

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA RELATIVO AL MMN. 7090
- STABILE VILLA ARGENTINA IN CORSO ELVEZIA 24a E STABILI EX
GARZONI IN VIA FERRI 19 A LUGANO DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ,
AMMINISTRATI DALLA CASSA PENSIONI E LOCATI ALL'ASSOCIAZIONE
L'ANCORA. LAVORI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO.
RICHIESTA DI UN CREDITO DI COSTRUZIONE DI FR. 640'000.--

Lugano, 24 aprile 2006

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

PREMESSA

Il credito di costruzione oggetto del presente rapporto si inserisce nel contesto di messa in sicurezza degli stabili comunali, in relazione alle normative di protezione antincendio.

La scrivente Commissione ha già esaminato, nel corso della presente legislatura, simili messaggi (MMN. 6225 SE Gerra, MMN. 6698 SE Cassarate, MMN. 6906 SE Breganzona, MMN. 6935 SE/SI dei comuni aggregati, ...) ponendosi criticamente la domanda se tutti gli interventi fossero necessari e se i parametri di valutazione del rischio fossero i medesimi per ogni caso.

Il Dicastero del Territorio, sensibile alle preoccupazioni della Commissione, ha precisato che, proprio per la necessità di estendere alla maggior parte degli stabili comunali gli standard di sicurezza, tutti gli interventi sono coordinati nel medesimo modo, cercando di trovare un'ottimizzazione delle risorse in relazione alle misure attuate.

Alla Commissione pare comunque corretto segnalare l'esigenza di poter disporre di un quadro più completo della situazione con le indicazioni di massima degli interventi necessari in futuro. L'ideale sarebbe disporre di una tabella sinottica con gli interventi previsti, i costi prospettati e le priorità di intervento.

NEL MERITO

Negli stabili in questione operano strutture dell'Associazione "L'Ancora", dedicate alla gestione dei centri residenziali terapeutico-riabilitativi per il recupero dei tossicodipendenti. L'intervento di messa in sicurezza dei due stabili è stato richiesto da parte del Dipartimento della Sanità e della Socialità, che, da alcuni anni, sta conducendo un'analisi approfondita di tutte le strutture ad esso sottoposte.

Nel caso specifico i due edifici soggiacciono a esigenze differenti. Infatti se lo stabile "Ex Garzoni" è considerato come edificio abitativo plurifamigliare e dunque con esigenze minime di messa in sicurezza, lo stabile di "Villa Argentina" viene considerato come edificio ad uso collettivo e pertanto soggetto a prescrizioni di sicurezza più severe.

Nel primo stabile (Ex Garzoni) sarà sufficiente adeguare l'impianto elettrico (ormai vetusto) alle attuali normative in vigore che permettono di ottenere il certificato di collaudo RaSi (Rapporto di Sicurezza). Il preventivo di spesa prevede un importo di fr. 85'000.-- inclusivo di opere murarie, aiuti, costi di progettazione, imprevisti e IVA (7.6%).

Per il secondo stabile, invece, il discorso è più articolato in quanto si tratta di procedere con interventi più incisivi. Innanzitutto dovrà essere messa in sicurezza la struttura portante, che, essendo in legno, sarà adeguatamente protetta da un impianto di rilevazione antincendio posto all'interno dello stabile. Oltre a ciò saranno da prevedere nuove porte tagliafuoco e plafoni ignifughi nelle vie di fuga (corridoi).

Per quanto concerne gli impianti, le tre caldaie esistenti a gas, saranno sostituite da un'unica macchina posata nel piano seminterrato.

Anche in questo caso, le installazioni elettriche fuori norma, verranno sostituite da un impianto di nuova concezione in grado di essere omologato con il certificato di collaudo RaSi. Lo stabile verrà inoltre protetto da un impianto parafulmine.

Il preventivo dei costi, allestito dall'Ufficio tecnico, prevede una spesa di fr. 555'000.-- così suddivisa:

Opere murarie, impianto di cantiere e smontaggi:	71'650.--
Impianti elettrici e parafulmine:	145'000.--
Impianti Risc. San. e Vent.:	55'000.--
Opere da falegname:	26'000.--
Opere da pittore gessatore:	58'000.--
Diversi (estintori, pulizia, chiusure, ...):	32'850.--
Onorari:	90'000.--
Riserve e imprevisti:	37'300.--
Totale:	515'800.--
Totale con IVA e arrotondamento:	555'000.--

CONCLUSIONE

Gli interventi in questione presuppongono un investimento necessario unicamente alla messa in sicurezza degli edifici e dunque, non portando migliorie agli stabili, l'importo non potrà essere considerato per un aumento di pigione. Tutto l'investimento sarà perciò a carico del proprietario.

In considerazione della necessità di poter disporre di edifici sicuri e adeguati alle vigenti normative la Commissione dell'Edilizia, dopo aver esaminato i contenuti del presente Messaggio invita questo On.do Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di fr. 640'000.-- (IVA inclusa) per i lavori di protezione antincendio negli stabili "Villa Argentina" e "ex Garzoni" come ai contenuti del Messaggio Municipale.
2. Il credito basato sull'indice dei costi dell'aprile 2005, verrà adeguato alle giustificate variazioni dello stesso indice.
3. La spesa sarà registrata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa, ed ammortizzata secondo le apposite tabelle.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE
DELL'EDILIZIA
Lorenzo Orsi, relatore
Tiziano Mauri
Lorenzo Leggeri
Marzio Guggiari
Michel Tricarico
Patrik Lamoni
Giovanna Bordoni
Silvano Gilardoni
Francesco Beltraminelli
Poretti Fausto
Claudio Bosia
Armando Giani
Daniela Baroni