

Rapporto della Commissione Edilizia al Consiglio Comunale per la seduta del 19 dicembre 2013

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.

Signor Presidente, care colleghe, cari colleghi,

la Commissione Edilizia ha preso parte alla serata informativa del 15 novembre 2013 presso il centro scolastico dei Ronchini in collaborazione con la Commissione della Gestione.

Alla presentazione del progetto in oggetto era presente il Municipio al completo come pure l'intero team di progettazione composto da Bardelli, Ing. Mignami e la comunità di lavoro Campana Hermann Pisoni.

Dopo le presentazioni dei municipali Patrick Arnold e Aron Piezzi coadiuvati dall'architetto Manlio Campana gli stessi si sono prestati a rispondere alle domande che le commissioni hanno posto.

Vi è stato un ulteriore incontro con parte del team di progettazione e il municipale Arnold durante la sera del 04 dicembre 2013 per chiarire alcuni aspetti tecnici e progettuali che saranno ripresi nel presente rapporto.

1) Scopo e breve istoriato

Dopo l'aggregazione avvenuta nel 2004 si é fatta sempre più importante l'esigenza di realizzare una struttura che centralizzasse il Magazzino comunale e la Caserma dei pompieri.

Dopo aver analizzato alcune possibili ubicazioni si é deciso di individuare nella zona "Mulino" il luogo in cui edificare l'oggetto.

L'argomento legato alla costruzione di una nuova sede era stato affrontato per la prima volta nel marzo 2003 (MM 6/2010), quando l'allora esecutivo di Maggia aveva assegnato all'arch. Michele Giacomazzi un mandato per l'analisi dei costi e delle sinergie per l'eventuale abbinamento della nuova caserma pompieri con in Centro Protezione Civile di Lodano.

Dopo tale esame é prevalsa la tesi che lo stabile doveva essere costruito nella frazione di Maggia in quanto, in caso di intervento, risultava essere l'ubicazione migliore in termini di prontezza d'intervento e per la vicinanza ai centri maggiormente popolati, dove tra l'altro erano ubicati l'istituto per anziani e il centro scolastico dove sono concentrati tutt'ora un numero importante di persone.

Annullata per diversi motivi la prima progettazione su mandato diretto, il Municipio di Maggia ha indetto un concorso ad invito, coinvolgendo tre studi di architettura. Questa procedura 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.

La Commissione Edilizia invita il Municipio a riproporre più spesso questo tipo di procedura vista la buona riuscita dell'oggetto nel MM.

Dopo essere stati valutati da una giuria composta da rappresentanti del Municipio e da architetti consulenti, i tre progetti sono poi stati presentati alla popolazione nella serata avvenuta a Lodano il 22 febbraio 2013.

La scelta finale è caduta sul progetto della comunità di lavoro Campana Hermann Pisoni che ha convinto la giuria per la sua chiarezza spaziale e per le scelte costruttive e di materializzazione. Malgrado le buone qualità architettoniche e funzionali dimostrate nel progetto, l'attendibilità del preventivo di 2'550'000 franchi (367 fr./m³) risultava apparire estremamente ottimistico con molte posizioni sottostimate.

2) Analisi del progetto

Una struttura di questo tipo sarà di vitale importanza per il nostro comune e abbiamo apprezzato la volontà del Municipio di dare un'identità all'edificio e di non costruire un capannone industriale anonimo.

Vi è anche da sottolineare che si tratta di un credito di 3,7mio di franchi (540 fr/m³), i quali richiedono sicuramente una giusta analisi e delle attente valutazioni.

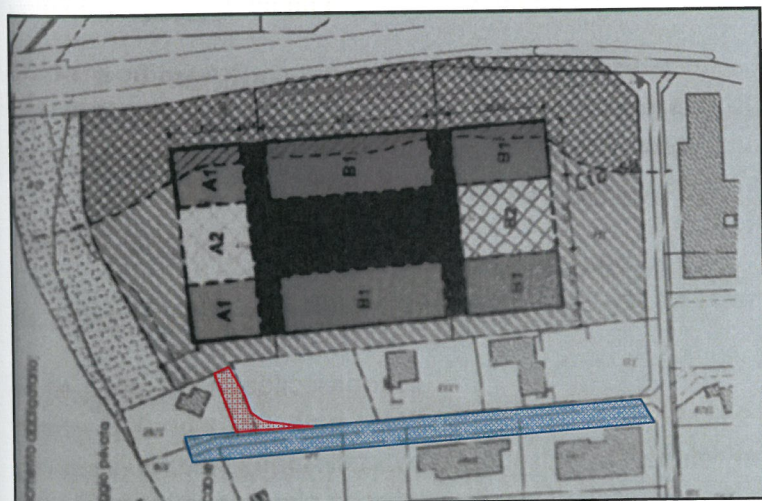
2.1) Accesso veicolare

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

La Commissione Edilizia crede però che sarebbe stato più corretto inserire nel MM in oggetto anche il credito necessario per un accesso indipendente, e secondo noi essenziale per un corretto utilizzo dello stabile. Lo studio per questo accesso è già stato inoltre intavolato e prevede verso valle l'allargamento della strada comunale "i Molitt" esistente e l'acquisizione di una parte di terreno privato posto sul fondo n.312 per poter eseguire la curva di accesso al mappale dove saranno eseguiti i magazzini.

L'accesso, già inserito a PR, è da considerarsi parte integrante del progetto e non deve venir sottovalutato perché, oltre ad essere indispensabile, andrà a caricare le casse del Comune con un costo totale di circa 1mio di franchi (la quota parte per l'accesso ai nuovi magazzini comunali sarà di circa 200'000 franchi).

Si invita quindi il Municipio a presentare al più presto il MM riguardante questo collegamento.



intervento strada "i Molitt"

accesso magazzini comunali

2.2) Posteggi

Malgrado si fosse a conoscenza della ridotta disponibilità di parcheggi e fossero state elaborate tre diverse varianti, che comprendevano anche sinergie con il fondo vicino per l'esecuzione di parcheggi interrati, si è infine deciso di prevedere esclusivamente 20 posti auto.

I posti auto previsti soddisferanno appieno le nuove esigenze, e come analizzato dal team di progettazione saranno in buona parte sufficienti anche quando verranno eseguite le due torri comprendenti otto appartamenti e uffici.

Nel caso in cui non fossero presenti, e soprattutto disponibili, sufficienti parcheggi sul mappale confinante, sarà necessario ristudiare la sistemazione esterna e prevedere parcheggi supplementari per garantire il completo rispetto delle esigenze normative.

Notiamo inoltre che lo spazio previsto per i compattatori ci sembra troppo ristretto e consigliamo di ristudiare la disposizione dei parcheggi in modo da migliorarne l'utilizzo.

2.3) Portoni d'entrata

I portoni principali d'entrata sul lato ovest sono stati previsti in vetro e con un sistema d'apertura a libro verso l'esterno.

Questa scelta ci interroga soprattutto in caso di presenza di neve sul piazzale di fronte allo stabile.

In quel caso sarà necessario rimuovere la neve prima di poter uscire con i veicoli d'emergenza.

Si consiglia di analizzare attentamente questa tematica valutando anche altre varianti come i portoni con apertura verso l'alto.

L'esecuzione di una pensilina di 1.00-1.20 metri è purtroppo impedita dal piano particolareggiato e dalle volumetrie imposte dalla pianificazione.

2.4) Materiali

Alcune scelte architettoniche influenzano notevolmente il preventivo, qui di seguito alcune posizioni di capitolato che dovranno venir valutate attentamente dal profilo economico proponendo dove possibile delle varianti.

- 321.200 Cassero soletta tetto faccia vista tipo 4-1
710mq x 120.-/mq = 85'200.00 CHF
Eseguire il cassero della superficie del tetto della zona esterna con un cassero tipo 2 ridurrebbe notevolmente i costi senza modificare l'architettura interna della struttura.
- Totale costruzione in acciaio = 92'850 CHF
Per la struttura portante è stata prevista una struttura in acciaio composta da profilati ad H protetti dal fuoco con un rivestimento in calcestruzzo creando così dei pilastri misti.
Questa scelta oltre ad essere più difficoltosa in fase di esecuzione è sicuramente più cara rispetto a dei pilastri in calcestruzzo armato prefabbricati i quali sarebbero consegnati in cantiere completi e solamente da posare.
Si consiglia di valutare questa alternativa con offerte presso ditte specializzate.
- Vetrata in policarbonato
300mq x 180.-/mq = 54'000 CHF
L'utilizzo generalizzato di questo materiale negli spazi dedicati ai laboratori limita notevolmente la possibilità di agganciare ad essa scaffali o mensole.
Bisognerebbe valutare la possibilità di limitare in certe zone questo tipo di materiale o proporre materiali alternativi.

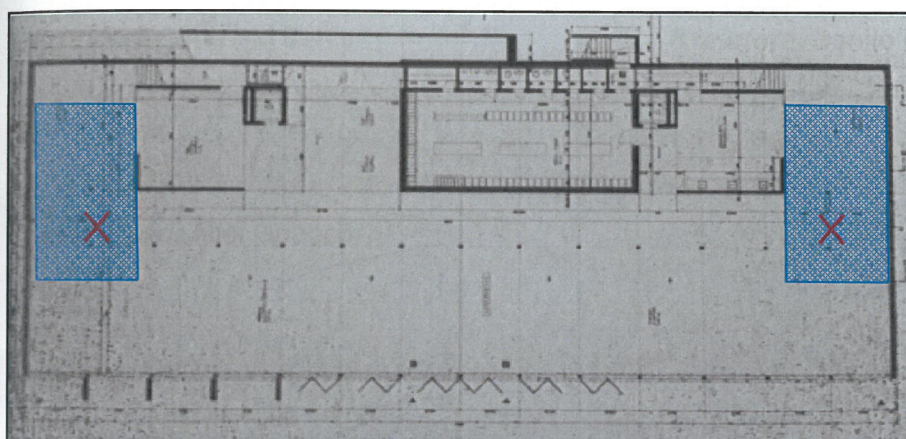
- Rivestimento esterno
 $520\text{mq} \times 210.-/\text{mq} = 109'200 \text{ CHF}$

Questa posizione sarà da studiare molto attentamente sia dal lato economico che tecnico scegliendo accuratamente la tipologia di lamiera stirata, anche e soprattutto in modo da rendere le facciate omogenee anche dopo aver realizzato le due torri.

2.6) Struttura portante

Nella pianta del piano terreno e in entrambe le zone officina vi sono dei pilastri che potrebbero intralciare notevolmente le manovre dei veicoli.

Si consiglia di eliminare questi due (1+1) pilastri per creare delle zone più ampie e di miglior fruizione, consapevoli del fatto che gli stessi potrebbero servire anche per il sostegno dei futuri piani superiori, ma ottimisti sul fatto che si possa garantire anche con questa variante la corretta sicurezza strutturale dell'intero edificio.



 aree adibite alle officine

3) Conclusioni

Come già specificato nel MM 11/2012 l'attuale situazione logistica del Corpo Pompieri di Maggia vede la disposizione delle proprie attrezzature e dei veicoli in spazi ristretti e sparsi su più sedi per una spesa totale per gli affitti di circa 20'000 franchi annui. In generale dunque l'attuale situazione non risponde alle esigenze che una caserma pompieri necessita per assolvere al meglio il proprio compito di pronto intervento e non è ideale luogo di lavoro per i militi.

Ricordiamo che attualmente il territorio del Comune di Avegno-Gordevio è sotto la giurisdizione di Locarno per mezzo di una convenzione che scadrà nel 2017. Aspetto assurdo se si pensa all'importanza sia strategica che culturale ne mantenere un simile servizio nella nostra valle.

Pure la situazione odierna dei magazzini comunali non è ideale e non permette un'organizzazione logistica e razionale delle varie attività che la squadra degli operai comunali svolge. Veicoli, attrezzature e materiali al servizio degli operai sono dislocati in vari stabili nelle singole frazioni, anche se la maggior parte è centralizzata a Maggia. Naturalmente il fatto di non avere tutto concentrato in un unico luogo e a portata di mano causa disorganizzazione e dispendio di tempo.

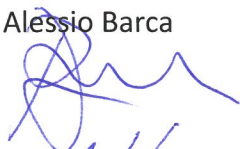
Alla luce di quanto esposto, la Commissione Edilizia è consapevole della necessità sempre più evidente di realizzare quest'opera e si complimenta con il team di progettazione per il livello di dettaglio raggiunto, soprattutto per quanta riguarda l'affinazione del preventivo che risulta chiaro e soprattutto completo, ma che dovrà venir costantemente tenuto sotto controllo in fase di esecuzione mediante una Direzione Lavori attenta e competente.

Alla luce di quanto sopra, la Commissione Edilizia propone al Consiglio Comunale di 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.

Per la Commissione Edilizia

Il Presidente: Alessio Barca



Il relatore: Danilo Mazzi



I Commissari: Alex Quanchi



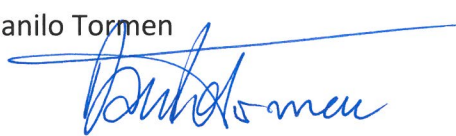
Luca Franzoni



Fabio Mattei



Danilo Tormen



Aldo Pedroni

