



MM N° 27/2024 concernente la richiesta di un credito d'opera di fr. 450'000.00 per la riqualifica dell'area pubblica di posteggio in prossimità del Centro Elisarion (part. 3669 RFD)

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 16 settembre 2024

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

1. PREMESSA

Con MM N° 6/2019 del 09.04.2019 il Municipio ha richiesto un primo credito d'opera di fr. 2'292'000.00 per la ristrutturazione e l'ampliamento del Centro Elisarion.

Il Consiglio comunale ha poi concesso il credito nella seduta del 30.09.2019 con un supplemento di fr. 100'000.00 per la modifica dell'impianto di riscaldamento per il cambiamento del vettore energetico.

È seguita con MM N° 1/2021 del 19.01.2021 la richiesta di un credito suppletorio di fr. 380'000.00 per una serie di maggiori costi emersi in fase di concorso degli appalti, importo quest'ultimo approvato dal Consiglio comunale in data 29.03.2021.

Un ultimo credito di fr. 150'000.00 (MM N° 11/2022 del 17.05.2022) per il rifacimento degli affreschi protetti venuti alla luce in fase di cantiere è stato concesso dal Legislativo nella seduta del 13.06.2022.

La consegna dell'opera con relativa cerimonia d'inaugurazione è avvenuta nel mese di settembre 2023.

Sono tuttora pendenti alcuni lavori di finitura e riparazione in garanzia: tra questi figura in particolar modo la sistemazione esterna del giardino antistante lo stabile.

Discussioni fra le parti interessate sono tuttora in corso; il consuntivo è quindi subordinato al risultato di tali procedure.

2. IL NUOVO POSTEGGIO PUBBLICO DEL CENTRO ELISARION

2.1 Premessa

I precedenti crediti votati dal Consiglio comunale non includevano la sistemazione dell'area antistante il Centro Elisarion.

Il progetto di nuovo arredo, elaborato dallo Studio d'arch. Inches Geleta Architetti di Locarno, propone una sistemazione dell'area di parcheggio secondo i dettami odierni, vedasi in quanto a dimensioni e agli aspetti ambientali.



L'attuale posteggio offre 26 posti auto, 1 posteggio per disabili e una piccola area per motoveicoli.

Nel corso delle recenti opere l'area è stata interessata da numerosi lavori di scavo necessari, oltre agli allacciamenti di corrente e acqua potabile, soprattutto al nuovo smaltimento delle acque luride e meteoriche del nuovo stabile.

L'intera superficie è pure per buona parte interessata da esistenti sottostrutture e vasche di raccolta del Consorzio depurazione acque del Verbano (CDV).

Tutte infrastrutture che devono forzatamente essere mantenute e che quindi condizionano in modo importante le opere d'arredo in superficie.

Il nuovo volume (vedasi in particolare la nuova entrata allo stabile) sporge su parte dell'esistente parcheggio offrendo così un nuovo "atrio esterno" creando allo stesso tempo una relazione con lo spazio pubblico-posteggio.

Siccome l'occasione dell'intervento ben si offre a rivedere lo spazio pubblico, il Municipio ha quindi pensato ad una riqualifica dello spazio esterno immediatamente a confine con il nuovo stabile ma in particolare con l'entrata principale dello stesso.

Il Municipio ha così dato incarico a Inches Geleta Architetti di completare l'opera.

2.2 Progetto di nuovo arredo area posteggio pubblico

Il progetto tien conto di tutta una serie di aspetti funzionali e architettonici che devono sottostare alle normative di posteggio e che vanno pure confrontati per rapporto ai costi che ne derivano.

Si osserva fra le varie cose che il posteggio non è a servizio solamente dello Centro Elisarion: il tutto deve quindi essere pensato in relazione alle effettive esigenze tenuto conto del contesto specifico di riferimento.

Dagli attuali 26 si passerà a 17 stalli ad uso pubblico, di cui 2 predisposti per eventuali auto elettriche e ad un'area (su due lati) destinata al posteggio moto.

Un altrettanto importante settore per il posteggio di biciclette trova ubicazione nella zona d'entrata.

A questi vanno aggiunti 1 posteggio per disabili e 2 posteggi a servizio dell'amministrazione del Centro Elisarion (personale, veicoli di servizio manutenzione, trasporti, ecc.).

Per quanto riguarda i 2 posteggi destinati ai veicoli elettrici il Municipio è dell'opinione di predisporre al momento solo l'allacciamento, così da non ridurre eccessivamente il numero di stalli per le auto "tradizionali", in particolare durante le manifestazioni organizzate dal Centro Elisarion.

La posa dell'eventuale colonnina di ricarica sarà tuttavia sempre possibile in un secondo tempo, ritenuto che tutti gli allacciamenti necessari saranno già implementati contestualmente al presente progetto.

Come accennato in entrata un occhio di riguardo è stato dato al tema delle isole di calore: il nuovo progetto offre infatti l'occasione per ridurre quelle superfici d'asfalto tradizionalmente fonti principali di calore.



Un nuovo tipo di pavimentazione con la piantagione di 6 alberature (es. Gelso Fruitless) e corredate da cespugli adiacenti di altezza ridotta, a confine con il muro di facciata in sasso, sono elementi importanti proprio in quest'ottica.

A lato delle nuove piantagioni, delle vasche verdi con vegetazione ad altezza ridotta delimiteranno le singole coppie di posteggio.

Sempre su questo lato ogni posteggio sarà dotato di un'illuminazione a pavimento rivolta evidentemente verso il basso.

La già citata presenza di sottostrutture nella parte a confine con il riale Remardone non permette la piantagione di ulteriori alberature come pure un nuovo tipo d'illuminazione rispetto a quanto già presente.

Ciò nonostante l'attuale superficie in asfalto presente in entrambi i fronti di posteggio sarà sostituita con una pavimentazione in grigliati erbosi.

Al di fuori delle aree di posteggio si offre invece la possibilità di rivedere il tipo di pavimentazione, oggi in asfalto tradizionale.

L'accesso all'area, a confine con una Via R. Simen fortemente trafficata, coincide allo stesso tempo con l'entrata della sala ipogea, di fatto entrata ed uscita principale al nuovo stabile; ciò offre l'occasione per rivedere il tipo di pavimentazione e l'arredo circostante.

Per differenziare in modo importante detto accesso, il progetto propone quindi una pavimentazione in asfalto ma con finitura in Confalt levigato: trattasi di un asfalto meglio drenante e di colore chiaro.

Non si esclude in fase d'appalto la messa a concorso di altre tipologie simili di pavimentazione.

Elementi d'arredo - come la panca in calcestruzzo - l'elemento bacheca (totem) e il vicino posteggio per biciclette (incl. postazione Bike Sharing), nonché la vicina fermata della linea di trasporto pubblico recentemente rinominata "Elisarion" continueranno oltremodo a dare un maggior risalto a questo spazio importante d'incontro.

La nuova area d'entrata (v. accesso e spazi di sosta) tien conto anche dell'eventuale futuro adattamento della fermata di trasporto pubblico alla Legge disabili e alla posa di una pensilina.

Come accennato - sempre in questo spazio d'entrata - è prevista la posa di un totem informativo multimediale per esterni (incluso di monitor e relativa impiantistica) appositamente destinato all'attività culturale di MinusioCultura, la cui colorazione riprende quanto già proposto nel nuovo stabile.

In conclusione possiamo affermare che, grazie alla posa di alberature e alle vasche verdi, a nuovi generi di pavimentazione e agli elementi d'arredo in proposta, il posteggio completerà l'importante opera di riqualifica del Centro Elisarion e permetterà al contempo al Comune - grazie alla lotta alle isole di calore e alla riduzione del numero degli stalli - di migliorare il proprio punteggio nell'ambito del label "Città dell'energia" e della misura PALoc 5 - P10 / Sviluppo concetto di valorizzazione del verde urbano per mitigare effetto isole di calore.

Lo stesso progetto rappresenterà un importante contributo nell'ambito della scheda IN14 / Riorganizzazione parcheggi e riqualifica spazi pubblici.



Non va inoltre dimenticato che il progetto di nuovo arredo urbano di Via R. Simen è pure inserito nella misura PALoc 5 - RSS 13.2 / Riorganizzazione parcheggi e riqualifica spazi urbani come pure in questo specifico caso l'eventuale futura riqualifica della vicina fermata bus.

3. PREVENTIVO DI SPESA

Il costo complessivo (+/-10 %) delle opere previste dal presente progetto è così suddiviso:

> Lavori preliminari	fr. 18'570.00
- demolizioni e smaltimento	
- adattamenti vari a infrastrutture esistenti	
> Lavori esterni	fr. 292'630.00
- costruzione grezza e finiture	
- giardini	
- impianti elettrici e raccordo alle condotte esistenti	
- piccoli tracciati	
> Costi secondari	fr. 41'500.00
- autorizzazioni e tasse diverse aziende	
- riserve per imprevisti	
<u>Totale delle opere</u>	<u>fr. 352'700.00</u>
> Onorari progetto esecutivo + DL	fr. 51'000.00
<u>Totale parziale</u>	<u>fr. 403'700.00 + IVA</u>
> Imprevisti allacciamenti diversi (v. SES, CDV, ecc.)	fr. 10'000.00
> Costi geometra	fr. 5'000.00
<u>Totale complessivo arrotondato</u>	<u>fr. 450'000.00 IVA incl.</u>

Alla voce imprevisti è stata aggiunta una spesa supplementare di fr. 10'000.00 considerata l'esperienza precedente e soprattutto dal fatto che l'area in questione è interessata da numerose sottostrutture di diverse aziende.



4. INCIDENZA FINANZIARIA

L'opera figura nel Piano delle opere degli investimenti 2025 del Comune (voce di spesa "Strade e piazze").

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri:

- > tasso d'interesse: 2 %, calcolato sul residuo a bilancio
- > ammortamento: il credito è legato alle opere "Strade e piazze" (manutenzioni straordinarie), in base al quale va stabilita la durata e quindi l'ammontare dell'ammortamento.

In applicazione delle nuove basi legali il calcolo dell'ammortamento dell'investimento qui proposto è ipotizzato come segue:

<i>Tipologia</i>	<i>Importo netto</i>	<i>Durata</i>	<i>Periodo ammortamento</i>	<i>Ammortamento annuo</i>
<i>Investimento</i>	<i>450'000.00</i>	<i>20</i>	<i>2026 - 2046</i>	<i>22'500.00</i>

Per quanto riguarda i **costi d'interesse**, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per 10 anni di **fr. 6'975.00** annui.

In sintesi, si riassume l'impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

- > ammortamento (dato costante annuo; periodo massimo 2026-2046) fr. 22'500.00
- > interessi (dato medio su 10 anni) fr. 6'975.00
- TOTALE fr. 29'475.00**

5. CONCLUSIONI

Considerato quanto esposto nei capitoli precedenti, in particolare la necessità di arredare al meglio uno spazio pubblico fra diverse tipologie d'utenza garantendo loro principalmente un accesso sicuro e protetto, come pure quella di offrire qualità alla nuova opera architettonica e benessere all'utenza (v. contenimento isole di calore), il Municipio chiede l'approvazione del credito d'opera proposto.



Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni maggior ragguaglio e v'invitiamo a voler

RISOLVERE :

1. Al Municipio è concesso un credito d'opera di fr. 450'000.00 per la riqualifica dell'area pubblica di posteggio in prossimità del Centro Elisarion (part. 3669 RFD).
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2024 al conto degli investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.
3. Il credito in questione (indice dei costi febbraio 2024) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.

Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO

Il Sindaco:

Renato Mondada

Il Segretario:

avv. Yassin Benhamza

Annessi:

> piano progetto e relazione tecnica Inches Geleta Architetti

Va per esame e preavviso alle Commissioni dell'edilizia e della gestione

Inches Geleta

Inches Geleta Architetti . Sagl
via della Pace 1b . 6600 Locarno

+41(0) 76 615 49 00
info@inchesgeleta.ch
www.inchesgeleta.ch

Relazione tecnica

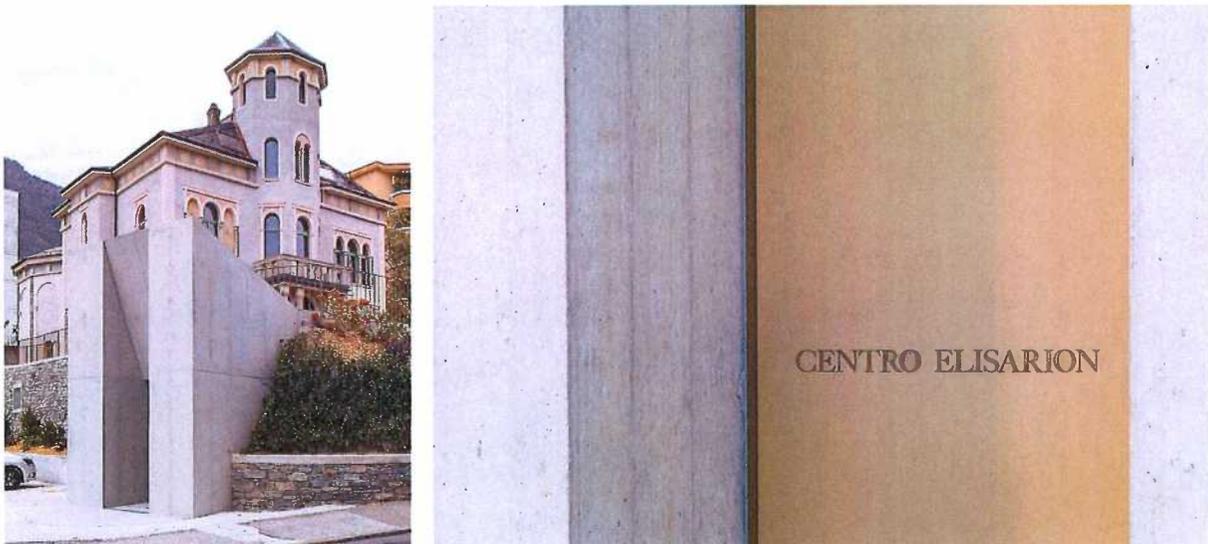
Riqualifica zona posteggi c/o Centro Elisarion
Mapp. 3669 - RFD Minusio

1. Considerazioni generali

Il progetto appena concluso di riqualifica, risanamento ed ampliamento del Centro Culturale e Museo Elisarion ha dato nuovo lustro al bene tutelato a livello locale del *Sanctuarium Artis Elisarion* e altresì nuova linfa alle attività socio-culturali del centro. Il portale, segno distintivo della destinazione d'uso dell'edificio ed elemento iconico dal profilo architettonico, si affaccia lungo l'asse di via Simen richiamando l'attenzione dei passanti e dei visitatori. Alla rinnovata identità e al decoro del complesso monumentale non corrisponde per contro qualità nella superficie esterna carrozzabile antistante il nuovo portale.

Si ricorda che il progetto originale del 2016 delineava il grande potenziale di riqualifica di questo spazio, con misure lineari e sobrie. Per questioni operative e finanziarie la visione proposta in origine non è stata subito adottata ma ha seguito un iter separato e successivo. (Cfr. Relazione tecnica del progetto di ampliamento e risanamento del 26.02.2019: "Non sono contemplati l'eventuale sistemazione dell'area del posteggio, riqualifica e arredo urbano").

In questo senso il lodevole Municipio ci ha affidato il compito della progettazione di massima e definitiva dell'area di posteggio e di accesso nelle immediate adiacenze dell'ingresso al Centro culturale Elisarion.



Viste del nuovo portale di accesso affacciato sull'area di posteggio al mappale nr. 3669

Inches Geleta

Inches Geleta Architetti . Sagl
via della Pace 1b . 6600 Locarno

+41(0) 76 615 49 00
info@inchesgeleta.ch
www.inchesgeleta.ch

2. Il progetto

Contraddistinto da semplicità e relazionalità, l'intervento prevede da un lato la definizione di un'area qualificata antistante il nuovo portale del Centro culturale dall'altro una riqualifica e risistemazione dell'area di posteggio, attraverso misure che si confrontano con le tematiche sempre più attuali di sostenibilità (isole di calore) e di qualità degli spazi pubblici in aree urbane centrali.

Tutte le misure sono dettagliate nel piano allegato di progetto definitivo (Cfr. elaborato "Sistemazione esterna zona posteggio_Pianta"). Si prevede per la zona qualificata una pavimentazione in *confalt* smerigliato e levigato (v. immagine sottostante) una soluzione equilibrata, sia confacente alla carrozzabilità del sedime sia in linea con le necessità di demarcare la zona specifica in modo diverso rispetto alla parte prettamente stradale. Quale modalità di contenimento delle varie superfici sono previste bordure in metallo, con bauletto di posa.

Le zone adibite a posteggio, raggiungibili percorrendo una porzione di sedime asfaltato, sono in grigliati erbosi: si prevede dunque la messa in opera di elementi modulari; si è optato per una tipologia comune e pragmatica tipo "Grison – Zeiss Neutra" (sistema di posa incrociato) che permette l'uniformità tra superfici di stallo per ogni utente (riempimento grigliati con terra vegetale) e lo stallo per disabili (riempimento grigliati con blocchetti per corretta agibilità). I grigliati sono posati su fondo adeguato (letto split con ghiaietto 4/8 e strato di fondazione 0/30-0/60). Per gli stalli ubicati lungo il muro in sasso del Centro culturale si prevede l'inserimento di vasche verdi e alberature: una soluzione decorosa e che farebbe da cornice all'edificio rinnovato sullo sfondo. Le alberature previste sono a medio fusto tipo *Gelso Fruitless* e corredate da cespugli adiacenti di altezza ridotta. La messa in opera delle piante prevede l'inserimento nel terreno di elementi tipo *TGR Tree Root Guiding* che guidano le radici a svilupparsi in profondità.

Gli spazi volti ad accogliere l'utenza del Centro culturale da un lato e le persone in attesa del trasporto pubblico dall'altro sono corredati da elementi d'arredo urbano. Per entrambi è prevista la posa di un elemento di seduta, in calcestruzzo prefabbricato, corredato dalla presenza di vasca verde, con bordura metallica. Per l'area adiacente al portale di accesso al Centro è prevista la posa di un semplice totem informativo metallico la cui colorazione riprenderà quella delle componenti metalliche preesistenti. L'area in prossimità del trasporto pubblico sarà dotata di stalli per biciclette, cestino, cartelli pubblicitari APG /SGA; si prevede lo spostamento del quadro CDL e la rimozione del pannello pubblicitario (essenziale) per permettere la giusta visibilità da via Simen, in direzione Minusio e venendo da Locarno, del nuovo portale d'accesso al Centro culturale.



Vista ravvicinata del *Confalt*: superficie chiara e contrastante con l'asfalto.
La levigatura permette la percezione degli inerti ed una maggiore qualità estetica.

