



Comune di Melano



Città dell'energia **Melano**
energie per l'ambiente

MM 6-19 Concessione di un credito di fr. 2'630'000.— occorrente alla riorganizzazione dell'Ecocentro comunale ed alla realizzazione del nuovo magazzino comunale

Onorando
Consiglio comunale

M e l a n o

Melano, 7 maggio 2019

Signor Presidente,
Signori Consiglieri comunali,

PREMESSA

La particella no. 87 situata in zona Guasto a Melano è pianificata a Piano Regolatore come zona EP 7 per l'edificazione dei magazzini comunale e dell'Ecocentro.

Il fondo dispone di un accesso principale direttamente sul mapp. 87 (strada di servizio) e un accesso secondario, normalmente chiuso, dal mapp. 82 (cfr. planimetria allegata).

Il Piano del paesaggio del PR evidenzia come il mapp. 87 sia in parte inserito in zona di protezione S3 (presenza del pozzo di captazione acqua potabile), il fondo è inoltre interessato da uno spazio di pertinenza dei corsi d'acqua vista la prossimità del riale Sovaglia.

Il sedime situato ha una superficie totale di mq 5'998, una parte di questa è locata ad artigiani, una parte di queste superfici locate verrà inglobata nell'Ecocentro comunale che necessita di una maggiore superficie visto che dovrà condividere lo spazio con i nuovi magazzini comunali

Il Municipio ha dato mandato allo studio di architettura Roberto Daverio di progettare la riorganizzazione dell'Ecocentro comunale situato sulla particella no. 87 e l'inserimento sul medesimo fondo di un magazzino comunale.

Trattandosi di un unico progetto il Municipio presenta un unico messaggio.

SITUAZIONE

Ecocentro comunale

Seguendo lo spunto di una mozione presentata in Consiglio comunale il 19.12.2005 nel corso del 2006 il Municipio ha presentato il messaggio municipale 6-06 inerente una richiesta di credito di fr. 175'000 occorrenti alla realizzazione di un nuovo Ecocentro in località Suvaia.

Obiettivo del Municipio era quello di incentivare la popolazione nella separazione dei rifiuti riciclabili, così infatti si esprimeva nel messaggio citato in precedenza:

“Obiettivo è l’incentivazione della separazione dei rifiuti da parte della popolazione, considerato che attualmente ci troviamo al di sotto della media cantonale. Il nuovo centro di raccolta vuole essere il primo passo verso un nuovo concetto di raccolta dei rifiuti, maggiormente improntato alla separazione ed al riciclaggio dei rifiuti, applicando il principio della causalità per una più corretta distribuzione dei costi.”

Mettendo a disposizione dell’utenza un centro aperto settimanalmente è stato possibile aumentare la quota di rifiuti riciclabili, diminuendo così i rifiuti solidi urbani che confluiscono all’Azienda cantonale dei rifiuti.

Nel 2009 è stato poi votato un credito per pavimentare la strada di accesso all’Ecocentro comunale e potenziare l’impianto di videosorveglianza.

A partire dal 2014 l’Ecocentro è diventato intercomunale nel senso che anche gli abitanti del Comune di Maroggia usufruiscono di questo servizio. Nel 2018 si sono aggiunti anche i cittadini di Bissone.

In questi anni l’utenza all’Ecocentro comunale è raddoppiata (aggiunta di Maroggia e Bissone), mantenendo però l’impostazione originale, realizzata nel 2006 con un investimento limitato.

Visto l’aumento dell’utenza il Municipio ha ampliato gli orari di apertura del centro: sabato 9.00 – 12.00 (da aprile a ottobre anche dalle ore 16.00 alle 18.00), mercoledì e giovedì dalle ore 16.00 alle ore 19.00.

In questi anni di servizio il Municipio ha rilevato la necessità di migliorare la viabilità all’interno del centro, attualmente i veicoli che vi accedono vengono parcheggiati in modo caotico in quanto non sono demarcati i posteggi. Inoltre si ritiene necessario pavimentare il piazzale.

Alfine di continuare ad essere un ecocentro al passo con i tempi il Municipio sottopone con il presente messaggio la proposta di riorganizzazione del centro di raccolta rifiuti.

Magazzino comunale

La necessità di disporre di un magazzino comunale è risaputa da anni.

L'ultimo tentativo di realizzazione risale ad inizio degli anni 2000 quando il Municipio, approfittando della progettazione degli spogliatoi del centro sportivo aveva previsto l'inserimento di un magazzino comunale. Il progetto non andò in porto e si continuò ad utilizzare l'attuale magazzino, che ricordiamo è un ex-scorpore delle autostrade, situato al mapp. 180 in via Santa Lucia 6.

L'attuale struttura, di soli 96 metri quadri, non è sufficiente per una realtà come Melano e i mezzi di cui dispone la squadra esterna degli operai comunali.

Vista la carenza di spazi le varie attrezzature comunali vengono dislocate in più posti sul territorio comunale come ad esempio la nuova casa comunale, Ecocentro, ecc.

Lo stabile, acquistato nel 1984 dall'Ufficio strade nazionali, non si presta alla funzione di magazzino disponendo di locali piccoli, esso non dispone nemmeno di un servizio igienico.

La creazione di una nuova struttura centralizzata e dotata dei necessari spazi tecnici e di servizio (WC, docce, spogliatoi, officina, autorimessa, ecc.) si rivela dunque fondamentale per permettere alla squadra esterna di operare in modo ottimale al servizio della comunità.

PROGETTO RIORGANIZZAZIONE ECOCENTRO

Come indicato in sede di premessa la situazione attuale non permette di garantire una raccolta razionale ed ordinata dei rifiuti riciclabili.

La riorganizzazione degli spazi prevede il mantenimento di una zona aperta e sempre accessibile all'utenza e una parte chiusa, aperta durante gli usuali orari di apertura dell'Ecocentro.

Nel piazzale esterno, dotato di parcheggi e sempre aperto, verranno mantenuti i contenitori per:

- Vetro
- PET
- Scatolame
- Oli usati
- Batterie
- Abiti e scarpe usate
- Plastica
- Rifiuti solidi urbani (RSU)

Inoltre verrà posizionato il silo per lo stoccaggio del sale antighiaccio (utilizzato anche dal Comune di Bissone e, forse in futuro, anche dal Comune di Maroggia).

Il riordino della parte chiusa prevede sostanzialmente la realizzazione di:

- Pavimentazione in asfalto duro di tutto il piazzale (mq 1300)
- Locale custode e WC (nello stabile del magazzino comunale)
- Nuovo concetto di viabilità
- Demarcazione di 19 stalli per autoveicoli
- Evacuazione delle acque meteoriche tramite nuova canalizzazione acque chiare, trattamento con dissabbiatore e separatore di oli
- "mercantino di scambio dell'usato" coperto
- Sostituzione e potenziamento illuminazione esistente
- Pesa per gli scarti vegetali

La soluzione proposta prevede la posa di benne a livello del suolo e la realizzazione di robuste scale a norma in modo da permettere di scaricare i rifiuti direttamente nelle benne quando queste saranno quasi colme.

Allegato al presente messaggio trovate i piani del nuovo Ecocentro comunale.

PROGETTO NUOVO MAGAZZINO

Il PR in vigore prevede i seguenti parametri edificatori per la realizzazione del magazzino comunale:

indice di edificabilità massimo:	4.0
indice di occupazione massimo:	40 %
altezza massima costruzioni:	13.00 m
distanza minima da confine:	5.00 m

L'edificazione del nuovo magazzino comunale è prevista ad est dell'Ecocentro, la costruzione si svilupperà su una superficie totale di ca. 840 m², completamente cintata.

Il progetto prevede l'edificazione di una struttura modulare prefabbricata in calcestruzzo e muratura con una facciata metallica, avente una superficie totale di ca. 330 m².

All'esterno della nuova costruzione il progetto prevede la realizzazione di un piazzale asfaltato duro di ca.600 m² ad uso delle attività del magazzino comunale.

L'accesso principale al magazzino è previsto dalla strada di servizio situata al mapp. 82 con la possibilità di accedere anche agli spazi dell'ecocentro attraverso il magazzino.

Nella parte a nord verrà posato un elevatore in modo da permettere il trasporto del materiale al primo piano, dove sarà disponibile un ampio deposito (soppalco).

All'esterno del magazzino è previsto un apposito spazio per il lavaggio dei veicoli.

Spazi previsti

All'interno del magazzino sono previsti i seguenti spazi:

Officina	31.5	mq
Spogliatoi	4	mq
Doccia-WC	4.4	mq
Mensa	5.05	mq
Locale tecnico	5.55	mq
Ufficio ecocentro	9.75	mq
WC ecocentro	2.25	mq
Elevatore		
Superficie di utilizzo interno PT	113	mq
Spazio per mercatino usato	55	mq
Superficie di utilizzo I piano (soppalco)	250	mq

Allegato trovate i piani di dettaglio del previsto Magazzino comunale.

Impianto fotovoltaico

È prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico sul tetto dello stabile.

I COSTI DI REALIZZAZIONE

Il credito di costruzione che viene richiesto con il presente messaggio consiste nei costi totali per la riorganizzazione dell'Ecocentro e per il nuovo magazzino comunale, le cui parti riscaldate avranno le caratteristiche MINERGIE®-P o A.

I costi, basati sul preventivo definitivo, possono essere così riassunti:

Ecocentro

Opere da impresario per nuovo piazzale	fr.	585'000.00
Onorari	fr.	40'000.00
Diversi	fr.	45'000.00
Imprevisti (10 %)	fr.	67'000.00
Totale parziale	fr.	737'000.00
IVA	fr.	56'749.00
Totale Ecocentro	fr.	793'749.00

Magazzino comunale

Edificio e sistemazione esterna	fr.	1'320'000.00
Onorari	fr.	140'000.00
Diversi	fr.	85'000.00
Imprevisti (10 %)	fr.	154'500.00
Totale parziale	fr.	1'699'500.00
IVA	fr.	130'861.50

Totale Magazzino comunale

fr. 1'830'361.50

L'investimento totale ammonta a fr. 2'624'110.50, l'importo viene arrotondato a fr. 2'630'000.--.

Allegato al presente messaggio trovate il preventivo dettagliato.

FINANZIAMENTO E ONERI FINANZIARI

L'investimento complessivo previsto ammonta a fr. 2'630'000 e sarà interamente a carico del Comune di Melano.

La parte relativa alla riorganizzazione dell'Ecocentro comunale verrà finanziata anche tramite i costi di gestione annui che verranno attribuiti a Bissone e Maroggia. Gli oneri finanziari per la riorganizzazione dell'Ecocentro, composti da ammortamento, interessi passivi e costi di gestione, sono quantificati in fr. 44'000 e verranno inseriti nel riparto dei costi di gestione dell'Ecocentro comunale.

Per finanziare l'opera, oltre alla liquidità esistente il Municipio dovrà attingere a prestiti per un totale di ca. fr. 1 mio.

Per quanto attiene agli oneri finanziari occorre innanzitutto suddividere i contenuti relativi all'Ecocentro da quelli del magazzino comunale, i due investimenti vengono scomposti in quanto gli ammortamenti risultano differenti. Con l'introduzione del nuovo sistema contabile MCA2, gli ammortamenti sugli investimenti saranno lineari sulla base della durata di un determinato bene. Per l'Ecocentro è stata calcolata una durata di vita di 40 anni, mentre per i magazzini comunali di 33 anni.

- **Ecocentro:** l'ammortamento annuo sarà di fr. 20'000 (durata bene 40 anni).
- **Magazzino comunale:** l'ammortamento annuo sarà di fr. 55'000 (calcolato su una durata di vita di 33 anni).
- **Interessi passivi:** viene tenuto conto di un interesse del 2 % e dell'apertura di un nuovo prestito per fr. 1'000'000.
- **Costi di gestione:** sono quantificabili in fr. 26'000 annui (1 % investimento).

In totale i costi di gestione annui, dopo il primo anno di realizzazione ammonterebbero a fr. 121'000. Dedotto il previsto contributo di Bissone e Maroggia, quantificato in fr. 23'000, si ottiene un onere annuo netto di fr. 98'000.

In conclusione si tratta sicuramente di un importante investimento per il Comune di Melano che deve però essere visto come un miglioramento del servizio per quanto attiene all'Ecocentro comunale, mentre per il magazzino comunale si tratta di spazi indispensabili per la squadra esterna degli operai comunali con un occhio orientato al futuro visto lo studio aggregativo in atto.

Aggiornamento Piano finanziario

Come previsto dall'art. 156 e proprio in previsione dell'importante investimento il Municipio ha aggiornato il Piano finanziario comunale, che viene allegato al presente messaggio.

Il piano finanziario deve essere sottoposto al consiglio comunale per discussione, non deve però essere approvato.

Restiamo evidentemente a vostra completa disposizione qualora vi occorressero eventuali ulteriori informazioni e vi invitiamo a voler

decidere:

- 1. è approvato il preventivo di spesa concernente la riorganizzazione dell'Ecocentro comunale e del nuovo magazzino comunale*
- 2. è concesso un credito di fr. 2'630'000.— per il relativo finanziamento, l'importo verrà adeguato al rincaro;*
- 3. l'importo è allibrato alla gestione investimenti e dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2021.*

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco:  D. Maffei
Il Segretario:  A. Civatti



Allegati:

Progetto definitivo
Preventivo dettagliato

Commissione d'esame: gestione + edilizia