

**Dicastero Territorio**

**MESSAGGIO MUNICIPALE**

**No. 1714/2011 accompagnante la richiesta di un credito di Fr. 140'000.--  
IVA compresa per le opere di demolizione dello stabile Ex Municipio in Via  
Bosia 21 a Paradiso**

All'Onorando Consiglio Comunale,

On. Signor Presidente,  
On. Signore e Signori Consiglieri Comunali,

**1 Premessa**

la vecchia Casa Comunale, sede dei vari servizi comunali, ha posto termine alle sue attività nel corso del 1992, anno nel quale, è stata inaugurata la nuova Casa Comunale in Via delle scuole 23 e il relativo Autosilo.

Lo stile di costruzione, tipico del momento finale dello sviluppo ottocentesco verso sud , è caratterizzato da un volume di tre piani con cornici marcapiano e spigoli bugnati. La copertura dello stabile è a falde.

A seguito del trasloco dell'amministrazione comunale in Via delle Scuole, lo stabile è stato destinato a varie attività svolte da società all'interno del Comune. Principalmente lo stabile era occupato dalla filarmonica di Paradiso, sostegno pedagogico e un deposito del gruppo mamme. Queste attività sono state spostate nel tempo a causa delle condizioni limiti dei locali e dello stabile.

**2 Situazione esistente**

Le condizioni attuali dello stabile risultano veramente precarie, soprattutto dal lato impiantistica (riscaldamento ed elettrico). La struttura muraria portante e dell'involucro non desta particolari problematiche, anche se è da considerare che risale a oltre cent'anni.

Le parti legate agli impianti di riscaldamento ed elettrico sono completamente da risanare data la vetustà della struttura. Recentemente sono stati richiesti i collaudi e gli adeguamenti relativi all'impianto elettrico, tramite il certificato del RaSi, da parte dell'azienda distributrice. Anche in questo senso onerose opere di aggiornamento sono da considerare qualora si volesse mantenere agibili i locali.

Il tetto della vecchia Casa Comunale è molto danneggiato. La carpenteria è completamente da sostituire, come pure la copertura in tegole. Diverse infiltrazioni nei locali superiori e al livello del sottotetto sono state constatate da diversi anni.

I parametri termici di tale stabile sono assolutamente inesistenti, le finestre sono ancora originali e a vetro singolo. Importanti opere di risanamento in questo senso devono essere considerate per poter perseguire i parametri minimi in ambito energetico.

Come descritto nel fascicolo allegato "Relazione tecnica" le fasi d'intervento per il risanamento dello stabile in questione sono svariate, e soprattutto ingenererebbero importanti spese esecutive, difficilmente sostenibili.

L'esecutivo comunale, a seguito della situazione precaria generatasi negli ultimi anni, aveva già deciso di sospendere la fornitura di olio combustibile da qualche anno e ultimamente ha anche smantellato il quadro principale e relativo allacciamento elettrico della costruzione, a causa delle importanti opere di adeguamento scaturite dal protocollo RaSi per l'adeguamento dell'impianto elettrico.

L'edificio considerato è stato catalogato all'interno dell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) e non gode di particolari disposizioni mirate alla salvaguardia dello stesso.

### **3 Visione strategica futura**

La particolare ubicazione del mappale 152 RFD di Paradiso, adiacente il fondo n°324, può sicuramente lasciare trasparire una potenziale edificazione dei mappali in questione, addirittura con un'ulteriore estensione verso est dove sorgeva la vecchia discarica comunale. Liberando il terreno in questione dal suo fabbricato non si andrebbe a vincolare l'interessante potenzialità edificatoria di questo comparto edilizio. In questo senso verrebbe migliorata notevolmente la flessibilità progettuale futura.

Il terreno considerato è attualmente inserito in Zona AP-PE, attrezzature edifici d'interesse pubblico, nel Piano Regolatore vigente.

Inizialmente, a titolo provvisorio, le principali modifiche da apportare a breve termine all'area liberata, sarebbero quelle per poter ospitare eventualmente altri orti comunali, quale estensione dell'adiacente terreno mapp.324 RFD Paradiso già destinato a tali attività.

Non dobbiamo inoltre dimenticare le recenti trattative imbastite dal Comune in relazione all'acquisto del Palazzo della Croce Rossa in Via Barzaghi, operazione che andrebbe a concludere ed estendere la proprietà comunale in maniera contigua, generando un'interessantissima area pubblica di ca.7'380 mq comprendendo i mappali 155 e156 RFD Paradiso.

Lo scenario finale andrebbe ad estendere ulteriormente l'area pubblica con l'acquisizione di parte del mapp.132 RFD Paradiso che verrebbe attribuita al Comune. La parte del terreno in questione comprenderà il laghetto dell'Ex Birreria e la Casa Vassalli nonché un collegamento importante tra la Via Barzaghi e la Via Boggia. La superficie totale di questa parte di terreno si aggira attorno ai mq.

#### 4 Demolizione e sistemazione dell'area

Le opere di demolizione dello stabile, a causa della sua particolare ubicazione, adiacente la strada comunale principale Paradiso-Carona e ad una dozzina di metri dalla linea ferroviaria, desteranno qualche onere supplementare soprattutto a livello logistico, organizzativo e di segnaletica di cantiere.

Infatti particolare attenzione deve essere prestata alla linea ferroviaria tramite speciali sorveglianti delle FFS. Una provvisoria chiusura della corsia di Via Bosia più prossima alla costruzione, dovrà essere regolamentata di conseguenza, durante le fasi di demolizione. Viste le modeste dimensioni dello stabile e l'abbondante distanza degli stabili abitati più prossimi al sedime in considerazione, non saranno da considerare importanti opere di monitoraggio e misurazione delle vibrazioni.

Alcune piante circostanti la costruzione dovranno essere dissodate prima della fase di demolizione.

È inoltre da prevedere la messa fuori uso e smantellamento dell'impianto ad olio combustibile del riscaldamento.

Le opere inerenti la demolizione dello stabile e il ripristino del sedime sono da considerare come segue:

Pos.	Componenti	Costi Totali (Fr.)
01	Istallazione di cantiere	
01.1	Trasporto andata e ritorno mezzo di scavo	
01.2	Assistenza	
01.3	Recinzioni metalliche	
01.4	Capo Sicurezza FFS	
01.5	Protezioni secondo necessità	
<b>01</b>	<b>Totale smontaggi</b>	<b>10'000</b>
02	Demolizione stabile	
02.1	Demolizione fino a filo fondazioni, compreso carico sul mezzo di trasporto	
02.2	Trasporto del materiale di risulta alla discarica compreso tassa di deposito	
<b>02</b>	<b>Totale demolizione</b>	<b>44'000</b>
	<b>TOTALE OPERE (Iva esclusa)</b>	<b>54'000</b>
03	Sicurezza	
03.1	Lavori di monitoraggio e misurazione delle vibrazioni	2'000
03.2	Dissodamento piante	1'000
03.3	Messa fuori uso e degasificazione con rapporto di serbatoi di carburante	4'000
03.4	Forniture di materiale di riempimento livello cantinato	5'000
03.5	Dispositivo sicurezza FFS	5'000
03.6	Svuotamento camera raccolta acque chiare nel cantinato	2'000
03.7	Ricerca e messa fuori uso infrastrutture (elettrico, telefoni, ecc.)	6'000
<b>03</b>	<b>Totale sicurezza</b>	<b>25'000</b>

04	Sistemazione dell'area	
04.1	Riempimenti, recinzioni, e accessori	45'000
<b>05</b>	<b>TOTALE OPERE</b>	<b>124'000</b>
	IVA 8%	9'920
	Imprevisti	6'080

<b>TOTALE MESSAGGIO MUNICIPALE (IVA 8% inclusa)</b>		<b>140'000</b>
---	--	----------------

In considerazione di quanto sopradescritto vi invitiamo a voler

*risolvere*

1. *È concesso al Municipio un credito di Fr. 140'000.-- IVA compresa per le opere di demolizione per lo stabile Ex Municipio in Via Bosia 21 a Paradiso;*
2. *è autorizzata la commutazione d'uso da bene amministrativo a bene patrimoniale;*
3. *la spesa è da iscrivere nella relativa voce di competenza del conto investimenti e da ammortizzare secondo i tassi d'ammortamento dell'art. 12 RgfC;*
4. *il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2013.*

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. Ettore Vismara

Waldo Pfund

**Per esame e rapporto:**

Gestione	Opere Pubbliche	Petizioni
•	•	

Allegati: -Piano di situazione generale 1:500;