



MM N° 26/2019 concernente la richiesta di un credito di progettazione di fr. 270'000.00 e di un credito di fr. 10'000.00 per l'allestimento della variante di PR necessari alla ristrutturazione e all'ampliamento della proprietà comunale "ex edificio postale" (part. 1279 RFD)

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 10 settembre 2019

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

1. PREMESSA

I problemi logistici a cui da tempo la nostra Amministrazione comunale è confrontata e ai quali negli anni si è tentato di porre rimedio facendo capo a soluzioni - in parte provvisorie - con locazione di spazi presso terzi, richiedono una nuova impostazione organizzativa dei servizi, in quanto a logistica, conforme alle esigenze di un Comune della nostra grandezza e rispettosa delle normative in ambito lavorativo (vedi igiene, sicurezza, ecc.).

Con il MM N° 22/2018 il Municipio in data 18 settembre 2018 presentava una richiesta di credito per l'acquisto della proprietà ex Posta al part. 1279 RFD e in particolare un primo credito progettazione di fr. 12'000.00 per uno studio di fattibilità sul potenziale di sfruttamento degli spazi esistenti come possibile nuova sede dei Servizi tecnici UTC / ACAP (amministrazione e ev. squadre esterne) e Polizia comunale (unità territoriale e operativa).

Il 5 novembre 2018 l'onorando Consiglio comunale votava il credito; la progettazione veniva affidata allo Studio d'architettura Guscetti di Minusio in quanto lo stabile originario era stato progettato e costruito dal medesimo ufficio.

Da alcuni mesi l'area operativa della Polizia comunale è già insediata nella parte inferiore dello stabile, quella a est (attuale rifugio, spogliatoi e locali/ufficio) che esclude i magazzini / deposito a ovest tuttora occupati da terzi sulla base dei precedenti contratti di locazione ma ai quali è già stata data formale disdetta.



2. IL PROGETTO

a) Aspetto funzionale dell'operazione

Condiviso dal Consiglio comunale l'indirizzo progettuale proposto dal Municipio, la proposta di progetto tiene conto da un lato della necessità di ristrutturare l'edificio esistente secondo le nuove esigenze funzionali degli uffici amministrativi UTC, ACAP e Polizia comunale e dall'altro di valutare il potenziale per un possibile sfruttamento ulteriore della proprietà: ad esempio centralizzazione in una prima fase dei servizi esterni (vedi magazzini squadra comunale e ACAP), oltre a quelli già previsti per la Polizia, e trasferimento successivo del resto dell'Amministrazione pubblica, oggi insediata presso la Casa comunale.

Considerate le rispettive esigenze di ogni singolo settore, sulla base del potenziale del fondo (vedi vincoli pianificatori, servitù, ecc.) lo Studio d'architettura Guscelli ha elaborato dei possibili scenari di sviluppo riassunti in un progetto di fattibilità che alleghiamo al presente messaggio.

Attentamente esaminate le possibilità di sfruttamento a corto e medio-lungo termine del potenziale edificatorio, tenuto anche dei relativi investimenti (Piano delle opere), il Municipio è dell'opinione che sia innanzitutto importante, in ordine di priorità:

- > centralizzare tutti i servizi amministrativi UTC, ACAP e Polizia (unità territoriale), responsabili della gestione e controllo del nostro territorio in un'unica sede;
- > far coincidere nella medesima sede anche i servizi esterni (vedi squadra comunale, squadra montatori ACAP e unità operativa di Polizia).

A titolo informativo si segnala che l'attuale costo d'affitto dei soli spazi dell'Ufficio tecnico comunale (UTC) in Via Giuseppe Motta 7 ammonta a fr. 35'916.00 annui.

Analizzate tutte le varianti presentate, l'Esecutivo - principalmente orientato (ma non in modo imperativo) sulla variante 1 - è dell'opinione che si debba concettualmente progettare in una prima fase le tappe 1 e 2 proposte dallo studio di fattibilità e più precisamente:

- > uffici amministrativi UTC, ACAP e Polizia (vedi tappa 1 dell'analisi di fattibilità)
- > magazzini UTC, ACAP e Polizia (vedi tappa 2 dell'analisi di fattibilità)

Ciò considerando un ampliamento del piano -1 lato ovest per i magazzini.

Oltre a centralizzare l'amministrazione di questi uffici territoriali, riteniamo in effetti opportuno e inevitabile avvicinare ad essi anche le relative maestranze e quindi i rispettivi magazzini, oggi situati sotto la Casa comunale.

Questi ultimi dovranno comunque essere obbligatoriamente ammodernati sulla base di una recente indicazione dell'Ufficio del lavoro e sanità.



Liberare gli attuali magazzini comunali offrirà in contropartita, in attesa di un progetto di riqualifica dell'intero Centro paese, la possibilità di arredare transitoriamente diversamente questi spazi; ad esempio offrendo all'utenza posteggi supplementari o alternativi a quelli sopra esistenti oppure sistemando l'attuale piazzale a semplice area di sosta "belvedere".

Questo progetto vuol essere un giusto compromesso fra esigenze funzionali ed economiche tenuto conto degli investimenti che il Comune si appresta a promuovere nei prossimi anni (vedi ampliamento scuola dell'infanzia, rifacimento dei ponti in Via R. Simen, ristrutturazione e ampliamento del Centro culturale museo Elisarion, nuovo parco Fontile, ampliamento del Centro anziani Casa Rea, ecc.).

Quanto proposto non impedisce di perfezionare in futuro quelle esigenze tecnico-funzionali che, sfruttando il potenziale massimo disponibile del fondo, permetteranno di centralizzare in un unico stabile l'intera Amministrazione comunale (vedi tappa 3 dell'analisi di fattibilità) e destinare diversamente l'attuale Casa comunale e le aree annesse nell'ambito di un progetto di maggior respiro di valorizzazione e riqualifica dello spazio pubblico.

Per ogni altra precisazione si rimanda allo studio di fattibilità allegato al presente messaggio.

Il Municipio si riserva in fase di progetto di rivedere i contenuti e le relative superfici assegnate ai rispettivi settori, segnatamente creare spazi che possono essere utilizzati in comune.

Allo stesso modo, una volta affinato il progetto d'insieme (1^a + 2^a tappa), si potrà decidere sulle tempistiche realizzative delle diverse tappe.

b) Aspetti territoriali e pianificatori del comparto

Come evidenziato nella premessa dello studio di fattibilità, il sedime in questione (totale 2'701 m², inclusa la strada) oltre al suo potenziale edificatorio (vedi R5), è situato in una posizione strategica del nostro Centro paese poiché all'imbocco di Via Verbano, strada di collegamento principale fra Via San Gottardo e la futura stazione TILO (vedi PALoc 3 - Misura IN7.2 - Riqualifica assi urbani secondari Minusio) e confinante con un'importante area pubblica come l'attuale posteggio / parco giochi al Ponte.

Il fondo confina inoltre su altri tre fronti stradali: Via della Posta e Via dei Paoli, il che permette di scegliere l'accesso migliore a seconda delle necessità funzionali.

Proprio l'incrocio Via San Gottardo / Via Verbano e i suoi dintorni, nell'ambito dello studio pianificatorio (esame preliminare attualmente al vaglio del Cantone) volto a regolamentare l'edificazione della cosiddetta "Zona mista" a monte della strada cantonale, è considerata area di assoluta importanza strategica per il suo valore paesaggistico e aggregativo del Comune (vedi vicinanza riale, porta centro paese, fermata trasporto pubblico, collegamenti collina-lago, ecc.).



Progettare il sedime del futuro stabile amministrativo sarà anche l'occasione in un secondo tempo, una volta definita la pianificazione del fronte Via San Gottardo e l'asse urbano Via Verbano, per ridisegnare l'intera area, elemento centrale nella struttura urbana di Minusio.

Da un profilo pianificatorio sarà necessario procedere a un minimo adattamento rispetto all'attuale indirizzo (vedi proprietà e destinazione).

Oggi il sedime è catalogato quale "edificio amministrativo (posta)" e dovrà essere adeguatamente aggiornato rispetto alla nuova destinazione proposta.

3. INDICAZIONE DEI COSTI

Una stima dei costi di grande massima +/-30 % presenta il seguente preventivo:

Tappa 1: uffici amministrativi UTC, ACAP e Polizia (al pianterreno)

fr. 2'000'000.00, così suddivisi:

> Lavori preliminari	fr.	120'000.00
> Edificio	fr.	1'220'000.00
> Lavori esterni	fr.	130'000.00
> Costi secondari	fr.	40'000.00
> Onorari	fr.	400'000.00
> Arredamento	fr.	90'000.00

Tappa 2: magazzini UTC e ACAP

fr. 2'000'000.00, così suddivisi:

> Lavori preliminari	fr.	120'000.00
> Edificio	fr.	1'200'000.00
> Lavori esterni	fr.	170'000.00
> Costi secondari	fr.	40'000.00
> Onorari	fr.	400'000.00
> Arredamento	fr.	70'000.00

Per un **totale** di **fr. 4'000'000.00** **IVA escl.**



4. PROGETTO DEFINITIVO - SPESA DI ONORARIO

Sulla base di un costo complessivo d'opera indicativo (+/- 30 %) di fr. 3'040'000.00 + onorari, arredamento e IVA, il costo necessario per il mandato di progetto definitivo fino al preventivo di dettaglio per una centralizzazione in un'unica sede di uffici e magazzini nel sedime ex edificio postale ammonta a fr. 250'000.00 + IVA.

Indicativamente l'importo include:

- > fr. 140'000.00 architetto
- > fr. 95'000.00 specialisti
- > fr. 7'000.00 spese (3 %)
- > fr. 8'000.00 imprevisti

Ne deriva un importo complessivo di progettazione di **fr. 270'000.00**, IVA incl.

A queste prestazioni va aggiunta la consulenza del pianificatore per i necessari atti pianificatori sino alla pubblicazione della necessaria variante di PR:

- > **fr. 10'000.00** (IVA incl.) per consulenza pianificatore

Resta riservata una trattativa con i rispettivi progettisti sui costi di onorario.

Il Municipio assegnerà i rispettivi mandati di progettazione conformemente alle direttive della LCPubb.

La direzione lavori in particolare, una volta affinato e approvato il progetto definitivo, dovrà essere scorporata dal mandato di progettazione.

Per ogni altra informazione riguardo al progetto e il preventivo di spesa di dettaglio vi rimandiamo alla documentazione di progetto "Studio di fattibilità giugno 2019".

5. INCIDENZA FINANZIARIA

L'art. 174 cpv. 4 LOC precisa che le richieste di credito con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del Comune devono dare sufficienti indicazioni sulle conseguenze dell'investimento per le finanze del Comune.

Sono rilevanti ai sensi dell'art. 174 cpv. 4 LOC gli investimenti che comportano una spesa netta superiore al 10 % del gettito d'imposta cantonale del Comune o a 1 mio di franchi.



Riteniamo tuttavia opportuno fornire alcune indicazioni generali sulle conseguenze finanziarie di un simile investimento:

a) Oneri finanziari conseguenti all'investimento

Principio di finanziamento delle opere d'investimento:

- > a brevissimo termine, utilizzo mezzi propri, secondo disponibilità di liquidità corrente;
- > a breve termine, utilizzo linea di credito in conto corrente bancario;
- > a medio / lungo termine, accensione prestiti bancari fissi.

L'onere finanziario relativo agli interessi passivi può variare a dipendenza del tempo d'avanzamento dei lavori e della durata di utilizzo delle tre varianti sopra elencate. A titolo indicativo gli ultimi prestiti sottoscritti con degli Istituti bancari risalgono al mese di giugno 2019 con un tasso d'interesse fisso dello 0,24 %.

b) Pertinenza dell'investimento con il Piano finanziario (PF)

Le opere oggetto del presente messaggio sono contemplate nel PF 2017-2020. Lo stesso dicasi per il Piano delle opere (PO) adottato dal Municipio per lo stesso periodo.

c) Sopportabilità dell'investimento

Non si giustifica oggi un aggiornamento del PF in quanto la linea di comportamento dell'Esecutivo in materia d'investimenti (a medio / lungo termine) comporta sempre importi a preventivo compatibili con la potenzialità finanziaria del nostro Comune.

d) Impatto economico

▪ tasso d'interesse ultima sottoscrizione prestito	0,24 %
▪ tasso d'interesse considerato	2,50 %
▪ tasso d'ammortamento nuova LOC / Costruzioni edili	6 % / 15 %
▪ tasso d'ammortamento considerato (preventivo)	10 %



Questo comporta per l'investimento specifico la seguente incidenza:

Anno	Valore a bilancio 270'000.00	Ammortamento di esercizio 10.00 %	Ammortamento complessivo	Residuo a bilancio	Interessi passivi 2.50 %
1°	270'000.00	27'000.00	27'000.00	243'000.00	6'750.00
5°	177'147.00	17'714.70	110'567.70	159'432.30	4'428.68
10°	104'603.53	10'460.35	175'856.82	94'143.18	2'615.09
15°	61'767.34	6'176.73	214'409.39	55'590.61	1'544.18
20°	36'473.00	3'647.30	237'174.30	32'825.70	911.82
25°	21'536.94	2'153.69	250'616.75	19'383.25	538.42
30°	12'717.35	1'271.73	258'554.39	11'445.61	317.93

Anno	Valore a bilancio 10'000.00	Ammortamento di esercizio 25.00 %	Ammortamento complessivo	Residuo a bilancio	Interessi passivi 2.50 %
1°	10'000.00	2'500.00	2'500.00	7'500.00	250.00
5°	3'164.06	791.02	7'626.95	2'373.05	79.10
10°	750.85	187.71	9'436.86	563.14	18.77
15°	178.18	44.54	9'866.37	133.63	4.45
20°	42.28	10.57	9'968.29	31.71	1.06
25°	10.03	2.51	9'992.47	7.53	0.25
30°	2.38	0.60	9'998.21	1.79	0.06

6. CONCLUSIONI

Il Municipio ritiene che l'opera proposta rappresenti un importante e imprescindibile valore aggiunto per il Comune.

Gli attuali servizi territoriali sono suddivisi su più edifici, uno dei quali in locazione.

L'opportunità avuta con l'acquisto dell'ex edificio postale offre ora al Comune la possibilità di centralizzare in una prima fase, in un'unica sede, buona parte di uffici e magazzini di tre importanti settori dell'Amministrazione pubblica in un'area del nostro Centro paese di assoluto valore.



Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni maggior ragguaglio e vi chiediamo di voler

RISOLVERE:

1. Al Municipio è concesso un credito di progettazione di fr. 270'000.00 per la ristrutturazione e ampliamento della proprietà comunale "ex edificio postale" (part. 1279 RFD).
2. Al Municipio è concesso un credito di fr. 10'000.00 per i necessari atti pianificatori.
3. Gli importi sono da indicare nel bilancio 2019 al conto degli investimenti; i crediti decadono se non utilizzati entro tre anni dalla presente decisione.
4. I crediti in questione (indice dei costi aprile 2019) saranno adeguati alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.

Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO
Il Sindaco: Il Segretario:

avv. F. Dafond avv. U. Donati

Annesso:

> Analisi di fattibilità (luglio 2019)

Va per esame e preavviso congiunto alle Commissioni dell'edilizia e della gestione

RIUTILIZZO STABILE EX-POSTA - MAPP. 1279 RFD DI MINUSIO

ANALISI DI FATTIBILITÀ

LUGLIO 2019

INDICE

1.	FONDO	2
2.	STABILE ESISTENTE	7
3.	PROGRAMMA DEGLI SPAZI E PRIORITÀ DI INTERVENTO	8
4.	PROPOSTA	10
5.	ALTRE VARIANTI ANALIZZATE	11
6.	PROGRAMMA E STIMA DEI COSTI	13
7.	SCHEMI ESISTENTE	15
8.	SCHEMI PROGETTO	16
9.	PIANTE PROGETTO	17
10.	SCHEMI ALTRE VARIANTI ANALIZZATE	18
11.	PIANTE ALTRE VARIANTI ANALIZZATE	19
12.	PIANI ESISTENTE	20

1. FONDO

Ubicazione: Elemento centrale nella struttura urbana di Minusio

EX POSTA



Edificio situato nel comparto Mezzaro, tra via dei Paoli e via Verbano, in prossimità della piazza Crocifisso-Oratorio.
 Comparto centrale lungo via San Gottardo che potrebbe essere oggetto di una riqualifica. Collegamento diretto con la futura stazione TILO attraverso via Verbano.



Superficie: part. 1279 2'701 m²

Iscrizione a RFD:

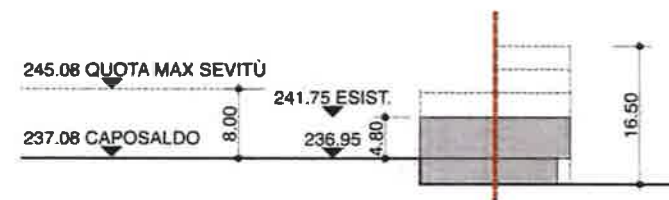
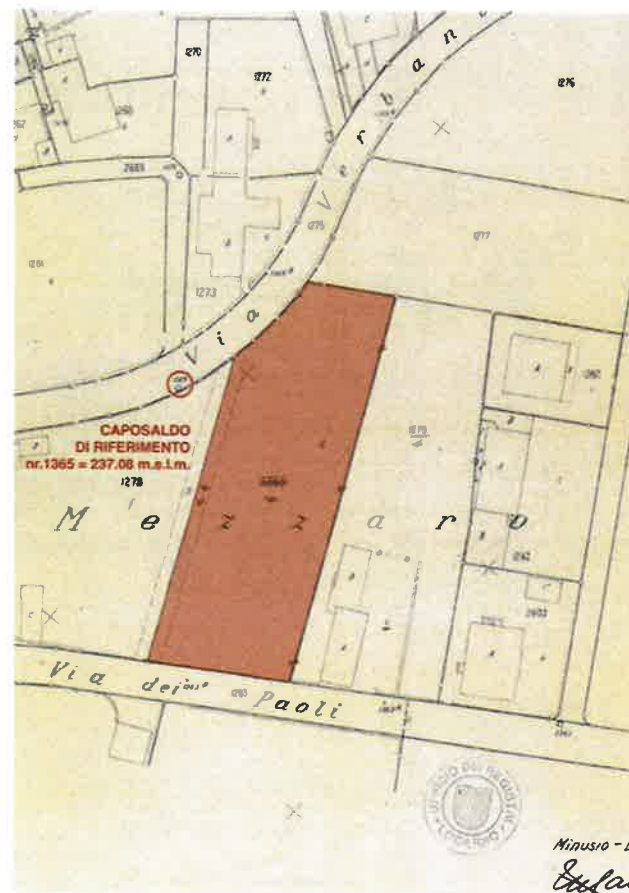
A. fabbr. abitato	540 m ²
B. fabbricato	4 m ²
c. piazzale	815 m ²
d. strada	206 m ²
e. giardino	876 m ²
f. strada	<u>260 m²</u>
Totale	2'701 m ²

Servitù e oneri:

- O. limitazione d'altezza costruzione a favore part. 1278
- O. passo pedonale con ogni veicolo a favore part. 1278
- D. limitazione distanza costruzioni a carico part. 1278
- D. passo pedonale con ogni veicolo a carico part. 1278

La limitazione di altezza è di m. 8,00, misurati da un caposaldo a quota 237,08 m.s.l.m. al colmo del tetto, per una quota massima di 245,08.

La servitù di altezza interessa la porzione nord del fondo. La quota del pianterreno dello stabile attuale è 236,95 m.s.l.m., mentre la quota superiore delle travi è 241,75 m.s.l.m., inferiore di metri 3,33 rispetto al massimo consentito.



Norme edilizie:

Zona AP-EP – nr.54 edificio amministrativo (posta)



NAPR, art.58. cpv. 3: "Nella zona AP/EP si applicano i medesimi parametri edilizi della zona edificabile adiacente che consente un maggiore sfruttamento edilizio."

zona edificabile adiacente zona residenziale intensiva (R5)

indice di occupazione (SE)	30%	*50% al pianterreno
indice di sfruttamento (SUL)	1	** +0,1 abbuono per stabili adibiti ad attività di servizio o commerciali
area verde minima	1/3 del *50% libero da costruzioni	
altezza massima	16.50 m	
distanza da confini	5.00 m	
distanza tra edifici	10.00 m	
distanza dalle strade	4.00 m	

* NAPR, art. 30. a), cpv. 5: "...Nel caso di stabili adibiti a negozi, uffici, attività di servizio o commerciali, la superficie da mantenere libera da costruzioni può essere ridotta al 50% della superficie edificabile, limitatamente al piano terreno."

** NAPR, art. 30. a), cpv. 4: "Vengono concessi i seguenti abbuoni in supplemento all'indice di sfruttamento massimo: ... +0,1 nel caso di stabili adibiti a negozi, uffici, attività di servizio o commerciali nella misura di almeno il 20% della SUL totale. È concesso il cumulo massimo di due abbuoni."

Relazione con il piano d'agglomerato del locarnese PaLoc3:



Misura IN4 Sviluppo centripeto dell'area centrale di Minusio in prossimità della fermata ferroviaria Tilo.

Misura IN6.4 Riqualifica asse urbano principale Minusio via San Gottardo (tratta ponte Remorino - Verbanella).

Misura IN7.2 Riqualifica assi urbani secondari Minusio via Verbanò.

Misura IN14 Riorganizzazione parcheggi e riqualifica spazi pubblici.

<u>Potenzialità edificatorie:</u>	superficie edificata massima (SE):	m ²	2'701.00	x 30 % =	m ²	810.30
	* pianterreno:	m ²	2'701.00	x 50 % =	m ²	1'350.50
	SE stabile esistente:			dati domanda di costruzione	m ²	572.27
	SE residua:				m ²	237.73
	SE residua a pianterreno:				m ²	768.23
	superficie utile lorda massima (SUL):	m ²	2'701.00	x **1.1 =	m ²	2'971.10
	SUL stabile esistente:			dati domanda di costruzione	m ²	619.05
	SUL residua				m ²	2'352.05
	area verde minima (AV):	m ²	2'701.00	x *50% x 1/3 =	m ²	450.17

2. STABILE ESISTENTE

Caratteristiche:

Stabile destinato ad ufficio postale edificato a fine anni '70.

All'inizio degli anni'90 è stato aggiunto il montacarichi interno, spostamento cabine telefoniche interne e riorganizzazione dell'atrio caselle postali.

Edificio organizzato su due piani, con accessi pedonali e veicolari da via Mezzaro e da via dei Paoli.

Costruzione è in cemento armato con finitura bocciardata a facciavista, chiara struttura statica con facciate portanti e travi sul tetto che permettono una pianta completamente libera da pilastri a livello del pianterreno.

Stratigrafia interna dei muri perimetrali con isolamento di 4/5 cm e rivestimento interno in mattoni da 6 cm.

Altezze dei locali molto generose: 3,30 m / 3,80 m a pianterreno e 3,50 m, / 2,60 m al piano seminterrato.

Impianto di riscaldamento: produzione di calore con caldaia a nafta datata 2003 e distribuzione tramite radiatori posizionati sotto alle finestre.

Impianto di raffreddamento/ventilazione a pianterreno con apparecchi split a plafone.

Impianto elettrico e finiture interne usuali per locali adibiti ad ufficio, magazzino e/o deposito.

Serramenti in alluminio originali, con inferiate verso l'esterno.

Contenuti:

pianterreno	portico – 36.4 m ² atrio, sportelli, uffici, amministrazione, bussola, ecc... -210 m ² messaggeria, caselle, montacarichi – 197 m ² area di carico/scarico coperta – 74 m ²
piano -1	servizi, spogliatoi, soggiorno, disponibile – 110 m ² rifugio e locali tecnici - 95 m ² autorimessa/antiquariato – 250 m ² portico coperto – 14 m ²
parcheggi esterni	pianterreno: 19 posti auto scoperti piano -1: 3 posti auto scoperti
totale superficie interna	862 m ²
totale superficie esterna coperta	110 m ²

Volume e superfici SIA 416:

Superficie di piano (SP)	totale	m ²	972.0
Superficie di piano esterna (SPE)	totale	m ²	131.0
Volume dell'edificio	totale	mc	3'770.0

3. PROGRAMMA DEGLI SPAZI E PRIORITÀ DI INTERVENTO

<u>Polizia</u>	ufficio capoposto	15 m ²
	ufficio sergenti	20 m ²
	ufficio sportello	12 m ²
	ufficio agenti	60 m ²
	ufficio interrogatori	10 m ²
	spogliatoi	50 m ²
	depositi armi e oggetti trovati	15 m ²
	locale tecnico, pulizia armi	10 m ²
	locale pausa	25 m ²
	<u>archivio</u>	<u>20 m²</u>
	totale	230 m ²

deposito bici	25 m ²
deposito materiale segnaletica	20 m ²
<u>deposito esterno segnaletica</u>	<u>50 m²</u>
totale	95 m ²

posteggi	3 vetture 8 motocicli
----------	--------------------------

<u>Ufficio tecnico</u>	segretariato	18 m ²
	collaboratori	81 m ²
	sala riunioni grande	19 m ²
	sala riunioni piccola	12 m ²
	archivio	8 m ²
	guardaroba e servizi	15 m ²
	atrio, sportelli e circolazione	27 m ²
	locale server	10 m ²
	<u>locale pausa</u>	<u>20 m²</u>
	totale	210 m ²

<u>ACAP</u>	ufficio direzione	20 m ²
	sala riunioni	24 m ²
	amministrazione	14 m ²
	<u>locale server</u>	<u>12 m²</u>
	totale	70 m ²

<u>Magazzini centro paese</u>	officina	
	magazzini	
	<u>deposito, locale pausa, servizi posteggi coperti</u>	
	totale	436 m ²

<u>Amministrazione</u>	sala municipale	
	sala CC	
	sala riunioni	
	uffici	
	cancelleria	
	<u>servizi, locali pause, archivio, depositi, posteggi esterni</u>	
	totale	628 m ²

<u>Priorità interventi</u>	priorità 1.1	polizia
	priorità 1.2	ufficio tecnico e uffici ACAP
	priorità 1.3	magazzini ACAP con officina
	priorità 2	magazzini comunali
	priorità 3	amministrazione comunale, cancelleria

4. PROPOSTA

Progetto

1a tappa

pianterreno:
piano -1:

inserimento polizia nell'ala EST e ufficio tecnico e ACAP ad OVEST;
invariato;
aggiunta tettoia esterna;

2a tappa

pianterreno:
piano -1:

invariato
polizia ad EST (invariato), deposito e officina ACAP al posto dell'antiquario al centro e nuovi magazzini comunali ad ovest;

3° tappa

1° piano
pianterreno:
piano -1:

sopraelevazione con amministrazione comunale, cancelleria e servizi
invariato + ampliamento uffici ad OVEST
invariato

5. ALTRE VARIANTI ANALIZZATE

Variante 1

1a tappa

pianterreno:

piano -1:

inserimento polizia nell'ala OVEST e ufficio tecnico ad EST;

invariato;

2a tappa

pianterreno:

piano -1:

invariato;

polizia ad EST (invariato), deposito e officina ACAP al posto dell'antiquario al centro e nuovi magazzini comunali ad ovest;

3° tappa

1° piano

pianterreno:

piano -1:

sopraelevazione con amministrazione comunale, cancelleria e servizi;

invariato + ampliamento uffici e ACAP ad OVEST;

invariato;

Variante 2

demolizione della struttura esistente
nuova edificazione

Valutazioni

Progetto

vantaggi:

- occupazione dello stabile attuale da subito, ampliamento a tappe;
- integrazione da subito dell'ufficio tecnico/ACAP
- piazzale adibito a posteggi a pianterreno a disposizione degli utenti ufficio tecnico;
- polizia a pianterreno est situata in corrispondenza del livello -1, permette un utilizzo più razionale del restante edificio con maggior libertà;

svantaggi:

- piccole modifiche alle scale esistenti per permettere l'accesso diretto della polizia da -1 a pianterreno;

Altre varianti analizzate:

Variante 1

vantaggi:

- occupazione dello stabile attuale da subito, ampliamento a tappe;
- ufficio tecnico con accesso dalla parte più visibile (portico esistente);
- ampio piazzale a pianterreno a disposizione della polizia;

svantaggi:

- superficie limitata a disposizione dell'ufficio tecnico;
- nessuna possibilità di integrare uffici ACAP;
- impostazione degli spazi polizia su due livelli "incrociati", condiziona e limita futuri sviluppi e ne separa i contenuti delle altre destinazioni;

Variante 2

vantaggi:

- completo sfruttamento dei parametri edificatori;
- struttura e impianti completamente nuovi;
- suddivisione degli spazi e delle destinazioni ad hoc;

svantaggi:

- occupazione dello stabile unicamente a completa ultimazione dei lavori;
- investimento importante e iter lungo e complesso;

6. PROGRAMMA E STIMA DEI COSTI

tappa 1

- credito CC per l'allestimento del progetto definitivo;
- sviluppo del progetto definitivo e preventivo di dettaglio, 4 mesi;
- credito CC per la realizzazione;
- domanda di costruzione, sviluppo progetto d'appalto e progetto esecutivo, 4 mesi;
- realizzazione, 6 mesi;
- ev. variante di PR in parallelo, necessità da verificare con il pianificatore (il PR definisce lo stabile come "edificio amministrativo" ma purtroppo tra parentesi indica la destinazione quale "posta");

stima dei costi di intervento:

piano -1: invariato;	
pianterreno: ristrutturazione completa;	
superficie da ristrutturare ca. 500.0 m ² dei quali ca. 80 m ² ampliamento;	
isolazione completa dell'involucro e rifacimento degli impianti e finiture;	
1. LAVORI PRELIMINARI	
Sondaggi, rilievi e demolizioni	CHF 120'000
2. EDIFICIO	
m ² 420.0 a CHF 2'250.-/m ²	CHF 940'000
m ² 80.0 a CHF 3'500.-/m ²	CHF 280'000
4. LAVORI ESTERNI	
tettoia, pavimentazione, ecc.	CHF 130'000
5. COSTI SECONDARI	CHF 40'000
6. ONORARI ca. 20%	CHF 400'000
9. ARREDAMENTO	CHF 90'000
Totale stima ± 30% iva escl.	CHF 2'000'000

tappa 2

stima dei costi di intervento:

piano -1: trasformazione antiquario in deposito, officine ACAP e formazione nuovi magazzini comunali;
pianterreno: invariato;

1. LAVORI PRELIMINARI	
Sondaggi, rilievi, demolizioni e opere di sost.	CHF 120'000
2. EDIFICIO	
officina e depositi ACAP ca.180 m ² a 2'500.-/m ²	CHF 450'000
nuovi magazzini comunali ca.1'500 m ³ a 500.-/m ³	CHF 750'000
3. ATTREZZATURE D'ESERCIZIO	escluse
4. LAVORI ESTERNI	
pavimentazione, canalizzazione, ecc.	CHF 170'000
5. COSTI SECONDARI	CHF 40'000
6. ONORARI ca 20%	CHF 400'000
<u>9. ARREDAMENTO</u>	<u>CHF 70'000</u>
Totale stima ± 30% iva escl.	CHF 2'000'000

tappa 3

stima dei costi di intervento:

piano -1: invariato;
pianterreno: invariato;
sopraelevazione: ca. 5'000 m³ a 800.-/m³ CHF 4'000'000

7. SCHEMI ESISTENTE

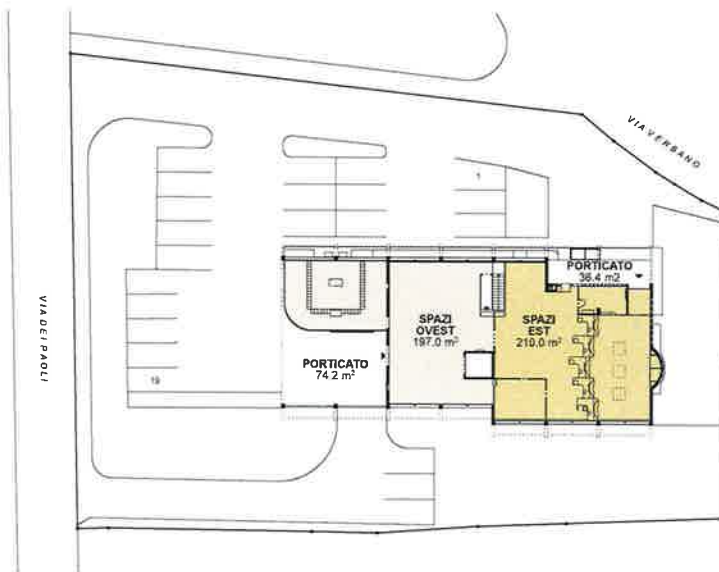
RISTRUTTURAZIONE STABILE EX-POSTA A MINUSIO MAPP. 1279 RFD DI MINUSIO

1064 - schemiF.pln

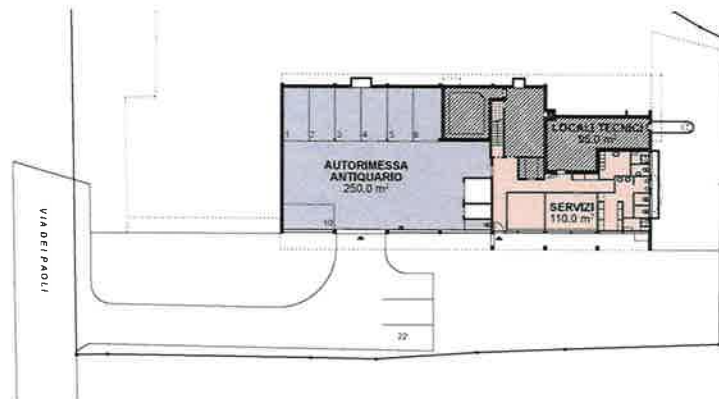
1064- SCHEMA ESISTENTE

RAPP. 1:500

PIANTERRENO



PIANO -1



PROGRAMMA

SUPERFICI TOTALI

POLIZIA m² 330

- UFFICI
- LOCALE PAUSA
- SERVIZI
- DEPOSITO BICI E SEGNALI (100 m²)
- POSTEGGI ESTERNI
- 3 VEICOLI (SERVIZIO)
- 8 MOTO E CICLI
- 3 VISITATORI

UFFICIO TECNICO m² 210

- UFFICI
- SALE RIUNIONI
- ARCHIVIO
- SERVIZI
- CIRCOLAZIONE
- POSTEGGI ESTERNI
- 3 VEICOLI
- 3 VISITATORI

ACAP m² 70

- UFFICIO DIREZIONE
- UFFICIO AMMINISTRAZIONE/RICEZIONE
- ARCHIVIO
- SERVER
- SALA RIUNIONI

MAGAZZINI CENTRO PAESE m² 436

- POSTEGGI COPERTI
- OFFICINA
- MAGAZZINI
- DEPOSITO
- LOCALE PAUSA
- SERVIZI
- POSTEGGI ESTERNI
- ? VEICOLI
- ? MOTO E CICLI

AMMINISTRAZIONE m² 628

- SALA MUNICIPALE
- SALA CC (100 m²)
- SALE RIUNIONI
- UFFICI
- CANCELLERIA
- SERVIZI
- LOCALI PAUSA
- ARCHIVIO
- CIRCOLAZIONE
- DEPOSITI
- POSTEGGI ESTERNI
- ? VEICOLI
- ? MOTO E CICLI
- ? VISITATORI

SEZIONE

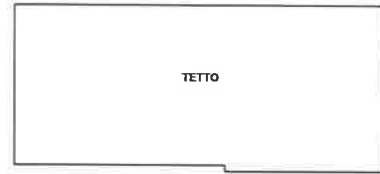
PIANTERRENO

PIANO -1

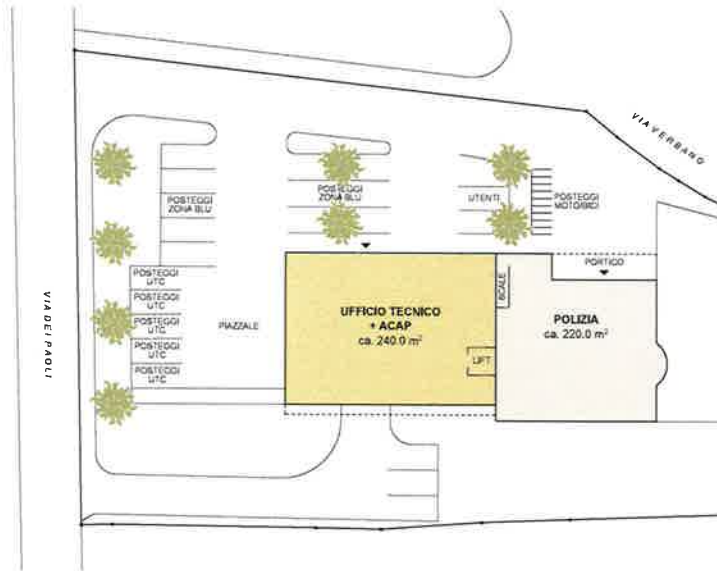


8. SCHEMI PROGETTO

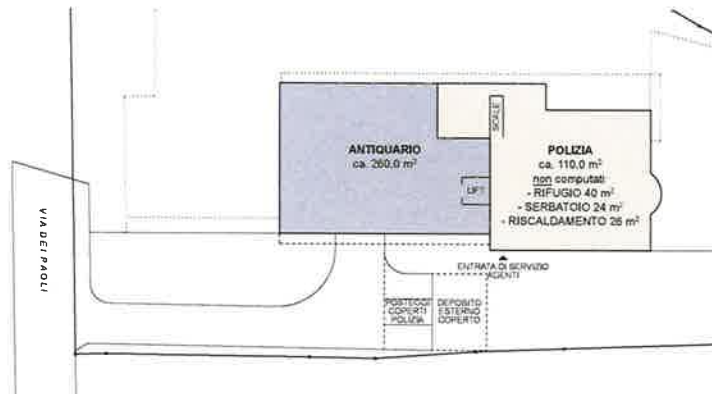
TETTO



PIANTERRENO



PIANO -1



VANTAGGI / SVANTAGGI

VANTAGGI

- OCCUPAZIONE DELLO STABILE ATTUALE DA SUBITO, AMPLIAMENTO A TAPPE;
- INTEGRAZIONE DA SUBITO DELL'UFFICIO TECNICO/ACAP;
- PIAZZALE ADIBITO A POSTEGGI A PIANTERRENO A DISPOSIZIONE DEGLI UTENTI UFFICIO TECNICO;
- POLIZIA A PIANTERRENO EST SITUATA IN CORRISPONDENZA DEL LIVELLO -1;
- PERMETTE UN UTILIZZO PIÙ RAZIONALE DEL RESTANTE EDIFICIO CON MAGGIOR LIBERTÀ.

SVANTAGGI

- PICCOLE MODIFICHE ALLE SCALE ESISTENTI PER PERMETTERE L'ACCESSO DIRETTO DELLA POLIZIA DA -1 A PIANTERRENO;

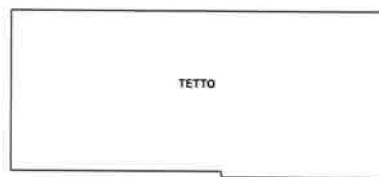
SEZIONE

PIANTERRENO

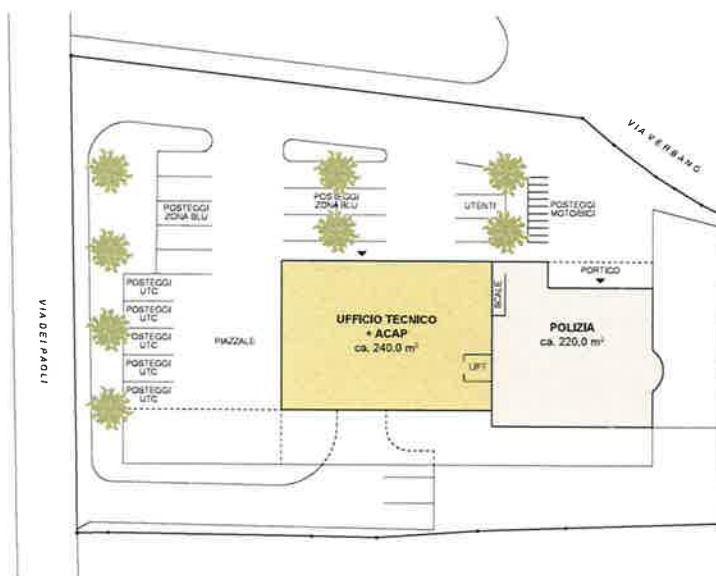
PIANO -1



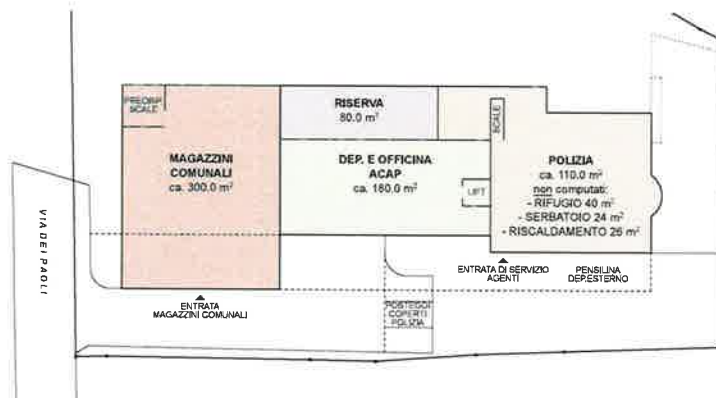
TETTO



PIANTERRENO



PIANO -1



VANTAGGI / SVANTAGGI

VANTAGGI

- OCCUPAZIONE DELLO STABILE ATTUALE DA SUBITO, AMPLIAMENTO A TAPPE;
- INTEGRAZIONE DA SUBITO DELL'UFFICIO TECNICO/ACAP;
- PIAZZALE ADIBITO A POSTEGGI A PIANTERRENO A DISPOSIZIONE DEGLI UTENTI UFFICIO TECNICO;
- POLIZIA A PIANTERRENO EST SITUATA IN CORRISPONDENZA DEL LIVELLO -1;
- PERMETTE UN UTILIZZO PIÙ RAZIONALE DEL RESTANTE EDIFICIO CON MAGGIOR LIBERTÀ.

SVANTAGGI

- PICCOLE MODIFICHE ALLE SCALE ESISTENTI PER PERMETTERE L'ACCESSO DIRETTO DELLA POLIZIA DA -1 A PIANTERRENO;

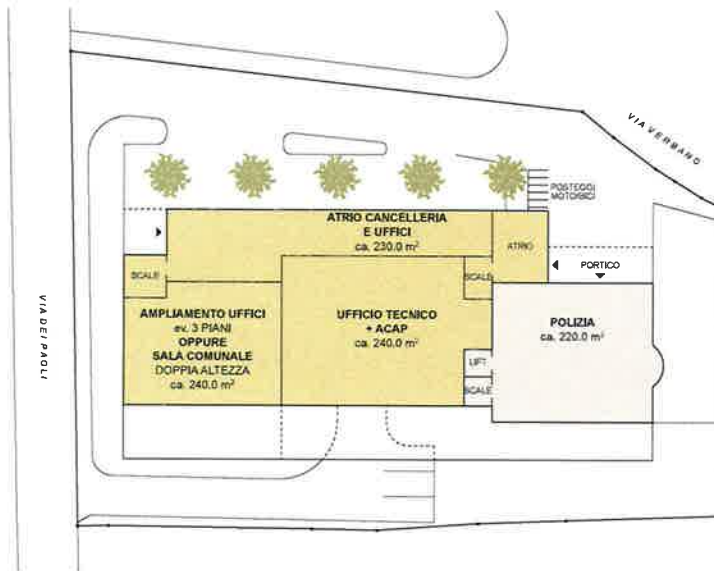
SEZIONE



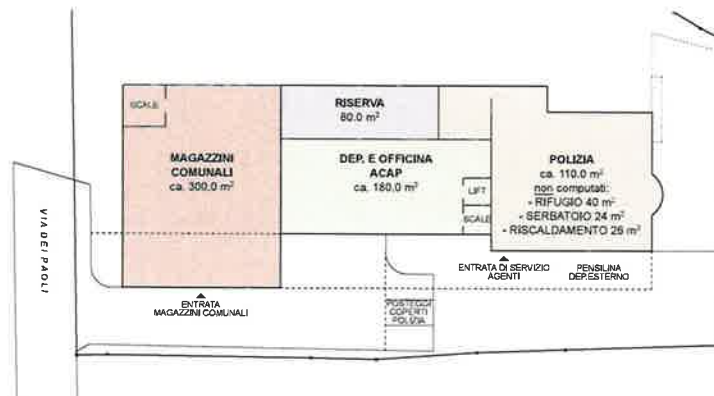
TETTO



PIANTERRENO



PIANO -1



VANTAGGI / SVANTAGGI

VANTAGGI

- OCCUPAZIONE DELLO STABILE ATTUALE DA SUBITO, AMPLIAMENTO A TAPPE;
- INTEGRAZIONE DA SUBITO DELL'UFFICIO TECNICO/ACAP;
- PIAZZALE ADIBITO A POSTEGGI A PIANTERRENO A DISPOSIZIONE DEGLI UTENTI UFFICIO TECNICO;
- POLIZIA A PIANTERRENO EST SITUATA IN CORRISPONDENZA DEL LIVELLO -1;
- PERMETTE UN UTILIZZO PIÙ RAZIONALE DEL RESTANTE EDIFICIO CON MAGGIOR LIBERTÀ.

SVANTAGGI

- PICCOLE MODIFICHE ALLE SCALE ESISTENTI PER PERMETTERE L'ACCESSO DIRETTO DELLA POLIZIA DA -1 A PIANTERRENO;

SEZIONE

1 PIANO

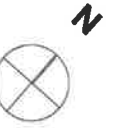
PIANTERRENO

PIANO -1

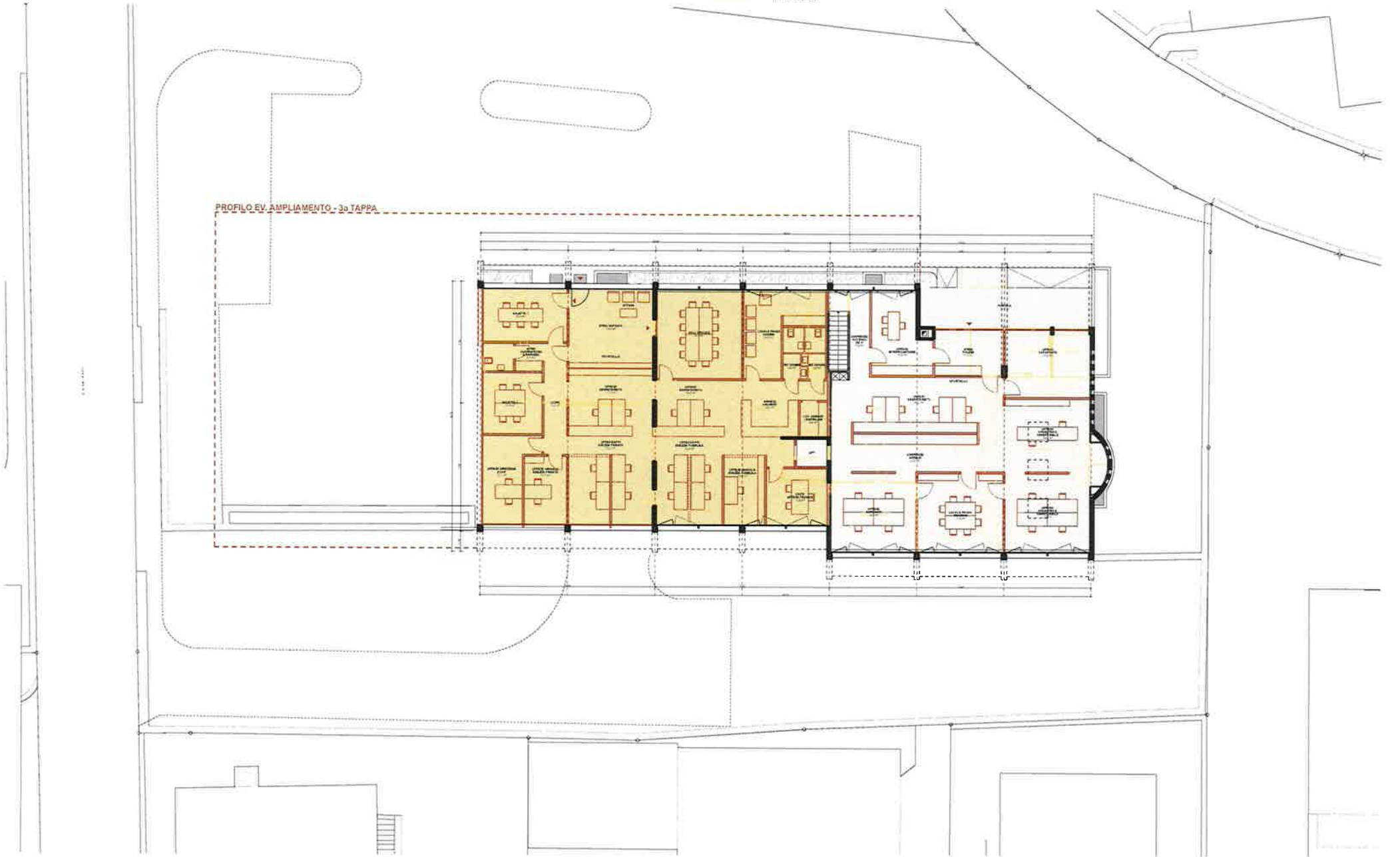


9. PIANTE PROGETTO

-  UFFICIO TECNICO
-  POLIZIA
-  NUOVA COSTRUZIONE / AMPLIAMENTO
-  DEMOLIZIONI

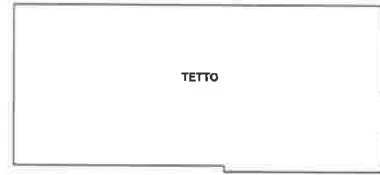


PROFILO EV. AMPLIAMENTO - 3a TAPPA

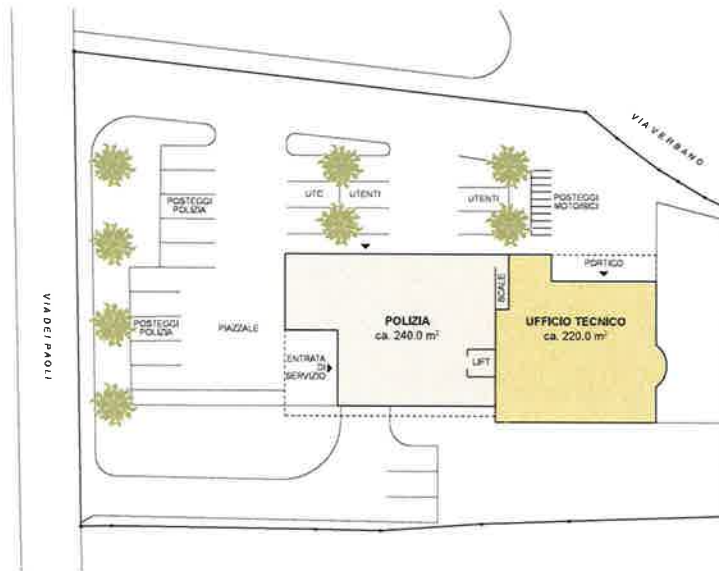


10. SCHEMI ALTRE VARIANTI ANALIZZATE

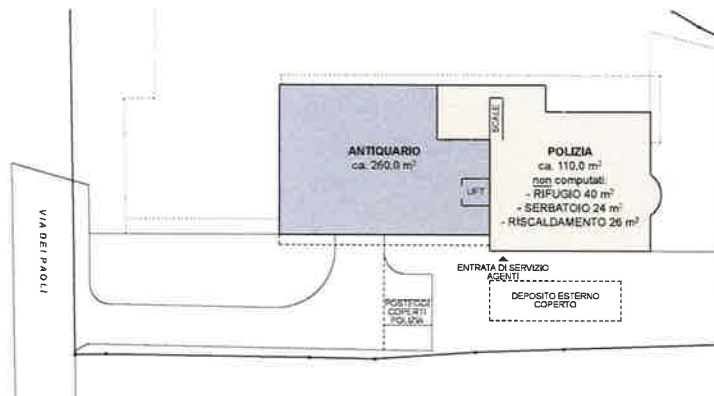
TETTO



PIANTERRENO



PIANO -1



VANTAGGI / SVANTAGGI

VANTAGGI

OCCUPAZIONE DELLO STABILE ATTUALE DA SUBITO, AMPLIAMENTO A TAPPE;
UFFICIO TECNICO CON ACCESSO DALLA PARTE PIÙ VISIBILE (PORTICO ESISTENTE);
AMPIO PIAZZALE A PIANTERRENO A DISPOSIZIONE DELLA POLIZIA;

SVANTAGGI

SUPERFICIE LIMITATA A DISPOSIZIONE DELL'UFFICIO TECNICO;
NESSUNA POSSIBILITÀ DI INTEGRARE UFFICI ACAP;
IMPOSTAZIONE DEGLI SPAZI POLIZIA SU DUE LIVELLI "INCROCIATI":
- CONDIZIONA E LIMITA FUTURI SVILUPPI E
- NE SEPARA I CONTENUTI DELLE ALTRE DESTINAZIONI;

SEZIONE

PIANTERRENO

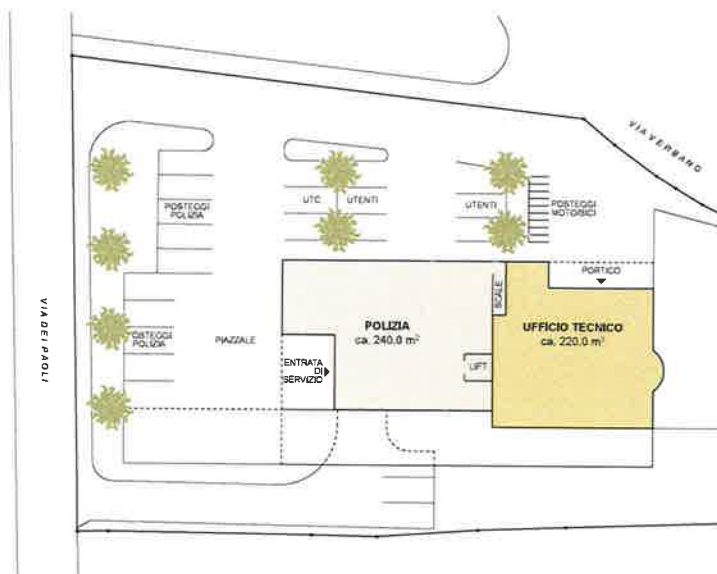
PIANO -1



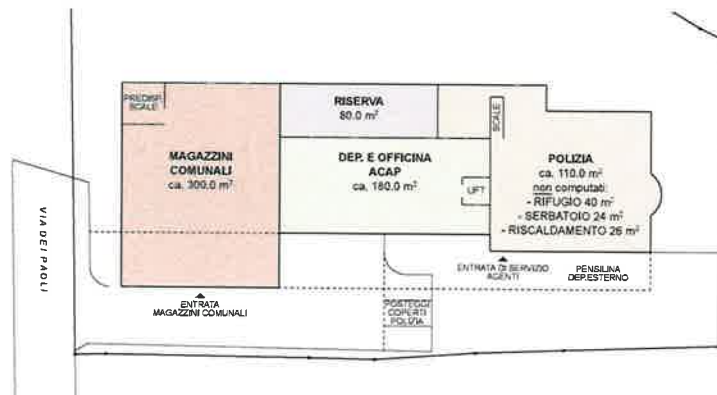
TETTO



PIANTERRENO



PIANO -1



VANTAGGI / SVANTAGGI

VANTAGGI

OCCUPAZIONE DELLO STABILE ATTUALE DA SUBITO, AMPLIAMENTO A TAPPE;
UFFICIO TECNICO CON ACCESSO DALLA PARTE PIÙ VISIBILE (PORTICO ESISTENTE);
AMPIO PIAZZALE A PIANTERRENO A DISPOSIZIONE DELLA POLIZIA;

SVANTAGGI

SUPERFICIE LIMITATA A DISPOSIZIONE DELL'UFFICIO TECNICO;
NESSUNA POSSIBILITÀ DI INTEGRARE UFFICI ACAP;
IMPOSTAZIONE DEGLI SPAZI POLIZIA SU DUE LIVELLI "INCROCIATI":
- CONDIZIONA E LIMITA FUTURI SVILUPPI E
- NE SEPARA I CONTENUTI DELLE ALTRE DESTINAZIONI;

SEZIONE

1 PIANO

PIANTERRENO

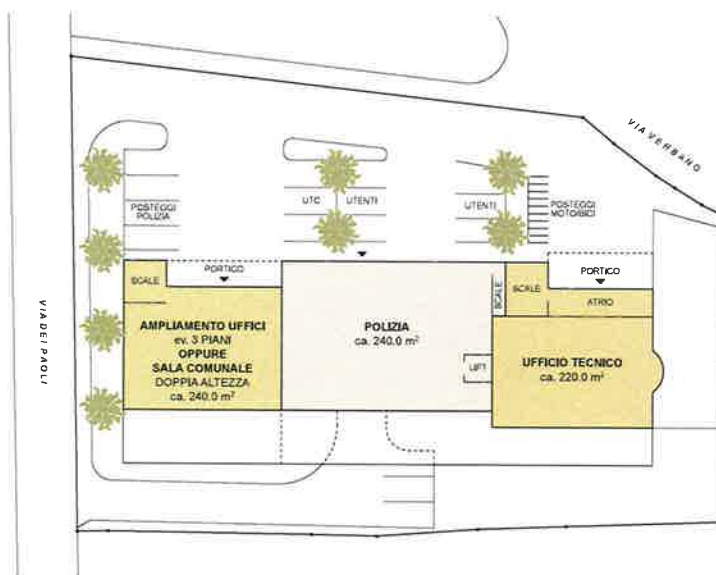
PIANO -1



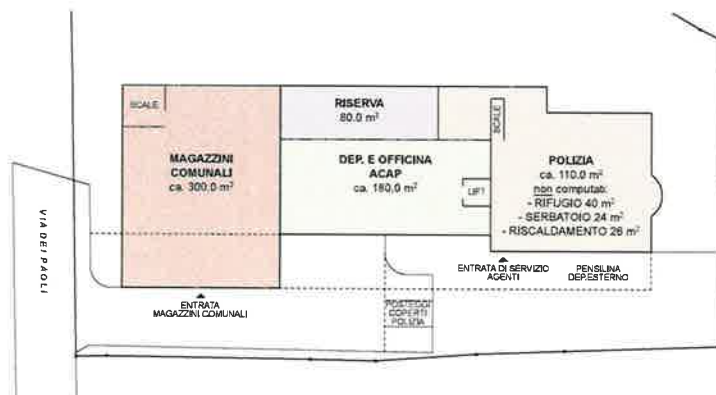
TETTO



PIANTERRENO



PIANO -1



VANTAGGI / SVANTAGGI

VANTAGGI

OCCUPAZIONE DELLO STABILE ATTUALE DA SUBITO, AMPLIAMENTO A TAPPE;
 UFFICIO TECNICO CON ACCESSO DALLA PARTE PIÙ VISIBILE (PORTICO ESISTENTE);
 AMPIO PIAZZALE A PIANTERRENO A DISPOSIZIONE DELLA POLIZIA;

SVANTAGGI

SUPERFICIE LIMITATA A DISPOSIZIONE DELL'UFFICIO TECNICO;
 NESSUNA POSSIBILITÀ DI INTEGRARE UFFICI ACAP;
 IMPOSTAZIONE DEGLI SPAZI POLIZIA SU DUE LIVELLI "INCROCIATI":
 - CONDIZIONA E LIMITA FUTURI SVILUPPI E
 - NE SEPARA I CONTENUTI DELLE ALTRE DESTINAZIONI;

SEZIONE

1 PIANO

PIANTERRENO

PIANO -1





VANTAGGI / SVANTAGGI

VANTAGGI

COMPLETO SFRUTTAMENTO DEI PARAMETRI EDIFICATORI;
STRUTTURA E IMPIANTI COMPLETAMENTE NUOVI;
SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI E DELLE DESTINAZIONI AD HOC;

SVANTAGGI

OCCUPAZIONE DELLO STABILE UNICAMENTE A COMPLETA ULTIMAZIONE DEI LAVORI;
INVESTIMENTO IMPORTANTE E ITER LUNGO E COMPLESSO;

SEZIONE



11. PIANTE ALTRE VARIANTI ANALIZZATE

- UFFICIO TECNICO
- POLIZZA
- NUOVA COSTRUZIONE / AMPLIAMENTO
- DEMOLIZIONI



12. PIANI ESISTENTE

GABETTI STUDIO ARCHITETTURA VIA
POSTA UNIVERSO PROGETTO EMMENTE	
PIANTA PRIMO PIANO	

