



Messaggio municipale no. 624

Quartiere di Bellinzona
Restauro del Bagno pubblico
Tappa V.a - ristrutturazione e
ammodernamento spogliatoi al
livello+1 – Credito d'opera

6 luglio 2022
Commissioni competenti
Commissione edilizia

Sommario

1	Premessa	3
2	Le tappe d'intervento aggiornate	3
3	La tappa V - descrizione del progetto	4
4	Credito necessario	6
5	Ricapitolazione dei costi	6
6	Sussidi	7
7	Riferimento al preventivo 2022	8
8	Programma realizzativo	8
9	Incidenza sulla gestione corrente	8
10	Dispositivo	9

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

con il presente Messaggio Municipale si propone l'approvazione del credito necessario per la ristrutturazione e ammodernamento degli spogliatoi al livello+1 per renderli più adatti alle esigenze odierne dei fruitori del Bagno pubblico tramite una nuova diversificazione dell'utilizzo; utenti M/F, famiglie, spogliatoi per società, scuole, bagnini rendendoli più confortevoli grazie all'inserimento di cabine doccia, nuovi armadietti di deposito per gli effetti personali, e adattamenti funzionali.

Questa nuova tappa fa parte del restauro generale del Bagno pubblico del quartiere di Bellinzona.

1 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.

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

- 1.a fase – richiesta del credito di progettazione
- 2.a fase – richiesta del credito d'opera

Sulla base del progetto definitivo e del preventivo allestiti per ogni tappa realizzativa e approvati dall'UBC, viene definito il sussidio erogato dal Cantone e di seguito richiesto il credito d'opera per la fase realizzativa.

2 Le tappe d'intervento aggiornate

Le sette Tappe esecutive previste inizialmente dai progettisti sono state aggiornate conseguentemente alle ulteriori necessità e esigenze che si sono presentate man mano negli anni, come ad esempio; la sostituzione del vettore energetico di riscaldamento esistente (elettrico) con l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento TERIS che nel frattempo è stata posata nelle vicinanze del Bagno pubblico che ha permesso un netto abbattimento dei costi di esercizio, la necessità di sostituire la condotta principale dell'acqua potabile risultata essere in uno stato precario, la necessità di sostituire il sistema esistente di disinfezione dell'acqua (gas cloro) su ordine imperativo del Cantone pena la revoca del permesso di apertura della struttura, adattamento del sistema di irrigazione con allacciamento ad un nuovo pozzo di captazione (con dismissione di quello esistente all'interno del locale cloro non più riattivabile) che ha permesso di staccarsi e non utilizzare preziosa acqua potabile.

Tappe eseguite:

Tappa I: messa in sicurezza della torre tuffi

eseguito e ultimato nel corso della primavera 2012

- Tappa II: risanamento della torre tuffi**
eseguito nella primavera 2013
rifacimento del ristorante e del locale cassa
eseguito tra ottobre 2014 e maggio 2016
- Tappa III: restauro della passerella in calcestruzzo armato**
concluso; eseguito tra ottobre 2018 e aprile 2020
- Tappa IV a: cambio del vettore energetico tramite allacciamento alla rete TERIS (non previsto nel progetto di massima)**
concluso; eseguito tra ottobre 2018 e aprile 2019
rifacimento condotta acqua e batteria principale nel locale tecnico
concluso; eseguito tra ottobre 2018 e aprile 2019
- CQ Sport sostituzione sistema di disinfezione acqua vasche piscina**
concluso; eseguito tra febbraio e maggio 2020
- Tappa IV.b: ristrutturazione-rifacimento degli spogliatoi, docce, WC e relativa impiantistica a livello terreno con la formazione di uno spazio ricreativo con nuovi giochi d'acqua e WC lounge bar**
concluso; eseguito tra ottobre 2020 e aprile 2022
risanamento superficie interna vasca olimpionica e vasca tuffi
concluso; eseguito tra ottobre 2019 e maggio 2020
pozzo di captazione per nuova condotta di irrigazione
concluso; eseguito tra ottobre 2020 e maggio 2022

Prossime tappe:

- Tappa V.a: restauro e miglioramenti degli spogliatoi al livello+1
- Tappa V.b: rifacimento camminamenti al livello+1
- Tappa VI: restauro vasche e parti in calcestruzzo a livello terra
- Tappa VII: sistemazione impiantistica centrale tecnica (in parte già eseguito con le precedenti tappe realizzate – Tappa IV.a/IV.b e CQ sport 2019-2022)
- Tappa VIII: sistemazione a livello terra e arredo esterno

3 La tappa V - descrizione del progetto

La tappa V. prevista nel “Progetto di massima per il restauro del bagno pubblico di Bellinzona” prevedeva la ristrutturazione e il restauro dell’intero livello+1 in un’unica tappa esecutiva.

Per ragioni che spieghiamo più avanti viene suddivisa e sarà realizzata in due tappe intermedie spalmate su due stagioni.

La suddivisione si rende necessaria in quanto non è stato ancora possibile definire come sostituire gli attuali camminamenti esterni definendo in modo chiaro l'essenza di legno da utilizzare, il sistema esecutivo a listelli come originale o a tavole, per cui i costi, che possono essere molto variabili, non permettono una precisa definizione del preventivo.

La sostituzione dei camminamenti originali in legno a listelli eseguita nel 1995 non ha dato i risultati dovuti in fatto di durevolezza del legno che si è deteriorato nell'arco di una quindicina d'anni.

La vecchia direzione dell'Ente sport aveva sostituito di propria iniziativa i grigliati in legno con tavole composite in legno-PVC attualmente ancora in loco ma che oggi sono piuttosto deteriorate.

I progettisti necessitano di un tempo maggiore per la definizione dell'intervento che va oltremodo preliminarmente discusso e approvato dall'Ufficio dei beni culturali assodato che è richiesto dall'UBC che i camminamenti siano nuovamente eseguiti in legno.

Per questo motivo e per non posticipare l'esecuzione della Tappa V di un anno viene proposto per l'appunto di dividerla in due tappe con richiesta di due crediti a se stanti di cui uno dal presente MM *"Tappa V.a - ristrutturazione e ammodernamento spogliatoi al livello+1"* e a seguire *"Tappa V.b – sostituzione camminamenti al livello+1"*

La realizzazione inizierebbe con il restauro e miglioramento degli spogliatoi a cui seguirebbe quella della sostituzione dei camminamenti per la quale nel frattempo si può allestire un preventivo preciso necessario per la preparazione del MM e prendere la delicata decisione con l'UBC del sistema costruttivo da adottare.

- | | |
|--|---------------|
| • Restauro e miglioramento spogliatoi
luglio '23 | ottobre '22 – |
| • Sostituzione camminamenti esterni agli spogliatoi
aprile 24 | ottobre '23 – |

Restauro e miglioramento degli spogliatoi al livello+1

Durante la progettazione degli spogliatoi e delle docce al pianterreno (tappa IV.b), è stato dato mandato ai progettisti di definire con la Direzione del Centro sportivo, i contenuti per gli attuali spogliatoi situati al "livello+1" anche in ragione delle necessità di oggi della Società Turrata Nuoto a seguito dello scandalo di abusi sessuali degli anni passati e delle numerose famiglie con bambini piccoli che frequentano il bagno pubblico.

Questo a permesso di definire l'intervento migliorativo differenziandone le destinazioni.

In pratica nella zona ovest gli spogliatoi saranno modificati e destinati a:

- 1 spogliatoio per famiglie con 2 docce
- 1 spogliatoio Turrata Nuoto F con 4 docce
- 1 spogliatoio Turrata Nuoto M con 4 docce

- 1 cabine private
- 1 deposito per la cassa

Nella zona centrale gli spogliatoi saranno modificati e destinati a:

- 1 spogliatoio per famiglie con 2 docce
- 1 spogliatoio utenti M con 2 docce
- 1 spogliatoio utenti F con 2 docce
- 1 spogliatoio bagnini e docenti scuole
- 1 cabine private

Nella zona est gli spogliatoi resteranno destinati a:

- 2 spogliatoi scuole M
- 2 spogliatoi scuole F

4 **Credito necessario**

Il costo complessivo degli interventi proposti ammonta a CHF 3'160'000.00 (IVA 7.7% inclusa).

In questo importo sono compresi CHF 60'000.00 (IVA esente) per onorari di direzione generale di progetto DGP e DL da parte del DOP.

5 **Ricapitolazione dei costi**

I costi (precisione +/-10%, stato maggio 2022) per la realizzazione della tappa V.a sono riassunti qui di seguito:

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

- smontaggi e trasporti in discarica, tasse	CHF	94'621.00
Smontaggi e tasse discarica	CHF	78'320.00	
Smontaggi e depositi provvisori	CHF	11'795.00	
Diversi	CHF	4'506.00	
- Impianto di cantiere in comune	CHF	72'360.00
Recinzioni	CHF	500.00	
Installazioni provvisorie	CHF	38'000.00	
Chiusure e coperture provvisorie	CHF	30'250.00	
Diversi	CHF	3'610.00	
- Costruzione grezza 1	CHF	647'367.00
Ponteggi	CHF	32'000.00	
Costruzione facciate	CHF	584'540.00	
Diversi	CHF	30'827.00	
- Costruzione grezza 2	CHF	131'612.00
Opere da lattoniere	CHF	6'754.00	
Trattamento superfici esterne	CHF	118'591.00	
Diversi	CHF	6'267.00	

- Impianti elettrici		CHF	36'000.00
Apparecchiature	CHF	3'500.00	
Trattamento superfici esterne	CHF	25'500.00	
Diversi	CHF	7'000.00	
- Impianti sanitari		CHF	374'300.00
Lavori preliminari	CHF	6'500.00	
Apparecchi sanitari usuali	CHF	121'450.00	
Condotte sanitarie	CHF	99'150.00	
Isolazione impianti	CHF	128'250.00	
Diversi	CHF	18'950.00	
- Finiture 1		CHF	993'463.00
Opere da fabbro e trattamenti Zn	CHF	655'915.00	
Opere da falegname	CHF	148'600.00	
Chiusure e serrature	CHF	141'640.00	
Diversi	CHF	47'308.00	
- Finiture 2		CHF	11'000.00
Pulizia	CHF	10'500.00	
Diversi	CHF	500.00	
- Lavori esterni		CHF	46'300.00
Opere da impresario costruttore	CHF	41'600.00	
Pavimenti	CHF	1'700.00	
Diversi	CHF	3'000.00	
- Opere da giardiniere		CHF	40'220.00
- Segnaletica		CHF	15'000.00
- Onorari (progettazione esecutiva e DL)		CHF	237'800.00
Architetto	CHF	159'600.00	
Ing. Elettrotecnico	CHF	5'500.00	
Ing. Sanitario	CHF	72'700.00	
- Costi secondari		CHF	38'500.00
Autorizzazioni e tasse	CHF	1'500.00	
Campioni e prove di materiali	CHF	20'000.00	
Fotografie UBC	CHF	5'000.00	
Riproduzioni documentazione	CHF	10'000.00	
Perizie	CHF	2'000.00	
Totale (IVA 7.7% escl.)		CHF	2'738'543.00
- Imprevisti 5%		CHF	136'927.15
<u>Totale</u>		CHF	<u>2'875'470.15</u>
- IVA (7.7%)		CHF	221'411.20
<u>Totale (IVA compresa)</u>		CHF	<u>3'096'881.35</u>
- Onorari DOP (DL e DGP) (IVA esente)		CHF	60'000.00
- Arrotondamento		CHF	3'118.65
TOTALE		CHF	<u>3'160'000.00</u>

6 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 una percentuale di ca. il 20% del costo sussidiabile pari a ca. CHF 450'000.00

7 Riferimento al preventivo 2022

L'esecuzione della tappa V non era inserita con un ordine temporale preciso nel Piano opere. Sarà inserita nell'aggiornamento del Piano opere che sarà presentato in occasione del preventivo 2023.

8 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:

- Restauro e miglioramento spogliatoi ottobre '22 – luglio '23
- Sostituzione camminamenti esterni agli spogliatoi ottobre '23 – aprile 24

9 Incidenza sulla gestione corrente

Si segnala che il sussidio cantonale previsto dall'Ufficio beni culturali di CHF 450'000 sarà con ogni probabilità incassato nel 2024. L'ammortamento partirà dall'anno successivo.

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 più puntuale rispetto al passato, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. In effetti, se con MCA1 era prassi adottare il sistema della preponderanza e il tasso d'ammortamento veniva applicato all'intera opera in base a quale categoria appartenesse la maggioranza della spesa, con MCA2 si invita a differenziare per quanto fattibile le differenti parti d'opera per applicare ad ognuno il tasso d'ammortamento adeguato. 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.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati dal MCA2, le opere oggetto del presente Messaggio si configurano come "costruzioni edili" e il calcolo dell'ammortamento dell'investimento è il seguente:

Tipologia	Importo lordo	Sussidio UBC	Importo netto	Durata	Ammortam. annuo
Costruzioni edili	3'160'000	450'000	2'710'000	33	82'200
Totale ammortamenti annuali					82'200

Per quanto riguarda i costi d'interesse, essi sono calcolati quale costo teorico sul residuo a bilancio ciò che implica un dato medio per i primi 10 anni di CHF 67'800 ca.

In sintesi, si ha quindi il seguente impatto sulla gestione corrente (aumento di spesa):

- Ammortamento (dato costante annuo)	CHF	82'200
- Interessi (dato medio su 10 anni)	CHF	67'800
- TOTALE	CHF	150'000

10 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 V.a del restauro del Bagno pubblico, Quartiere di Bellinzona, inerente la ristrutturazione e ammodernamento spogliatoi al livello +1

2 – È concesso al Municipio un credito di CHF 3'160'000.00 (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 maggio 2022, 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