



COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1146

Domanda di un credito di fr. 270'000.00 per la demolizione degli stabili siti in Via Cantonale alle particelle n. 766 e 767 RFD a Caslano

6987 Caslano, 1° febbraio 2017

All'Onorando
Consiglio comunale di
Caslano

Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio chiede la concessione di un credito di fr. 270'000.00 per la demolizione degli stabili siti in Via Cantonale alle particelle n. 766 e 767 RFD a Caslano.

Introduzione

Descrizione del mandato

In data 26 settembre 2016, è stato affidato il mandato allo Studio Ezio Tarchini Ingegneria SA, Agno di elaborare il progetto definitivo inerente la demolizione degli stabili presenti sulle particelle n. 766 e 767 RFD di Caslano.

Ubicazione dell'intervento

Le proprietà dove sono situati gli stabili che andranno demoliti si trovano lungo la strada Cantonale e la linea ferroviaria Lugano-Ponte Tresa (FLP), all'uscita di Via Stazione.

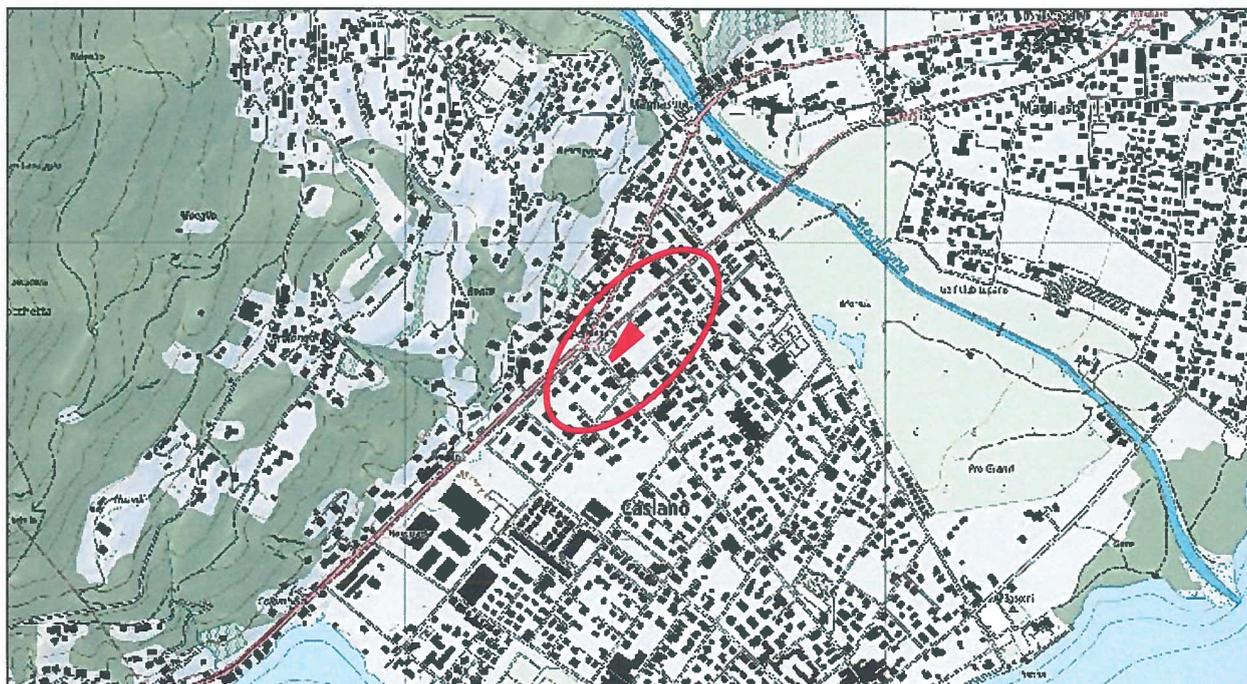


Figura 1 - Estratto carta nazionale

Giustificazione e finanziamento

Giustificazione pubblica utilità dell'opera

L'intervento oggetto del progetto è stato deciso dal Municipio di Caslano in previsione della costruzione del nuovo stabile in Via Cantonale per la sede della Polizia intercomunale Malcantone Ovest, della Croce Verde e della giudicatura di Pace del Circolo della Magliasina sulla particella n. 766 RFD di proprietà comunale e la sistemazione della particella n. 767 di proprietà dello Stato del Cantone Ticino.

Lo scopo essenziale è quello di rendere utilizzabili i due fondi demolendo gli stabili attuali ormai in disuso da tempo.

Questo intervento permetterà quindi di raggiungere due obiettivi principali:

- mettere in sicurezza le due particelle attraverso la demolizione degli stabili pericolanti;
- ottenere una superficie senza vincoli edificatori atta a rendere possibile la pianificazione/progettazione del nuovo stabile di Via Cantonale.

Limiti d'opera

I limiti dell'intervento si limitano interamente alle particelle n. 766 e 767, come riportato nel piano "Planimetria intervento".

Descrizione del progetto

Premessa

Obiettivo del progetto è la demolizione in sicurezza e in modo controllato degli stabili presenti sui sedimi particelle n. 766 e 767, nel rispetto delle norme ferroviarie, stradali e di sicurezza sui cantieri (SUVA).

Situazione esistente

Gli stabili interessati dal progetto di demolizione sono di tipologia differente. Lo stabile alla particella n. 766 è tipicamente una costruzione antica, con pareti in pietra naturale/cotto e solette in legno e/o sistema misto. Lo stabile alla particella n. 767 è uno stabile di più recente costruzione, prevalentemente con struttura in calcestruzzo armato. Di seguito riportiamo alcune foto con indicato lo stato di conservazione dei fondi, per localizzare il luogo e lo stato di conservazione degli stabili.



Foto 1 - Vista particella n. 766, lato strada



Foto 2 - Vista particella n. 767, lato strada

Descrizione intervento

L'intervento prevede la demolizione dei due stabili siti sulle particelle n. 766 e 767 RFD a Caslano e la sistemazione successiva del terreno alla quota esistente.

Data la vicinanza degli stabili alla strada cantonale, da un lato, e alla linea ferroviaria FLP, dall'altro, il progetto prevede l'adozione di tutte quelle misure di protezioni atte a prevenire cadute di materiale lungo gli stessi.

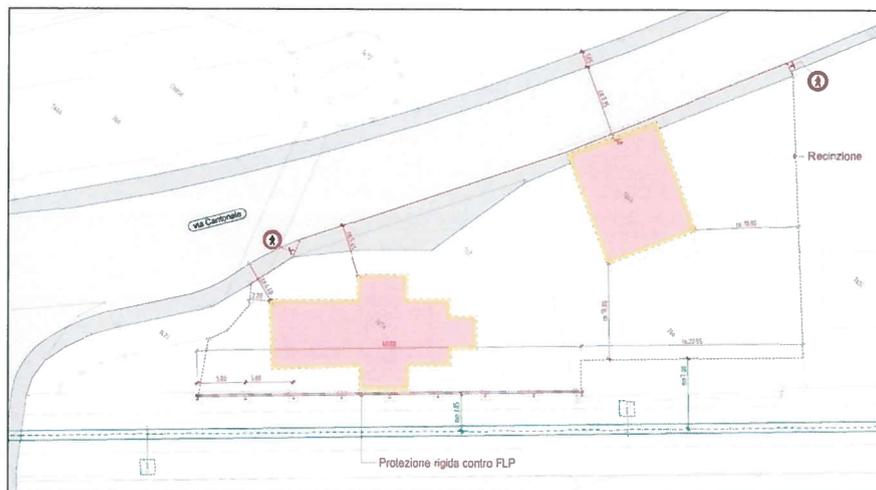


Figura 2 - Estratto 0850-201 Planimetria intervento

Come illustrato lo stabile posizionato sulla particella n. 766 è sito a confine con la strada cantonale, mentre una parte dello stabile alla particella n. 767 (corpo sporgente) è a confine con la linea ferroviaria Lugano-Ponte Tresa.

Stabile alla particella n. 766 RFD

Esso è composto di tre piani fuori terra ed uno interrato, per un volume complessivo, vuoto per pieno, di ca. 1'500 mc.

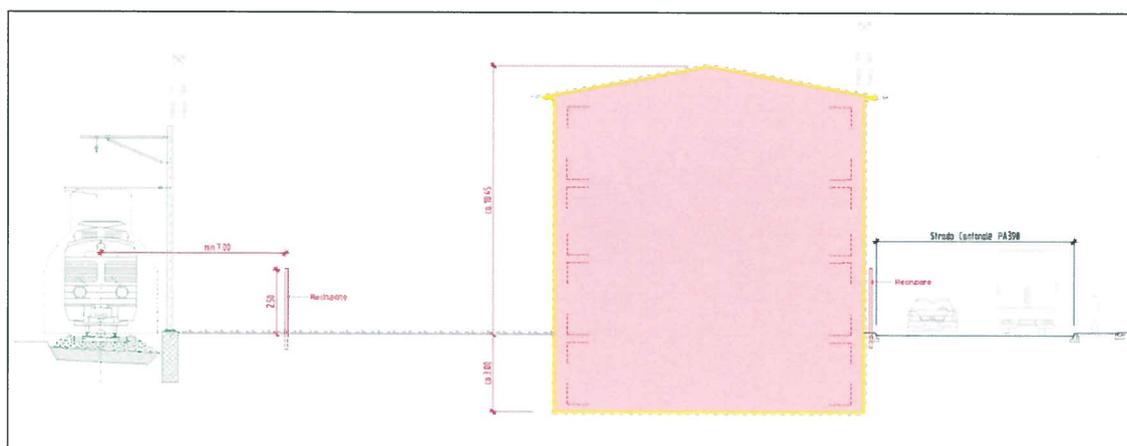


Figura 3 - Estratto sezioni caratteristiche

I vari materiali che compongono l'edificio sono principalmente pietra naturale, laterizi, legno, sassi, calcestruzzo ed intonaco e piastrelle per le finiture. La soletta sopra il piano interrato è costituita da una struttura portante a volta in mattoni di cotto, mentre le altre da travi portanti in legno. Il tetto si presenta a 4 falde con la carpenteria in legno e la finitura in coppi. Data la vetustà e la tipologia dello stabile, si ritiene possibile trovare minime parti con materiale contenente amianto da trattare secondo normative (stucchi e sigillature).

Lo smaltimento di eventuali sostanze andrà eseguito rispettando le direttive cantonali in materia.

Stabile alla particella n. 767 RFD

Lo stabile si compone di due piani fuori terra e uno interrato, per un volume complessivo, vuoto per pieno, di ca. 1'075 mc.

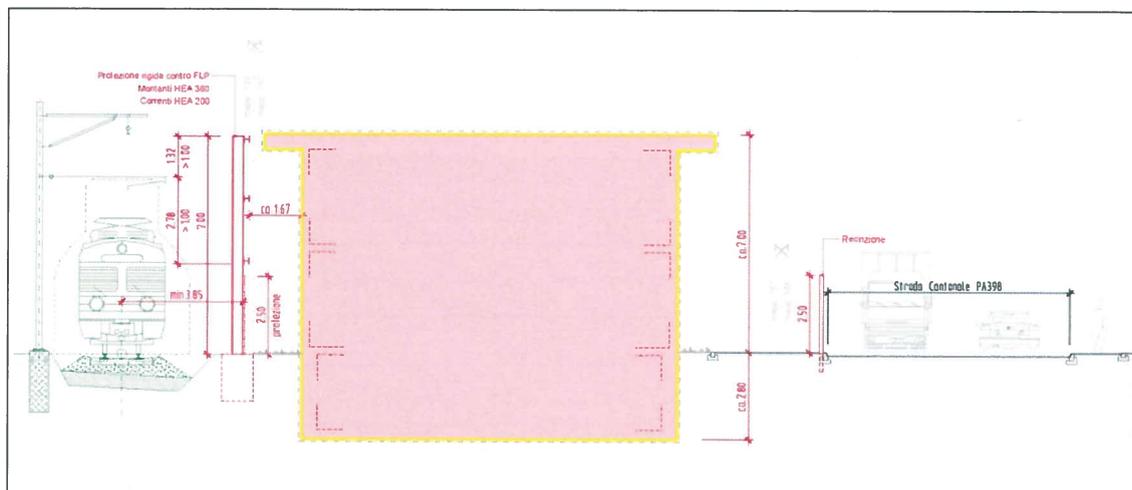


Figura 4 - Estratto sezioni caratteristiche

I vari materiali che compongono l'edificio sono prevalentemente il calcestruzzo armato e in mattoni di laterizio. La struttura portante è costituita da pilastri, travi e solette interamente in calcestruzzo armato, compresa la soletta di copertura. Per la parte rialzata invece, quale corpo centrale, la copertura è in carpenteria di legno ricoperta di tegole.

Linea ferroviaria FLP

Le disposizioni per lavori nell'area adiacente alla linea ferroviaria FLP prevedono l'adozione di provvedimenti compatibilmente alla distanza dal binario più limitrofo. Viste le differenti distanze, il progetto prevede due tipologie di protezioni nel rispetto delle disposizioni vigenti. Fatta eccezione per le protezioni lungo la particella n. 766, dove si prevedono recinzioni metalliche a maglia fine e posti a una distanza tale da non richiedere particolari installazioni, lungo il confine della particella n. 767 le distanze minime non sono rispettate. In questo senso è stata inserita nel progetto una protezione rigida metallica composta da montanti e correnti principali in profilati d'acciaio posati su plinti in calcestruzzo armato. All'interno dei profilati, come protezione supplementare per eventuali cadute di materiale o "invasioni" con macchinari della linea di contatto, verranno inserite inferiormente delle tavole di legno fino a un'altezza di 2.50 metri e superiormente delle funi tese munite di bandierine di segnalazione.

Strada cantonale

Lungo la strada cantonale non sono necessari particolari provvedimenti se non durante la fase 3 della particella n. 766 al momento della demolizione lungo la facciata a diretto contatto con la stessa, dove è prevista l'installazione di un telo schermante sostenuto mediante autogrù. Le protezioni/recinzioni a bordo strada interessano principalmente la messa in sicurezza dei pedoni passanti sul marciapiede lato FLP.

Amianto

Come detto, tra i possibili materiali che si potrebbero trovare durante la demolizione dei due edifici, vi è l'amianto. L'Ufficio federale della sanità pubblica (UFSP) tratta in maniera particolare la seguente tematica in quanto particolarmente nociva per l'uomo. In data 10 giugno 2014 è stato affidato il mandato alla ditta Econs SA di Bioggio per l'allestimento della perizia amianto necessaria per procedere alla redazione della domanda di costruzione. La stessa è stata consegnata nel luglio del 2014 per entrambe le particelle. Sulla base del risultato della perizia, si procederà allo smaltimento controllato delle parti contaminate da parte di una ditta specializzata ed autorizzata per tali operazioni. Una volta rilasciato il certificato di sicurezza contenente l'assenza e/o l'eliminazione del materiale inquinato si potrà procedere con i lavori di demolizione totali. Tutte le procedure inerenti la tematica amianto saranno da effettuarsi in ossequio alle direttive emanate dall'Ufficio federale della sanità pubblica (UFSP) e le rispettive figure di riferimento.

Sicurezza ferroviaria

Prescrizioni

Le prescrizioni di sicurezza da adottare lungo la linea ferroviaria FLP e/o in cantieri nelle loro vicinanze sono contenute nei seguenti regolamenti:

- R RTE 20100 "Sicurezza per i lavori nella zona dei binari".
- R RTE 20600 "Sicurezza per i lavori sugli impianti elettrici ferroviari".

Provvedimenti

I provvedimenti da adottare per garantire la sicurezza della linea ferroviaria sono indirizzati all'utilizzo di macchinari da cantiere appropriati e ad una protezione fisica posta tra l'infrastruttura ferroviaria e il cantiere.

In particolare vengono riassunti di seguito i più importanti:

- messa a terra dei mezzi di cantiere e delle protezioni metalliche;
- blocco della rotazione dei mezzi di cantiere lungo la linea ferroviaria;
- mantenimento di una distanza minima dal binario;
- protezioni rigide lungo la linea di contatto entro una distanza minima definita;
- allestimento del dispositivo di sicurezza (DS) da parte della FLP.

Dispositivo di sicurezza

Prima di iniziare i lavori la FLP si occuperà di redigere il documento “dispositivo di sicurezza” durante la fase di approvazione del progetto esecutivo. Il documento andrà a contenere tutti gli scenari di rischio possibili e le procedure per la gestione degli stessi in caso di evento particolare, come ad esempio l'organigramma delle persone a cui fare capo con i relativi recapiti, i provvedimenti necessari, ecc.

Durante i lavori, il ruolo della ferrovia FLP sarà quello di controllare la sicurezza sul cantiere attraverso una persona abilitata e identificata come “guardiano della sicurezza” che avrà il compito di istruire il personale di cantiere e la DL.

Esecuzione

Programma lavori

La durata complessiva dei lavori di demolizione e sistemazione è stimata in ca. 4 settimane, termine a partire dall'inizio del cantiere dopo dall'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e la crescita in giudicato della delibera dei lavori a conclusione della procedura di appalto.

Fasi di lavoro

I lavori di demolizione sono stati suddivisi in fasi esecutive atte a garantire la stabilità strutturale degli stabili e diminuire i rischi in prossimità delle infrastrutture viarie circostanti. In particolare sono previste 5 fasi principali per lo stabile alla particella n. 766 e 4 per la particella n. 767, esclusa la fase preliminare che interessa entrambi i fondi. L'area di cantiere è stata inserita dove potrà servire tutte le fasi esecutive senza però ostacolare la circolazione dei mezzi di cantiere.

Fase preliminare

La fase preliminare dei lavori prevede la cantierizzazione dell'intera area (opere preliminari, installazioni, taglio alberi e arbusti, ecc.) nonché la posa delle recinzioni di protezione lungo tutti i confini. Questa fase prevede anche la posa della struttura metallica a protezione della linea ferroviaria previa esecuzione dei plinti di fondazione. I lavori in prossimità della linea ferroviaria e della strada cantonale sono previsti di notte per ridurre al minimo i rischi esecutivi e poter lavorare in sicurezza.

Demolizione stabile alla particella n. 766

Fase 1

La fase 1 prevede lo smantellamento controllato della copertura mediante navicella elevatrice.

Fase 2

La fase 2 prevede la demolizione controllata di un settore della costruzione, lato FLP, fino alla soletta sopra il cantinato.

Fase 3 (notturna)

La fase 3 prevede la demolizione controllata del primo e secondo piano dell'edificio lungo la facciata lato strada cantonale verso l'interno del cantiere. Fase da effettuare in notturna con chiusura della corsia in direzione Agno e gestione del traffico alternato per limitare i rischi e massimizzare la sicurezza della strada.

Fase 4

La fase 4 prevede la demolizione controllata del piano terra dell'edificio lungo la strada Cantonale inclusa la maggior parte del cantinato. È previsto il mantenimento della parete interrata lato strada cantonale a sostegno del marciapiede e del campo stradale.

Fase 5

La fase 5 prevede i riempimenti del vuoto creato con terreno di riporto, la sistemazione della superficie come l'esistente, la rimozione delle protezioni installate, la ricostruzione del marciapiede di larghezza 1.50 metri e la posa delle nuove recinzioni definitive a confine.

Demolizione stabile alla particella n. 767

Fase 1

La fase 1 prevede la demolizione controllata di un settore della costruzione, lato strada cantonale, fino alla soletta sopra il cantinato.

Fase 2 (notturna)

La fase 2 prevede la demolizione controllata del primo piano dell'edificio lungo la facciata lato FLP verso l'interno del cantiere. Fase da effettuare in notturna, verosimilmente a partire dalle ore 24:00 con la linea chiusa, per limitare i rischi e massimizzare la sicurezza della linea FLP.

Fase 3

La fase 3 prevede la demolizione controllata del piano terra dell'edificio lungo la facciata confinante con la FLP e maggior parte del cantinato. È previsto il mantenimento della parete interrata lato FLP come sostegno del sedime ferroviario.

Fase 4

La fase 4 prevede i riempimenti della volumetria demolita con materiale idoneo, la sistemazione della superficie a prato, la rimozione delle protezioni della linea FLP e la posa di nuove recinzioni delimitazione della proprietà.

Conduzione del traffico stradale

Di principio la viabilità lungo la strada cantonale verrà sempre garantita sulle due corsie di transito, ad eccezione della fase 3 in notturna per lo stabile alla particella n. 766 che prevede la chiusura della corsia in direzione Agno con gestione del traffico alternata mediante regolazione da parte di personale ausiliario.

Linea ferroviaria FLP

Non è prevista alcuna interruzione della linea ferroviaria FLP durante tutta la durata dei lavori previsti. Previsto per contro alcune fasi di lavoro dove sarà necessaria la presenza di guardie a controllo dell'esecuzione dei lavori preliminari e di demolizione.

Preventivo dei costi

Il preventivo dei costi di realizzazione delle opere è riassunto nella tabella sottostante.

Opere costruttive	Parti d'opera	
	Particella n. 766	Particella n. 767
Opere di demolizione (impianto incluso)	fr. 64'800.00	fr. 46'500.00
Provvedimenti contro l'amianto	fr. 11'000.00	fr. 2'000.00
Protezioni contro infrastrutture	fr. 4'800.00	fr. 40'220.00
Segnaletica e recinzioni	fr. 4'900.00	fr. 3'500.00
Sicurezza	fr. 4'475.00	fr. 6'300.00
Totale parziale opere costruttive (IVA esclusa)	fr. 89'975.00	fr. 98'520.00
Onorario di progettazione definitiva	fr. 4'110.00	fr. 5'675.00
Onorario di progettazione esecutiva e DL	fr. 9'620.00	fr. 13'280.00
Diversi - imprevisti 10%	fr. 10'900.00	fr. 7'900.00
Totale parziale onorari e diversi inclusi (IVA esclusa)	fr. 114'605.00	fr. 125'375.00
IVA 8.00 %	fr. 9'168.40	fr. 10'030.00
Totale parziale (IVA inclusa)	fr. 123'773.40	fr. 135'405.00
Totale costi d'opera (IVA inclusa)	fr. 259'178.40	

Grado di precisione +/- 10 %.

Situazione contabile attuale

Nel conto 530.503.051 è stata registrata la spesa sostenuta relativa all'allestimento della perizia amianto eseguita dalla Econs SA, Bioggio per fr. 6'318.00 (non inclusa nel preventivo dei costi di realizzazione delle opere) e l'onorario del progettista per l'allestimento del progetto definitivo del 31 ottobre 2016 per fr. 10'567.80. Il totale complessivo è pari a fr. 16'885.80.

L'importo del credito richiesto nel presente messaggio viene arrotondato a fr. 270'000.00

Relazione con il Piano finanziario

Il Piano degli investimenti del Comune per il periodo 2016-2020 (documento annesso al preventivo 2017) alla voce:

Costruzioni – nuova logistica Polizia strutturata prevede:

– preventivo anno 2017

- spese abbattimento stabili (mapp. 766 + 767) uscite fr. 280'000.00

Conclusioni

La concessione del credito come richiesto nel presente messaggio municipale è indispensabile per poter poi permettere in seguito, dopo la conclusione della fase del concorso di architettura e progettazione di un nuovo stabile in Via Cantonale per la sede della Polizia intercomunale Malcantone Ovest, della Croce Verde e della giudicatura di Pace del Circolo della Magliasina, di procedere con l'edificazione dell'opera sulla particella n. 766. La demolizione della struttura presente sulla particella n. 767 di proprietà dello Stato del Cantone Ticino, invece permetterà così definitivamente di sistemare questo comparto in modo dignitoso e armonioso, che si trova proprio all'entrata del nostro Comune. Come citato nel messaggio municipale n. 1145, il Cantone (Sezione amministrativa immobiliare) ha autorizzato la demolizione dello stabile sito sulla particella n. 767, concedendo al Comune di Caslano l'uso gratuito del demanio cantonale, a partire del 1° novembre 2016 per un periodo di 10 anni. La cessione della proprietà (scorpori residui) potrà avvenire unicamente al momento che le infrastrutture ferroviarie e stradali previste saranno completate.

Proposta di risoluzione

Onorevoli signori, il Municipio v'invita a voler

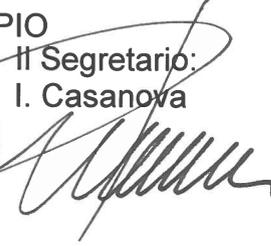
risolvere:

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 270'000.00 per la demolizione degli stabili siti in Via Cantonale alle particelle n. 766 e 767 RFD a Caslano.
2. Scadenza del credito: 31 dicembre 2017.
3. Spesa a carico del conto investimenti del Comune di Caslano.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  E. Taiana

Il Segretario:  I. Casanova



Ris. mun. del 30 gennaio 2017

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•	•	