



Comune di Tenero-Contra

Via Stazione 7

6598 Tenero

Telefono: 091 735 16 50

www.tenero-contra.ch

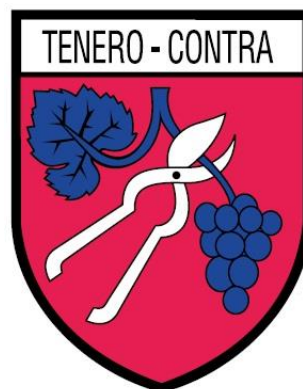
municipio@tenero-contra.ch

Tenero, 9 novembre 2021
Risoluzione municipale: 734 del 08.11.2021

Municipio di Tenero-Contra

MESSAGGIO MUNICIPALE 16 DEL 2021

Richiesta di un credito di fr. 810'000.- per la realizzazione dei nuovi spogliatoi dei campi comunali alle Brere



Commissioni competenti:

Edilizia e opere pubbliche;

Gestione.

Lodevole Consiglio comunale,
Signore e signori Consiglieri,

vi presentiamo, per esame ed approvazione, la richiesta di un credito ammontante a fr. 810'000.00 (+/- 20%) da destinarsi alla costruzione dei nuovi spogliatoi dell'AC Tenero-Contra siti sul fondo 50 RFD del nostro Comune.

Premessa

Gli attuali spogliatoi dei campi di calcio, come anche il fondo sul quale sono edificati, sono diventati di proprietà del Comune di Tenero-Contra nel 1983.

Prima di allora la proprietà era del Dono nazionale svizzero il quale, in due diverse fasi temporali e con due procedure edilizie distinte, la prima negli anni Sessanta del secolo scorso, la seconda nella metà degli anni Settanta, vi ha provveduto a edificare vari edifici, tra cui gli spogliatoi tutt'ora esistenti.

Negli anni Ottanta sono stati demoliti gli edifici adibiti a palestra ed abitazione del sorvegliante e da allora la configurazione degli spogliatoi non è più variata.

Negli ultimi anni si è assistito ad un netto deterioramento dell'edificio a sud (subalterno A), quello edificato negli anni Sessanta. Questa struttura mostra chiaramente segni di vetustà; vi sono infiltrazioni d'acqua in più punti del tetto (lastre di eternit) e l'impianto sanitario è costantemente in riparazione. Inoltre, gli interni, panche e rivestimenti, sono praticamente rimasti gli stessi negli anni e quindi, oltre che essere disagiati per chi ne usufruisce, non sono un bel biglietto da visita per le varie società sportive ospiti.

Storico sulla genesi del progetto di risanamento / ricostruzione

Visto quanto sopra, il Municipio ha ritenuto fosse opportuno chinarsi sul tema di un'eventuale ristrutturazione e, conseguentemente, ha intrapreso i seguenti passi:

- (A) Il 18 settembre 2018, con risoluzione no 606/18, assegna allo studio di architettura BFM Sagl, Gordola, un mandato per la stesura di un progetto di massima relativo alla realizzazione di nuovi spogliatoi per il campo di calcio dell'AC Tenero-Contra.
Il 14 dicembre successivo gli architetti presentano due varianti di progetto con stime di costi che vanno da fr. **1'250'000** per la variante A e fr. **1'500'000** per la variante B (onorari architetti e specialisti esclusi).
- (B) Preso atto dell'elevato onere finanziario che la realizzazione del progetto presentato comporterebbe, nel mese di febbraio 2019 il Municipio contatta lo studio EdilPlanning Sa, Muralto, al quale chiede un preventivo per la realizzazione degli spogliatoi e WC con un sistema di moduli in prefabbricato cementizio fornito dalla ditta Macchimport SA.
Il 21 febbraio 2019 presentano un'offerta per la fornitura e posa della variante B (come da progetto dello studio BFM) alla cifra di fr. **654'000**.
- (C) Successivamente viene richiesta un'offerta anche alla ditta Pavicerswiss Sagl, Taverne, per la messa in opera di spogliatoi prefabbricati sulla falsariga di quanto da loro stessi eseguiti al campo di calcio del Comune di Torricella-Taverne. Base di progetto è sempre la variante B proposta dallo studio d'architettura BFM.
In data 8 marzo 2019 presentano un'offerta comprensiva di tutte le parti d'opera necessarie all'edificazione per la cifra di fr. **520'000**.

(D) Nell'ottica di vagliare tutte le opzioni disponibili, all'inizio del 2020 viene incaricato l'Ufficio tecnico comunale di organizzare un preventivo per una ristrutturazione minima delle strutture spogliatoi esistenti. L'UTC organizza sopralluoghi e raccoglie le offerte per la sostituzione delle docce esistenti, la riparazione del tetto, i rivestimenti interni, i serramenti, le opere da falegname interne e i tinteggi esterni e interni.

Le offerte raccolte portano ad una cifra di fr. 250'000 alla quale va aggiunto il costo di un eventuale impianto di riscaldamento (ca. fr. 30'000 con termopompa aria-aria a split) e la sostituzione completa dell'attuale impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria (ca. altri fr. 30'000). Totale fr. **310'000**.

(E) In ultimo, nel mese di settembre 2020 si prende contatto con la ditta Containex m.b.H, Austria, alla quale si richiede un'offerta per la fornitura e posa di un sistema di moduli prefabbricati abitativi avendo sempre come base la variante B del progetto originale.

Il 26 ottobre successivo inviano la loro offerta ammontante a fr. 309'500. A questa cifra è stato in seguito aggiunto quanto necessario alla completezza dell'opera e si arriva ad un totale stimato di ca. fr. **810'000.00** (IVA esclusa)

Nel merito

Il 10 febbraio 2021 l'Ufficio tecnico comunale ha redatto un rapporto all'attenzione del Municipio nel quale ha analizzato, e tratto delle conclusioni, su quanto scaturito dalle varie offerte e possibilità presentate dai vari professionisti fin qui interpellati. I contenuti dello stesso sono qui di seguito esposti.

I 5 scenari sono difficilmente comparabili in termini di rapporto prestazione/prezzo.

Delle considerazioni generali possono però essere fatte relativamente all'opportunità di procedere con un sistema costruttivo rispetto ad un altro in rapporto al costo di ognuno e soprattutto includendo nei parametri di valutazione il tetto massimo di spesa per gli spogliatoi previsto a preventivo 2021, il quale ammonta a fr. 500'000.

Detto ciò, risultano evidenti le seguenti considerazioni:

Il progetto dello Studio BFM (A), che sarebbe la soluzione migliore dal punto di vista costruttivo, non rientra nei parametri di spesa previsti a preventivo 2021 del Comune. Neanche con l'aiuto finanziario di Sport-Toto, ammontante al massimo al 30% dell'investimento previsto fino a fr. 500'000 più il 10% dell'importo restante della spesa totale. Nello specifico si tratterebbe di un contributo di ca. fr. 225'000; resterebbe quindi da investire ancora ca. fr. 1'000'000 più fr. 270'000 di onorari.

Va sottolineato che tale contributo è applicabile a tutte le varianti costruttive proposte.

La soluzione (B), così come proposta, rientra nel credito a preventivo. Bisogna però considerare che dall'offerta sono escluse le fondazioni, la platea ed i rivestimenti esterni. Quindi mancano all'appello ca. fr. 150'000. Inoltre, la struttura non è isolata, non rispetta quindi i vincoli minimi obbligatori RuEN per gli Enti pubblici e, probabilmente già nel breve termine, a causa dell'alto grado di umidità presente nelle future docce, la mancanza di isolamento termico può portare all'accumulo di condensa sui muri interni con conseguente formazione di muffe e funghi sui rivestimenti.

La soluzione (D), ristrutturazione della situazione esistente, a fronte di un costo non eccessivo rispetto alle altre possibilità, non permette di migliorare considerevolmente la situazione a medio/lungo termine. Si tratta di un lifting relativamente costoso e non rispetta comunque i vincoli RuEN.

Le varianti (C) e (E) d'altro canto offrono una soluzione interessante che, al netto del contributo Sport-Toto, si avvicinano a quanto previsto di budget nel piano finanziario 2021.

Si è avuto modo di visionare fisicamente le due tipologie. I sistemi di prefabbricato nell'offerta (C) sono molto spartani nelle finiture e in effetti nel sopralluogo effettuato abbiamo constatato che dopo neanche 1 anno i rivestimenti esterni a contatto con le intemperie e quelli interni della doccia si staccavano, inoltre erano presenti diverse altre imperfezioni dovute al tipo di finiture. Quelli dell'offerta (E), invece, presentano un grado di rifinitura di gran lunga maggiore e si può senza dubbio affermare che sono nettamente migliori sia dal punto di vista visivo che da quello costruttivo ottemperando inoltre anche ai parametri vincolanti di isolamento termico come da RuEN.

Il Municipio, preso atto dei contenuti del rapporto, ha deciso di approfondire la variante (E).

Si è quindi proceduto ad inoltrare formale domanda di costruzione, sfociata, il 25 agosto 2021, nel rilascio di una licenza edilizia, che dà diritto a costruire due nuovi edifici da adibire a spogliatoi con tipologia a container abitativi. Nella procedura si è chiesto di poter derogare allo standard Minergie (art. 11, cpv. 1, RuEN) in quanto inutilmente dispendioso in rapporto all'occupazione che sarà fatta dello stabile. La richiesta di deroga è stata accettata dagli uffici competenti.

Incidenza finanziaria

Per la realizzazione dell'investimento esposto sono stati preventivati i seguenti costi finanziari:

in fr.

Opere da impresario costruttore	
Demolizione completa dell'edificio esistente: - messa in sicurezza dell'area di demolizione; - rimozione materiale; - carico su camion e trasporto in discarica; - tassa di discarica.	20'000.00
Fondazioni appoggio per prefabbricati: - area di cantiere; - scavo per posa plinti; - posa tubi in cemento Ø 40 cm lunghezza 100 cm; - riempimento tubi con cemento CPNC vibrati; - riempimento e livellamento terreno.	40'000.00
Pensilina/tettoia: - pilatri in cemento armato (CA) 30 x 30 cm; - tettoia in CA 200 x 7000 cm.	50'000.00
Pavimento davanti agli spogliatoi: - posa di WPC 200 x 7000 cm.	30'000.00
Rivestimenti facciate: - posa di WPC 310 x 10500 cm.	65'000.00
Aiuti per la messa in opera dei prefabbricati: - scarico prefabbricati.	10'000.00
Opere da rivestimenti interni	
Rivestimenti in PVC: - pavimenti 300 mq + pareti 400 mq.	140'000.00

Produzione di calore	
Boiler termopompa (x4)	20'000.00
Termopompa aria-aria con split (x2)	20'000.00
Prefabbricazioni	
Fornitura e posa dei prefabbricati attrezzati: - 11 prefabbricati ad uso spogliatoio; - 7 prefabbricati ad uso docce.	309'500.00
Onorari	
Direzione lavori – coordinatore: - ca. 5% cifra d'investimento globale (30% onorario totale).	30'000.00
Ingegneria civile: - 15% sul totale delle opere del genio (110'000): disegni esecutivi, calcolo CA, disegni del ferro, direzione lavori, liquidazioni.	16'500.00
Totale IVA esclusa	751'000.00
IVA 7.7%	57'827.00
Totale IVA inclusa	808'827.00

Uscite per investimento

Per la variante E proposta si prevede un'uscita per investimento arrotondata di fr. 810'000.-.

Entrate per investimento

Si beneficerà di un sussidio dal fondo Sport-Toto del 30% per i primi fr. 500'000.- di investimento e del 10% sui restanti fr. 310'000.-, per un totale di fr. 181'000.- di sussidio.

Investimento netto

L'investimento netto a nostro carico sarà pari a fr. 629'000.-.

Ammortamento economico

Sulla base di quanto previsto dall'art. 17 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni si prevede un ammortamento lineare dell'investimento netto di fr. 629'000.- su una durata di vita prevista di 35 anni. L'impatto annuo dell'investimento a conto economico sarà pertanto pari a fr. 17'971.- circa.

Impianto fotovoltaico

È possibile installare ca. 280 mq di pannelli fotovoltaici. Per la produzione di 1 KW/h è necessaria una superficie di ca. 6 mq. In teoria è possibile la messa in opera di un impianto di 45 KW di potenza. L'investimento supplementare sarebbe il seguente:

Impianto da 45 KW	112'500.00
Al netto dei sussidi (ca. 1/3 dell'investimento totale)	74'250.00

Se lo reputa opportuno il Consiglio comunale può proporre un emendamento per l'inserimento di tale importo supplementare nel Messaggio municipale. Si consiglia tuttavia di attendere il

completamento dell'opera e valutare l'esecuzione in futuro, facendo un'opportuna analisi della possibilità di prelievo dal Fondo Energie Rinnovabili, sentita anche la Commissione energia e ambiente del nostro Comune.

Conclusione

Allo stato attuale, dopo aver vagliato e ponderato le varie opzioni possibili, il Municipio ritiene che si sia sufficientemente approfondito il tema e quindi, preso atto che:

1. è impellente procedere con la sostituzione degli spogliatoi esistenti a causa dell'accentuata vetustà del subalterno A;
2. con il rilascio della licenza edilizia, resa possibile dal preavviso favorevole dell'Autorità superiore, i Servizi generali del Dipartimento del Territorio non sollevano obiezioni di sorta alla variante scelta;
3. la cifra d'investimento prevista non si discosta di molto da quanto messo a preventivo nel Piano finanziario 2021;

ritiene vi siano sufficienti elementi a favore della scelta della variante (E); ossia l'edificazione dei nuovi spogliatoi con elementi prefabbricati tipo container abitativi.

Si rende attenti che l'attuale crisi delle materie prime potrebbe avere un impatto negativo sui costi illustrati, che saranno pertanto monitorati attentamente; se necessario si provvederà ad informare il Consiglio comunale di eventuali cambiamenti importanti di prezzo prima delle delibere definitive.

Per queste considerazioni invitiamo codesto onorando Consiglio Comunale a deliberare favorevolmente sul seguente testo di risoluzione:

PROPOSTA DI RISOLUZIONE

1. **È approvata la variante (E), e relativo preventivo di massima (+/- 20%), per la messa in opera di due nuovi edifici adibiti a spogliatoi per i campi sportivi sul fondo 50 RFD Tenero-Contra con una spesa prevista complessiva di fr. 810'000 (IVA esclusa).**
2. **È stanziato il credito di fr. 810'000.00 relativamente al punto 1.**
3. **Eventuali sussidi del Fondo Sport-Toto andranno a scalare il credito richiesto al punto 2.**
4. **Per il finanziamento del credito il Municipio è autorizzato a contrarre, se necessario, un prestito di pari importo presso un istituto di credito.**

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO DI TENERO-CONTRA

Il Sindaco:

Il Segretario:

f.to Marco Radaelli

f.to Nicola Maggetti

Allegati: licenza edilizia
relazione tecnica
piani



LICENZA EDILIZIA COMUNALE (Ris. Mun. n° 527 del 23 agosto 2021)

Concessa a: Comune di Tenero-Contra, Via Stazione 7, 6598 Tenero

Notificata il: 25 agosto 2021

1. Data della domanda di costruzione: 14 giugno 2021

2. Genere della costruzione e/o degli impianti:

Demolizione parziale spogliatoi esistenti, nuovi spogliatoi in elementi prefabbricati al mappale 50 RFD

3. Condizioni particolari della licenza:

si richiamano le osservazioni delle istanze cantonali (preavviso cantonale nr. 118956 del 18 agosto 2021) che fanno parte integrante della presente licenza;

4. I lavori non possono essere iniziati prima che la licenza edilizia sia cresciuta in giudicato, salvo diversa disposizione dell'Autorità di ricorso. L'inizio dei lavori deve essere notificato al Municipio 15 giorni prima, informandolo sul nominativo dell'impresa esecutrice, sui modi di esecuzione dei lavori, sulle macchine impiegate e sui provvedimenti previsti per la tutela della quiete dai rumori (art. 23 cpv. 2 RLE). Il proprietario della costruzione o il suo rappresentante è tenuto a chiedere la verifica dei tracciamenti al Municipio (art. 49 cpv. 1 LE).

5. La presente licenza ha la durata di 2 anni calcolati a partire da quanto 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 LE e 21 RLE).

6. Prima dell'occupazione del nuovo edificio e della concessione del permesso di abitabilità, deve essere chiesta al Municipio la verifica sul posto per confrontare la costruzione col progetto approvato (art. 49 cpv. 2 LE) e il collaudo tecnico degli ascensori e montacarichi (art. 36 RLE).

7. La presente licenza non pregiudica i diritti dei terzi.

8. Tassa: fr. 680.00 (art. 19 LE e 29 RLE).

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

PER IL MUNICIPIO DI TENERO-CONTRA

Il Sindaco:

M. Radaelli

Il Segretario:

N. Maggetti

Situazione

Il fondo 50 RFD - Tenero-Contra si trova in zona EAP di piano regolatore e viene a posizionarsi lungo via Alle Brere, subito dopo l'entrata in direzione nord della semi-autostrada Locarno - Magadino.

La destinazione del fondo è sportiva. Su di esso sono infatti presenti due campi di calcio con i relativi locali di servizio quali spogliatoi, magazzini e lavanderia.

Intervento

È previsto di demolire il corpo spogliatoi esistente, subalterno A, in quanto vetusto nella struttura e, oramai, anche inadatto nella funzionalità.

Al suo posto verranno posati 18 container abitativi già attrezzati per la funzione che dovranno assolvere. Gli stessi saranno assemblati in due edifici da 9 container ognuno. Al termine dell'intervento non si leggeranno più i 18 container ma si leggeranno due edifici uniti da un camminamento e da una tettoia in comune.

Tipologia edificio

Container abitativi in acciaio coibentato e verniciato.

Solette camminamenti in CA.

Solette tettoie in CA.

Fondazioni in plinti di CA.

Posteggi

L'intervento non prevede la formazione di nuovi posteggi.

Attualmente il centro sportivo dispone di 60 posteggi ubicati sul fondo 51 RFD Tenero-Contra, subito adiacente.

Impianto di riscaldamento

È prevista la posa di due pompe di calore aria-aria, una per edificio, modello Daikin 5MXM90N.

Ogni pompa avrà una potenza termica installata di 10 kw.

La distribuzione del calore avverrà tramite impianto multi-split.

Produzione di acqua calda sanitaria

L'acqua calda verrà prodotta tramite 4 bollitori-pompe di calore aria-acqua, due per edificio, modello Atlantic Suisse AG WPA 450.

Sistemazione esterna

Attorno ai due nuovi spogliatoi si procederà con la posa di una soletta di camminamento. L'area dove ora sorge l'edificio di cui è prevista la demolizione verrà seminata e rinverdata.

Canalizzazione

Il fondo è servito dalla canalizzazione comunale a sistema misto. La condotta esistente passa tra gli spogliatoi da demolire e quelli previsti. Prima di allacciarsi alla canalizzazione comunale sono posati due pozzetti d'ispezione nei quali confluiranno sia le acque scure come anche le acque meteoriche.

Amianto ed inquinanti

È stata esperita una perizia (allegata) dalla quale non risultano inquinanti. Le lastre del tetto in Ethernit saranno smontate e portate in apposita discarica.

Indici edificatori

In zona EAP non vi sono parametri edificatori vincolanti se non le distanze dai confini e le altezze degli edifici. In tutti e due i casi si è abbondantemente sotto i valori autorizzati.

Allegati:

Dossier foto edificio **da demolire**

Foto edificio da demolire.





Il Container
verrà spostato.





Domanda di costruzione

MAPP. 50 RFD - Tenero - Comune di Tenero-Contra

Architetto Vincenzo Vitale
Via Campasc 11 - 6743 Bodio
tel 079/6138417 - vitale.v@sunrise.ch
tel/fax 0918254562

PIANO DISPERSIONE

1:200

GIUGNO 2021

■ dispersione superficiale

■ dispersione in canalizzazione mista

+/- 0.00 = 198.00 msm

proprietario:

istante:

Il presente progetto è approvato con
Ris. Mun. n. 400 del 21.06.21

progettista:

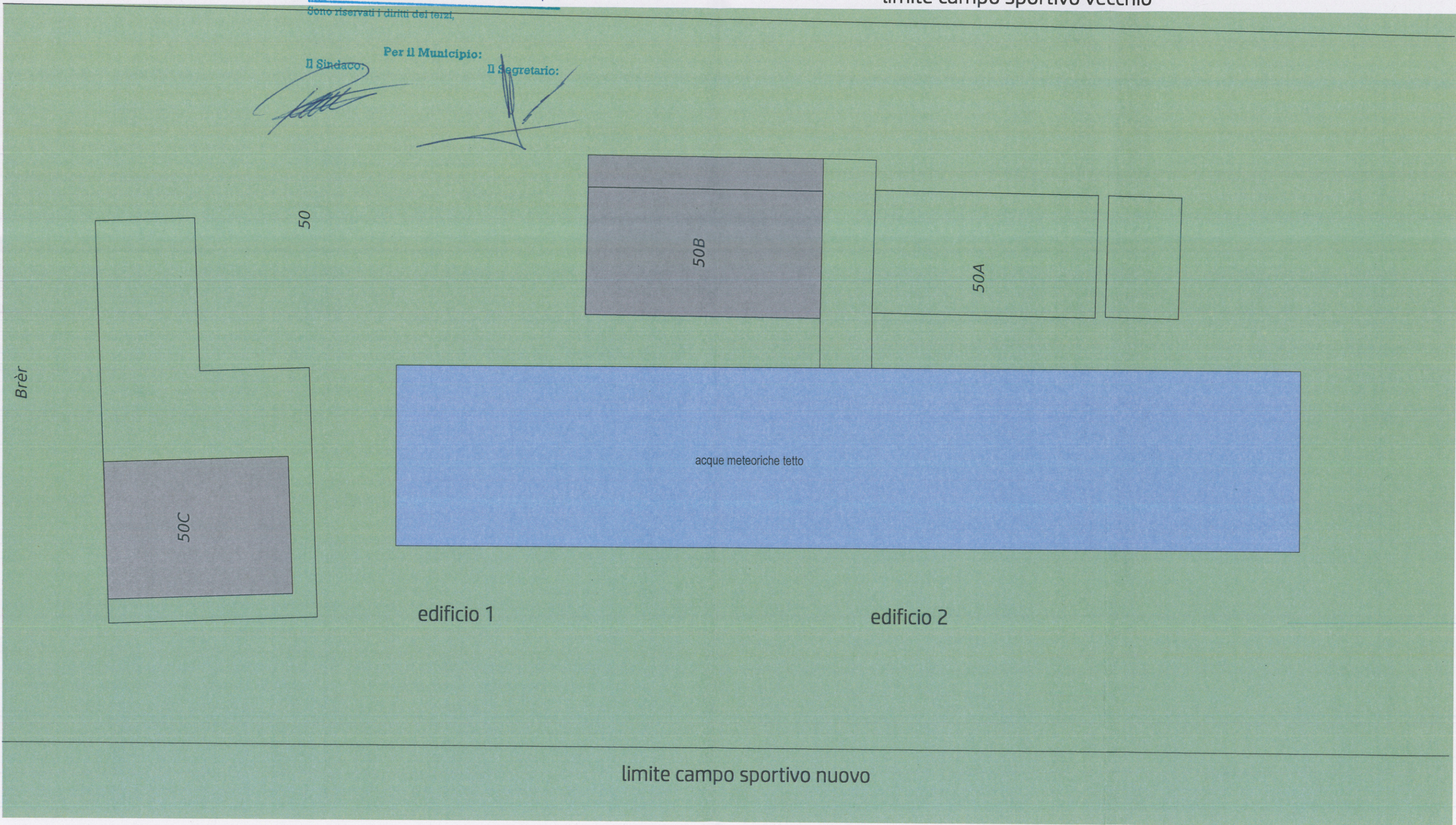
Sono riservati i diritti dei terzi.

Il Sindaco:

Per il Municipio:

Il Segretario:

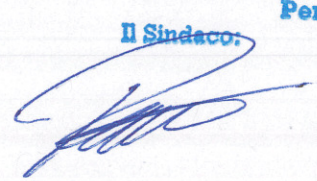
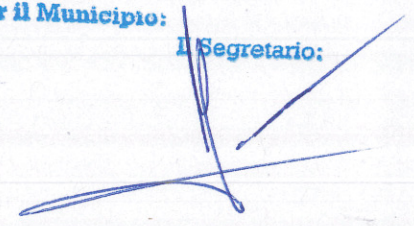
limite campo sportivo vecchio

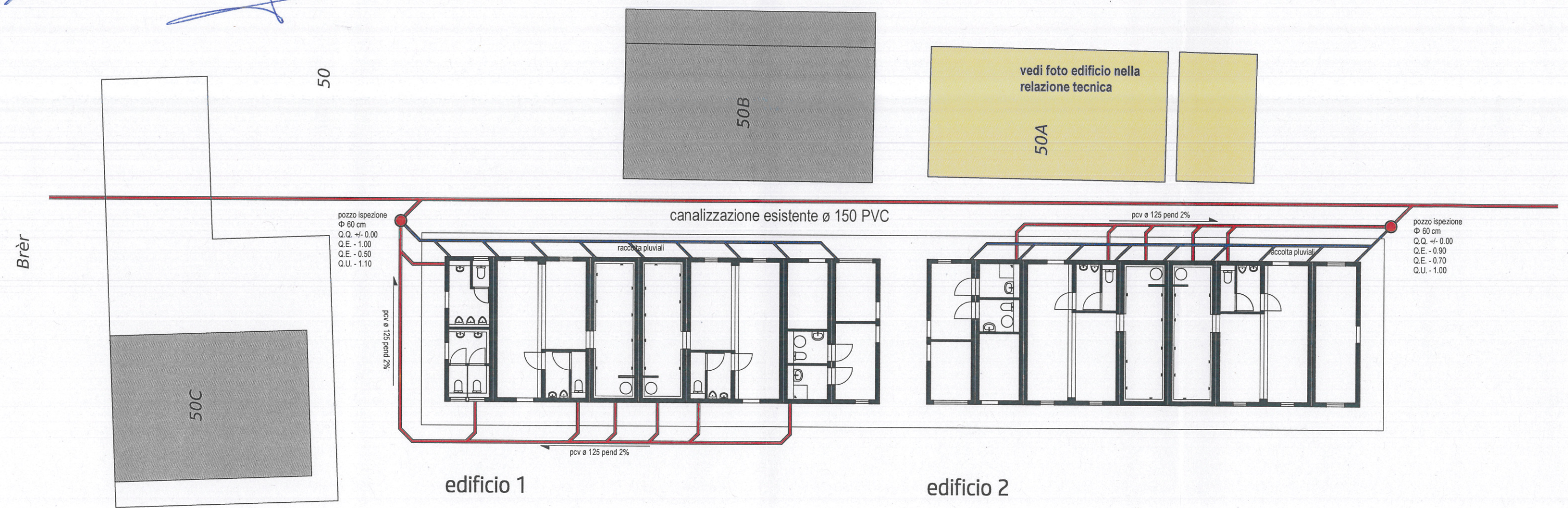


limite campo sportivo nuovo

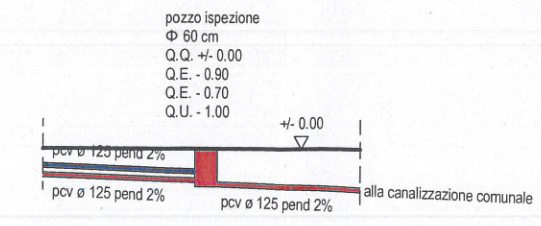
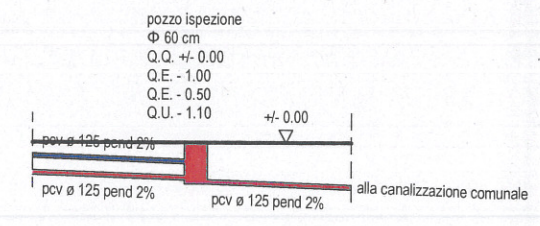
proprietario: **Il presente progetto è approvato e**
Ris. Mun. n. 400 del **21.06.21**
 Sono riservati i diritti dei terzi.

progettista:  **limite campo sportivo vecchio**

Per il Municipio:
 Il Sindaco:  Il Segretario: 



Sezione canalizzazione



Domanda di costruzione

MAPP. 50 RFD - Tenero - Comune di Tenero-Contra

Architetto Vincenzo Vitale
Via Campasc 11 - 6743 Bodio
tel 079/6138417 - vitale.v@sunrise.ch
tel/fax 0918254562

PIANO DI SITUAZIONE

1:200

GIUGNO 2021

demolizione

+/- 0.00 = 198.00 msm

proprietario:

istante:

Il presente progetto è approvato con

Ris. Mun. n. 400 del 21.06 progettista:

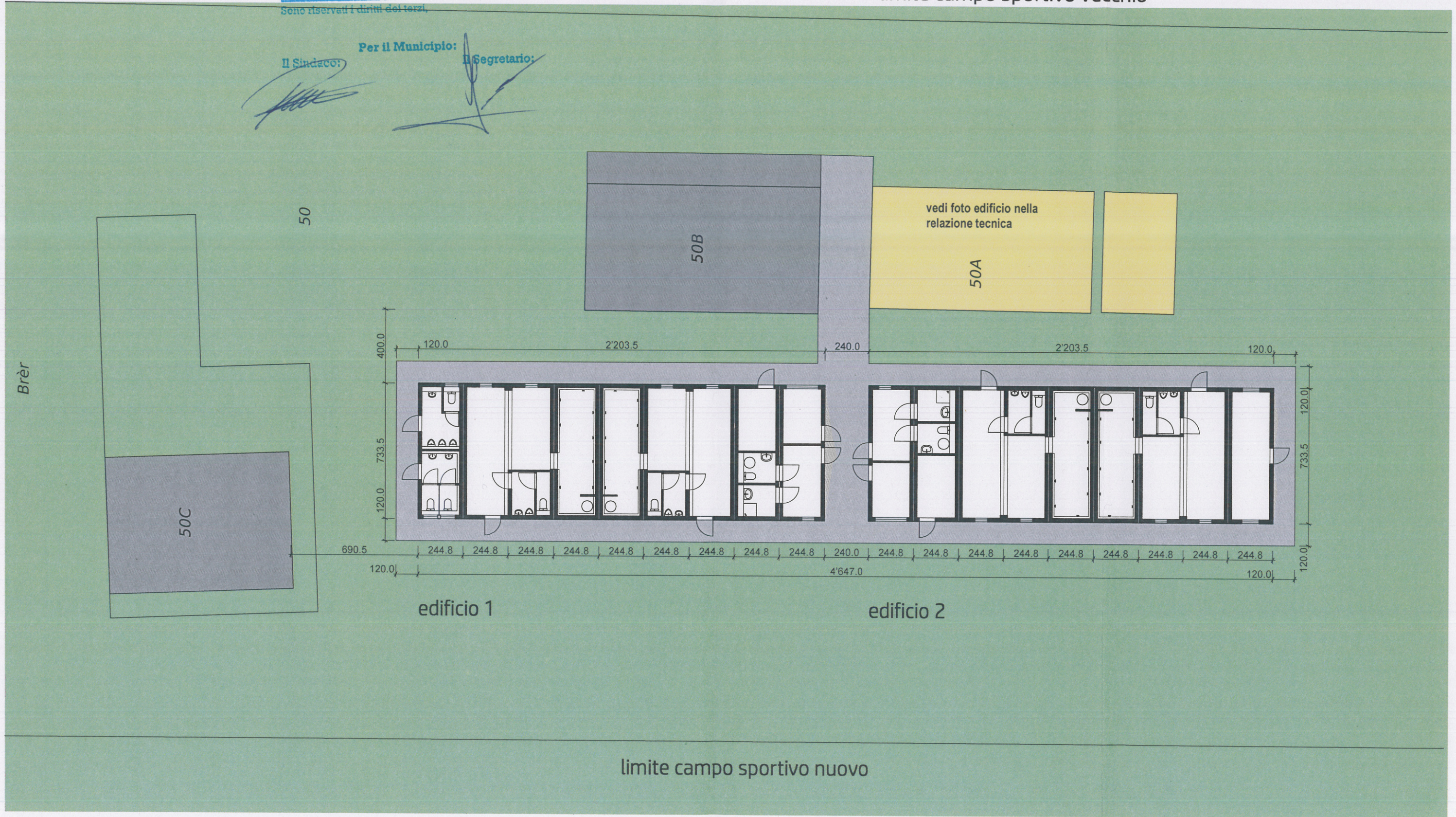
Sono riservati i diritti del terzi.

Il Sindaco:

Per il Municipio:

Il Segretario:

limite campo sportivo vecchio



limite campo sportivo nuovo

Domanda di costruzione	MAPP. 50 RFD - Tenero - Comune di Tenero-Contra	Architetto Vincenzo Vitale Via Campasc 11 - 6743 Bodio tel 079/6138417 - vitale.v@sunrise.ch tel/fax 0918254562
PIANTA PIANO TERRENO	1:100	GIUGNO 2021

L'ISTANTE:

**Il presente progetto è approvato con
Ris. Mun. n. 400 del 21.06.21**

Sono riservati i diritti dei terzi,

IL PROGETTISTA:

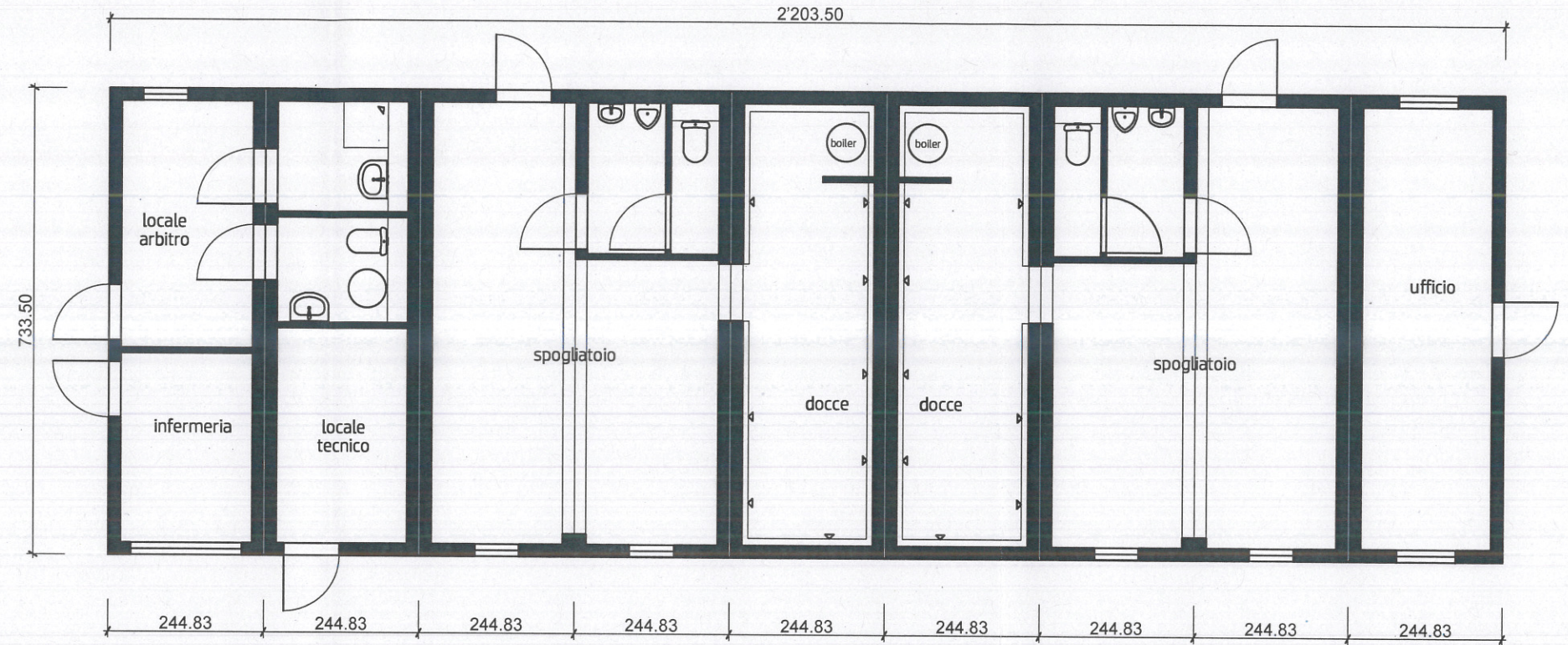
IL PROPRIETARIO:

Il Sindaco:

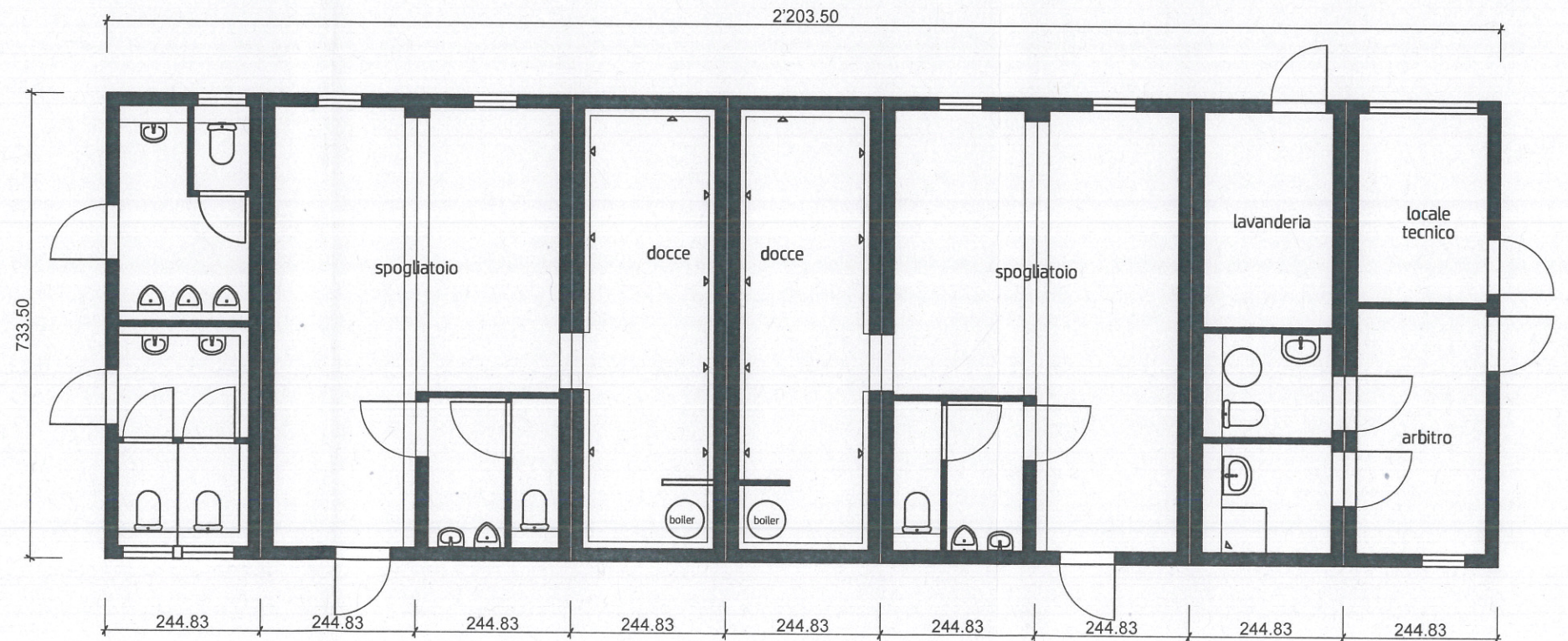
Per il Municipio:

Il Segretario:



Edificio 2



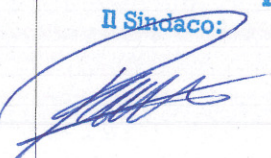
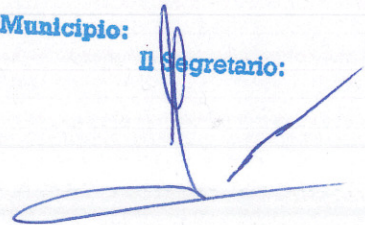
Edificio 1



1:500

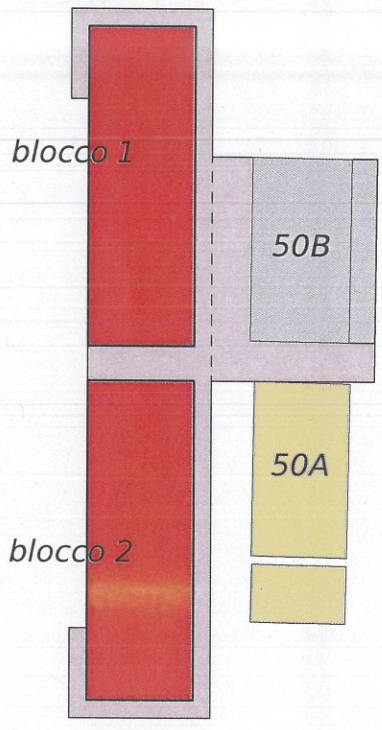
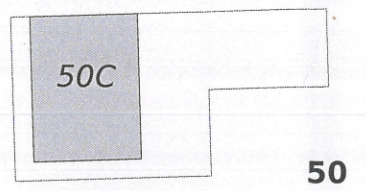
 NUOVO
 DEMOLIZIONE

Il presente progetto è approvato con
Ris. Mun. n. 400 del 21.06.21
Sono riservati i diritti dei terzi.

Per il Municipio:
Il Sindaco: 
Il Segretario: 

Via Brere

Brèr



Campo sportivo

Campo sportivo

19

Domanda di costruzione	MAPP. 50 RFD - Tenero - Comune di Tenero-Contra	Architetto Vincenzo Vitale Via Campasc 11 - 6743 Bodio tel 079/6138417 - vitale.v@sunrise.ch tel/fax 0918254562
PROSPETTI E SEZIONI	1:200	GIUGNO 2021

+/- 0.00 = 198.00 msm

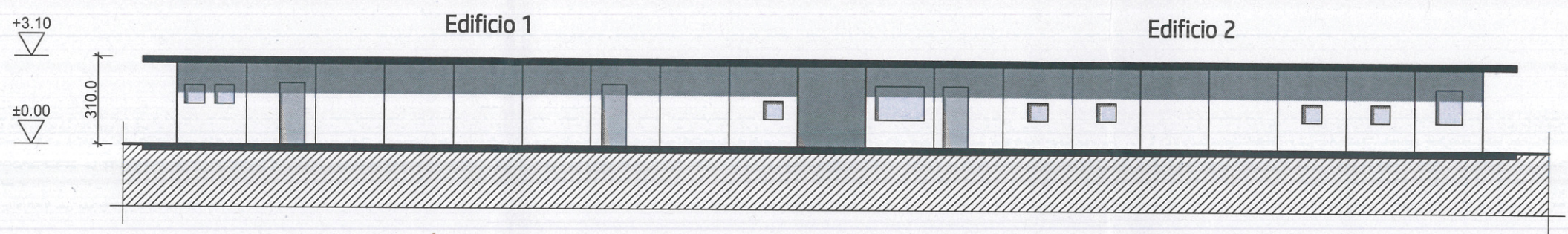
progettista: *Vitale*

proprietario: **Il presente progetto è approvato con**
Ris. Mun. n. 400 del 21.06.21
 Sono riservati i diritti dei terzi.

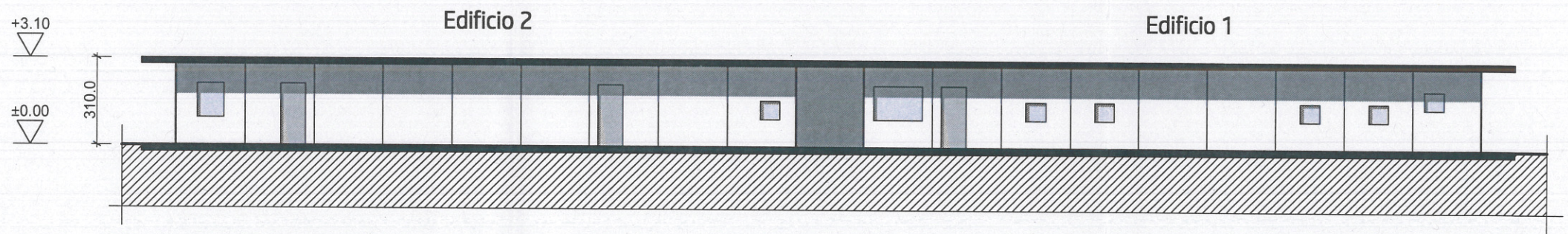
istante:

Per il Municipio:
 Il Sindaco: *[Signature]*
 Il Segretario: *[Signature]*

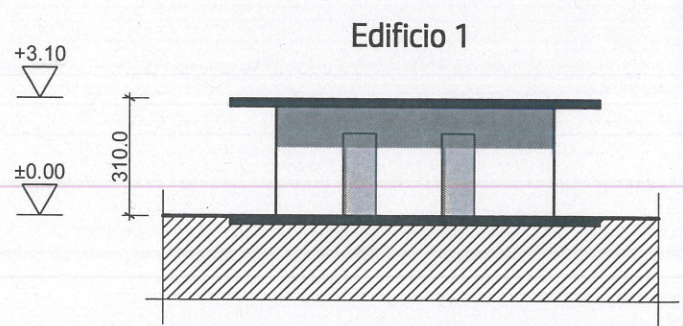
PROSPETTO OVEST



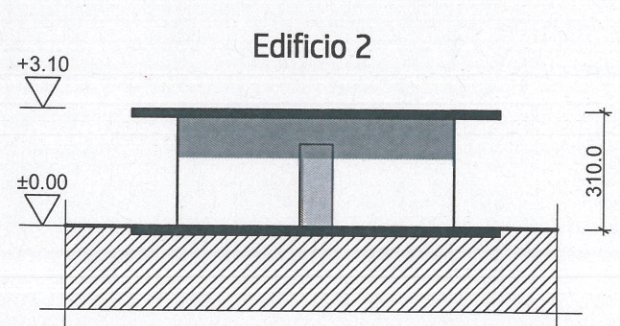
PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



SEZIONE LONGITUDINALE

