



Orselina, 2 maggio 2023

## **MESSAGGIO MUNICIPALE no. 6/2023**

### **concernente la richiesta di un credito di CHF 1'900'000.00 per la realizzazione di opere di potenziamento del Parco comunale**

Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

nella sua seduta del 7 giugno 2021 codesto Consiglio aveva concesso un credito di CHF 90'000.00 per la progettazione definitiva di varie opere di potenziamento del Parco, quale sviluppo di un progetto di massima che prevede essenzialmente un nuovo accesso principale al Parco, una nuova buvette con retrostanti locali deposito, cucina e servizi, una pergola davanti al bar e un vano-deposito per tavoli e oggetti pesanti nella zona dell'attuale padiglione.

Come per la precedente fase progettuale, anche l'elaborazione del progetto definitivo è stata seguita da una speciale commissione municipale composta, oltre che dal sindaco e dal capo dicastero edilizia, da rappresentanti delle società che operano al Parco e dei gruppi politici presenti nel legislativo.

Con l'elaborazione del progetto definitivo sono stati sviluppati e approfonditi sia gli aspetti costruttivi e dei materiali, sia quelli funzionali e di dotazione di apparecchi e infrastrutture. Con il passaggio alla fase esecutiva alcuni dettagli, come ad esempio la disposizione dei locali o talune dimensioni, potranno essere ulteriormente affinati per adeguarli al meglio ai bisogni degli utilizzatori.

#### **1. Situazione attuale**

Ricordiamo che attualmente il parco è accessibile dalle due entrate pedonali da via Caselle e da quella in via al Parco. L'anfiteatro, situato nella parte inferiore del sedime, ha il piano del palco ad un'altezza di circa 5 m rispetto al livello di via Caselle.

Ad una quota superiore di circa 3 m da via Caselle ed inferiore di circa 2 m dal piano del parco, si trovano i giardini e il biotopo. Questa zona è raggiungibile tramite una rampa con una pendenza del 15% e larghezza di 1.80 m, non percorribile da un veicolo. Questa rampa permette di superare la prima parte di dislivello tra via Caselle e l'area pianeggiante dove è situato il biotopo.

Dall'arrivo della rampa, una scala in granito di 11 gradini e un sentiero più dolce consentono di raggiungere la zona del bar Fungo.

#### **2. Composizione del progetto**

Il progetto, pur essendo architettonicamente uniforme, è costituito da varie parti d'opera principali:

- una nuova rampa di accesso, con il muro di controriva (quello sul lato di monte) che consente di ampliare di circa 120 mq la superficie orizzontale davanti alla buvette;
- una nuova buvette con retrostanti locali di supporto e di deposito;
- un'ampia pergola davanti alla buvette, ricavata grazie alla superficie ottenuta dal riempimento dietro il muro di controriva della nuova rampa di accesso;
- un vano per il deposito dei tavoli più ingombranti, con accesso a livello del piano del parco e ricavato sotto il balcone di accesso all'attuale padiglione;
- un ascensore di accesso da via Caselle, dedicato alle persone con difficoltà motorie;

- il progetto prevede pure la messa a norma di elementi strutturali di sicurezza (ringhiere in particolare), il rinnovo dei locali WC presso il padiglione, con anche, nell'edificio della buvette, l'inserimento di un WC a norma per disabili, come pure la sistemazione degli spazi verdi toccati;
- infine, è previsto il rinnovo completo degli impianti elettrici e di illuminazione nonché nuovi impianti audio.

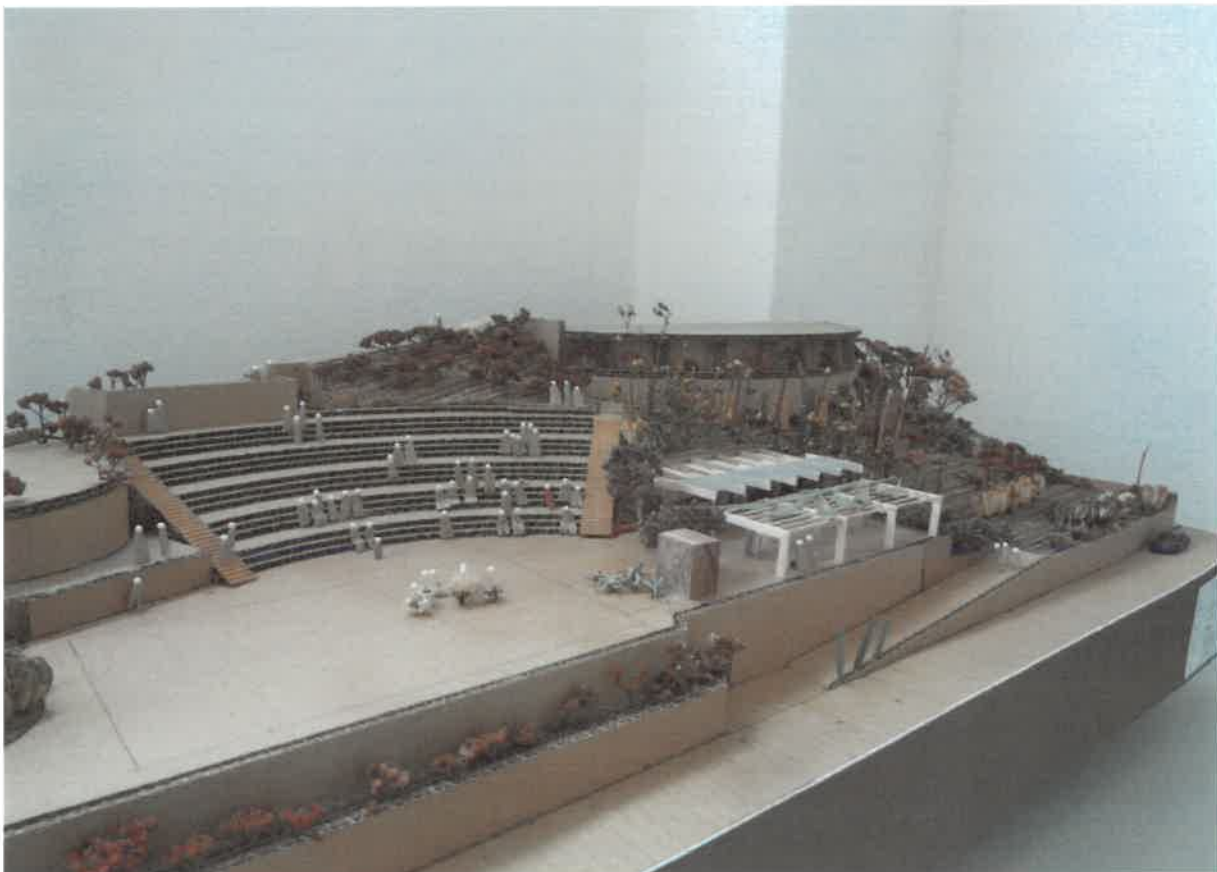
### 3. Concetto architettonico

Il concetto architettonico del progetto vuole integrare gli elementi sopra descritti inserendoli in modo armonioso e rispettoso del delicato equilibrio estetico dell'insieme del Parco. Ciò ha portato l'architetto a interrare il più possibile i nuovi vani di supporto alle attività nel Parco e a valorizzare l'ampia superficie ricavata dietro il muro della rampa con un generoso pergolato, che vuol sottolineare la funzione anche sociale che il Parco riveste per Orselina e tutta la collina. In questo senso anche la rampa di accesso veicolare, invertita rispetto alla direzione dell'attuale rampa pedonale, diventa un elemento strutturale discreto, che all'arrivo in alto va quasi a "smorzarsi" nel settore più socializzante e vivo del parco, quello di pergola e buvette.

Infine, anche l'ascensore per persone disabili, necessario e la cui ubicazione è dettata da aspetti di funzionalità, risulta un elemento tecnico poco appariscente.

Si sottolinea che tutti i muri di sostegno e di controriva saranno rivestiti in pietrame, tipo finto secco, come d'altronde richiesto anche dalle attuali norme di PR, riutilizzando il più possibile i sassi recuperati dalla demolizione dei muri esistenti.

Le rampe saranno pavimentate con un lastricato centrale in lastre di beola della larghezza di 80 cm per agevolare il transito delle carrozzelle, mentre ai lati è prevista la posa di ciottoli piatti. La pavimentazione davanti alla buvette sarà invece in lastre di granito posate a correre e di larghezze diverse. Infine, sotto la pergola è previsto un fondo di ghiaietto fine e compattato, che riprende i tradizionali cortili dei grotti.



## **4. Descrizione delle componenti del progetto**

### **4.1 Rampa di accesso**

La nuova rampa di accesso al piano del parco ha lo scopo di potervi accedere con veicoli (essenzialmente furgoni) per il trasporto di vettovaglie e attrezzature necessarie allo svolgimento degli spettacoli nel Parco e per i lavori di manutenzione, in particolare del verde. La nuova rampa, della larghezza di 3.00 m e pendenza del 13 %, è proposta con direzione inversa rispetto all'attuale rampa per i soli pedoni. Dopo un tratto pianeggiante per agevolare le manovre di accesso, la rampa raggiunge in 24 m la quota dell'attuale piano dello stagno dove disegna un ampio tornante per poi superare i restanti circa 1.6 m inserita nell'area verde e senza necessitare di ulteriori muri, raggiungendo la quota del piazzale appena prima della buvette e della pergola.

L'elemento costruttivo maggiore della rampa è rappresentato dal muro di controriva (il muro di monte), che di fatto caratterizza tutto il progetto. Il riempimento retrostante il muro, previsto utilizzando il materiale di scavo dell'edificio della buvette, consente infatti di portare a circa 200 mq la superficie piana davanti all'attuale bar Fungo.

### **4.2 Buvette e locali di supporto**

Rispetto al bancone dell'attuale bar Fungo, lungo 5 m, il nuovo avrà una lunghezza doppia, di 10 m. Lo spazio di servizio, della larghezza utile di 1.40 m (contro gli attuali 70 cm del bar Fungo), sarà attrezzato con armadi refrigeranti e di deposito. La parte retrostante sarà formata da un bancone di supporto lungo 8 m e ospitante due lavandini (conformi alle prescrizioni di legge) e i vari apparecchi di servizio (p. es. le macchine del caffè). Sulla parete troveranno posto dei ripiani a mensola per posare il necessario all'esercizio della buvette.

Dietro il vano della buvette sono previsti i seguenti locali di supporto:

- un locale per deposito di bibite e stoviglie;
- un vano frigorifero;
- un locale attrezzato per la preparazione di cibi, essenzialmente precotti, e le necessarie attrezzature nonché una zona dedicata al lavaggio delle stoviglie;
- un servizio igienico per disabili, attrezzato anche per l'igiene dei più piccoli;
- un locale tecnico con i quadri elettrici e l'impianto di regia e audio.

La disposizione dei locali, le misure e le disposizioni interne degli stessi sono stati determinati con il contributo attivo dei vari utilizzatori attuali del parco. Si tratta di parti dell'edificio che con lo sviluppo del progetto esecutivo potranno essere ulteriormente affinate.

Su richiesta della commissione municipale che ha accompagnato il progetto è stata prevista l'installazione di una copertura mobile (questo elemento non sarà di ostacolo al transito di veicoli quando è in posizione di riposo) a protezione dello spazio tra buvette e pergola antistante. Questo elemento, proposto con una struttura metallica mobile, è stato discusso a livello di fattibilità con una ditta specializzata in costruzioni metalliche complesse. Esso è ritenuto necessario ma la sua effettiva composizione dovrà essere ulteriormente approfondita, non escludendo altre soluzioni più "leggere".

### **4.3 Pergola**

Come detto sopra, lo spostamento verso valle dell'attuale muro di sostegno davanti al bar Fungo (che costruttivamente diventa il muro di controriva della rampa) crea un ampio spazio che consente la formazione di un generoso pergolato di 6 x 15 m. Esso sarà attrezzato con un grande tavolo e relative panchine in sasso, mentre il resto della superficie è disponibile per la posa degli usuali tavoli in legno.

La pergola è prevista in profilati metallici, a sostegno di una copertura verde (vigna). L'insieme sarà ulteriormente abbellito con la piantagione di due alberi ornamentali. Lungo il bordo del muro di sostegno è prevista la posa di una ringhiera metallica.

#### **4.4 Vano deposito attrezzature pesanti**

Sotto il balcone di accesso ai locali dell'attuale padiglione è prevista la costruzione di due vani, con platea a livello del piazzale del parco, per il deposito di attrezzature più pesanti e ingombranti, quali i grandi tavoli in legno, le transenne e le caldaie.

#### **4.5 Ascensore per disabili**

L'ascensore per disabili e altre persone con difficoltà motorie sarà ubicato nell'angolo interno all'inizio della rampa. Si tratta di un ascensore convenzionale, utilizzabile unicamente con chiave per evitare usi non conformi.

#### **4.6 Impianti elettrici**

L'impianto elettrico esistente, non essendo più a norma, verrà totalmente rifatto, partendo da un nuovo quadro SES posto all'inizio della rampa di accesso. Il quadro elettrico principale sarà ubicato nel locale tecnico del nuovo edificio, con accesso diretto dall'esterno, mentre per le esigenze degli spettacoli è previsto un quadro di alimentazione integrato nella parete del blocco di arrivo dell'ascensore.

Saranno pure rinnovati gli impianti esistenti di illuminazione del parco e delle vie di accesso, dotate anche di illuminazioni di sicurezza per l'evacuazione delle persone in caso di necessità.

#### **4.7 Impianti audio**

Il progetto prevede l'installazione di un nuovo impianto di regia che permetterà di gestire l'illuminazione e il suono durante gli spettacoli con un moderno impianto di controllo mediante PC.

#### **4.8 Sistemazioni esterne**

Per il ripristino delle aree verdi toccate dai lavori sarà coinvolto un architetto paesaggista. Di principio si privilegeranno specie indigene cercando di creare delle zone ombreggianti per gli utenti diurni del Parco.

#### **4.9 Altri lavori di sistemazione**

Il presente progetto comprende anche la messa a norma della ringhiera che delimita il piazzale del parco lungo via Caselle.

Pure prevista è la sostituzione degli apparecchi sanitari e il rifacimento del rivestimento degli attuali locali WC a lato del padiglione. Non sono per contro previsti interventi di modifiche interne del padiglione.

### **5. Programma dei lavori**

Nel credito per la progettazione definitiva concesso da codesto legislativo era compreso anche lo svolgimento della gara d'appalto per i principali lavori, in particolare quelli da impresario costruttore che saranno i primi a dover iniziare, con la riserva della delibera solo se il relativo credito di costruzione sarà concesso dal legislativo.

Ammissa quindi la concessione di tale credito durante la seduta convocata per il 5 giugno 2023 e tenuto conto delle varie scadenze amministrative (termini di referendum e di eventuali ricorsi contro la delibera), i lavori potranno iniziare al più presto lunedì 2 ottobre 2023. Negli atti d'appalto dell'impresa è stato previsto di terminare i lavori entro fine maggio 2024. Almeno un ulteriore mese sarà poi necessario per le rifiniture esterne e i montaggi delle varie apparecchiature e attrezzature.

Si tratta di un programma certamente stretto, il cui rispetto dipenderà anche dalle effettive condizioni meteorologiche durante l'esecuzione dei lavori, nonché dall'assenza di imprevisti maggiori. L'auspicio è quello di rendere agibile il Parco per le manifestazioni dell'estate 2024.

## 6. Costi

Per l'appalto pubblico delle opere da impresario costruttore sono state presentate, nei termini previsti (21.04.2023) 5 offerte. Considerando i prezzi unitari offerti e per altre parti d'opera di altre offerte indicative o prezzi di mercato, progettisti hanno potuto affinare il preventivo, con precisione  $\pm 10\%$  ai sensi dei Regolamenti SIA 102, 103 e 108, così riassunto:

- Nuovo bar e locali di supporto	CHF	415'000
- Copertura mobile	CHF	110'000
- Pergola, tavoli e panchine in sasso	CHF	65'000
- Rampa di accesso, muri e riempimenti, pavimentazioni	CHF	310'000
- Ascensore disabili	CHF	120'000
- Locali deposito tavoli pesanti	CHF	50'000
- Altre pavimentazioni (rampa esclusa)	CHF	140'000
- Canalizzazioni e scavi per portacavi	CHF	100'000
- Risanamento servizi igienici	CHF	22'000
- Quadri e impianti elettrici	CHF	20'000
- Illuminazione vie di fuga	CHF	27'000
- Impianti illuminazione parco	CHF	15'000
- Impianti audio e regia	CHF	26'000
- Opere da giardiniere, ricollocamento sculture	CHF	25'000
- Adeguamento ringhiere	CHF	<u>5'000</u>
Totale opere	CHF	1'450'000
Onorari, spese tecniche e amministrative	CHF	190'000
Costi secondari, diversi e imprevisi ca. 7%	CHF	<u>120'000</u>
Totale netto	CHF	1'760'000
IVA 7.7% e arrotondamenti	CHF	<u>140'000</u>
<b>Totale complessivo, con IVA</b>	<b>CHF</b>	<b>1'900'000</b>

## 7. Incidenza finanziaria

In base all'art. 174 cpv. 4 LOC e art. 23 RGFCC le richieste di credito con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del Comune devono dare sufficienti indicazioni sulle conseguenze finanziarie dell'investimento per le finanze comunali.

Nella fattispecie l'investimento per le opere di potenziamento del Parco oggetto del presente messaggio prevede uscite per complessivi CHF 1.9 mio, da realizzarsi nel biennio 2023-2024. Indicativamente CHF 0.5 mio per l'anno 2023 ed i restanti CHF 1.4 mio per l'anno 2024.

L'investimento era già previsto per gli anni 2022 e 2023 e pertanto inserito nel piano finanziario 2020-2024 allestito e presentato dal Municipio a fine 2020. L'importo a suo tempo stimato, ed inserito nel piano finanziario, era di CHF 1.2 mio.

Con l'aggiornamento del credito è quindi previsto un incremento della spesa di CHF 0.7 mio a complessivi CHF 1.9 mio.

Se consideriamo le mutate condizioni sul mercato dei capitali (rispetto al 2020) ed ipotizzando che l'autofinanziamento del Comune di Orselina non risulta sufficiente per poter finanziare l'investimento con mezzi propri, l'incidenza annua a carico del conto economico potrebbe così risultare:

Interessi bancari per prestito – tasso indicativo 2.5%	CHF	47'500.-
Ammortamento annuale "costruzioni edili" 2.5% (art. 17 cpv. 2 RGFCC)	CHF	<u>47'500.-</u>
<b>Totale oneri finanziari per interessi e ammortamenti</b>	<b>CHF</b>	<b>95'000.-</b>

Nel piano finanziario allestito per il periodo 2020-2024 l'incidenza annuale a conto economico di questo investimento, a suo tempo inserito per complessivi CHF 1.2 mio, era di ca. CHF 135'600 (con ammortamento sul valore residuo del 10%).

L'importante riduzione dell'incidenza annuale per oneri finanziari (di CHF - 40'600), nonostante una maggiore previsione d'uscita d'investimento di CHF 700'000, è da ricondurre al passaggio al nuovo modello contabile MCA2 che prevede un ammortamento lineare per le costruzioni edili fra il 2.5% e 3% rispetto ad un ammortamento sul valore residuo compreso fra il 6% e 15% nel vecchio modello.

## RISOLUZIONE

Richiamato quanto sopra esposto, il Municipio vi invita a voler

### **r i s o l v e r e:**

- 1. E' approvato un credito di CHF 1'900'000.00 per l'esecuzione di opere di potenziamento del Parco comunale.**
- 2. Il credito decade se non utilizzato entro 2 anni dalla sua approvazione.**

Con i migliori saluti.

p/Il Municipio

Il Sindaco:

  
(ing. L. Pohl)

La Segretaria:

  
(S. Rossi)