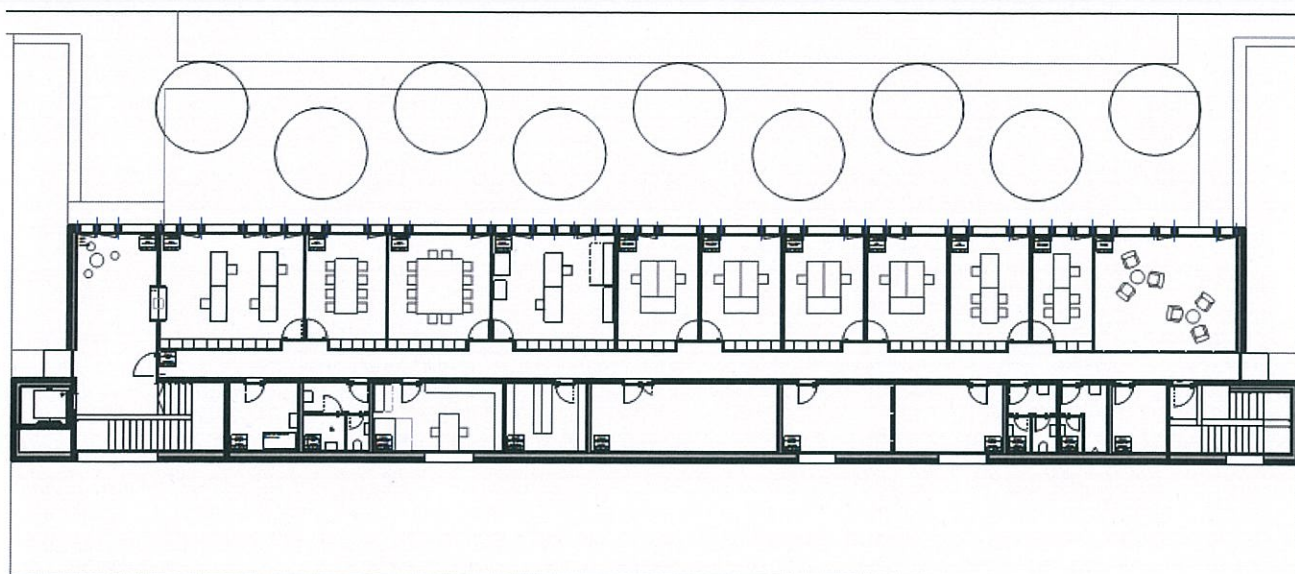
SCALA: 1:200

briccola aguiar

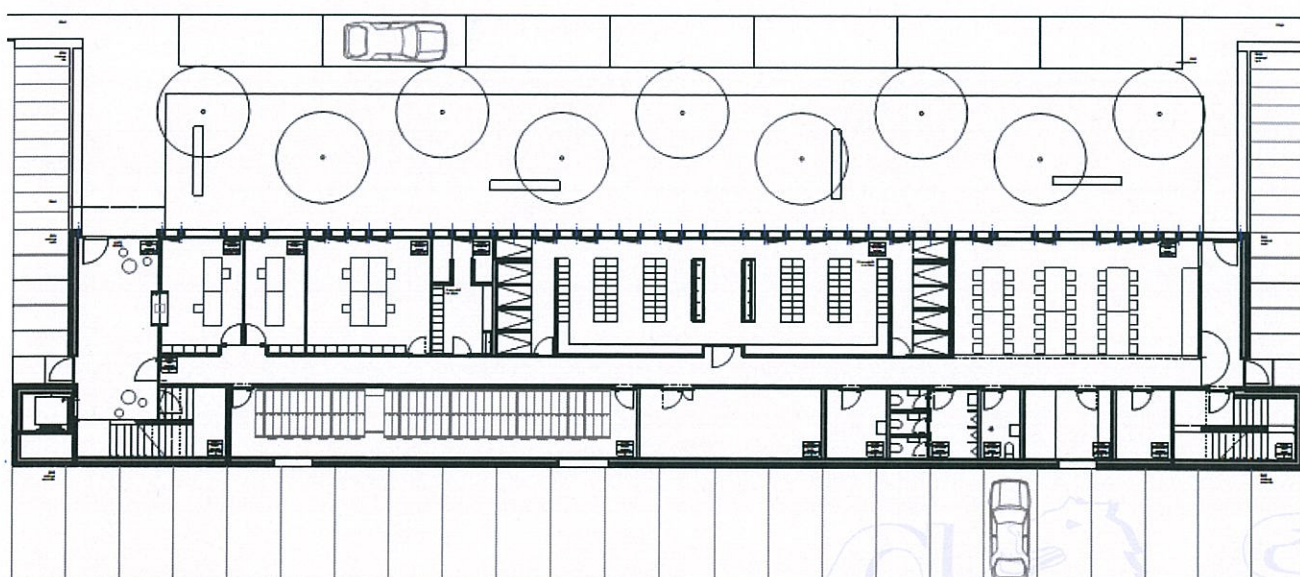
largo libero olgiati 81a - 6512 giubiasco - tel/fax 091 857 49 74 - roberto.briccola@gmail.com



PIANTA PIANO TETTO



PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA PIANO TERRENO

NUOVA SEDE UTC

MAPPALE 163 - CHIASSO

SEZIONI FACCIATE

DATA: 20.07.2021

ULTIMA MODIFICA:

briccola aguiar

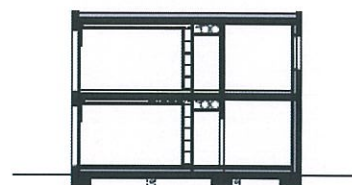
largo libero olgiati 81a - 6512 giubiasco - tel/fax 091 857 49 74 - roberto.briccola@gmail.com

06

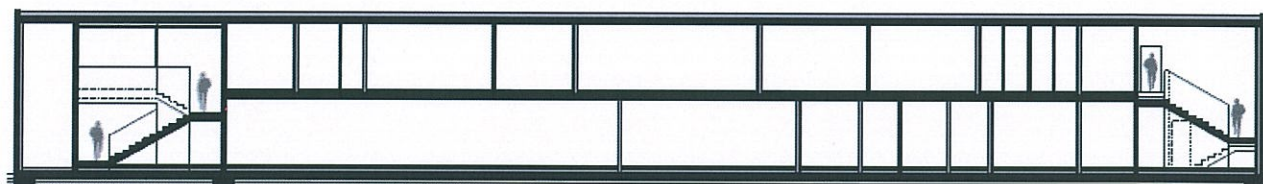
PROGETTO DEFINITIVO

DIMENSIONI: A3 42 x 29,7

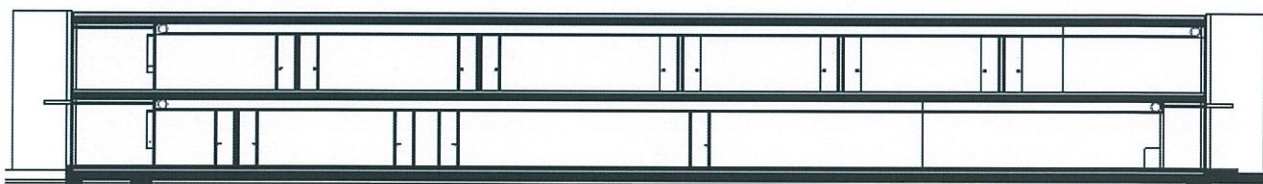
SCALA: 1:200



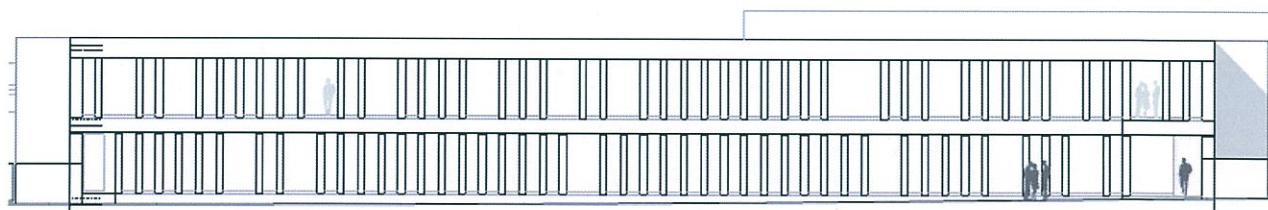
SEZIONE A



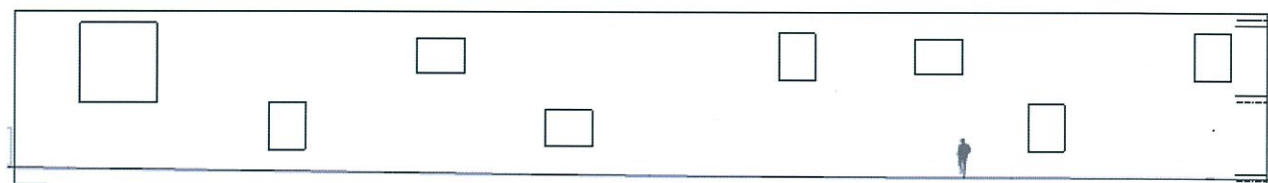
SEZIONE B



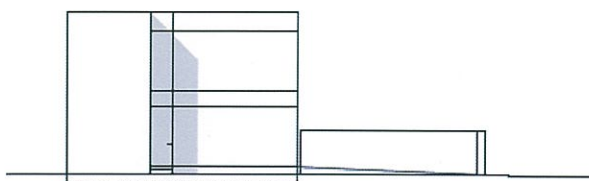
SEZIONE C



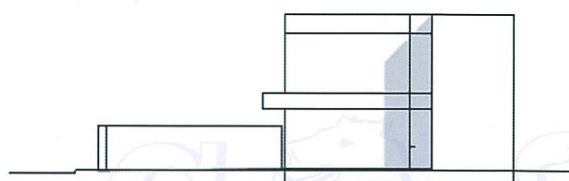
FACCIATA NORD



FACCIATA SUD



FACCIATA EST



FACCIATA OVEST