



Orselina, 5 maggio 2021

MESSAGGIO MUNICIPALE no. 5/2021

concernente la richiesta di un credito di CHF 90'000.00 per la progettazione definitiva di un nuovo accesso al Parco, di un nuovo bar con annessi locali deposito, cucina e servizi

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

nella sua seduta del 12 giugno 2019 codesto Consiglio comunale aveva rinviato al Municipio il Messaggio 5/2019 con la richiesta di un credito di costruzione di CHF 1'060'000 per un nuovo accesso veicolare al Parco, un deposito per il materiale lungo la rampa di accesso e di uno per le bibite dietro al bar Fungo, nonché altre migliorie attorno al bar. Nel contempo il Legislativo aveva invitato il Municipio ad allestire, a livello di studio di fattibilità/progetto di massima, una soluzione alternativa che possibilmente consentisse un minor costo d'investimento, pur mantenendo l'obiettivo di un accesso agevolato per le merci e di locali deposito bibite e attrezzature.

Il nuovo progetto è stato presentato in data odierna ai membri del Legislativo e ai comitati delle associazioni che utilizzano il Parco. A seguito di ciò il Municipio presenta con questo messaggio la richiesta di un credito di CHF 90'000.00 per la progettazione definitiva e l'appalto del nuovo accesso, di un nuovo bar con annessi locali deposito, cucina e servizi, di un pergolato nonché di un locale-armadio sotto la zona di accesso all'attuale deposito attrezzi.

Indicazioni progettuali

A seguito dell'entrata in municipio dell'arch. Stefano Gueli, che aveva elaborato il precedente progetto e della conseguente incompatibilità tra i due ruoli, il Municipio ha incaricato del nuovo progetto l'arch. Daniele Zamboni di Muralto.

La speciale Commissione municipale che accompagna il progetto ha chiesto all'architetto di considerare, oltre ad un nuovo accesso per le merci (veicolare o tramite ascensore) anche la possibilità di abbattere l'attuale bar Fungo, prevedendo quindi la costruzione di un nuovo bar con annessi locali per deposito, cucina e servizi igienici.

È stata inoltre data indicazione di poter realizzare le opere in due tappe distinte: in un primo tempo bar e magazzini e solo in un secondo tempo la rampa di accesso.

Situazione attuale

Ricordiamo che attualmente il parco non ha un accesso principale distinguibile, essendo servito dalle due entrate pedonali da via Caselle e da quella in via al Parco. L'anfiteatro, situato a metà di questo dislivello, ha il piano palco ad un'altezza di circa 5 m rispetto al livello di via Caselle.

Ad una quota superiore di circa 3 m da via Caselle ed inferiore di circa 2 m dal piano del parco, si trovano i giardini e il biotopo. Questa zona è raggiungibile tramite una rampa con una pendenza del 15%, non percorribile da un veicolo. Questa rampa permette di superare la prima parte di dislivello tra via Caselle e l'area pianeggiante dove è situato il biotopo.

Dall'arrivo della rampa, una scala in granito e un sentiero più dolce consentono di raggiungere la zona del bar Fungo.

Il nuovo progetto

Scartata la possibilità un nuovo accesso tramite ascensore, che a fronte di costi complessivi solo di poco inferiori rispetto a quelli di una rampa non avrebbe offerto reali vantaggi né rispetto al trasporto delle merci né rispetto all'impatto estetico, il progetto ha confermato l'impostazione precedente di prevedere il nuovo accesso lungo via Caselle, nella parte est del parco. La possibilità di rinunciare all'attuale bar Fungo ha tuttavia offerto l'opportunità di ripensare tutta la disposizione del settore accesso/bar, che l'architetto ha saputo cogliere, a mente del Municipio, in modo ottimale.

Come già proposto dal precedente progetto, percorrendo via Caselle verso est è prevista una prima rampa, parallela alla strada e con direzione opposta rispetto alla rampa oggi esistente. Il muro di sostegno di questa rampa crea, a livello del Parco e davanti al bar, un nuovo e ampio piazzale, che l'architetto propone di strutturare e arredare come si dirà in seguito.

La prima parte della rampa permette di superare i 3.4 m di dislivello tra via Caselle e la quota del biotopo: dopo la parte piana dell'accesso la rampa, con pendenza del 12%, raggiunge il piano del biotopo, che viene mantenuto. A questa quota è previsto uno spazio di giro da cui parte, in senso opposto, una seconda rampa che va quasi a "smorzarsi" nel piazzale davanti al bar, senza limitarne l'uso, se non per l'impossibilità di ubicarvi degli elementi fissi, peraltro non necessari.

Lo spostamento dell'attuale muro di sostegno dell'area davanti al bar fino a lato della rampa consente di ricavare una ampia e nuova superficie piana di circa 120 m², che il progettista propone di coprire con una pergola, sotto la quale possono trovare posto, all'ombra, una serie di tavoli sia fissi che mobili: un piacevole spazio per incontri e momenti di socializzazione anche a bar chiuso.

L'edificio del bar comprende, oltre al bancone con gli scaffali refrigerati e gli spazi per le attrezzature di servizio, due locali interrati retrostanti: una cucina e un locale bibite e armadi refrigeranti. Ad est trovano inoltre spazio i locali WC e un vano tecnico. La facciata del bancone può essere chiusa da una porta basculante che, quando aperta, crea uno spazio di circa 2 m davanti al bancone, protetto da sole e intemperie. Infine, sotto il piazzale di accesso all'attuale padiglione è previsto di ricavare dei vani-armadi nei quali potranno essere depositati i grandi tavoli utilizzati sul piazzale principale.

Questo progetto ha incontrato l'approvazione sia della Commissione municipale che del Municipio stesso perché permette di risolvere il problema dell'accesso con merci e attrezzature varie, rispondendo alle richieste, da parte delle società che animano il Parco, di locali di supporto, inserendosi nel sito in modo armonioso e rispettoso dell'insieme.

Stima dei costi

I costi di costruzione valutati nel presente progetto di fattibilità, con precisione del $\pm 25\%$ ai sensi dei Regolamenti SIA 102/103, risultano come segue:

Muro di sostegno rampa, piazzale e rampe di accesso	CHF	440'000
Edificio bar e locali annessi, incluso arredamenti	CHF	490'000
Armadi davanti al padiglione (deposito tavoli grandi)	CHF	30'000
Pergolato, piantagioni e arredo verde	CHF	100'000
Spese tecniche e amministrative (progettazione e DL, assicurazioni, ecc.)	<u>CHF</u>	<u>120'000</u>
Totale netto	CHF	1'180'000
IVA 7.7% e arrotondamenti	<u>CHF</u>	<u>90'000</u>
TOTALE complessivo (con IVA)	CHF	1'270'000

La differenza di costo tra i due progetti, oltre al fatto che il nuovo progetto comprende la pergola e gli armadi davanti al padiglione, assenti prima, deriva anche dalla decisione di abbattere il bar Fungo e interrare maggiormente l'edificio dei magazzini, con una conseguente riduzione del numero delle palme e un nuovo arredo verde privilegiando specie indigene. Inoltre i due preventivi non sono confrontabili perché non hanno la stessa precisione, del 10% il precedente progetto definitivo e del 25% il presente progetto, ancora a livello di studio di fattibilità. L'importo di 1'270'000 rappresenta quindi una stima di massima puramente indicativa e non un preventivo su cui decidere un investimento.

Come indicato sopra, al progettista era stata data indicazione di strutturare il progetto in modo da poterlo realizzare in due tappe. Alla luce del progetto presentato una tale opzione, senz'altro possibile, appare tuttavia inopportuna in quanto non solo presupporrebbe maggiori costi per installare due volte il cantiere, ma soprattutto perché comporterebbe rilevanti oneri supplementari per il trasporto in discarica del materiale di scavo del nuovo bar, che invece può essere utilizzato per il colmataggio dietro il muro di sostegno della rampa (materiale di riempimento che altrimenti andrebbe acquistato). Se realizzato, il progetto lo deve quindi essere in una unica fase lavorativa.

Tempi esecutivi

Ipotizzando la concessione del credito di progettazione definitiva nella seduta ordinaria del CC del prossimo giugno e la successiva concessione del credito di costruzione al più tardi un anno dopo, i lavori potrebbero svolgersi al più presto a partire dall'ottobre 2022, per concludersi entro l'estate 2023.

Costo per elaborazione progetto definitivo e appalti

Oltre all'elaborazione del progetto definitivo il Municipio intende incaricare i progettisti anche della messa in appalto dei lavori (soprattutto opere da impresario costruttore e impianti elettrici), in modo da poter iniziare i lavori nei termini indicati sopra, ma anche disporre di una verifica del preventivo possibilmente già al momento della presentazione del messaggio per la costruzione delle opere (maggio 2022).

Sulla base delle offerte richieste ai progettisti, il costo di questa fase di progettazione risulta come segue:

Onorario e spese architetto	CHF	41'600
Onorario e spese ingegnere civile	CHF	20'000
Sondaggi geotecnici	CHF	10'000
Consulenza geologo e altri specialisti (perizia amianto, ing. El. tec., ecc.)	CHF	10'000
Spese varie (procedure amministrative, ecc.)	CHF	<u>1'400</u>
Totale netto	CHF	83'000
IVA 7.7% e arrotondamenti	CHF	<u>7'000</u>
Totale con IVA, Progetto definitivo e appalto impresa	CHF	90'000

RISOLUZIONE

Richiamato quanto sopra esposto, il Municipio vi invita a voler

r i s o l v e r e:

- 1. E' approvato un credito di CHF 90'000.00 per la progettazione definitiva e l'appalto di un nuovo accesso al Parco, di un nuovo bar con annessi locali deposito, cucina e servizi.**
- 2. Il credito decade se non utilizzato entro 2 anni dalla sua approvazione.**

Con i migliori saluti.

p/Il Municipio

Il Sindaco:


(ing. L. Pohl)

Il Segretario:


(S. Rossi)