



COMUNE DI MORBIO INFERIORE

Telefono: 091/695.46.10 Fax: 091/695.46.19

www.morbioinf.ch - morbioinf@morbioinf.ch

All'onorando
Consiglio comunale
6834 Morbio Inferiore

6834 Morbio Inferiore, 28 marzo 2025

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12/2025

Richiesta di un credito di CHF 1'570'000.00 per la sistemazione del magazzino comunale.

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

con il presente Messaggio Municipale sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un importante credito per le opere di sistemazione del magazzino comunale.

Premessa

Lo stabile ed il terreno di mq 2073, situati al mappale 665 di Morbio Inferiore, sono stati acquistati dal Comune nel 1987 e, dal precedente utilizzo quale carrozzeria, la proprietà è stata riconvertita a magazzino comunale secondo necessità.

Tra il 2002 ed il 2005 sono stati eseguiti degli importanti lavori di manutenzione, con la sostituzione dell'impianto riscaldamento ad olio combustibile ed il rifacimento completo della copertura del tetto, con un esborso complessivo di ca. CHF 110'000.

Nel 2010 è stata costruita la nuova tettoia per la dimora dei mezzi e dei rimorchi in dotazione alla squadra esterna, con un costo contenuto di ca. CHF 60'000, grazie ai lavori eseguiti dagli operai comunali.

Gli ultimi interventi di una certa rilevanza sono stati eseguiti nel 2018, e riguardano la nuova separazione verso la scuola dell'infanzia San Giorgio, con l'edificazione di nuovi muri di sostegno e pareti separatorie costate ca. CHF 36'000.

Negli anni, grazie ad una concessione da parte del Cantone, si è potuto utilizzare una porzione di terreno della vicina Scuola Media allo scopo di deposito ma, vista una prossima futura sistemazione del giardino, questo terreno non sarà più disponibile, fatto che aumenterà il sempre cronico problema di spazi per il ricovero di materiale.

Struttura e criticità attuali

Il sedime attualmente è composto da:

- ingresso con punto di raccolta rifiuti;
- area verde a ridosso della strada comunale utilizzata per il ricovero di materiale;
- tettoia per lo stallo di rimorchi, macchinari e stoccaggio di materiali e attrezzature;
- spazio centrale utilizzato per il lavoro e per la dimora di benne;
- parcheggio per le automobili dei dipendenti;
- stabile principale disposto su due livelli, utilizzato per lo stoccaggio di materiali, macchinari, attrezzi e per il ricovero dei veicoli, all'interno ci sono i locali per gli operai e l'ufficio.

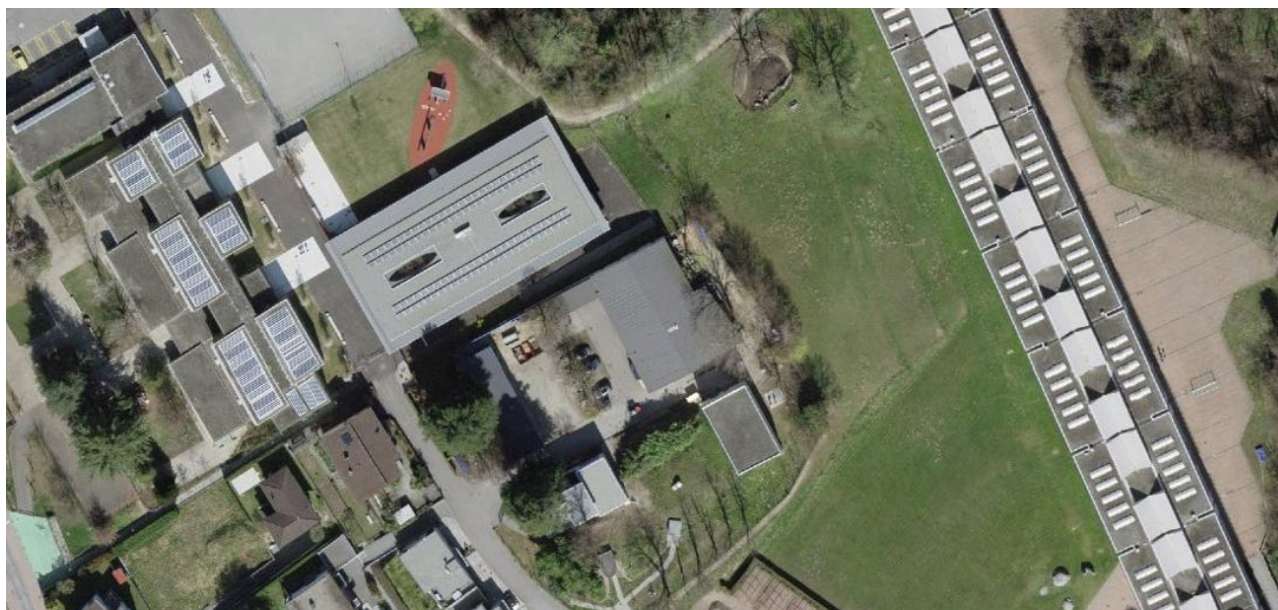
Come premesso, negli anni, sono stati eseguiti due importanti interventi sulla struttura principale, con la sostituzione del riscaldamento a nafta e la copertura del tetto ma, oltre a questi lavori, non sono stati fatti altri significativi interventi sulla struttura ad eccezione della manutenzione ordinaria.

Il riscaldamento a nafta, utilizzato per alimentare dei ventilconvettori che hanno lo scopo di 'rompere l'aria' e non permettere di gelare all'interno del magazzino, ha ormai 23 anni.

Il tetto principale dello stabile presenta due criticità, da un lato si verificano costanti infiltrazioni d'acqua, e dall'altro è emerso che la carpenteria metallica di sostegno è sottodimensionata rispetto alle normative vigenti per il carico neve.

Altra carenza dell'attuale struttura sono gli spazi degli operai. La mancanza di uno spogliatoio, servizi igienici e docce, non ottempera al rispetto degli attuali standard lavorativi imposti dalla legge, sia per contenuti che per impianti.

Come già segnalato, altra carenza cronica del magazzino, è la costante mancanza di spazi per il ricovero di materiali e mezzi.



Ortofoto della situazione attuale

Progetto definitivo

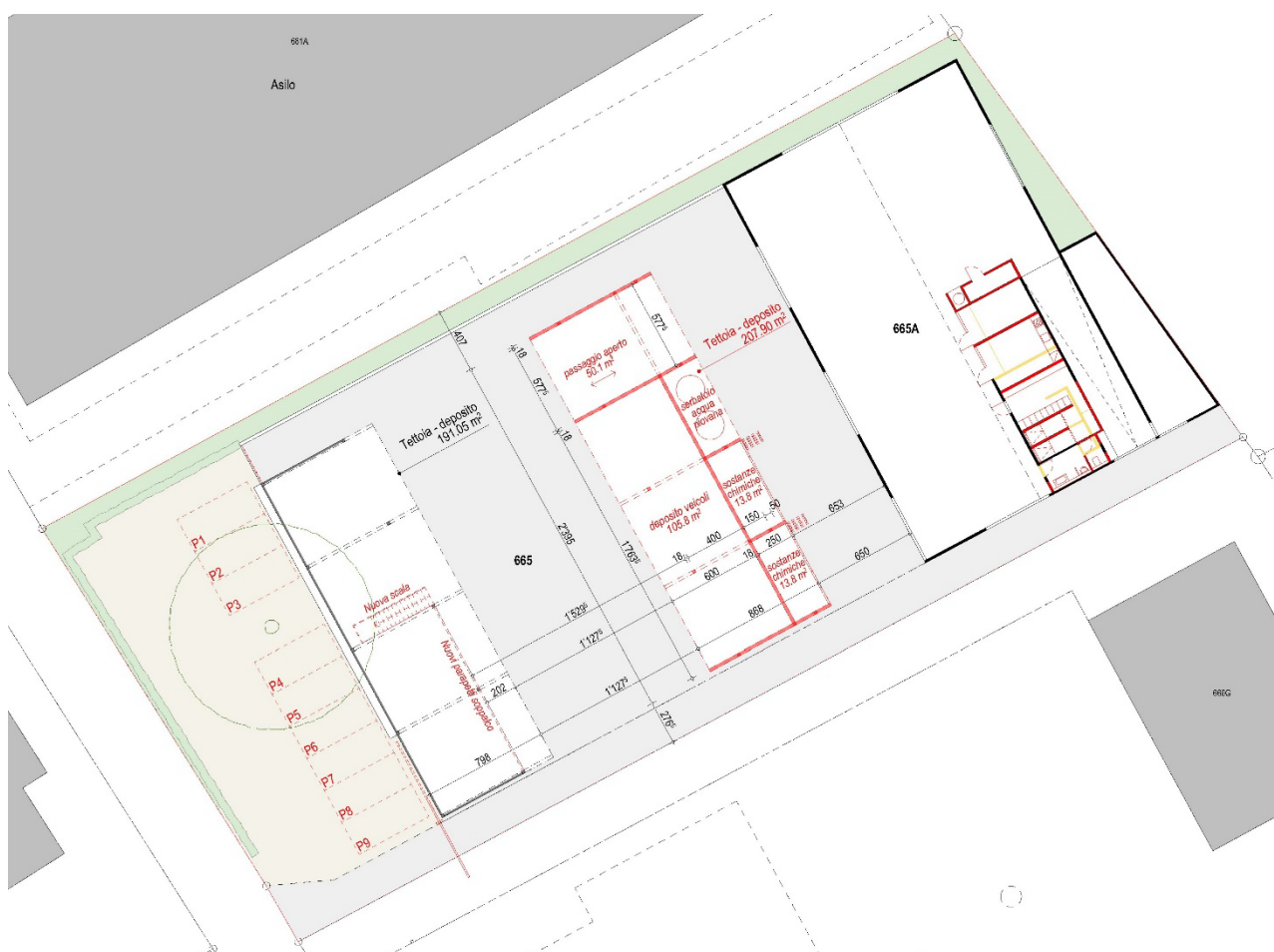
Il progetto prevede la riorganizzazione delle aree esterne, la costruzione di una nuova tettoia e la sistemazione dello stabile.

L'area rifiuti sarà rimossa e la zona verde a ridosso della strada comunale, con una pavimentazione naturale, verrà trasformata nel parcheggio dei collaboratori. Con lo spostamento del cancello di ingresso questa proposta permetterà di definire chiaramente l'area destinata al lavoro da quella non prettamente lavorativa.

La tettoia esistente dovrà essere adeguata agli standard normativi della sicurezza sul lavoro, con l'aggiunta di una scala e parapetti anticaduta.

Lo spazio centrale sarà liberato e verranno rimossi gli stalli dei dipendenti, le alberature, le piccole tettoie di stoccaggio e le fosse rifiuti, questo per consentire la costruzione di una nuova tettoia centrale che dialogherà con quella preesistente.

La nuova costruzione avrà un doppio affaccio, una parte più tecnica per la dimora dei rifiuti speciali, rivolta al magazzino, ed una parte di utilizzo quotidiano, quale deposito veicoli verso la tettoia esistente. La costruzione avrà una campata libera per facilitare la circolazione sul sedime dei veicoli di lavoro.



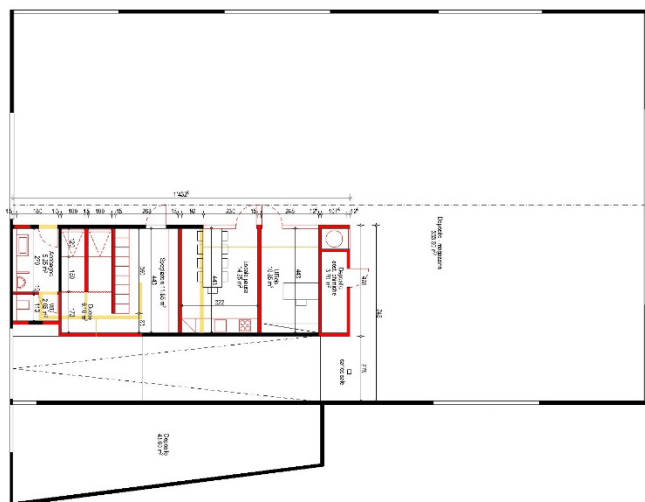
Piano di situazione

Lo stabile adibito a magazzino sarà ristrutturato puntualmente dove necessario.

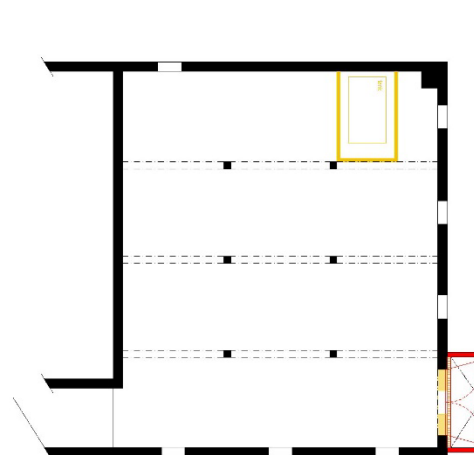
Al piano terreno, la fascia di servizi per il personale sarà riconfigurata nel rispetto delle normative e leggi vigenti. L'area di servizio verrà ampliata affinché si ottengano degli spogliatoi per 10 persone con due docce, un servizio igienico con antibagno e wc separato, un locale pausa con cucina ed un ufficio per il responsabile.

Per il tetto si prevede il rinforzo della carpenteria metallica di sostegno, per sopportare i carichi nel rispetto delle normative in vigore (carico neve), la sostituzione delle pannellature di copertura, con nuovi pannelli in lamiera grecata ed isolamento interposta, e la posa di un impianto fotovoltaico da 33 kWp con batterie per l'accumulo, per una produzione annua di 37'000 kWh.

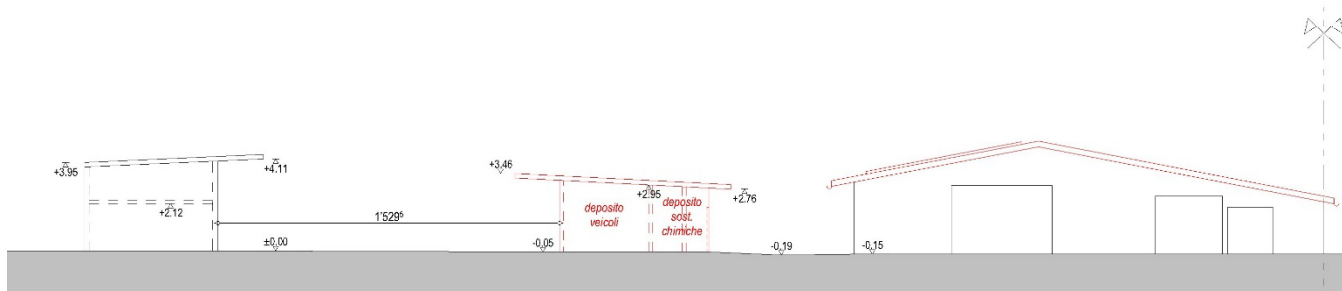
Il piano seminterrato non sarà oggetto di significativi interventi oltre alla rimozione del vano esistente contenente il serbatoio di olio combustibile. Ad, oggi l'accesso a questo spazio tramite una rampa, risulta difficoltoso per diversi mezzi, si è pensato pertanto di predisporre un nuovo collegamento veicolare verso il mappale 661, nella zona di scarico della cucina della Scuola dell'Infanzia San Giorgio, con l'apertura di un portone, garantendo la massima sicurezza a tutti i fruitori. Le facciate esterne sono in buono e non subiranno alcun intervento particolare.



Piano terreno magazzino



Piano interrato



Sezione

Impiantistica

Il progetto prevede l'installazione di una nuova termopompa con produzione di calore ad espansione diretta per riscaldare il magazzino, sempre con lo scopo di 'rompere' l'aria, in sostituzione dell'impianto ad olio e la posa di un nuovo impianto di ventilazione con recupero di calore per la fascia di servizio per il personale.

All'esterno sarà realizzato un impianto di recupero acque piovane per la nuova tettoia centrale, con serbatoio e pompa di sollevamento per il riutilizzo delle acque.

L'impianto elettrico verrà adeguato alle nuove esigenze con nuove tecnologie e l'introduzione dell'azienda verrà potenziata, seguiranno il rifacimento del quadro elettrico principale, l'aggiunta di nuovi punti ricarica per veicoli elettrici e la sostituzione dei corpi illuminanti con tecnologia LED.

Sul tetto principale del magazzino verrà posato un importante impianto fotovoltaico di 33 kWp, con batterie per l'accumulo, che alimenterà i nuovi vettori energetici per il riscaldamento dello stabile oltre che a sfruttare l'energia prodotta per ricaricare attrezzi e veicoli.

Da diversi anni i servizi esterni si sono aggiornati e la maggior parte degli attrezzi da lavoro sono a batteria, inoltre diversi mezzi di trasporto sono stati sostituiti con mezzi elettrici, come ad esempio la spazzatrice che da diversi anni pulisce le strade comunali.

Sistemazione esterna

La canalizzazione principale, che dal magazzino arriva alla strada comunale, sarà completamente rifatta con l'implemento di nuovi pozzi d'ispezione e caditoie stradali per la raccolta delle acque piovane.

I piazzali verranno pavimentati con asfalto mentre la strada di accesso verrà rifatta solamente in prossimità del rifacimento del collettore delle canalizzazioni.

Preventivo

Il preventivo contiene tutte le opere edili e gli elementi d'arredo fissi necessari e previsti dal progetto definitivo, i costi sono stati così suddivisi: ingresso e parcheggi, tettoia esistente, nuova tettoia e magazzino.

I costi includono le parti artigianali e costruttive, l'impiantistica RVCS, gli impianti elettrici, l'illuminazione e comprendono gli onorari dei progettisti.

Per contro dal preventivo sono esclusi, oltre a quanto non specificatamente indicato e descritto, i costi secondari-transitori con propri costi di gestione come le tasse d'allacciamento, i consumi elettrici di cantiere ed oneri di trasloco o logistica interna.

Sono esclusi dal preventivo gli incentivi dell'impianto fotovoltaico pari a ca. CHF 18'000.00.

È inoltre da segnalare che la costruzione della nuova tettoia è stata calcolata secondo costi attuali di mercato e con l'esecuzione di ditte specializzate. Per contenere i costi si vorrebbe attingere alla manodopera degli operai della squadra esterna ed ogni risparmio verrà dedotto dal preventivo, ad oggi però difficilmente quantificabile.

	CHF	CHF
Ingresso, parcheggi		
Rimozioni, demolizioni e movimenti di terra	20'000.00	
Opere da impresario costruttore	15'300.00	
Impianto elettrico	3'000.00	
Opere da metalcostruttore	6'000.00	
Pavimentazioni	21'000.00	65'300.00
Tettoia esistente		
Ponteggi	1'500.00	
Impianti elettrici	5'800.00	
Opere da metalcostruttore	26'200.00	33'500.00
Nuova tettoia		
Rimozioni e demolizioni	30'300.00	
Opere da impresario costruttore e ponteggi	132'600.00	
Costruzioni in acciaio	93'060.00	
Coperture, carpenteria metallica	29'920.00	
Impianto elettrico	16'700.00	
Impianto sanitario	1'000.00	
Serbatoio accumulo acqua piovana	21'500.00	
Opere da metalcostruttore	16'300.00	
Pavimentazioni	65'000.00	406'380.00
Magazzino		
Perizia amianto	3'500.00	
Rimozioni e demolizioni	46'100.00	
Opere da impresario costruttore e ponteggi	134'220.00	
Costruzioni in acciaio, rinforzi strutturali	125'510.00	
Coperture, carpenteria metallica	54'560.00	
Impianto elettrico	52'700.00	
Impianto fotovoltaico e batterie	70'000.00	
Impianto sanitario, riscaldamento e forniture	101'700.00	
Opere da gessatore	59'000.00	
Opere da metalcostruttore	15'200.00	
Opere da falegname, serramenti interni	11'000.00	
Sottofondi, rivestimenti di pavimenti e pareti	16'300.00	
Opere da pittore	9'500.00	
Pavimentazioni	43'000.00	
Arredi	19'000.00	761'290.00
Totale		1'266'470.00
Onorari	196'820.00	
Costi secondari ed accessori	5'500.00	
Imprevisti ed arrotondamenti	101'210.00	
Totale IVA 8.1% compresa		1'570'000.00

Attendibilità del preventivo

Il preventivo è stato calcolato da tutti i professionisti coinvolti in modo preciso in base agli attuali prezzi di mercato, senza grandi riserve e l'attendibilità, secondo norma SIA, è del +/- 10%.

L'intensa collaborazione tra i professionisti coinvolti ha permesso di integrare in modo commisurato i vari aspetti ed il progetto è stato elaborato minuziosamente in modo avanzato nei dettagli, in modo da poter valutare i relativi costi in modo attendibile, sulla base del mercato attuale.

Grazie ad una rigorosa gestione del progetto in fase esecutiva sarà possibile un'ulteriore ottimizzazione, nel rispetto del preventivo.

Sostenibilità finanziaria

La sistemazione del magazzino comunale risulta necessaria vista la vetustà dei suoi principali elementi e la mancata messa a norma degli spazi lavorativi.

L'importo di CHF 1'500'000 è stato inserito a piano finanziario ed il Municipio è convinto che l'investimento proposto risulti sostenibile e che gli oneri da esso derivanti siano giustificati.

Il Municipio resta a disposizione per ulteriori informazioni e, considerato quanto sopra esposto, vi invita a voler

R i s o l v e r e

1. È concesso un credito di CHF 1'570'000.00 per le opere di sistemazione del magazzino comunale.
2. I costi di costruzione per le opere di risanamento saranno contabilizzati sul conto investimenti del comune alla voce 022.5045.106 Sistemazione magazzino comunale.
3. Sussidi, contributi o lavori eseguiti dai servizi esterni andranno a deduzione dei costi indicati.
4. Al termine dei lavori il Municipio presenterà un rendiconto definitivo dell'opera.
5. Il termine fissato per l'utilizzazione del credito è il 31 dicembre 2032.
6. La durata dell'opera per la sistemazione del magazzino è fissata in 33 anni ed equivale ad un ammortamento annuale del 3.03% dell'investimento dell'opera.

Per il Municipio

Il Sindaco	Il Segretario
Claudia Canova	Giovanni Keller