



CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA – MESSAGGIO MUNICIPALE n. 19/2013

Richiesta di un credito di fr. 3'700'000.00 a copertura dei costi per la realizzazione dei magazzini comunali e annessa caserma dei pompieri del Comune di Maggia.

Egregio Signor Presidente,
 Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

1. PREMESSA

La realizzazione di una struttura centralizzata comprendente il Magazzino comunale e la Caserma dei pompieri è un'esigenza fattasi vieppiù evidente dopo l'avvenuta aggregazione del 2004. Gli studi di pianificazione della Sezione di Maggia hanno portato ad individuare nell'area "Mulino" su un terreno di proprietà comunale, inserito in un piano particolareggiato a contenuti misti, in prossimità del baricentro insediativo del nuovo Comune e a diretto contatto con la strada cantonale, l'ubicazione più idonea per questa struttura.



Dopo che una prima progettazione su mandato diretto per diversi motivi aveva condotto ad un nulla di fatto, il Municipio di Maggia ha indetto una procedura di mandati di studi paralleli, coinvolgendo tre studi di architettura. Questa procedura nel caso specifico si è mostrata particolarmente idonea, in quanto il tema progettuale era fortemente limitato dall'obbligo di adeguarsi alle volumetrie date dal piano particolareggiato e in quanto si trattava di riprendere, verificare e aggiornare un progetto già esistente, oltre che dal profilo architettonico e strutturale, anche da quello dei costi.

Il Consiglio comunale del 10 luglio 2012 ha approvato il Messaggio municipale 11/2012 e la relativa richiesta di credito di CHF 164'000.00 per l'organizzazione della procedura e per la remunerazione dei mandati dei tre studi invitati e per l'allestimento del progetto definitivo da parte dello studio prescelto.

Il Municipio ha approvato il 4 settembre 2012 il capitolato che ha retto le modalità esecutive demandati di studi paralleli.

Gli obiettivi del mandato erano:

- un'organizzazione spaziale ottimale all'interno dell'ingombro plani-volumetrico dato
- un sistema costruttivo e una scelta dei materiali idonea
- un linguaggio architettonico relazionato con quello degli altri edifici del comparto consono al carattere pubblico dell'edificio
- un concetto per la futura 2.a tappa con sopraelevazione di 2 piani per spazi uffici/appartamenti secondo piano particolareggiato
- costi valutati con un grado di precisione del $\pm 25\%$ e confrontabili fra i diversi progetti
- una proposta d'onorario trasparente e comprovata, stabilita sulla base dei costi valutati.

L'investimento globale previsto dal Committente era di ca. 2.5 milioni di franchi, compresi sistemazione esterna, onorari e IVA.

2. SVOLGIMENTO DEI MANDATI

Erano invitati a partecipare al mandato di studio parallelo 3 gruppi di pianificazione, i cui i capifila, che avevano confermato la loro partecipazione, erano i seguenti:

- *Studio d'architettura BFM sagl - architetti Gabriele Bétrisey, Raymond Frolli e Alviero Mora, Gordola.*
- *Comunità di lavoro architetti Manlio Campana, Flavio Herrmann e Antonio Pisoni, Riveo/Ascona.*
- *Arch. Urs Plank, Intragna*

I progetti elaborati dai progettisti e presentati nell'incontro intermedio, sono stati valutati da un Collegio d'esperti formato dai rappresentanti del Municipio e da architetti consulenti. Esso è stato incaricato di esaminare e di valutare i progetti, di accompagnare il Committente nel corso della procedura di formulare delle raccomandazioni.

Il Collegio d'esperti era composto da:

Patrik Arnold, Municipale di Maggia (presidente)

Roberto Adami, Vice-Sindaco di Maggia

Michele Bardelli, Architetto

Aldo Rampazzi, Architetto

Fabio Giacomazzi, Dr. Architetto (coordinatore)

Segretariato: *Giorgio Felder, Tecnico (UTC Maggia)*

Negli incontri sono stati coinvolti quali esperti l'Ing. Antonio Mignami, il Comandante del Corpo Pompieri di Maggia Alex Quanchi ed il capo squadra operai comunali Vito Gobbi.

Nel corso dello svolgimento dei mandati si sono tenuti tre incontri di lavoro, durante i quali il Collegio d'esperti ha potuto interagire in funzione dello sviluppo delle proposte progettuali presentate:

- . incontro d'avvio e consegna della documentazione di base, 25 settembre 2012.
- . incontro intermedio, 23 ottobre 2012.
- . incontro finale di presentazione, 11 dicembre 2012.

Le indicazioni fornite ai progettisti a seguito dell'incontro intermedio del 23 ottobre 2012, oltre alle osservazioni particolari sulle singole proposte, vertevano su precisazioni per quanto riguarda le quote da rispettare per la sistemazione esterna, il numero di posteggi, l'organizzazione degli accessi, i requisiti di accessibilità ai motulesi e le esigenze di disposizione dei veicoli nelle rimesse, indicazioni che sono divenute parte integrante del capitolato d'onere.

Per tutta la durata dei mandati i progettisti avevano la facoltà di sottoporre domande di chiarimento e di precisazione al coordinatore. Le risposte (cinque serie) alle domande dai singoli sono state trasmesse a tutti i progettisti e sono così pure divenute parte integrante del capitolato d'onere.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

Come da capitolato, i progetti sono stati valutati sulla base dei seguenti criteri:

- Qualità della proposta progettuale
 - distribuzione e organizzazione spaziale
 - aspetto architettonico
 - concetto costruttivo e di materializzazione
 - idoneità per l'ampliamento in 2a tappa
- Attendibilità del preventivo
- Offerta d'onorario

4. PROGETTI PRESENTATI

4.1 Considerazioni generali

Il Collegio d'esperti ha valutato positivamente la procedura adottata, che ha permesso di esaminare non solo delle offerte economiche, ma anche e soprattutto delle proposte progettuali, che hanno potuto essere confrontate per la loro qualità.

La procedura dei mandati di studio paralleli, offrendo la possibilità di momenti d'interazione fra committente, Collegio d'esperti e progettisti, sia nei diversi incontri, sia nelle risposte alle domande, ha permesso di orientare le proposte progettuali ed affinare il programma e le richieste funzionali e spaziali in corso di procedura in modo trasparente ed equo per tutte le parti coinvolte.

I progetti presentati hanno permesso al Municipio di Maggia di scegliere un progetto avendo valutato diverse opzioni alla luce di una verifica delle implicazioni economiche che ne derivavano. Gli stessi progetti sono poi stati presentati alla popolazione del nostro Comune nella serata avvenuta a Lodano il 22 febbraio 2013.

Qui di seguito vengono comunque descritti brevemente i due progetti e le motivazioni che hanno portato sia la Commissione di esperti, ed il Municipio di Maggia, a rinunciare ad attribuire il mandato.

Studio d'architettura BFM sagl

L'organizzazione interna generale, con la differenziazione degli spazi rimessa veicoli e officina a doppia altezza e il blocco interno con gli spazi di servizio su due piani, era assai chiara. Non convinceva invece l'organizzazione interna dei due livelli degli spazi di supporto e di servizio: i percorsi interni si presentavano complicati, con molti atri, porte intermedie e angoli residui; il percorso tra il vano scale/lift e lo spogliatoio dei pompieri passava attraverso un lungo corridoio e si incrociava in modo inappropriato con quello di ritorno verso la rimessa dei veicoli di pronto intervento; il percorso d'accesso alla sala teoria attraverso il locale pausa non era ritenuto confacente. Poco opportuno era anche il dislivello di 40 cm tra la rimessa dei veicoli e gli spazi di servizio al PT, determinato essenzialmente dallo spessore della trave prefabbricata della soletta intermedia.

La scelta del sistema costruttivo e dei materiali di struttura e di rivestimento, come pure la disposizione delle finestre davano un'impressione di banalità, facendo apparire l'edificio non diverso da qualsiasi capannone artigianale.

Il concetto per la sopraelevazione nella seconda tappa non mostrava le possibilità e le opzioni di organizzazione dello spazio disponibile. La scelta del sistema costruttivo e di materializzazione limitava la scelta alla sola funzione lavorativa ed escludeva l'abitazione.

Attendibilità del preventivo era comunque plausibile e concorrenziale per il tipo di struttura proposta.

Arch. Urs Plank

La soluzione proposta presentava alcune idee forti, quali la torre già in prima fase quale segno forte verso la strada cantonale e la differenziazione fra lo zoccolo massiccio e grigio e i corpi sovrapposti leggeri e colorati. Era stata giudicata pure interessante la proposta per la struttura costruttiva e per la materializzazione del rivestimento di facciata dei due corpi sopraelevati. Ne soffrivano tuttavia eccessivamente la funzionalità, la razionalità e l'economicità. Il dislivello di m 5.30 e la mancanza di relazioni visive fra i servizi di supporto dei pompieri e la rimessa dei veicoli di pronto intervento erano poco appropriati, come pure la distanza tra i servizi di supporto del magazzino comunale e le relative rimesse. La scelta di disporre su due file i veicoli nelle rimesse non produceva vantaggi importanti dal profilo formale, funzionale ed economico. Per completare il concetto architettonico, la volumetria in prima tappa doveva essere aumentata con spazi residui non previsti nel programma; il portico davanti alle officine, depositi e laboratorio non portava un valore aggiunto.

La proposta per la sistemazione esterna era assai schematica e casuale.

Anche in questo caso l'attendibilità del preventivo appariva plausibile e sicuramente consona al progetto presentato, ne risultava il progetto con il costo maggiore, anche perché era quello che presentava il volume più elevato.

4.2 Valutazione e attribuzione progetto Arch. Campana / Herrmann / Pisoni

Come già annunciato e presentato alla serata pubblica di Lodano, il mandato per la progettazione definitiva dei nuovi magazzini comunali e caserma pompieri, è stato assegnato alla Comunità di lavoro architetti Campana / Herrmann / Pisoni.

Il Municipio aveva infatti accolto e sostenuto le raccomandazioni del Collegio d'esperti, che invitava il committente ad attribuire il mandato per la progettazione definitiva e per l'esecuzione dell'opera al progetto della Comunità di lavoro architetti Campana / Herrmann / Pisoni, soprattutto per le qualità architettoniche e funzionali dimostrate.

Il progetto ha convinto per la sua chiarezza spaziale, sorretta dalle scelte costruttive e di materializzazione. La differenziazione fra la struttura lignea della scatola interna e la struttura metallica dell'involucro esterno ben sottolinea la diversità funzionale e spaziale dei due elementi inscatolati tra loro; i portoni vetrati aiutano a mettere in mostra questa differenza anche dall'esterno.

Meno convincente era la scelta delle lastre di polycarbonato per il materiale di rivestimento: la trasparenza che si intendeva ottenere era più virtuale che reale e indeboliva la scelta apprezzata dei portoni vetrati; essa era inoltre in contraddittoria laddove le lastre erano poste davanti a pareti piene. Questa situazione è comunque stata rivista in fase di ultimazione dei dettagli proponendo un sistema misto: polycarbonato isolante e traslucido all'interno, lamiere stirate all'esterno (facciata ventilata).

L'organizzazione spaziale e funzionale della scatola interna era assai chiara e precisa ed è stata migliorata ancora nelle ultime fasi di dettagli del progetto. Il concetto architettonico per la seconda tappa è semplice, convincente e facilmente attuabile.

E' piaciuta l'idea di dare un senso alla copertura centrale quale terrazza di distribuzione della circolazione verso i due corpi sovrelevati e la scala esterna che ben relaziona la terrazza con il cortile interno. È apprezzata pure la scelta di orientare gli spazi ai piani superiori verso l'esterno, utilizzando gli affacci sulla terrazza per la circolazione d'accesso agli spazi interni e limitando le aperture sulle facciate nord e sud. Da questa scelta di orientamento deriva correttamente la proposta di attribuire ad uffici gli spazi rivolti verso nord e ad abitazioni gli spazi rivolti verso sud. Anche se le piante di questi spazi non sono state sviluppate, la strutturazione in moduli e le dimensioni appaiono plausibili.

Meno plausibile appariva invece la mancanza di aperture laterali per gli appartamenti, ma in un eventuale fase di realizzazione della seconda tappa si potranno migliorare questi accorgimenti.

Si è pure valutato positivamente per la sua semplicità anche il concetto per la sistemazione esterna, con la disposizione pulita dei posteggi in continuazione a quelli previsti sul fondo vicino, l'isola rettangolare ben delimitata che ospita i contenitori e il lavaggio delle auto e l'uso contenuto di muri di sostegno e parapetti a favore di scarpate rinverdite.

Malgrado le buone qualità architettoniche e funzionali dimostrate nel progetto proposto, le attendibilità del preventivo nella prima fase risultavano apparire estremamente ottimistiche e tali da non poter essere considerate vincolanti per il tipo di struttura proposta, molte posizioni risultavano sottostimate. La Commissione di esperti raccomandava quindi, sia allo studio d'architettura che al Municipio, che durante la fase di elaborazione definitiva del progetto, veniva eseguito un serio approfondimento della sostenibilità finanziaria della proposta progettuale. Il Municipio per avere una maggiore visione globale sul progetto sia per l'aspetto tecnico architettonico e soprattutto per l'aspetto finanziario, ha demandato all'architetto Michele Bardelli di Locarno, membro della Commissione d'esperti, di seguire questa fase di elaborazione del progetto definitivo, potendo far tesoro delle esperienze del summenzionato, soprattutto per garantire l'allestimento di un preventivo il più consona e realistico possibile.

5. IL PROGETTO DEFINITIVO



Il progetto prevede l'edificazione di un nuovo centro per il Magazzino comunale e i Pompieri di Maggia nei comparti A1 e A2 dell'area "Mulino", di un piazzale d'accesso e per le esercitazioni, di un'area di posteggio e di una rampa stradale ad uso esclusivo dei pompieri per le situazioni di pronto intervento.

L'idea di progetto consiste nel **definire un involucro, inserendo nello stesso una scatola interna più compatta e staccata per ordinare gli spazi di supporto, di servizio e di logistica**, disposti su due piani, distinguendola chiaramente rispetto agli spazi aperti per veicoli: un grande "armadio" che si può aprire e chiudere e che genera diverse relazioni funzionali e spaziali con lo spazio aperto delle rimesse e delle officine.

5.1 Aspetti generali del progetto

L'organizzazione degli spazi

Nella fascia anteriore si trovano tutte le rimesse dei veicoli, in uno spazio a doppia altezza, che si estende con funzione di officine e sempre a doppia altezza, anche alle estremità della scatola interna, avvolgendola.

Al piano terreno la "scatola" con gli spazi di servizio prevede uno spogliatoio dei pompieri, su cui si aprono docce e WC, con un collegamento esterno, l'essiccatoio, spazi di deposito sia per il Magazzino comunale che per i Pompieri e il laboratorio per i lavori invernali degli operai comunali.

Al piano superiore della scatola trovano spazio, per il Magazzino comunale, l'ufficio, la buvette e gli spogliatoi per gli operai comunali con relativi servizi igienici. Per la Caserma dei pompieri, il locale comando e il locale cucina.

Nella zona centrale, oltre al locale tecnico, trova posto una grande sala di teoria con annessi servizi igienici, che potrà essere utilizzata, oltre che dai pompieri, anche da utenti esterni.

Gli accessi veicolari

L'accesso veicolare alla nuova struttura si sviluppa sul lato verso la strada cantonale sui mappali 312 e 316 mediante l'esercizio di un diritto di passo veicolare.

In futuro, verso valle, potrebbe essere realizzato un accesso alla strada comunale esistente la quale dovrà però prima essere oggetto di un allargamento su tutta la sua lunghezza. Dai primi dati ricavati da un progetto attualmente in fase di esecuzione risulterebbe che tali opere comportano costi molto elevati per cui sarà essenziale dapprima valutare attentamente se procedere o meno in questa direzione. In caso affermativo, si renderà quindi necessario trovare degli accordi con il privato proprietario del mappale n. 312 in quanto parte della rampa d'accesso, per questioni legate al raggio di curvatura, andrebbe ad invadere la sua proprietà.

Una rampa asfaltata ad uso esclusivo dei pompieri (solo in caso di emergenza) garantirà inoltre l'accesso diretto alla strada cantonale.

L'accesso principale all'edificio

E' costituito dalla lunga rampa in cemento armato che conduce al ballatoio. Da questo spazio coperto sarà poi possibile accedere alla sala teoria, al centro comando pompieri, agli spogliatoi degli operai e all'ufficio del Magazzino.

Gli spazi ai piani superiori, previsti in una seconda fase, saranno accessibili dal ballatoio coperto, con il prolungamento dei vani lift, oltre che da una scala pubblica che andrà a prolungare la rampa esterna principale.

Dal lato piazzale trovano invece posto gli accessi di servizio per il personale autorizzato, integrati nei grandi portoni vetrati scorrevoli d'accesso per i veicoli motorizzati del Magazzino e dei Pompieri.

II Minergie

Il programma dell'edificio richiede solo in parte una costruzione di tipo Minergie. Saranno infatti unicamente i locali riscaldati a 20°C (uffici, buvette, spogliatoi e locale teoria) ad essere oggetto del rispetto dei parametri Minergie Standard, previsto dalla legge per edifici pubblici. Gli altri locali, essendo anche in prossimità di grandi porte spesso aperte, saranno unicamente temperati (sotto i 10°C) e non soggetti a tali parametri.

Il sistema di riscaldamento

È previsto un impianto di riscaldamento per l'intero edificio. I locali principali "abitati" saranno riscaldati normalmente mentre quelli destinati al parco veicoli, depositi e annessi saranno unicamente temperati.

La produzione di calore verrà gestita da una **termopompa aria-acqua** posata all'esterno, verso valle. Dei radiatori per i locali "abitati" e gli aerotermini per il parco veicoli e locali annessi garantiranno il necessario confort termico.

La produzione calore per le sopraelevazioni future sarà gestita con l'aggiunta di un'altra termopompa aria-acqua esterna, abbinata all'esistente.

5.2 La costruzione e i materiali

Premessa

Al fine di assicurare in futuro la costruzione dei piani sopraelevati, già in questa fase si è dovuto ricorrere a misure preventive in modo da garantire il rispetto delle norme antincendio e polizia del fuoco.

La struttura portante principale

La struttura portante principale, già dimensionata per reggere la costruzione dei futuri piani sopraelevati, e costituita da pilastri misti cemento/acciaio che sorreggono, unitamente alla "scatola", la soletta/tetto principale in cemento armato. In futuro, questa soletta fungerà da "piattaforma per l'edificazione dei piani superiori. La "scatola" interna sarà anch'essa realizzata in cemento armato.

I materiali

Edificio principale (involucro esterno)

Il rivestimento esterno è pensato come un materiale che avvolge l'intero edificio (anche nella seconda fase) così da renderlo un unico grande volume.

- le pareti perimetrali sono costituite da un sistema misto: policarbonato isolante e traslucido all'interno, lamiere stirate all'esterno (facciata ventilata).
- verso i blocchi della COOP, pannelli sandwich isolati all'interno e lamiere stirate all'esterno.
- la soletta del tetto in cemento armato sarà faccia-vista.
- la grande apertura verso Lodano composta da grandi porte vetrate a doppio vetro, scorrevoli, con telaio in acciaio termo-laccato.
- i pavimenti interni delle autorimesse sono costituiti da una platea in cemento armato lisciata fresco su fresco con trattamento impermeabilizzante
- tetto verrà completamente isolato termicamente all'esterno e impermeabilizzato.

“Scatola” interna

L'edificio interno è pensato come un oggetto “resistente” che si distingue dal resto per la colorazione.

- L'edificio interno (“scatola”) è pensato come un grande blocco in cemento-armato facciavista, con un trattamento impermeabilizzante e velatura colorata.
- All'interno degli spazi isolati, le pareti e i soffitti sono rivestiti in carton-gesso.
- Il pavimento verrà eseguito con betoncini corazzati e trattati.

Spazi esterni e posteggi

- Pavimentazione del ballatoio coperto è eseguito con un betoncino connesso e resina impermeabilizzante.
- Struttura della rampa di accesso pedonale in cemento armato faccia-vista, con pavimentazione in griglie stirate.
- Percorso pedonale in lastre di cemento prefabbricato.
- Posteggi esterni eseguiti con materiale filtrante, grigliati e/o sagomati.
- Piazzale e rampa uscita automezzi pompieri in asfalto.

5.3 Le superfici e calcolo della cubatura

Dati tecnici e superfici caserma dei pompieri

Primo piano:

- Locale comando	14 mq
- Locale cucina	17 mq
- Locale tecnico	11 mq
- Sala/Locale teoria	62 mq
- Deposito sala teoria	5 mq
- Servizi igienici sala teoria	12 mq

Piano terra:

- Officina	50 mq
- Essiccatoio	5 mq
- Locale APR/Magazzino	32 mq
- Spogliatoio	70 mq
- Docce/Servizi igienici	15 mq
- Autorimessa	255 mq

Totale superfici Caserma 548 mq

Dati tecnici e superfici Magazzino Comunale

Primo piano:	
- Ufficio	12 mq
- Buvette	16 mq
- Spogliatoio	13 mq
- Doccia/Servizi igienici	7 mq

Piano terra:	
- Officina	50 mq
- Laboratorio lavori invernali	32 mq
- Deposito attrezzi invernali	25 mq
- Deposito attrezzi estivi	25 mq
- Deposito segnaletica	6 mq
- Autorimessa	255 mq

Totale superfici Magazzino 441 mq

Totale CASERMA+MAGAZZINO 989 mq

Calcolo della cubatura

La cubatura dell'edificio viene qui di seguito calcolata secondo la norma SIA 416.

$$\frac{\text{Superficie}}{\text{hSIA}} = \text{Volume}$$
$$18 \text{ m} \times 50 \text{ m} \times 6.3 \text{ m} = 5'670 \text{ m}^3$$

5.4 Altri aspetti elaborati nel progetto

Impianto fotovoltaico

Durante la fase di allestimento del progetto proposto, si sono tenute in considerazione anche gli aspetti che erano emersi nel rapporto della commissione edilizia al momento dell'esame del "vecchio" progetto caserma e magazzini del 2011. Un aspetto che non si è più tenuto in considerazione, consigliato anche dalla commissione citata, è stato quello di della posa di un impianto fotovoltaico sia per la produzione di energia da mettere in rete che per la produzione di acqua calda. L'approfondimento che era stato fatto a suo tempo determinava per questo impianto un costo complessivo di ca. Fr. 300'000.00. Non si è tuttavia precluso completamente un'eventuale futura posa di pannelli solari sulle future torrette, infatti in questa fase viene comunque predisposto un "cavo" di collegamento che va sul tetto.

Quota di partenza piazzale e P.T.

La quota del piazzale esterno lato ovest verso il riale e rispettivamente la quota del P.T. del magazzino e caserma sono situati a 323.30 msm ca. 1.20 m più in basso rispetto alla quota piazzale COOP che si situa a 324.50 msm.

Questa nuova impostazione, quasi obbligata, ha permesso di apportare diversi importanti vantaggi.

- Il primo ha facilitato la realizzazione di due piani ben distribuiti nella "scatola" e una altezza interna più adeguata nella parte rimessa e officine di 5.35 m.
- Il secondo aspetto pure questo molto importante è legato alla futura eventuale creazione di una rampa d'accesso con una pendenza idonea che dalla strada "I Molitt" salirebbe verso i magazzini e caserma pompieri. La realizzazione della rampa sarebbe stata compromessa mantenendo la quota iniziale. Come detto, attualmente la questione è in fase di analisi.
- Il terzo aspetto anch'esso fondamentale, ha permesso di guadagnare prezioso spazio sul piazzale esterno verso il bosco. Infatti le normative in ambito forestali, non permettevano una costruzione di un muro a confine con il bosco superiore a 1.5 ml. In questo caso portando la quota del piazzale a 323.30 anziché 324.50, si sono potuti guadagnare dei preziosi metri che servono sia per posteggio che spazio per esercitazioni del corpo pompieri. Oltre a ciò si è migliorato l'adattamento del confine tra il piazzale ed il bosco.

Posteggi

Il Municipio, già in sede di approvazione del progetto, si è confrontato con una disponibilità di posteggi ridotta. Si è dunque chiesto ai progettisti di fare alcune proposte in merito a un possibile piano interrato per l'ubicazione di posteggi, cantine e depositi supplementari. L'accesso sarebbe stato garantito tramite la strada "i Molitt".

La variante a) proponeva l'inserimento di un strada d'accesso per i due livelli -1 in comune con il fondo nr. 312.

Abbiamo infatti preso contatto con il proprietario del fondo in questione per valutare delle possibili sinergie. Infatti, su questo fondo si sta valutando la possibilità di costruire due blocchi come previsti a piano particolareggiato.

Questa variante è risultata di difficile attuazione, in quanto i due progetti sono a due stadi completamente diversi. Infatti a oggi, per il fondo Nr. 312, non c'è ancora nulla di concreto. In aggiunta a questa motivazione pure l'aspetto tecnico rendeva difficoltosa l'attuazione di un accesso in comune, infatti, come spiegato al capitolo precedente, le quote di base dei due stabili sono differenti di ca. 1.20 m, ciò comporta che la rampa d'accesso avrebbe avuto una lunghezza che imponeva un cantinato sotto tutta la lunghezza del magazzino/caserma, e dei costi che si aggiravano sui ca. Fr. 800'000.00.

La variante b) prevedeva l'accesso unicamente per la parte interrata dello stabile comunale, ma pure in questo caso le difficoltà tecniche legate sempre ai livelli, ma questa volta tra la rampa di accesso al piazzale antistante il magazzino e il piano interrato avrebbero generato costi decisamente troppo elevati per l'attuazione di un livello -1 con accesso veicolare. Oltre a questa tematica c'era pure da considerare che il fondo dove si sarebbe costruito l'accesso non è di proprietà del Comune.

L'analisi dei costi (ca. Fr. 300'000.00) / benefici hanno portato il Municipio a rinunciare anche a questa possibilità.

La variante c) prevedeva due cantine distinte, accessibili unicamente tramite gli ascensori e le scale interne, che si sarebbero trovate sotto le due future torrette. Anche questa soluzione è stata scartata per più fattori: mancanza di accesso veicolare, costi (ca. Fr. 500'000.00).

Queste varianti, doverose da fare durante questa fase del progetto, hanno spinto alla rinuncia coscienziosa di questi spazi. Va comunque detto che gli spazi/ripostiglio a disposizione soddisfano appieno le necessità dei magazzini comunali e del corpo pompieri, mentre per quanto riguardano i posti auto (a progetto ca. 20) soddisfano appieno le esigenze attuali, e soddisfano in parte le esigenze per le eventuali future costruzioni.

6. PREVENTIVO E PIANO FINANZIARIO

Il preventivo si presenta come segue:

1- LAVORI PRELIMINARI				SFr. 15'000	
2- EDIFICIO				SFr. 3'055'000	
3-					
21	Costruzione grezza 1			SFr.	1'445'000
22-	Costruzione grezza 2			SFr.	300'000
23-	Impianti elettrici			SFr.	185'000
24-	Impianti riscaldamento, ventilazione e aria condizionata			SFr.	185'000
25-	Impianti sanitari			SFr.	70'000
26-	Impianti di trasporto			SFr.	15'000
27	Finiture 1			SFr.	180'000
28-	Finiture 2			SFr.	130'000
29-	Onorari			SFr.	545'000
3- ATTREZZATURE D'ESERCIZIO				SFr. 105'000	
4- LAVORI ESTERNI				SFr. 150'000	
5- COSTI SECONDARI				SFr. 305'000	
9- ARREDAMENTO				SFr. 60'000	
TOTALE PREVENTIVO GENERALE				SFr. 3'690'000	

Impatto finanziario

La costruzione del magazzino comunale con annessa caserma pompieri è forse l'opera di maggiore rilevanza di questa legislatura ed avrà un impatto finanziario importante per le finanze comunali. L'investimento complessivo di 3.7 mio di franchi sarà oggetto di ammortamenti amministrativi annui minimi pari al 10% del debito residuo. All'inizio le cifre avranno grande incidenza sulla gestione corrente (oltre fr. 300'000.00 annui) mentre che gradatamente diminuiranno fino ad essere completamente assorbite sull'arco di circa 40 anni.

Ricordiamo che delle risultanze di questo investimento si è già tenuto conto nel Piano finanziario 2013-2018 recentemente sottoposto per analisi al Consiglio comunale. La cifra inclusa nel Piano finanziario era di 4 mio di franchi.

7. PROSSIMI PASSI

Dopo l'approvazione del legislativo procederemo indicativamente come segue:

- Termini tecnici e legali (ricorsi) per approvazione credito : 02.2014
- Preparazione e inoltro domanda di costruzione in Cantone: 03.2014
- Rientro domanda di costruzione e pubblicazione: 05.2014
- Allestimento appalti-delibere: 07.2014
- Inizio lavori 09.2014
- Termine lavori e inaugurazione 11.2015

7. CONCLUSIONE

In conclusione, il Municipio non può che ribadire l'importanza di tale opera per il nostro Comune e auspica dunque che questo progetto affinato e dettagliato nei vari aspetti trovi l'avallo del legislativo.

Presso l'Ufficio tecnico comunale potrete visionare la documentazione completa.

Sulla scorta di quanto sopra esposto chiediamo pertanto al Consiglio comunale di voler risolvere:

- 1. E' approvato un credito di fr. 3'700'000.00 (arrotondato) a copertura dei costi per la costruzione dei magazzini comunali e annessa caserma dei pompieri del Comune di Maggia.***
- 2. Il credito decade se non utilizzato entro due anni dalla data di approvazione dello stesso da parte della Sezione Enti Locali.***

Con perfetta stima.

PER IL MUNICIPIO:

*Il Sindaco:
Aron Piezzi*

*Il Segretario:
Luca Invernizzi*