

MESSAGGIO NO. 14 /2009

**RICHIESTA DI UN CREDITO SUPPLETORIO DI
FR. 642'000.-- PER LA RISTRUTTURAZIONE DELLO
"STABILE FOFT"**

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,
Signori Presidente e Consiglieri,

PREMESSA

Codesto On.do Consiglio, in data 3 marzo 2008, ha approvato il MM no. 92 /2007¹ licenziato dal Municipio in data 24 ottobre 2007, concernente la richiesta di un credito di Fr. 2'000'000.-- per l'acquisto e la riattazione dello "Stabile Foft" e del relativo sedime.

Nel corso del mese di maggio 2008 è stato rogitato il trapasso di proprietà a favore del Comune di Mendrisio, della particella n. 3450 RFD Mendrisio (Stato Canton Ticino) rispettivamente della parte di sedime di proprietà FFS (particella n. 325 RFD Mendrisio) per una spesa complessiva di Fr. 719'984.55.

L'Ufficio tecnico comunale, nel mese di giugno 2008, ha elaborato e quindi pubblicato la domanda di costruzione concernente la ristrutturazione dello stabile. Gli approfondimenti tecnici richiesti dal Dipartimento del territorio (perizia fonica, dettagli sugli aspetti energetici) e un'opposizione privata interposta durante il periodo di pubblicazione, hanno fatto sì che la licenza edilizia venisse rilasciata unicamente in data 5 maggio 2009.

L'aggiornamento del preventivo, oggetto della presente richiesta di credito suppletorio, è da ricondurre sostanzialmente a due motivi:

- a) alla rivalutazione del preventivo generale in base a nuove esigenze strutturali e impiantistiche scaturite dalla definizione precisa degli interventi che permetteranno il raggiungimento dello standard "Minergie";
- b) all'elaborazione del progetto esecutivo e all'adeguamento della base prezzi dal 2005 al 2009.

PRIMA RICHIESTA DI CREDITO DELL'OTTOBRE 2007

Come ricordato, codesto On.do Consiglio, approvando il MM no. 92 /2007, ha in particolare risolto²:

1. È approvato il progetto per la creazione di un centro socio-culturale per giovani gestito dal Comune, nonché la destinazione di alcuni spazi dello stabile per l'attività delle Società del Comune.
2. È approvato l'acquisto dello stabile denominato "Foft", di proprietà dello Stato del Cantone Ticino, per Fr. 300'000.--.
3. È approvato l'acquisto di uno scorporo di ca. 1260 m² del fondo n. 325 RFD Mendrisio, di proprietà delle Ferrovie Federali Svizzere, per Fr. 440'000.--.

¹ Vedi allegato.

² Vedi allegato.



4. È approvato il progetto, il preventivo di spesa di Fr. 1'260'000.-- ed il piano di finanziamento relativo alla ristrutturazione dello stabile denominato Foft.
5. È approvato un credito di Fr. 2'000'000.-- per la realizzazione di un centro socio-culturale per giovani, più spese accessorie e notarili.
6. L'opera beneficia dei contributi di pubblica utilità versati dal Casinò Admiral.
7. Il Municipio è autorizzato a procedere all'organizzazione del nuovo centro socio-culturale.
8. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2009.

AGGIORNAMENTO DEL PREVENTIVO PER LA RISTRUTTURAZIONE 2009-2010

Standard "Minergie"

Il preventivo di spesa per la ristrutturazione dello stabile Foft, pari a Fr. 1'260'000.-- e inserito al punto 3. del citato dispositivo del MM no. 92 /2007, è stato valutato dall'UTC sulla base del progetto di massima e dei prezzi del 2005.

Il recente adeguamento degli standard energetici richiesti per il risanamento degli edifici pubblici ha di fatto imposto l'aggiornamento del progetto.

In effetti, il raggiungimento dello standard "Minergie"³ presuppone l'esecuzione dei seguenti interventi supplementari, non contemplati nel primo progetto datato 2007:

- il rifacimento del tetto;
- la maggiorazione degli spessori delle isolazioni termiche e delle isolazioni di zone sensibili;
- l'estensione e standard degli impianti di riscaldamento e di ventilazione;
- le modifiche dell'impianto antincendio.

Da rilevare che grazie al sistema di ventilazione combinato con le sonde geotermiche e pompa di calore, si ottiene una migliore qualità degli spazi che favorisce un utilizzo diversificato e polivalente degli stessi.

Inoltre, lo stabile risulta già conforme al Piano di risanamento dell'aria cantonale (PRA) che impone l'abbandono degli impianti a riscaldamento fossile entro il 2016.

Al di là dei vincoli legali, si rileva infine che il Municipio ha da tempo fatto propri gli obiettivi di politica energetica fissati da Svizzera Energia con le certificazioni Città dell'Energia e Cittàslow.

L'aggiornamento generale del preventivo, elaborato in stretta collaborazione con gli ingegneri specialisti, come pure le indicazioni di prezzo contenute nelle migliori offerte pervenute nel 2008 per le seguenti opere:

- opere da capomastro;
- opere da sanitario e riscaldamento;
- impianto di ventilazione;
- impianto elettrico e antincendio;
- opere da copritetto;
- opere da lattoniere;
- impianto lift,

determinano una spesa complessiva lorda per la ristrutturazione dello stabile pari a Fr. 1'901'292.--, superiore quindi di **Fr. 642'000.--** rispetto alla richiesta di credito originaria.

³ Il raggiungimento dello standard "Minergie" era stato sollecitato dalla Commissione delle Opere Pubbliche nel rapporto sul MM no. 92 /2007 (datato 11 febbraio 2008).



Questo maggiore importo, è comprensivo dell'aggiornamento dei prezzi (periodo 2005-2009) che avrebbe comunque comportato, da solo, un maggior costo di ca. Fr. 150'000.--.

Infatti, il primo preventivo, parte integrante del MM no. 92 /2007, come ricordato in precedenza, era stato proposto sulla base d'un progetto di massima ed il preventivo basato sui prezzi 2005.

Al presente documento viene allegata una tabella che riprende nel dettaglio un approfondito confronto fra il preventivo votato il 3 marzo 2008 con il MM no. 92 /2007 ed il qui presente preventivo aggiornato.

Si osserva che le ditte migliori offerenti hanno confermato la validità dei prezzi sino alla fine del corrente anno.

AGGIORNAMENTO DEL CREDITO

La promessa di sussidio, formulata dal competente servizio cantonale nel corso del mese di dicembre 2008 per il raggiungimento dello standard "Minergie", è stata quantificata in ca. Fr. 407'000.-- equivalente al 50% della spesa sussidiabile (Fr. 814'000.--).

L'importo esatto del sussidio, che andrà in diminuzione dell'investimento lordo, sarà quantificato sulla base delle cifre di consuntivo.

Il maggior onere netto per la ristrutturazione dello stabile, rispetto al preventivo votato con il MM no. 92 /2007, risulta dunque di **Fr. 235'000.--** (Fr. 642'000.-- ./i. contributo Minergie Fr. 407'000.--).

Si rileva, infine, che le acquisizioni oggetto del Messaggio municipale no. 92 /2007, rispetto alla spesa preventivata di Fr. 740'000.--, hanno comportato un risparmio di Fr. 20'015.45.

PROGRAMMA LAVORI

Nel corso delle prossime settimane verranno assegnate le commesse per le singole opere non condizionate dall'approvazione del presente Messaggio.

L'inizio dei lavori di ristrutturazione è previsto per il prossimo mese di ottobre 2009 (dopo i Mondiali di Ciclismo '09). La durata dei lavori, così com'è stata di recente indicata dall'UTC al Lodevole Municipio attraverso un suo rapporto⁴, andrà da un minimo di 12 ad un massimo di 14 mesi.

Entro fine 2010 quindi il centro socio-culturale dovrebbe essere consegnato alle sue attività.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

⁴ Rapporto UTC del 23 luglio 2009, discusso ed approvato dal Municipio con risoluzione n. 701 del 28 luglio 2009.



Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

RISOLVERE

- 1. È approvato un credito suppletorio di Fr. 642'000.-- per la ristrutturazione dello "stabile Foft" a Mendrisio a complemento del credito di Fr. 2'000'000.-- approvato in data 3 marzo 2008 (MM no. 92 /2007).**
- 2. Il sussidio "Minergie" di Fr. 407'000.-- sarà registrato in diminuzione dell'investimento lordo necessario alla ristrutturazione dello "stabile Foft".**
- 3. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2011.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:

Lic.oec.HSG C.Croci

Il Segretario:

Lic.Rer.Pol. M.Demenga

Allegati: Messaggio Municipale n. 92 /2007
Estratto delle risoluzioni del Consiglio comunale – Seduta del 3 marzo 2008
Tabella comparativa preventivi

Messaggio Municipale n. 92 /2007

**“Richiesta di un credito di Fr. 2'000'000.--per
l'acquisto e la riattazione dello
Stabile Foft e del relativo sedime”**

MESSAGGIO NO. 92 / 2007

**RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 2'000'000.-- PER
L'ACQUISTO E LA RIATTAZIONE DELLO "STABILE FOFT" E
DEL RELATIVO SEDIME**

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,
Signori Presidente e Consiglieri,

L'Esecutivo non ha mai sottovalutato l'importanza della politica giovanile, rappresentata innanzitutto dalle numerose associazioni che hanno sede nel Borgo e che dedicano la loro attività non solo agli adulti, ma anche e soprattutto alle giovani fasce d'età.

L'attenzione del Municipio si è sempre focalizzata sulle associazioni con un'attività basata sul volontariato, prestato da giovani ed adulti, a favore dei propri soci.

La validità di questa politica non è messa in dubbio: le associazioni basate sul volontariato avranno sempre un ruolo fondamentale. Queste associazioni si concentrano perlopiù su attività sportive, su attività ricreative e su attività culturali.

Accanto a queste attività "tradizionali", a scadenze più o meno regolari si manifestano movimenti giovanili che richiedono spazi per attività socioculturali; una realtà che in questi anni Mendrisio ha voluto studiare e assecondare nelle sue più comprensibili necessità.

PREMESSA

Il seguente Messaggio, finalizzato alla creazione di un centro per i giovani del Comune e della regione, per le associazioni o società ricreativo-culturali del Borgo, ha seguito un iter molto lungo ed ha coinvolto non poche persone, commissioni, uffici comunali, cantonali e federali: il Dicastero Museo e Cultura e la Commissione giovani del Comune di Mendrisio, il servizio preposto delle FFS, l'Ufficio cantonale dei Giovani, l'Ufficio Tecnico comunale, il servizio della Logistica del Cantone, il servizio dei contatti con gli studenti dell'Accademia di Architettura, solo per citare i principali attori.

Esso risponde a un'esigenza concreta, esigenza per altro sentita su scala cantonale da ormai parecchi anni e che ha condotto a importanti risultati: la ratifica di un'apposita *Legge Giovani* (1996), la creazione ex novo di un ufficio cantonale per questioni giovanili, l'introduzione di un Parlamento cantonale dei giovani (riunioni annuali nella sede governativa di Bellinzona), la nascita di centri giovanili con adeguate strutture in vari Comuni del Cantone (vedi su richiesta l'indagine svolta per il Comune di Mendrisio dal Signor Bellandi, **punto 3**). Non solo grandi centri come Lugano, Locarno e Chiasso hanno creato sedi apposite per centri giovanili, ma pure Comuni più piccoli come Coldrerio, Stabio, Caslano, Breganzona, ecc. hanno recepito il rapido cambiamento dei tempi e le conseguenti, pressanti problematiche sorte dal mondo dei giovani. Lo spazio ricreativo e socio-culturale è diventato ormai una realtà consolidata, che ha portato i suoi frutti.



Centri come quelli di Chiasso e Lugano - solo per indicare i casi più eclatanti - hanno dimostrato come, una volta creata, la struttura sociale, ricreativa e culturale, si sia velocemente radicata nel contesto, autoalimentata e ingrandita. Ci basta solo ricordare, a questo proposito, il "Dicastero Giovani ed eventi" di Lugano che, dopo aver iniziato circa 15 anni orsono in uno scantinato dello stabile Foce, ha finito nel corso degli anni con l'essere un'organizzazione che occupa varie sedi del Comune, promotrice di un ricchissimo calendario di manifestazioni all'interno del tessuto cittadino.

La creazione di un centro come quello progettato per gli spazi della Foft risponderebbe alla crescente e non facile problematica riguardante l'integrazione di realtà sociali e culturali sempre più diversificate e lontane l'une dalle altre.

La crescita economica e urbana del Borgo deve accompagnarsi anche con un adeguato sviluppo degli spazi, dell'attività e delle strutture a scopo sociale, culturale e ricreativo. In questo senso è importante che il Comune sia pronto e si faccia promotore di proposte per i giovani e per le associazioni del territorio: non agente passivo, ma attivo nella realtà sociale che si va velocemente formando.

Spazi di questo genere sono non solo necessari, ma fondamentali in un discorso di aggregazione comunale che il Comune sta portando avanti. Nei confronti dei Comuni vicini interessati, la creazione degli spazi per attività culturali e ricreative nella Foft è un'offerta importante, che risponde alla volontà del nostro Comune di farsi perno della regione.

Un centro per i giovani, uno spazio per le associazioni o società di tipo ricreativo-culturale darà di certo a Mendrisio un importante contributo in termini di vitalità, immagine, qualità e varietà di proposte: insomma, un importante canale per nuova linfa attraverso spontanee iniziative popolari e giovanili. Per il Comune si tratterebbe di una politica avveduta che apporterebbe benefici in un dialogo di integrazione intergenerazionale e interculturale.

In questi anni, il Comune ha dovuto far fronte a una domanda di spazi e di strutture sempre più crescente. Mettere a disposizione gli spazi della Foft sarebbe un'ottima risposta a tale richiesta. Se mantenuto e alimentato all'interno di una politica comunale attraverso la figura dell'operatore per i giovani, lo sviluppo di un centro per i giovani, unitamente a quello per associazioni e società ricreativo-culturali locali, verrebbe facilmente incanalato nella vita e nelle abitudini della gente di Mendrisio, senza provocare minimi scompensi. Serva ad esempio su questo tema l'ormai ultradecennale storia del centro giovani di Lugano.

1. UNA COMMISSIONE GIOVANI PER MENDRISIO

A seguito di alcuni fatti accaduti a livello cantonale verso la metà degli anni '90 (fatti che misero a nudo la necessità di avere nell'immediato una politica mirata sulla questione giovanile e che furono all'origine della *Legge Giovani* elaborata dal Cantone nell'ottobre 1996), così sollecitato dal Legislativo, il Municipio di Mendrisio decise di costituire un'apposita Commissione giovani che cominciasse da zero un lavoro di presa di coscienza riguardo le problematiche legate al mondo dei giovani.

Dalla fine degli anni '90 il Municipio di Mendrisio si sta impegnando nella ricerca di una politica, e di conseguenza di un indirizzo di lavoro che possa rispondere alle crescenti sollecitazioni provenienti dal mondo dei giovani e da gruppi-associazioni sorti a fini culturali e ricreativi. La presenza sul territorio di Mendrisio e dei Comuni limitrofi di gruppi e associazioni legati e non alle istituzioni scolastiche (in primis l'Accademia) ha reso più concreto e finalizzato il lavoro della Commissione del Comune di Mendrisio preposta soprattutto alla questione giovanile e agli spazi socio-culturali.



Nel corso degli ultimi sette anni, la suddetta Commissione si è confrontata con due questioni maggiori:

- l'individuazione di uno spazio adatto a sviluppare in maniera costante attività di gruppo, soprattutto dei giovani;
- il tema riguardante la gestione dello spazio: in questo senso, si ritiene necessaria la figura di un operatore, che funga da coordinatore e organizzatore delle attività giovanili.

I contatti con altri centri cantonali operanti nell'ambito delle attività socio-culturali e i successivi sopralluoghi, i frequenti incontri con i funzionari dell'Ufficio cantonale dei Giovani ed infine l'esperienza dell'Associazione "La Colonia" hanno maturato da parte del Municipio la convinzione che sia possibile attuare senza prescindere da una specifica e determinata realtà comunale una politica attiva per i giovani.

Determinante nel finalizzare il lavoro della Commissione è stata l'esistenza temporanea a Mendrisio del centro autogestito "La Colonia", attivo tra il 2002 e il 2003 con il benessere del Cantone e del Comune. L'esperienza "La Colonia" si era rivelata positiva e aveva in un primo tempo convinto, sia il Municipio di Mendrisio, sia il Cantone, a destinare lo stabile di proprietà cantonale proprio alla creazione di un centro giovanile. Successivamente, il Cantone è ritornato sull'idea iniziale e, per motivi di priorità, ha deciso di usufruirne per altri fini.

Ma nel frattempo l'esperienza del gruppo "La Colonia" aveva ormai dato vita a una collaborazione tra Comune e Cantone con lo scopo di trovare una soluzione adeguata volta alla creazione di un centro per giovani. Dal Cantone è arrivato nella primavera del 2004 la proposta di utilizzare a questo scopo lo stabile cantonale (su sedime di proprietà delle FFS) della Foft. La proposta, su preavviso favorevole della Commissione giovani, è infine stata accolta dal Municipio, che dal canto suo ha proposto ufficialmente con una lettera del 18 novembre 2004, accompagnata da un rapporto del Dicastero Museo e Cultura, l'acquisto dello stabile per la creazione, sia di un centro giovanile, sia di uno spazio per le attività di associazioni locali "no profit". Assumendone l'impegno finanziario e la gestione in prima persona, il Municipio sostiene, in conclusione del rapporto, "che un uso misto e graduale degli spazi Foft e l'assunzione di un operatore da parte del Municipio permetterebbero l'inizio e la crescita, senza problemi di continuità, di spazi e di attività socio-culturali destinate ai giovani; e ciò in maniera non conflittuale e in sintonia con altre realtà del Borgo. Compiuti bene i passi per uno sviluppo consono e graduale, a lungo termine ne beneficerebbe la realtà giovanile, le cui attività e esigenze di strutture e spazi potrebbero mano a mano allargarsi e venire viepiù soddisfatte".

Il Consiglio di Stato ha risposto positivamente alla proposta di acquisto formulata dal Municipio (vedi **allegato 1**) concedendo al Comune la priorità e la possibilità di acquisto dello stabile Foft per la somma di Fr. 300'000.--.

Presenti il responsabile del DFE – stabili erariali, il responsabile delle FFS e le Autorità comunali competenti, il 25 ottobre 2005 il Municipio si è detto pronto ad impegnarsi formalmente ad ottemperare alcuni punti fondamentali con Cantone e FFS per l'acquisto definitivo della Foft. In seguito all'approvazione ufficiale da parte del Cantone, il Dicastero Museo e Cultura ha promosso una serie di iniziative volte alla riqualifica degli spazi della Foft:

- coinvolgimento dell'UTC perché venissero formulate alcune proposte di ristrutturazione dello stabile (**vedi punto 7 e progetto allegato**);
- incarico al Signor Angelo Bellandi, partecipe negli anni passati a diversi progetti legati al centro giovanile di Chiasso, di svolgere per conto del Municipio un'indagine sulla storia e sulla realtà dei centri giovanili cantonali, finalizzando poi la sua inchiesta alla realtà e alle esigenze di Mendrisio (**punto 3**);
- incontri con i responsabili delle FFS per l'acquisto del sedime di proprietà delle Ferrovie sul quale si trova lo stabile Foft (23 febbraio 2005, **punto 9**).



Portato a termine questo lavoro preliminare, l'UTC e il Dicastero Museo e Cultura hanno potuto avere a loro disposizione tutti gli elementi per redigere questo Messaggio.

3. INDAGINE PREPARATORIA PER UN CENTRO GIOVANILE A MENDRISIO

Ottenuto l'incarico dal Municipio il 27 febbraio 2006, nell'arco di otto mesi il Signor Bellandi ha svolto una meticolosa ricognizione sulla situazione dei centri giovanili ticinesi, prendendo in considerazione e analizzando 11 centri di diverse dimensioni disseminati nel Sotto- e Sopraceneri (per chi volesse il rapporto è consultabile presso la Segreteria comunale). Il rapporto, redatto con la supervisione di Simone Soldini, segretario della Commissione giovani, conta ben 125 pagine e si tratta di uno strumento utilissimo al quale far riferimento nella preparazione e nella messa in funzione degli spazi Foft. Oltre a dare un quadro esauriente sulle diverse realtà locali, il documento contiene un questionario distribuito a un campione di giovani mendrisiensi, dal quale Bellandi trae alcune conclusioni sulla necessità e sulle funzioni di un centro giovanile a Mendrisio e suggerisce alcuni importanti aspetti d'affrontare con urgenza.

Dal rapporto si possono trarre importanti considerazioni:

- innanzitutto, la constatazione, a livello cantonale, che tutti i centri giovanili si sono ben radicati e sviluppati nelle loro realtà locali, anche quando il centro era stato installato in un Comune di piccole dimensioni (vedi Coldrerio e Caslano). Rarissimi e facilmente risolti i problemi di disturbo della quiete pubblica;
- l'esistenza a Mendrisio di gruppi giovanili di vario tipo e in numero tale da consigliare la nascita di spazi adeguati per ospitarne le future attività;
- l'opportunità, anche in prospettiva delle aggregazioni comunali, di collegarsi coi progetti d'attività giovanile di cui alcuni Comuni limitrofi (vedi Castel San Pietro, Genestrerio, Coldrerio) si sono fatti in questi anni promotori;
- l'esigenza di assumere un operatore (a tempo pieno) o più operatori (a tempo parziale) per il centro Foft che possano pianificare e organizzare un impiego degli spazi prima che lo stabile sia pronto.

4. RUOLO DELL'OPERATORE SOCIO - CULTURALE

L'indagine mette quindi in risalto l'esigenza di rendere operativo prima che gli spazi Foft siano usufruibili un operatore socio-culturale. L'assunzione (a tempo parziale) da parte del Municipio di un operatore per la questione giovani e attività socio-culturali darebbe garanzie nell'organizzazione, nella gestione e nella continuità di un futuro centro Foft.

L'operatore sarebbe persona di riferimento e assolverebbe, come si sottolinea e si elenca nell'indagine, svariati compiti:

- il coordinamento delle attività socio-culturali e ricreative del centro;
- le relazioni tra le varie fasce d'età dei giovani;
- le relazioni con le società e le realtà del Comune e della regione che promuovono manifestazioni e attività culturali;
- le relazioni con gli organi d'informazione per la promozione di manifestazioni e attività;
- la collaborazione attiva con gruppi di giovani e società locali per l'organizzazione e l'allestimento di eventi nel centro stesso, o in spazi esterni collegati alle proposte del centro.



5. USO MISTO DEGLI SPAZI FOFT

La struttura e la disposizione della Foft consente di pensare a un uso misto dello stabile; vale a dire a una divisione per piani, in modo che seminterrato e pianterreno vengano messi a disposizione delle attività giovanili, mentre il primo piano sia disponibile per le attività di associazioni e società sorte nel Comune con scopi ricreativi e culturali, senza limiti di età.

È ben noto a tutti quante e quali siano le società amatoriali e "no profit" che animano la vita del nostro Borgo, e come il Comune stesso appoggi le iniziative provenienti da queste società. Oggi, Mendrisio si può dire in questo senso un Comune molto dinamico.

Numerose sono le associazioni e le società che fanno capo all'appoggio della Municipalità, che di fronte alle richieste tuttora inevase sta valutando la possibilità di destinare nuovi spazi alle associazioni del nostro Borgo. In questo senso, crediamo sia opportuno e conseguente mettere a disposizione un terzo degli spazi Foft.

6. LA FOFT, SPAZIO RICREATIVO-CULTURALE PER GIOVANI E ASSOCIAZIONI

Lo stabile Foft è attualmente di proprietà del Cantone, mentre il sedime sul quale è stato collocato è tuttora di proprietà delle FFS.

Lo stabile necessita, in ogni caso, di un intervento di riattazione importante: vi sono diversi lavori basilari da compiere, visto che esso è stato edificato negli anni '40 e non ha mai beneficiato di interventi di miglioria. Si rende quindi necessario un intervento radicale, riassunto al **punto 7** e al **progetto** allestito dall'UTC.

Un punto ancora da chiarire concerne gli aspetti relativi alla sicurezza: i servizi preposti (Dicasteri Costruzioni e Sicurezza Pubblica) dovranno determinare il "numero massimo" degli utenti che avranno accesso alla Foft.

Per quanto concerne invece l'uso dello stabile riteniamo che si possa optare per una suddivisione in tre settori, determinata dal numero dei piani:

- piano seminterrato: spazio grande (13x9x3.5 m): locale per musica o feste di gruppi di giovani (scuole, ecc.). Spazio piccolo (5x9x3.5 m): locale tecnico e disponibile per altri scopi;
- piano terreno: spazio grande (13x9x3.5 m) adeguato quale locale per atelier e corsi di attività manuale (è pensabile dividere lo spazio in unità, a seconda delle esigenze, con pareti divisorie mobili), rispettivamente spazio usufruibile anche per esposizioni /mercatini /artigianato. Spazio piccolo (4x4x3.5 m): ufficio responsabile del centro giovanile. Ulteriore spazio piccolo (4.7x4x3.5 m): locale per servizi igienici;
- piano superiore: accessibile sia tramite un'ampia scala che con il lift, coi seguenti spazi: spazio grande (13x9x3.6 m): adatto quale sala per le prove di teatro o per attività analoghe (esempio: corsi di danza) e per conferenze. Spazio piccolo (5x4.5x3 m): ufficio /deposito materiali.

Si tratta solo di una proposta di utilizzazione, suscettibile di lievi modifiche una volta predisposti gli spazi e collaudati dall'operatore del centro. Per quanto concerne l'utilizzo misto della Foft, riteniamo si tratti di una proposta assolutamente praticabile: spetterà al responsabile del centro giovanile, qualora si presentasse la necessità, pianificare e coordinare le diverse attività presenti.



6A. UTILIZZO DELLO STABILE FOFT QUALE CENTRO GIOVANILE

Il Municipio è ben cosciente che la realtà giovanile è diventata negli ultimi anni ben più complessa di un tempo. Riconosce la necessità da parte dei giovani di usufruire di spazi per esercitare attività di gruppo.

Abbiamo allegato al presente rapporto una tavola (**allegato 2**) che riassume i centri giovanili presenti nel Cantone: si tratta di 13 centri, perlopiù gestiti sotto la responsabilità di uno o più operatori / animatori nominati dall'Autorità comunale.

Riteniamo che questa impostazione sia l'unica percorribile, per dare al centro continuità di funzionamento e di attività. Si tratta per altro anche di un'ipotesi formulata a suo tempo dall'UGMI (Ufficio Giovani Maternità e Infanzia), che in data 8 febbraio 2002 scriveva al nostro Capo-servizio (in relazione all'ipotesi "La Colonia"): "A Mendrisio si potrebbe creare un centro di attività giovanili, uno spazio-laboratorio che permetta ai giovani (12/30 anni), a seconda delle fasce di età e delle esigenze, di realizzare le proprie aspirazioni e liberare la propria creatività. Per la fascia più giovane (12/18) la presenza di un animatore è fondamentale e ha il compito di stimolare, ascoltare e far partecipare attivamente il giovane, aiutandolo a formulare e realizzare i propri desideri e le proprie ambizioni. Per la fascia (18/30) dei giovani adulti il ruolo dell'animatore non è fondamentale ma potrebbe essere il coordinatore degli spazi del centro. La struttura assumerà i connotati degli utenti e delle associazioni giovanili che frequenteranno attivamente il centro di attività giovanili."

Come si può constatare dalla tavola allegata, non esistono regole fisse per ciò che concerne fascia d'età ed orari di apertura dei Centri. Come già specificato, proponiamo un inizio pragmatico e prudente, che contempi l'assunzione di uno o più responsabili a tempo parziale, ciò che comporterà un nuovo carico di oneri al Comune (di cui si dirà più avanti).

Spetterà poi a questo responsabile, una volta introdotto nell'esperienza, stabilire

- orari di apertura "definitivi";
- eventuali richieste supplementari di risorse umane, che non necessariamente dovranno comportare sensibili esborsi per le finanze comunali (esempio: giovani volontari, stagisti): in questo senso, l'attività di volontariato prestato dalle numerose associazioni presenti nel Borgo può essere d'esempio anche per il centro giovani.

In principio, riteniamo che il centro debba iniziare la propria attività con un'apertura limitata a 15-20 ore alla settimana, nella fascia pomeridiana (mercoledì, sabato e domenica) e serale (venerdì e sabato).

Le fasce d'età possono variare, analogamente a Chiasso, in funzione degli orari di apertura; si possono ipotizzare le fasce:

15 – 16/18 anni nella fascia pomeridiana;

16 – 22/30¹ anni nella fascia serale.

Evidentemente le fasce d'età e gli orari di apertura sono strettamente correlati fra loro: nel caso si optasse per una fascia d'età più adulta, presumibilmente si dovranno spostare alla sera le aperture ipotizzate al pomeriggio.

Crediamo che a Mendrisio sussistano già parecchie attività destinate ai giovani fino ai 15 anni: per questa ragione il "target" dovrebbe essere costituito da una fascia d'età più avanzata.

¹ Limite massimo stabilito dalla Legge Giovani



6 B. UTILIZZO DA PARTE DELLA COMPAGNIA COMICA DIALETTALE DI MENDRISIO (CCDM)

Il Dicastero preposto ha incontrato in diverse occasioni il responsabile della CCDM e ritiene che la stesura di un contratto di "comodato" (Codice delle obbligazioni, artt. 305 – 311) rappresenti la soluzione migliore per l'affidamento sotto la responsabilità della CCDM di una parte dello stabile, secondo i parametri che seguono.

Il Comune s'impegna a mettere a disposizione a titolo gratuito, per un periodo iniziale di 5 anni (rinnovabili):

- il piano superiore dello stabile, opportunamente riattato;
- elettricità, acqua e riscaldamento per il normale utilizzo degli spazi.

La CCDM s'impegna come segue:

- allestisce a proprio carico lo spazio per prove teatrali;
- su richiesta del centro giovanile, senza precludere il normale svolgimento dell'attività della CCDM, quest'ultima metterà a disposizione lo "spazio grande" del piano superiore (per esempio: per attività teatrali, proiezioni, ecc.). La disponibilità dovrà essere concordata fra il responsabile della CCDM ed il responsabile del centro giovanile.

La natura del comodato fa sì che la CCDM possa utilizzare lo spazio per lo scopo previsto dal contratto (sede della CCDM, da utilizzare per prove teatrali).

La CCDM è autorizzata, previa informazione responsabile del centro giovanile, ad ospitare

- altri gruppi teatrali della Regione;
- altre associazioni della Regione, che svolgano attività culturali e senza fini di lucro.

In linea di principio lo spazio destinato alla CCDM è destinato all'utilizzo esclusivo dei membri della citata associazione, rispettivamente di compagnie teatrali ospiti della CCDM e della Foft: in che misura sia eventualmente possibile una successiva apertura al pubblico, lo si potrà stabilire dopo l'iniziale periodo di rodaggio, avuto riguardo di tutte le norme legali.

7. RIPRISTINO DELLO STABILE FOFT

Dopo vari sopralluoghi di accertamento delle precarie condizioni in cui versa lo stabile, l'UTC ha sottoposto al Dicastero Museo e Cultura tre varianti di riattazione.

Sono stati interpellati per le dovute verifiche:

- un ingegnere civile (per la statica);
- uno specialista per le norme antincendio.

L'UTC ha allestito tre varianti di riattazione: esse sono state analizzate e unanimemente si è optato per una variante media, che possa soddisfare a lungo termine le esigenze di tutti gli utenti della Foft.

Il Municipio ha approvato la variante 2 come suggerito dal Dicastero Museo Cultura e dall'Ufficio tecnico comunale.

Il progetto di ripristino prevede i seguenti lavori (vedi **progetto allegato**):

- seminterrato: eliminazione piattaforma di carico e creazione del locale riscaldamento e dei locali tecnici; parziale isolamento termica sulle pareti esterne; sostituzione dei serramenti;
- pianterreno: eliminazione della soletta e dei pilastri in legno tra il piano terreno e il primo piano, sostituita con una soletta in cemento armato; creazione dei servizi igienici, formazione di un ampio locale polifunzionale e di un ufficio per l'operatore per il centro giovanile. Anche per questo piano si prevede la sostituzione dei serramenti esterni e la posa di un'isolazione termica perimetrale, due uscite-emergenza;



- primo piano: creazione di due spazi multifunzionali attraverso l'elevazione di due pareti divisorie, sostituzione dei serramenti, isolamento perimetrale e del tetto.

Oltre agli interventi strutturali per ciascun piano, è prevista la posa di un impianto di riscaldamento, la creazione di un impianto elettrico secondo le norme vigenti e flessibile per diversi utilizzi degli spazi, la sostituzione del lift. Nel concetto di ristrutturazione si è voluto integrare tutto quanto necessario per l'ottenimento della certificazione **Minergie**.

All'esterno verrà messa in sicurezza l'area adiacente allo stabile: ringhiera lungo la strada cantonale, formazione di nuovi passaggi pedonali, recinzione lungo la ferrovia, creazione di una rampa d'accesso allo stabile per disabili.

Dal momento dell'apertura del cantiere si può ipotizzare una durata dei lavori dai 12 ai 15 mesi. Unitamente al progetto, si trovano in allegato i costi dettagliati per ogni intervento. La spesa prevista per tutti i lavori di ristrutturazione è di Fr. 1'260'000.--.

L'intervento di ripristino manterrà inalterato l'aspetto architettonico dell'edificio, opera dell'Architetto Mario Chiattoni, annoverato nei testi specialistici come edificio di importanza storica.

Questi i costi principali riassuntivi delle opere secondo la variante 2:

	Importo
Preparazione del fondo e lavori preparatori	Fr. 22'500.--
Edificio	Fr. 1'019'834.--
Lavori esterni	Fr. 34'000.--
Onorari	Fr. 93'500.--
<u>Totale</u>	<u>Fr. 1'169'834.--</u>
IVA 7.6%	Fr. 88'910.--
Arrotondamento	Fr. 1'256.--
Totale generale	Fr. 1'260'000.--

8. PREVISIONE PER UNA GESTIONE CORRENTE

I futuri costi di gestione dello stabile sono indicativamente i seguenti:

- il costo del personale (un tempo pieno o più tempi parziali) – Fr. 100'000.--;
- le spese di manutenzione, acqua, riscaldamento, elettricità, assicurazione, ecc. – Fr. 25'000.--;
- le spese per le attività giovanili e per le collaborazioni esterne – Fr. 25'000.--.

Con la riattazione prospettata, si può quindi quantificare un incremento complessivo dei costi annuali a carico del Comune per Fr. 150'000.-- circa.

Una parte delle voci citate può essere sottoposta all'UGMI, per ottenere una partecipazione finanziaria del Cantone, basata sulla *Legge Giovani*. Al momento è prematuro ipotizzare l'importo che potremo ricevere dal Cantone: esso dipenderà sia dai preventivi degli anni 2008 e seguenti dello Stato, sia dalla forza finanziaria del nostro Comune.



9. ACQUISTO DEL SEDIME DELLE FFS

In un primo tempo, parallelamente alle trattative di acquisto dello stabile avviate col Cantone, il Municipio si era accordato con le FFS per un diritto di superficie a lungo termine (da 30 a 50 anni) del sedime della ex-Foft.

La richiesta da parte del Municipio è stata inoltrata alle FFS a conclusione di un incontro del 13 febbraio 2005. È solo in un secondo tempo che le FFS hanno preso in considerazione e poi prospettato la possibilità di cedere in via definitiva il sedime della ex-Foft.

Dopo l'incontro dello scorso maggio fra il Dicastero e le FFS, il Municipio ha confermato l'intenzione di acquisire il sedime, per un prezzo di Fr. 350.-- /m²: si tratta di una valutazione che soddisfa entrambe le parti (le FFS si sono basate su una loro perizia, mentre l'UTC, prendendo le recenti transazioni immobiliari nella zona, ha ritenuto equa tale cifra).

Le FFS hanno confermato i parametri della transazione con una lettera datata 28 settembre 2007. Le trattative con le FFS, che si sono prolungate per circa un paio d'anni, hanno quindi condotto alla concessione di 1260 m² al prezzo di Fr. 350.-- al m² del sedime ex-Foft, per un totale di Fr. 440'000.--.

Va infine aggiunta una nota alla questione specifica. Le trattative con le FFS hanno certamente allungato i tempi di messa in opera del progetto ex-Foft, ma questo tempo di attesa è infine stato ripagato con l'acquisto del sedime; ciò che per il Municipio, proprio in prospettiva delle attività da svolgere nello stabile, è da considerarsi la miglior soluzione possibile.

10. IMPEGNO FINANZIARIO COMPLESSIVO

L'impegno complessivo del presente Messaggio si riassume come segue:

- acquisto dell'immobile dallo Stato:	Fr.	300'000.--
- costo della riattazione:	Fr.	1'260'000.--
- acquisto del sedime dalle FFS:	Fr.	440'000.--
TOTALE	Fr.	2'000'000.--

A questi costi vanno aggiunte le spese notarili e di registro fondiario per il trapasso dell'immobile e del sedime.

A fronte dell'impegno finanziario citato, il Municipio potrà computare i contributi di pubblica utilità versati dal Casinò Admiral nell'ambito della specifica convenzione già adottata dal Consiglio comunale.

L'opera inerente alla creazione del centro giovanile è già inserita nel POP 2004-2008, il quale prevede un investimento complessivo di Fr. 1.5 mio. La differenza rispetto al presente Messaggio è da ricondurre quasi esclusivamente alla scelta del Municipio di procedere all'acquisto del sedime, mentre in un primo momento era stata valutata unicamente l'ipotesi della sottoscrizione di un apposito diritto di superficie. Gli oneri finanziari legati all'acquisto del terreno, valutati in Fr. 13'000.--, sono in pratica quasi uguali al canone di locazione richiesto a suo tempo da parte delle FFS, pertanto l'acquisto del terreno non genera nessun aumento dei costi di gestione del centro socio-culturale e per giovani.



11. MODIFICA DEL PIANO REGOLATORE

Parallelamente a questo Messaggio è stato adottato dal Consiglio comunale il Messaggio municipale no. 91A /2007 con le varianti di Piano Regolatore, per modificare la destinazione della Foft, visto che lo stabile si trovava ancora in "zona ferroviaria". La scheda 27 del Messaggio in oggetto prevede la classificazione del sedime Foft in zona AEP, ciò che permetterebbe la trasformazione dell'attuale magazzino Foft in centro giovanile.

12. CONCLUSIONI

Pur tenendo conto delle numerose proposte di attività presenti sul territorio comunale, occorre riconoscere l'assenza, a Mendrisio, di un centro dove i giovani possano ritrovarsi per dialogare liberamente fra di loro e proporre delle attività, senza avere vincoli nei confronti di associazioni, parrocchie o movimenti di altra natura.

Mendrisio ha già in un recente passato riconosciuto la necessità di dare ascolto alle esigenze provenienti dal mondo giovanile (vedi la creazione di una Commissione giovani e il coinvolgimento nell'esperienza del gruppo "La Colonia"). Dal canto suo, il Cantone vede in maniera molto positiva la politica per i giovani del nostro Comune, collaborando alle nostre iniziative e appoggiandole in modo fattivo.

Proprio con l'aiuto del Cantone si è potuto individuare nello stabile Foft un centro da adibire ad attività di tipo ricreativo e socio-culturale, nel quale rientrasse anche la creazione di uno spazio per i giovani. Attorno ad esso si è sviluppato a poco a poco, meticolosamente, con il concorso di diversi servizi comunali, cantonali e federali, un progetto pragmatico, che tiene ben presente il contesto in cui il centro va ad inserirsi e le svariate esigenze alle quali esso deve rispondere.

È nostra convinzione che un uso misto e graduale degli spazi Foft e l'assunzione di un operatore per i giovani da parte del Comune consentirebbero l'inizio e la crescita, senza problemi di continuità e di spazi, di un'attività destinata soprattutto ai giovani, in maniera non conflittuale e in sintonia con altre realtà del Borgo.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

RISOLVERE

- 1. È approvato il progetto per la creazione di un centro socio-culturale per giovani e gestito dal Comune, nonché la destinazione di alcuni spazi dello stabile come sede per le società del Borgo.**
- 2. È approvato l'acquisto dello stabile denominato Foft, di proprietà dello Stato del Canton Ticino, per Fr. 300'000.--.**
- 3. È approvato l'acquisto di uno scorporo di circa 1260 m² del fondo n. 325 RFD Mendrisio, di proprietà delle FFS, per Fr. 440'000.--.**



4. **È approvato il progetto, il preventivo di spesa di Fr. 1'260'000.-- ed il piano di finanziamento relativo alla ristrutturazione dello stabile denominato Foft.**
5. **È approvato un credito di Fr. 2'000'000.-- per la realizzazione di un centro socio-culturale per giovani, più spese accessorie e notarili.**
6. **L'opera beneficia dei contributi di pubblica utilità versati dal Casinò Admiral.**
7. **Il Municipio è autorizzato a procedere all'organizzazione del nuovo centro socio-culturale.**
8. **Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2009.**

Il Messaggio viene demandato all'esame delle Commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:
Lic.oec.HSG C.Croci

Il Segretario:
Lic.Rer.Pol. M.Demenga

Allegati:

- A. Lettera della Sezione logistica di Bellinzona del 17 dicembre 2004.
- B. Tavola riassuntiva centri giovanili presenti nel Cantone.
- C. Lettera delle FFS del 28 settembre 2007, mappale con il sedime acquistato.
- D. Progetto e preventivi di ristrutturazione con varianti di costo (variante n. 2 scelta dal Municipio).

Rapporto sul MM 92/2007 Richiesta di un credito di 2'000'000.00 CHF per l'acquisto e la riattazione dello "Stabile FOFT" e del relativo sedime

**Egregio signor presidente,
Gentili colleghe, Egregi colleghi,**

PREMESSE

Il documento licenziato dal nostro Esecutivo lo scorso 24 ottobre 2007

- mette il Consiglio Comunale in condizione di dare il suo avvallo ad una realizzazione che oggi non può più essere procrastinata ulteriormente, in particolare se si tiene conto della analisi effettuata con il "*Rapporto Bellandi*" del 2006 e del risultato della votazione dello scorso mese di novembre 2007 che ha suggellato la prima tappa della creazione di una "Nuova Mendrisio", comune polo dell'Alto Mendrisiotto;
- illustra in modo esaustivo la "storia" e l'iter piuttosto complesso che ci mette finalmente in condizione di dare avvio alla ristrutturazione dello stabile "ex FOFT" nel quale insediare il Centro socioculturale organizzato e gestito dal nostro Comune, così come illustrato ai punti 6 A di pagina 6 e 6 B di pagina 7 del MM, con una puntualizzazione per quest'ultimo e di cui riferiamo in seguito nel presente rapporto.

Il lavoro congiunto delle commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche, sostenuto dall'indispensabile e competente apporto del rappresentante del Municipio e di alcuni funzionari ha avuto luogo in due momenti.

- **Giovedì 10 gennaio 2008**, erano presenti il Capo Dicastero Museo e Cultura, Signor Claudio NAUER, il Conservatore del Museo d'arte, Signor Simone SOLDINI e il funzionario dell'Ufficio Tecnico, Signor Daniele PAPA.

Questo primo incontro ha permesso ai commissari di "entrare in materia" per approfondire la tematica in generale, chiarire dubbi, formulare osservazioni critiche, esplicitare perplessità sull'uno o sull'altro aspetto dell'operazione che si presenta articolata e rientra nel novero delle tappe importanti per la vita del nostro Comune (per i dettagli della discussione rimandiamo le colleghe ed i colleghi ai verbali dei due incontri).

Alla fine dell'incontro il vicesindaco, Signor Claudio NAUER, ed i suoi collaboratori hanno raccolto e fatto propri gli stimoli dei commissari riguardanti in particolare le modalità di gestione dei vari spazi del nuovo Centro, con particolare attenzione a quelli del "piano superiore" destinati alle attività teatrali, nonché alcuni aspetti connessi alla sua sicurezza d'esercizio, prendendosi l'impegno di fornire le risposte e gli approfondimenti richiesti in occasione dell'incontro successivo. I commissari si sono da parte loro impegnati ad ulteriormente approfondire la fattispecie in seno ai Gruppi per riprendere e concludere la discussione in occasione dell'incontro già in agenda la settimana seguente per la discussione del MM 103/2007.

- **Mercoledì 16 gennaio 2008**, il Capo Dicastero Museo e Cultura, Signor Claudio NAUER, ed il Segretario comunale, Signor Massimo DEMENGA, hanno soddisfatto in modo esaustivo le richieste di cui sopra.

I commissari hanno così potuto terminare l'esame approfondito e circostanziato del documento nella sua sostanza, con particolare riguardo al punto 1 del dispositivo di risoluzione ed ai contenuti del punto 6 B del MM per i quali, come vedremo in seguito, le due commissioni, all'unanimità dei presenti al secondo incontro, propongono rispettivamente un emendamento ed una osservazione di fondo.

Per una questione di metodo, il presente rapporto della Gestione riprende le riflessioni e le conclusioni di ordine generale; quelle di ordine più tecnico legate alla stabile ed agli aspetti inerenti la sicurezza sono contenute nel rapporto delle Opere Pubbliche redatto dal collega Luca DEL BOSCO.

CONSIDERAZIONI DELLA CG

Il concetto generale

I commissari approvano il concetto generale di "**centro misto**", concepito come luogo le cui funzionalità possano essere rapidamente adattate mediante ordinanze municipali alle mutevoli esigenze che caratterizzano in modo particolare le "attività giovanili" in senso lato e delle necessità delle varie associazioni attive sul territorio comunale.

È doveroso sottolineare come questo tipo di regolamentazione non esclude in ogni caso che, dopo un congruo periodo di "rodaggio" della struttura, si possa arrivare alla stesura di un vero e proprio Regolamento ai sensi della LOC (Legge organica comunale).

Così come proposto il Centro prevede:

- ✓ il Centro giovanile vero e proprio,
- ✓ la possibilità per le società di Mendrisio che ne facessero richiesta di usufruire degli spazi per manifestazioni puntuali da loro organizzate,
- ✓ l'importante sinergia con la CCDM (Compagnia Comica Dialettale di Mendrisio) regolata da un contratto quinquennale di "comodato" ai sensi degli artt. 305 - 311 del Codice delle obbligazioni.

Come preannunciato nelle "premesse", quest'ultimo aspetto ha impegnato a fondo i commissari. La discussione si è incentrata sulla formulazione del concetto di "*utilizzo esclusivo*" degli spazi destinati alle attività teatrali da parte della CCDM o "*di compagnie sue ospiti*" esplicitato nell'ultimo paragrafo del punto 6 B di pagina 7 del MM (vedi testo).

I commissari,

1. è doveroso sottolinearlo per evitare ogni possibile malinteso, non intendono minimamente misconoscere l'importanza della CCDM per la realtà socioculturale di Mendrisio, ivi compresa l'importante azione filantropica esercitata dalla stessa nei suoi trent'anni di esistenza, nonché la validità della proposta municipale di creare delle sinergie fra il nuovo Centro socioculturale e la compagnia stessa.

Degno di nota, fra gli altri, il fatto che la CCDM, anche in questa occasione, "si mette in gioco" in modo propositivo nei confronti della collettività, garantendo l'installazione delle infrastrutture di sua proprietà atte a rendere fruibile gli spazi del "piano superiore" del Centro ad uso teatrale, anche ad altri gruppi e compagnie che ne facessero richiesta;

2. ritengono però indispensabile che la gestione degli spazi del "piano superiore" non venga delegato alla CCDM, ma assunta in modo diretto dal Municipio che ne affiderà gli aspetti esecutivi alla persona da lui designata quale responsabile del Centro, garantendo in tal modo una occupazione ottimale di tutte le infrastrutture dello stabile.

Naturalmente, in caso di richieste d'uso concomitanti della struttura da parte di "altri richiedenti", la priorità dovrà essere data alla CCDM; le relative modalità dovranno quindi essere regolate nel dettaglio dal contratto di "comodato" di cui sopra.

Da ultimo, i commissari della CG ritengono che,

- ✓ coerentemente al processo in atto di costituzione del "nuovo Comune di Mendrisio" comprendente già nella prima tappa 2009 i comprensori di Arzo, Capolago, Genestrerio, Rancate e Tremona
- ✓ e per evitare possibili equivoci sul concetto di "sede delle società"

il punto 1. del dispositivo di risoluzione debba essere emendato come da proposta riportato di seguito al capitolo "Conclusioni" del presente rapporto.

Da un punto di vista finanziario

Come riportato a pagina 9 - punto 10, # 4 - del MM, l'opera è inserita nel POP 2004-2008 per un ammontare 1.5 MIO di franchi; la differenza rispetto al credito di 2.0 MIO di franchi richiesto al CC è da ricondurre alla decisione, certamente opportuna, di acquisire il sedime anziché sottoscrivere un diritto di superficie con le FFS proprietarie del mappale.

Fatti i debiti confronti fra i costi derivanti all'ente pubblico dalla sottoscrizione di un contratto di diritto di superficie e quelli generati dalla compera del sedime stesso, l'operazione risulta "finanziariamente neutra" nel senso di non generare un effettivo maggior costo per la realizzazione del Centro medesimo così come previsto nel POP.

CONCLUSIONI

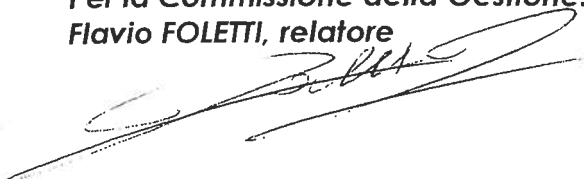
Coerentemente con quanto espresso nel presente rapporto, i commissari della Gestione, alla unanimità dei presenti, invitano le colleghe ed i colleghi consiglieri comunali e fare proprie le conclusioni della CG ed in particolare di approvare il MM 92/2007 così come presentato nella sua sostanza con le seguenti specifiche:

- a) il punto 1. del dispositivo di risoluzione viene emendato con il testo seguente:

È approvato il progetto per la creazione di un centro socio-culturale per giovani gestito dal Comune, nonché la destinazione di alcuni spazi dello stabile per l'attività delle società del Comune.

- b) Tutti gli spazi del Centro, ivi compresi quelli del "piano superiore" per le attività teatrali, dovranno essere gestiti secondo le modalità esplicitate al paragrafo 2. di pagina 3 del presente rapporto.

Per la Commissione della Gestione:
Flavio FOLETTI, relatore



Mendrisio, 10 febbraio 2008

**COMUNE DI MENDRISIO
COMMISSIONE OPERE PUBBLICHE**

Rapporto sul MM 92 / 2007

***Richiesta di un credito di 2'000'000.00 CHF
per l'acquisto e la riattazione dello "Stabile FOFT" e del relativo sedime***

Egregio Signor Presidente,
Gentili Colleghe, Egregi Colleghi,

Premessa

la Commissione delle OP congiuntamente alla Commissione della Gestione ha trattato, in data 10 e 16 gennaio il MM in oggetto.

La prima seduta è stata introdotta dai Signori Claudio Nauer, Capo-Dicastero Museo e Cultura, Simone Soldini, Conservatore del Museo d'arte e dall'arch Daniele Papa, in rappresentanza dell'UTC, che hanno spiegato e cercato di chiarire le differenti poste del MM 92.

Nella seconda riunione, resasi necessaria viste le suggestioni e gli stimoli portati dai commissari il 10 gennaio, il Capo-Dicastero Museo e Cultura, Signor Claudio Nauer, ed il Segretario Comunale, Signor Massimo Demenga hanno ulteriormente approfondito il tema e chiarito i dubbi dei Commissari.

Vista l'ottima sinergia esistente tra le due Commissioni, per l'allestimento dei rispettivi rapporti, si è concordato, al fine di evitare inutili doppioni, di dividersi i compiti per tema. Al rapporto della Commissione della Gestione, redatto dal collega Flavio Foletti, spettano le conclusioni di carattere generale mentre in questo rapporto trovano spazio quelle di ordine tecnico.

Osservazioni in merito

Costi acquisizione stabile e sedime

Nel credito che ci viene richiesto, 740'000.- CHF sono destinati all'acquisto di stabile e sedime: fatto insolito il proprietario non è lo stesso.

Infatti il Cantone è proprietario dello stabile mentre le FFS lo sono del sedime. Si è perciò dovuto procedere con due trattative separate che, come riferitoci, non hanno comunque prodotto costi maggiori o supplementari.

Il Cantone ha fissato in 300'000.- CHF il prezzo di vendita dello stabile, cifra che gli era stata offerta da altri interessati all'acquisto.

A detta dell'UTC questo valore è giustificato visto l'ottimo stato di conservazione dell'edificio e corrisponde circa alla somma oggi necessaria per costruire lo stesso allo stato grezzo.

I 350.- chf al mq richiesti dalle FFS per i 1'260 mq scorporati dalla loro proprietà sono una cifra in media con altre transazioni portate a buon fine dall'esecutivo negli ultimi tempi e quindi ritenuta equa.

Descrizione Intervento

I contenuti e le modalità dell'intervento, elaborati dall'UTC, sono sufficientemente spiegati nel MM ed i piani allegati ben illustrano quello che si vuole realizzare.

L'assistenza da parte di professionisti esterni per opere specialistiche (ingegnere civile, ingegnere impianti sanitari e riscaldamento e tecnico antincendio) quale supporto all'UTC, è vista positivamente dalle Commissioni.

Certificazione Minergie

A tutt'oggi, questo progetto di ristrutturazione, è il primo del Comune improntato all'ottenimento della certificazione "Minergie". Un passo dovuto che bisognava fare e che le commissioni apprezzano. Con l'ottenimento della certificazione "Minergie" (per la quale le commissioni consigliano già sin d'ora, sulla base del progetto esecutivo e dei preventivi presentati, di chiedere una pre-certificazione per poter valutare la bontà dell'intervento) il Comune potrà beneficiare dei contributi cantonali previsti.

Uno dei requisiti essenziali per l'ottenimento della certificazione "Minergie" è l'utilizzo di un impianto di ventilazione e ricircolo dell'aria. A preventivo allegato, alla voce Ventilazione figura un importo pari a 0.- CHF. Le Commissioni chiedono all'esecutivo se non sia il caso di procedere già sin d'ora anche con questo intervento.

Utilizzo / Destinazione spazi e Sicurezza interna

La variante scelta dall'esecutivo convince le Commissioni riguardo all'utilizzo degli spazi, scelta che rivolta alla massima flessibilità per un utilizzo ad ampio respiro.

Una nota presenta nel messaggio ricorda che non sono ancora(!) stati chiariti alcuni punti inerenti la sicurezza: bisogna ancora determinare il numero massimo degli utenti che potranno avere accesso contemporaneamente alla struttura.

Rendiamo attenti il Municipio, che il progetto così come presentato nel MM, limita di fatto, nel rispetto della vigente normativa antincendio, ad un massimo di 50 persone la capienza delle sale poste al piano seminterrato ed al primo piano.

I commissari auspicano che vengano adottati, in fase esecutiva, i necessari accorgimenti (facilmente attuabili con costi supplementari ragionevoli, da prime indicazioni ricevute durante le sedute commissionali) affinché tale limite venga meno e che, se un limite debba essere imposto, questo sia dettato da una scelta gestionale e non da una "carezza strutturale".

Variante PR / Ubicazione / Sicurezza esterna / Posteggi

La nuova destinazione dello stabile ha necessitato una modifica di PR riguardo l'azzonamento. Tale modifica, contenuta nel MM 91A/2007 alla scheda 27, non ha sollevato particolari osservazioni ed è stata accettata dal CC senza riserve.

Anche per questo motivo i commissari, non entrano più nel merito, considerandolo acquisito e superato, riguardo a tematiche inerenti l'ubicazione (e problemi connessi quali accessi, rapporti di vicinato, pericolo derivato dalla vicinanza della ferrovia, ecc...) del futuro Centro giovanile.

Sempre nella scheda 27 si fa riferimento alla necessità di accompagnare il progetto di ristrutturazione con uno studio che individui tutte le misure atte a ridurre e limitare al minimo le situazioni di pericolo che possono generare incidenti.

Assicurazioni in tal senso ci sono giunte dal Capodicastero, che ci conferma che è stato incaricato il Dicastero Sicurezza Pubblica di analizzare la questione, anche se al momento non sono state presentate in dettaglio le soluzioni che si intende adottare.

16 sono i posteggi previsti sul sedime e servono esclusivamente a soddisfare "esigenze di servizio". Gli altri utenti potranno usufruire del vicino parcheggio del Mercato Coperto: si auspica comunque che la maggioranza di essi raggiunga il centro a piedi, in bici od utilizzando i mezzi di trasporto pubblici...

Valenza architettonica e culturale dell'edificio

L'edificio, opera dell'architetto Mario Chiattoni, è giunto fino ai nostri giorni senza fortunatamente subire (a differenza della dirimpettaia Cantina Sociale) modifiche esterne sostanziali o deturpanti.


Nell'intervento proposto si cerca di rispettare questo principio, in effetti non vengono modificate né la "sostanza architettonica" né le aperture principali. Si raccomanda comunque di valutare a fondo e scegliere in modo oculato materiali e dettagli concernenti soprattutto il tamponamento delle aperture presenti nel progetto.

Conclusione

Visto e considerato quanto scritto sopra ed alla luce di tutte le informazioni supplementari forniteci durante la riunione commissionale, la COP all'unanimità invita il lodevole Consiglio Comunale a voler approvare così come proposto nella sua sostanza e con le specifiche contenute nel rapporto della Commissione della Gestione redatto dal collega Flavio Foletti il messaggio municipale No 92/2007.

Per la Commissione Opere Pubbliche

Luca Del Bosco, relatore.



Salorino, 11 febbraio 2008

**Estratto delle risoluzioni
del Consiglio comunale
Seduta del 3 marzo 2008**



**ESTRATTO
DELLE RISOLUZIONI
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Seduta del 3 marzo 2008

Composizione del Consiglio comunale: 45 membri

Presenti 33 Consiglieri

IV. Trattanda: Richiesta di un credito di Fr. 2'000'000.-- per l'acquisto e la riattazione dello "Stabile FOFT" e del relativo sedime

Il Presidente richiama il MM N. 92 /2007, nonché i rapporti delle Commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche, che ne raccomandano l'accettazione.

In particolare richiama il rapporto della Commissione della Gestione nel quale, i Commissari della Gestione, all'unanimità dei presenti, invitano le colleghe ed i colleghi Consiglieri comunali a fare proprie le conclusioni della Commissione della Gestione ed in particolare di approvare il MM N. 92 /2007 così presentato nella sua sostanza con le seguenti specifiche:

- a) il punto 1 – del dispositivo di risoluzione viene emendato con il testo seguente:
E' approvato il progetto per la creazione di un centro socio-culturale per giovani gestito dal Comune, nonché la destinazione di alcuni spazi dello stabile per l'attività delle società del Comune.
- b) Tutti gli spazi del Centro, ivi compresi quelli del piano superiore" per le attività teatrali, dovranno essere gestiti secondo le modalità esplicitate al paragrafo 2. di pagina 3 del rapporto della Commissione della Gestione.

Aperta la discussione prende la parola il Consigliere Massimiliano Robbiani.

Omissis

Non chiedendo la parola nessun altro Consigliere, il Presidente mette quindi ai voti le conclusioni del MM N. 92 /2007 ed il relativo emendamento posto dalla Commissione della Gestione, **che sono accolti all'unanimità.**

Resta pertanto deciso:

1. **È approvato il progetto per la creazione di un centro socio-culturale per giovani gestito dal Comune, nonché la destinazione di alcuni spazi dello stabile per l'attività delle Società del Comune.**



2. È approvato l'acquisto dello stabile denominato Foft, di proprietà dello Stato del Canton Ticino, per Fr. 300'000.--.
3. È approvato l'acquisto di uno scorporo di circa 1260 m² del fondo n. 325 RFD Mendrisio, di proprietà delle FFS, per Fr. 440'000.--.
4. È approvato il progetto, il preventivo di spesa di Fr. 1'260'000.-- ed il piano di finanziamento relativo alla ristrutturazione dello stabile denominato Foft.
5. È approvato un credito di Fr. 2'000'000.-- per la realizzazione di un centro socio-culturale per giovani, più spese accessorie e notarili.
6. L'opera beneficia dei contributi di pubblica utilità versati dal Casinò Admiral.
7. Il Municipio è autorizzato a procedere all'organizzazione del nuovo centro socio-culturale.
8. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2009.

Per estratto conforme



Tabella comparativa preventivi

RISTRUTTURAZIONE FOFT

Elenco delle opere e dei costi necessari per la ristrutturazione (dicembre 2005)
 Priorità 2 (standard)

0	FONDO	fr	5'000.00
05	Raccordo alle condotte	fr	5'000.00
052	Canalizzazioni	fr	1'500.00
055	Tasse e spese d'allacciamento Acqua e gas	fr	1'500.00
055	Tasse e spese d'allacciamento	fr	3'500.00
1	LAVORI PREPARATORI	fr	17'500.00
11	Sgombero e preparazioni	fr	14'500.00
112	Demolizioni e rimozioni	fr	14'500.00
	Demolizione e rimozione di tutti i pannelli e porte isolanti che si trovano al piano interrato	fr	4'000.00
	Rimozione ed eliminazione di piattaforme mobili interne ed esterne.	fr	5'000.00
	Demolizione e sgombero della rampa di carico e scarico lato strada	fr	5'500.00
	Demolizione dell'accessorio lato verso il sottopassaggio FFS	fr	0.00
13	Impianto di cantiere in comune	fr	3'000.00
131	Recinzioni	fr	3'000.00
	Recinzione di sicurezza dell'area di cantiere	fr	3'000.00
2	EDIFICIO	fr	1'019'834.00
21	Costruzione grezza 1	fr	270'000.00
211	Opere da impresario costruttore	fr	270'000.00
0	Impianto di cantiere	fr	8'000.00
2	Scavi parziali	fr	6'000.00
	Scavi parziali per fondazione della nuova rampa e della nuova scala esterna lato strada.	fr	6'000.00
5	Opere in calcestruzzo e cemento armato	fr	13'000.00
	Demolizione della soletta e travi in legno tra piano rialzato e primo piano e dei due pilastri di sostegno relativi	fr	13'000.00
	Esecuzione di una nuova soletta tra piano rialzato e primo piano, esecuzione della nuova rampa e della nuova scala d'accesso esterna	fr	97'000.00
6	Opere murarie	fr	146'000.00
	Demolizione di pareti interne esistenti e formazione di nuovi tavolati, rifacimento vano lift, tamponamento di aperture orizzontali e verticali, assistenze agli specialisti	fr	146'000.00

RISTRUTTURAZIONE FOFT

Elenco delle opere e dei costi necessari per la ristrutturazione (luglio 2009)

Aumenti di costo dovuti alla definizione del progetto
 Costi sussidiabili per ottenimento standard Minergie

0	FONDO	fr	5'000.00
05	Raccordo alle condotte	fr	5'000.00
052	Canalizzazioni	fr	1'500.00
055	Tasse e spese d'allacciamento Acqua e gas	fr	1'500.00
055	Tasse e spese d'allacciamento	fr	3'500.00
1	LAVORI PREPARATORI	fr	17'500.00
11	Sgombero e preparazioni	fr	14'500.00
112	Demolizioni e rimozioni	fr	14'500.00
	Demolizione e rimozione di tutti i pannelli e porte isolanti che si trovano al piano interrato	fr	4'000.00
	Rimozione ed eliminazione di piattaforme mobili interne ed esterne.	fr	5'000.00
	Demolizione e sgombero della rampa di carico e scarico lato strada	fr	5'500.00
	Demolizione dell'accessorio lato verso il sottopassaggio FFS	fr	0.00
13	Impianto di cantiere in comune	fr	3'000.00
131	Recinzioni	fr	3'000.00
	Recinzione di sicurezza dell'area di cantiere	fr	3'000.00
2	EDIFICIO	fr	1'609'500.00
21	Costruzione grezza 1	fr	320'000.00
211	Opere da impresario costruttore	fr	320'000.00
0	Impianto di cantiere	fr	8'000.00
2	Scavi parziali	fr	6'000.00
	Scavi parziali per fondazione della nuova rampa e della nuova scala esterna lato strada.	fr	6'000.00
5	Opere in calcestruzzo e cemento armato	fr	13'000.00
	Demolizione della soletta e travi in legno tra piano rialzato e primo piano e dei due pilastri di sostegno relativi	fr	13'000.00
	Esecuzione di una nuova soletta tra piano rialzato e primo piano, esecuzione della nuova rampa e della nuova scala d'accesso esterna	fr	147'000.00
6	Opere murarie	fr	146'000.00
	Demolizione di pareti interne esistenti e formazione di nuovi tavolati, rifacimento vano lift, tamponamento di aperture orizzontali e verticali, assistenze agli specialisti	fr	146'000.00

22		Costruzione grezza 2		fr	227'500.00
221	Finestre e porte esterne			fr	50'000.00
4	Finestre in alluminio				
	Finestre e portefinestre in alluminio con profili a taglio termico, termolaccate e con vetri isolanti	fr	32'500.00		
6	Porte esterne e portoni in metallo				
	Porte che danno sull'esterno e che saranno concepite come uscite d'emergenza.	fr	7'500.00		
222	Opere da lattoniere			fr	17'500.00
	Rifacimento di tutta la lattoneria del tetto, gronde e canali	fr	0.00		
224	Coperture di tetti			fr	0.00
0	Coperture di tetti a falde				
	Controllo del tetto ed inserimento di un sottotetto in materiale sintetico	fr	0.00		
227	Treatmento delle superfici esterne			fr	36'500.00
0	Ponteggi				
	Formazione di ponteggi sia per lattoniere copritetto che per pittore	fr	9'000.00		
1	Opere da pittore (esterno)				
	Pulitura di tutte le pareti esterne con idropulitrice e nuovo tinteggio dell'edificio	fr	17'500.00		
2	Preservazione del legno (esterno)				
	Treatmento di tutte le travi e sottogronde in legno del tetto	fr	10'000.00		
23	Impianti elettrici			fr	150'500.00
1	Lavori preliminari			fr	4'500.00
13	Impianto di cantiere				
135	Installazioni provvisorie	fr	2'000.00		
14	Adattamenti				
143	Smontaggi	fr	2'500.00		
2	Edificio - Impianti elettrici				
231	Apparecchi a corrente forte			fr	15'000.00
	Distributore principale	fr	2'000.00		
	Compensazione	fr	4'000.00		
	Distribuzione secondaria	fr	8'500.00		
	Distribuzione secondaria - clima	fr	500.00		
232	Impianti a corrente forte			fr	51'300.00
	Condotte fino alla distribuzione principale	fr	1'000.00		
	Messe a terra	fr	12'000.00		
	Installazioni di sistemi	fr	5'000.00		
	Linee principali e colonne montanti	fr	4'700.00		
	Impianti illuminazione	fr	12'500.00		
	Impianti forza	fr	5'000.00		
	Impianti clima	fr	8'500.00		
	Impianti soccorso	fr	2'600.00		
233	Corpi illuminanti e lampade speciali			fr	12'800.00
	Corpi illuminanti	fr	2'500.00		
	Montaggio corpi illuminanti	fr	1'900.00		
	Copi illuminanti di soccorso	fr	8'400.00		
22	Costruzione grezza 2			fr	227'500.00
221	Finestre e porte esterne			fr	50'000.00
4	Finestre in alluminio				
	Finestre e portefinestre in alluminio con profili a taglio termico, termolaccate e con vetri isolanti	fr	32'500.00		
6	Porte esterne e portoni in metallo				
	Porte che danno sull'esterno e che saranno concepite come uscite d'emergenza.	fr	7'500.00		
222	Opere da lattoniere			fr	17'500.00
	Rifacimento di tutta la lattoneria del tetto, gronde e canali	fr	25'000.00		
224	Coperture di tetti			fr	95'000.00
0	Coperture di tetti a falde				
	Controllo del tetto ed inserimento di un sottotetto in materiale sintetico	fr	95'000.00		
227	Treatmento delle superfici esterne			fr	57'500.00
0	Ponteggi				
	Formazione di ponteggi per il lattoniere copritetto e pittore	fr	30'000.00		
1	Opere da pittore (esterno)				
	Pulitura di tutte le pareti esterne con idropulitrice e nuovo tinteggio dell'edificio	fr	17'500.00		
2	Preservazione del legno (esterno)				
	Treatmento di tutte le travi e sottogronde in legno del tetto	fr	10'000.00		
23	Impianti elettrici			fr	200'400.00
1	Lavori preliminari			fr	4'500.00
13	Impianto di cantiere				
135	Installazioni provvisorie	fr	2'000.00		
14	Adattamenti				
143	Smontaggi	fr	2'500.00		
2	Edificio - Impianti elettrici				
231	Apparecchi a corrente forte			fr	15'000.00
	Distributore principale	fr	2'000.00		
	Compensazione	fr	4'000.00		
	Distribuzione secondaria	fr	8'500.00		
	Distribuzione secondaria - clima	fr	500.00		
232	Impianti a corrente forte			fr	59'300.00
	Condotte fino alla distribuzione principale	fr	1'000.00		
	Messe a terra	fr	12'000.00		
	Installazioni di sistemi	fr	5'000.00		
	Linee principali e colonne montanti	fr	4'700.00		
	Impianti illuminazione	fr	12'500.00		
	Impianti forza	fr	5'000.00		
	Impianti clima	fr	16'500.00		
	Impianti soccorso	fr	2'600.00		
233	Corpi illuminanti e lampade speciali			fr	51'900.00
	Corpi illuminanti	fr	25'000.00		
	Montaggio corpi illuminanti	fr	1'900.00		
	Copi illuminanti di soccorso	fr	25'000.00		

244.1	Impianti di ventilazione		fr	0.00	fr	0.00	Impianti di ventilazione		fr	79'000.00
1	Centrale di ventilazione		fr	0.00			Centrale di ventilazione		fr	25'000.00
2	Canali		fr	0.00			Canali		fr	39'000.00
3	Griglie e diffusori		fr	0.00			Griglie e diffusori		fr	9'000.00
4	Apparecchi ed accessori		fr	0.00			Apparecchi ed accessori		fr	6'000.00
244.2	Impianti di aspirazione servizi		fr	6'520.00	fr	6'520.00	Impianti di aspirazione servizi		fr	7'300.00
1	Centrale di ventilazione		fr	3'700.00			Centrale di ventilazione		fr	4'000.00
2	Canali		fr	1'520.00			Canali		fr	2'000.00
3	Griglie e diffusori		fr	400.00			Griglie e diffusori		fr	400.00
4	Apparecchi ed accessori		fr	900.00			Apparecchi ed accessori		fr	900.00
246	Impianto di raffreddamento		fr	0.00	fr	0.00	Impianto di raffreddamento		fr	7'500.00
1	Generatore acqua refrigerata		fr	0.00			Generatore acqua refrigerata		fr	0.00
2	Condotte		fr	0.00			Condotte		fr	3'000.00
3	Rubineria e strumenti		fr	0.00			Rubineria e strumenti		fr	1'200.00
4	Apparecchi		fr	0.00			Apparecchi		fr	3'000.00
5	Montaggio regolatori		fr	0.00			Montaggio regolatori		fr	300.00
248	Isolamento impianti		fr	27'234.00	fr	27'234.00	Isolamento impianti		fr	35'500.00
1	Isolamento riscaldamento produzione		fr	7'124.00			Isolamento riscaldamento produzione		fr	7'000.00
2	Isolamento riscaldamento distribuzione		fr	19'310.00			Isolamento riscaldamento distribuzione		fr	19'500.00
3	Impianti di ventilazione		fr	800.00			Impianti di ventilazione		fr	7'000.00
4	Isolamento raffreddamento produzione		fr	0.00			Isolamento raffreddamento produzione		fr	2'000.00
249	Diversi		fr	7'300.00	fr	7'300.00	Diversi		fr	8'500.00
1	Smontaggi		fr	1'800.00			Smontaggi		fr	700.00
2	Documenti di revisione e collaudi		fr	0.00			Documenti di revisione e collaudi		fr	800.00
3	Documenti di revisione e collaudi 2		fr	5'500.00			Documenti di revisione e collaudi 2		fr	1'500.00
	Regie		fr	0.00			Regie		fr	5'500.00
	Regie 2		fr	0.00			Regie 2		fr	0.00
25	Impianti sanitari		fr	39'760.00	fr	39'760.00	Impianti sanitari		fr	48'800.00
251	Apparecchi sanitari usuali		fr	15'660.00	fr	15'660.00	Apparecchi sanitari usuali		fr	17'500.00
0	Fornitura		fr	13'500.00			Fornitura		fr	14'500.00
1	Posa		fr	2'160.00			Posa		fr	3'000.00
252	Apparecchi sanitari speciali		fr	3'700.00	fr	3'700.00	Apparecchi sanitari speciali		fr	4'200.00
0	Idranti		fr	1'200.00			Idranti		fr	1'800.00
1	Pompa di sollevamento		fr	2'500.00			Pompa di sollevamento		fr	2'400.00
253	Apparecchi di alimentazione e scarico		fr	3'900.00	fr	3'900.00	Apparecchi di alimentazione e scarico		fr	4'000.00
1	Batteria sanitaria		fr	2'500.00			Batteria sanitaria		fr	2'500.00
2	Accessori		fr	1'400.00			Accessori		fr	1'500.00
254	Condotte sanitarie		fr	12'000.00	fr	12'000.00	Condotte sanitarie		fr	13'500.00
0	Condotte acqua calda		fr	1'200.00			Condotte acqua calda		fr	1'800.00
1	Condotte acqua fredda		fr	7'200.00			Condotte acqua fredda		fr	6'000.00
2	Condotte evacuazione acque scure		fr	3'600.00			Condotte evacuazione acque scure		fr	4'000.00
4	Condotte evacuazione condensa		fr	0.00			Condotte evacuazione condensa		fr	1'700.00
255	Isolazioni di installazioni sanitarie		fr	4'500.00	fr	4'500.00	Isolazioni di installazioni sanitarie		fr	5'100.00
0	Isolazione condotte acqua fredda		fr	1'400.00			Isolazioni condotte acqua fredda		fr	1'400.00
1	Isolazione condotte acqua calda		fr	700.00			Isolazione condotte acqua calda		fr	700.00
2	Isolazione condotte evacuazione acque scure		fr	2'400.00			Isolazione condotte evacuazione acque scure		fr	2'400.00
4	Isolazione condotte evacuazione condensa		fr	0.00			Isolazione condotte evacuazione condensa		fr	600.00
249	Diversi		fr	4'500.00	fr	4'500.00	Diversi		fr	4'500.00
1	Smontaggi		fr	1'500.00			Smontaggi		fr	1'500.00
2	Documenti di revisione e collaudi		fr	1'000.00			Documenti di revisione e collaudi		fr	1'000.00
3	Documenti di revisione e collaudi 2		fr	0.00			Documenti di revisione e collaudi 2		fr	0.00
	Regie		fr	2'000.00			Regie		fr	2'000.00

34 Impianti di regolazione		25'400.00		
347	1	Regolazione riscaldamento	fr 9'000.00	fr 9'000.00
347.2		Regolazione distribuzione calore	fr 800.00	fr 800.00
347.3		Regolazione distribuzione di calore	fr 0.00	fr 0.00
347.4		Regolazione ventilazione	fr 2'200.00	fr 2'200.00
347.4		Regolazione ambiente	fr 5'000.00	fr 5'000.00
347.6		Quadro elettrico	fr 0.00	fr 8'400.00
5	512	Quadro elettrico regolazione centrale	fr 5'000.00	
	524	Costi secondari	fr 0.00	
		Autorizzazioni e tasse	fr 5'000.00	
		Riproduzione piani	fr 3'400.00	
26		Impianti di trasporto		fr 65'000.00
261	1	Ascensori	fr 65'000.00	fr 65'000.00
27		Finiture 1	fr 140'000.00	
271	0	Opere da gessatore	fr 111'000.00	
		Intonaci interni		
		nuovi che verranno successivamente pitturati	fr 25'000.00	
1		Opere speciali da gessatore		
1.1		Rivestimento interno di tutte le pareti perimetrali con lastre di cartongesso isolate termicamente incluse le mazzette e gli architravi delle finestre	fr 46'000.00	
1.2		Inserimento di lastre di cartongesso isolate termicamente tra i travetti del tetto nel lato interno come elemento isolante e protettivo per il fuoco	fr 40'000.00	
272	2	Costruzioni metalliche in genere	fr 8'000.00	fr 8'000.00
273	0	Opere da falegname	fr 18'000.00	fr 18'000.00
		Porte interne in legno		
275		Nuove porte in legno eseguite secondo le difettive protezione incendio	fr 18'000.00	fr 18'000.00
		Dispositivi di chiusura, serrature	fr 3'000.00	fr 3'000.00
		Cilindri e chiavi eventualmente inserite in un piano chiavi elettronico generale	fr 3'000.00	fr 3'000.00
28		Finiture 2	fr 64'500.00	
281		Pavimenti	fr 15'000.00	
1		Pavimenti senza giunti		
		Formazione di pavimenti in resina eseguiti direttamente sulle solette grezze	fr 9'500.00	
6		Pavimenti in piastrelle	fr 2'500.00	
9		Pavimenti nei servizi e nei locali tecnici	fr 3'000.00	
		Zoccolini		
282		Rivestimenti di pareti	fr 6'500.00	fr 6'500.00

34 Impianti di regolazione		fr 49'800.00		
347	1	Regolazione riscaldamento/raffrescamento	fr 13'000.00	fr 13'000.00
347.2		Regolazione distribuzione calore	fr 900.00	fr 900.00
347.3		Regolazione distribuzione di calore	fr 21'000.00	fr 21'000.00
347.4		Regolazione ventilazione	fr 2'500.00	fr 2'500.00
347.4		Regolazione ambiente	fr 4'000.00	fr 4'000.00
347.6		Quadro elettrico	fr 4'000.00	fr 4'000.00
5	512	Quadro elettrico regolazione centrale	fr 0.00	fr 8'400.00
	524	Costi secondari	fr 0.00	
		Autorizzazioni e tasse	fr 5'000.00	
		Riproduzione piani	fr 3'400.00	
26		Impianti di trasporto	fr 65'000.00	
261	1	Ascensori	fr 65'000.00	fr 65'000.00
27		Finiture 1	fr 197'000.00	
271	0	Opere da gessatore	fr 161'000.00	
		Intonaci interni		
		nuovi che verranno successivamente pitturati	fr 25'000.00	
1		Opere speciali da gessatore		
1.1		Rivestimento interno di tutte le pareti perimetrali con lastre di cartongesso isolate termicamente incluse le mazzette e gli architravi delle finestre	fr 96'000.00	
1.2		Inserimento di lastre di cartongesso isolate termicamente tra i travetti del tetto nel lato interno come elemento isolante e protettivo per il fuoco	fr 40'000.00	
272	2	Costruzioni metalliche in genere	fr 8'000.00	fr 8'000.00
273	0	Opere da falegname	fr 25'000.00	fr 25'000.00
		Porte interne in legno		
275		Nuove porte in legno eseguite secondo le difettive protezione incendio	fr 25'000.00	fr 25'000.00
		Dispositivi di chiusura, serrature	fr 3'000.00	fr 3'000.00
		Cilindri e chiavi eventualmente inserite in un piano chiavi elettronico generale	fr 3'000.00	fr 3'000.00
28		Finiture 2	fr 202'500.00	
281	0	Pavimenti	fr 93'000.00	
		Betoncini e sottofondi isolati	fr 30'000.00	
1		Pavimenti senza giunti		
		Formazione di pavimenti isolati fonicamente e termicamente	fr 49'500.00	
6		Pavimenti in piastrelle	fr 10'500.00	
9		Pavimenti nei servizi e nei locali tecnici	fr 3'000.00	
		Zoccolini		
282		Rivestimenti di pareti	fr 6'500.00	fr 6'500.00

4	Rivestimento di pareti in piastrelle		
285	Rivestimenti nei servizi e nei locali tecnici	fr 6'500.00	
1	Trattamento delle superfici (interne)	fr 35'000.00	
	Opere da pittore (interne)		
	Pittura su tutte le pareti e soffitti previa		
	trattamento con aggrappante	fr 32'000.00	
	Lavori di preservazione per le opere in legno e		
	particolarmente con la struttura principale e		
	secondaria del tetto	fr 3'000.00	
287	Pulizia dell'edificio	fr 8'000.00	

4 LAVORI ESTERNI fr 34'000.00

40	Sistemazione del terreno	fr	0.00
401	Movimenti di terra	fr	0.00
1	Movimenti di terra		
	Sistemazione del terreno prima e dopo la		
	demolizione di superfici in asfalto, per la	fr 0.00	
	formazione di aree verdi		
409	Rimozione di asfalti	fr 0.00	
	Rimozione di vecchie superfici asfaltate	fr 0.00	
41	Costruzione grezza e finiture	fr	22'000.00

411	Opere da impresario costruttore	fr 5'000.00	
3	Scavi parziali		
	Scavi da eseguire per l'esecuzione della nuova		
	fognatura e per lo smaltimento dell'acqua dei		
	piazzali	fr 2'500.00	
4	Canalizzazioni all'esterno dell'edificio		
	Esecuzione di nuove condotte per l'evacuazione	fr 2'500.00	
	delle acque luride e meteoriche		
413	Altri lavori costruz. grezza 1	fr 8'000.00	
5	Costruzione leggera di elementi prefabbricati		
	Esecuzione di bordure e delimitazioni dei		
	piazzali e degli spazi verdi	fr 8'000.00	
414	Costruzione grezza 2	fr 5'000.00	
9	Recinzioni		
	Esecuzione sul lato ferrovia di una recinzione		
	antirumore	fr 5'000.00	
416	Trattamento delle superfici	fr 3'000.00	
5	Opere da pittore esterne	fr 3'000.00	
419	Segnaletica ed insegne	fr 1'000.00	
1	Fornitura e posa di segnaletica verticale e di	fr 1'000.00	
	pannelli indicatori		

4	Rivestimento di pareti in piastrelle		
283	Rivestimenti nei servizi e nei locali tecnici	fr 6'500.00	
3	Controsoffitti	fr 60'000.00	
	Controsoffitti in lastre minerali		
285	Trattamento delle superfici (interne)	fr 35'000.00	
1	Opere da pittore (interne)		
	Pittura su tutte le pareti e soffitti previa		
	trattamento con aggrappante	fr 32'000.00	
2	Lavori di preservazione del legno		
	Lavori di preservazione per le opere in legno e		
	particolarmente con la struttura principale e		
	secondaria del tetto	fr 3'000.00	
287	Pulizia dell'edificio	fr 8'000.00	

4 LAVORI ESTERNI fr 34'000.00

40	Sistemazione del terreno	fr	0.00
401	Movimenti di terra	fr	0.00
1	Movimenti di terra		
	Sistemazione del terreno prima e dopo la		
	demolizione di superfici in asfalto, per la	fr 0.00	
	formazione di aree verdi		
409	Rimozione di asfalti	fr 0.00	
	Rimozione di vecchie superfici asfaltate	fr 0.00	
41	Costruzione grezza e finiture	fr	22'000.00

411	Opere da impresario costruttore	fr 5'000.00	
3	Scavi parziali		
	Scavi da eseguire per l'esecuzione della nuova		
	fognatura e per lo smaltimento dell'acqua dei		
	piazzali	fr 2'500.00	
4	Canalizzazioni all'esterno dell'edificio		
	delle acque luride e meteoriche	fr 2'500.00	
413	Altri lavori costruz. grezza 1	fr 8'000.00	
5	Costruzione leggera di elementi prefabbricati		
	Esecuzione di bordure e delimitazioni dei		
	piazzali e degli spazi verdi	fr 8'000.00	
414	Costruzione grezza 2	fr 5'000.00	
9	Recinzioni		
	Esecuzione sul lato ferrovia di una recinzione		
	antirumore	fr 5'000.00	
416	Trattamento delle superfici	fr 3'000.00	
5	Opere da pittore esterne	fr 3'000.00	
419	Segnaletica ed insegne	fr 1'000.00	
1	Fornitura e posa di segnaletica verticale e di	fr 1'000.00	
	pannelli indicatori		

42	Giardini	fr	12'000.00
421	Costruzione di giardini e piazzali	fr	12'000.00
1	Giardini e spazi verdi	fr	4'000.00
2	Piazzali in asfalto per parcheggio e collegamento	fr	6'000.00
3	Segnaletica orizzontale	fr	2'000.00
	Esecuzione di tutte le rigature per delimitare posteggi e zone di transito	fr	2'000.00

9 ONORARI fr 93'500.00

	Onorario ingegnere civile	fr	12'000.00
	Onorario ingegnere elettrotecnico	fr	30'000.00
	Onorario ingegnere sanitario e riscaldamento	fr	49'500.00
	Onorario specialista antincendio	fr	2'000.00

RICAPITOLAZIONE

0	FONDO	fr	5'000.00
1	LAVORI PREPARATORI	fr	17'500.00
2	EDIFICIO	fr	1'019'834.00
4	LAVORI ESTERNI	fr	34'000.00
9	ONORARI	fr	93'500.00
	TOTALE	fr	1'169'834.00
	IVA 7.6 %	fr	88'907.38
	TOTALE GENERALE	fr	1'258'741.38

dic.05

42	Giardini	fr	12'000.00
421	Costruzione di giardini e piazzali	fr	12'000.00
1	Giardini e spazi verdi	fr	4'000.00
2	Piazzali in asfalto per parcheggio e collegamento	fr	6'000.00
3	Segnaletica orizzontale	fr	2'000.00
	Esecuzione di tutte le rigature per delimitare posteggi e zone di transito	fr	2'000.00

9 ONORARI fr 101'000.00

	Onorario ingegnere civile	fr	12'000.00
	Onorario ingegnere elettrotecnico	fr	30'000.00
	Onorario ingegnere sanitario e riscaldamento	fr	57'000.00
	Onorario specialista antincendio	fr	2'000.00

RICAPITOLAZIONE

0	FONDO	fr	5'000.00
1	LAVORI PREPARATORI	fr	17'500.00
2	EDIFICIO	fr	1'609'500.00
4	LAVORI ESTERNI	fr	34'000.00
9	ONORARI	fr	101'000.00
	TOTALE	fr	1'767'000.00
	IVA 7.6 %	fr	134'292.00
	TOTALE GENERALE	fr	1'901'292.00

ago.09

