



Bellinzona, 30 maggio 2022

RAPPORTO COMMISSIONE DELL'EDILIZIA

MM 610 - Richiesta credito per l'esecuzione di un ciclo di rinnovo (senza migliorie) sullo stabile del Polo biomedico Bellinzona di Via Vela 6

Lodevole Consiglio comunale,
Signor Presidente e Onorevoli Municipali,

nella seduta del 19.05.2022 e durante il sopralluogo del 30.05.2022 presso lo stabile in Via Vela 6 a Bellinzona, la Commissione dell'edilizia ha esaminato il Messaggio Municipale No 610 e ha accolto a maggioranza le seguenti osservazioni.

Premessa

In seguito all'approvazione del Consiglio comunale per l'acquisto dello stabile di Via Vela 6 nelle sedute del 25 e 26 ottobre ed all'acquisto definitivo da parte della Città con relativa iscrizione a Registro fondiario, si rendono necessari i lavori di rinnovo della struttura per permettere la locazione degli spazi a terzi, rendendoli conformi alle esigenze del nuovo Polo biomedico e alle normative attualmente in vigore.

Le trattative intercorse con potenziali futuri inquilini sono già state avviate da parte della Città, con il risultato di occupazione immediata del secondo e terzo piano da parte di una società, il primo piano invece verrà locato ad enti che ne prenderanno possesso a partire dal mese di luglio e sono ancora in corso le trattative con alcune società per l'occupazione del quarto piano. Tutto ciò porta ad una occupazione degli spazi, entro fine 2022, del 70-80%, per un'operatività al 100% di tutto lo stabile nell'anno 2023, con circa 100 ricercatori esperti in biomedicina.

La strategia della città intrapresa per il nuovo Polo biomedico Bellinzona è quella di usufruire dello stabile di Via Vela per 10-15 anni quale incubatore di questi istituti e società di ricerca per permettere lo sviluppo e l'affermazione nei relativi campi di attività. Il futuro Polo biomedico dovrebbe concretizzarsi tra 10-15 anni con il nuovo quartiere Officine, creando un nuovo spazio per l'eccellenza della ricerca.

Lo stabile è stato costruito a metà degli anni '60 ed ha avuto un importante ciclo di rinnovo intorno agli anni 2000. Globalmente lo stato di conservazione dello stabile si può definire discreto; si evidenziano alcune parti che sono prossime alla fine del loro ciclo di vita ed è necessario provvedere alla loro sostituzione. Le installazioni sono complessivamente in condizioni discrete, l'involucro è più vetusto e si sta avvicinando alla conclusione del suo ciclo di vita.

Poiché l'obiettivo attuale del Polo biomedico è di permettere lo sviluppo delle nuove aziende nel ramo della biomedicina, per poi in 10-15 anni realizzare nuovi spazi presso il Nuovo comparto officine, la strategia optata è quella di prolungare il ciclo di vita per questo periodo, per poi valutare l'eventuale futura destinazione dell'immobile.

Interventi previsti e lavori di manutenzione eseguiti

Considerando l'urgenza di eseguire alcune attività di ristrutturazione, per permettere la locazione degli spazi in tutta sicurezza e conformi alle esigenze dei locatari, il Municipio ha già proceduto, con delega municipale, alla realizzazione di alcuni lavori, per un importo di circa 185'000 CHF. Più in particolare sono state effettuate le seguenti attività:

- Controllo ordinario dell'impianto elettrico con rapporto di sicurezza (rasi), scaduto nel 2021;
- Ispezione impianto sprinkler (antincendio);
- Sistemazione dell'impianto rivelamento incendi, con sostituzione di tutti sensori (rivelatori);
- Sistemazioni puntuali dell'impianto sanitario;
- Sistemazioni puntuali dei pavimenti in linoleum;
- Sistemazioni puntuali delle tende interne;
- Ristabilimento del collegamento e distribuzione rete IT;
- Sistemazione parapetti, per facilitare l'accesso ai piani;
- Interventi di pulizia.

Oltre ai lavori già citati, il messaggio municipale 610 prevede le seguenti lavorazioni:

- Impianto elettrico: sistemazione dei difetti rilevati durante il controllo ordinario dell'impianto elettrico (rasi) e l'installazione di nuovi contatori ai piani;
- Controllo accessi e piano d'apertura chiavi;
- Messa a norma dell'impianto antincendio;
- Sistemazione dell'impianto di riscaldamento e raffreddamento;
- Sistemazione dell'impianto di ventilazione;
- Sostituzione della cabina e del motore dell'ascensore;
- Interventi puntuali sull'impermeabilizzazione del tetto;
- Rinnovo delle finiture interne;
- Manutenzione degli impianti specialistici;
- Nuova segnaletica e cartellonistica per il nuovo Polo biomedico;
- Adattamento degli spazi interni.

Oltre agli interventi di cui sopra, la città procederà ad anticipare i seguenti lavori:

- Lavori di sistemazione dell'impianto elettrico
- Lavori di adattamento degli spazi al primo piano;
- Nuovo sistema di chiusura delle chiavi dello stabile per permettere la locazione di più inquilini;

Costi di gestione del Polo biomedico Bellinzona

I costi di gestione del Polo biomedico Bellinzona verranno di principio tutti corrisposti sugli affittuari. In considerazione delle specifiche attività svolte nell'ambito della biomedicina.

Vista la difficile suddivisione causale dei costi di gestione dello stabile, la città si avvarrà del supporto di specialisti nella gestione immobiliare, per trovare una corretta suddivisione di tali costi.

Costi del ciclo di rinnovo del Polo biomedico Bellinzona

I lavori citati prevedono una spesa totale, costi di realizzazione e onorari inclusi, di 1'100.000.00 CHF.

L'inizio dei lavori invece è previsto subito dopo la crescita in giudicato dell'approvazione del consiglio comunale del presente messaggio municipale. Considerando che si tratta di lavori di rinnovo e non di lavori di trasformazione, non è necessario procedere con l'allestimento di una ordinaria domanda di costruzione, ma una semplice notifica dei lavori.

Conclusioni

La maggioranza dei Commissari ha condiviso il contenuto del presente messaggio e per le motivazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi invita codesto lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È approvato il principio d'intervento e il relativo progetto per l'esecuzione di un ciclo di rinnovo (senza appore miglurie) sullo stabile comunale in Via Vela 6 nel quartiere di Bellinzona.
2. È concesso al Municipio un credito di CHF 1'100'000.00 (IVA 7.7% inclusa) per l'esecuzione dei lavori relativi al ciclo di rinnovo sullo stabile comunale di Via Vela 6 (mappale 4027 RFD Bellinzona).
3. Il credito, basato sull'indice dei costi del mese di aprile 2022, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria.
4. Ai sensi dell'art. 13 cpv 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non viene 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 LA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA

Alberto Casari

Bixio Gianini

Andrea Cereda, relatore

Alessandro Minotti

Manuela Genetelli

Michela Pini

Pietro Ghisletta

Rosalia Sansossio

