



# Messaggio Municipale

## N° 471/2020 - **aggiornamento** -

Richiesta credito di investimento:  
CHF 1'350'000.- (IVA compresa).

*“Riqualfica Ex Casa Delcò in asilo nido e sala polivalente”*

**30 novembre** 2020

Commissioni competenti:

Commissione della gestione

Commissione delle opere pubbliche



## Sommario

1. Premessa
2. Il progetto
3. Costi e tempistiche
  - 3.1 Preventivo  $\pm$  10% per l'abitazione
  - 3.2 Preventivo  $\pm$  10% per la stalla
4. Conclusioni
5. Dispositivo

## 1. Premessa

Dopo l'acquisto nel dicembre 2019 della casa Delcò al mappale 289 RFD di Castione, il Municipio ha deciso di dare seguito agli intenti contenuti nel MM 447/2019 approvato dal Consiglio Comunale e ha deliberato il mandato all'architetto Edy Quaglia di progettare la riqualifica dell'abitazione esistente con la stalla annessa.

Nel mese di maggio 2020 il Municipio ha deliberato ad uno studio specializzato in pianificazione l'allestimento della variante di Piano Regolatore con procedura semplificata per adattare la base pianificatoria in funzione dello studio di fattibilità dell'aprile 2020 redatto dall'architetto Quaglia.

L'approvazione dipartimentale ha dato esito positivo e la variante è stata regolarmente pubblicata dal 26 agosto 2020 al 24 settembre 2020. Entro il periodo successivo di 15 giorni non sono state presentate opposizioni e la stessa è cresciuta in giudicato ed è immediatamente esecutiva.

## 2. Il progetto

Lo scrivente Municipio ha richiesto la trasformazione dell'abitazione in asilo nido e la stalla annessa in sala polivalente munita di servizi e cucina per permettere la massima flessibilità dello spazio a disposizione. L'architetto Edy Quaglia sulla base delle richieste fatte dal Municipio ha interpretato il progetto architettonico in due momenti progettuali ben distinti.

Il primo è l'eliminazione della falda di tetto che congiunge l'edificio abitativo alla stalla. Questo permette di separare volumi e funzioni, creando un vuoto a doppia altezza coperto da una struttura trasparente in policarbonato.



Questo agire stabilisce una relazione tra il volume stalla e l'abitazione, creando allo stesso tempo uno spazio coperto ma aperto, uno spazio che funge da ingresso per il nuovo stabile che ospita mensa e spazio polifunzionale e che può essere utilizzato nei modi più svariati: area didattica esterna, esposizioni, ecc. Il vuoto genera le gerarchie che servono a comprendere le due nuove funzioni proposte; l'abitazione in asilo nido, e la stalla in nuova mensa e spazio polifunzionale.

L'abitazione viene trasformata in asilo nido come segue: al piano terreno trovano posto l'atrio d'entrata, il locale gioco, un servizio igienico (esistente), la cucina (esistente e viene mantenuta) e il locale tecnico il cui accesso è separato.

Al primo piano invece trovano posto due servizi, il servizio per il personale con lavatrice, un secondo locale gioco e il locale adibito al riposo.

Gli interventi previsti sono la demolizione dei tavolati al piano terreno ed al primo piano per l'ampliamento dei locali gioco, rifacimento dei canali esistenti compresi dei pluviali, la

chiusura del collegamento al portico con un serramento, la realizzazione dei due servizi igienici per bambini al

primo piano, l'aggiornamento dell'impianto elettrico secondo normativa, la realizzazione di due nuovi serbatoi per lo stoccaggio dell'olio combustibile (al momento ubicato nella stalla), il risanamento della canna fumaria esistente, la posa di un punto acqua all'entrata, la posa dei corrimani sulla scala e la bonifica amianto. La caldaia ad olio combustibile esistente viene mantenuta.

Questi interventi permettono di destinare l'abitazione ad asilo nido che può ospitare bambini dai 0 ai 5 anni. Nello specifico potranno esserci 7 bambini con sorvegliante al piano terra e 7 bambini al primo piano con sorvegliante.

La stalla viene riconvertita ed ampliata come segue: al piano terreno trovano posto l'atrio d'entrata, i servizi igienici uomo, donna e disabile, l'entrata di servizio, lo spogliatoio ed il locale pulizia e tecnico. Al primo piano invece trovano posto la sala polivalente per un massimo di 50 persone, il deposito ed un secondo locale tecnico. I percorsi verticali sono garantiti dall'ascensore a norma disabile e la scala. Si evidenzia che il locale deposito al primo piano è adibito allo stoccaggio delle sedie e dei tavoli della sala polivalente. La sala potrà essere utilizzata come mensa per la pausa pranzo con servizio catering esterno, mentre per il tempo restante potrà essere affittata a terzi per usi diversi.

Conformemente all'articolo 11 del Regolamento sull'utilizzazione dell'Energia (in seguito RuEn) prevede che un edificio di proprietà di un ente pubblico sia certificato Minergie. Questo comporta che l'edificio sia maggiormente isolato e che gli impianti abbiano un'accresciuta efficienza energetica. Nello specifico gli impianti per il riscaldamento e raffrescamento della struttura sono posizionati sul tetto dell'ampliamento. Per la certificazione di un edificio di standard Minergie è necessario che vi sia installata la ventilazione con scambiatore di calore che permetta il recupero di calore dagli ambienti.

Questo comporta un'automazione dei serramenti apribili che permettono il ricambio d'aria controllato. Inoltre, va prodotta una certa quantità di corrente elettrica, per questo motivo sul tetto a falde sarà installato un impianto fotovoltaico. Il vettore energetico che riscalderà e rinfrescherà lo spazio polivalente sarà garantito da una termopompa aria-acqua posizionata anch'essa sul tetto dell'ampliamento.



### 3. Costi e tempistiche

Nel corso del mese di febbraio il Municipio ha deliberato il mandato al gruppo di progetto che ha come capofila l'architetto Edy Quaglia. Il mandato prevede il progetto definitivo, il preventivo  $\pm 10\%$  e la domanda di costruzione.

Le fasi di progetto di massima, progetto definitivo, preventivo  $\pm 10\%$ , domanda di costruzione, perizia amianto e perizia idrogeologica con prove d'infiltrazione d'acqua nel suolo sono già state deliberate dal Municipio per un totale di CHF 67'083.80 (IVA compresa).

Il gruppo di architetti e specialisti hanno già verificato i tempi tecnici per gli approfondimenti necessari, l'allestimento dei piani esecutivi e capitolati, considerando anche i tempi per la fase d'appalto con procedura libera e ad invito per riuscire a deliberare i lavori di riqualifica della casa Delcò per la fine di agosto 2021. L'inizio dei lavori è previsto per settembre 2021. La realizzazione durerà indicativamente 15 mesi.

### 3.1 Preventivo $\pm$ 10% per l'abitazione

Descrizione	Importo (CHF)	Incidenza in %
Lavori preparatori	12'650.00	7.02 %
Edificio	131'351.00	72.98 %
Lavori esterni	8'500.00	4.72 %
Costi sec. e transitori (IVA)	15'912.58	8.84 %
Imprevisti	10'000.00	5.55 %
Arrotondamenti	1'586.42	0.89 %
<b>Totale IVA inclusa</b>	<b>180'000.00</b>	<b>100.0 %</b>



### 3.2 Preventivo $\pm$ 10% per la stalla

Descrizione	Importo (CHF)	Incidenza in %
Lavori preparatori	2'800.00	0.24 %
Edificio	982'300.00	83.96 %
Lavori esterni	2'500.00	0.21 %
Costi sec. e transitori (IVA)	96'628.70	8.26 %
Imprevisti	45'000.00	3.85 %
Arredo	40'500.00	3.46 %
Arrotondamenti	271.3	0.02 %
<b>Totale IVA inclusa</b>	<b>1'170'000.00</b>	<b>100.0 %</b>



Descrizione	Importo (CHF)	Incidenza in %
Totale investimento IVA incl.	1'350'000.00	100.00 %
Onorari già deliberati	-67'083.80	4.97 %
Totale	1'282'916.2	95.03 %

#### 4. Conclusioni

Come previsto dal messaggio municipale precedente, che portava alla vostra attenzione l'acquisto dell'immobile, siamo ora giunti alla finalizzazione di questo progetto. Con la trasformazione dell'abitazione in asilo nido si aggiunge un tassello importante all'interno del campus scolastico di Castione definendo, evidenziando e completando un'area dedita e dedicata al futuro dei nostri giovani. Parallelamente, attraverso la trasformazione dell'attuale stalla in sala polivalente si generano diverse possibilità e diverse utilizzazioni a beneficio di associazioni e gruppi di incontro (locali e non) e conferenzieri.

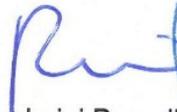
#### 5. Dispositivo

Preso atto del contenuto del presente messaggio si invita pertanto il Lodevole Consiglio Comunale a voler risolvere:

1. È approvato il progetto.
2. È concesso il credito d'investimento di CHF 1'350'000.- (IVA compresa) per la riqualifica dell'ex casa Delcò in asilo nido e sala polivalente.
3. Il credito d'investimento di cui al punto 2 del presente dispositivo decade se non utilizzato per un periodo di 4 anni a decorrere dalla sua approvazione da parte del Consiglio comunale.

Con i migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO DI ARBEDO-CASTIONE  
IL SINDACO IL SEGRETARIO

  
Luigi Decarli

  
Giuseppe Allegri

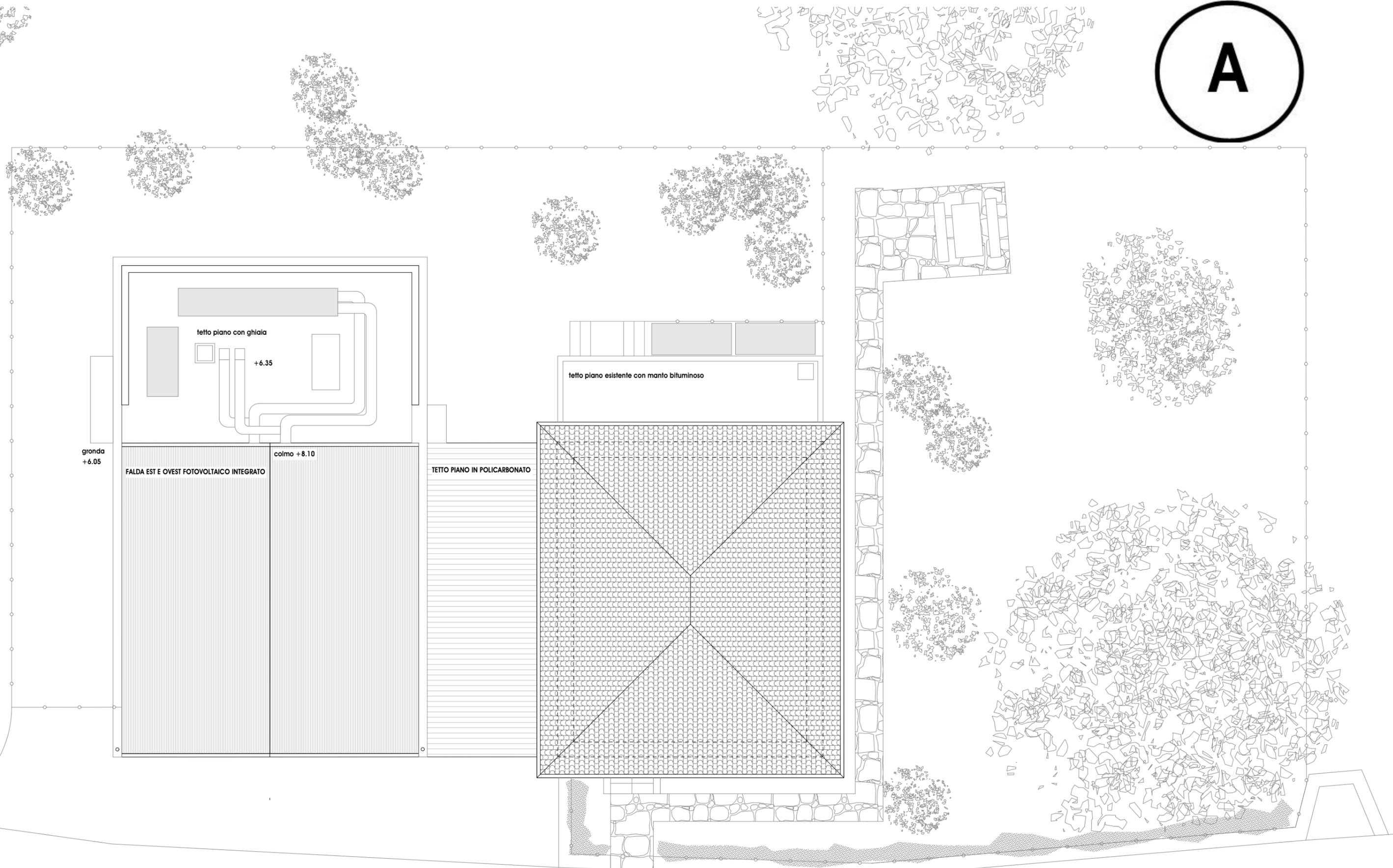


Allegato:

- A: Progetto definitivo Pianta tetto
- B: Prospetto Nord e Sud – aggiornato -**
- C: Prospetto Est e Ovest
- D: Piano PT comparativo
- E: Piano P1 comparativo
- F: Piano parcheggi



A



**B**



PROSPETTO SUD

