



COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1398

Domanda di un credito di fr. 2'680'000.00 per l'edificazione di un Centro Associazioni sulla particella n. 649 RFD in Via Campagna a Caslano

6987 Caslano, 28 febbraio 2024

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. 2'680'000.00 per l'edificazione di un Centro Associazioni sulla particella n. 649 RFD in Via Campagna a Caslano.

Premessa

Il Municipio di Caslano, con messaggio municipale n° 1295, nel novembre 2020 aveva sottoposto al Consiglio Comunale la richiesta di concessione di un credito pari a fr. 1'060'000.00 per la posa di una costruzione prefabbricata sulla particella 649 RFD in Via Campagna a Caslano, in prossimità della scuola dell'infanzia.

L'intervento prevedeva la posa di 5 moduli prefabbricati in legno, posati su una platea unica, collegati da uno spazio coperto centrale.

Approfondendo il progetto esecutivamente è risultato necessario rifondare l'approccio progettuale tenendo conto degli standard energetici richiesti agli edifici pubblici di nuova costruzione.

Trattandosi di un edificio pubblico, dal punto di vista termico la costruzione deve raggiungere gli standard energetici Minergie secondo l'art. 12 del RUE n (regolamento sull'utilizzazione dell'energia).

Gli edifici Minergie sono caratterizzati da una qualità superiore alla media, in particolare nei seguenti ambiti: comfort, benessere termico sia in inverno che in estate, basso fabbisogno di energia, utilizzo delle energie rinnovabili, produzione propria di elettricità e mantenimento del valore nel tempo.

Per questo motivo il credito precedentemente richiesto va ampliato.

Descrizione del mandato

Il Municipio di Caslano, con risoluzione municipale RM 2549 del 26/09/2022, ha conferito allo Studio d'Architettura Dotta & Bulloni il mandato per la progettazione del nuovo Centro Associazioni comunale, in collaborazione con lo *Studio Ezio Tarchini Ingegneria SA*, con lo *Studio Visani Rusconi e Talleri SA* e con la ditta *Elettro 3000 Sagl.*

Ubicazione dell'intervento

Il Municipio di Caslano ha individuato come sedime del nuovo Centro Associazioni, il mappale 649, all'incrocio tra Via Campagna e Via Rompada. Il mappale allo stato attuale è mantenuto a prato ed è libero da costruzioni ad eccezione di una piccola casetta degli attrezzi in legno utilizzata come deposito dalla Scuola dell'Infanzia.



Giustificazione e finanziamento

Giustificazione pubblica utilità dell'opera

Il Municipio di Caslano ha deciso di procedere alla realizzazione di un nuovo Centro Associazioni nel sedime della scuola dell'infanzia. 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".

Per quanto riguarda la posizione dell'edificio lungo Via Campagna, il progetto prevede di posizionarlo a circa metà mappale, sfruttando in modo lungimirante il terreno a disposizione e lasciando uno spazio libero per una ipotetica futura edificazione a Nord Ovest, lungo via Rompada.

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 4 sale indipendenti per lo svolgimento di attività da parte di diverse associazioni presenti sul territorio.

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

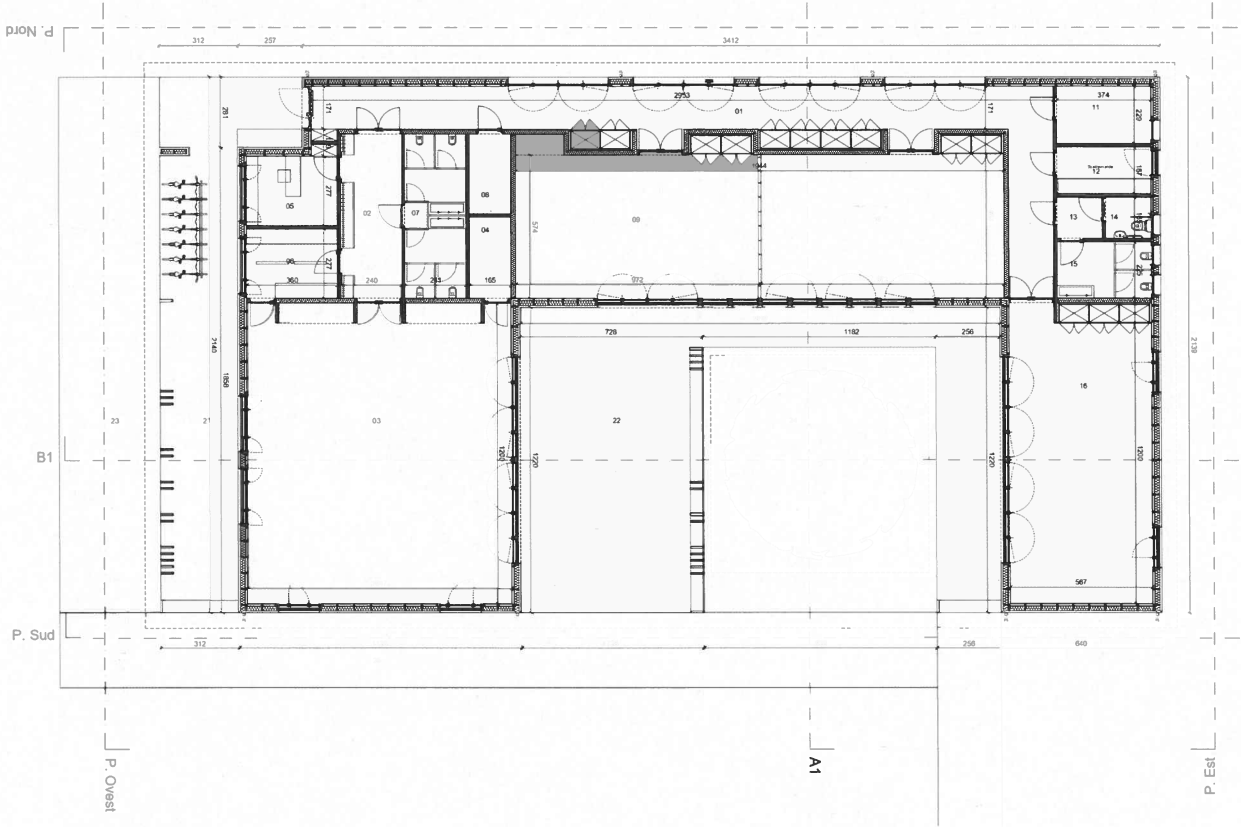
Descrizione intervento e programma degli spazi

Dal punto di vista funzionale il nuovo Centro Associazioni ospiterà 4 sale indipendenti per lo svolgimento di attività da parte di diverse associazioni presenti sul territorio. Una sala in particolare sarà destinata esclusivamente all'associazione Agape, mentre le altre tre potranno essere utilizzate a rotazione in base alle richieste delle diverse associazioni. Due di queste sale sono separate da una parete mobile, in modo da poterle unire in caso si necessitasse di uno spazio più ampio.

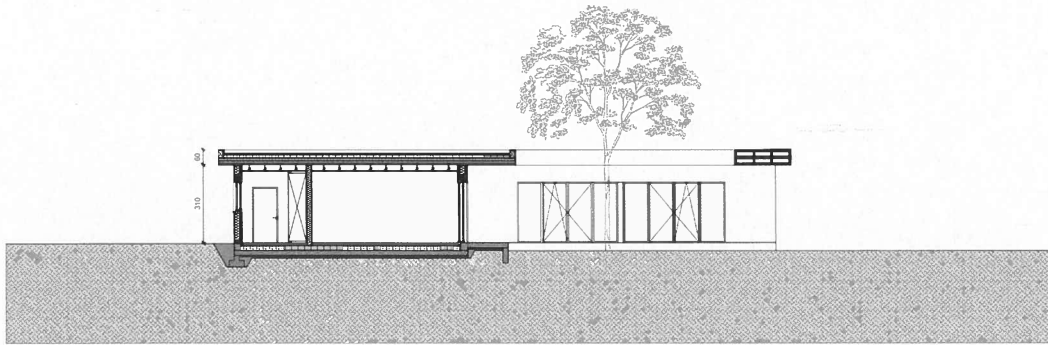
L'ingresso conduce ad un corridoio distributivo comune che collega le diverse sale agli spazi di servizio di pertinenza (servizi wc, piccola cucina con scaldavivande, depositi).

Di seguito le funzioni degli spazi e le superfici relative:

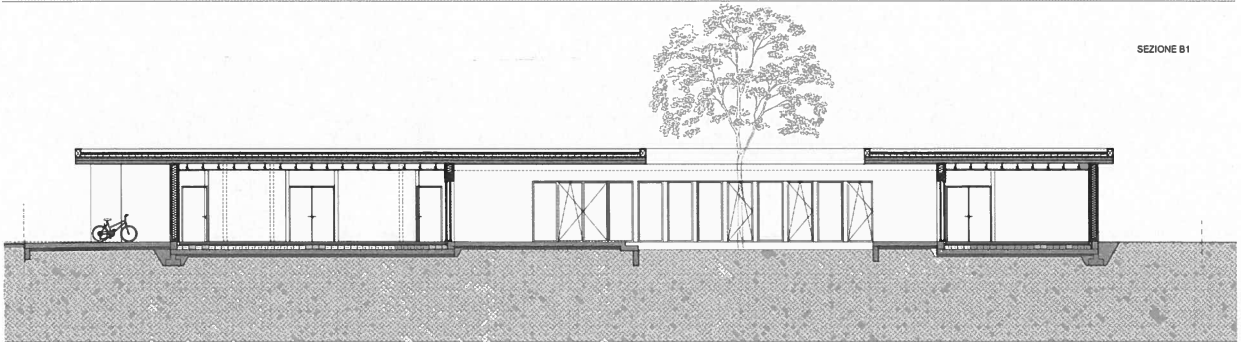
01. Corridoio di distribuzione attrezzato	72.00 mq
02. AGAPE: Ingresso / guardaroba	16.50 mq
03. AGAPE: Salone	126.00 mq
04. AGAPE: Deposito	5.50 mq
05. AGAPE: Ufficio	10.00 mq
06. AGAPE: Cucina / scaldavivande	10.00 mq
07. AGAPE: Servizi igienici	16.00 mq
08. Deposito	5.50 mq
09. SALA 1	60.00 mq
10. SALA 2	60.00 mq
11. Locale tecnico	9.00 mq
12. Cucina, scaldavivande	7.00 mq
13. SERVIZI IGIENICI: Disimpegno	3.00 mq
14. SERVIZI IGIENICI: Servizio 1	3.00 mq
15. SERVIZI IGIENICI: Servizio 2	8.50 mq
16. SALA 3	68.00 mq
TOTALE	480.00 mq



SEZIONE A1



SEZIONE B1



Caratteristiche tecniche

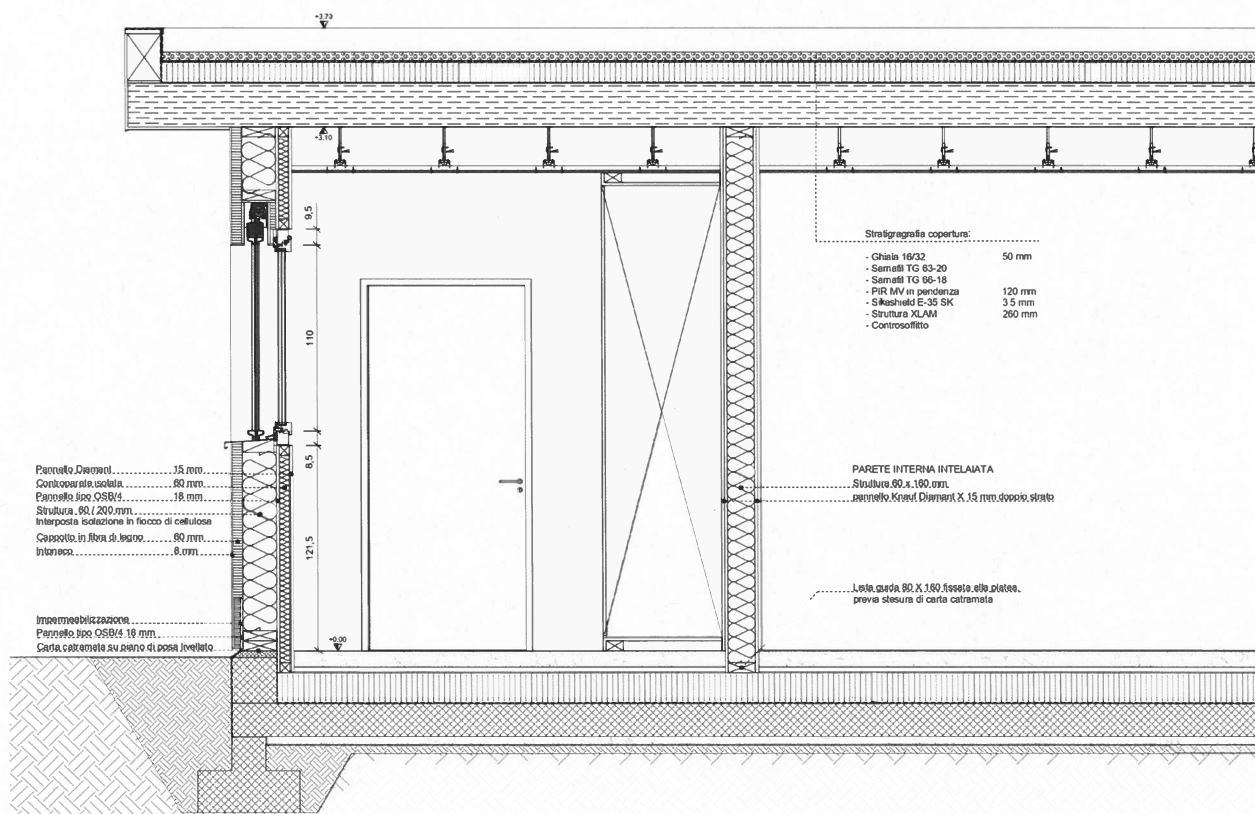
Dal punto di vista tecnico-costruttivo l'edificio avrà pareti portanti in legno intelaiato (quindi travi/montanti e pannelli OSB) con copertura in struttura XLam. La struttura in legno sarà appoggiata su platea in calcestruzzo armato provvista di nasello contro il gelo. I serramenti saranno in legno interno e alluminio esterno.

È previsto l'oscuramento mediante lamelle esterne su tutte le finestre ad eccezione di quelle del corridoio distributivo a nord e delle finestre dei locali di servizio ad est (locale tecnico e bagni).

Per quanto riguarda le finiture:

- all'esterno le pareti saranno intonacate con una tinta tortora naturale e tenue e la copertura in aggetto verrà rivestita frontalmente e sul lato inferiore con pannelli eternit tipo Largo Swiss Pearl, sui toni del tortora/marrone. I pavimenti degli spazi esterni saranno in calcestruzzo finito a vista.
- All'interno le contro-pareti e i contro-soffitti saranno finiti con lastre di gesso, finitura chiara, mentre i pavimenti saranno in betoncino finito con spolvero di quarzo e lisciato finemente, colore da definire

L'impianto RVCS e l'impianto elettrico passeranno nelle contro-pareti interne e nel contro-soffitto. Nessun impianto sarà a vista.



Impiantistica

Di seguito i sistemi energetici previsti per l'opera:

- Impianto di riscaldamento: per la produzione di calore è prevista l'installazione di una Pompa di Calore del tipo acqua di falda. La distribuzione del calore avverrà tramite un impianto a pavimento radiante. La temperatura ambiente dei singoli locali potrà essere regolata attraverso dei comandi a parete.
- Impianto di raffrescamento: attraverso la pompa di calore reversibile potranno essere raffreddati gli ambienti durante i periodi estivi. La resa del raffreddamento in ambiente avverrà tramite le serpentine a pavimento e ventilconvettori installati a soffitto.
- Impianto sanitario: la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite produttori elettrici istantanei.
- Impianto di ventilazione: ogni spazio associativo avrà il proprio impianto di ventilazione dedicato, decentralizzato, opportunamente dimensionato per garantire il ricambio igienico dell'aria. La distribuzione dell'aria avverrà attraverso canali e condotte in lamiera posate all'interno dei controsoffitti.
- Impianto elettrico: la distribuzione interna, avverrà da un quadro posto nel locale tecnico, ed alimenterà i diversi gruppi luce e forza. Le luci delle zone in comune, corridoi e bagni, saranno comandate da rilevatori di presenza, mentre le sale ed i vari locali agape e disponibili, avranno i propri interruttori.
- Impianto fotovoltaico: su tutta la superficie utile della copertura verrà installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. Quest'ultimo viene utilizzato per la produzione di energia elettrica, con priorità rivolta all'autoconsumo degli impianti descritti nel presente documento e alle altre esigenze interne, oltre che al riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

È stato previsto un conteggio dei consumi separato per gli spazi dedicati all'associazione Agape.

Esecuzione

Programma lavori

La durata complessiva dei lavori di costruzione e di sistemazione è stimata in ca. 8 mesi. 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:

- fase 1: esecuzione delle opere di scavo e di realizzazione dei tracciati delle infrastrutture (canalizzazione, acqua potabile e elettricità) fino al collegamento con i tracciati esistenti in Via Campagna.
- fase 2: realizzazione della platea di fondazione per la nuova costruzione prefabbricata.
- fase 3: posa e allacciamento delle nuove costruzioni prefabbricate in legno.
- fase 4: chiusura dell'involucro (serramenti e opere da lattoniere) e realizzazione delle finiture (pavimenti, opere da gessatore e da pittore).
- fase 5: sistemazioni esterne, compresa la posa della pavimentazione bituminosa e delle opere da giardiniere.

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 è stato realizzato sulla base di offerte. Per le diverse parti d'opera sono stati valutati gli importi in preventivo in relazione alle nuove soglie della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) e sono state proposte procedure di appalto ad invito, ad incarico diretto o di concorso pubblico.

Riportiamo di seguito i nominativi delle ditte che si aggiudicheranno il mandato (previa concessione del credito d'investimento da parte del Consiglio comunale) e i relativi importi di delibera:

Opere da impresario costruttore:	Edilcapri SA	fr.	375'852.55
Costruzione prefabbricata in legno:	Veragouth SA	fr.	365'405.00
Impianti Risc+Raffr+San:	Galli SA	fr.	234'384.64
Impianto ventilazione:	Aircond SA	fr.	134'314.20
Finestre in legno/alluminio:	Veragouth SA	fr.	105'681.70
Opere da lattoniere:	Antonio Corti SA	fr.	257'754.65
Opere da gessatore	MSC Gessi Sagl	fr.	131'819.00
Opere da pittore:	Ballerini Sagl	fr.	34'499.00
Sottofondi:	Walo SA Ticino	fr.	71'465.40
Opere da falegname:	Veragouth SA	fr.	72'250.55
Protezioni solari:	Regazzi SA	fr.	20'566.10

I capitolati delle seguenti parti d'opera rientreranno il giorno 8 marzo 2024, pertanto in preventivo è stata inserita la stima ricevuta dai progettisti:

Impianti elettrici:	in attesa di rientro	fr.	167'542.08
Impianto fotovoltaico:	in attesa di rientro	fr.	123'995.00

Per quanto riguarda gli onorari dei progettisti sono stati inseriti in preventivo gli importi deliberati dal Municipio per la fase di progetto e per la fase degli appalti. Per completezza sono stati inseriti anche le proposte d'onorario per seguire la fase esecutiva anche se non deliberate.

Per alcune parti d'opera inerenti finiture e sistemazioni esterne è stata inserita in preventivo una cifra attendibile stimata dall'architetto.

La richiesta di credito complessiva si basa sui seguenti importi riassuntivi, rinviando al preventivo dettagliato del progettista allegato al presente messaggio:

Costruzione dell'edificio	fr.	2'010'637.85
Lavori esterni	fr.	16'000.00
Costi secondari	fr.	13'000.00
Arredo	fr.	76'064.87
Onorari	fr.	<u>362'445.79</u>
Totale	fr.	2'478'148.51
	IVA 8.10%	fr. <u>200'730.03</u>
Totale complessivo	fr.	2'678'878.54
	arrotondato fr.	2'680'000.00

Situazione contabile

A tutt'oggi nel conto investimenti n. 530.5045.005 sono già state registrate diverse spese di progettazione e di consulenza dello Studio Ezio Tarchini Ingegneria SA, Agno, dello Studio d'architettura Dotta e Bulloni, Caslano, dello studio Visani Rusconi Talleri SA, Tavernes, di Elettro 3000 Sagl, Gravesano, nonché alcune spese amministrative legate all'emissione delle gare d'appalto. La spesa d'investimento complessiva al 23 febbraio 2024 è di fr. 79'893.81.

Relazione con il Piano finanziario

Il Piano degli investimenti del Comune per il periodo 2024-2027 (documento annesso al preventivo 2024) alle voci:

Comune – Costruzioni – Stabili e impianti comunali:

“Prefabbricati Via Campagna: nuovo messaggio con standard Minergie”:

– consuntivo 2023	uscite	fr.	17'000.00
– pianificazione 2025	uscite	fr.	800'000.00
– pianificazione 2026	uscite	fr.	800'000.00

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. Tenuto conto dell'attuale situazione delle finanze comunali, l'investimento dovrà essere interamente finanziato con capitali di terzi (banche), in quanto questo non sarà il solo investimento messo in atto dal Comune e l'autofinanziamento è solo di ca. fr. 1 mio. l'anno. Di conseguenza, stimando un tasso d'interesse del 2.5%, il nuovo Centro Associazioni genererà un costo annuo di fr. 67'000.00 (fr. 2.68 mio. per 2.5% l'anno).

Gli ammortamenti con il nuovo MCA2 sono calcolati secondo le disposizioni dell'art. 17 RGFCC e nel caso specifico dev'essere applicato un tasso del 2.5% calcolato sulla durata del bene di 40 anni sull'investimento netto a partire dall'anno 2026-2027, a dipendenza della data di messa in esercizio dell'opera. L'impatto degli ammortamenti sul conto economico è stimato anch'esso in fr. 67'000.00 l'anno per 40 anni.

L'impatto complessivo di ammortamenti e interessi sul conto economico annuale sarà quindi di fr. 134'000.00 l'anno e l'incidenza finanziaria è piuttosto significativa.

Una parte di questo aggravio potrà essere compensato concordando un affitto con l'Associazione AGAPE Ticino per l'utilizzo esclusivo degli spazi ad essa dedicati.

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 Baraglia (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. Con l'Associazione AGAPE Ticino andrà concordato un affitto per l'utilizzo degli spazi, in modo da compensare almeno una parte dell'aggravio che l'investimento genererà per le finanze comunali.

La fase esecutiva potrà iniziare dopo il rilascio delle necessarie autorizzazioni (licenza edilizia).

Proposta di risoluzione

Onorevoli signori, il Municipio v'invita a voler

risolvere:

1. È approvato il progetto e il preventivo definitivo per l'edificazione di un Centro Associazioni sulla particella n. 649 RFD in Via Campagna a Caslano.
2. Al Municipio è concesso un credito di fr. 2'680'000.00 per l'edificazione di prefabbricati sulla particella n. 649 RFD in Via Campagna a Caslano.
3. Eventuali sussidi federali e cantonali andranno in diminuzione della spesa d'investimento.
4. Scadenza del credito: 31 dicembre 2025.
5. Spesa a carico del conto investimenti del Comune. Richiamato l'art. 17 Rgfcc, la durata di vita dell'investimento è stabilita in 40 anni con un tasso di ammortamento del 2.5 %.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO
 Il Sindaco: E. Taiana
 Il Vicesegretario: A. Scollari



Allegato:

Preventivo dettagliato del progettista.

Ris. mun. del 26 febbraio 2024

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
●	●	

STUDIO D'ARCHITETTURA DOTTA & BULLONI

ARCHITETTI SIA

Via Bosconi 1
CH- 6987 Caslano

Tel: 091 / 606.67.20
e-mail: dottabulloniarchitetti@gmail.com

Progetto: CENTRO ASSOCIAZIONI CASLANO
Mappale 649

Committente: COMUNE DI CASLANO

Progettista: Architetti SIA Dotta & Bulloni, Via Bosconi 1, 6987 Caslano

Direzione lavori:

PREVENTIVO

CCC	Designazione	Prezzo IVA escl.	Totale IVA escl.
2	EDIFICIO		2'010'637.85
	21 Costruzione grezza 1	723'662.00	
	22 Costruzione grezza 2	413'283.00	
	23 Impianti elettrici	278'983.05	
	24 Impianti RVC, automazione degli edifici	265'334.35	
	25 Impianti sanitari	76'199.10	
	27 Finiture 1	149'018.35	
	28 Finiture 2	104'158.00	
4	LAVORI ESTERNI		16'000.00
	42 Giardini	16'000.00	
5	COSTI SECONDARI		13'000.00
	51 Autorizzazioni, tasse	10'000.00	
	53 Assicurazioni	3'000.00	
9	ARREDO		76'064.87
	90 Mobili	50'000.00	
	91 Apparecchi per illuminazione	26'064.87	
99	ONORARI		362'445.79
	990 Onorari totali	362'445.79	
TOTALE Fr.			2'478'148.51

CCC	Designazione	TOTALE
2	EDIFICIO	2'010'637.85
4	LAVORI ESTERNI	16'000.00
5	COSTI SECONDARI	13'000.00
9	ARREDO	76'064.87
99	ONORARI	362'445.79
TOTALE Fr. (IVA esclusa)		2'478'148.51
	IVA 8.10%	200'730.03
TOTALE Fr. (IVA inclusa)		2'678'878.54
Arrotondamento		2'680'000.00

CCC	Cap	PREVENTIVO	Designazione	Descrizione lavoro e osservazioni	Ditta	Prezzo IVA escl.	TOTALE IVA escl.
		2	EDIFICIO				
		21	Costruzione grezza 1				723'662.00
	211		Opere da impresario costruttore		Edilcapri SA, Sala Capriasca	348'981.00	
	213		Costruzioni di acciaio				
	2132		Costruzioni di acciaio	Elementi in acciaio esterni	Stima architetto	15'000.00	
	2135		Rivestimenti esterni	Rivestimento testata copertura	Stima architetto	20'400.00	
	214		Costruzioni di legno				
	215		Costruzioni leggere in elementi prefabbricati	Inclusi: progettazione esecutiva, direzione lavori, pareti esterne, pareti interne, forometrie e vani per impianti, profili portanti in acciaio, soletta Xlam, trasporto. Escluso sollevamento (gru di cantiere).	Veragouth SA, Bedano	339'281.00	
		22	Costruzione grezza 2				413'283.00
	221		Finestre, porte esterne, portoni				
	2211		Finestre di legno/metallo		Veragouth SA, Bedano	98'126.00	
	222		Opere da lattoniere		Antonio Corti SA, Caslano	239'326.50	
	226		Intonaci di facciata				
	2261		Intonaci esterni		MSC Gessi Sagl, Taverne	40'861.25	
	2271		Opere da pittore esterne		Fabrizio Ballerini Sagl	7'873.50	
	2273		Lavori di trattamento del legno all'esterno	trattamento soletta Xlam a vista all'esterno	Stima architetto	8'000.00	
	228		Schermature esterne, dispositivi per la protezione solare				

2282	Lamelle a pacchetto		Regazzi Schermature Solari SA	19'095.75	
23	Impianti elettrici				278'983.05
239	Diversi	impianto elettrico	Stima Elettro 3000	154'988.05	
		impianto fotovoltaico	Stima Elettro 3000	123'995.00	
24	Impianti RVC, automazione degli edifici				265'334.35
242	Impianti di riscaldamento		Galli SA, Lamone	107'959.70	
244	Impianti di ventilazione		Aircon SA, Bioggio	124'711.40	
246	Impianti di raffreddamento		Galli SA, Lamone	32'663.25	
249	Diversi				
25	Impianti sanitari				76'199.10
259	Diversi		Galli SA	76'199.10	
26	Impianti di trasporto, impianti di immagazzinamento				0.00
27	Finiture 1				149'018.35
271	Opere da gessatore	intonaci interni e controsoffitto	MSC Gessi Sagl, Taverne	81'533.35	
273	Opere da falegname	porte interne, arredi e parete mobile tra le due sale	Veragouth SA, Bedano	67'485.00	
28	Finiture 2				104'158.00
281	Pavimenti				
2810	Massetti	betoncino finito	WALO Bertschinger SA Ticino	66'356.00	
2819	Zoccolini		Stima architetto	12'500.00	

2851	Opere da pittore interne		<i>Fabrizio Ballerini Sagl</i>	22'302.00	
287	Pulizia dell'edificio		<i>Stima architetto</i>	3'000.00	
29	Onorari				0.00
4 LAVORI ESTERNI					
42	Giardini				16'000.00
421	Opere da giardiniere		<i>Stima architetto</i>	16'000.00	
5 COSTI SECONDARI					
51	Autorizzazioni, tasse				10'000.00
5120	Canalizzazioni			0.00	
5121	Elettricità			10'000.00	
5124	Acqua			0.00	
53	Assicurazioni				3'000.00
531	Assicurazioni per lavori in corso		<i>Stima architetto</i>	3'000.00	
9 ARREDO					
90	Mobili				50'000.00
901	Attrezzature per guardaroba, scaffalature e simili		<i>Stima architetto</i>	50'000.00	
91	Apparecchi per illuminazione				26'064.87

910	Posizione transitoria		Regent Illuminazione SA	26'064.87	
99 ONORARI					
990	Onorari totali				362'445.79
991	Architetto	fase 4.3 - 4.4 - fase progetto e appalti fase 4.5 - fase esecutiva	Dotta-Bulloni da deliberare	72'044.79 136'780.00	
992	Ingegnere civile	da fase 4.3 a fase 5.3 spese d'ufficio	Tarchini ingegneria	57'371.00 4'500.00	
993	Ingegnere elettrotecnico	fase 4.32.4.33.4.41 - fase progetto e appalti progettazione domotica e fotovoltaico Fase esecutiva	Elettro 3000 da deliberare	7'000.00 2'500.00 14'500.00	
994	Ingegnere RVC	fasi 3.31-3.32-3.33-4.41.5.51-5.52-5.53 spese prestazioni specifiche supplementari	Visani-Rusconi-Talleri	59'270.00 1'780.00 6'700.00	
999	Diversi	onorari complessivi specialisti			
TOTALE Ff.				2'478'148.51	
					Prev. IVA escl.