



Messaggio municipale no. 331

Quartiere di Bellinzona
Restauro del Bagno pubblico:
ristrutturazione spogliatoi,
impiantistica e spazio ricreativo con
nuovi giochi d'acqua - credito d'opera

11 dicembre 2019
Commissione competente
Commissione edilizia

Sommario

Premessa	3
Le tappe d'intervento aggiornate	3
La tappa IVb - descrizione del progetto	5
Credito necessario	6
Ricapitolazione dei costi	6
Sussidi	8
Riferimento al preventivo 2020	8
Programma realizzativo	8
Incidenza sulla gestione corrente	9
Dispositivo	10

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

con il presente Messaggio Municipale si propone l'approvazione del credito necessario per la realizzazione della ristrutturazione degli spogliatoi, il rifacimento generale dell'impiantistica e la formazione di uno spazio ricreativo con nuovi giochi d'acqua (tappa.IV.b) inerente al restauro generale del Bagno pubblico del quartiere di Bellinzona.

Premessa

Nell'agosto del 2012 è stato presentato e approvato il "Progetto di massima per il restauro del bagno pubblico di Bellinzona", condiviso anche dall'Ufficio dei beni culturali (UBC), che funge da traccia per la realizzazione delle varie tappe esecutive necessarie al restauro dell'intera struttura balneare.

Le tappe d'intervento aggiornate

Ogni tappa è suddivisa in due fasi distinte, entrambe oggetto di Messaggio municipale, vale a dire:

- 1.a fase – richiesta del credito di progettazione

In questa fase si chiede il credito per gli onorari di progettazione di progettisti e consulenti, oltre a eventuali studi preliminari, campionature, analisi di laboratorio, necessari all'allestimento del progetto e del relativo preventivo dei costi definitivi (precisione +/- 10%), indispensabili per la richiesta del credito esecutivo.

Dopo una prima valutazione interna tra progettisti, Settore opere pubbliche del Dicastero opere pubbliche e ambiente (DOP-OP), Ente autonomo Bellinzona Sport e Municipio, le basi del progetto vengono discusse e condivise con l'UBC che le approva con eventuali modifiche così da permettere un'impostazione corretta della fase esecutiva.

- 2a fase – richiesta del credito d'opera

Sulla base del progetto definitivo approvato dall'UBC, si allestisce il preventivo definitivo dei costi necessario alla richiesta del credito d'opera per la fase realizzativa, nel quale sono compresi gli onorari dei progettisti per la fase esecutiva.

Qui di seguito si riporta la suddivisione in tappe, aggiornata, contemplata nel progetto di massima del restauro del bagno pubblico, con l'indicazione dei relativi avanzamenti progettuali ed esecutivi:

Tappa I: messa in sicurezza della torre tuffi.

eseguito e ultimato nel corso della primavera 2012

Tappa II: progetto generale di restauro del bagno e del risanamento della torre tuffi, rifacimento del ristorante e del locale cassa.

eseguito nel 2013

Tappa II: risanamento della torre tuffi, rifacimento del ristorante e del locale cassa.

concluso; eseguito tra ottobre 2014 e maggio 2016

Tappa III: progettazione del restauro della passerella in calcestruzzo armato

progettazione ultimata

Tappa III: restauro della passerella in calcestruzzo armato – fase esecutiva

credito esecutivo avallato dal CC (M.M.N 4031, del 15 marzo 2017). In corso la fase esecutiva.

Tappa IV a: sostituzione del vettore energetico tramite allacciamento alla rete TERIS (non previsto nel progetto di massima)

concluso; eseguito tra ottobre 2017 e aprile 2018

Tappa IV b: ristrutturazione degli spogliatoi, rifacimento generale dell'impiantistica e formazione di uno spazio ricreativo con nuovi giochi d'acqua - credito di progettazione

progettazione ultimata

Tappa IV.b: ristrutturazione degli spogliatoi, rifacimento generale dell'impiantistica e formazione di uno spazio ricreativo con nuovi giochi d'acqua - credito d'opera

La richiesta del credito d'opera è oggetto del presente messaggio municipale.

Prossime tappe:

Tappa V: restauro e modifiche del livello intermedio (spogliatoi / camminamenti) e della centrale tecnica

Tappa VI: restauro vasche e parti in calcestruzzo a livello terra

Tappa VII: sistemazione a livello terra e arredo esterno

Le tappe V e VI sono previste nella seconda metà del 2021, mentre la tappa VII a partire dal 2022-2023.

La tappa IVb - descrizione del progetto

Rifacimento degli attuali spogliatoi della società nuoto, delle docce "calde" e dei relativi servizi

L'attuale blocco costruttivo, situato sotto la cassa, contiene gli spogliatoi, gli uffici con un deposito-archivio della società nuoto, le docce "calde" e i servizi igienici per gli utenti del bagno. Questi servizi sono obsoleti e con l'impiantistica sanitaria irrecuperabile.

La riorganizzazione di questo blocco implica una sua demolizione e ricostruzione a nuovo, mantenendo il volume e il concetto costruttivo dell'attuale in mattoni BKS faccia a vista. Un suo eventuale mantenimento o risanamento risulta essere pressoché impossibile e comunque molto costoso, dovendo rifare completamente l'installazione idraulica posta sotto muro che andrebbe a intaccare la muratura faccia a vista.

La riorganizzazione degli spazi implica lo spostamento al livello superiore della struttura, del deposito e degli spogliatoi della società Turrina nuoto con una diversa suddivisione interna degli spazi (uomo/donna e ragazze/ragazzi), conformemente alle esigenze di tutela e garanzia della privacy dei minorenni. In questo frangente i nuovi spogliatoi al livello terreno e le docce saranno usati in comune con gli utenti del Bagno pubblico.

Le nuove docce, saranno suddivise in due settori distinti, uomo e donna, con un accesso indipendente. In ognuno di essi ci sarà uno spogliatoio, uno spazio doccia comune con otto doccioni, una doccia singola e i vari servizi igienici, accessibili anche ai disabili.

A lato degli spogliatoi e delle docce resta un locale ad uso ufficio-archivio per la società Turrina nuoto.

Con il prossimo allacciamento del Centro sportivo alla rete di teleriscaldamento TERIS, si è deciso di collegare direttamente l'erogazione di acqua calda sanitaria partendo dal Centro sportivo con una condotta secondaria, abbandonando così l'attuale produzione effettuata tramite bombole e caldaia a gas, che con l'aumento del numero di docce, sarebbe risultata insufficiente.

Rifacimento dei servizi igienici lato est

Anche i servizi igienici situati sul lato est necessitano di un rifacimento con una riorganizzazione e adattamento interno, al fine di permettere la realizzazione di uno spazio comune con un bagno accessibile ai disabili. Il concetto costruttivo e il volume del blocco resterà identico all'attuale.

Formazione di un servizio igienico e deposito al piano "lounge bar"

Al momento della realizzazione del lounge bar, per evitare di stravolgere l'attuale concezione del bagno, si era deciso di utilizzare provvisoriamente i servizi igienici esistenti al piano sottostante. La recinzione provvisoria posata per delimitare l'accesso ai servizi igienici al livello terreno e il percorso che permette l'accesso ad essi dalla terrazza attraverso uno spogliatoio, si è rivelato poco pratico e di difficile gestione.

Si propone pertanto di eliminare un girello e modificare il cancello esistente al livello terrazza/lounge bar, ricavando così due servizi igienici e un deposito, ampliando il

volume situato sotto la passerella. La proposta è stata sottoposta all'UBC, che l'ha di principio approvata.

Questa soluzione permette di confinare al livello della terrazza lounge gli avventori esterni al bagno, così da non avere conflitti di percorsi e di utilizzo, come pure di eliminare la recinzione provvisoria, che non soddisfa l'UBC in quanto elemento aggiuntivo ed estraneo alla struttura balneare.

Inoltre è prevista la posa di due cancelli, uno ai piedi della scala situata sul lato nord della terrazza e uno all'ingresso che porta agli spogliatoi esistenti sul lato est, che permettono di confinare gli avventori del lounge al livello terrazza.

Formazione di giochi d'acqua vicino alla vasca non nuotatori

Sul lato est della piscina non nuotatori vi è un grande spazio pavimentato poco utilizzato dagli utenti del bagno pubblico. Per dare una maggior attrattiva ai giovani utenti del bagno pubblico, si propone di realizzare dei giochi d'acqua a livello della pavimentazione. La tipologia dei giochi, i cui ugelli sono inseriti nella pavimentazione, è stata approvata dall'UBC.

I giochi d'acqua possono, in caso di necessità, essere spenti così da poter usufruire dell'area pavimentata ad esempio durante i corsi di nuoto e/o per altre attività di animazione con bambini e i ragazzi.

Credito necessario

Il costo complessivo degli interventi proposti ammonta a CHF 2'755'000.00 (IVA 7.7% inclusa).

In questo importo sono compresi CHF 140'000.00 (IVA esente) per onorari di direzione generale di progetto da parte del DOP.

Ricapitolazione dei costi

I costi (precisione +/-10%, stato agosto 2019) per la realizzazione della tappa IV.b sono riassunti qui di seguito:

A. Rifacimento degli attuali spogliatoi della società nuoto, delle docce calde e dei relativi servizi igienici:

- sgombero e preparazione terreno	CHF	30'000.00
- Costruzione grezza 1	CHF	152'792.00
- Costruzione grezza 2	CHF	72'368.00
- Impianti elettrici	CHF	59'800.00
- Impianti riscaldamento, ventilazione	CHF	135'700.00
- Impianti sanitari	CHF	235'500.00
- Finiture 1 (gessatore, falegname, costr. metalliche)	CHF	116'500.00
- Finiture 2 (pavimenti, soffitti, pittore)	CHF	74'595.00
- Lavori esterni	CHF	60'880.00

- Autorizzazioni e tasse	CHF	5'000.00
- Campioni riproduzioni documentazione	CHF	9'401.00
- Onorari (progettazione esecutiva e DL)	CHF	<u>252'700.00</u>
Totale (IVA 7.7% escl.)	CHF	1'205'236.00
- IVA (7.7%) + arrotondamento	CHF	94'764.00
- Onorari DOP (IVA esente)	CHF	<u>80'000.00</u>
TOTALE A (IVA e spese incluse)	CHF	1'380'000.00

B. Rifacimento dei servizi igienici lato est:

- Demolizioni, smontaggi	CHF	22'329.00
- Costruzione grezza 1	CHF	39'007.00
- Costruzione grezza 2	CHF	21'500.00
- Impianti elettrici	CHF	9'200.00
- Impianti sanitari	CHF	140'400.00
- Finiture 1 (gessatore, falegname, costr. metalliche)	CHF	22'750.00
- Finiture 2 (pavimenti, soffitti, pittore)	CHF	36'610.00
- Lavori esterni	CHF	5'000.00
- Autorizzazioni e tasse	CHF	5'000.00
- Campioni riproduzioni documentazione	CHF	14'928.00
- Onorari (progettazione esecutiva e DL)	CHF	<u>101'604.00</u>
Totale (IVA 7.7% escl.)	CHF	418'328.00
- IVA (7.7%) + arrotondamento	CHF	29'460.75
- Onorari DOP (IVA esente)	CHF	<u>25'000.00</u>
TOTALE B (IVA e spese incluse)	CHF	480'000.00

C. Formazione nuovo servizio igienico e deposito presso "lounge bar":

- Demolizioni, smontaggi	CHF	15'100.00
- Costruzione grezza 1	CHF	34'340.00
- Costruzione grezza 2	CHF	50'850.00
- Impianti elettrici	CHF	54'246.00
- Impianti sanitari	CHF	56'500.00
- Finiture 1 (gessatore, falegname, costr. metalliche)	CHF	38'970.00
- Finiture 2 (pavimenti)	CHF	2'212.00
- Lavori esterni	CHF	15'438.00
- Autorizzazioni e tasse	CHF	10'000.00
- Campioni riproduzioni documentazione	CHF	7'304.00
- Onorari (progettazione esecutiva e DL)	CHF	<u>78'800.00</u>
Totale (IVA 7.7% escl.)	CHF	363'760.00
- IVA (7.7%) + arrotondamento	CHF	31'239.00
- Onorari DOP (IVA esente)	CHF	<u>25'000.00</u>
TOTALE C (IVA e spese incluse)	CHF	420'000.00

D. Formazione giochi d'acqua:

- Demolizioni, sondaggi	CHF	9'040.00
- Lavori esterni	CHF	120'146.00
- Opere da giardiniere	CHF	2'000.00

- Impianti sanitari esterni	CHF	208'600.00
- Autorizzazioni e tasse	CHF	5'000.00
- Campioni, riproduzioni, documentazione, diversi	CHF	14'156.00
- Onorari (progettazione esecutiva e DL)	CHF	71'861.00
Totale (IVA 7.7% escl.)	CHF	430'803.00
- IVA (7.7%) + arrotondamento	CHF	34'197.00
- Onorari DOP (IVA esente)	CHF	10'000.00
TOTALE D (IVA e spese incluse)	CHF	475'000.00

Ricapitolando:

A. Rifacimento degli attuali spogliatoi della società nuoto, delle docce calde e dei relativi servizi igienici	CHF	1'380'000.00
B. Rifacimento dei servizi igienici lato est	CHF	480'000.00
C. Formazione nuovo servizio igienico e deposito	CHF	420'000.00
D. Formazione giochi d'acqua	CHF	475'000.00
TOTALE COMPLESSIVO (A+B+C+D)	CHF	2'755'000.00

Sussidi

L'Ufficio dei beni culturali ha di principio già formulato un preavviso preliminare positivo in merito a un sussidiamento di parte dei lavori inerenti al restauro conservativo, in particolare al rifacimento dei servizi igienici. Si stima pari a ca. CHF 130'000.00.

Riferimento al preventivo 2020

L'esecuzione della tappa IV.b è indicata a preventivo 2020 alla voce di spesa "Ristrutturazione bagno pubblico - tappa IV.b: realizzazione impiantistica", con un importo di CHF 2'755'000.00, di cui CHF 400'000 nel 2020.

Programma realizzativo

Dopo l'avallo del credito da parte del Consiglio comunale, si procederà alla messa in appalto delle opere.

I vari interventi saranno programmati nel dettaglio in funzione dell'utilizzazione della struttura balneare, quindi idealmente nel periodo di chiusura della stagione compreso tra settembre e maggio.

Incidenza sulla gestione corrente

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri:

Tasso di interesse: 2%, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: il credito del presente messaggio è legato alla progettazione, che rientra nell'ambito delle "immobili" del MCA2, in base alla quale va stabilita la durata e quindi l'ammontare dell'ammortamento. Le nuove 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.

Considerata la tipologia di investimenti, non si giustifica la segmentazione degli investimenti in categorie ulteriori, ragione per cui l'intero importo viene proposto con una durata di vita di riferimento di 33 anni.

Secondo questo principio, l'ammortamento parte dall'anno successivo all'avvio dell'uso degli investimenti svolti. In questo senso, l'ammortamento partirà nel 2022.

In applicazione delle nuove basi legali e del principio di calcolo fissato dal MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento qui proposto è ipotizzato come segue:

Tipologia	Importo netto	Durata	Ammort. annuo
Interventi	2'755'000.00	33	83'500.00
TOTALE ammortamenti annuali			82'500.00

Per quanto riguarda i costi d'interesse, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per i primi 10 anni di CHF 36'400.00 ca. annui.

In sintesi, si riassume l'impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

- Ammortamento (dato costante annuo)	CHF	83'500.00
- Interessi (dato medio su 10 anni)	CHF	36'400.00
- TOTALE	CHF	119'900.00

Dispositivo

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

1 - Sono approvati il progetto e il preventivo di spesa relativi all'esecuzione della tappa IV.b del restauro del Bagno pubblico inerente alla ristrutturazione degli spogliatoi, dell'impiantistica e dello spazio ricreativo con nuovi giochi d'acqua - Quartiere di Bellinzona.

2 - È concesso al Municipio un credito di CHF 2'755'000.00 (IVA 7.7% e spese incluse) per la realizzazione delle opere, da addebitare al Conto degli investimenti del Comune.

3 - Il credito, basato sull'indice dei costi del mese di marzo 2019, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria.

4 - Eventuali sussidi saranno registrati in entrata nel conto degli investimenti.

5 - Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro un anno 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