



Città di Bellinzona

# Messaggio municipale no.687

Demolizione dello stabile 419E RFD  
Giubiasco, sito in Viale 1814 n. 3

22 marzo 2023  
Commissioni competenti  
Commissione dell'edilizia

## **Sommario**

<b>1.</b>	<b>Motivazione</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Istoriato dello stabile</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Strategia d'intervento</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Spesa totale</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Preventivo dei costi</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Procedure previste</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Tempistiche</b>	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>Riferimento al Preventivo 2023</b>	<b>6</b>
<b>9.</b>	<b>Regole di contabilizzazione e incidenza sulla gestione corrente</b>	<b>6</b>
<b>10.</b>	<b>Dispositivo</b>	<b>8</b>

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

con il presente Messaggio municipale si richiede al Consiglio comunale l'approvazione della spesa necessaria alla demolizione dello stabile 419E a Giubiasco, denominato Ex Vita Serena e di proprietà della Città di Bellinzona.

## **1. Motivazione**

L'edificio oggetto della proposta di demolizione è un prefabbricato modulare realizzato in due tappe tra il 1969 e il 1971, per il quale il costruttore indicava in 20 anni circa la durata di vita utile. A inizio 2020 (51 anni dalla sua costruzione) la struttura è stata dismessa completamente e scollegata dalle infrastrutture principali per motivi di sicurezza. La sua demolizione non è più procrastinabile per motivi di fatiscenza e non da ultimo per l'obbligo di ripristinare lo stato del sedime antecedente all'edificazione, di cui il Cantone è comproprietario (mappale 419 - Mercato Coperto Giubiasco).

## **2. Istoriato dello stabile**

Lo stabile oggi denominato Ex Vita Serena situato in Viale 1814 a Giubiasco (fabbricato no. 419E), è stato edificato dal Municipio di Giubiasco nell'estate del 1969. Il relativo messaggio municipale no. 15/69 cita un aumento della popolazione scolastica entro l'autunno dello stesso anno, per far fronte a questa impellente esigenza, l'unica soluzione possibile era l'acquisto di due aule prefabbricate e relativi servizi, per un investimento complessivo di CHF 180'000 sussidiato al 30% dal Cantone.

La collocazione del prefabbricato sul mappale no. 419 di Giubiasco, comproprietà Cantone e dell'allora Municipio di Giubiasco, è stata concordata con il Dipartimento della Pubblica educazione per evitare lunghi spostamenti agli scolari e non pregiudicare lo sviluppo urbanistico e architettonico della seconda tappa del nuovo centro scolastico Palasio.

Nell'estate del 1971 la struttura è stata raddoppiata, ampliandola da due a quattro aule e relativi spazi accessori. Complessivamente la realizzazione delle quattro aule prefabbricate è costata 380'000.00 CHF tra il 1969 e il 1971.

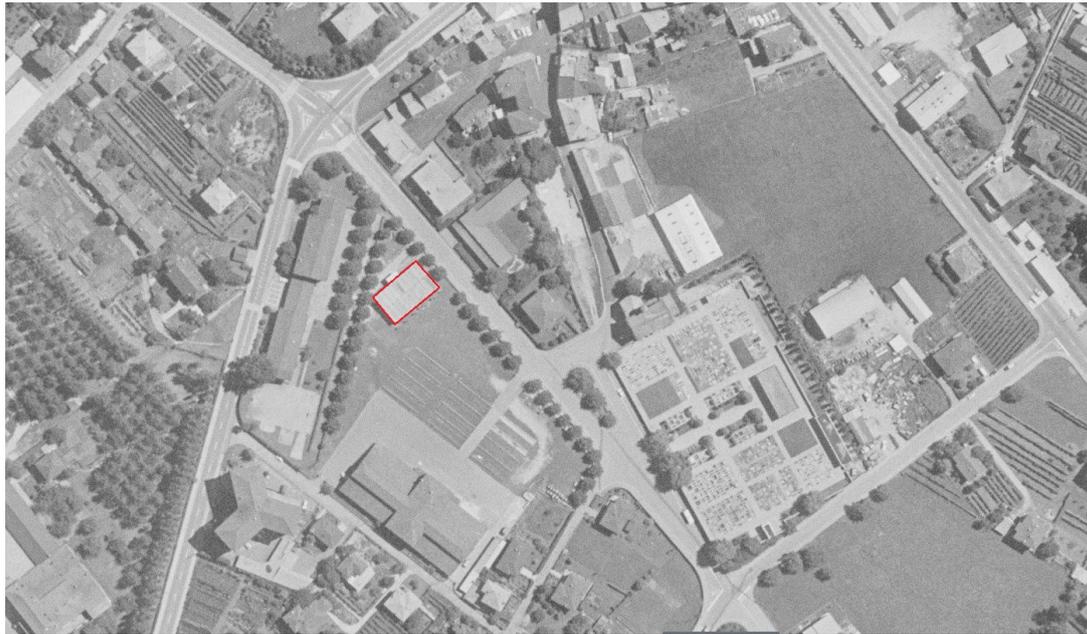


Immagine Swisstopo no. 19711150023183, volo del 09.08.1971.

Nonostante il costruttore indicasse in circa 20 anni la durata di vita utile, la struttura è stata utilizzata come edificio scolastico per 28 anni (fino al giugno 1997), la sua demolizione è già stata oggetto di analisi all'inizio degli anni novanta e prevista nel messaggio municipale no. 9/95 relativo alla ristrutturazione del palazzo scolastico in viale stazione. Per non ostacolare la riapertura dell'anno scolastico 1995/96 il prefabbricato non venne demolito subito, fu utilizzato come aula di canto e biblioteca fino alla fine dell'anno scolastico 1996/97, la demolizione era in programma per l'estate 1997.

Sempre nel 1997 il Municipio di Giubiasco aveva sottoposto al Consiglio comunale il messaggio municipale no. 30/97 che prevedeva la concessione di un diritto di superficie sulla porzione di fondo occupata dallo stabile 419E a favore della Fondazione Vita Serena. La relativa convenzione prevedeva la possibilità di revoca anticipata, la prima scadenza al 31 dicembre 2012, e la possibilità di un prolungamento della servitù per una durata massima di otto anni. La Fondazione Vita Serena ha riconsegnato lo stabile alla Città il 28 febbraio 2020, questo a seguito del trasferimento delle attività presso lo stabile E1 del nuovo Oratorio di Giubiasco. Come definito dalla convenzione il diritto di superficie decade e la proprietà torna al Comune.

### **3. Strategia d'intervento**

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. In sei materiali sono state rilevate sostanze nocive, più precisamente: nell'isolante delle pareti perimetrali; nell'isolante delle pareti di separazione interne; nelle lastre isolanti del soffitto; nel mastice delle finestre; nelle lastre di rivestimento dello zoccolo esterno.

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.

#### 4. Spesa totale

Il costo della demolizione del prefabbricato e il ripristino del tappeto erboso ammontano complessivamente a CHF 366'000.00 (IVA 7,7% e onorari compresi) stanziati dalla Città tramite il presente messaggio.

Considerato l'aggiornamento dei costi a novembre 2022, l'esecuzione dei lavori con imprese specializzate in bonifiche, non si prevedono particolari rincari dei prezzi di mercato.

#### 5. Preventivo dei costi

Il preventivo dei costi (precisione dei costi +/-10%) per la demolizione del prefabbricato e il ripristino del tappeto erboso sono riassunti qui di seguito:

1.	Analisi e accompagnamento autorizzazione CFSL 6503	2'000.00
2.	Installazione di cantiere	5'500.00
3.	Ponteggi e opere di confinamento	19'000.00
4.	Demolizione controllata impianti a vista e bonifica tank	9'500.00
5.	Demolizione selettiva dell'opera contaminata	160'000.00
6.	Demolizione libera del vespaio, fondazioni e rampa	85'000.00
7.	Sistemazione esterna e opere da giardiniere	17'000.00
8.	Onorario architetto e direzione lavori (SOP escluso)	23'000.00
9.	Certificazioni finali lavori di bonifica	5'000.00
10.	Imprevisti	15'000.00
	<b>TOTALE PARZIALE (IVA esclusa)</b>	<b>341'000.00</b>
	IVA 7.7%	26'257.00
	<b>TOTALE (IVA inclusa)</b>	<b>367'257.00</b>
	Onorario SOP quale CP	10'000.00
	Arrotondamento	-257.00
	<b>TOTALE COSTO INTERVENTO</b>	<b>377'000.00</b>

Indice di costo al metro quadrato SIA 416 (460 m<sup>2</sup>) = 798 CHF / m<sup>2</sup>

Indice di costo al metro cubo SIA 416 (2'500 m<sup>3</sup>) = 147 CHF / m<sup>3</sup>

## 6. Procedure previste

I lavori previsti verranno eseguiti in ottemperanza della Legge edilizia (LE) e del Regolamento d'applicazione della Legge edilizia (RLE).

Le attività previste rientrano tutte nella categoria lavori di demolizione.

## 7. Tempistiche

L'inizio dei lavori è previsto indicativamente a partire da giugno 2023 con la preparazione dell'area di cantiere e il confinamento dell'edificio.

Le attività di bonifica e demolizione selettiva iniziarono dopo la chiusura dell'anno scolastico 2022/23 e si concluderanno entro fine luglio.

La semina a prato verde della zona occupata dallo stabile è prevista a inizio settembre per motivi climatici.

## 8. Riferimento al Preventivo 2023

L'opera figura nel Piano degli investimenti 2023 del Comune - voce di spesa "Demolizione stabile ex Vita Serena" con l'importo di CHF 350'000.-.

## 9. Regole di contabilizzazione e incidenza sulla gestione corrente

Si rende attenti che, sulla base delle disposizioni emanate dalla Sezione Enti Locali (SEL) il 1° giugno 2022, la demolizione di uno stabile in assenza della realizzazione di una nuova opera edile al suo posto, va considerata come una **spesa corrente, da inserire nel conto economico del Comune e non nel conto degli investimenti.**

Sempre in tali disposizioni si indica che, in caso di spesa "sproporzionata" è possibile ottenere una deroga da parte della SEL e dilazionare tale spesa corrente su un massimo di 4 anni.

Di fronte a questa nuova disposizione e alla luce delle mutate priorità che hanno condotto a pianificare la demolizione dello stabile in oggetto nel 2023, il Municipio ha risolto di proporre il presente Messaggio per ottenere dal Legislativo l'avallo ad un aggiornamento del Preventivo 2023 della Città.

Nel frattempo, la Città ha chiesto e ottenuto dalla SEL di poter dilazionare la spesa prevista su 3 anni, per un importo complessivo di:

- Fr. 127'000 nel 2023 (oggetto del presente messaggio)
- Fr. 125'000 nel 2024 (da inserire nel preventivo 2024)
- Fr. 125'000 nel 2025 (da inserire nel preventivo 2025)

La spesa prevista per l'anno 2023 sarebbe inserita nel Centro di costo Gestione stabili scolastici come nuovo conto di manutenzione (3144) con la dicitura "Abbattimento stabile 419E Giubiasco.

Il sistema di contabilizzazione previsto dal MCA2 per questo genere di spese consiste nel caricare la spesa complessiva direttamente a Bilancio, registrandola poi nel conto economico annuale nei successivi esercizi:

Anno 2023:

1049.xxx RRA abbattimento stabile (conto di bilancio; Ratei e Risconti Attivi)	a	1002.000 PostFinance (conto di bilancio; liquidità)	Fr. 377'000
---	---	--	-------------

7111.3144.900 Abbattimento stabile	a	1049.xxx RRA abbattimento stabile	Fr. 127'000
------------------------------------	---	-----------------------------------	-------------

Anno 2024:

7111.3144.900 Abbattimento stabile	a	1049.xxx RRA abbattimento stabile	Fr. 125'000
------------------------------------	---	-----------------------------------	-------------

Anno 2025:

7111.3144.900 Abbattimento stabile	a	1049.xxx RRA abbattimento stabile	Fr. 125'000
------------------------------------	---	-----------------------------------	-------------

## 10. Dispositivo

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

---

**1** - È approvata la demolizione dello stabile 419E RFD di Giubiasco, sito in Viale 1814 n. 3.

---

**2** - È approvata la spesa di fr. 377'000 per la demolizione.

---

**3** - La spesa è posta a carico del conto economico della Città di Bellinzona per gli anni 2023 (fr. 127'000), 2024 (fr. 125'000) e 2025 (125'000).

---

**4** - È approvato l'aggiornamento del preventivo 2023 della Città di Bellinzona, con l'inserimento di una nuova voce di spesa 7111.3144.900 Abbattimento stabile con un credito di fr. 127'000.

---

Con ogni ossequio.

**Per il Municipio**

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi