



**Comune di Gordola**  
*Dicastero : 03 Cultura e tempo libero*

*Messaggio Municipale no. 1328*

***Variante SOLITARIO***

***Richiesta credito di fr. 1'800'000.--  
per la realizzazione delle nuove  
strutture di servizio ai campi sportivi***



## Messaggio municipale no. 1328

### **Richiesta di un credito di complessivi fr. 1'800'000.— per la realizzazione delle nuove strutture di servizio ai campi sportivi**

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

il risanamento degli spogliatoi del campo di calcio é tema di dibattito da numerosi anni e, con il presente Messaggio Municipale (MM), il Municipio porta ora all'attenzione del legislativo la richiesta di credito per la concretizzazione di questo importante e sentito obiettivo.

Obiettivo principale del Municipio è il rifacimento completo delle strutture di servizio (spogliatoi, buvette e depositi che servono i tre campi sportivi del comparto Roviscagliaie) ubicate al mappale no. 248 RFD di proprietà del Comune di Gordola, perché le stesse sono in uno stato pessimo e non è più possibile un loro risanamento.

Il Municipio di Gordola, con lettera del 26 agosto 2014 al progettista, ha ordinato la progettazione definitiva delle nuove strutture di servizio ai campi sportivi, conformemente al mandato conferitogli con risoluzione Municipale no. 2859 e come da decisione del legislativo che aveva concesso il relativo credito di progettazione.

In particolare, il Municipio ha richiesto al progettista di sviluppare il progetto di massima denominato "Terrazza" e dal costo preventivato di circa CHF 2'000'000.-, apportando una serie di modifiche finalizzate a ridurre sensibilmente i costi di costruzione così come richiesto dalla commissione della gestione e poi approvato dal Consiglio Comunale.

Tali misure di risparmio sono riassumibili in una complessiva riduzione del volume costruito, ottenuta ottimizzando le superfici dei locali, alla rinuncia di uno spogliatoio grande e al ridimensionamento dei servizi igienici. Purtroppo lo studio di dettaglio del progetto ha fatto emergere che la **valutazione iniziale dei costi era molto sotto stimata**, onde per cui abbiamo dovuto rivedere in modo più incisivo il progetto per rientrare in costi sostenibili.

In quest'ottica il progettista ha iniziato l'allestimento del progetto definitivo, confrontandosi regolarmente col Municipale responsabile e allestendo diverse varianti (progettuali e di preventivo).

Si è così giunti a una soluzione nuova e assai diversa dal punto di vista architettonico, ovvero un edificio dalla volumetria essenziale, che sorge libero nello spazio sul versante settentrionale, addossato alla staccionata che delimita i campi da gioco.

La relazione diretta del nuovo edificio col livello della strada viene quindi a mancare, ma l'accesso è garantito dal corpo scale esistente.



Di conseguenza cade anche l'idea di offrire agli spettatori un punto di vista privilegiato sulla "terrazza" dell' edificio, ma in compenso il tetto potrà essere sfruttato appieno per l'installazione di un esteso impianto fotovoltaico.

Questa soluzione definita "Solitario" ha due elementi importanti di risparmio:

- non è più necessario dimensionare muri di sostegno e tetto per sostenere il pubblico sulla terrazza, come pure sul tetto non vi sono più elementi architettonici quali balaustre, ringhiere e pensiline;
- il fatto di non essere collegati alla strada consente minori costi di costruzione dovuti a limitati movimenti di materiale e costruzioni meno massicce necessarie per sostenere strada e terrazzo. Vi è pure il vantaggio di non dover investire sulla sistemazione dei posteggi.

## Progetto definitivo

La documentazione di progetto è allegata al MM e deve essere fatta propria dal Consiglio comunale mediante decisione di approvazione (articolo 13 lett. g) della Legge organica comunale).

Gli allegati al progetto si compongono dei seguenti documenti:

- Relazione tecnica e preventivo di spesa – 24.09.2015;
- Piano 107.PD01A: Piano di situazione, pianta, vista tetto, prospetti Ovest e Est – 23.09.2015;
- Piano 107.PD02A: Sezioni AA, BB, CC, DD, prospetti Nord e Sud – 23.09.2015;

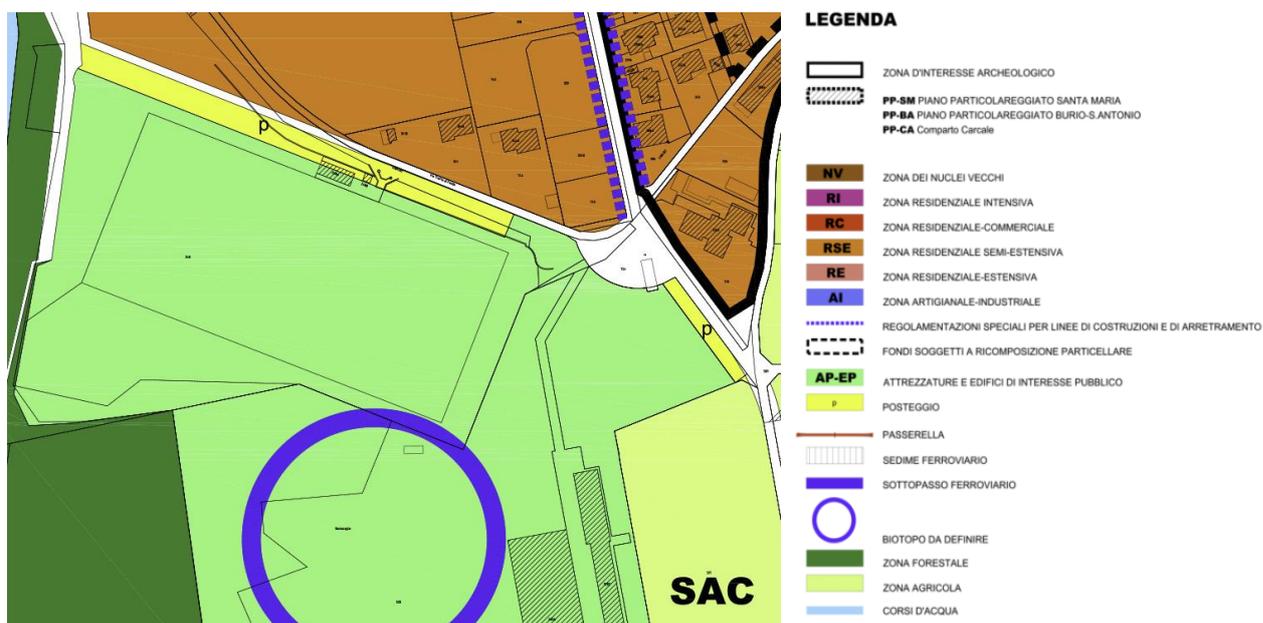
Il progetto è estremamente completo e esaustivo, ragione per cui si rimanda alla lettura di questa documentazione, che può essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

In questa sede si ritiene di dover solamente riprendere i contenuti dell'opera prevista:

**Definizione** Nuova costruzione di un edificio contenente spogliatoi, buvette, servizi igienici, portico per il pubblico, depositi e altri locali ausiliari, al servizio dei campi sportivi del Comune di Gordola.

**Indirizzo** Via Tratto di Fondo, 6596 Gordola

**Dati Catastali** Particella: **248 RFD Gordola**  
Superficie del fondo: **35'440 m<sup>2</sup>**  
Piano Regolatore: **Zona AP-EP**  
Edifici e impianti d'interesse pubblico, parametri edificatori non sono definiti



Mappale 248 RFD – Situazione attuale

<b>Parametri SIA 416 (2003)</b>	<b>Superficie di piano SP</b>	<b>405.8 m<sup>2</sup></b>
	<b>Superficie netta SN</b>	<b>348.5 m<sup>2</sup></b>
	Superficie utile SU	392.1 m <sup>2</sup>
	Superficie di circolazione SCIR	0.0 m <sup>2</sup>
	Superficie delle installazioni SI	0.0 m <sup>2</sup>
	<b>Superficie di costruzione SC</b>	<b>57.3 m<sup>2</sup></b>
	Superficie di costruzione portante SCP	26.1 m <sup>2</sup>
	Superficie di costruzione non portante SCN	31.2 m <sup>2</sup>
	<b>Superficie di piano esterna SPE</b>	<b>167.3 m<sup>2</sup></b>
	<b>Superficie netta esterna SNE</b>	<b>164.5 m<sup>2</sup></b>
	Superficie utile esterna SUE	74.9 m <sup>2</sup>
	Superficie di circolazione esterna SCIRE	89.6 m <sup>2</sup>
	Superficie delle installazioni esterne SIE	0.0 m <sup>2</sup>
	<b>Superficie di costruzione esterna SCE</b>	<b>2.8 m<sup>2</sup></b>
	Superficie di costruzione portante est. SCPE	2.8 m <sup>2</sup>
	Superficie di costruzione non portante est. SCNE	0.0 m <sup>2</sup>
	<b>Volume dell' edificio VE</b>	<b>1'446.6 m<sup>3</sup></b>
	<b>Volume netto VN</b>	<b>871.3 m<sup>3</sup></b>
	<b>Volume di costruzione VC</b>	<b>573.3 m<sup>3</sup></b>
	Volume utile VU	871.3 m <sup>3</sup>
	Volume di circolazione VCIR	0.0 m <sup>3</sup>
	Volume delle installazioni VI	0.0 m <sup>3</sup>
	<b>Volume di costruzione esterno VCE</b>	<b>111.0 m<sup>3</sup></b>
	Volume totale VE + VCE	1'555.6 m <sup>3</sup>



Il volume dell'edificio secondo la "vecchia" norma SIA 116 corrisponde è di 2'641.80 m<sup>3</sup> così suddivisi:

- Edificio principale	2057.40 m <sup>3</sup>
- Portico	304.80 m <sup>3</sup>
- Passaggio	279.60 m <sup>3</sup>

**TOTALE** 2'641.80m<sup>3</sup>

## Obiettivi del progetto

Programma delle funzioni e dimensionamento minimo degli spazi di servizio, necessari al corretto funzionamento dei campi da gioco:

## Programma delle funzioni Locali SU, SUE

Deposito	4.5 m <sup>2</sup>
Deposito manutenzione campi	25.5 m <sup>2</sup>
Deposito materiale sportivo_1	21.4 m <sup>2</sup>
Arbitro / Sanitario con servizio e doccia	23.0 m <sup>2</sup>
Spogliatoi A1 e A2 totale	69.2 m <sup>2</sup>
Servizi igienici spogliatoi A1 e A2	8.0 m <sup>2</sup>
Pulizia / Deposito materiale sportivo	14.9 m <sup>2</sup>
Deposito materiale sportivo	14.9 m <sup>2</sup>
Spogliatoi B1 e B2 totale	69.2 m <sup>2</sup>
Servizi igienici spogliatoi B1 e B2	8.0 m <sup>2</sup>
Locale Tecnico	14.9 m <sup>2</sup>
Servizi igienici buvette (con atrio)	17.1 m <sup>2</sup>
Deposito buvette	5.4 m <sup>2</sup>
Buvette / Sala riunioni / Bar / Cucina	57.0 m <sup>2</sup>
Portico buvette	74.9 m <sup>2</sup>
Passaggio	89.6 m <sup>2</sup>

### Statica

Struttura portante in calcestruzzo e muratura (cotto) .  
Le pareti interne sono in gran parte portanti. La platea di fondazione e le solette di copertura sono in calcestruzzo gettato sul posto.  
Per maggiori dettagli si veda l'Allegato 1: *Convenzione d'utilizzazione e dati statici di base*, dello studio d'ing. Pianifica.

### Facciata

Le facciate dell'edificio sono costituite da muratura in cotto da 180 mm o calcestruzzo 200 mm e isolate termicamente all'esterno tramite cappotto intonacato (EPS spessore 160 mm).  
Tutti i serramenti sono in PVC.  
Il concetto cromatico delle varie superfici verrà definito nel corso della prossima fase progettuale.

### Gli spogliatoi

Gli spogliatoi per i giocatori sono da intendere come due grandi unità (A e B), ciascuna delle quali è costituita da due spogliatoi più piccoli (A1, A2, B1, B2), con accesso diretto dall'esterno e condivisione delle docce, della zona per asciugarsi e dei servizi igienici. Ogni piccola unità può accogliere un massimo di 20



giocatori, così da offrire contemporaneamente spazio a un totale di 80 giocatori.

Lo spogliatoio degli arbitri può accogliere 3-4 persone, dispone di doccia e servizi igienici, ed è attrezzato per offrire le prime cure in caso di infortunio.

**Impianto di riscaldamento** La produzione di calore avviene mediante termopompa ad aria. La distribuzione di calore nei vari locali è garantita da apparecchi aerotermici e termosifoni laddove necessario.

**Impianto sanitario** L' impianto sanitario è concepito secondo le esigenze standard. Complessivamente gli spogliatoi dispongono di 20 docce (con erogatore fisso, miscelatore temporizzato, scarichi a pavimento puntuali), due vasti WC, quattro orinatoi, due lavandini accessoriati. Il locale dell'arbitri dispone di una doccia, un lavandino accessoriato e un vaso WC. I servizi igienici destinati al pubblico sono suddivisi in uomini, donne, invalidi e offrono complessivamente 3 vasi WC ( di cui uno per invalidi), due orinatoi, tre lavandini accessoriati, i servizi possono essere utilizzati anche da utenti esterna alla buvette grazie ad un accesso diretto dal retro dello stabile. Nella cucina della buvette sono previsti un lavello e la predisposizione per una lavastoviglie. Nei locali depositi sono previsti 2 lavandini tecnici e 1 lavatrice ed 1 asciugatrice.

**Impianto di ventilazione** L'impianto di ventilazione è concepito secondo le esigenze standard e si limita all'estrazione dell'aria viziata dai locali più sensibili (spogliatoi, docce, servizi igienici, ecc.) tramite ventilatori che convogliano l'aria all'esterno, attraverso il tetto dell'edificio.

**Impianto elettrico** L'impianto elettrico è concepito secondo le esigenze standard ma dovrà essere definito nel corso della prossima fase progettuale. Il progetto rende necessario lo spostamento di almeno uno dei pali che sostengono l'impianto di illuminazione dei campi da gioco. Sarà incaricato uno specialista per pianificare con cura tale intervento. Il Comune intende inoltre realizzare un impianto fotovoltaico, sulla copertura dell' edificio, che verrà approfondito in separata sede.

**Sistemazione esterna** Il progetto prevede di sfruttare la scala esistente e parte del piazzale asfaltato per accedere al nuovo edificio. La staccionata metallica che delimita i campi da gioco viene adattata alle esigenze del progetto.

**Impianto fotovoltaico**

L'alternativa dell'impianto fotovoltaico è stata pure studiata su diverse varianti; il Municipio ha scelto la soluzione di demandare alla SES l'intero progetto e relativo investimento.

Questa scelta è dettata dalla necessità di contenere il più possibile l'investimento a fronte di scarsi vantaggi finanziari dovuti alla produzione di energia fotovoltaica nei momenti della giornata in cui non vi è un grande autoconsumo, mentre la vendita senza i sussidi federali ha scarso margine di profitto. Va rimarcato il fatto che i sussidi federali RIC hanno tempi di attesa che al momento si situano attorno ai 10 anni.

Restiamo dell'avviso che l'assunzione dell'investimento da parte di SES sia una valida alternativa, poiché permette comunque di attuare un discorso di valorizzazione delle energie rinnovabili, senza assumere rischi dal punto di vista tecnico e finanziario. L'affitto del tetto sarà corrisposto tramite le quote del progetto "sole per tutti", come da Ris. Mun. 4245 del 19.10.2015.

La SES intende costruire un impianto fotovoltaico della potenza di 57KWp con un investimento finanziario di CHF 120'000.-

**Standard Minergie**

Nel contesto della domanda di costruzione, come da Ris. Mun. 3592 del 23.03.2015, si inoltrerà la richiesta di non procedere con l'ottenimento della certificazione Minergie siccome tale standard è di difficile applicazione in strutture quali gli spogliatoi.



## Costi d'intervento - CCC (Codice Costi Costruzione)

Il progettista ha allestito il preventivo secondo CCC (SIA 102-2003, precisione  $\pm 10\%$ ).

Giustificativi: CCC 0 - 1 - 2 - 4 - 9 prezzi IVA esclusa  
CCC 5 - comprende la posizione CCC 57 che riassume l'IVA  
**IL COSTO TOTALE è IVA inclusa**

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot. a 1 cifra	IVA Fr.	% /P
0	Fondo		15'500	1'240	0.9
1	Lavori preparatori		70'850	5'668	3.9
2	Edificio		1'531'850	122'548	84.0
4	Lavori esterni		12'000	960	0.7
5	Costi secondari e conti transitori		159'428	1'824	8.7
9	Arredo		33'150	2'652	1.8
<b>Totale Fr.</b>			<b>1'822'778</b>	<b>134'892</b>	<b>100.0</b>



## Struttura dei costi

0	Fondo	15'500	1'240	0.9
09	Onorari	15'500	1'240	0.9
091	Architetto - progetto di massima	4'500	360	0.2
092	Ingegnere civile - progetto definitivo	4'000	320	0.2
094	Ingegnere RVCS - progetto definitivo	4'500	360	0.2
096	Specialisti	2'500	200	0.1
096.0	Geometra - sezioni terreno	2'500	200	0.1
<b>1</b>	<b>Lavori preparatori</b>	<b>70'850</b>	<b>5'668</b>	<b>3.9</b>
11	Sgombero, preparazione del terreno	42'200	3'376	2.3
112	Demolizioni, rimozioni	12'000	960	0.7
113	Smontaggi	3'500	280	0.2
114	Movimenti di terra	26'700	2'136	1.5
114.0	Impianto di cantiere	3'200	256	0.2
114.1	Movimenti di terra	17'500	1'400	1.0
114.2	Eventuali	6'000	480	0.3
13	Impianto di cantiere in comune	20'650	1'652	1.1
134	Alloggi, refettori, cucine	8'000	640	0.4
134.0	Baracca capo cantiere e operai	8'000	640	0.4
135	Installazioni provvisorie	3'150	252	0.2
136	Costi per l'energia, l'acqua e simili	500	40	< 0.1
139	Gru	9'000	720	0.5
15	Adattamenti alle infrastrutture primarie esistenti	8'000	640	0.4
152	Canalizzazioni	8'000	640	0.4
<b>2</b>	<b>Edificio</b>	<b>1'531'850</b>	<b>122'548</b>	<b>84.0</b>
21	Costruzione grezza 1	473'500	37'880	26.0



211	Opere da impresario costruttore	473'500	37'880	26.0
211.1	Ponteggi	10'000	800	0.5
211.4	Canalizzazioni all'interno dell'edificio	27'500	2'200	1.5
211.5	Opere in calcestruzzo semplice e armato	420'000	33'600	23.0
211.6	Opere murarie	16'000	1'280	0.9
22	Costruzione grezza 2	261'000	20'880	14.3
221	Finestre, porte esterne, portoni	46'600	3'728	2.6
221.2	Finestre di materiale sintetico	9'100	728	0.5
221.5	Porte esterne, portoni di legno e di materia sintetica	37'500	3'000	2.1
222	Opere da lattoniere	120'000	9'600	6.6
224	Coperture di tetti	6'000	480	0.3
224.4	Copertura in ghiaia	6'000	480	0.3
225	Sigillature e isolamento speciali	17'300	1'384	0.9
225.1	Sigillature dei giunti	1'500	120	< 0.1
225.3	Impermeabilizzazione speciale contro l'umidità	1'000	80	< 0.1
225.4	Rivestimenti antincendio e simili	1'500	120	< 0.1
225.5	Opere di posa guaina liquida a pavimento	13'300	1'064	0.7
226	Intonaci di facciata	66'300	5'304	3.6
226.1	Intonaci esterni	16'800	1'344	0.9
226.2	Isolamento termico di facciate all'esterno	49'500	3'960	2.7
227	Trattamento delle superfici esterne	4'800	384	0.3
227.1	Opere da pittore esterne	4'800	384	0.3
23	Impianti elettrici	120'000	9'600	6.6
24	Impianti riscald., ventilaz., condiz.aria, refrigerazione	133'000	10'640	7.3
25	Impianti sanitari	120'000	9'600	6.6
26	Impianti di trasporto	12'000	960	0.7
264	Altri impianti trasportatori	12'000	960	0.7
27	Finiture 1	73'400	5'872	4.0
271	Opere da gessatore	22'000	1'760	1.2
271.0	Intonaci interni	22'000	1'760	1.2
272	Costruzione metallica	13'500	1'080	0.7
272.2	Costruzioni metalliche in genere (opere da fabbro)	13'500	1'080	0.7
273	Opere da falegname	34'600	2'768	1.9
273.0	Porte interne di legno	5'600	448	0.3



273.3	Opere da falegname in genere	29'000	2'320	1.6	
275	Dispositivi di chiusura, serrature	3'300	264	0.2	
28	Finiture 2	91'500	7'320	5.0	
281	Pavimenti	38'800	3'104	2.1	
281.0	Sottofondi	10'500	840	0.6	
281.6	Pavimenti in piastrelle	26'000	2'080	1.4	
281.9	Tinteggio pavimenti	2'300	184	0.1	
282	Rivestimenti di pareti	18'400	1'472	1.0	
282.4	Rivestimenti di pareti in piastrelle	18'400	1'472	1.0	
283	Controsoffitti	9'000	720	0.5	
283.2	Controsoffitti in lastre di gesso	9'000	720	0.5	
285	Trattamento delle superfici interne	12'800	1'024	0.7	
285.1	Opere da pittore interne	12'800	1'024	0.7	
286	Deumidificazione dell'edificio	500	40	< 0.1	
289	Diversi	12'000	960	0.7	
289.0	Pulizia	2'000	160	0.1	
289.1	Riserva	10'000	800	0.5	
29	Onorari	247'450	19'796	13.6	
291	Architetto	143'000	11'440	7.8	
291.0	progetto definitivo e procedura DC	36'000	2'880	2.0	
291.1	progetto esecutivo e DL	107'000	8'560	5.9	
292	Ingegnere civile	35'000	2'800	1.9	
293	Ingegnere elettrotecnico	15'000	1'200	0.8	
294	Ingegnere RVCS	38'450	3'076	2.1	
295	Geologo	3'000	240	0.2	
296	Specialisti	13'000	1'040	0.7	
296.0	Geometra	4'000	320	0.2	
296.1	Ingegnere ambientale	500	40	< 0.1	
296.3	Fisico della costruzione	4'500	360	0.2	
296.8	Pianificatore	3'000	240	0.2	
296.9	Perito antincendio	1'000	80	< 0.1	
<b>4</b>	<b>Lavori esterni</b>		<b>12'000</b>	<b>960</b>	<b>0.7</b>



42	Giardini	7'500	600	0.4	
421	Costruzione di giardini e di paesaggi	7'500	600	0.4	
45	Raccordo alle condotte di allacciamento(all'int.del fondo)	4'500	360	0.2	
453	Elettricità	1'000	80	< 0.1	
455	Acqua, gas	1'000	80	< 0.1	
456	Lavori accessori, ripristino illuminazione campo	2'500	200	0.1	
<b>5</b>	<b>Costi secondari e conti transitori</b>		<b>159'428</b>	<b>1'824</b>	<b>8.7</b>
51	Autorizzazioni, tasse	3'300	264	0.2	
511	Autorizzazioni, modinature (tasse)	1'500	120	< 0.1	
512	Contributi per allacciamenti	1'800	144	< 0.1	
512.0	Canalizzazioni	300	24	< 0.1	
512.1	Elettricità	500	40	< 0.1	
512.2	Telecomunicazioni	500	40	< 0.1	
512.4	Acqua	500	40	< 0.1	
52	Campioni, modelli, riproduzioni, documentazione	9'000	720	0.5	
524	Riproduzione di documenti, copie di piani	9'000	720	0.5	
53	Assicurazioni	4'000	240	0.2	
531	Assicurazioni per lavori in corso	3'000	240	0.2	
533	Franchigie in caso di sinistro durante il periodo dei lavori	1'000		< 0.1	
54	Finanziamenti a partire dall' inizio dei lavori	1'000		< 0.1	
542	Interessi sul credito di costruzione, spese bancarie	1'000		< 0.1	
56	Altri costi secondari	7'500	600	0.4	
566	Prima pietra, "ferragosto", inaugurazione	3'500	280	0.2	
567	Spese legali e giudiziarie	4'000	320	0.2	
57	Imposta sul valore aggiunto (IVA)	134'628		7.4	
571	Fondo	1'240		< 0.1	
572	Lavori preparatori	5'668		0.3	



573	Edificio	122'284		6.7	
575	Lavori esterni	960		< 0.1	
576	Costi secondari e conti transitori	1'824		0.1	
579	Arredo	2'652		0.1	
<b>9</b>	<b>Arredo</b>		<b>33'150</b>	<b>2'652</b>	<b>1.8</b>
90	Mobili	11'150		892	0.6
901	Attrezzature per guardaroba, scaffalature e simili	1'650		132	< 0.1
901.1	Arredo loc. arbitro/sanitario	900		72	< 0.1
901.2	Locale pulizia	750		60	< 0.1
902	Attrezzature buvette/sala riunioni	9'500		760	0.5
902.4	Arredo buvette/sala riunioni	9'500		760	0.5
91	Apparecchi per illuminazione	22'000		1'760	1.2
910	Posizione transitoria	22'000		1'760	1.2
910.1	App. illuminazione interna	14'000		1'120	0.8
910.2	App. illuminazione esterna	8'000		640	0.4
<b>Totale Fr.</b>			<b>1'822'778</b>	<b>134'892</b>	<b>100.0</b>

Di seguito le cifre per la determinazione del credito di costruzione (tutte le cifre in franchi, IVA 8% inclusa):

Preventivo dei costi di costruzione Redatto dall'architetto, versione 24.09.2015	1'822'778.00
Studi, perizie, smantellamento e smaltimento amianto Offerta Econs, Opzione 1 (fasi 1+2, compresi 20 campioni) - E-mail Econs del 05.10.2015	+ 30'000.00
Deduzione Credito per progettazione preliminare e definitiva, esclusi oneri di pianificazione Messaggio Municipale no. 1234 , luglio 2013	- 55'620.00
<b>TOTALE PARZIALE</b>	<b>1'797'158.00</b>
ARROTONDAMENTO	+ 2'842.00
<b>TOTALE DETERMINANTE PER RICHIESTA CREDITO DI COSTRUZIONE</b>	<b>1'800'000.00</b>



## Calcolo dell' investimento e delle modalità di finanziamento

### Finanziamento dell'investimento, sussidi

Introito	Sussidio Sport-toto		Fr.
Sussidio Sport-toto: spesa computabile Fr. 1'852'778.00 (comprese le spese di progetto)	Fino a Fr. 500'000: 30%	150'000.00	285'278.00
	Da Fr. 500'001: 10%	135'278.00	
<b>Totale sussidi</b>			<b>285'278.00</b>

### Investimento netto

Investimento lordo	1'797'158.00
Sussidio Sport - toto	- 285'278.00
<b>INVESTIMENTO NETTO A CARICO DEL COMUNE DI GORDOLA</b>	<b>1'511'880.00</b>



## 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 del 2.30% - tasso d'interesse medio previsto nel 2016 per interessi sui prestiti fissi;
- Ammortamenti: 9.00 % - tasso previsto a preventivo 2016 per la categoria Costruzioni edili.

		2.30% (tasso d'interesse medio pagato nel 2016 per interessi sui prestiti) 9.00% (ammortamento previsto a preventivo 2016 per "Costruzioni edili")					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>costi</b>							
investimento	1'511'880	1'511'880					
ammortamento		136'069	123'823	112'679	102'538	93'309	84'912
valore residuo fine anno		1'375'811	1'251'988	1'139'309	1'036'771	943'462	858'550
interessi		34'773	31'644	28'796	26'204	23'846	21'700
<b>costo investimento</b>		<b>170'842</b>	<b>155'467</b>	<b>141'475</b>	<b>128'742</b>	<b>117'155</b>	<b>106'611</b>
<b>redditività</b>							
affitto tetto SES SA-quote sole per tutti		500	500	500	500	500	500
<b>costo investimento netto</b>		<b>170'342</b>	<b>154'967</b>	<b>140'975</b>	<b>128'242</b>	<b>116'655</b>	<b>106'111</b>



## Confronto costi

Si è parlato molto in questi ultimi mesi del costo eccessivo degli spogliatoi se confrontato con altri esempi. Per questo motivo, desideriamo soffermarci in modo particolare su questo aspetto, svolgendo il confronto tra gli spogliatoi realizzati ad Avegno, realizzati alle Gerre di Sotto, realizzati alla Morettina e quelli previsti a Gordola.

1. Dai costi tenuti in considerazione, sono esclusi per tutti e tre i progetti quelli relativi alla sistemazione esterna e agli onorari, calcolati a parte;
2. Per un corretto confronto il calcolo della cubatura dell'edificio deve essere fatto secondo la stessa norma SIA. Nel caso del nostro Progetto e del progetto alla Morettina è stata sempre utilizzata la SIA416, più recente, mentre per le Gerre di Sotto i progettisti designati dal Comune di Cugnasco-Gerra hanno optato per la SIA116. Il calcolo sottostante è stato quindi riformulato, utilizzando per tutti e 3 i progetti la cubatura secondo la SIA116;
3. Per semplicità e per considerare che i 3 preventivi sono stati strutturati in modo diverso, abbiamo riassunto le posizioni di CCC in modo analogo per tutti i progetti. Resteranno sicuramente alcune differenze puntuali, ma non incidono sul costo complessivo dell'opera.

La tabella sottostante riassume quindi i rispettivi preventivi (o consuntivi), indica i metri cubi dell'edificio, secondo la norma SIA116 (uguale per tutti) e definisce quindi il costo al mc effettivamente confrontabile.

	<b>Gerre di Sotto</b>	<b>Avegno</b>	<b>Morettina</b>	<b>Gordola</b>
Lavori preliminari	28'000.--	23'700.--	9'000.--	70'850.--
Costruzione Grezza	824'600.--	267'788.--	384'500.--	734'500.--
Impiantistica (RCVS+E)	299'707.--	106'342.--	143'500.--	385'000.--
Finiture	236'000.--	46'600.--	97'000.--	154'900.--
Arredamento	24'000.--	23'082.--	40'000.--	33'150.--
Costi secondari	-	18'343.--	6'000.--	24'800.--
Imprevisti	-	-	25'000.--	10'000.--
IVA	112'985.--	38'868.--	56'800.--	113'056.--
<b>TOTALE</b>	<b>1'525'292.--</b>	<b>524'723.--</b>	<b>761'800.--</b>	<b>1'526'256.--</b>
Metri cubi SIA 116	2'025 m <sup>3</sup>	673 m <sup>3</sup>	1'050 m <sup>3</sup>	2'642 m <sup>3</sup>
<b>COSTO AL MC</b>	<b>753.25</b>	<b>779.65</b>	<b>725.50</b>	<b>577.70</b>

In conclusione, si ribadisce che il costo al mc per gli spogliatoi di Gordola, applicando la SIA116 e definendo in modo parificabile i costi computabili, risulta sostanzialmente inferiore con quanto previsto in altre strutture analoghe.



## Conclusione

Ribadendo la necessità di costruire delle nuove strutture di servizio ai campi sportivi, 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 definitivo e il preventivo per la costruzione delle nuove strutture di servizio ai campi sportivi dello Studio d'architettura bgnt architettura e pianificazione urbanistica sagl, Via R. Leoncavallo 8, 6614 Brissago del 24 settembre 2015.**

**Al Comune è concesso un credito di fr. 1'800'000.- per la costruzione delle nuove strutture di servizio ai campi sportivi Roviscaglie.**

**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° novembre 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.**

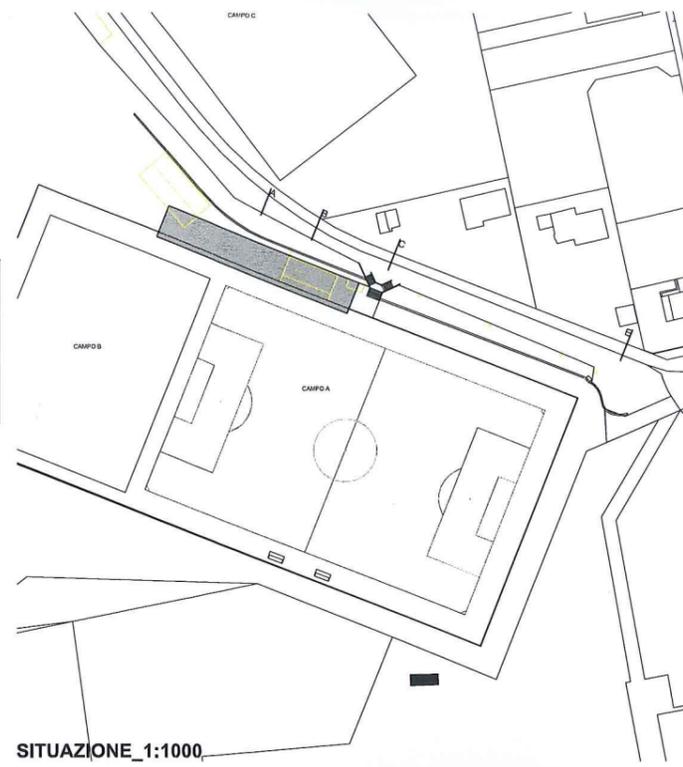
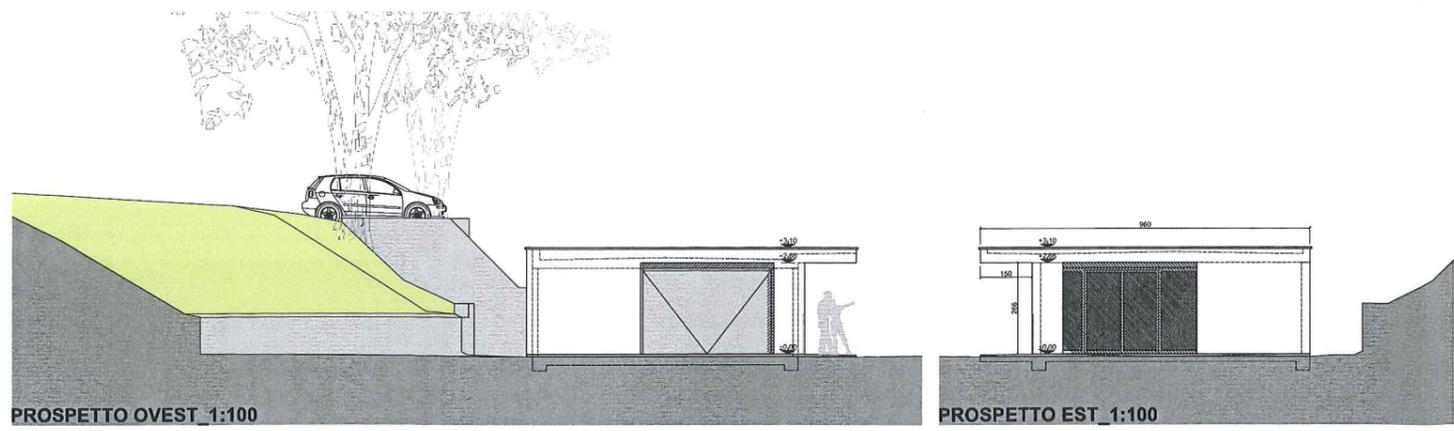
Con ossequio

Per il Municipio:

il Sindaco  
fto. arch. A. Zuellig

il Segretario  
fto. T. Stefanicki

Approvato con risoluzione municipale no. 4277 del 26 ottobre 2015  
Va per esame alla Commissione della Gestione  
Allegati planimetrie progetto



bgnt

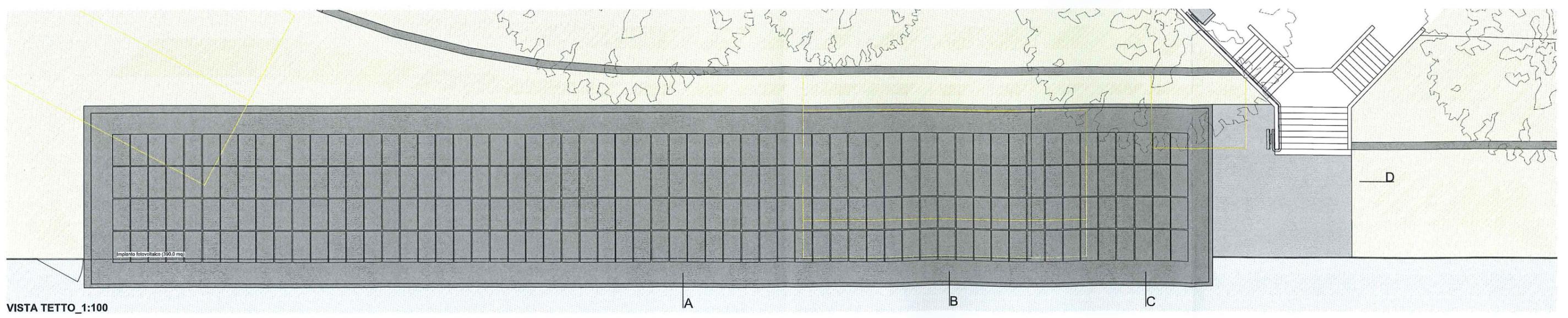
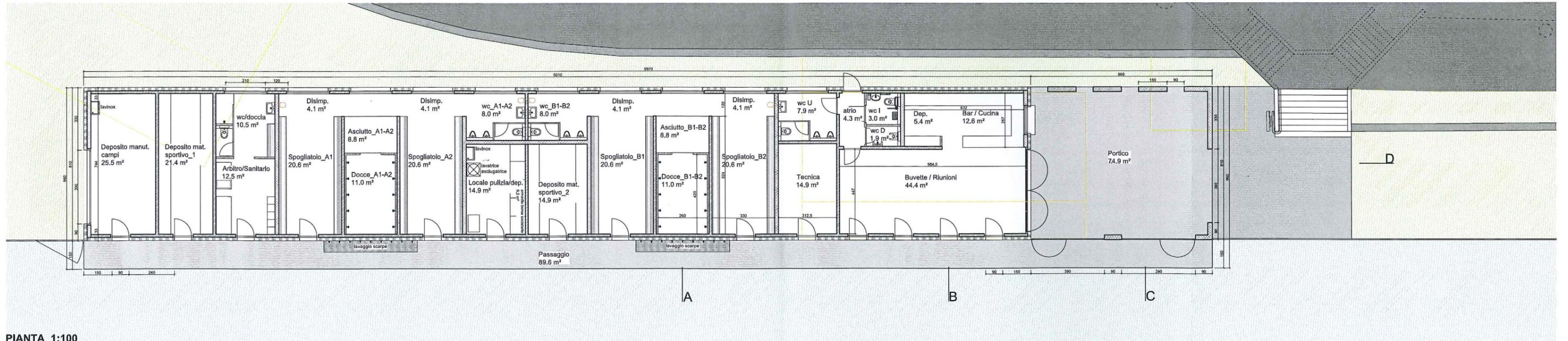
bgnt architettura e pianificazione urbanistica sngl  
101, via ...

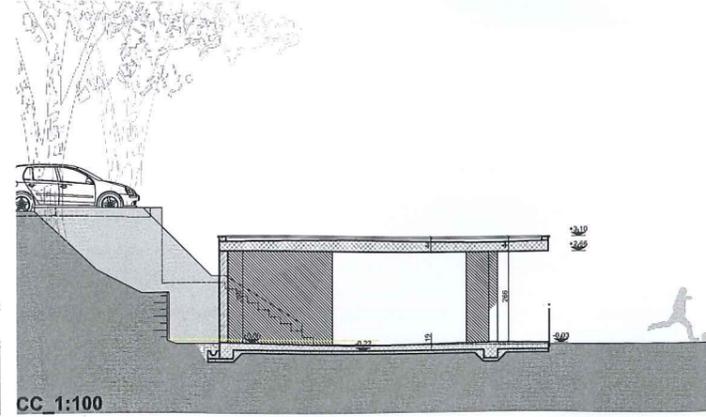
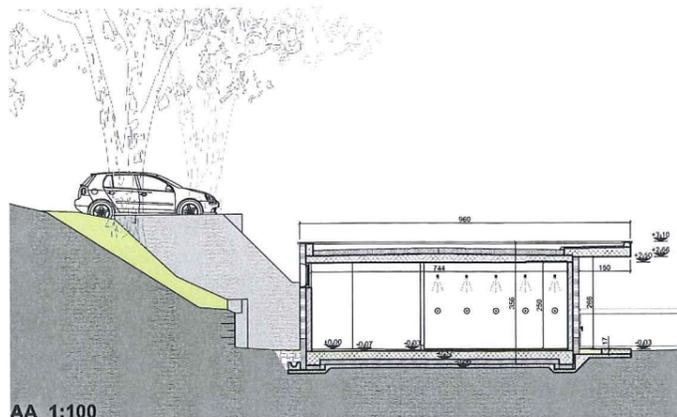
Info B. Pignatelli  
 CH-6012 Ancona  
 T +41 91 751 03 52  
 F +41 91 751 03 52

Info R. Liconardi  
 CH-6014 Bitonto  
 T +41 91 750 92 34  
 F +41 91 750 92 35

Info bgnt  
 www.bgnt.it

ZONA RICREATIVA GORDOLA	107
NUOVA COSTRUZIONE	comune / mappa
PROGETTO DEFINITIVO	Gordola / 248 PFD
<b>SOLITARIO</b>	committente
<b>piano di situazione pianta, vista tetto prospetti Ovest e Est</b>	MUNICIPIO DI GORDOLA Via S. Giovanni 41 CH-6596 Gordola
scala / formato varie / A1	disegno / data sng / 2016.09.23
	±0,00 m 198,85 mm
	piano <b>107.PD01A</b>





bgnr architettura e pianificazione urbanistica sngl  
 sngl snc sas sas sas sas

via R. Pajola 8  
 014012 Ascena  
 T +39 0773 93 53  
 F +39 0773 93 52

via R. Lemcardi 31  
 014011 Bissago  
 T +39 0773 93 34  
 F +39 0773 93 35

info@bgnr.it  
 www.bgnr.it

bgnr

ZONA RICREATIVA GORDOLA	107
NUOVA COSTRUZIONE	comune / mappale
PROGETTO DEFINITIVO	Gordola / 248 RFD
<b>SOLITARIO</b>	committente
<b>sezioni AA, BB, CC, DD</b>	MUNICIPIO DI GORDOLA
<b>prospetti Nord e Sud</b>	Via S. Costanzo 44 014098 Gordola
scala / formato	piano
1:100 / A1	107.PD02A
disegno / data	±0,00 =
sgp / 2015.09.23	198,65 mm

