



Ronco Sopra Ascona, 3 giugno 2020

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 331/2020

Approvato con risoluzione no. 2193 del 3 giugno 2020

Richiesta di un credito di CHF 925'000.00 (IVA inclusa), per l'edificazione di un nuovo magazzino comunale ubicato sul mappale no. 724 RFD Ronco sopra Ascona

Onorevole signora Presidente
Onorevoli signore e signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di CHF 925'000.00 (IVA inclusa), per l'edificazione di un nuovo magazzino comunale.

Premessa

L'attuale magazzino comunale, costruito negli anni 1984-85 (**Allegato 1**), si presenta ancora in discreto stato ma dal punto di vista della capienza ha dei grossi limiti, in quanto si necessita di:

- uno spazio adeguato per meglio alloggiare, e organizzare, le attrezzature, il materiale e i veicoli che attualmente sono stipati assieme in un solo locale;
- uno spazio necessario per poter eseguire dei lavori in officina e maneggiare il materiale in sicurezza dato che nelle condizioni attuali per poterlo fare occorre spostare i veicoli presenti all'esterno lungo la strada;
- un locale necessario per lo stoccaggio dei liquidi nocivi/inquinanti (benzina, olii, vernici, detergenti, ecc...);
- un piccolo ufficio e dei servizi adeguati (spogliatoio/docce);
- un sistema di riscaldamento oggi assente.

L'edificazione di un nuovo magazzino comunale permetterebbe di:

- riunire in un unico luogo tutto il materiale del Comune (**Allegato 2**);
- disporlo in maniera più razionale e ordinata;
- posteggiare comodamente i veicoli della squadra comunale;
- supportare al meglio l'attività della squadra comunale.

Il progetto

Il nuovo magazzino comunale sarà più ampio di quello attuale (**Allegato 3**).

La disposizione dei vari container del centro rifiuti sarà da rivedere e il cancello scorrevole dovrà essere adattato.

La licenza edilizia per l'edificazione del nuovo magazzino comunale è stata rilasciata nel mese di febbraio 2020 (**Allegato 4**).

Il progetto prevede al pianterreno: ampi spazi riservati a veicoli e macchinari, l'officina, un deposito per le sostanze nocive e altri depositi per attrezzature particolari.

Municipio di Ronco sopra Ascona

Un montacarichi permetterà di spostare il materiale dal pianterreno al primo piano e viceversa.

Onde rendere più agevole l'accesso, i portoni garage saranno a motore e comandati tramite telecomando.

Al primo piano è previsto: un grande spazio aperto suddivisibile secondo le necessità, per il deposito del materiale e delle attrezzature comunali; un ufficio; uno spogliatoio, le docce e i servizi.

Quest'ultimi locali saranno riscaldati con una termopompa aria/acqua; è prevista la posa di alcuni radiatori supplementari per riscaldare anche gli altri spazi (ad esempio l'officina) in caso di temperature particolarmente rigide.

Il nuovo magazzino comunale sarà dotato di un impianto fotovoltaico posto sulla falda sud del tetto che coprirà le spese legate al consumo d'elettricità; un eventuale produzione di energia in eccesso verrà immessa in rete e sarà rimborsata dalla Società Elettrica Sopracenerina.

Preventivo dei costi

Per l'allestimento del preventivo generale sono state richieste le offerte per ogni singola opera ad eccezione delle seguenti che sono state stimate: fabbro/metalcostruttore, piastrellista, impermeabilizzazioni, sistemazioni esterne. L'esito del concorso potrebbe portare a una spesa inferiore

Dati tecnici e finanziari

| | | |
|-----|--|-------------------|
| 1. | Capomastro | 339'232.00 |
| 2. | Carpentiere e lattoniere | 32'500.00 |
| 3. | Sanitario (compreso apparecchi sanitari) | 36'395.20 |
| 4. | Riscaldamento (termopompa aria/acqua) | 60'840.00 |
| 5. | Impianto elettrico e fotovoltaico | 46'949.95 |
| 6. | Montacarichi | 77'800.00 |
| 7. | Gessatore/pittore | 47'106.00 |
| 8. | Porte interne | 4'200.00 |
| 9. | Lamelle a pacchetto | 5'520.00 |
| 10. | Fabbro/metalcostruttore (cilindri e adeguamento cancello scorrevole) | 6'500.00 |
| 11. | Portoni garage (comando motore e telecomando) | 16'920.00 |
| 12. | Finestre e porte d'entrata in alluminio | 28'230.00 |
| 13. | Davanzali in alluminio | 1'450.00 |
| 14. | Piastrellista | 5'000.00 |
| 15. | Betoncini (con spolvero di quarzo) | 16'351.80 |
| 16. | Impermeabilizzazioni | 5'000.00 |
| 17. | Ponteggi | 9'668.30 |
| 18. | Sistemazioni esterne | 10'000.00 |
| 19. | Imprevisti | 20'000.00 |
| 20. | Onorario ingegnere civile | 10'000.00 |
| 21. | Onorario architetto/direzione lavori | 75'000.00 |
| | TOTALE | 854'663.25 |
| | IVA 7.7% | 65'809.05 |
| | TOTALE IVA INCLUSA | 920'472.30 |

Preventivo generale dei costi di costruzione +/- 10%

L'importo totale della richiesta del credito viene quindi arrotondato a:

CHF 925'000.00 (IVA inclusa)

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ragguglio o chiarimento supplementare, il Municipio invita il lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È approvato il progetto per l'edificazione di un nuovo magazzino comunale.
2. È stanziato un credito di CHF 925'000.00 (IVA inclusa) per la realizzazione dell'opera.
3. Il credito sarà caricato nel conto investimenti del Comune alla voce "magazzino comunale".
4. Il credito, a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC decade se non viene utilizzato entro il 31.12.2021.

Con stima e cordialità.

Il Sindaco
Paolo Senn

PER IL MUNICIPIO



Il Segretario
Roberto Salmina

Allegati: - Documentazione fotografica situazione esistente
- Progetto

Per esame e rapporto

| Commissione | | | |
|-----------------|-----------|-----------------|------------------|
| Gestione | Petizioni | Edilizia | Piano Regolatore |

Allegato 1 - *Magazzino comunale - Via Livurcio - località Valleggia*



Allegato 2 – Altri spazi sfruttati in parte come deposito per il materiale del Comune



Magazzino Azienda acqua potabile

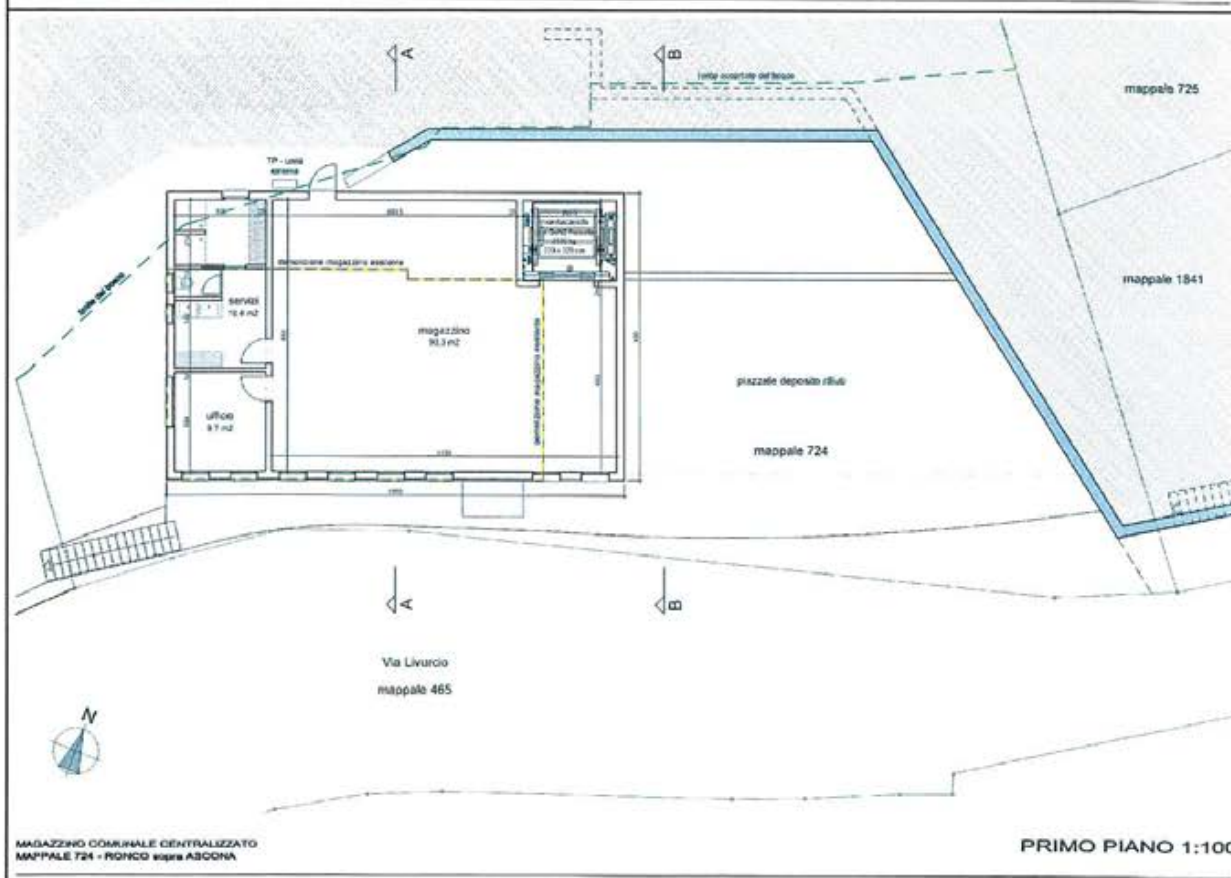
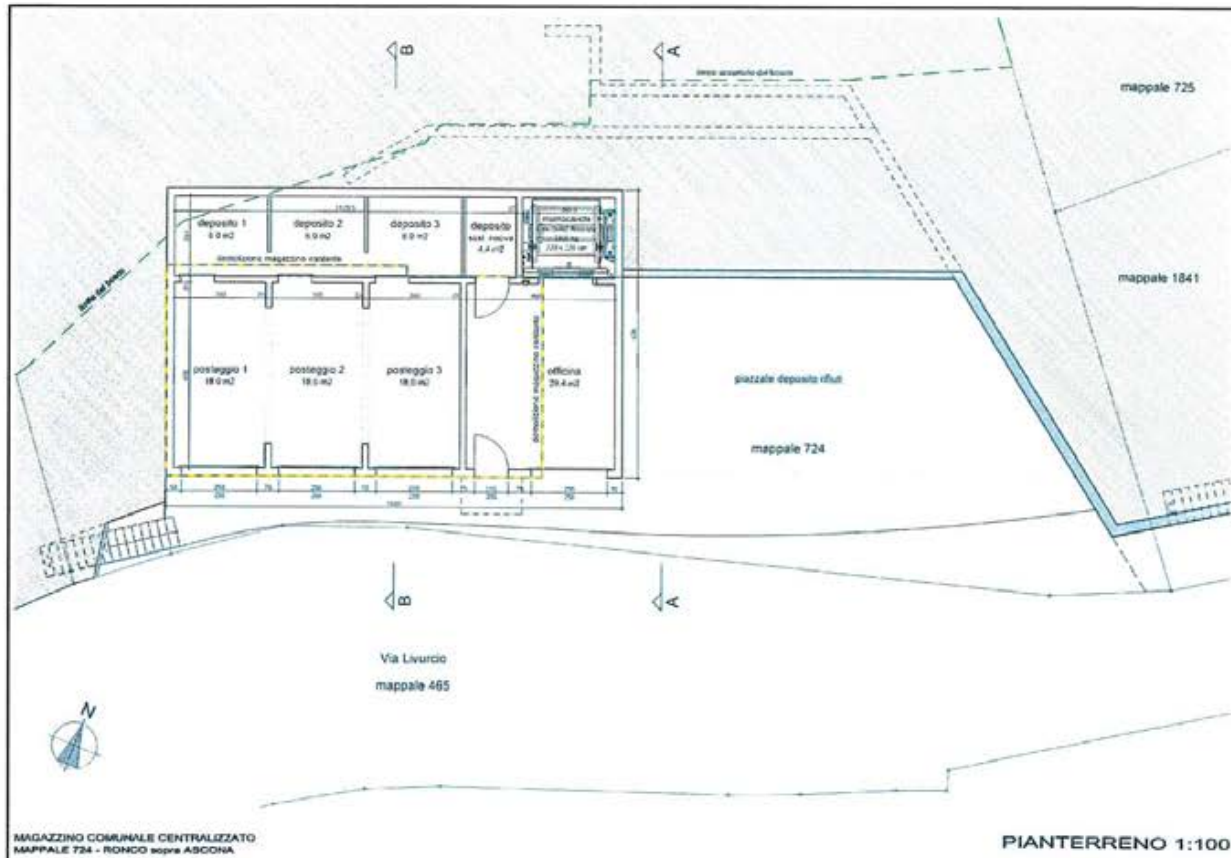


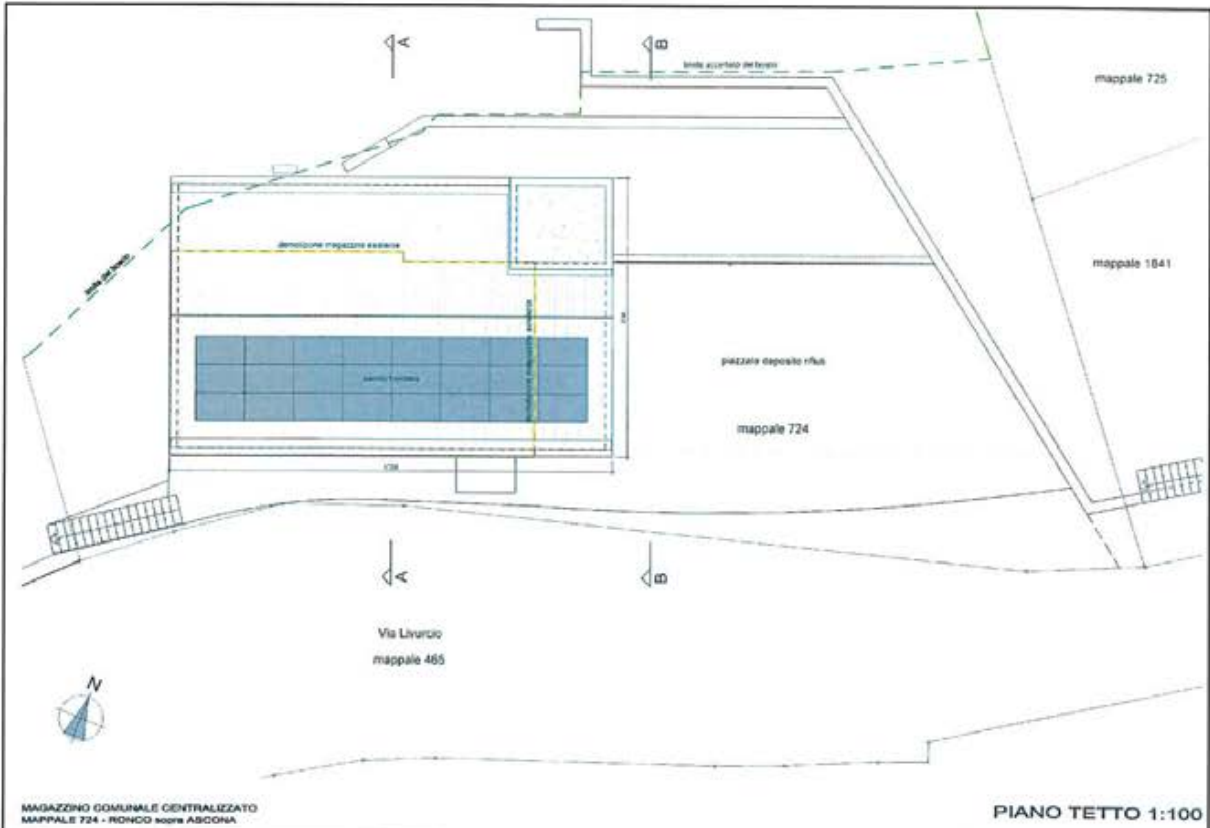
Cantine delle Scuole comunali



Magazzino in Via Fontana Martina

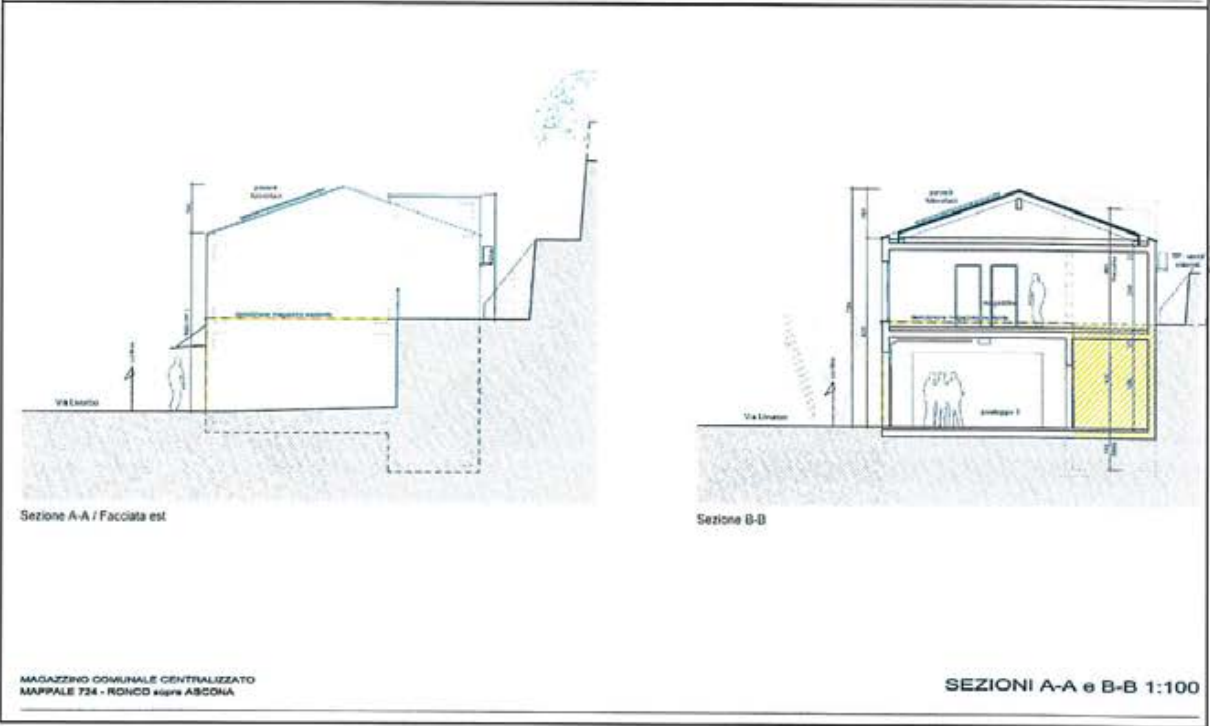
Allegato 3 – Il progetto





MAGAZZINO COMUNALE CENTRALIZZATO
MAPPALE 724 - RONCO sopra ASCONA

PIANO TETTO 1:100

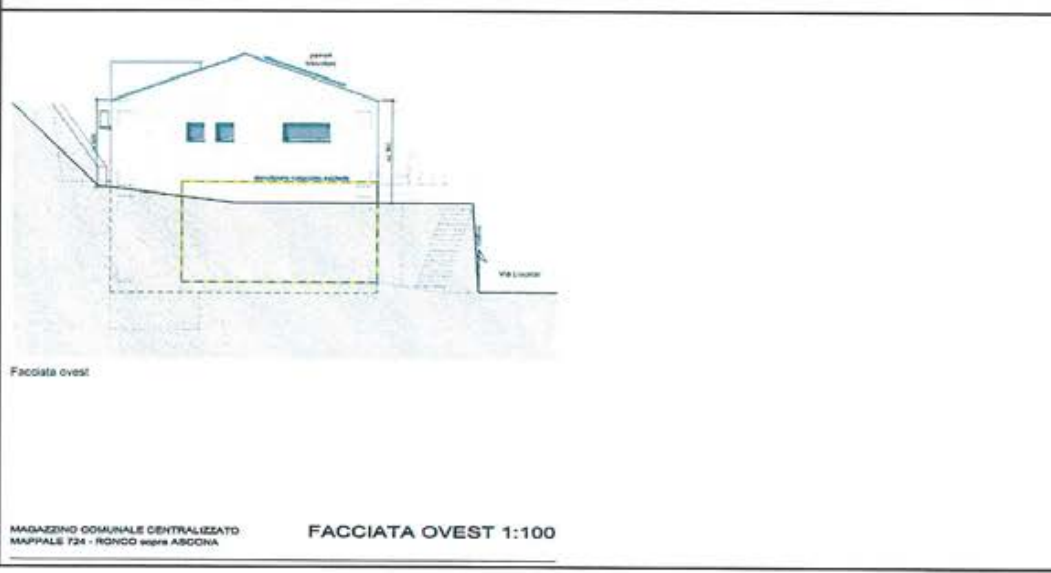
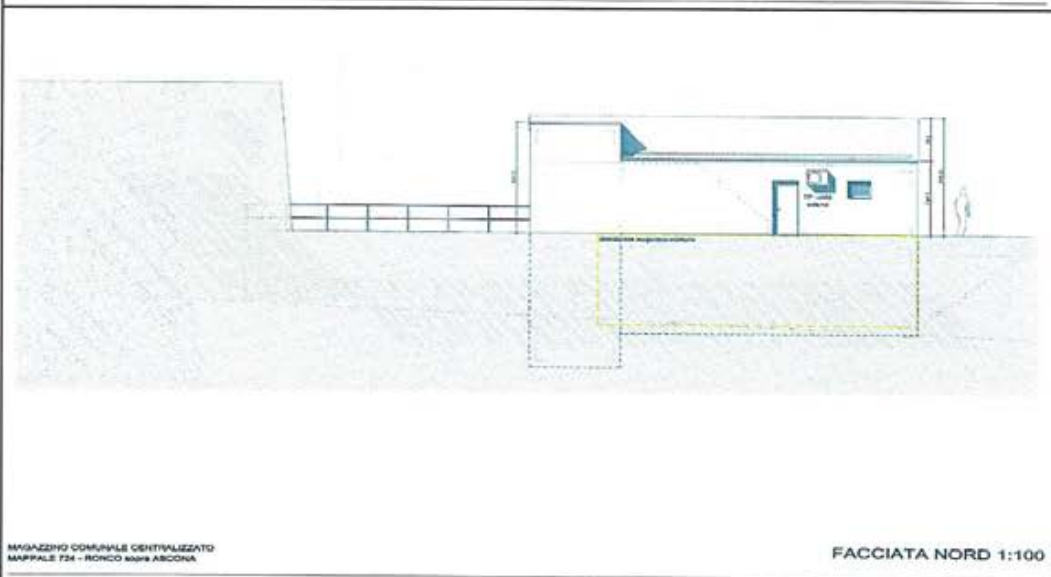


Sezione A-A / Facciata est

Sezione B-B

MAGAZZINO COMUNALE CENTRALIZZATO
MAPPALE 724 - RONCO sopra ASCONA

SEZIONI A-A e B-B 1:100



Allegato 4 – Licenza edilizia (intestazione)



MUNICIPIO DI RONCO SOPRA ASCONA

6622 Ronco s/Ascona, 17 febbraio 2020
00101 Ronco s. Ascona\Ufficio\2020\20-02D mappa 724.doc

Tel. 091 786.98.89
Fax 091 786.98.81
e-mail: cancelleria@ronco-s-ascona.ch

LICENZA EDILIZIA

CONCESSA A: Municipio di Ronco sopra Ascona, 6622 Ronco sopra Ascona
DATA DELLA DOMANDA DI COSTRUZIONE: 1.04.2019
NO. DELLA PRATICA: 20-02D
GENERE DI COSTRUZIONE O DI IMPIANTI: Edificazione nuovo magazzino comunale
MAPPAL NO.: 724
ZONA: EAP
LOCALITÀ: Valleggia
PROPRIETARIO: Comune di Ronco, 6622 Ronco sopra Ascona
PROGETTISTA: Arch. Giorgio Bretscher, 6622 Ronco sopra Ascona
R.M.: 1995 del 13.01.2020

L' allegato avviso cantonale n. 109345 del 10.12.2019 - Domanda di costruzione coordinata con la domanda di dissodamento, è parte integrante della presente decisione.

Tutte le tasse sono da versare prima dell'inizio dei lavori.

CONDIZIONI GENERALI DELLA LICENZA

La presente licenza ha la durata di **due anni** calcolati a partire da quando assume carattere definitivo.

Trascorso tale periodo senza che i lavori siano stati iniziati, la licenza non può più essere utilizzata prima dell'ottenimento del rinnovo (art. 14 Legge edilizia e art. 21 Regolamento di applicazione).

La presente licenza non pregiudica i diritti dei terzi.

Tasse:

| | | |
|--|------------|----------------|
| 1. Licenza edilizia (art. 19 LE / art. 29 RA LE) | CHF | 1040.00 |
| 2. Defluimento acque residue (art. 28 Reg. Canalizzazioni) | CHF | 0.00 |
| 3. Allacciamento acqua potabile (art. 49 Reg. ACAP) | CHF | 0.00 |
| 4. Allacciamento canalizzazioni (art. 26 Reg. Canalizzazioni) | CHF | 0.00 |
| 5. Consumo acqua per lavori di costruzione (art. 50.4 Reg. ACAP) | CHF | 0.00 |
| | CHF | 1040.00 |

Le condizioni particolari di ordine comunale sono elencate a pag. 3 della licenza.

Contro la presente decisione è dato ricorso al Consiglio di Stato nel termine di 30 giorni dalla sua notificazione.