



Comune di Gordola
dicastero sicurezza pubblica

messaggio municipale no. 1321

***richiesta credito di fr. 1'530'000.--
ristrutturazione sede Polizia e
appartamento stabile ex banca
Raiffeisen – mappale 103 RFD***



Messaggio municipale no. 1321

***Richiesta di un credito di fr. 1'530'000.—
per la nuova sede della Polizia Intercomunale del Piano e
la ristrutturazione dell'appartamento al II° piano -
Trasformazione e ampliamento stabile ex Banca Raiffeisen
al mappale 103 RFD***

Egregio Signor Presidente del Consiglio Comunale,
Gentili Signore Consiglieri Comunali,
Egregi Signori Consiglieri Comunali,

Premessa

Il Consiglio Comunale durante la seduta del 30 settembre 2013 ha approvato il MM no. 1235 sulla nuova Convenzione che regola la collaborazione intercomunale in materia di Polizia locale, nella stessa seduta il CC ha ribadito la chiara volontà di mantenere la sede logistica a Gordola, invitando il Municipio a intraprendere tutti i passi necessari a tal fine.

Il Consiglio Comunale di Gordola, durante la seduta del 17 marzo 2014 ha approvato il Messaggio Municipale 1238 per la richiesta di un credito di fr. 1'530'000 .- per l'acquisto dello stabile ex Banca Raiffeisen al mappale 103 RFD.

Il Municipio ha attribuito il mandato per l'esecuzione del progetto di massima, del progetto definitivo e della procedura d'autorizzazione allo Studio d'architettura BFM sagl, i quali hanno strettamente collaborato con l'Amministrazione Comunale e l'Esecutivo per definire gli interventi ritenuti necessari sia dal lato funzionale e operativo, sia dal lato tecnico-costruttivo.

La progettazione è partita nell'inverno del 2013 ed ha coinvolto pure diversi specialisti.



Introduzione

Il presente messaggio riguarda la trasformazione e ampliamento dello stabile ex Banca Raiffeisen per la creazione della nuova sede della Polizia Intercomunale del Piano e la ristrutturazione dell'appartamento al II° piano.



Foto: BFM sagl

Situazione attuale

L'edificio si sviluppa su 5 piani, 2 interratti (cantine e locali tecnici) e tre sopra il livello della strada cantonale.

Il piano terreno e il primo piano che erano sede della Banca Raiffeisen, attualmente non vengono sfruttati, mentre al secondo piano troviamo un' appartamento di 3.5 locali con una superficie abitabile netta di ca. 83 mq.



Progetto nuova sede Polizia Intercomunale del Piano

Il mappale 103 RFD in località al Motto, è inserito a livello di Piano Regolatore nella zona RC (Residenziale Commerciale), art. 24 NAPR, destinata alla residenza e al commercio. La superficie totale della particella è di 1118 m² e la costruzione esistente occupa 153 m². L'ampliamento dell'edificio occuperà circa 147 m², per un totale di superficie edificata di 300 m².

Organizzazione interna nuova sede Polizia Intercomunale del Piano

I locali ai piani inferiori, non verranno modificati, usufruiranno dell' attuale ingresso indipendente, ubicato sul lato nord.

Il piano terreno e il primo piano (ex locali Banca Raiffeisen), saranno a disposizione del corpo di Polizia Intercomunale:

- Al piano terreno, l'atrio-sportello, cancelleria, locale d'attesa e ufficio interrogatori;
- L'attuale servizio verrà modificato e reso a norma disabili;
- A sud il collegamento con l'autorimessa-magazzino, che sorgerà su parte del sedime dell'attuale piazzale;
- Al primo piano, uffici amministrativi e degli agenti;
- A sud il collegamento con la parte nuova (refettorio, servizi e spogliatoi);
- Come accesso principale alla sede della Polizia Intercomunale del Piano, verrà mantenuto l'attuale ingresso a nord, lato strada cantonale, precedentemente utilizzato dalla Banca;
- L'ingresso secondario, che verrà utilizzato dagli agenti, sarà sul lato sud, dal piazzale e direttamente dall'autorimessa;

Organizzazione esterna nuova sede Polizia Intercomunale del Piano

L'attuale piazzale, con accesso diretto dalla strada cantonale, verrà ampliato verso sud di circa 60 cm, vi saranno sei posteggi, oltre a ulteriori sei posti interni nella nuova autorimessa.

Costruzione grezza

Impresario costruttore:

Fondazioni, platea, muri autorimessa e solette in calcestruzzo armato, pareti perimetrali e divisorie al primo in mattoni di cotto.

Tetto piano:

Soletta in calcestruzzo armato, barriera vapore, completamente saldata, isolamento termico spessore 22 cm, impermeabilizzazione con due strati sovrapposti al bitume polimero completamente saldati, strato di separazione e zavorra con ghiaia.

Lattonerie in inox opaco.

**Isolazione e rivestimento facciate:**

Pareti esterne ventilate, struttura con fissaggi speciali nella muratura, isolamento termico spessore 14 cm, rivestimento esterno in lamiera di alluminio termolaccata.

Serramenti esterni:

Verranno realizzati con profili in lega di alluminio a taglio termico, con vetratura tripla valore $U=0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$.

I serramenti esistenti al piano terreno, che sono muniti di vetratura antisfondamento, verranno mantenuti, mentre i serramenti al primo piano verranno sostituiti.

Portone autorimessa automatico sezionale, a scorrimento verticale, composto da pannelli in doppia lamiera termolaccata con interposto uno strato coibente di poliuretano.

Impianti**Elettricista:**

Comprendente: L'introduzione principale, messa a terra, quadro principale, alimentazione ai quadri secondari, impianti luce e posa corpi illuminanti, impianti forza, impianto riscaldamento, impianto clima, installazioni di telecomunicazione, installazioni antifurto e videosorveglianza, installazioni per la rilevazione d'incendio.

Sanitario:

Tubi di distribuzione dell'acqua calda e fredda in polietilene;
Pezzi speciali e isolazioni necessarie.
Tubi di scarico e ventilazione in PE rinforzato con minerali.
Apparecchi secondo distinta.

L'acqua sanitaria verrà prodotta da un bollitore elettrico con una capacità di 500 litri.

Riscaldamento:

Verrà mantenuto l'attuale impianto con caldaia a gasolio e la distribuzione del calore mediante serpentine a pavimento, anche per la parte nuova al primo piano.

Climatizzazione:

L'attuale impianto di climatizzazione verrà sostituito con un nuovo sistema che non necessita di unità esterne, tipo Innova Energie.

Cucina:

È prevista una cucina al primo piano, locale refettorio, con un minimo indispensabile di apparecchiature.



Finiture

Opere da gessatore:

Intonaco di fondo e stabilitura di calce da tinteggiare sulle pareti interne della parte aggiunta e nuove pareti divisorie nella parte esistente, intonaco a strato unico in gesso sulle solette della parte nuova.

Sostituzione soffitti ribassati al piano terreno e parte del primo piano (ex Banca Raiffeisen) con lastre in cartongesso.

Falegname:

Porte interne con telaio in ferro da immurare e anta in laminato, parte nuova e sostituzione esistenti.

Elementi frangisole:

Lamelle a pacco con comando a motore per le finestre della parte nuova, refettorio spogliatoi e ufficio agenti. Le nuove gelosie per le finestre dello stabile esistente verranno realizzate in alluminio termolaccato.

Pavimenti e rivestimenti:

Autorimessa con betoncino industriale spatolato con finitura al quarzo. Pavimenti e rivestimenti nella parte aggiunta in piastrelle di ceramica (90.--fr/mq).

I pavimenti dei locali esistenti (ex Banca Raiffeisen) non verranno sostituiti, ad eccezione dei locali che verranno modificati.

Pittore:

Le pareti e i soffitti dell'autorimessa in beton a vista, le pareti intonacate e stabilite verranno tinteggiate, come pure i soffitti in gesso e tutti i locali esistenti.

Le facciate dell'edificio esistente verranno ritinteggiate.

Nuova segnaletica orizzontale dei posteggi.

Arredamento:

Bancone sportello ricezione, scrivanie, sedie e scaffalature per tutti gli uffici armadi a muro, tavolo e sedie per il refettorio, armadi negli spogliatoi.

Corpi illuminanti in tutti i locali e autorimessa.

Lavori esterni

Muro di sostegno del piazzale in calcestruzzo armato, completamento della pavimentazione in asfalto e rappezzi.

Allacciamento delle canalizzazioni acque luride e chiare alle condotte esistenti. Sistemazione prato a sud della costruzione e taglio pino.

Nuovi parapetti in ferro zincato sui muri del piazzale.



Progetto ristrutturazione appartamento al II° piano

L'appartamento di 3.5 locali, situato al secondo piano dello stabile in oggetto, verrà ristrutturato, al fine di adeguarlo agli standard abitativi attuali.

La disposizione dei locali non verrà modificata in modo sostanziale, ad eccezione della cucina, dove verranno demolite le pareti divisorie con l'atrio e il soggiorno, per ottenere una miglior organizzazione dell'arredo cucina e per aver un collegamento diretto e più comodo con la zona pranzo-soggiorno.

Verrà pure demolito il camino, al fine di ampliare il locale bagno, visto che l'appartamento dispone di un solo servizio.

Nel solaio, che è raggiungibile direttamente dall'appartamento con una comoda scala verrà ricavato un locale isolato termicamente, da adibire a lavanderia e ripostiglio.

Lavori di ristrutturazione appartamento al II° piano

Capomastro:

- Demolizione e modifica pareti cucina e bagno;
- Demolizione caminetto soggiorno;
- Chiusura apertura, secondo accesso camera;
- Rimozione pavimenti e rivestimenti;
- Rimozione serramenti interni ed esterni;
- Lavori a regia e aiuti agli artigiani;

Elettricista:

- Modifica quadro contatori;
- Sostituzione fili ed apparecchi elettrici;
- Nuovo impianto cucina e locale bagno;

Riscaldamento:

- Nuovo impianto partendo dalla caldaia esistente;
- Distribuzione del calore mediante serpentine a pavimento, sistema pannellato;

Sanitario:

- Nuove condotte di scarico da adattare all'esistente;
- Nuove condotte acqua calda e fredda per la cucina, locale bagno e lavanderia;
- Nuovi apparecchi sanitari e bollitore da 300 litri;

Isolamento esterno:

- Con lastre di polistirolo espanso, spessore 14 cm, rifinitura con intonaco minerale granulometria 1.5 mm, colore chiaro, da definire;
- Pareti piano terreno, solo tinteggio, isolamento termico posato internamente;

**Gessatore:**

- Soffitti ribassati in cartongesso, con interposto isolamento termico spessore 12 cm lisciatura in gesso;
- Intonaco e stabilitura sulle nuove pareti divisorie;
- Isolamento pareti al piano terreno posato internamente;

Copritetto - lavori interni:

- Formazione locale lavanderia ripostiglio nel sottotetto;
- Pareti divisorie in legno, con interposto isolamento termico, rivestimento con lastre tipo prefabbricate in fibra di legno;
- Isolamento tetto con lana di roccia spessore 18 cm tra i correntini del tetto, barriera vapore, listonatura di spessoramento e plafonatura mediante pannelli a 3 strati;
- Inserimento di due nuove aperture a ribalta;

Falegname:

- Sostituzione porta d'entrata e porte interne, nuovo armadio guardaroba nell'atrio entrata, sostituzione portatende;

Serramenti esterni:

- Verranno realizzati con profili in lega di alluminio a taglio termico, con vetratura tripla, valore $U=0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$;

Pavimenti e rivestimenti:

- Nuovi pavimenti e rivestimenti, prezzo medio 80 Fr./mq.;
- Pulizia o eventuale bocciardature di elementi in pietra naturale, balcone e gradini scala;

Cucina:

- Nuova cucina componibile con mobili in laminato ed elettrodomestici di buona qualità, forno, frigorifero con zona congelatore, vetroceramica, cappa aspirante, lavastoviglie;
- Piano di lavoro in pietra naturale;

Pittore:

- Tinteggio alla dispersione completa di pareti e soffitti;

Elementi frangisole:

- Nuove gelosie in alluminio termolaccato;



Calcolo cubico secondo norma S.I.A.

Edificio Esistente

Piano cantina -2	7.13	x	6.03	x	2.97	=	mc	127.692
Totale						=	mc	127.692
Piano cantina -1	7.13	x	6.03	x	3.41	=	mc	146.609
	4.27	x	6.03	x	4.50	=	mc	115.866
Totale						=	mc	262.476
Piano terreno	11.40	x	10.25	x	3.04	=	mc	355.224
	2.95	x	10.20	x	4.04	=	mc	121.564
Totale						=	mc	476.788
Primo piano terrazza	11.40	x	10.25	x	2.70	=	mc	315.495
	2.95	x	10.20	x	1.00	=	mc	30.090
Totale						=	mc	345.585
Secondo piano balcone	11.40	x	10.25	x	2.78	=	mc	324.843
	3.20	x	1.10	x	1.50	=	mc	5.280
Totale						=	mc	330.123
Tetto	11.40	x	10.25	x	1.35	=	mc	157.748
Totale						=	mc	157.748
<hr/>								
TOTALE EDIFICIO ESISTENTE						=	mc	1'700.411
<hr/>								



Calcolo cubico secondo norma S.I.A.

Ampliamento

PIANO TERRENO

Autorimessa	$\frac{9.59}{2.00} + 8.13$	x 5.00	x 3.30	= mc	146.190
Suppl. tetto piano	$\frac{9.59}{2.00} + 8.13$	x 5.00	x 0.50	= mc	22.150
	$\frac{8.13}{2.00} + 6.16$	x 6.74	x 3.77	= mc	181.553
	12.23	x 4.47	x 3.77	= mc	206.099
Totale piano terreno				= mc	555.992

PRIMO PIANO

Spogliatoi-servizi e refettorio	$\frac{8.13}{2.00} + 6.16$	x 6.76	x 3.36	= mc	162.289
Suppl. tetto piano	$\frac{8.13}{2.00} + 6.16$	x 6.76	x 0.50	= mc	24.150
	12.23	x 4.47	x 3.36	= mc	183.685
Suppl. tetto piano	12.23	x 4.47	x 0.50	= mc	27.334
Ufficio	$\frac{3.94}{2.00} + 1.98$	x 6.43	x 2.74	= mc	52.150
	3.94	x 3.72	x 2.74	= mc	40.160
Suppl. tetto piano	$\frac{3.94}{2.00} + 1.98$	x 6.87	x 0.50	= mc	10.168
	3.94	x 3.72	x 0.50	= mc	7.328
Totale primo piano				= mc	507.263

TOTALE AMPLIAMENTO

= mc 1'063.255



Calcolo superfici abitabili nette

PIANO TERRENO

Atrio sportello	=	14.95		
Ufficio cancelleria-sportello	=	24.05		
Disimpegno	=	6.29		
Locale d'attesa	=	8.73		
Ripostiglio	=	3.69		
Ufficio interrogatori	=	18.67		
Atrio secondario	=	14.92		
Wc	=	4.48	= mq	95.78

PRIMO PIANO

Ufficio agenti	=	30.02		
Disimpegno locale copie	=	10.05		
Ufficio amministrativo 1	=	15.81		
Ufficio amministrativo 2	=	15.39		
Ufficio agenti-riserva	=	17.87		
Archivio	=	10.47		
Wc uomini	=	5.84		
Wc donne	=	2.21		
Spogliatoio uomini	=	39.48		
Spogliatoio donne	=	7.07		
Refettorio	=	30.03	= mq	184.24

SECONDO PIANO (Appartamento esistente 3.5 locali)

Atrio	=	7.68		
Cucina	=	7.73		
Soggiorno	=	26.37		
Disimpegno notte	=	3.20		
Camera 1	=	13.16		
Camera 2	=	20.15		
Bagno	=	4.98	= mq	83.27

Totale superfici abitabili nette (escluso appartamento 2° piano) = mq 280.02

Totale superfici abitabili nette (compreso appartamento 2 piano) = mq 363.29



Costi d'intervento - CCC (Codice Costi Costruzione)

La richiesta di credito per la trasformazione e ampliamento dello stabile ex Banca Raiffeisen per la creazione della nuova sede della Polizia Intercomunale del Piano e la ristrutturazione dell'appartamento al II° piano è composta come segue:

Ricapitolazione costi

NO.	OPERA	SEDE POLIZIA	APPARTAMENTO 2° PIANO	DITTA	OSSERVAZIONI
10	LAVORI PRELIMINARI	10'000.00	3'000.00		
11	LAVORI DI STERRO	21'500.00			
13	CAPOMASTRO EDIFICIO	277'000.00	21'500.00		
13a	CAPOMASTRO ESTERNO	30'000.00			
13b	CANALIZZAZIONI	10'000.00			
14	ISOLAMENTO ESTERNO	52'300.00			
15	FACCIATA VENTILATA	72'500.00			
16	SOTTOFONDI	14'500.00			
17	GESSATORE INTONACI	31'000.00	9'300.00		
18	SOFFITTI RIBASSATI	38'000.00	17'000.00		
19	PONTEGGI	19'500.00			
21	IMPER. TETTI PIANI	59'000.00			
22	COPRITETTO	0.00	26'000.00		
30	IMPIANTO SANITARIO	12'000.00	10'000.00		
30a	APPARECCHI SANITARI	14'500.00	7'000.00		
31	RISCALDAMENTO	13'500.00	18'600.00		
33	CLIMATIZZAZIONE	33'000.00			
34	ELETTRICISTA	64'100.00	12'000.00		
35	CORPI ILLUMINANTI	8'400.00	2'000.00		
38	ALLACCIAMENTI	6'000.00			
39	ALLACCIAMENTO SANITARIO	3'000.00			
40	PORTE INTERNE	16'500.00	8'250.00		
41	ARREDAMENTO	65'000.00	1'750.00		
42	SERRAMENTI ESTERNI	27'000.00	4'400.00		
42a	SOSTITUZIONE SERRAMENTI	8'000.00	14'400.00		
43	SISTEMI DI CHIUSURA	2'500.00	400.00		
45	ELEMENTI FRANGISOLE	9'000.00			
45a	SOSTITUZIONE GELOSIE	4'500.00	9'500.00		
46	PORTONE AUTOMATICO	10'300.00			
47	COPERTURA ENTRATA	8'000.00			
48	OPERE DA FABBRO	13'000.00			
49	CUCINA	12'000.00	16'000.00		
51	PIASTRELLISTA	41'000.00	20'000.00		
53	PITTORE	26'000.00	5'500.00		
62	PAVIMENTAZIONE PIAZZALE	10'000.00			
63	PULIZIA	3'500.00	1'600.00		
71	DIVERSI IMPREVISTI	30'000.00	3'500.00		
72	TASSE/MODINATURE	10'000.00			
84	ARCH. PROGETTAZIONE	38'650.00	8'000.00		
84b	ARCH. FASE ESECUTIVA	111'000.00	20'000.00		
85	INGEGNERE CIVILE	15'000.00			
86	ING. ELETTROTECNICO	8'600.00	1'500.00		
87	ING. SANITARIO E RISC.	15'000.00	5'000.00		
88	GEOMETRA	1'500.00			
89	TECNICO ANTINCENDIO	3'700.00			
TOTALE		1'279'550.00	246'200.00		
TOTALE LAVORI ESTERNI		72'000.00			
TOTALE COMPLESSIVO		1'525'750.00			



Struttura dei costi

NO.	OPERA	SEDE POLIZIA	APPARTAMENTO 2° PIANO			
100	Lavori preliminari		86'500.00	86'500.00		18'500.00
111	Smontaggio impianti esistenti	10'000.00			3'000.00	
113	Impianto di cantiere	23'000.00			2'000.00	
114	Ponteggi	19'500.00				
117	Demolizioni e sgomberi	34'000.00			13'500.00	
200	Genio civile e lavori sotterranei		231'500.00	231'500.00		0.00
211	Scavo e movimenti di terra	21'500.00				
223	Pavimentazione piazzale	10'000.00				
237	Canalizzazioni	10'000.00				
241	Opere in calcestruzzo	19'000.00				
300	Costruzione grezza			250'300.00		60'300.00
310	Opere da impresario costruttore		60'000.00			6'000.00
314	Opere murarie	60'000.00			6'000.00	
340	Opere di rivestimento per l'edilizia		72'500.00			
341	Facciata ventilata rivestimento lamiera	72'500.00				
350	Opere da lattoniere		59'000.00			
360	Opere da copritetto					26'000.00
361	Rivestimenti e isolazioni interne				26'000.00	
364	Impermeabilizzazione di tetti piani	59'000.00				
370	Finestre		31'000.00			14'400.00
371	Finestre parte nuova	23'000.00				
372	Sostituzione finestre esistenti	8'000.00			14'400.00	
380	Porte esterne e portoni		14'300.00			4'400.00
381	Porte d'entrata	4'000.00			4'400.00	
382	Portone automatico autorimessa	10'300.00				
390	Elementi frangisole		13'500.00			9'500.00
391	Lamelle parte nuova	9'000.00				
392	Sostituzione gelosie esistenti	4'500.00			9'500.00	
400	Impianti			82'000.00		35'600.00
410	Condotta di approvvigionamento		9'000.00			
411	Allacciamento acqua	3'000.00				
	Nuovo allacciamento SES	6'000.00				
420	Impianti sanitari		26'500.00			17'000.00
421	Apparecchi sanitari	17'500.00			7'000.00	
426	Impianti sanitari: Condotte alimentazione	4'000.00			7'000.00	
427	Impianti sanitari: Condotte di scarico	5'000.00			3'000.00	
450	Impianto di riscaldamento		13'500.00			18'600.00
451	Produzione del calore	0.00			0.00	
452	Distribuzione del calore	9'000.00			14'000.00	
453	Tubazioni	3'500.00			4'100.00	
456	Regolazione	1'000.00			500.00	
470	Impianto di climatizzazione (ventilazione)	33'000.00	33'000.00			
500	Elettricità e telecomunicazione			72'500.00		14'000.00
510	Impianti elettrici in genere	50'700.00	50'700.00		12'000.00	
520	Impianti per alimentazione d'emergenza	5'400.00	5'400.00			
530	Installazioni di sicurezza	2'800.00	2'800.00			
540	Installazioni per protezione contro incendio	5'200.00	5'200.00			
550	Corpi illuminanti	8'400.00	8'400.00		2'000.00	
600	Lavori di finitura			246'300.00		62'050.00
610	Costruzioni metalliche	13'000.00	21'000.00			
615	Copertura entrata	8'000.00				
620	Opere da falegname		19'000.00			8'650.00
621	Porte interne	16'500.00			8'250.00	
622	Sistemi di chiusura	2'500.00			400.00	
640	Opere da piastrellista	41'000.00	41'000.00		20'000.00	20'000.00
650	Controsoffitti	38'000.00	38'000.00		17'000.00	17'000.00
660	Pavimenti		14'500.00			
661	Betoncini e cappe	14'500.00				
670	Trattamento di superfici		109'300.00			14'800.00
671	Opere da gessatore: Intonaci interni	31'000.00			9'300.00	
675	Opere da pittore	23'500.00			5'500.00	
676	Opere da pittore esterno	2'500.00				
677	Opere da isolamento esterno	52'300.00				
680	Pulizia dell'edificio	3'500.00	3'500.00		1'600.00	1'600.00
700	Arredamento		77'000.00	77'000.00		17'750.00
770	Arredamento uffici e spogliatoi	63'500.00			1'750.00	
774	Estintori	1'500.00				
790	Cucina refettorio	12'000.00			16'000.00	
800	Altri costi			233'450.00		38'000.00
820	Autorizzazioni tasse, modinatura	10'000.00	10'000.00			
870	Onorari		193'450.00			33'000.00
871	Architetto: fase progettazione	38'650.00			8'000.00	
872	Architetto: fase esecutiva	111'000.00			20'000.00	
873	Ingegnere civile	15'000.00				
874	Ingegnere elettrotecnico	8'600.00			1'500.00	
875	Ingegnere sanitario, riscaldamento, ventilazione	15'000.00			3'500.00	
876	Geometra	1'500.00				
877	Tecnico antincendio	3'700.00				
880	Imprevisti	30'000.00	30'000.00		5'000.00	5'000.00
	TOTALE	1'279'550.00	1'279'550.00	1'279'550.00	246'200.00	246'200.00
	TOTALE COMPLESSIVO	1'525'750.00				



Per il presente preventivo valgono i seguenti parametri:

- L'indice di riferimento dei costi è quello di giugno 2015
- Il grado di precisione di indicazione di costo globale è del +/- 10%
- IVA 8% compresa;

Costo e finanziamento

Prestazioni già eseguite: Fr. 11'835.35 (IVA inclusa) suddivise nel seguente modo:

Ristrutturazione stabile ex Raiffeisen		
Descrizione	Totale	Importo delibere
Architetto fase progettazione - Studio d'architettura BFM sagl	Fr. 10'800.00	Fr. 38'650.00
Progettazioni elettriche - Poncini	Fr. 970.00	Fr. 972.00
Atti catastali - Andreotti & Partners SA	Fr. 65.35	Fr. 65.35
Totale prestazioni già eseguite – IVA 8% compresa	Fr. 11'835.35	Fr. 39'687.35

Totale prestazioni eseguite e da eseguire: Fr. 1'530'000.- (IVA inclusa)

Ristrutturazione stabile ex. Raiffeisen	
Totale prestazioni eseguite – IVA 8% compresa	Fr. 11'835.35
Totale prestazioni da eseguire – IVA 8% compresa	Fr. 1'513'914.65
Totale parziale	Fr. 1'525'750.00
Arrotondamento	Fr. 4'250.00
Totale costo interventi – IVA 8% compresa	Fr. 1'530'000.00

Costo totale interventi - CCC

CCC	Sede Polizia Intercomunale del Piano	fr.	1'279'550.00
CCC	Appartamento al II° piano	fr.	246'200.00
	Totale parziale	fr.	1'525'750.00
	Arrotondamento	fr.	4'250.00
	Totale complessivo – IVA 8% compresa	fr.	1'530'000.00



Incidenza finanziaria

Conformemente all'art. 164b LOC, che prevede esplicitamente che "i messaggi con proposte di investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune debbono contenere indicazioni sulle conseguenze finanziarie", esponiamo una previsione dell'incidenza finanziaria sulla gestione corrente.

Nel caso specifico l'impatto dell'investimento sui costi di gestione per i prossimi anni risulta così composto:

- Interessi: calcolati al tasso dell' 2.78 % - tasso d'interesse medio pagato nel 2014 per interessi sui prestiti fissi;
- Ammortamenti: 9.00 % - tasso previsto a preventivo 2015 per la categoria Costruzioni edili.

tasso d'interesse medio ipotizzato		2.78% (tasso d'interesse medio pagato nel 2014 per interessi sui prestiti)					
ammortamento		9.00% (ammortamento previsto a preventivo 2015 per "Costruzioni edili")					
costi		2017	2018	2019	2020	2021	2022
investimento	1'530'000	765'000	765'000				
ammortamento		68'850	131'504	119'668	108'898	99'097	90'178
valore residuo fine anno		696'150	1'329'647	1'209'978	1'101'080	1'001'983	911'805
interessi		19'353	36'964	33'637	30'610	27'855	25'348
costo investimento		88'203	168'468	153'306	139'508	126'952	115'527
redditività							
affitto locali Polizia				60'000	60'000	60'000	60'000
affitto appartamento				16'800	16'800	16'800	16'800
costo investimento netto		88'203	168'468	76'506	62'708	50'152	38'727



Conclusione

Ribadendo la necessità della trasformazione e ampliamento dello stabile ex Banca Raiffeisen per la creazione della nuova sede della Polizia Intercomunale del Piano e la ristrutturazione dell'appartamento al II° piano, allo scopo di adeguarlo alle leggi in vigore mediante un' intervento mirato e duraturo negli anni, il Municipio vi invita a voler approvare il presente messaggio, e resta a completa disposizione per qualsiasi informazione supplementare.

Alla luce di quanto precede, invitiamo il Consiglio comunale a voler risolvere:

- 1. È approvato il progetto di trasformazione e ampliamento dello stabile ex Banca Raiffeisen per la creazione della nuova sede della Polizia Intercomunale del Piano e la ristrutturazione dell'appartamento al II° piano dello Studio d'architettura BFM sagl, Casella Postale 103, 6596 Gordola del marzo 2015 e del giugno 2015.**

Al Comune è concesso un credito di fr. 1'530'000.- per la trasformazione e l' ampliamento dello stabile ex Banca Raiffeisen per la creazione della nuova sede della Polizia Intercomunale del Piano e la ristrutturazione dell'appartamento al 2° piano.

Il credito è iscritto ad un nuovo conto investimenti del Comune.

- 2. Il Municipio, richiamato l'art. 30 del Regolamento del Fondo per le energie rinnovabili, è autorizzato, per il finanziamento della parte di opere legate all'efficienza ed al risparmio energetico, a prelevare l'importo corrispondente dal Fondo per le energie rinnovabili (FER).**

- 3. Il credito è ritenuto valido all'indice del costo della vita al 1° settembre 2015, rivalutato di conseguenza alla data di esecuzione dei lavori.**

Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, è fissato un termine di quattro anni decorrente dall'assunzione di valore di cosa giudicata dalla presente risoluzione entro il quale il credito richiesto decade se non verrà utilizzato.

Con ossequio.

per il Municipio:

il Sindaco
fto. arch. A. Zuellig

il Segretario
fto. T. Stefanicki

Approvato con risoluzione municipale no. 4091 del 24 agosto 2015

Assegnato alla Commissione della Gestione per esame.

Comune di Gordola

1:1000

Planimetria ufficiale

Coordinate particella 103 Y = 710'120 X = 115'330

Data: 17.5.2013

Geometra: Claudio Terribilini

Legenda: www.cadastre.ch/legende



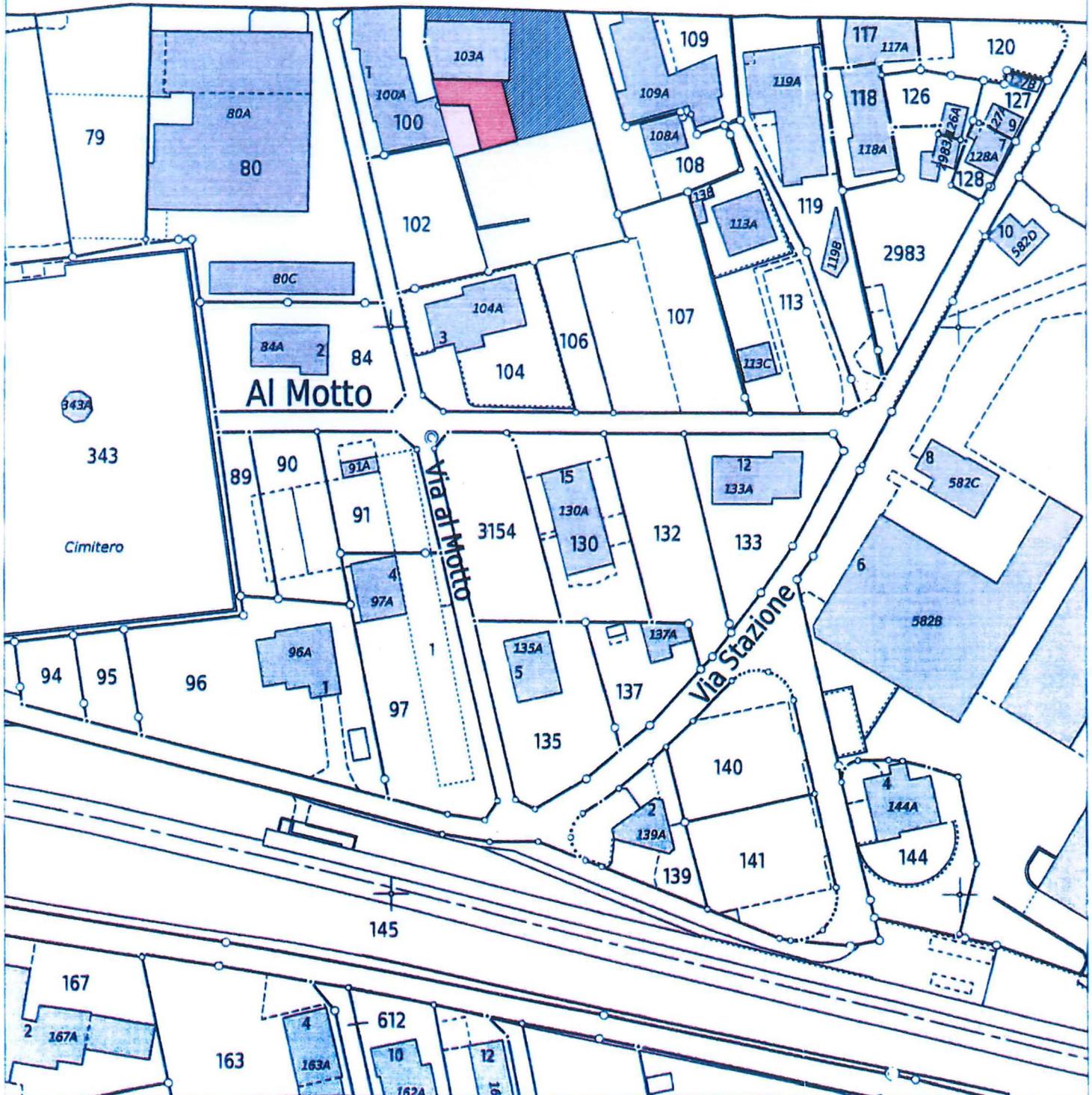
Firma:

STABILE EX BANCA RAFFEISEN - mappale no. 103
PROPRIETÀ: COMUNE DI GORDOLA, 6596 GORDOLA
NUOVA SEDE DELLA POLIZIA INTERCOMUNALE



PLANIMETRIA 1:1000

PROGETTO DEFINITIVO

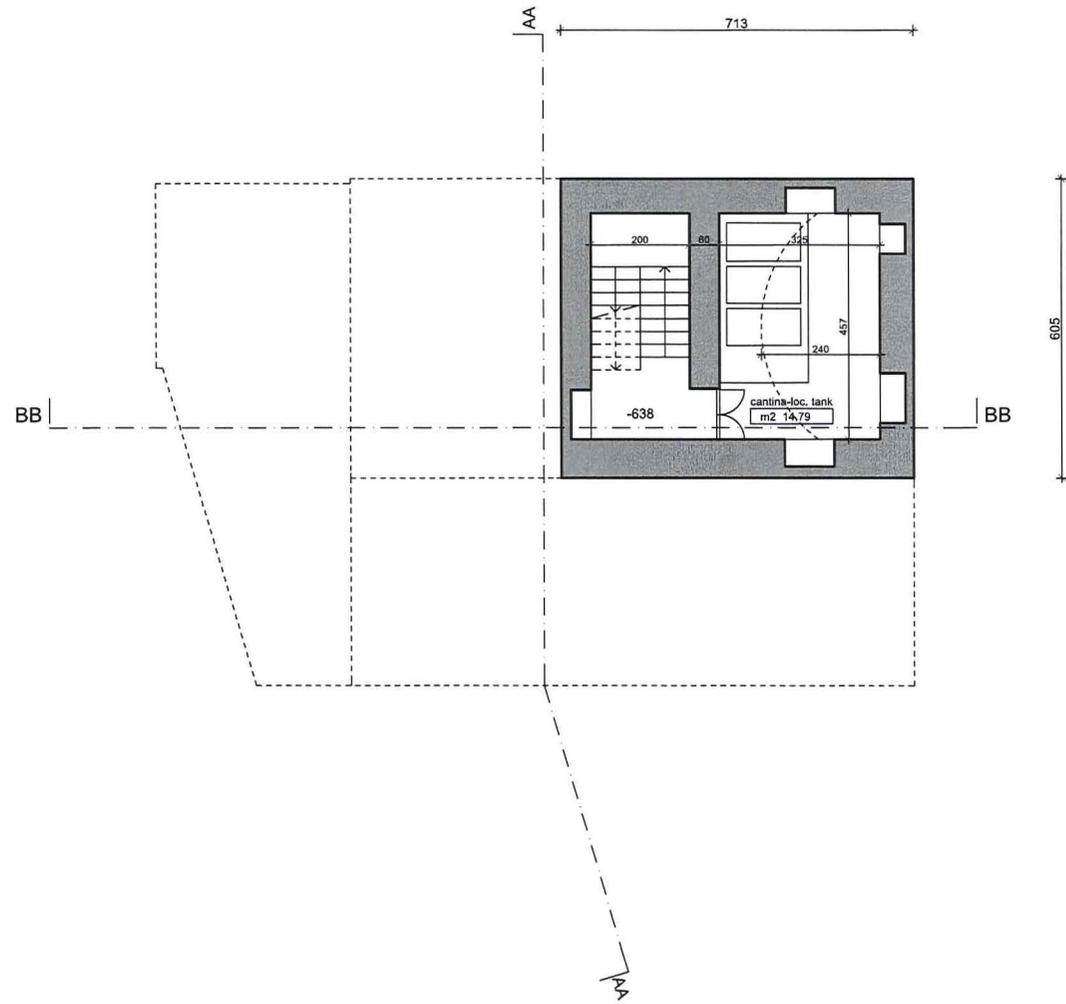
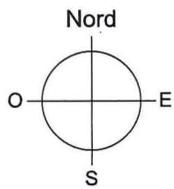


STABILE EX BANCA RAIFFEISEN A GORDOLA - mappale no. 103
PROPRIETÀ : COMUNE DI GORDOLA, 6596 GORDOLA
NUOVA SEDE DELLA POLIZIA INTERCOMUNALE

PIANO CANTINA -2 - scala 1 : 144

PROGETTO DEFINITIVO

-  esistente
-  nuovo
-  demolizione

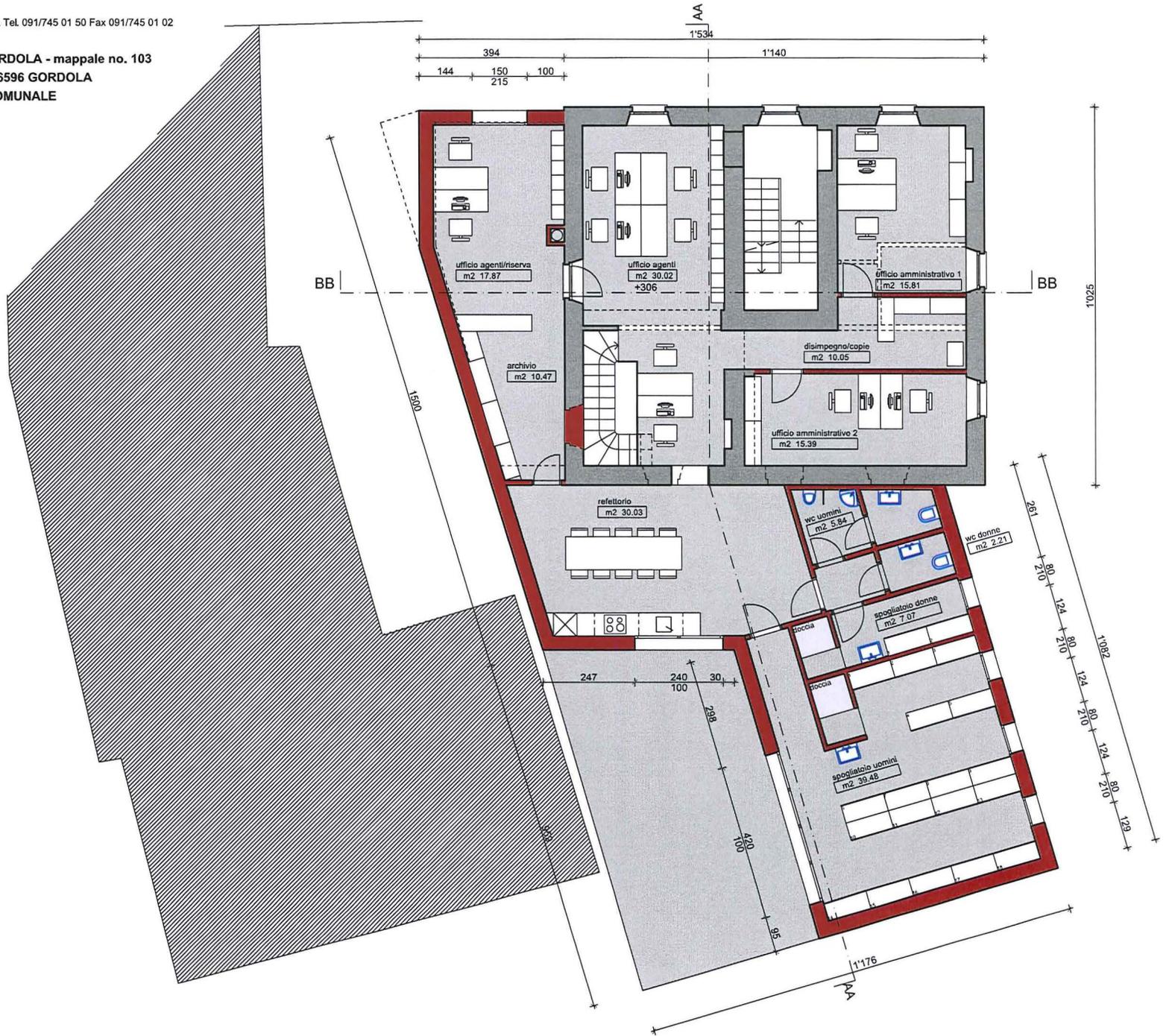
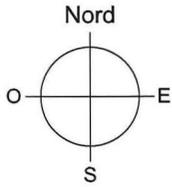


STABILE EX BANCA RAIFFEISEN A GORDOLA - mappale no. 103
PROPRIETÀ : COMUNE DI GORDOLA, 6596 GORDOLA
NUOVA SEDE DELLA POLIZIA INTERCOMUNALE

PRIMO PIANO - scala 1 : 144

PROGETTO DEFINITIVO

-  esistente
-  nuovo
-  demolizione

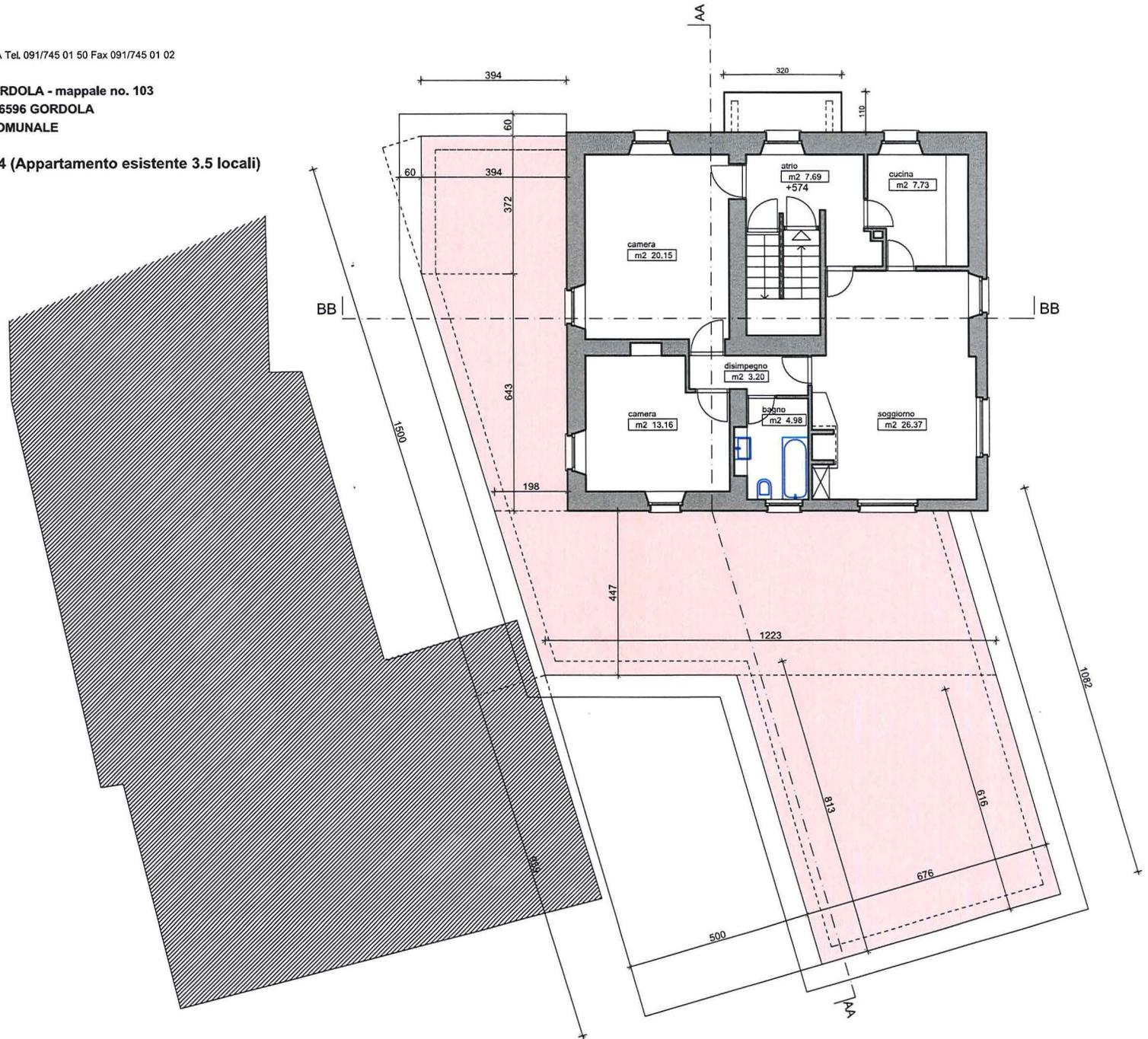
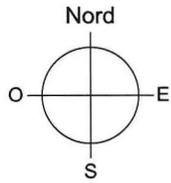


STABILE EX BANCA RAIFFEISEN A GORDOLA - mappale no. 103
PROPRIETÀ : COMUNE DI GORDOLA, 6596 GORDOLA
NUOVA SEDE DELLA POLIZIA INTERCOMUNALE

SECONDO PIANO - scala 1 : 144 (Appartamento esistente 3.5 locali)

PROGETTO DEFINITIVO

-  esistente
-  nuovo
-  demolizione



STABILE EX BANCA RAIFFEISEN A GORDOLA - mappale no. 103
PROPRIETÀ : COMUNE DI GORDOLA, 6596 GORDOLA
NUOVA SEDE DELLA POLIZIA INTERCOMUNALE

SEZIONE A - A - scala 1 : 144

PROGETTO DEFINITIVO

-  esistente
-  nuovo
-  demolizione



STABILE EX BANCA RAIFFEISEN A GORDOLA - mappale no. 103
PROPRIETÀ : COMUNE DI GORDOLA, 6596 GORDOLA
NUOVA SEDE DELLA POLIZIA INTERCOMUNALE

SEZIONE B-B - scala 1 : 144

PROGETTO DEFINITIVO

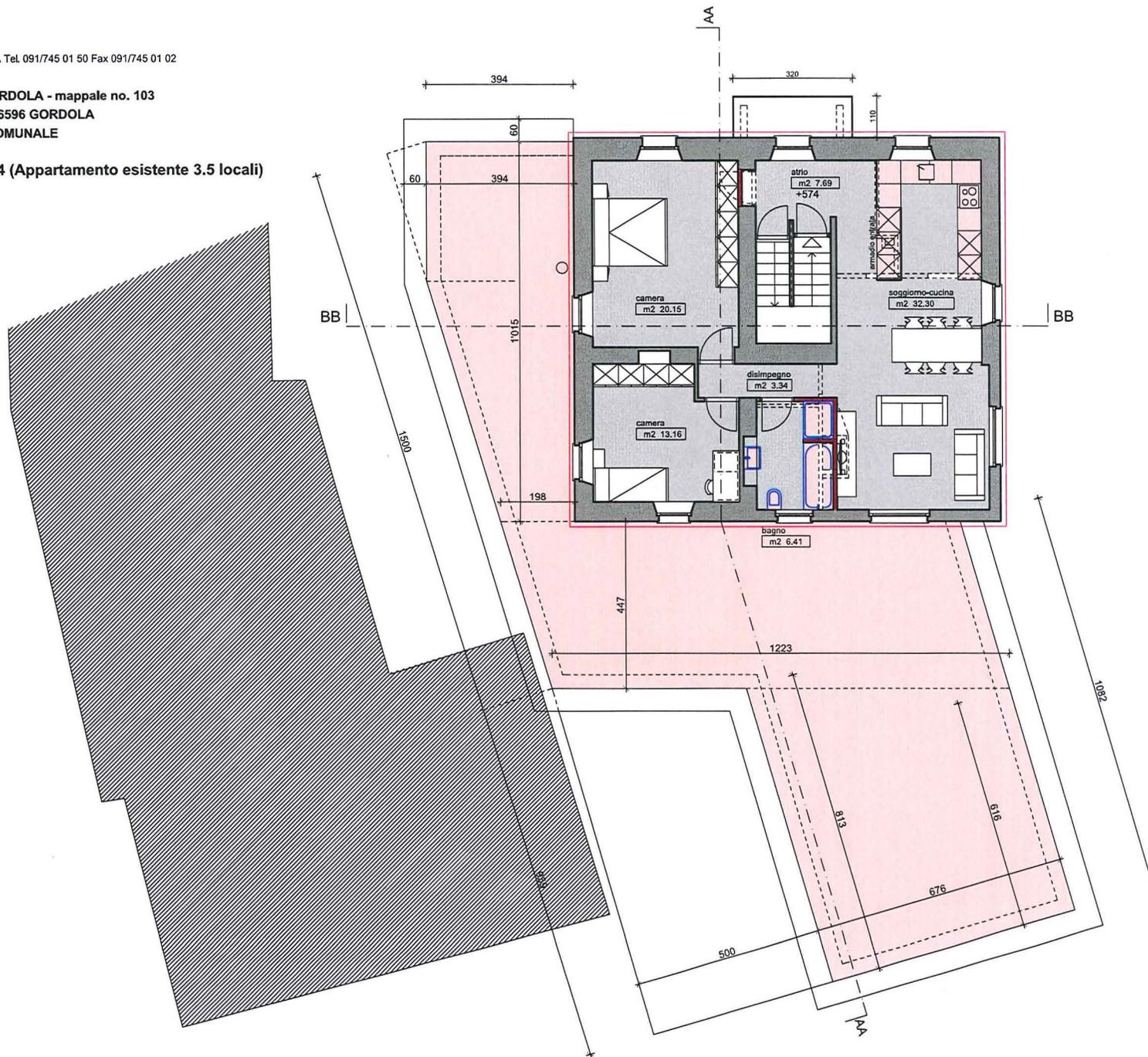
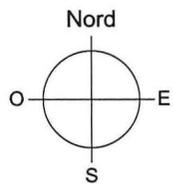
-  esistente
-  nuovo
-  demolizione



STABILE EX BANCA RAFFEISEN A GORDOLA - mappale no. 103
PROPRIETÀ : COMUNE DI GORDOLA, 6596 GORDOLA
NUOVA SEDE DELLA POLIZIA INTERCOMUNALE

SECONDO PIANO - scala 1 : 144 (Appartamento esistente 3,5 locali)

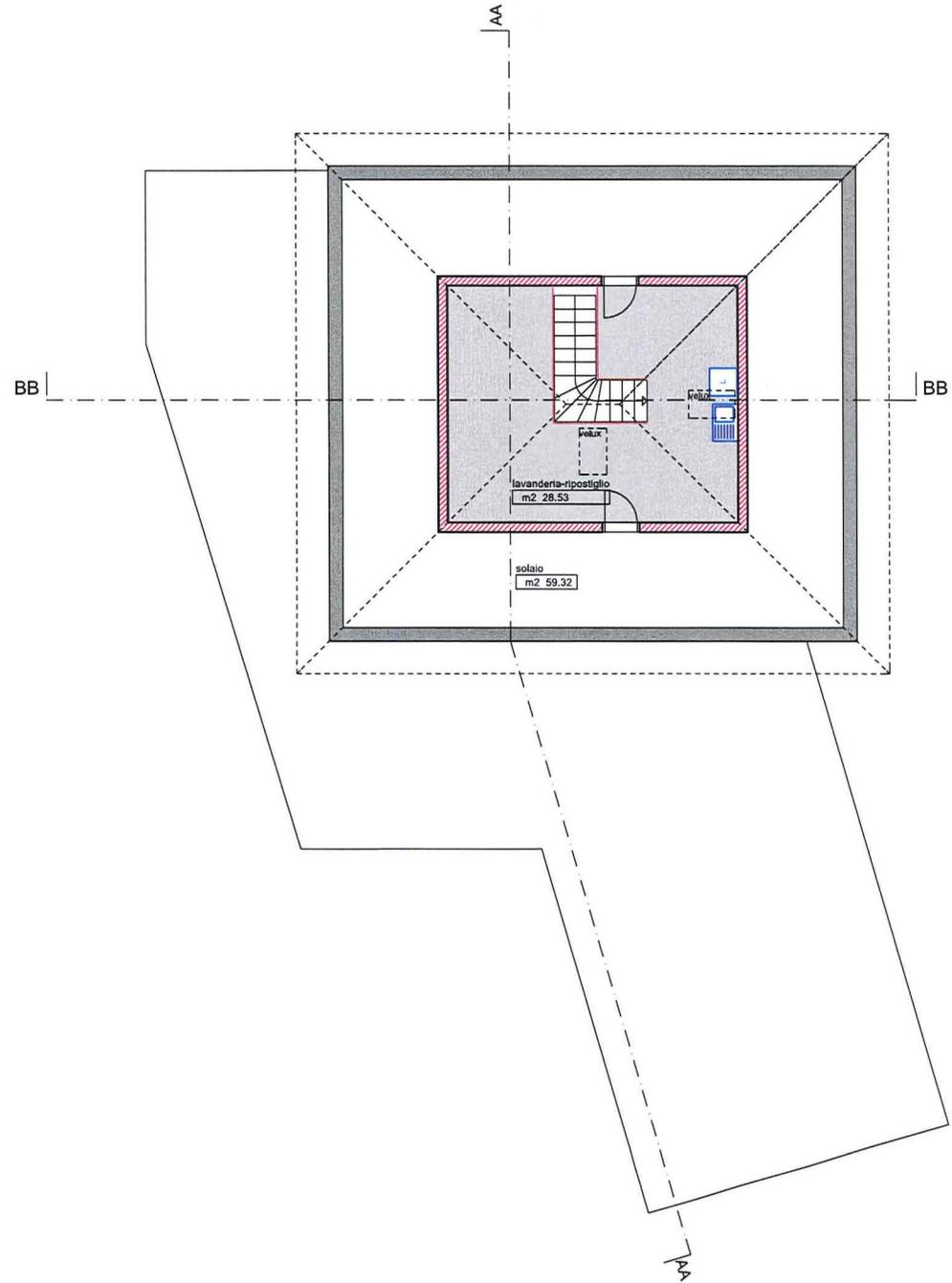
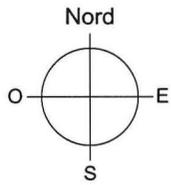
-  esistente
-  nuovo
-  demolizione



STABILE EX BANCA RAIFFEISEN A GORDOLA - mappale no. 103
PROPRIETÀ : COMUNE DI GORDOLA, 6596 GORDOLA
NUOVA SEDE DELLA POLIZIA INTERCOMUNALE

PIANO MANSARDA - scala 1 : 144

-  esistente
-  nuovo
-  demolizione



STABILE EX BANCA RAIFFEISEN A GORDOLA - mappale no. 103
PROPRIETÀ : COMUNE DI GORDOLA, 6596 GORDOLA
NUOVA SEDE DELLA POLIZIA INTERCOMUNALE

SEZIONE A - A - scala 1 : 144

- esistente
- nuovo
- demolizione



STABILE EX BANCA RAIFFEISEN A GORDOLA - mappale no. 103
PROPRIETÀ : COMUNE DI GORDOLA, 6596 GORDOLA
NUOVA SEDE DELLA POLIZIA INTERCOMUNALE

SEZIONE B-B - scala 1 : 144

-  esistente
-  nuovo
-  demolizione

