

Via San Gottardo 90
casella postale
6828 Balerna
Svizzera
www.balerna.ch

Balerna, 7 maggio 2025

MM 7 / 2025

**Richiesta di un credito di Fr. 180'000.-- per il
risanamento dei servizi igienici pubblici e il loro
adeguamento alla Legge sui disabili LDis (Ossario e
Palestra Via Franscini)**

RM 414 / 06.05.2025

All'On.do
Consiglio comunale
Balerna

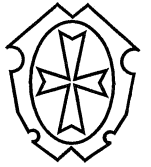
Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

Con il presente Messaggio si porta all'attenzione del vostro consesso la richiesta di un credito per il risanamento e gli interventi di adeguamento alla LDis dei servizi igienici pubblici presenti nel Centro paese di Balerna. Nello specifico il progetto intende adeguare all'utilizzo da parte di persone con disabilità fisica i servizi all'interno della Palestra di Via Franscini e quelli retrostanti l'Ossario in Via Silva.

1. Premessa

Lo studio eseguito sull'adeguamento dei servizi igienici comprende anche i servizi presenti all'interno dell'edificio della Scuola di musica, in posizione strategica per la vicinanza al Cimitero e intensamente utilizzati anche durante le manifestazioni che si svolgono in Centro paese.

Visto l'avvio della procedura di Mandati di studi paralleli di idee per il Centro paese, il cui perimetro di intervento comprende anche l'edificio della Scuola di musica, si è deciso di rinviare la decisione sulle opere di risanamento di questi servizi igienici (in discrete condizioni), nell'attesa di conoscere le visioni progettuali dell'area circostante; determinanti infatti saranno le proposte di intervento nel comparto che verranno presentate, ma soprattutto le tempistiche di una loro possibile realizzazione. Il presente Messaggio municipale si limita quindi a richiedere il credito per l'esecuzione dei lavori di risanamento per i servizi igienici all'interno della Palestra Botta e adiacenti



all'Ossario, illustrando comunque per informazione la valutazione fatta in merito ai servizi igienici della Scuola di musica.

2. Introduzione

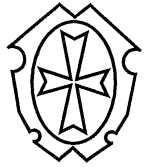
In diverse occasioni è stata segnalata la difficoltà da parte di persone con disabilità ad accedere ai servizi igienici pubblici messi a disposizione della popolazione, in particolare nelle occasioni dove c'è una grande affluenza di persone come accade durante le manifestazioni. Inoltre il tema dell'adeguamento degli spazi pubblici alle norme sui disabili è un compito cui l'Ente pubblico è chiamato a rispondere per non precludere a nessuno la possibilità e il diritto di partecipare alla vita della società.

Nel caso specifico è sorto il tema per quanto riguarda i servizi igienici a ridosso dell'Ossario, che vengono sfruttati regolarmente per la loro comodità, ma che si trovano ad oggi in pessime condizioni, e quelli presenti nello stabile che ospita la Scuola di musica, a servizio dell'utenza del Cimitero (perlopiù persone anziane e con difficoltà motorie) e della popolazione durante le manifestazioni che vengono svolte nel posteggio sterrato. Infatti entrambi non sono utilizzabili autonomamente da una persona con sedia a rotelle in quanto sono presenti dislivelli nella pavimentazione e le dimensioni interne del locale wc non sono adeguate e conformi alle prescrizioni normative.

Analoga problematica la troviamo nella Palestra dell'arch. Botta in Via Stefano Franscini; qui la necessità nasce in particolare dalla formazione negli anni di classi inclusive con la presenza di alunni con difficoltà motorie, limitati nella partecipazione alle lezioni di ginnastica per l'impossibilità di accedere ai servizi presenti. La palestra infatti dispone di due servizi al piano interrato (maschi e femmine), adiacenti agli spogliatoi e alle docce, ma raggiungibili unicamente da due rampe di scale. Medesimo problema lo riscontriamo nel locale bagno a disposizione del servizio di ginnastica correttiva, posto al primo piano e raggiungibile anch'esso unicamente da una rampa di scale. L'unica soluzione possibile rimane quindi quella di utilizzare il piccolo wc posto al piano terra, adeguandolo nelle dimensioni, così da permettere un suo utilizzo anche con la sedia a rotelle e in modo autonomo.

Non si è ritenuto invece necessario soffermarsi sui servizi igienici presenti nello stabile delle scuole elementari e medie in quanto nei prossimi anni l'edificio sarà oggetto di una ristrutturazione completa e in quella sede l'intero stabile verrà adeguato alle attuali normative vigenti, compresa quindi anche quelle poste dalla LDis.

Gli interventi proposti vanno ad aggiungersi ai lavori per l'adeguamento alla Legge sui disabili dei servizi pubblici eseguiti negli scorsi anni sul territorio, come per esempio i lavori di rinnovo dei servizi igienici all'interno del Crotto nel Parco di Sant'Antonio e quelli al piano terra della Casa comunale, oppure i recenti lavori di rinnovamento del Cimitero e dell'Asilo nido comunali che permettono ora la completa accessibilità anche ai disabili. Tutti questi interventi sono volti al raggiungimento dell'obiettivo comune di avere un'architettura senza ostacoli per quanto riguarda gli edifici e gli spazi pubblici comunali.



A tal proposito si richiamano i principi posti dalla Legge federale sull'eliminazione di svantaggi nei confronti dei disabili (Legge sui disabili, LDis) dove in particolare viene definito il tipo di edificio che deve sottostare alla legge:

- Art. 3 Campo d'applicazione

La presente legge si applica:

a. *alle costruzioni e agli impianti accessibili al pubblico* per i quali l'autorizzazione di costruzione o di effettuare lavori di rinnovo delle parti accessibili al pubblico è accordata dopo l'entrata in vigore della presente legge.

Inoltre si richiama la specifica Norma SIA 500 che, oltre a porre delle condizioni, caratteristiche e dimensioni ben precise per realizzare dei servizi igienici conformi alla LDis, suddivide le costruzioni che soggiacciono alla presente legge in tre categorie secondo la loro destinazione. Le categorie fanno in seguito riferimento a diversi concetti di accesso e di fruibilità.

Al punto 1.3.2 viene definita la Categoria I: Costruzioni accessibili al pubblico.

Esse comprendono le *costruzioni che permettono l'accessibilità e la fruibilità generali a tutte le persone*, quindi anche a chi ha un handicap fisico, visivo o uditivo, senza l'aiuto di terzi.

A questa categoria fanno dunque parte tutti gli edifici pubblici.

3. Descrizione degli interventi

3.1 Servizio igienico Ossario Via Silva

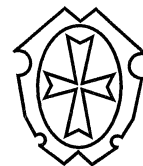
Come accennato nell'introduzione del presente Messaggio municipale, gli interventi proposti sono volti all'adeguamento alla Legge federale sull'eliminazione di svantaggi nei confronti dei disabili (Legge sui disabili, LDis) dei servizi igienici pubblici presenti nel Centro paese.

Per quanto riguarda i servizi igienici in Via Silva vicino all'Ossario la principale problematica riscontrata è la presenza di un gradino di 22 cm per accedervi. Inoltre durante gli anni si sono constatati dei problemi inerenti allo scarico dei servizi in quanto la condotta presenta una pendenza ridotta che talvolta non permette la corretta evacuazione delle acque luride.

Costruito negli anni '70 l'edificio in questione non è mai stato oggetto di lavori di ristrutturazione o ammodernamento, se non quelli di ordinaria manutenzione; inoltre negli ultimi anni, periodicamente, la squadra esterna è dovuta intervenire a causa della limitata pendenza della tubazione per liberare da ingorghi gli scarichi.

Si prevede quindi di intervenire in parte sopraelevando il pavimento interno così da migliorare la pendenza delle condotte e parallelamente si interviene sulla pavimentazione esterna abbassandola quanto serve per raggiungere la medesima quota dell'interno ed eliminare ogni sorta di ostacolo nell'accessibilità.

L'altezza netta dell'ambiente interno di soli 2.21 m non permette un'eccessiva sopraelevazione del pavimento esistente, si è quindi optato per portare la quota interna a +11 cm mantenendo un'altezza del locale di 2.10 m e superare il restante dislivello grazie all'abbassamento della pavimentazione in pietra presente ora all'esterno, di ulteriori 11 cm.



In questo modo si rende possibile l'allineamento tra le quote interno-esterno.

Le lavorazioni preventivate consistono pertanto nelle opere da capomastro, relative alla demolizione interna delle tramezze e delle tracce a pavimento per l'adattamento degli scarichi e conseguente nuovo betoncino per la sopraelevazione della pavimentazione. Le lavorazioni dell'idraulico riguardano l'adattamento delle condotte di scarico e la fornitura e posa dei nuovi apparecchi. Inoltre sono state considerate le opere per la formazione delle nuove pareti in cartongesso e il rivestimento di pareti e pavimento con delle nuove piastrelle, oltre che alle opere da elettricista necessarie per adeguare l'impianto elettrico alla nuova disposizione degli ambienti. Viene aggiunta una voce di costo inerente al falegname per le lavorazioni di adeguamento delle porte esistenti e alla posa di nuove porte interne.

Nei costi preventivati sono stati anche considerati i lavori di sistemazione e riordino dell'aiuola esterna, che saranno in parte svolti dalla Squadra esterna.

Per quanto riguarda la possibile presenza di materiale contenente amianto, era già stata eseguita la perizia per l'identificazione di sostanze nocive nel 2018 nell'ambito dello studio effettuato a quel tempo per il progetto di risanamento dei servizi. Dalla stessa si evince che non sono presenti materiali nocivi pertanto non è necessario alcun accorgimento particolare per i lavori di demolizione e rimozione dei rivestimenti.

3.2 Servizio igienico Palestra Via Frascini

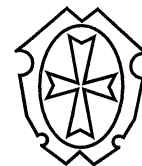
Per quanto riguarda il servizio igienico esistente nella Palestra di Via Frascini non ci sono problematiche relative al superamento di eventuali dislivelli o la dimensione insufficiente dell'accesso, per cui esso è facilmente raggiungibile anche con una sedia a rotelle. In questo caso si tratta di allargare la parete formante l'attuale servizio verso il vano scala, generoso in fatto di dimensioni, e raggiungere così una larghezza interna netta di 1.65 m indispensabile per rendere utilizzabile il servizio in modo autonomo anche a persone su una sedia a rotelle.

Le opere preventivate consistono principalmente nella demolizione della parete in calcestruzzo, la conseguente formazione della nuova parete in cartongesso e il rivestimento di pavimento e pareti con nuove piastrelle. Le opere da idraulico saranno limitate avendo poche modifiche impiantistiche e consistono sostanzialmente nella fornitura e posa dei nuovi apparecchi. Infine è stato considerato un piccolo importo alla voce elettricista per eventuali adeguamenti all'impianto elettrico.

In questo caso nel 2023 è stata eseguita la perizia sostanze nocive inerente all'intera palestra da cui è scaturita l'assenza di materiale dannoso per la salute sui campioni delle parti oggetto di ristrutturazione.

3.3 Servizio igienico Scuola di musica (non oggetto del presente MM)

Le opere all'interno dei servizi igienici presenti nello stabile della Scuola di musica richiederebbero una completa ridistribuzione interna in quanto le misure dei locali wc esistenti non sono sufficienti per adempiere alle condizioni poste dalla specifica Norma SIA.



Allo stato attuale l'accesso avviene da ovest dove un corridoio interno distribuisce tre servizi e da cui si ha accesso anche alla sala deposito strumenti. Questa entrata non ha la dimensione sufficiente per il passaggio di una sedia a rotelle; per questo motivo sarebbe necessario spostare l'accesso verso sud sfruttando una delle aperture esistenti che, con la redistribuzione degli ambienti interni, renderebbe possibile creare un servizio igienico disabili, oltre a due servizi distinti per uomini e donne.

Verrebbe inoltre sempre garantito l'accesso diretto alla sala deposito strumenti attraverso un corridoio che distribuisce i diversi locali.

La nuova entrata si troverebbe così a ridosso di uno dei cancelli d'accesso al Cimitero, così da rendere maggiormente visibile e fruibile i servizi anche da parte dell'utenza del Cimitero.

Le opere consisterebbero nella demolizione del parapetto della finestra esistente per creare l'accesso verso sud, la demolizione di alcune tramezze interne e la costruzione delle nuove pareti in cartongesso formanti i servizi igienici. Le lavorazioni dell'idraulico, oltre alla sostituzione degli apparecchi sanitari prevederebbero anche l'adeguamento degli scarichi e delle condotte dell'acqua. Nel preventivo dei costi sono state considerate anche le opere da piastrellista per la rimozione delle piastrelle e il nuovo rivestimento di pareti e pavimenti, oltre alle opere da elettricista inerenti all'adeguamento dell'impianto ai nuovi ambienti progettati. Le opere da falegname consisterebbero inoltre nella fornitura e posa della nuova porta d'accesso, un nuovo serramento dove ora c'è l'accesso e le nuove porte interne.

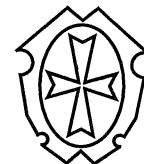
Contrariamente per quanto avviene negli altri due casi, per la Scuola di musica l'analisi sulle sostanze nocive ha rilevato la presenza di amianto all'interno della colla utilizzata per il rivestimento delle pareti. È stata quindi richiesta un'offerta alla Sitaf, ditta specializzata, che ha presentato un importo di 10'000.-- per la corretta demolizione e smaltimento delle piastrelle inquinate, inserito nella specifica voce di costo.

4. Preventivo dei costi

Il preventivo dei costi (precisione $\pm 10\%$ ai sensi delle Norme SIA) comprende tutti gli interventi descritti nei precedenti capitoli e prevede i seguenti importi di spesa:

4.1 Servizio igienico Ossario Via Silva

- Impianto di cantiere	Fr.	3'500.00
- Opere di demolizione	Fr.	10'000.00
- Opere da capomastro	Fr.	26'500.00
- Opere da gessatore	Fr.	10'000.00
- Opere da idraulico	Fr.	25'000.00
- Opere da piastrellista	Fr.	20'000.00
- Opere da elettricista	Fr.	6'000.00
- Opere da falegname	Fr.	8'000.00
- Opere da pittore	Fr.	2'500.00
- Sistemazione esterna	Fr.	3'000.00



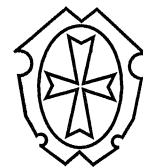
- Pulizie finali	Fr.	2'000.00
- Consulenze a UTC (ingegnere)	Fr.	1'500.00
- Imprevisti (ca. 10%)	Fr.	11'000.00
- Totale parziale	Fr.	129'000.00
- IVA 8.1%	Fr.	10'449.00
- Arrotondamento	Fr.	551.00
Totale con IVA Ossario	Fr.	140'000.00

4.2 Servizio igienico Palestra Via Franscini

- Impianto di cantiere	Fr.	2'000.00
- Opere di demolizione	Fr.	2'500.00
- Opere da capomastro	Fr.	3'500.00
- Opere da gessatore	Fr.	4'000.00
- Opere da idraulico	Fr.	8'500.00
- Opere da piastrellista	Fr.	6'500.00
- Opere da elettricista	Fr.	1'500.00
- Opere da pittore	Fr.	1'000.00
- Pulizie finali	Fr.	500.00
- Consulenze a UTC (ingegnere)	Fr.	1'000.00
- Imprevisti (ca. 10%)	Fr.	2'000.00
- Totale parziale	Fr.	33'000.00
- IVA 8.1%	Fr.	2'673.00
- Arrotondamento	Fr.	327.00
Totale con IVA Palestra Via Franscini	Fr.	36'000.00

4.3 Servizio igienico Scuola di musica (non oggetto del presente MM)

- Impianto di cantiere	Fr.	2'500.00
- Opere di demolizione	Fr.	4'000.00
- Bonifica amianto	Fr.	10'000.00
- Opere da capomastro	Fr.	16'000.00
- Opere da gessatore	Fr.	7'000.00
- Opere da idraulico	Fr.	14'000.00
- Opere da piastrellista	Fr.	14'000.00
- Opere da elettricista	Fr.	4'000.00
- Opere da falegname	Fr.	8'000.00
- Opere da pittore	Fr.	2'500.00
- Pulizie finali	Fr.	2'000.00
- Consulenze a UTC (ingegnere)	Fr.	3'000.00
- Imprevisti (ca. 10%)	Fr.	9'000.00
- Totale parziale	Fr.	96'000.00
- IVA 8.1%	Fr.	7'776.00
- Arrotondamento	Fr.	224.00
Totale con IVA Scuola di musica	Fr.	104'000.00



4.4 Totale costi adattamento LDis

- Servizio igienico Ossario Via Silva	Fr.	140'000.00
- Servizio igienico Palestra Via Franscini	Fr.	36'000.00
- Totale parziale	Fr.	176'000.00
 - Arrotondamento	Fr.	4'000.00
Totale opere con IVA	Fr.	180'000.00

Si specifica che gli onorari di progettazione e direzione lavori (stima Fr. 28'000.--) e parte dei lavori di sistemazione esterna per quanto riguarda il servizio igienico all'Ossario (stima Fr. 5'000.--) non sono computati nel totale dei costi in quanto essi sono assunti dall'Ufficio tecnico e dalla Squadra esterna.

5. Programma di attuazione

La programmazione di massima dei lavori prevede orientativamente di poter iniziare nel breve tempo con la raccolta delle offerte, per poter dare avvio ai lavori inerenti ad uno dei due servizi entro il corrente anno e a seguire con il secondo servizio igienico. Per quanto riguarda invece i lavori di risanamento e adeguamento alla LDis dei servizi igienici all'interno dello stabile della Scuola di musica, come detto, una decisione in merito è rimandata a concorso d'idee concluso.

6. Incidenza sul conto economico

Riferimento al Preventivo 2025

La realizzazione degli interventi complessivi era prevista per il biennio 2025-2026 con un importo complessivo di Fr. 280'000.--.

Nel preventivo degli investimenti 2025 è stato inserito l'importo di Fr. 140'000.--.

Incidenza sul conto economico

Per il calcolo dell'incidenza sul conto economico (gestione corrente) si adottano i seguenti parametri:

Tasso d'interesse: 1.5% calcolato sul valore residuo teorico del debito (calcolato sulla base di un ipotetico rimborso annuo equivalente all'ammortamento del saldo a bilancio).

Ammortamento: classificato secondo le nuove disposizioni legali definite dall'art. 165 Legge Organica Comunale (LOC) e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) e calcolato, a quote costanti in base alla natura e alla durata di vita teorica del bene, dall'anno seguente la messa in servizio delle singole opere.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati da MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento oggetto del presente MM è così previsto:



N° conto e descrizione	Costi lordi	Ricavi lordi	Costo netto	Durata	Amm. annuo
1404.0 – Immobili dei BA	180'000.00	0.00	180'000.00	33	5'455.00

Per quanto riguarda i costi per interessi, essi sono calcolati come costo teorico sul valore residuo del debito e ciò comporta un dato medio annuo di ca. Fr. 1'350.--.

Sulla base delle considerazioni esposte e restando a vostra disposizione per eventuali informazioni che dovessero necessitare, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di Fr. 180'000.-- per il risanamento dei servizi igienici pubblici e il loro adeguamento alla Legge sui disabili LDis (Ossario e Palestra Via Franscini).
2. Il credito concesso è adeguato ad eventuali aumenti dell'indice dei costi di costruzione (Art. 174 cpv. 2 LOC).
3. La spesa è da iscrivere al conto degli investimenti.
4. Il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2027.

Con perfetto ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:
Avv. Luca Pagani

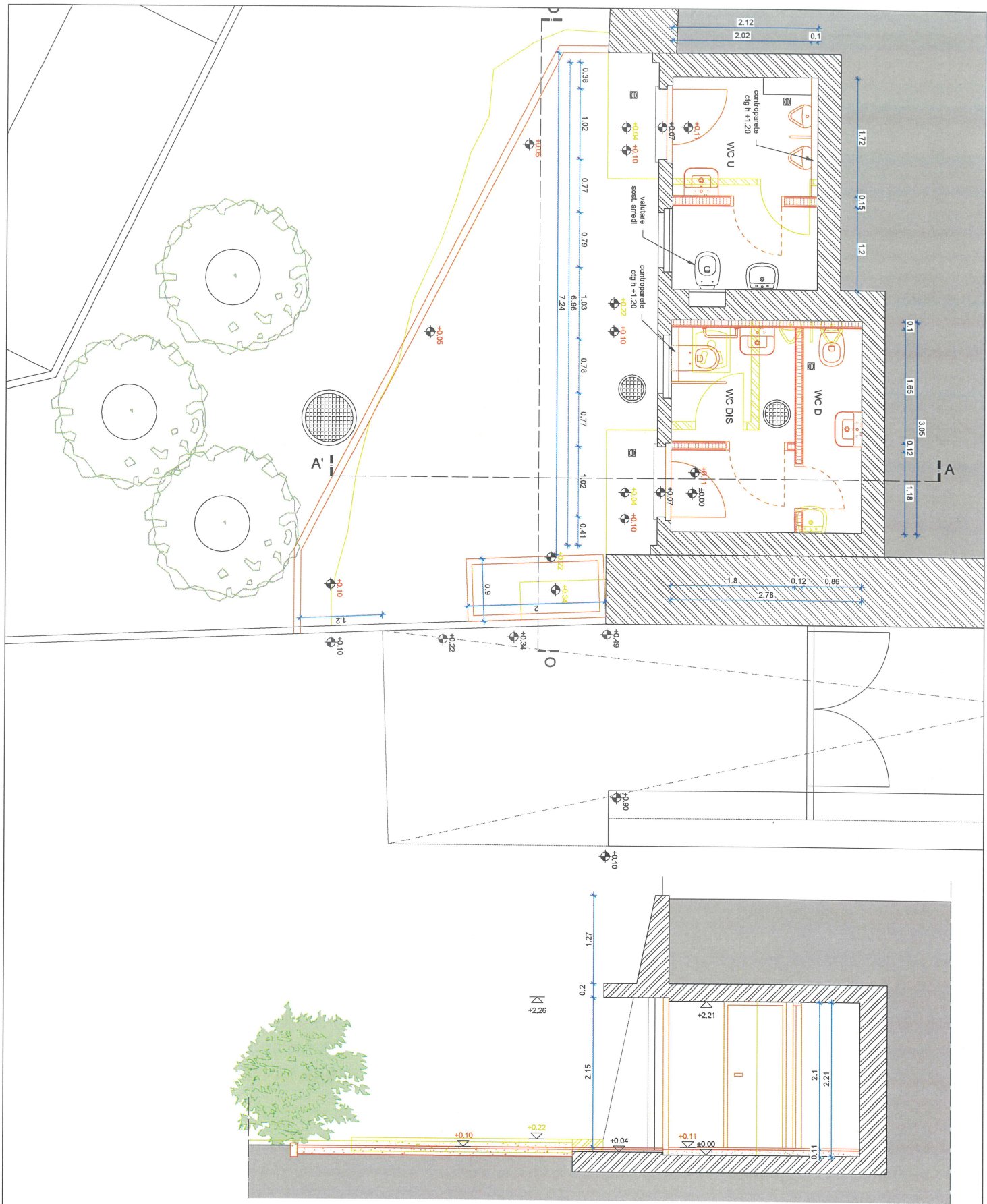


Il Segretario:
Angelo Russo

Messaggio demandato alle commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche

Allegati:

- Pianta servizio igienico Ossario Via Silva
- Pianta servizio igienico Palestra Via Franscini
- Pianta servizio igienico Scuola di musica



Proprietario/Istante:

Progettista:



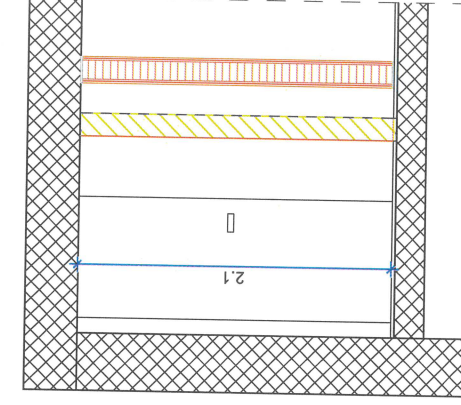
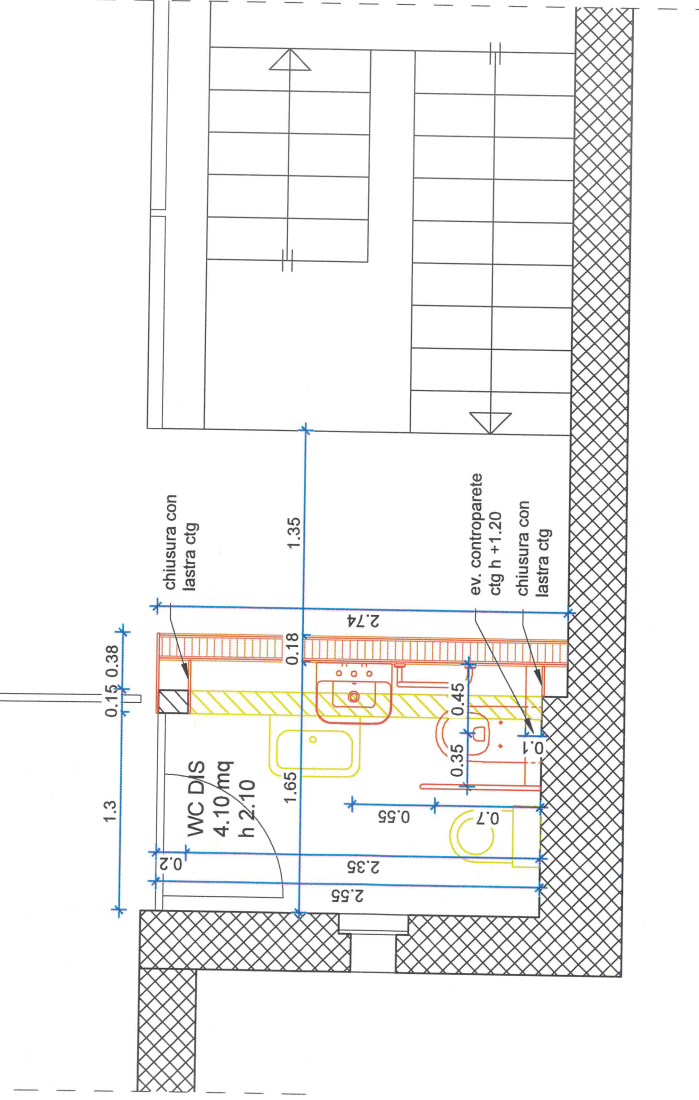
Modifiche:	Proprietario/Istante	Numero disegno	Scala	Data	Disegnato da:
	COMUNE DI BALERNA	01	1:50	07.05.2025	SM
	Stabile/strada	Descrizione			
	MAPP. 104	RISANAMENTO SERVIZI IGIENICI PUBBLICI E			
	SERVIZI PUBBLICI	ADEGUAMENTO LEGGE DISABILI - Confronto			
	OSSARIO VIA SILVA				



COMUNE DI BALERNA
UFFICIO TECNICO

atrio entrata

palestra



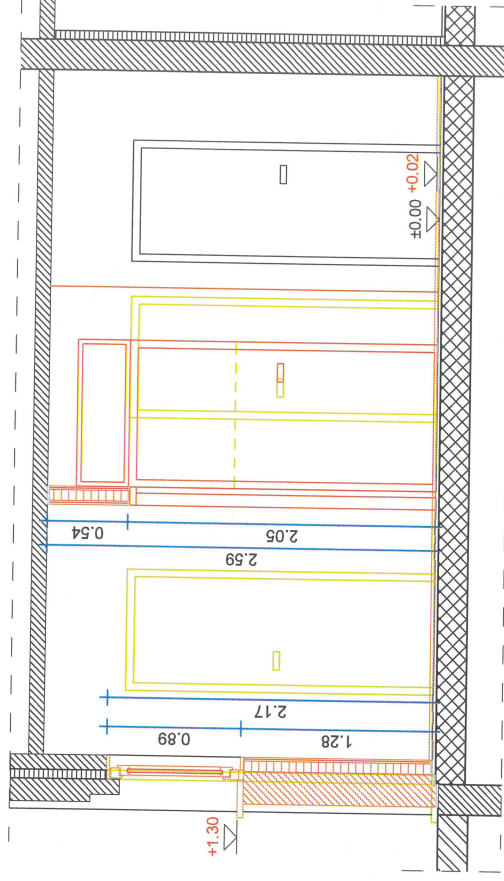
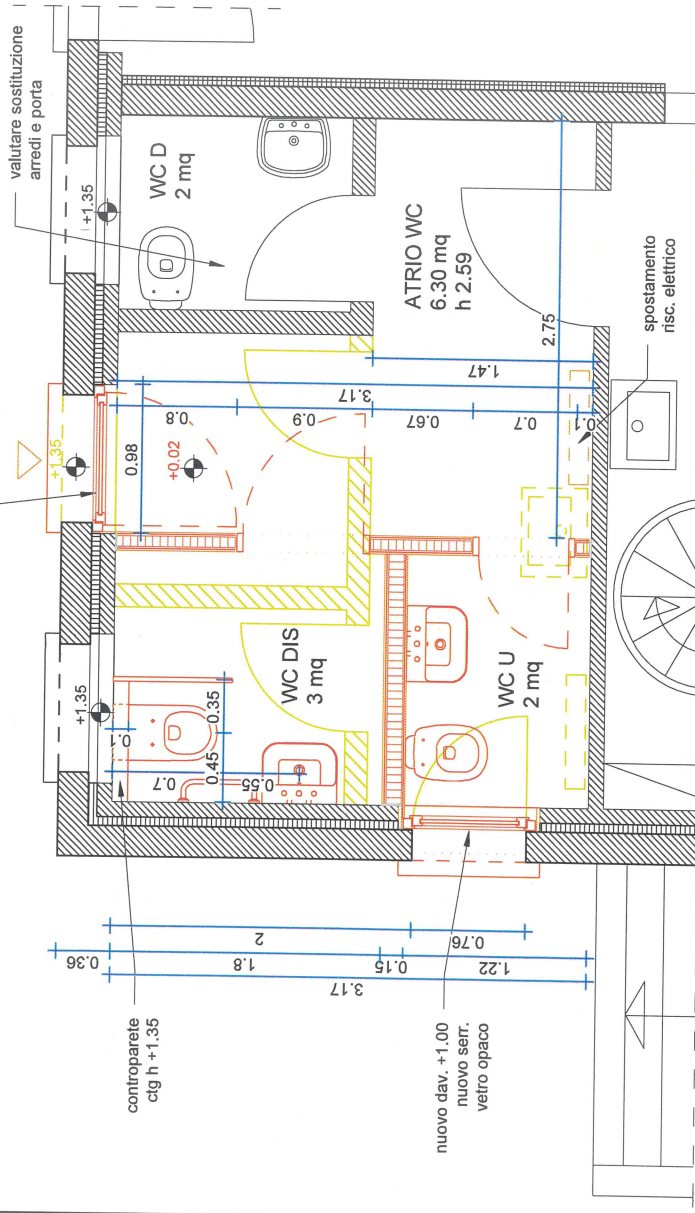
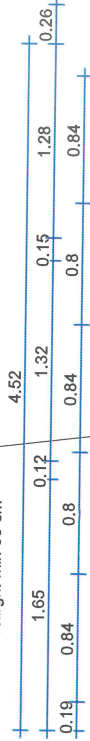
Proprietario/Istante:

Progettista:



Modifiche:	Proprietario/Istante	Numero disegno	Scala	Data	Disegnato da:
	COMUNE DI BALERNA	01	1:50	07.05.2025	SM
	Stabile/strada	Descrizione			
	MAPP. 212	RISANAMENTO SERVIZI IGIENICI PUBBLICI E			
	PALESTRA VIA FRANCINI	ADEGUAMENTO LEGGE DISABILI - Confronto			
	ARCH. BOTTA				

dem. parapetto finestra, nuova
porta d'accesso + sopraeleva
! soglia max h 2.5 cm
! largh. min 80 cm



Proprietario/Istante:

Progettista:



.....

Modifiche:	Proprietario/Istante	Numero disegno	Scala	Data	Disegnato da:
	COMUNE DI BALERNA	01	1:50	07.05.2025	SM
	Stabile/strada	RISANAMENTO SERVIZI IGIENICI PUBBLICI E ADEGUAMENTO LEGGE DISABILI - Confronto			
	MAPP. 1009				
	SCUOLA DI MUSICA				