
MESSAGGIO MUNICIPALE Nr. 707

MM no. 707 Richiesta di un credito di CHF 129'000.00 per il rifacimento dei servizi igienici pubblici siti in Piazzale Latéria

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo una richiesta di credito di CHF 129'000.00 per il rifacimento dei servizi igienici pubblici presso il Piazzale della Latéria.

I servizi attuali sono stati edificati agli inizi degli anni '70 del secolo scorso, poco dopo la costruzione della nuova strada cantonale. Probabilmente per motivi pratici sono stati costruiti proprio sopra il riale Bornago e sono tutt'ora privi di allacciamento alle canalizzazioni. Non corrispondono più alle vigenti norme d'igiene e, seppure regolarmente puliti e controllati dai servizi comunali, una loro completa ristrutturazione s'impone.

Lo Studio d'architettura Officina della Costruzione degli architetti Lorenzo Custer e Claudio Mosimann, su richiesta del Municipio, ha sottoposto due proposte per la riqualifica dei WC. Entrambe le varianti prevedono la demolizione dei servizi esistenti in modo da far ricomparire il riale Bornago attualmente nascosto dietro la costruzione, che in quel punto forma una piccola cascata interessante da rivalutare.

La prima variante prevede unicamente l'inserimento di un modulo WC in acciaio inox all'interno del piccolo edificio esistente sul mappale 223, ora adibito a magazzino per gli operai comunali, un tempo cantina per il deposito dei formaggi. Il preventivo presentato prevede lo smantellamento dei servizi esistenti, le modifiche al fabbricato per l'inserimento del modulo e gli allacciamenti alle canalizzazioni, elettricità e acqua necessari, come pure la sistemazione del riale. Il modulo proposto è una cabina da toilette unisex con accesso per disabili, interamente in acciaio inox per una pulizia veloce ed efficace, con grigliato sul pavimento e riscaldamento antigelo. Costo preventivato totale di CHF 129'000. -- di cui CHF 58'000. -- per il modulo in acciaio inox.

La seconda variante prevede una sistemazione del piazzale più completa, con rimozione dei servizi esistenti ed edificazione di una nuova costruzione per la quale si potrebbero ipotizzare diversi utilizzi. Oltre che la toilette potrebbe ospitare uno spazio per la socializzazione ed eventualmente in una zona semichiusa dove posizionare dei contenitori per i rifiuti in modo più decoroso che non attualmente. In un secondo tempo, nel caso di un trasferimento dei cassonetti dei rifiuti, la zona potrebbe essere utilizzata quale posteggio per biciclette, ricarica e-bike, info-point o altre funzioni. In questo caso il piccolo edificio/magazzino resterebbe invariato. Tale proposta avrebbe un costo totale preventivato di CHF 159'000.--.

Il Municipio propone **la prima variante** in quanto ritiene prematura e troppo vincolante la seconda proposta. Il piazzale Latéria verrà riordinato e rivalorizzato in un secondo tempo e per il momento si ritiene quindi sufficiente ristrutturare unicamente i servizi igienici. Tale intervento renderà comunque più attraente il piazzale, con la rimozione dei vecchi WC e l'inserimento di un modulo moderno e funzionale.

Alla luce di quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

- 1) È approvato il progetto definitivo per il rifacimento del WC pubblico in piazzale Latéria, con il relativo preventivo definitivo.
- 2) È concesso un credito d'investimento di CHF 129'000.-- per l'opera indicata al punto 1.
- 3) Il credito è automaticamente adeguato alle fluttuazioni degli indici dei costi di costruzione.
- 4) Eventuali sussidi e contributi saranno dedotti dall'investimento lordo.
- 5) Il Municipio è autorizzato a ricercare il credito alle migliori condizioni di mercato.
- 6) La spesa è da iscrivere al conto degli investimenti nella relativa voce di competenza
- 7) Il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2019.

Con perfetta stima.

PER IL MUNICIPIO:

<p>Il Sindaco Matteo Patriarca</p> 		<p>Il Segretario Andrea Scioli</p> 
---	---	--

Pura, 20 agosto 2018
Ris. mun. 1889 / 2018

Allegati:

- 1) Progetto Officina della Costruzione con relative foto

Commissioni incaricate per l'esame del messaggio:

- **Commissione della gestione**
- **Commissione edilizia**



Comune di Pura



Progetto per un nuovo servizio igienico Piazza Latèria

Luglio 2018

Officina della Costruzione
Architettura e pianificazione spazi pubblici

via delle Scuole
6988 Ponte Tresa
www.odc.ch

tel 091 606 51 44
fax 091 606 51 45
info@odc.ch

Indice

1. Premessa e analisi

2. Variante 1

3. Variante 2

4. Modulo WC

5. Costi

6. Considerazioni

Allegati

1. Premessa e analisi

A fine maggio il nostro studio ha ricevuto dal Comune di Pura il mandato di rivalutazione del progetto per un nuovo servizio igienico pubblico presso il piazzale Latéria.

Dopo un'analisi della situazione e del progetto già sviluppato dall'architetto Nicole Jaccard, abbiamo elaborato una proposta in due varianti, da una parte si segue la linea prevista dal primo progetto mentre la seconda prevede una soluzione più integrativa. L'obiettivo principale della formazione di un nuovo servizio igienico viene soddisfatto in entrambi i casi ma l'approccio della seconda variante ha una visione più ampia e comprende un parziale riordino delle funzioni presenti.

Entrambe le varianti prevedono la demolizione della costruzione delle toilettes esistenti, in modo da poter risistemare quella zona e far ricomparire il riale che scende dal pendio e forma una bella cascata che culmina in un pozzo (attualmente nascosto dietro la costruzione): un elemento naturale di qualità per una piazza a costo zero.



La cascata dietro l'edificio dei servizi pubblici

2. Variante 1

La prima variante si limita all'inserimento di un modulo WC all'interno dell'edificio sul mappale 223 ma senza considerare anche altri usi/necessità della piazza.

Il preventivo dei costi prevede le modifiche necessarie alla struttura esistente per l'inserimento di un modello in acciaio inox compreso di eventuali impermeabilizzazioni.

3. Variante 2

Nella seconda invece si è voluto esaminare lo stato attuale della piazza nel suo insieme e oltre all'obiettivo principale si è voluto considerare anche una valorizzazione e un riordino dello spazio esistente. Per questa ragione il concetto prevede l'aggiunta di una nuova costruzione che permette di raggruppare al suo interno le diverse funzioni attualmente presenti. Una nuova tettoia con struttura in acciaio e pareti in legno amovibili permette infatti, oltre al nuovo wc, di inserire una zona per la socializzazione (che può essere resa attrattiva dalla vista sul riale), di uno spazio coperto e semichiuso che può essere utilizzato per l'alloggio degli attuali contenitori per la raccolta dei rifiuti e di riciclaggio che oggi si presentano in modo disorganizzato e poco decoroso.



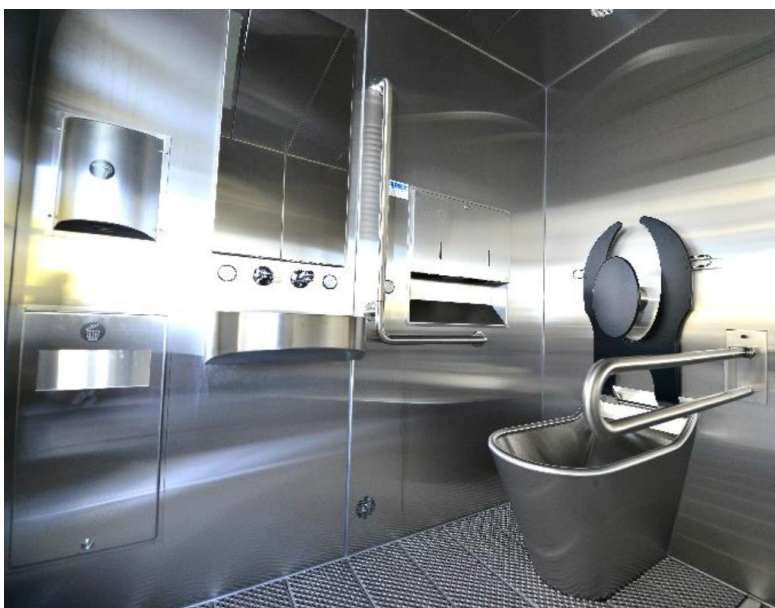
Visualizzazione della nuova tettoia multifunzionale

Inoltre, nel caso di un futuro trasferimento di questi ultimi, lo spazio potrebbe assumere altre funzioni come ad esempio parcheggio per biciclette, moto o stazione di ricarica per e-bike combinati con un piccolo infopoint o altre funzioni legate alla piazza.

3. Il modulo WC

Il modulo previsto è una cabina da toilette unisex per disabili e famiglie secondo SIA 500 delle dimensioni di ca. 180 x 200 cm. Il rivestimento interno, come pure gli apparecchi, sono interamente in acciaio inox 1.4301, quindi facilmente lavabili, igienici e resistenti. Il grigliato sul pavimento permette infatti di essere sciacquato con un getto d'acqua.

Un riscaldamento antigelo permette di mantenere la funzione anche nei mesi più freddi.



Esempio di modulo WC

4. Costi

Per entrambe le varianti abbiamo preparato un preventivo preliminare $\pm 10\%$ di sistemazione secondo quanto descritto. Per quanto riguarda il modulo wc abbiamo considerato una dotazione standard di una ditta di standing medio/alta.

I costi per la realizzazione dei due progetti sono chiaramente diversi, la seconda variante è in effetti più costosa, ma il risultato finale restituisce più di un'unica funzione.

La VARIANTE 1 presenta infatti un totale di Chf 129'000.00 mentre per la realizzazione della variante 2 abbiamo stimato un importo di Chf 159'000.00.

5. Considerazioni

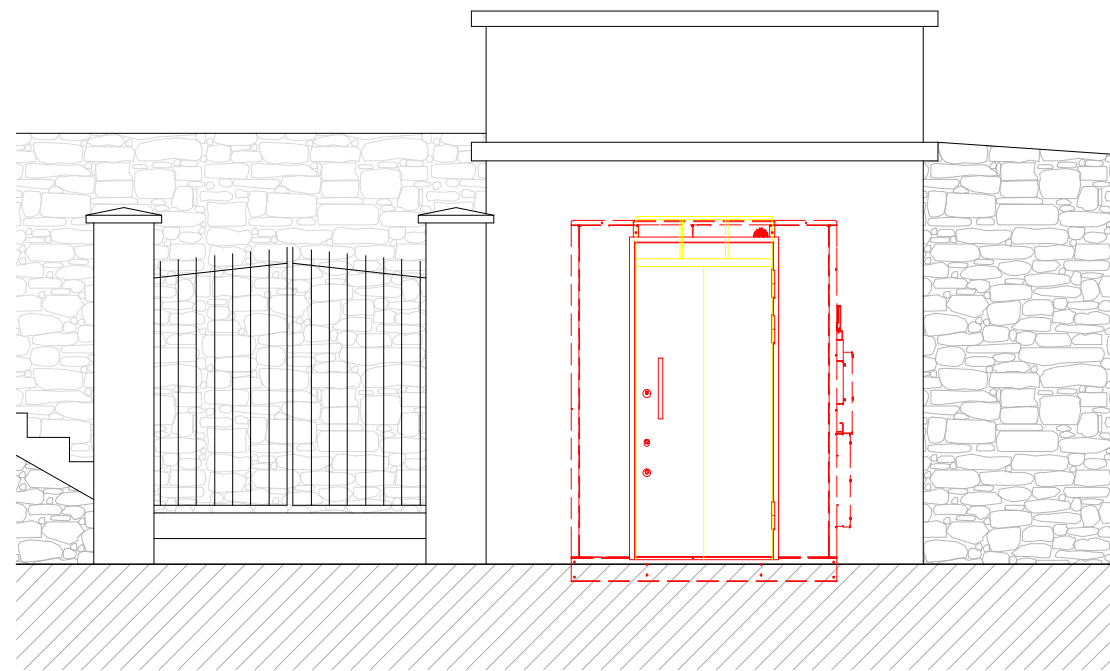
Vista l'entità dell'intervento consigliamo di valutare la variante 2 anche nell'ottica di una futura riorganizzazione e riqualifica di tutta la piazza e della modifica del sistema di raccolta dei rifiuti. Infatti questa struttura ben si inserirebbe in una riqualifica generale della piazza, dialogando con la bella facciata della "casa del Prestino".



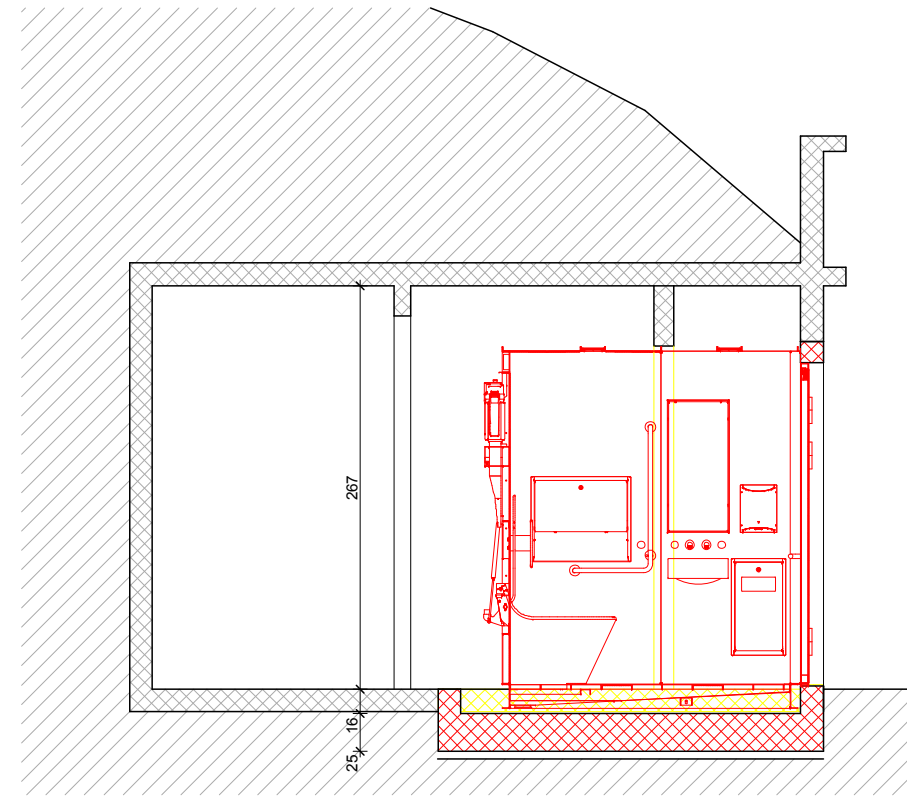
Una possibile visione futura di Piazza Latèria

Allegati

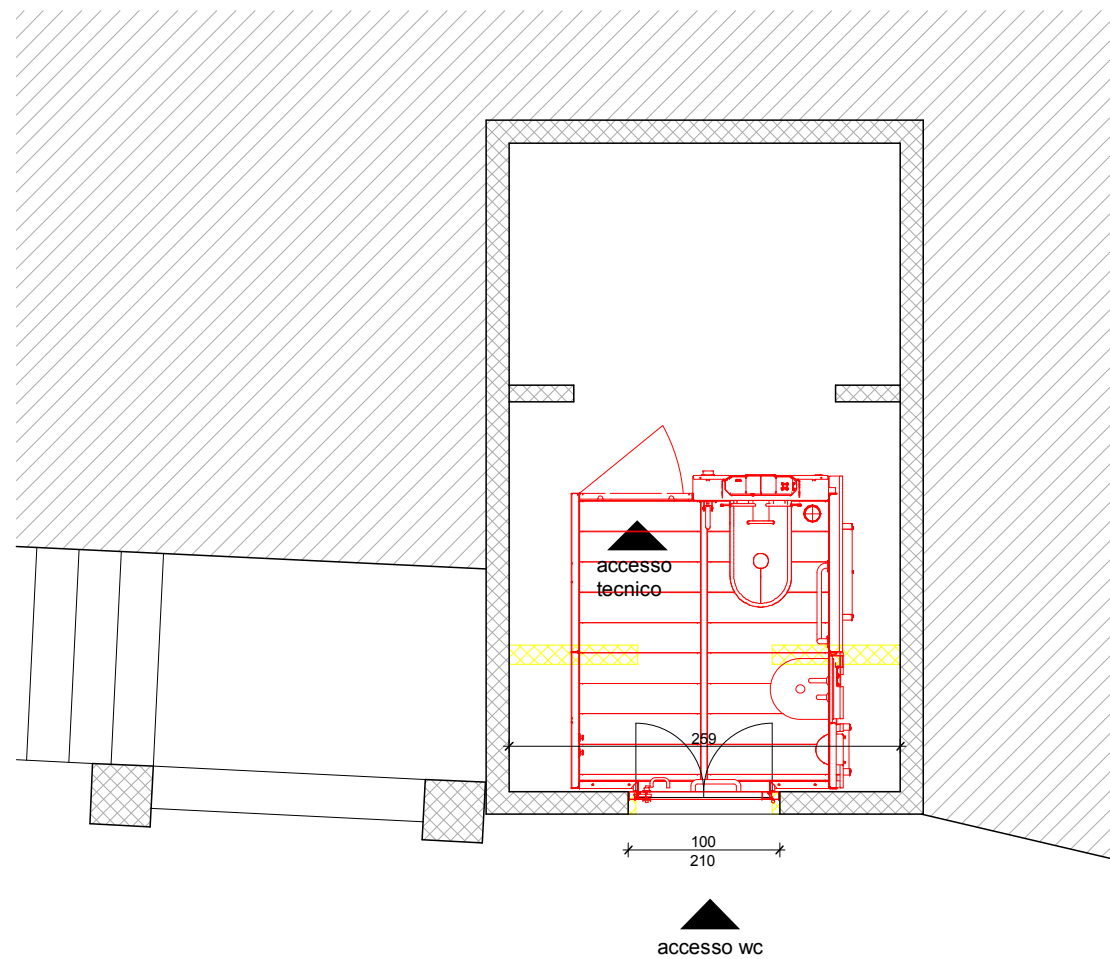
- Variante 1: Preventivo $\pm 10\%$
- Variante 1: Pianta e sezioni, scala 1:50
- Variante 2: Preventivo $\pm 10\%$
- Variante 2: Planimetria, scala 1:100
- Variante 2: Pianta e sezioni, scala 1:50



SEZIONE LONGITUDINALE



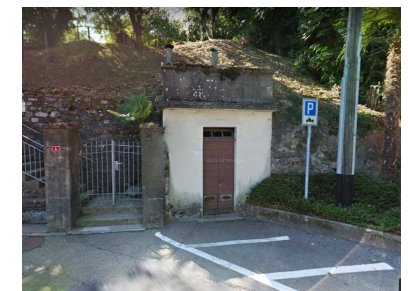
SEZIONE TRASVERSALE



PIANTA



FOTOMONTAGGIO



Officina della Costruzione

Claudio Mosimann
Arch. STS / OTIA

Lorenzo Custer
Arch. ETH / SIA / SVI

sagl

PROGETTO PER UN NUOVO
SERVIZIO IGIENICO

PIAZZA LATÈRIA
MAPPALE NUMERO 223

VARIANTE 1

PREVENTIVO $\pm 10\%$

PROPRIETA' : COMUNE DI PURA

ARCHITETTO : **Officina della Costruzione** sagl

Lorenzo Custer, arch. dipl. ETH / SIA / SVI
Claudio Mosimann, arch. dipl. STS / OTIA

DATA : LUGLIO 2018

+41 91 606 51 44 T
+41 91 606 51 45 F

info@odc.ch
www.odc.ch

Via delle Scuole
CH—6988 Ponte Tresa

Proprietario:
Comune di Pura, Mapp no. 223
Nuovo servizio igienico pubblico

RICAPITOLAZIONE VARIANTE 1

CCC	Descrizione dei lavori (Designazione)	Importo
0	Fondo	
1	Lavori preliminari	13'000.00 CHF
2	Edificio	79'800.00 CHF
	29 Onorari	14'000.00 CHF
4	Lavori esterni	11'200.00 CHF
5	Costi secondari e costi transitori	2'500.00 CHF
	TOTALE senza IVA	120'500.00 CHF
	IVA 7.7% (CAP. 1+2+3)	9'086.00 CHF
	TOTALE con IVA arrotondato	129'000.00 CHF

CCC	Descrizione dei lavori (Designazione)		4 cifre	3 cifre	2 cifre	1 cifra	con IVA	%
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	

1	Lavori preparatori					13'000		
----------	---------------------------	--	--	--	--	---------------	--	--

10	Rilievi, sondaggi					500		
101	Rilievi			500				
102.0	Sondaggi		500					
11	Sgombero, preparazione del terreno					10'000		
113	Rimozione demolizione wc esistenti		10'000		10'000			
15	Adattamenti a infrastrutture primarie esistenti					2'500		
152	Canalizzazioni				1'000			
153	Elettricità				1'000			
155	Acqua				500			

2	Edificio (senza 29)					79'800		
----------	----------------------------	--	--	--	--	---------------	--	--

20	Fossa					3'000		
201	Scavo generale				3'000			
201.1	Lavori di sterro taglio + rimozione pavimentazione scavo generale trasporto in discarica		3'000	1'000 1'700 300				
21	Costruzione grezza 1					6'000		
211	Opere da impresario-costruttore				6'000			
211.0	Impianto di cantiere			1'000				
211.3	Scavi parziali			1'000				
211.4	Canalizzazioni			1'080				
211.5	Opere in calcestruzzo semplice e armato			2'000				
211.9	Opere a regia + aiuti alla posa			920				
22	Costruzione grezza 2					5'300		
222	Opere da lattoniere ventilazioni			1'000		1'000		
224	Coperture					1'800		
224.1	Impermeabiliz. in materiali plastici ed elastici (tetti piani) ev. impermeabiliz.			1'800				
225	Sigillature e isolazioni speciali					500		
225.1	Sigillature dei giunti			500				
227	Trattamento delle superfici esterne pittore facciate + rappezzi			2'000		2'000		
23	Impianti elettrici					5'000		
230	Impianto elettrico					5'000		
25	Impianti sanitari					60'500		
250	Impianto sanitario					2'500		
251	Modulo WC					58'000		
29	Onorari					14'000		
291	Architetto (tutte le fasi di progettazione + D.L. esecuzione incluse)					12'000		
292	Ingegnere civile					1'000		
296	Specialisti					1'000		

CCC	Descrizione dei lavori (Designazione)		4 cifre	3 cifre	2 cifre	1 cifra	con IVA	%
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	

4	Lavori esterni						11'200	
----------	-----------------------	--	--	--	--	--	---------------	--

41 Costruzione grezza e finiture 7'200

411	Opere da impresario costruttore			1'900				
411.6	Opere murarie ev. modifiche o ritocchi	1'900						
415	Finiture 1			1'300				
415.2	Costruzioni metalliche parapetto reale	1'300						
416	Finiture 2			4'000				
416.2	Pavimenti in asfalto compreso sottofondo+plania	4'000						

42 Giardini 4'000

421	Opere da giardiniere sistemazione reale	4'000		4'000				
-----	--	-------	--	-------	--	--	--	--

49 Onorari

5	Costi secondari e conti transitori						2'500	
----------	---	--	--	--	--	--	--------------	--

51 Autorizzazioni, tasse 1'000

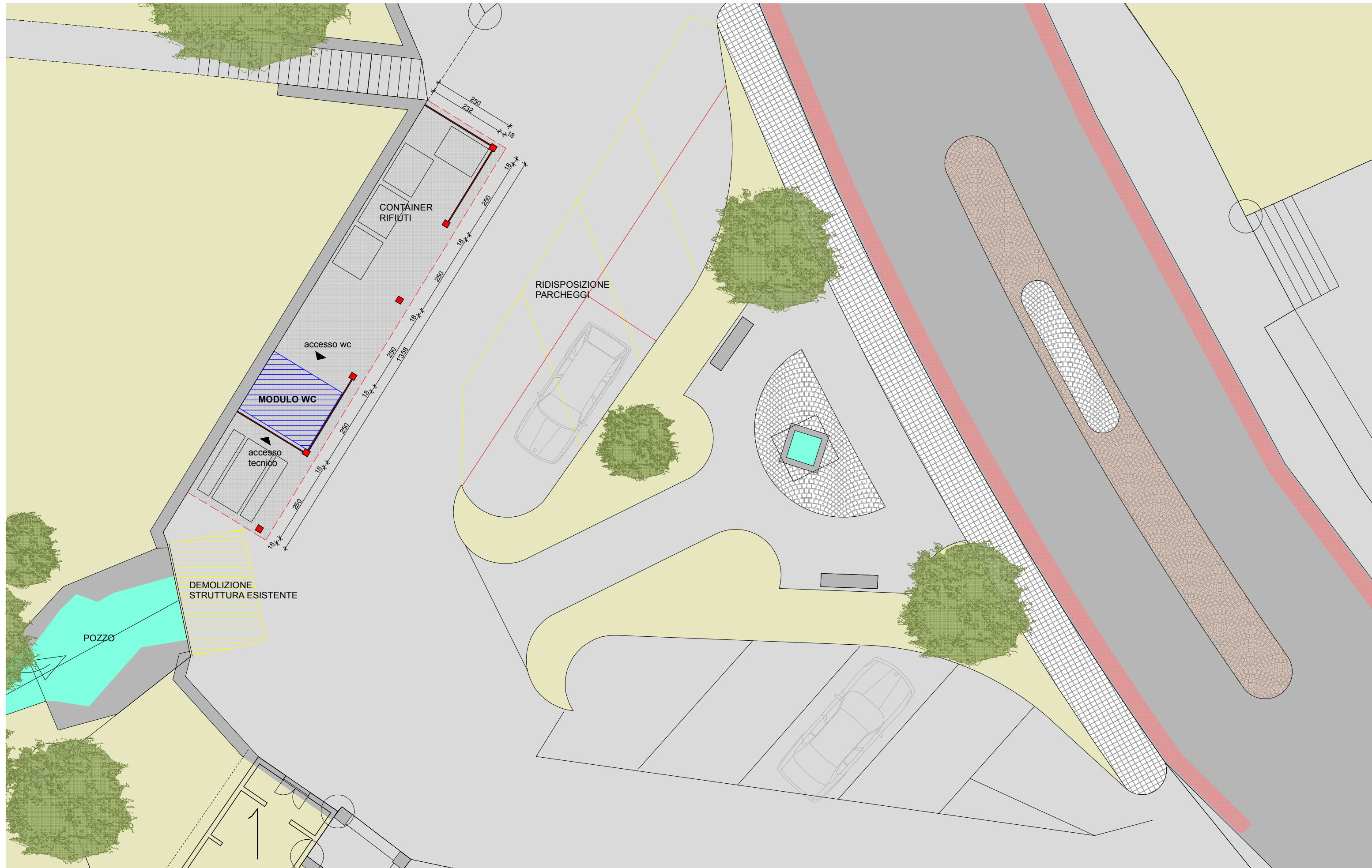
511	Autorizzazioni, modinature			500				
512	Contributi per raccordi			500				

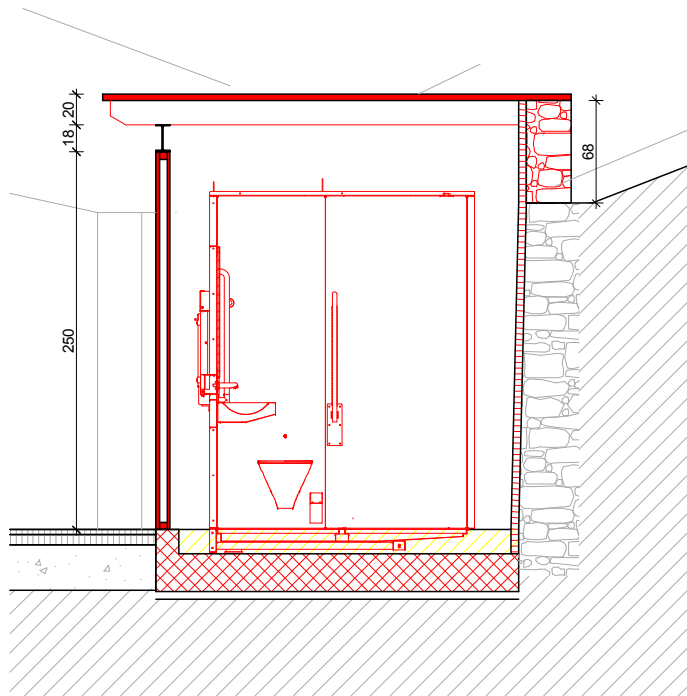
52 Campioni, modelli, riproduzione, documentazione 500

524	Riproduzione di documenti, copie			500				
-----	----------------------------------	--	--	-----	--	--	--	--

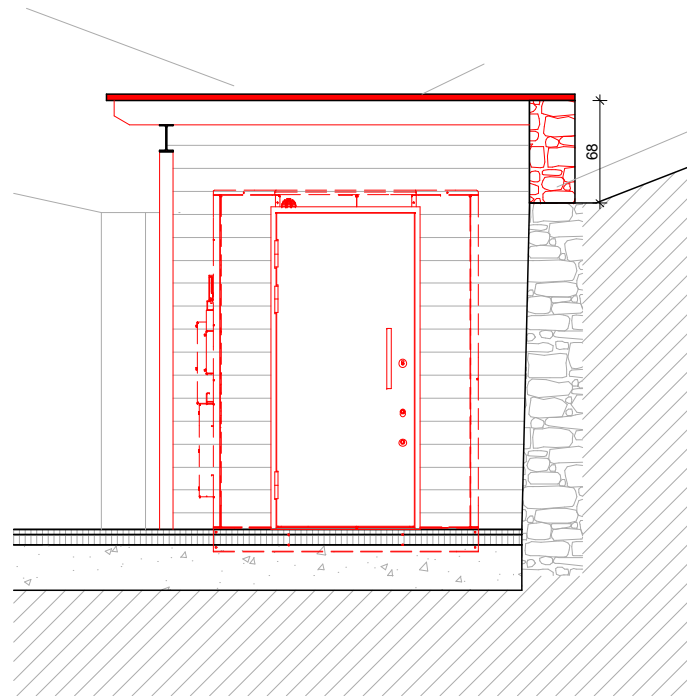
58 Conti transitori, accantonamenti e riserve 1'000

583	Riserve per imprevisti			1'000				
-----	------------------------	--	--	-------	--	--	--	--





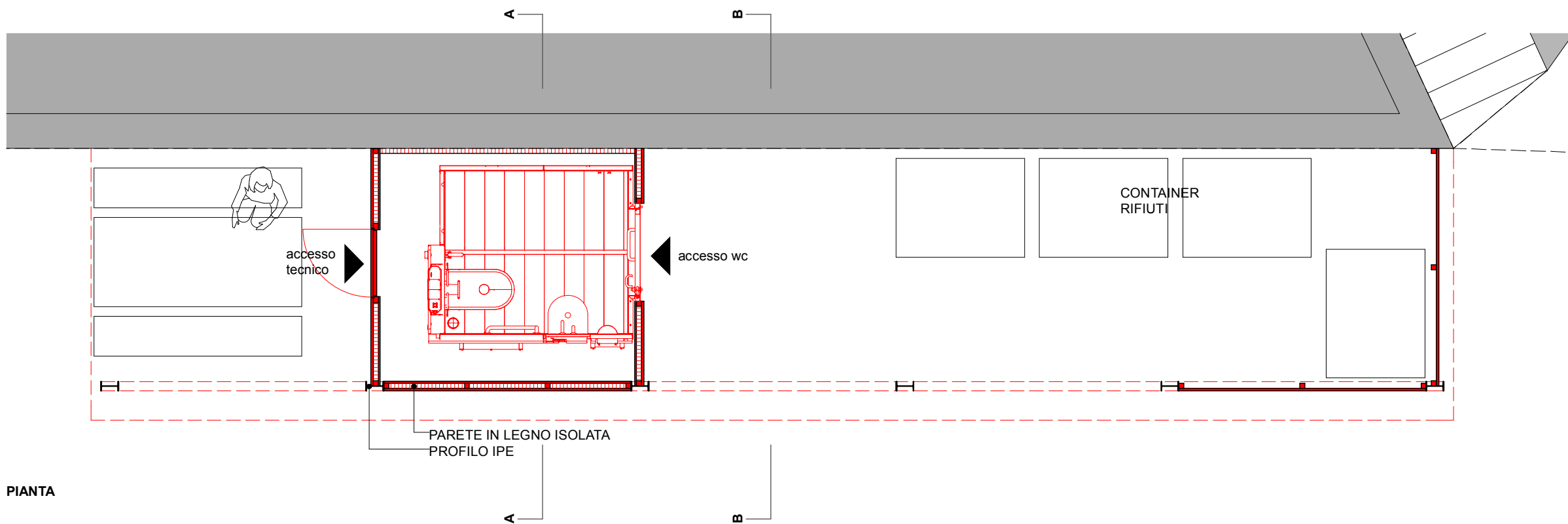
SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



FOTOMONTAGGIO



PIANTA

Officina della Costruzione

Claudio Mosimann
Arch. STS / OTIA

Lorenzo Custer
Arch. ETH / SIA / SVI

sagl

PROGETTO PER UN NUOVO
SERVIZIO IGIENICO

PIAZZA LATÈRIA
MAPPALE NUMERO 223

VARIANTE 2

PREVENTIVO $\pm 10\%$

PROPRIETA' : COMUNE DI PURA

ARCHITETTO : **Officina della Costruzione** sagl

Lorenzo Custer, arch. dipl. ETH / SIA / SVI
Claudio Mosimann, arch. dipl. STS / OTIA

DATA : LUGLIO 2018

+41 91 606 51 44 T
+41 91 606 51 45 F

info@odc.ch
www.odc.ch

Via delle Scuole
CH—6988 Ponte Tresa

Proprietario:
Comune di Pura, Mapp no. 223
Nuovo servizio igienico pubblico

RICAPITOLAZIONE VARIANTE 2

CCC	Descrizione dei lavori (Designazione)	Importo
0	Fondo	
1	Lavori preliminari	13'000.00 CHF
2	Edificio	107'100.00 CHF
	29 Onorari	14'000.00 CHF
4	Lavori esterni	11'200.00 CHF
5	Costi secondari e costi transitori	2'500.00 CHF
	TOTALE senza IVA	147'800.00 CHF
	IVA 7.7% (CAP. 1+2+3)	11'188.10 CHF
	TOTALE con IVA arrotondato	159'000.00 CHF

CCC	Descrizione dei lavori (Designazione)		4 cifre	3 cifre	2 cifre	1 cifra	con IVA	%
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	

1	Lavori preparatori					13'000		
----------	---------------------------	--	--	--	--	---------------	--	--

10	Rilievi, sondaggi					500		
101	Rilievi				500			
102.0	Sondaggi		500					
11	Sgombero, preparazione del terreno					10'000		
113	Rimozione				10'000			
	demolizione wc esistenti	10'000						
15	Adattamenti a infrastrutture primarie esistenti					2'500		
152	Canalizzazioni				1'000			
153	Elettricità				1'000			
155	Acqua				500			

2	Edificio (senza 29)					107'100		
----------	----------------------------	--	--	--	--	----------------	--	--

20	Fossa					1'800		
201	Scavo generale				1'800			
201.1	Lavori di sterro		1'800					
	taglio + rimozione asfalto	500						
	scavo generale	1'000						
	trasporto in discarica	300						
21	Costruzione grezza 1					10'780		
211	Opere da impresario-costruttore				10'780			
211.0	Impianto di cantiere		1'500					
211.3	Scavi parziali		1'000					
211.4	Canalizzazioni		1'080					
211.5	Opere in calcestruzzo semplice e armato		2'000					
211.6	Opere murarie		3'500					
211.9	Opere a regia + aiuti alla posa		1'700					
22	Costruzione grezza 2					15'380		
222	Opere da lattoniere				3'700			
	converse e frontalini	2'450						
	scarico	350						
	pluviali	400						
	ventilazioni	500						
224	Coperture				11'180			
224.0	Carpenteria		8'660					
	travatura 10x16 cm	3'480						
	pannelli di chiusura	4'830						
	isolazione sopra travatura	350						
224.1	Impermeabiliz. in materiali plastici ed elastici (tetti piani)		2'520					
	impermeabiliz.	1'680						
	ghiaia	840						
225	Sigillature e isolazioni speciali				500			
225.1	Sigillature dei giunti		500					
23	Impianti elettrici					5'000		
230	Impianto elettrico				5'000			
25	Impianti sanitari					60'500		
250	Impianto sanitario				2'500			
251	Modulo WC				58'000			
27	Finiture 1					13'640		
272	Costruzioni metalliche				5'840			
272.2	Costruzioni metalliche in genere		5'840					
	putrelle IPE	5'840						
273	Opere da falegname				7'300			
273.1	Chiusure tettoia		7'300					
	locale wc + isolazione	5'800						
	spazio rifiuti	1'500						
275	Chiusure, serrature				500			

CCC	Descrizione dei lavori (Designazione)		4 cifre	3 cifre	2 cifre	1 cifra	con IVA	%
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	

29	Onorari					14'000		
291	Architetto (tutte le fasi di progettazione + D.L. esecuzione incluse)			12'000				
292	Ingegnere civile			1'000				
296	Specialisti			1'000				

4	Lavori esterni					11'200		
----------	-----------------------	--	--	--	--	---------------	--	--

41	Costruzione grezza e finiture					7'200		
411	Opere da impresario costruttore			1'900				
411.6	Opere murarie ev. modifiche o ritocchi	1'900						
415	Finiture 1			1'300				
415.2	Costruzioni metalliche parapetto riale	1'300						
416	Finiture 2			4'000				
416.2	Pavimenti in asfalto compreso sottofondo+planina	4'000						
42	Giardini					4'000		
421	Opere da giardiniere sistemazione riale	4'000						
49	Onorari							

5	Costi secondari e conti transitori					2'500		
----------	---	--	--	--	--	--------------	--	--

51	Autorizzazioni, tasse					1'000		
511	Autorizzazioni, modinature			500				
512	Contributi per raccordi			500				
52	Campioni, modelli, riproduzione, documentazione					500		
524	Riproduzione di documenti, copie			500				
58	Conti transitori, accantonamenti e riserve					1'000		
583	Riserve per imprevisti			1'000				