

Mendrisio, 4 novembre 2014

RAPPORTO SUL MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 38/2014

1.a tappa ristrutturazione stabile La Filanda – mappale N. 948 RFD Mendrisio – Richiesta di un credito di Fr. 6'550'000.—e approvazione della convenzione con il DECS

Introduzione

Egregio Signor Presidente

Gentili ed Egregi Consiglieri comunali

Il presente rapporto riprende e aggiorna quanto espresso nel primo rapporto del 23 agosto 2012 e nel secondo del 28 gennaio 2013. Gli aggiornamenti sono successivi a diverse riunioni che hanno avuto luogo nel corso dei mesi di settembre, ottobre e novembre 2014.

La commissione ha approfondito i diversi temi con il capo dicastero Museo e Cultura Sig. Rolando Peternier, con la progettista arch. Anne - France Aguet e con il segretario comunale sig. Massimo Demenga, nonché con il vice capo tecnico arch. Mitka Fontana.

Nell'analisi del messaggio è stata presa in considerazione anche la precedente richiesta di credito No. 119/2012 in cui il Municipio chiedeva un importo di Fr. 6'031'000.-- (messaggio approvato in Consiglio Comunale nella seduta del 10 settembre 2010 con 35 voti favorevoli, zero voti contrari e 8 astenuti), e il rapporto della COP del 23 agosto 2013, che esprimeva il suo appoggio al messaggio.

Pertanto le considerazioni espresse nei documenti citati non saranno approfondite in questo documento. La COP si è chinata su altri aspetti tecnici, in particolare sull'aumento di spesa di Fr. 519'000.— rispetto alla prima richiesta di credito. Si rileva che il presente messaggio non comporta una richiesta di credito maggiore rispetto al MM no. 7/2013.

Va inoltre osservato che anche in quest'occasione la Commissione ha analizzato il costo e le norme di ristrutturazione globale da un punto di vista tecnico/edile; non ha invece approfondito gli aspetti finanziari, in particolare il costo di gestione annuale del Centro Culturale, poiché di competenza della Commissione della gestione.

Approfondimenti tecnici

In occasione della prima riunione i membri della COP hanno stilato un elenco di domande puntuali che sono state evase nella seduta successiva. In aggiunta a queste domande nelle scorse settimane la COP ha posto un'altra serie di 13 quesiti (allegato A, domande da 9 a 21) ai quali il Municipio ha risposto in data 28 ottobre.

I temi trattati sono i seguenti:

- Sistema antincendio;
- Dettaglio maggior costo (+Fr. 519'000.--);
- Accademia di Architettura: trattative per l'affitto del secondo piano e conseguenze per le fasi di ristrutturazione;
- Capacità di archiviazione e logistica degli archivi;
- Soluzioni tecniche e impiantistiche, scelta dei materiali;

1. Sistema antincendio:

Il sistema di spegnimento antincendio progettato e approvato prevede l'adattamento dell'impianto sprinkler esistente, eccezion fatta per gli spazi destinati ad accogliere gli archivi. Per le superfici che saranno occupate dall'archivio pregiato, è previsto un sistema di spegnimento a gas.

È opportuno indicare che è stata stimata una variante che prevedeva una maggiore compartimentazione delle superfici, rinunciando, di fatto, all'impianto sprinkler esistente. Il Municipio ha infine deciso di rinunciarvi perché questa modifica comporta costi notevolmente superiori (+ Fr. 400'000.-) rispetto alla proposta contenuta nel progetto attuale.

L'impianto sprinkler in dotazione e per il quale sono previsti puntuali adattamenti, è di tipo "N3-1000 l/min". Il perito incaricato di valutare la portata e le pressioni delle condotte comunali, riguardo alle previste destinazioni dello stabile, ha stimato un carico d'incendio medio da 500 a 1000 MJ/m² ritenendo perciò idoneo l'impianto esistente.

Per ovviare al problema dell'eventuale distruzione del materiale cartaceo conservato negli archivi in caso di spegnimento con l'impianto sprinkler (acqua), è stato adottato un sistema di spegnimento a gas estinguente a base di azoto, argon e biossido di carbonio. Per la superficie restante del piano interrato l'impianto di spegnimento a gas è stato scartato giacché avrebbe generato un maggior costo di Fr. 350'000. Inoltre lo sprinkler, in caso d'incendio, spruzzerebbe acqua unicamente laddove gli ugelli raggiungono una temperatura di 70°C.

In merito ai tempi di realizzazione, la previsione è di ca. 14 mesi per la prima tappa e si stima che l'inizio del cantiere non avverrà prima di 6 mesi dall'approvazione del credito da parte del Consiglio Comunale. Nel corso del 2014 si sono manifestate importanti modifiche legislative in materia di polizia del fuoco. L'applicazione delle nuove norme ha inciso in maniera neutra sul preventivo di spese e non ha comportato un aumento o una riduzione dei costi del sistema antincendio.

Il Municipio conferma che le nuove norme di prevenzione del fuoco sono state prese in considerazione nell'allestimento del presente messaggio.

2. Dettaglio maggior costo (+ Fr. 519'000.--)

La COP ha chiesto e ottenuto il preventivo dettagliato di spesa e lo mette a disposizione del Consiglio Comunale su richiesta del singolo consigliere.

Rispetto alla presentazione del primo messaggio, il progetto è stato modificato secondo i requisiti emersi nella fase della domanda di costruzione ed è stato elaborato secondo criteri più precisi per quanto riguarda il fabbisogno tecnico. In particolare è stata fatta un'interpretazione più professionale (e restrittiva) delle norme di protezione antincendio per quanto attiene le attrezzature specifiche per la biblioteca. In effetti, le norme in vigore esigono una maggiore compartimentazione dell'edificio, di conseguenza le pareti e le porte antincendio sono aumentate di numero.

Inoltre lo studio dei dettagli necessari per ottenere la precertificazione Minergie ha evidenziato la necessità di isolare altre superfici quali - ad esempio - le pareti perimetrali del livello interrato archivio – deposito.

Le differenze di costo (preventivo) rispetto al primo messaggio sono ripartite sulle posizioni seguenti:

1.a tappa:

+ Fr. 15'000.- demolizioni;
+ Fr. 29'000.- costruzione grezza;
+ Fr. 40'000.- impianti sanitari;
+ Fr. 65'000.- lavori di finiture;
+ Fr. 30'000.- onorari per consulenti;
- Fr. 50'000.- onorari Direzione Lavori;
+ Fr. 50'000.- installazioni specifiche biblioteca (scanner, antitaccheggio);
+ Fr. 30'000.- segnaletica;
+ Fr. 65'000.- mobilio (tavoli e sedie);
+ Fr. 180'000.- armadi "Compactus" per archivi;
+ Fr. 65'000.- costi secondari (costi concorsi, Bauwesen e IVA).
Fr. 519'000.-- Totale

2.a tappa:

+ Fr. 20'000.- finiture
+ Fr. 30'000.- mobilio
+ Fr. 5'000.- costi secondari (costi concorsi, Bauwesen e IVA)
Fr. 55'000.-- Totale

3.a tappa:

+ Fr. 15'000.- gradoni sala conferenze
+ Fr. 10'000.- finiture
- Fr. 11'000.- onorari specialisti
+ Fr. 30'000.- mobilio specifico sala conferenza
+ Fr. 8'000.- costi secondari (costi concorsi, Bauwesen e IVA)
Fr. 52'000.—Totale

In tutto, la differenza dal preventivo precedente è stata stimata con una maggiorazione di circa Fr. 626'000.-, di cui Fr. 519'000.—nella prima tappa, oggetto del presente messaggio.

Riassumendo la variante stimata è più costosa per i seguenti motivi:

- adattamento dell'impianto di spegnimento sprinkler esistente;
- compartimentazione maggiore delle superfici in rispetto delle norme di sicurezza antincendio;
- opere edili e lavori di finitura;
- tecnica degli impianti;
- mobilio, armadi "Compactus" e segnaletica.

3. Accademia di Architettura: trattative per l'affitto temporaneo del secondo piano e conseguenze per le fasi di ristrutturazione

Si rimanda alla risposta del Municipio alla domanda no. 11 dell'allegato A.

La COP ritiene non sufficiente tale risposta ma rimanda la discussione nell'ambito del Consiglio Comunale perché non si tratta di un tema tecnico, bensì di un aspetto di politica culturale in generale e di rapporti collaborativi tra Accademia d'Architettura, Istituzioni Politiche Cantionali e Comunali.

In ogni caso invitiamo il Municipio a volere informare la COP sull'evoluzione di eventuali trattative, in particolare per quanto riguarda l'importo di affitto e la durata temporale, e sulle richieste che potrebbero incidere sui costi di ristrutturazione preventivati.

4. Capacità di archiviazione, organizzazione e logistica degli archivi

Dalle valutazioni eseguite in stretta collaborazione con il signor Marino Lepori del Servizio cantonale degli archivi locali, l'occupazione iniziale è stimata a ca. il 60 % dello spazio disponibile degli armadi "Compactus" (fabbisogno ca. 1'200 ml di ripiani). Infatti, in totale sono previsti 1'900 ml di ripiani per archivi amministrativi e biblioteca, rispettivamente 550 ml per l'archivio storico.

La disposizione dei Compactus a corridoio favorirà una separazione fra il deposito della biblioteca e degli archivi comunali dei singoli Quartieri. Per contro gli spazi destinati ad accogliere l'archivio storico saranno fisicamente separati.

E' previsto l'acquisto di Compactus con ripiani mobili in altezza e divisi con profondità diverse (35 cm e 45 cm). La predetta strutturazione garantisce l'archiviazione anche di registri e libri mastri di dimensioni diverse (profondità).

La struttura ad armadi mobili andrà a occupare la metà della superficie destinata ad archivio al piano interrato. La posa di binari per il Compactus dell'archivio storico è inoltre prevista per pochi elementi con possibilità di estensione e ampliamento nel tempo.

Esiste dunque lo spazio fisico per accogliere in futuro (in caso di necessità) anche altri fondi archivistici o piccoli archivi meritevoli di conservazione (archivi enti locali, parrocchiali, patriziali o consortili).

Per quanto riguarda la superficie del locale climatizzato ci si è avvalsi della consulenza del signor Gerardo Rigozzi (Servizio Biblioteca Cantonale) e del signor Rolando Schärer, le cui osservazioni sono state prese in considerazione nel progetto di ristrutturazione.

Nella valutazione delle superfici da destinare ad archivio comunale è pure stata considerata la documentazione dei vari Uffici Tecnici dei singoli Comuni, ora Quartieri. La decisione se tenere separati i documenti UTC o centralizzarli presso l'Ufficio Tecnico di Mendrisio non è ancora stata presa e sarà affrontata nel corso dei prossimi mesi.

5. Soluzioni tecniche e impiantistiche, scelta dei materiali

La progettista conferma che per l'archivio situato al piano interrato, sono garantite le necessarie condizioni termiche climatiche al fine di impedire problemi di umidità. Gli spazi destinati all'archiviazione dei documenti, così come il resto dell'edificio, saranno isolati, riscaldati e ventilati. Si conferma inoltre che non sono emerse informazioni che in passato si siano presentati problemi di umidità per la parte di stabile interrato.

Per quanto concerne l'aspetto fonico, il progetto prevede la posa di elementi "Eraclit" alle pareti del blocco principale e pannelli acustici (poliuretano a forma piramidale) nei soffitti ribassati e grigliati. L'isolamento acustico sarà comunque ancora oggetto di successivi approfondimenti finalizzati a definire i modi d'insonorizzazione. La Commissione auspica che questo esercizio di approfondimento non incida sulla relativa voce di costo.

Per quanto attiene ad altre verifiche tecniche, la progettista afferma che è stato interpellato un fisico della costruzione, già coinvolto nell'ambito dell'elaborazione della precertificazione Minergie. Lo stesso esperto sarà nuovamente interpellato su altri aspetti costruttivi.

A giudizio della Commissione, questa verifica è necessaria per evitare soluzioni di materiali inopportuni o non idonei, e per accertare che i materiali scelti siano nelle norme costruttive prescritte per stabili pubblici.

Inoltre, al momento della riunione commissionale, il Municipio non aveva ancora ricevuto l'avallo della precertificazione Minergie da parte del competente servizio cantonale, incarto inoltrato alla fine dell'estate 2013.

Per quanto riguarda infine gli incentivi federali e cantonali riportati nel preventivo di spesa, le competenti Istanze non hanno ancora confermato gli importi che al momento sono frutto della valutazione del 2012 eseguita dagli ingegneri RCVS.

Da ultimo l'amministrazione comunale assicura che evidentemente gli appalti delle singole opere saranno gestiti nel pieno rispetto della Legge cantonale sulle commesse pubbliche, ma soprattutto che visti gli importi per singola opera l'investimento non soggiace al CIAP (Concordato Internazionale sugli Appalti Pubblici).

Osservazioni finali sul messaggio (v. considerazioni dei rapporti del 23.8.2012 e del 28.1.2013):

Il presente messaggio segue quello del 30 aprile 2010 che chiedeva in credito di Fr. 4'000'000.— per l'acquisto dello stabile ex Filanda, avallato dal lodevole Consiglio Comunale il 12 luglio 2010, e sostituisce, di fatto, i messaggi 119/2012 del 3 maggio 2012 e 7/2013 del 4 ottobre 2013.

L'obiettivo del Municipio e in particolare del Dicastero Museo e Cultura dal 2012 a oggi non è sostanzialmente cambiato ed è quello di identificare un progetto innovativo per quanto riguarda i contenuti, oltre alla necessità di trovare un'adeguata e definitiva sede della Biblioteca Cantonale e agli archivi storici della Città.

In questo senso l'obiettivo è stato raggiunto perché l'intervento dovrebbe effettivamente offrire all'utenza spazi e servizi polifunzionali innovativi (si rimanda alle numerose illustrazioni e alle proiezioni).

A causa dei menzionati aumenti del preventivo, la ristrutturazione completa si suddivide in tre tappe per un totale di Fr. 10'276'200.— (acquisto dello stabile escluso); la prima tappa, oggetto del presente messaggio, costituisce la parte più importante con oltre Fr.6.5 Mio.— di spesa e tocca in maniera marcata il piano -1, il piano terreno e il primo piano.

Si ricorda che da un punto di vista esecutivo la spesa è molto maggiore a quanto ipotizzato al momento dell'acquisto dello stabile (l'importo preventivato ammontava a Fr. 2'000'000.--!).

D'altra parte quest'aspetto era già stato analizzato e poi accettato dalla maggioranza del Consiglio Comunale nel 2012. I motivi sono stati identificati e riportati nel precedente rapporto commissionale.

Il costo di ristrutturazione (1.a fase) passa da ca. Fr. 2'200/mq a oltre Fr. 2'300/mq.

Un altro fattore importante è la dimensione dello stabile. L'abbondante volumetria e le ampie superfici interne incidono in maniera importante sul preventivo di spesa.

Da un punto di vista strutturale, lo stabile presenta alcuni ostacoli – in seguito superati - per l'utilizzo quale centro culturale. Nato come supermercato, lo spazio interno ha poca luce naturale, per cui è stato previsto di creare un lucernario nella parte a Nord dell'edificio.

Per portare luce all'interno è invece stata abbandonata l'idea di demolire le solette principali (o parte di esse) perché i costi sarebbero stati insostenibili. Infatti, le solette sono state costruite secondo un concetto progettuale particolare che ne rende laboriosa e costosa la demolizione.

Il Municipio conferma che la direzione lavori è stata attribuita a uno studio d'ingegneria che ne curerà l'esecuzione. Per quanto attiene alla disposizione interna (layout), la Commissione ritiene valido il concetto di modularità degli spazi. Questo consente maggiore flessibilità nella gestione delle superfici in base alle esigenze particolari degli utenti del futuro centro culturale.

Proposte della COP accolte dal Municipio:

La commissione, alla luce delle nuove priorità di destinazione degli spazi a uso pubblico, ha preso atto con soddisfazione del principio di invertire l'ordine di realizzazione della seconda e terza tappa.

Conclusione:

La commissione delle opere pubbliche, all'unanimità dei presenti -ad eccezione di due membri (un contrario e un astenuto) - esprime il suo appoggio al MM 38/2014 e raccomanda al lodevole Consiglio Comunale di concedere il credito di Fr. 6'550'000.—e di approvare la convenzione con il DECS secondo il dispositivo proposto dal lodevole Municipio.

Si ricorda infine che il presente investimento beneficerà dell'intero credito cantonale di Fr. 4,5 Mio riconosciuto nell'ambito dell'aggregazione dei Comuni di Mendrisio, Besazio, Ligornetto e Meride.

Con stima

Nicola Rezzonico (relatore)