



COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1295

Domanda di un credito di fr. 1'060'000.00 per l'edificazione di prefabbricati sulla
particella n. 649 RFD in Via Campagna a Caslano

6987 Caslano, 11 novembre 2020

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. 1'060'000.00 per l'edificazione di prefabbricati sulla particella n. 649 RFD in Via Campagna a Caslano.

Descrizione del mandato

Il Comune di Caslano ha dato mandato allo studio Ezio Tarchini Ingegneria SA di elaborare il progetto definitivo inerente all'edificazione di prefabbricati alla particella n. mappale n. 649 RFD in vista della demolizione dello stabile attualmente presente in Via Chiesa 19, progetto che il Municipio al momento ha deciso di sospendere

Ubicazione dell'intervento

La proprietà comunale sulla quale è sita la nuova costruzione si trova alla particella n. 649 RFD, all'incrocio tra Via Campagna e Via Rompada.

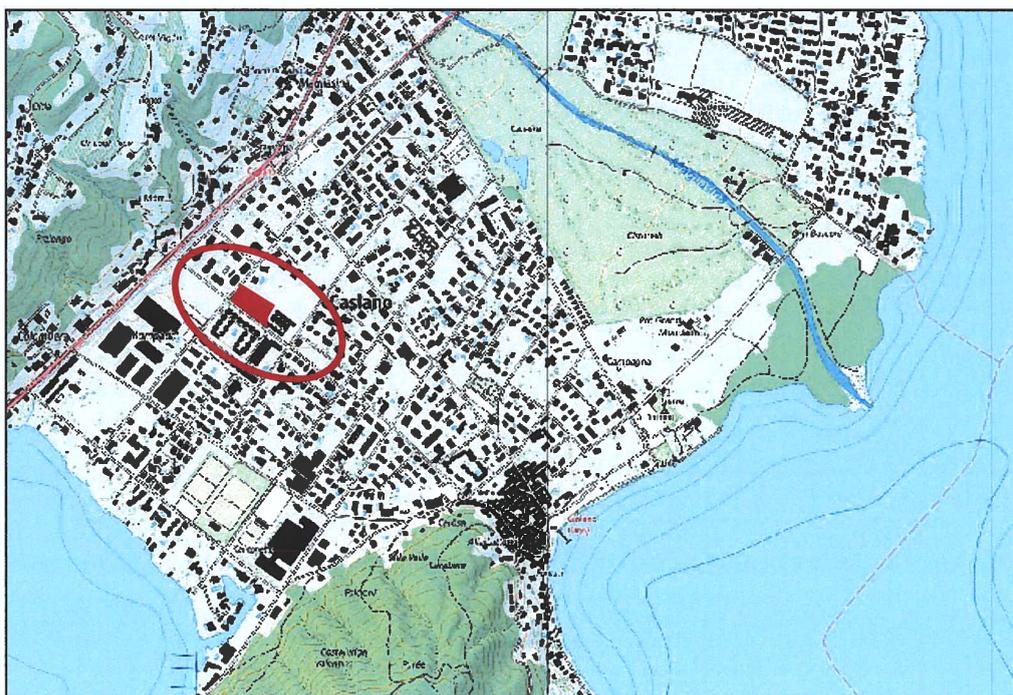


Figura 1 - Estratto carta nazionale

Giustificazione e finanziamento

Giustificazione pubblica utilità dell'opera

Il Comune di Caslano ha deciso di procedere alla posa di una costruzione prefabbricata nel sedime della Scuola dell'infanzia in vista della futura demolizione dell'attuale infrastruttura in Via Chiesa 19. L'intenzione è quella di aumentare gli spazi a disposizione delle associazioni che ne beneficiano per dare riscontro alle richieste attuali della popolazione.

Questo intervento permetterà quindi di raggiungere due obiettivi principali:

- dare nuovi spazi alle associazioni comunali in sostituzione di quelli attualmente disponibili in Via Chiesa 19;
- creare una struttura polivalente e versatile utilizzabile tutto l'anno.

Limiti d'opera

I limiti dell'intervento sono definiti internamente alla particella n. 649 RFD, come riportato nel piano "Piano di situazione".

Basi legali e finanziamento dell'opera

La base legale per la realizzazione delle opere in esame è descritta nel punto precedente e il finanziamento dell'opera viene garantito dalle finanze comunali.

Descrizione del progetto

Premessa

Obiettivo del progetto è quello di costruire almeno 4 spazi separati e autonomi.

Situazione esistente

La particella n. 649 RFD attualmente comprende un'importante area verde utilizzabile dalla popolazione di Caslano e una casetta degli attrezzi adibita quale deposito per le attrezzature della Scuola dell'infanzia. Circa a 2/3 della particella è presente una recinzione che delimita lo spazio adibito alla Scuola dell'infanzia.

A confine sono presenti alberature puntuali che valorizzano lo spazio verde circostante e, lungo Via Campagna, è presente uno spazio di raccolta rifiuti composto da quattro contenitori interrati.

Di seguito riportiamo alcune fotografie effettuate durante il sopralluogo tecnico atto a identificare i punti critici del progetto.



Foto 1 - Vista Via Rompada (RSU)



Foto 2 - Vista particella n. 649 RFD



Foto 3 - Accesso alla particella n. 649 RFD

Descrizione intervento

L'intervento prevede la realizzazione di una costruzione formata da moduli prefabbricati collegati tra loro per una superficie complessiva di ca. 430 m², e un corrispettivo volume di ca. 1'300 m³. L'assemblaggio dei blocchi prefabbricati, 5 pezzi in totale, forma una sorta di C che viene completata e implementata da una tettoia centrale, realizzata in acciaio da carpenteria e vetro, la quale funge da copertura per i vari ingressi. La disposizione permette di indirizzare buona parte delle aperture verso il grande prato verde presente fuori dalla Scuola dell'infanzia. È prevista la realizzazione di una nuova platea di fondazione unica, che copre la superficie complessiva della costruzione, quale base di appoggio dei nuovi blocchi. La disposizione interna degli spazi, preliminarmente condivisa con il committente e le varie associazioni adoperanti è legata ai singoli blocchi, ad eccezione dello spazio dedicato all'associazione AGAPE il quale prevede l'accoppiamento di due blocchi per ottenere uno spazio doppio e garantire la presenza di massimo 30 bambini. I vari blocchi non sono connessi da porte/percorsi interni e il risultato finale sono quindi nuovi spazi per un totale di 4 associazioni presenti in contemporanea. Esternamente le varie entrate vengono collegate tra loro da una pavimentazione realizzata mediante lastricati posati su un letto di misto. È prevista inoltre la realizzazione di un nuovo accesso carrabile in pavimentazione bituminosa per dare la possibilità di accedere con veicoli di carico/scarico di materiale vario. Per completare il servizio all'utenza verranno realizzati nuovi posteggi per biciclette e moto.



Figura 2 - Estratto planimetria progetto

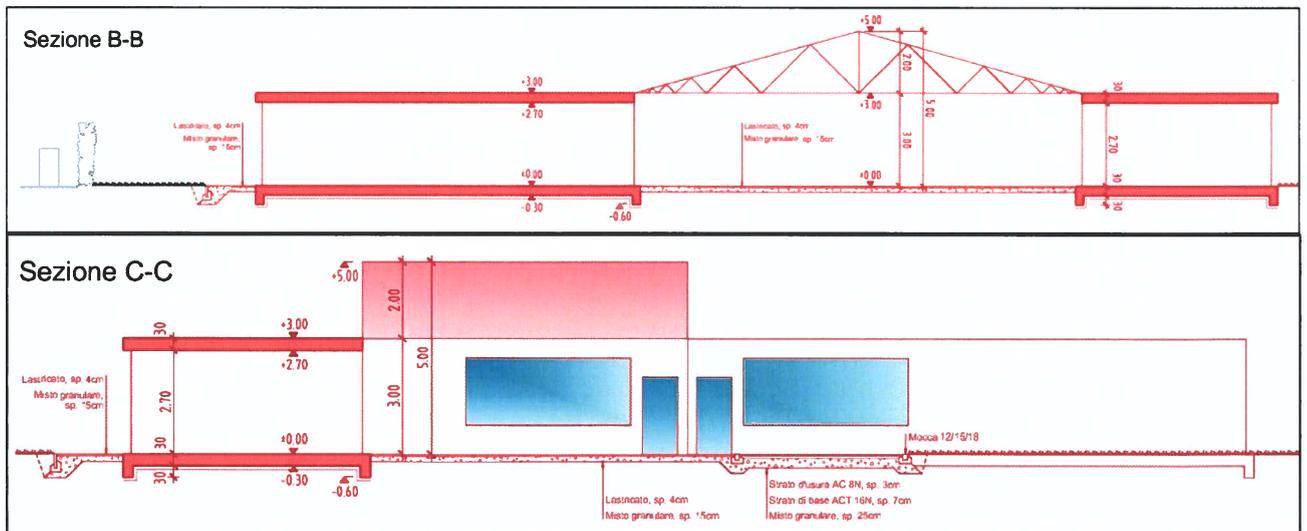


Figura 3 - Estratto sezioni

La pavimentazione sotto della tettoia (cortile), dove l'utenza ha modo di restare al coperto in caso di maltempo, verrà realizzata con la stessa pavimentazione dei camminamenti esterni. A completamento della sistemazione esterna è prevista la posa di nuove alberature sul perimetro della nuova costruzione.

Smaltimento acque

Il Piano Generale di Smaltimento delle acque (PGS), approvato dalle Autorità cantonali competenti (SPAAS - Sezione Protezione aria, acqua e suolo) in data 20.2.1991, prevede per l'intero comparto l'infiltrazione profonda. Nel caso in cui questa soluzione non sia realizzabile tecnicamente o finanziariamente insostenibile, è concessa eccezionalmente l'immissione nella rete di canalizzazioni comunale.

Le acque meteoriche verranno convogliate per mezzo delle pendenze delle tettoie dei vari blocchi che compongono la struttura nei punti di raccolta (pluviali), i quali a loro volta scaricheranno in tre pozzetti perdenti posizionati lungo il perimetro della nuova costruzione. Le acque luride generate dalla nuova costruzione (servizi igienici e scarichi) verranno convogliate per gravità e immesse nella canalizzazione acque luride presente in Via Campagna.

Documento di riferimento "Concetto smaltimento acque".

Acqua potabile

E' prevista la posa di una nuova tubazione per l'allacciamento della nuova costruzione alla condotta di acqua potabile principale.

Elettricità

E' prevista la posa di tubi porta cavo per l'allacciamento alla rete elettrica della nuova costruzione.

Accessori

L'accessoriato di ogni singolo blocco abitativo è ipotizzato, allo stato di progetto attuale, come minimo indispensabile per poter svolgere delle attività all'interno della nuova struttura. In particolare, ogni spazio è dotato di: servizi igienici e atrio/spogliatoio d'entrata. Sarà in ogni caso determinante, una volta designata l'impresa deliberataria per la fornitura e posa dei nuovi blocchi prefabbricati, definire con il committente le varie esigenze e lo standard che si vuole raggiungere con ogni singolo spazio.

Gli accessori per lo spazio destinato all'associazione AGAPE, parte a sud del nuovo complesso, è stato definito e progettato in accordo con i responsabili dell'associazione e l'Ufficio tecnico comunale a seguito dell'incontro avuto in data 18 marzo 2019. L'utilizzo previsto è per un totale di 30 bambini massimo.

Il progetto analizza unicamente gli elementi di competenza comunale e che vengono acquistati e forniti dal Comune di Caslano. Eventuali elementi secondari non indispensabili non sono stati considerati in quanto ritenuti a carico delle associazioni.

Esecuzione

Programma lavori

La durata complessiva dei lavori di costruzione e di sistemazione è stimata in ca. 12 settimane (3 mesi circa), termine da considerarsi a partire dall'inizio del cantiere. L'ottenimento delle autorizzazioni cantonali necessarie e la crescita in giudicato della delibera dei lavori a conclusione della procedura di appalto esulano dalla durata indicata.

Fasi di lavoro

I lavori esecutivi sono stati suddivisi in fasi che permettono di ottimizzare i tempi ed arrecare meno disagi possibili all'utenza. In particolare, sono previste 4 fasi principali.

L'area di cantiere è stata posizionata dove potrà servire tutte le fasi esecutive senza però ostacolare l'area pubblica e la circolazione dei mezzi di cantiere.

I getti del calcestruzzo verranno effettuati mediante autopompa posizionata su Via Campagna in corrispondenza degli attuali posteggi laterali e non si prevede pertanto la chiusura della strada.

Fase preliminare

La fase preliminare dei lavori comprende la cantierizzazione dell'intera area (istallazioni, recinzioni, ecc.) nonché la rimozione delle alberature presenti.

Fase 1

La fase 1 prevede le opere di scavo e di realizzazione dei tracciati infrastrutture: canalizzazione, acqua potabile e elettricità fino al collegamento con i tracciati esistenti in Via Campagna.

Fase 2

La fase 2 include la realizzazione della nuova platea di fondazione per la nuova costruzione prefabbricata.

Fase 3

La fase 3 prevede le operazioni di posa e allacciamento delle nuove costruzioni prefabbricate.

Fase 4

La fase 4 comprende la realizzazione delle sistemazioni esterne, compresa la posa della pavimentazione bituminosa e delle nuove alberature.

La stessa potrebbe essere eseguita in contemporanea alla fase 3.

Gestione del traffico

Di principio la viabilità lungo Via Rompada e Via Campagna verrà sempre garantita sulle due corsie di transito e per i passaggi pedonali, e l'accesso ai contenitori interrati sarà permesso per tutta la durata dei lavori. Si prevedono delle chiusure puntuali parziali a seconda delle necessità.

Preventivo dei costi

Il preventivo dei costi (+/- 10%) di realizzazione delle opere è riassunto nella tabella sottostante.

Lavori a regia	fr.	20'600.00
Prove	fr.	1'500.00
Impianto di cantiere	fr.	23'600.00
Lavori per condotte interrato	fr.	13'250.00
Costruzione di giardini e opere paesaggistiche	fr.	14'000.00
Fosse di scavo e movimenti di terra	fr.	32'930.00
Strati di fondazione	fr.	8'950.00
Selciati, lastricati e delimitazioni	fr.	22'775.00
Pavimentazione	fr.	14'688.00
Canalizzazioni e opere di prosciugamento	fr.	70'000.00
Opere in calcestruzzo eseguite sul posto	fr.	114'340.00
Elementi prefabbricati	fr.	590'000.00
Condotte di approvvigionamento	fr.	<u>2'250.00</u>
Totale parziale opere costruttive (IVA esclusa)	fr.	928'883.00
Onorario di progettazione, esecutivi e DL	fr.	31'569.20
Spese generali	fr.	3'500.00
Diversi – imprevisti 3%	fr.	<u>10'167.00</u>
Totale parziale onorari e diversi inclusi (IVA esclusa)	fr.	974'119.20
IVA 7.7%	fr.	<u>75'007.20</u>
Totale complessivo (IVA inclusa)	fr.	1'049'126.40
Importo arrotondato del credito richiesto	fr.	<u>1'060'000.00</u>

Situazione contabile

A tutt'oggi nel conto investimenti n. 530.503.069 è stata registrata una spesa di fr. 6'000.00 corrispondente all'acconto sull'onorario allo Studio Ezio Tarchini Ingegneria SA, Agno, già incluso nel totale del credito richiesto.

Relazione con il Piano finanziario

Il Piano degli investimenti del Comune per il periodo 2020-2024 (documento annesso al preventivo 2021) alle voci:

Comune – Costruzioni – Stabili e impianti comunali:

“Prefabbricati Via Campagna: realizzazione”:

– consuntivo 2020	uscite	fr.	6'000.00
– preventivo 2020	uscite	fr.	400'000.00
– pianificazione 2021	uscite	fr.	400'000.00

Incidenza finanziaria dell'investimento sul bilancio

L'art. 174 cpv. 4 della LOC prevede che per i messaggi con proposte di investimento rilevanti per rapporto all'importanza del Comune devono dare sufficienti indicazioni sulle conseguenze dell'investimento per le finanze del Comune. L'art. 23 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni definisce che sono rilevanti gli investimenti che comportano una spesa netta superiore al 10 % del gettito d'imposta cantonale del Comune o a fr. 1'000'000.00.

Per quanto riguarda la questione del finanziamento, il Comune potrà far capo alle proprie risorse (cash-flow) come pure ai crediti in conto corrente e al mercato dei capitali che al momento offrono condizioni molto favorevoli agli enti pubblici.

Gli ammortamenti invece, con il nuovo MCA2 sono calcolati secondo le disposizioni dell'art. 17 RGFCC e nel caso specifico applicando un tasso del 3% calcolato sulla durata del bene di 33 anni sull'investimento netto a partire dall'anno 2022.

Sul bilancio comunale l'investimento non avrà dunque particolari ripercussioni sia dal profilo finanziario che degli ammortamenti, anche con i nuovi concetti introdotti nel nuovo piano contabile MCA2.

Conclusioni

Verso la fine del 2003, il Municipio di Caslano decise di procedere con l'abbattimento delle infrastrutture allora presenti sulla particella n. 649 RFD, edificate all'inizio degli anni Settanta, poiché divenute obsolete e pericolanti. Nel 2005, con il messaggio municipale n. 824 fu chiesto un credito complessivo di fr. 110'000.00 per gli interventi di demolizione delle infrastrutture, la sistemazione esterna e lo studio di fattibilità per una nuova edificazione sul sedime. Il Consiglio comunale concesse il relativo credito per la realizzazione dell'intervento, in data 14 dicembre 2005.

L'Esecutivo decise poi di assegnare ad un progettista il mandato per la realizzazione di uno studio di fattibilità sulle possibilità edificatorie della particella n. 649 RFD per gli interventi e la posa di nuovi prefabbricati.

L'On. Rosalba Kundert in data 19 dicembre 2012 inoltrò una interpellanza avente come oggetto la riqualifica del sedime ex prefabbricati (particella n. 649 RFD) in Via Campagna. Il Municipio nella seduta del Legislativo del 20 marzo 2013 rispose quanto segue:

“Il mappale 649 RFD è inserito a piano regolatore come zona “Costruzioni Pubbliche”

CP 1: Scuola dell'infanzia e altri edifici a scopo pubblico.

Il Municipio condivide l'idea di realizzare nuovi spazi da mettere a disposizione delle società, infatti recentemente è stato rispolverato il dossier con lo studio di fattibilità per l'edificazione di quattro corpi prefabbricati di circa 100 m², collegati fra loro da un'unica tettoia centrale, effettuato dall'architetto Alyoscia Ruspini nell'anno 2005 su mandato del Municipio. L'oggetto è stato inserito nel programma di attività del Municipio con priorità 1. Non intendiamo per contro edificare un nuovo parco giochi, infatti è intenzione del Municipio ristrutturare l'attuale parco alla scuola dell'infanzia, successivamente verrà aperto al pubblico nei periodi di chiusura della scuola materna.”

In data 28 aprile 2014, dopo aver riesaminato la proposta elaborata nel 2005 il Municipio ha ritenuto la stessa ampiamente superata e non più realizzabile, quindi ha deciso il suo abbandono e allo stesso tempo di procedere con lo studio di una nuova proposta edificatoria che viene ora sottoposta con il presente messaggio municipale.

Sono state attentamente esaminate le diverse necessità delle società di Caslano, che attualmente trovano posto negli stabili di Via Baragia (SE), Via Campagna (SI), Via Chiesa 19, Via Chiesa 5 vista anche l'intenzione di voler abbattere le infrastrutture presenti sul sedime di Via Chiesa 19, in previsione della futura edificazione legata all'ampliamento delle sezioni di scuola dell'infanzia, dalle attuali 4 a 6, progetto che momentaneamente risulta essere sospeso.

L'Esecutivo, dopo una prima valutazione per l'insediamento di un servizio extrascolastico con l'Associazione AGAPE Ticino, negli spazi di Via Chiesa 19, vista la nuova utilizzazione del sedime, ha deciso di approfondire la possibilità di realizzazione del progetto in uno dei nuovi fabbricati oggetto del presente progetto.

Gli approfondimenti sono stati eseguiti e la nuova soluzione proposta è stata condivisa con l'Associazione AGAPE Ticino, che, una volta conclusa l'opera troverà la sua sede garantendo la messa a disposizione delle famiglie di Caslano di questo importante servizio.

La fase esecutiva potrà iniziare dopo il rilascio delle necessarie autorizzazioni (licenza edilizia) e la crescita in giudicato delle delibere per le prestazioni messe in appalto secondo la Legge sulle commesse pubbliche.

Proposta di risoluzione

Onorevoli signori, il Municipio v'invita a voler

risolvere:

1. E' approvato il progetto definitivo per l'edificazione di prefabbricati sulla particella n. 649 RFD in Via Campagna a Caslano.
2. Al Municipio è concesso un credito di fr. 1'060'000.00 per l'edificazione di prefabbricati sulla particella n. 649 RFD in Via Campagna a Caslano.
3. Scadenza del credito: 31 dicembre 2022.
4. Spesa a carico del conto investimenti del Comune.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO
 Il Sindaco: E. Taiana Il Segretario: Casanova



Ris. mun. del 9 novembre 2020

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
●	●	