



Ris.mun. 12567 del 5 marzo 2020

27 marzo 2020

MM N. 118 /2020

Richiesta di un credito di CHF 280'000.-- per lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria occorrenti alla pista skater ed al rifugio PCi di Capolago

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Signora Presidente e Consiglieri,

Con il presente Messaggio vi sottoponiamo la richiesta di un credito di CHF 280'000.-- per la realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria occorrenti alla pista skater ed al rifugio PCi di Capolago previsti durante i prossimi anni, per l'approvazione di competenza del Legislativo comunale.

Premessa

Il Municipio, in data 25 ottobre 2016, ha ufficialmente adottato il documento **"Strategie Mendrisio 2030"** con l'intento di fornire delle visioni e degli scenari rivolti al futuro, ma anche di dotarsi di strumenti di lavoro e di conduzione concreti e coerenti, in linea con queste visioni.

Questo documento comprende 17 concetti chiave, ritenuti essenziali per sviluppare i punti forti della nostra nuova realtà cittadina.

Sono strategie che hanno la funzione di "guida" per gli amministratori offrendo alla cittadinanza la possibilità di conoscere gli intenti e le decisioni messe in campo dagli organi comunali.

Con il presente Messaggio si propone di dare un'attuazione concreta, in particolare al punto chiave 01 **"Essere vicini al cittadino"** e 02 **"Agire in modo efficiente e qualitativo"**, con cui la Città si prefigge di erogare servizi più efficienti e ampi ai suoi cittadini. Come obiettivo primario vi è il mantenimento della necessaria sicurezza e offrire spazi più accoglienti e funzionali.

Situazione pista skater

La pista skater di Capolago all'inizio degli anni '90 del secolo scorso era ubicata nell'attuale parco giochi (a lato della struttura PCi) conformemente ai vincoli di PR. Nel 1993 una licenza edilizia ha permesso il suo ampliamento sempre mantenendo la collocazione originale.

Nel 2002, con regolare licenza edilizia, è stata realizzata la nuova pista skater nell'attuale posizione (sopra la struttura PCi), nello stesso anno fu redatta la prima convenzione con la società sportiva Flyers, poi ripresa e modificata nel 2014 (contratto di comodato), tutt'ora in vigore.

La struttura della sede Flyers, dell'annessa buvette e del capannone per le manifestazioni sono di proprietà della società Flyers.


La pista ha avuto un primo intervento di risanamento nel 2011 (relativo alla sostituzione delle balaustre, delle panchine, la lisciatura della pista e la formazione di recinzioni perimetrali a norma) per un importo complessivo di CHF 70'000.-.

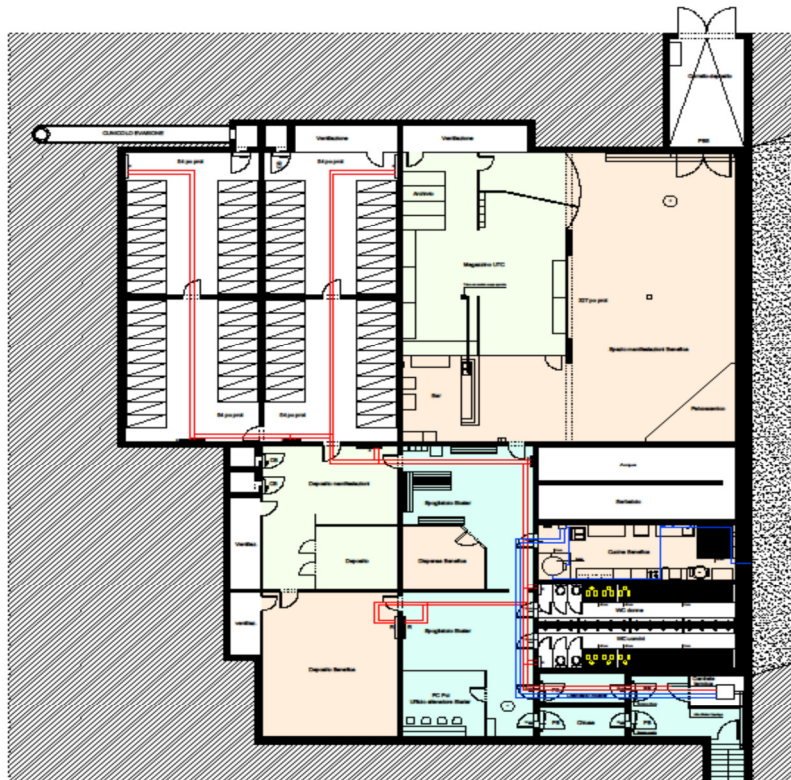
Situazione rifugio PCi

Il precedente Comune di Capolago ha realizzato il rifugio PCi negli anni '88/'89 del secolo scorso. A metà degli anni '90 è stato installato un impianto di riscaldamento a gas naturale.

Attualmente gli spazi della PCi di Capolago sono utilizzati da diverse società o istituzioni; nel dettaglio vi si situano le società Benefica, Flyers, il magazzino dell'Ufficio tecnico e in precedenza l'archivio amministrativo del Comune di Capolago. Recentemente l'archivio di Capolago è stato riordinato e trasportato presso il nuovo archivio nello stabile La Filanda. È importante rilevare la mancanza di un regolamento chiaro per l'uso degli spazi comuni e di quelli ad uso esclusivo della PCi.

Esternamente è stato posato, con regolare licenza edilizia, un container per il deposito delle sostanze infiammabili che non potevano essere depositate nel magazzino comunale.

 Città di Mendrisio	Dis.: DP/gf
	Scala: 1:200
	Data: 19 04 19
	Formato: A4
Stabile: Rifugio Pci Capolago	Benefica
	Magazzino UTC
Oggetto: Pianta Piano Seminterrato	Skater



Preso atto dell'attuale utilizzo degli spazi PCi da parte delle società Benefica, Flyers e per il magazzino comunale, l'UTC ha provveduto a far eseguire una valutazione del rischio d'incendio allo Studio Holinger di Besazio; con successivo rapporto dell'8 novembre 2019 sono emerse alcune lacune strutturali.

Parallelamente le AIL hanno chiesto di effettuare il controllo periodico dei due contatori (RaSi), dall'analisi dell'impianto sono stati riscontrati molteplici difetti che sono stati parzialmente sistemati in gestione corrente, ad eccezione dei difetti delle linee esterne (fari, buvette e sede Flyers).

Vanno inoltre risolti alcuni passaggi murali di condotte non conformi e la presenza di un grosso boiler in cucina, risultante in precarie condizioni.

Considerato il legame fra le società Benefica e Flyers e gli spazi della PCi, la manutenzione straordinaria deve essere giocoforza valutata nella sua globalità.

Proposte d'intervento

Con il graduale aumento dei fruitori e di conseguenza la crescente necessità di ampliare i limiti della struttura ricettiva della pista, in particolare della buvette, dell'area di ristoro e dei servizi igienici, risulta necessario effettuare degli interventi straordinari mirati ad offrire spazi più accoglienti e funzionali.

Inoltre la sempre maggiore necessità di efficienza e soprattutto sicurezza delle infrastrutture pubbliche, dovuto anche alle normative sempre più restrittive, comporta l'ottimizzazione degli acquisti effettuando la sostituzione del materiale non più a norma e acquistando attrezzature all'avanguardia che offrano ai fruitori un'elevata qualità nel pieno rispetto delle norme vigenti.

Da una verifica effettuata congiuntamente con la società Flyers di Capolago e l'UTC, risulta necessario uno spazio servizi (WC) posto a lato delle strutture esistenti, adeguato per persone disabili, collegato all'attuale buvette con una copertura che permetta l'accesso diretto dall'area di ristoro con qualsiasi tempo.

Inoltre l'attuale pavimentazione in terra battuta dell'area di ristoro non è conforme né per l'accesso alle persone disabili né per le minime condizioni igieniche, è quindi necessario adeguarla alle normative vigenti applicando un rivestimento rigido (lastre di cemento).

Infine la pista skater necessita la sostituzione dell'illuminazione (fari), la sostituzione dell'intero impianto elettrico, l'innalzamento e la sistemazione della recinzione perimetrale e la sistemazione definitiva della superficie da gioco con la posa di resina epossidica, che garantisca una durata d'uso di almeno 10 anni.

Contemporaneamente negli spazi della PCi risultano imperativi gli interventi di messa in sicurezza dei locali utilizzati dalle società e dall'UTC (compartimentazioni tagliafuoco e vie di fuga), con la sostituzione delle parti non più a norma e la posa di nuove infrastrutture tecniche. Inoltre si deve prevedere la riorganizzazione degli spazi interni e la loro redistribuzione alle società.

Di riflesso è auspicabile un aggiornamento delle convenzioni con le società che usufruiscono di questi spazi, per garantire anche in futuro il corretto uso del sedime pubblico.

In programma sono previste le seguenti opere:

Opera	Osservazioni
SPAZI PISTA SKATER	
Servizi WC	Su tutta l'area della pista skater mancano dei servizi igienici, gli unici disponibili sono quelli presenti presso il Rifugio di Protezione civile, inadatti al servizio delle persone disabili e per eventi pubblici come il torneo annuale, concerti o feste. Si propone pertanto l'esecuzione di uno spazio servizi WC (uomini, donne, disabili), collegata all'attuale buvette tramite una copertura che permetta l'accesso anche alle persone disabili in tutta sicurezza e con qualsiasi tempo.
Pavimentazione area di ristoro sotto la tensostruttura esistente	L'area di ristoro in terra battuta posta sotto la tensostruttura esistente, di ca. 300 m2, necessita di una pavimentazione con superficie lavabile su tutta la superficie per permettere l'accesso alle persone disabili ed avere nel contempo le necessarie condizioni igieniche nel rispetto delle normative vigenti. Si propone pertanto la posa di lastre in cemento per esterni in modo da permettere la pulizia veloce della superficie e nel contempo la percorribilità con carrozzelle e mezzi per disabili.
Illuminazione pista	L'illuminazione attualmente presente è composta da fari ai vapori di mercurio, che non garantiscono più l'adeguata copertura luminosa uniformemente su tutta la pista, oltre ad irradiare la luce anche fuori dalla pista, creando un notevole inquinamento luminoso verso gli stabili residenziali vicini ed avere un consumo elettrico fra i più elevati per questo tipo d'impianto. Si propone pertanto la loro sostituzione con lampade a LED, aventi un sistema di illuminazione direzionale (la luce si concentra solo dove necessario), adeguato alle esigenze imposte dalla federazione sportiva e con un consumo fino al 70% inferiore all'attuale.
Sistemazione impianto elettrico buvette e servizi esterni	Attualmente l'impianto elettrico delle strutture esterne della pista skater (buvette, fari, magazzino, capannone) si trova in pessime condizioni. Per portare a norma tutto l'impianto (controllo RaSi) è necessario effettuare un radicale intervento di risanamento.
Innalzamento e sistemazione attuale recinzione perimetrale	Sistemazione recinzione esistente con innalzamento del lato Est, aumentando la protezione verso lo stabile antistante, di recente costruzione.
Sistemazione definitiva della superficie da gioco	Nel 2017 è stato eseguito un primo intervento di rivestimento del manto di asfalto della pista, per completare l'opera, e garantire così una durata di almeno 10 anni, è necessario effettuare un secondo intervento che stabilizzi definitivamente la superficie da gioco. In questo modo si potrà garantire l'adeguata scorrevolezza e tenuta costante nel tempo.

SPAZI RIFUGIO PCI	
Compartimentazione magazzini UTC	Esecuzione di una separazione in cartongesso EI60 con una porta a due ante EI30 in sostituzione della parete leggera in legno.
Compartimentazione locale caldaia	Il locale caldaia a gas di 60kW si trova in un punto strategico per la via di fuga, questo locale deve essere compartimentato EI60 con porta EI30, le griglie di aereazione devono essere chiuse per poter montare delle clappe tagliafuoco. I tubi che attraversano la muratura devono essere sigillati con materiale RF1.
Maniglie di sicurezza e indicazioni	Installare su 6 porte serrature antipanico e/o cilindri con nottolino. Le porte con apertura contraria al senso di fuga devono essere munite di un cartello con l'indicazione "tirare". Sulla cancellata d'ingresso ai piedi della scala va applicato un pannello per impedire che dall'esterno si possa aprire.
Misure di tipo tecnico	Fornitura e posa di segnali con illuminazione di sicurezza e cartelli fotoluminescenti indicanti le vie di fuga come da piani rapporto Holinger. Installare un estintore a schiuma supplementare.
Riorganizzazione magazzino comunale	Sgombero vecchio archivio, demolizione pareti in legno.
Dispensa Benefica, riorganizzazione spazi, tinteggio pareti e soffitti	Eliminare la dispensa per ottenere uno spogliatoio più grande. Tinteggio pareti e soffitti zona Flyers e Benefica.
Rifacimento pittura pavimenti	Pulizia e tinteggio con vernice monocomponente e bicomponente zona entrata e magazzino.
Manutenzione servizi igienici e docce, resina pavimento	Pulizia locali, antimuffa, controllo specchi e impianti, vernice bicomponente pavimento.

La realizzazione delle opere in oggetto saranno precedute dalle necessarie procedure amministrative (domanda di costruzione, richieste d'offerta e delibere secondo la Legge sulle Commesse Pubbliche, ecc.).

Tempistica degli interventi

Per poter garantire la continuità di esercizio e di servizio delle strutture in oggetto è necessario prevedere i lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria con le seguenti tempistiche.

Tempistiche indicative:

Opera	Previsione d'intervento (anno)
Servizi WC	2021
Pavimentazione area di ristoro sotto la tensostruttura esistente	2020
Illuminazione pista	2021
Sistemazione impianto elettrico buvette e servizi esterni	2020
Innalzamento e sistemazione recinzione perimetrale esistente	2020
Sistemazione definitiva della superficie da gioco	2021
Compartimentazione magazzini UTC	2021
Compartimentazione locale caldaia	2021
Maniglie di sicurezza e indicazioni	2020
Misure di tipo tecnico	2020
Riorganizzazione magazzino comunale	2022
Dispensa Benefica, riorganizzazione spazi, tinteggio pareti e soffitti	2022
Rifacimento pittura pavimenti	2022
Manutenzione servizi igienici e docce, resina pavimento	2022

Preventivo di spesa

Considerate le osservazioni sopraesposte si propone di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria occorrenti alla pista skater ed al rifugio PCi di Capolago anche se il credito in oggetto non è previsto dal Piano finanziario (PF) 2016-2023. Le opere sono però giudicate prioritarie e rientrano nel quadro degli interventi di manutenzione degli immobili e strutture sportive della Città.

I costi descritti di seguito comprendono esclusivamente i lavori da realizzare tramite ditte esterne e l'acquisto di attrezzature e materiale per la manutenzione straordinaria e di miglioria occorrenti alla pista skater e al rifugio PCi di Capolago.

Da rilevare che, per valutare con un buon grado di attendibilità l'investimento necessario, le proposte d'intervento contenute nel Messaggio si riferiscono a strutture reperibili sul mercato (di cui si conoscono i prezzi di listino) e realizzabili secondo le attuali regole dell'arte.

Le scelte definitive saranno comunque effettuate in una fase successiva, con il supporto di progettisti specializzati.

Opera	Costo CHF
Servizi WC	CHF 47'000.00
Pavimentazione area di ristoro sotto la tensostruttura esistente	CHF 15'000.00
Illuminazione pista	CHF 32'000.00
Sistemazione impianto elettrico buvette e servizi esterni	CHF 21'000.00
Innalzamento e sistemazione recinzione perimetrale esistente	CHF 18'000.00
Sistemazione definitiva della superficie da gioco	CHF 24'000.00
Compartimentazione magazzini UTC	CHF 15'000.00
Compartimentazione locale caldaia	CHF 5'000.00
Maniglie di sicurezza e indicazioni	CHF 3'000.00
Misure di tipo tecnico	CHF 2'000.00
Riorganizzazione magazzino comunale	CHF 2'000.00
Dispensa Benefica, riorganizzazione spazi, tinteggio pareti e soffitti	CHF 15'000.00
Rifacimento pittura pavimenti	CHF 8'000.00
Manutenzione servizi igienici e docce, resina pavimento	CHF 7'000.00
Totale parziale	CHF 214'000.00
Imprevisti e arrotondamento ca. 10%	CHF 21'000.00
Spese amministrative, onorari progettisti, rilievi ecc.	CHF 24'981.45
Totale parziale	CHF 259'981.45
IVA 7.7%	CHF 20'018.55
Totale interventi IVA inclusa	CHF 280'000.00

Finanziamento e oneri finanziari

L'investimento lordo illustrato con il presente messaggio ammonta a CHF 280'000.--. Il Municipio confida che gli interventi, specialmente quelli legati alla manutenzione della struttura sportiva, possano beneficiare di contributi cantonali, che attualmente sono di difficile valutazione visto le molte variabili in gioco. Ad ogni modo, l'Esecutivo ha per il momento calcolato gli oneri finanziari sull'investimento lordo previsto, eventuali contributi andranno in diminuzione della spesa d'investimento consentendo di riflesso una riduzione degli oneri.

Il credito in oggetto non è previsto dal Piano finanziario (PF) 2016-2023. Le opere sono però giudicate prioritarie e rientrano nel quadro degli interventi di manutenzione degli immobili e strutture sportive della Città.

Gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento ammontano quindi a CHF 30'800.--:

- l'ammortamento amministrativo lineare annuo è di CHF 28'000.-- (tasso 10%, durata di vita stimata 10 anni);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a CHF 2'800.--¹.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

Nel mentre ci permettiamo proporvi, Signora Presidente e Consiglieri di

risolvere

- 1. Al Municipio è concesso un credito di CHF 280'000.-- per i lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria occorrenti alla pista skater ed al rifugio PCi di Capolago.**
- 2. La spesa sarà registrata a Consuntivo nel conto degli investimenti, voce no. 5045 "Lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria occorrenti alla pista skater ed al rifugio PCi di Capolago".**
- 3. Gli eventuali sussidi cantonali derivanti dal finanziamento del Fondo Sport-toto e da altre fondazioni relative alle strutture della pista skater, andranno in deduzione della spesa lorda.**
- 4. Il credito decade se non attivato entro il 31 dicembre 2022.**

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

Con osservanza.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.
Segretario

¹ Tasso d'interesse applicato 2%.