



Messaggio municipale no. 911

Quartiere di Bellinzona

**Richiesta di un credito di
CHF 755'00.00 per la demolizione
dello stabile prefabbricato 1096M/C
sito in via Lavizzari 10**

16 aprile 2025
Commissioni competenti
Commissione edilizia

Sommario

1	Premessa	3
2	Strategia d'intervento	5
3	Ricapitolazione dei costi	6
4	Credito necessario	6
5	Programma realizzativo	6
6	Riferimento al preventivo 2025	7
7	Incidenza sulla gestione corrente	7
8	Dispositivo	8

Lodevole Consiglio comunale,
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale si propone l'approvazione della spesa necessaria alla demolizione dello stabile prefabbricato 1096M/C, sito in via Lavizzari 10 di proprietà della Città di Bellinzona finalizzato alla nuova edificazione di un nuovo stabile amministrativo.

1 Premessa

L'edificio oggetto della proposta di demolizione è un prefabbricato modulare realizzato nel 1968, per il quale il costruttore indicava in 20 anni circa la durata di vita complessiva. Lo stabile, ex sede di Scuola media, è diventato una proprietà Comunale nel 1999 a seguito di un riordino fondiario mediato con il Cantone. Fino al 2008 ha continuato ad ospitare aule di Scuola media ("scuole medie 2"), successivamente è stato occupato da vari servizi pubblici: il Servizio dell'educazione speciale (SEPS), il Servizio ortopedagogico itinerante Cantonale (SOIC), una Sezione della scuola dell'infanzia speciale cantonale, una sezione della Scuola dell'infanzia ordinaria comunale. Attualmente, il 25% dello stabile è occupato dal centro extra scolastico la Girandola Nord, il 50% è occupato da associazioni senza scopo di lucro e il restante 25% è utilizzato quale deposito per i servizi comunali. La struttura è stata oggetto di vari interventi di adattamento per frazionare e adeguare spazi e impianti alle esigenze dell'utenza.

Lo stabile è stato anche oggetto di discussioni pubbliche in relazione alla presenza di amianto, tipica di stabili prefabbricati realizzati negli anni Sessanta.

Nel frattempo, il Municipio ha rivalutato le tempistiche di dismissione e demolizione, originariamente prospettate per il 2030, alla luce di nuove necessità logistiche da parte della Città. Si ritiene, infatti, che allo stato attuale la demolizione e la successiva edificazione sia l'opzione migliore.

Il futuro stabile amministrativo ospiterà diverse funzioni, tra cui la sede del Settore delle opere pubbliche, che a tutt'oggi, a seguito dell'espropriazione forzata dell'attuale sede in Vicolo Von Mentlen da parte delle FFS in relazione al progetto di realizzazione del Terzo binario, è alla ricerca di una sede sostitutiva entro il 2027. Sotto lo stesso tetto troveranno inoltre spazio la Direzione delle Scuole comunali (attualmente dislocata a Gnosca), la Direzione dell'Ente autonomo Bellinzona Sport (attualmente inserita all'interno del Centro sportivo cittadino), entrambe con la necessità di spazi supplementari, Settori che tra l'altro operano a stretto contatto con il SOP in materia di investimenti e gestione.

Con lo scopo di sfruttare al meglio le opportunità di spazi date dal progetto e cogliere la possibilità di razionalizzare l'utilizzo degli spazi, il nuovo edificio amministrativo ospiterà anche il LAPS Nord (ed eventualmente anche lo sportello Sud), la Giudicatura di pace e gli Uffici di conciliazione in materia di locazione, servizi che necessitano misure costruttive particolari in materia di sicurezza. Quest'ultimi oggi sono delocalizzati all'interno di stabili con deficit spaziali o costruttivi, limitatamente adeguati alla sicurezza del personale e all'accoglienza dell'utenza (servizi, accessibilità universale).

L'edificio ospiterà inoltre il personale tecnico e amministrativo del Settore Servizi urbani e ambiente attualmente a Monte Carasso.

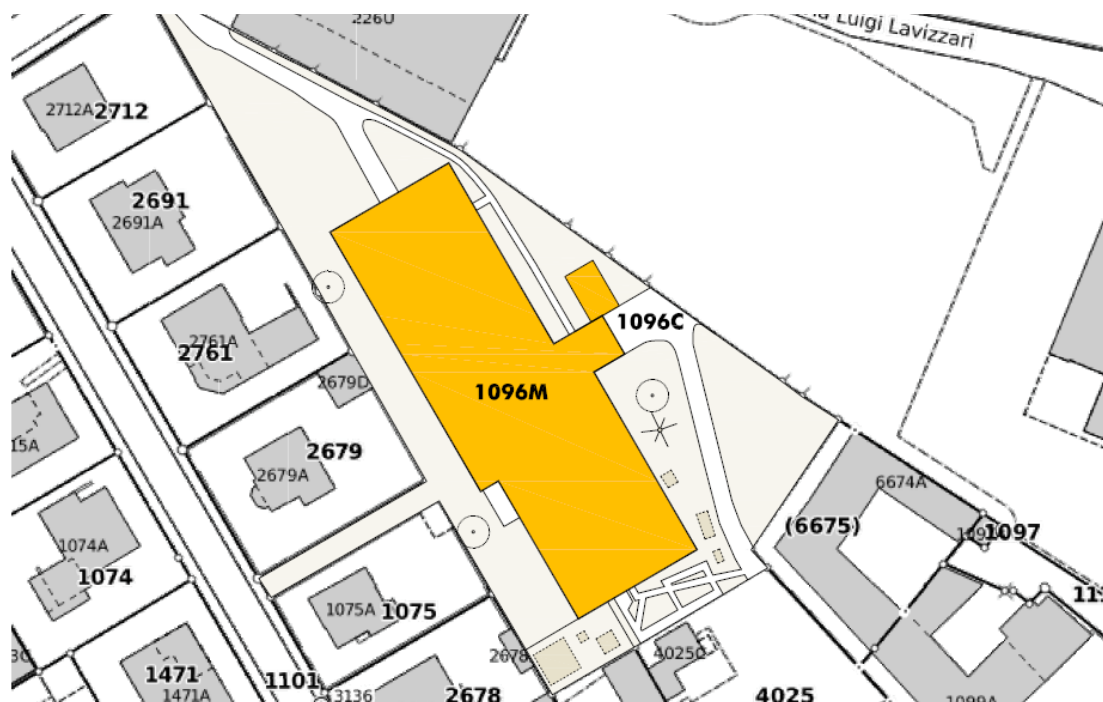
La realizzazione del nuovo stabile amministrativo, una volta demolito l'attuale prefabbricato, sarà evidentemente oggetto di un apposito messaggio municipale.



Fotografia facciata nord



© SIT-TI 1996-2018 © swisstopo (5704002143) Tele Atlas © CARTOSPHERE - attuale



Planimetria ufficiale

2 Strategia d'intervento

Per definire gli interventi necessari e i relativi costi è stato coinvolto uno studio di progettisti specialistici che hanno un'ampia esperienza nella demolizione di stabili delle medesime caratteristiche.

Per definire la strategia di demolizione e i relativi costi, i materiali costruttivi sono stati campionati e analizzati in laboratorio per accertare la presenza o meno di sostanze nocive, in particolare fibre d'amianto e PCB in base a quanto previsto dalla OLCostr del 2009. Sono state rilevate sostanze nocive nei pannelli delle pareti esterne ed interne, negli intonaci e nel mastice delle finestre.

La demolizione selettiva delle strutture contaminate sarà svolta da imprese specializzate in bonifiche che opereranno secondo la normativa CFSL 6503, il dispositivo di sicurezza e le procedure saranno sottoposte per approvazione alle autorità competenti. Le misure di prevenzione principali saranno il confinamento completo dell'edificio e la messa in depressione delle zone d'intervento contaminate tramite un impianto di ventilazione e filtraggio certificato, come indicato dalla normativa CFSL 6503.

Sicurezza e salute degli addetti ai lavori e delle zone limitrofe saranno certificate da ripetuti controlli di misura e di analisi.

La conduzione e il coordinamento del progetto è garantita dal Settore Opere pubbliche, Servizio Edilizia pubblica.

3 Ricapitolazione dei costi

Il preventivo dei costi (precisione dei costi +/-10%) per la demolizione del prefabbricato e il ripristino del sedime in preparazione della nuova edificazione sono riassunti qui di seguito:

102/109	Analisi, accompagnamento autorizzazione, prove a futura memoria	10'000.-
114/116	Installazioni cantiere e ponteggi	50'000.-
117	Demolizione controllata opera contaminata	425'000.-
118/119	Demolizione libera	95'000.-
148	Onorario architetto e direzione lavori	25'000.-
191	Onorari	44'050.-
196	Certificazioni finali bonifica	5'000.-
6	Riserva, imprevisti (circa 4%)	25'000.-
	TOTALE (IVA esclusa)	679'050.-
	TOTALE (IVA esclusa)	679'050.-
	IVA 8.1%	55'003.-
	TOTALE (IVA inclusa)	734'053.-
	Onorario Capo progetto SOP (IVA esente)	30'000.-
	Deduzione onorari progettazione fino al Progetto definitivo	- 16'648.-
	Arrotondamento	7'595.-
	TOTALE (IVA inclusa)	755'000.-

4 Credito necessario

Il costo complessivo degli interventi proposti ammonta a CHF 755'000.00 (IVA 8.1% e onorari inclusi).

In questo importo sono compresi CHF 30'00.00 (IVA esente) per il coordinamento e la conduzione del progetto da parte del Settore opere pubbliche.

5 Programma realizzativo

La realizzazione del progetto è subordinata all'approvazione del presente Messaggio e alla crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale.

L'inizio dei lavori di demolizione sarà subordinato al trasloco del centro extra-scolastico, attualmente presente nel fabbricato di via Lavizzari, nel sottotetto del Blocco A delle Scuole elementari Nord previsto tra aprile e giugno 2026 a seconda dell'andamento del cantiere.

Sulla base di questo programma sarà possibile poter iniziare il cantiere per la realizzazione del nuovo stabile amministrativo per l'inizio del 2027 e prevedere un insediamento dei nuovi uffici per l'autunno 2027.

Per poter pianificare i lavori secondo le presenti tempistiche si è reso necessario, parallelamente al licenziamento del presente Messaggio municipale, avviare la procedura di autorizzazione per l'ottenimento della licenza edilizia al fine di procedere con la demolizione dello stabile esistente. Successivamente, con l'approvazione del presente Messaggio municipale, potranno essere deliberati i mandati per gli onorari dei progettisti per la fase esecutiva per procedere con la preparazione degli appalti.

6 Riferimento al preventivo 2025

La spesa è inserita nel Piano delle opere per il periodo 2024-2028 con un importo complessivo di CHF 800'000, di cui CHF 200'000 previsti nel 2025 e i rimanenti CHF 600'000 nel 2026.

7 Incidenza sulla gestione corrente

Si rende attenti che, dal momento che la demolizione è finalizzata alla ricostruzione di una nuova opera edile, sulla base delle disposizioni emanate dalla Sezione Enti Locali, la spesa va considerata parte del costo della nuova costruzione e ammortizzata secondo la durata di vita di quest'ultima.

Considerando il programma realizzativo indicato, la ripartizione della spesa e delle relative entrate è ipotizzata nel modo seguente:

- CHF 50'000 di uscite nel 2025;
- CHF 705'000 di uscite nel 2026;

Tasso di interesse: 3%, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: gli interventi contenuti nel presente Messaggio sono attribuibili a categorie differenziate degli investimenti per i quali la Città calcola gli ammortamenti; in relazione all'applicazione del MCA2, l'obiettivo è quello di differenziare le varie spese, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. Con MCA2 si invita a differenziare per quanto possibile le differenti parti d'opera per applicare ad ognuna di esse il tasso d'ammortamento adeguato. Le basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

Va comunque specificato che questa spesa può essere considerata un investimento unicamente qualora ad essa farà seguito la realizzazione del nuovo stabile previsto in loco. In questo senso, l'ammortamento della presente spesa partirà unicamente dopo la conclusione del nuovo stabile. Per questo motivo, il calcolo dell'impatto sulla gestione corrente della presente spesa di demolizione sarà inserito nel calcolo dell'impatto dell'intero investimento (demolizione e ricostruzione) nell'ambito del futuro Messaggio.

Per completezza d'informazione, possiamo però anticipare in questa sede che il costo di demolizione oggetto del presente Messaggio sarà costituito da un onere di ammortamento di CHF 23'000 ca. e di interessi per CHF 20'000 ca.

Per contro, qualora alla spesa di demolizione non seguisse la realizzazione del nuovo stabile, il credito speso con il presente Messaggio andrebbe abbattuto – secondo le direttive della SEL – in un massimo di 4 anni, per un importo annuo di CHF 189'000.

Per quanto attiene ad altri effetti sulla gestione corrente limitatamente alla demolizione dell'attuale stabile, si possono riassumere i seguenti elementi (validi dalla dismissione dello stabile):

- Minori oneri di assicurazione: stimati in CHF -1'000
 - Minori oneri di riscaldamento: olio combustibile CHF -9'000
 - Minori costi di manutenzione: CHF -1'500
 - Minori costi acqua potabile e canalizzazione: CHF - 400
 - Minori costi energia elettrica: CHF -3'000
 - Minori costi per addebiti interni SUC: CHF -2'000 (fase di cantiere)
- TOTALE riduzioni = CHF -16'900 ca./anno

Non impattano sulla gestione corrente i seguenti temi:

- Minori oneri di pulizia: nessuna variazione, considerando il trasferimento delle attività con le concessioni
- Minori introiti per affitti: nessuna variazione, considerando il trasferimento delle concessioni

8 Dispositivo

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere:**

1 – È approvato il progetto per la demolizione dello stabile prefabbricato 1096M/C, sito in via Lavizzari 10 a Bellinzona finalizzato all'edificazione di un nuovo stabile amministrativo.

2 – È concesso al Municipio un credito di CHF 755'000.00 (IVA, onorari e spese inclusi) per il progetto della demolizione dello stabile prefabbricato 1096M/C, sito in via Lavizzari 10 a Bellinzona finalizzato alla nuova edificazione di un nuovo stabile amministrativo.

3 – La spesa è posta a carico del conto di investimento del Comune.

4 – Il credito basato sull'indice dei costi del mese di novembre 2024, sarà adeguato alle giustificate variazioni di prezzi di categoria.

5 - Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro due anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Mario Branda

Il Segretario
Philippe Bernasconi