



## CONSORZIO PROTEZIONE CIVILE REGIONE LUGANO CITTÀ

Ns. rif: FA/ma – Risoluzione DC 2/2019  
e-mail: aldo.facchini@pcilugano.ch  
tel. dir: 091 / 936 31 03 - 11

All'Onorando  
Consiglio consortile  
del Consorzio Protezione Civile  
Regione Lugano Città

Cadro, 29 gennaio 2019

### **Messaggio consortile no. 83 inerente alla richiesta di credito di CHF 200'000.00 per alcuni interventi di miglioria presso la Sede consortile di Lugano – Cadro**

Gentili Signore / Egregi Signori,  
Presidente e Delegati,

il presente documento si riferisce ad una serie di lavori indispensabili da effettuare a medio termine presso lo stabile di proprietà consortile.

A fronte di una previsione di CHF 160'000.00 indicata nel Piano Finanziario consortile, il preventivo di spesa, comprensivo di IVA, Direzione Lavori ed eventuali imprevisti, prospetta costi pari a CHF 200'000.00 mentre l'onere d'ammortamento in ragione del 4% dell'investimento, corrispondente a CHF 8'000.00, influenzerà i conti di gestione regionali a partire dal 2021.

Nelle pagine seguenti vi forniamo maggiori informazioni inerenti il progetto.

#### **Premessa**

Lo stabile che ospita attualmente la Sede consortile è stato realizzato circa 40 anni orsono. Esso è stato concepito per accogliere attività commerciali, di cui 1/3 dedicato a lavorazioni tecniche, 1/3 a magazzino e 1/3 ancora ad esercizio amministrativo.

Tutto allora venne ideato e concretizzato in funzione di queste destinazioni.

Le attività del Consorzio vi si trasferirono invece in due successive tappe, affrontate tra il 1998 ed il 1999, anno in cui si "inaugurò" simbolicamente questa nuova collocazione.

Essa era il risultato di una fase di studio e di ricerca eseguita a partire dalla metà degli anni '90 da parte dei responsabili regionali, in accordo con i Comuni, destinata a rispondere ai bisogni evoluti di un'Organizzazione che aveva già assorbito le conseguenze di un importante processo di regionalizzazione e professionalizzazione, il primo in Ticino e pure a livello svizzero, eseguendo un sostanzioso progresso nella razionalizzazione dell'attività e nell'impiego delle risorse, grazie ad un completamento ma, in particolare, ad una centralizzazione di tutti i servizi essenziali del Consorzio, allora dispersi sul territorio.

Di fronte alla possibilità di acquistare una Sede o di trovarne una in affitto, sulla base dei risultati di quella ricerca durata parecchi mesi, e in rapporto all'allora mercato degli immobili che offriva oggetti sì interessanti ma estremamente onerosi o dalle caratteristiche troppo elevate quanto a qualità e a spazi, si pervenne finalmente alla scelta definitiva per l'insediamento che ci ospita ancora oggi al Piano della Stampa.

La soluzione trovata permise, sopra ogni altra cosa, di abbandonare e centralizzare quanto fino ad allora distribuito presso il centro operativo amministrativo, dell'istruzione e dell'autorità politica a Massagno, gli uffici di Savosa, i magazzini di Via Speranza e Casa Primavera, il centro d'istruzione ausiliario di Cassarate e per finire la cucina con annessa mensa di Breganzona.

Lo stabile presentava notevoli potenzialità, ma considerando la sua origine e l'utilizzo che fino ad allora se ne era fatto, tralasciando gli spazi amministrativi già situati al secondo piano dello stabile, importanti adattamenti furono necessari per il Piano Terreno (con la sua trasformazione in mensa, cucina e semplice officina) e per il primo piano, adattato praticamente e completamente a spazio didattico.

Nel periodo successivo abbiamo avuto modo di constatare che la scelta, allora operata con l'assenso di tutte le parti in causa, si rivelò vincente.

Di fatto la Sede di Cadro non soltanto divenne la vera casa della Protezione Civile regionale, alla quale fanno ora capo i nostri militi per i numerosi corsi, per la maggior parte delle entrate in servizio, per le ricorrenti necessità amministrative e logistiche, ma anche per gli Organi consortili che vi trovano gli spazi per riunirsi, talvolta anche per isolarsi a studiare e approfondire i temi più complessi.

Dopo una decina di anni di rodaggio, a fronte di una situazione economica favorevole che permetteva di accedere ad interessanti forme di finanziamento, e con il quasi sorprendente interesse dimostrato dai proprietari dopo una fase di avvicinamento e discussione condotta con poche certezze di concludersi positivamente, nel 2010 abbiamo potuto trasformare la forma dell'affitto in acquisizione definitiva; ciò avvenne facendo capo inizialmente al credito bancario e, successivamente, a quello interno permesso tramite l'utilizzo di una parte della liquidità esistente nella parte regionale del fondo creato dall'incasso dei cosiddetti *contributi sostitutivi* dell'obbligo di realizzazione dei rifugi da parte di privati.

L'estrema positività dell'operazione ci permise all'epoca di mettere un po' in disparte quelli che già allora si erano comunque delineati come aspetti perfezionabili, da migliorare assolutamente nel tempo, considerando che gli ultimi investimenti effettuati dai proprietari erano certamente stati impostati all'esecuzione unicamente dell'indispensabile e con rigorosi criteri di equilibrio tra costi e benefici (con un peso particolare su quest'ultimi).

## **La situazione**

Ci stiamo avvicinando al ventennio della presenza in quel di Cadro, vivendo un periodo di attività particolarmente intenso che vede la Protezione civile in generale e quella della nostra Regione in particolare, molto attiva su tutti i fronti in collaborazione ed in piena sinergia con le autorità locali/comunali e quelle cantonali, ma soprattutto con una molto ampia paletta di Enti e servizi territoriali, primi tra tutti i partner degli Enti di soccorso d'urgenza.

In questo lungo periodo, ma principalmente negli ultimi anni, infatti, grazie all'informazione veicolata soprattutto dai militi e dagli ospiti, la sede consortile sta vieppiù diventando anche un centro d'incontri e luogo di riunioni per Enti comunali, regionali, istituzioni statali o parastatali, ma anche di qualche azienda e, inoltre, luogo di formazione da parte dei partner del soccorso (ambulanze, pompieri, polizia, ecc.) come pure di corsi di PCi cantonali e federali.

In tal senso gli spazi di riunione rappresentano anche un'opportunità per i Comuni consorziati che già ora, nei momenti in cui non sono occupati per i corsi, previa richiesta, possono eventualmente utilizzarli per proprie esigenze.

Pur non essendo stato l'obiettivo prioritario dell'acquisizione, l'affitto soprattutto dei locali della zona istruzione posta al secondo piano dell'edificio, anche a costi ragionevoli, rappresenta per il Consorzio un introito finanziario che concorre a coprire le spese fisse legate alla struttura e favorisce nel contempo un contenimento dei costi annuali a carico dei Comuni.

Le tipologie elencate sono soltanto alcune delle attività formative che ospitiamo:

- condotta della Polizia cantonale
- istruzione tecnica della Polizia comunale e cantonale
- esami di formazione nel campo della sicurezza privata
- esami per gestori immobiliari
- esami per operatori e specialisti degli impianti di corrente forte
- specialistiche per medici ed infermieri
- seminari per soccorritori professionali e/o volontari dei servizi ambulanza
- tecnici e tattici per specialisti e/o per quadri dei Corpi pompieri
- teorici per conducenti di veicoli pesanti

Questa interessante evoluzione nella presenza di terzi, affiancata dalla mole di corsi e di impiego degli spazi generati dall'attività formativa e di esercitazione obbligatoriamente organizzata dal nostro ente, che rappresenta pur sempre il volume maggiore delle occupazioni, accanto a diversi generi di corsi di valenza cantonale, ma eseguiti presso la nostra sede per motivi di razionalità e di efficacia, completata dall'importante esperienza accumulata, rende ora impellenti alcuni interventi di aggiornamento nel campo tecnico, edile e della logistica.

Essi sono volti a colmare alcune lacune ma anche a migliorare il rispetto delle norme esistenti in campo ambientale, dell'igiene e della salute, come pure a consolidare, ottimizzare e per quanto possibile accrescere il potenziale dello stabile e con ciò il suo miglior utilizzo e pure, possibilmente, una sua migliore resa economica.

Nell'ambito dell'allestimento del Piano Finanziario (PF), quanto già intravvisto in occasione dell'acquisizione della proprietà e le constatazioni maturate durante il successivo ventennio di presenza, è stato indicato in modo esplicito proiettando idealmente l'esecuzione nel tempo.

Considerato che l'esecuzione di alcuni interventi non può più essere procrastinata e che rispettivamente taluni debbono essere eseguiti in un'unica operazione, ancorché non sovrapposta, pur nel quadro dello stesso quadriennio, in occasione dell'ultimo aggiornamento del PF (elaborato a metà 2018) si è provveduto ad un approfondito riesame e ad indicare i rivisti parametri.

## **Valutazione e proposte**

Gli elementi precedentemente riportati indicano una necessità di azione nei seguenti campi:

### **a) Condizionamento e distribuzione dell'aria**

Malgrado un'importante opera di revisione della centrale termica, avvenuta nel 2000 a causa dell'alluvione che ha colpito la zona prima che fossero adottati seri provvedimenti destinati alla premonizione idrica rispettivamente all'incremento del potenziale di scarico delle acque meteoriche, intervento allora finanziato dall'assicurazione ma volto unicamente a ristabilire la situazione quo ante, l'attuale impianto risale concettualmente ai tempi di edificazione dello stabile (quasi quaranta anni orsono).

Esso si basa su un impianto che ha dei consumi di acqua piuttosto importanti ciò che, a fronte dell'indisponibilità in zona di un rifornimento in acqua industriale, crea pure oneri di gestione corrente sempre più marcati.

La distribuzione dell'aria, inoltre, è assicurata soltanto al secondo piano (Servizi dell'Amministrazione), mentre al primo piano (Centro di istruzione) essa viene unicamente fatta circolare o rispettivamente riscaldata in quanto, contrariamente al piano superiore, questo livello non è nemmeno dotato di riscaldamento a pavimento (serpentine) o di termosifoni (presenti invece al piano terra).

Il piano terra è invece completamente sprovvisto di qualsiasi sistema di aria forzata, condizionata o meno, come lo è pure la cucina ed alcuni spazi amministrativi ivi ubicati.

Oltre alla vetustà concettuale e pratica dello strumento, il rendimento dello stesso comincia a mostrare i suoi limiti e, globalmente, in particolare durante i mesi estivi (da giugno ad agosto compresi) l'utilizzo della mensa e delle aule didattiche ne risente fortemente essendo peraltro i locali esposti a Sud – Est ed accumulandosi il calore che non viene assolutamente o soltanto insufficientemente trattato ed espulso.

A ciò concorre anche il genere di serramenti di cui è ancora dotato lo stabile; ma di questo aspetto parleremo in un punto successivo.

Circa la soluzione tecnica definitiva esistono alcune varianti. Ritenuto che l'indirizzo scelto dovrà essere una certezza se non ancora per i prossimi 40 ma almeno per una ventina di anni, la presente indicazione vale unicamente quale informazione circa la manovra completa che si rende necessaria e che intendiamo concretizzare sullo stabile.

Per quanto riguarda questo aspetto dei lavori, proponiamo quindi di rinviare la richiesta formale di credito d'investimento ad un Messaggio consortile separato che verrà presentato ancora nel 2019 per essere valutato e deciso entro la fine dello stesso anno. Ciò permetterà di confermare non soltanto il genere di risposta tecnologica ma anche i conseguenti costi, garantendo in ogni caso la coordinazione fisica dei lavori tra le due fasi.

### **b) Arredamento della cucina**

La cucina come è attualmente strutturata, è pure essa stata realizzata alla fine degli anni '90. Se tralasciamo l'avvenuta sostituzione della cella frigorifera (la precedente, d'occasione, già traslocata, proveniva dal nostro impianto protetto di Breganzona) e la sostituzione del forno ad energia statica, con uno professionale di nuova

generazione, munito di Combi-Steamer (per cotture combinate e a vapore), essa si trova nello stato originale di quando era stata concepita.

La pulizia degli spazi ed il mantenimento dell'igiene, con tutto ciò che esso comporta, dall'approvvigionamento allo stoccaggio, alla lavorazione dei prodotti, senza dimenticare il sistema di servizio all'utenza e alla pulizia personale degli operatori sia professionali sia di milizia, hanno assunto sempre più importanza e sono sempre più soggetti a verifiche periodiche.

Sugli uni e sugli altri si lavora da tempo e costantemente, ma oltre un certo limite non è più possibile ovviare alle carenze unicamente tramite le regole, la disciplina o piccoli accorgimenti organizzativi, e occorre quindi intervenire in modo concreto.

Per quanto riguarda invece gli ingressi, la porta secondaria utilizzata soprattutto nel quadro dell'arrivo della merce/degli alimenti, è fuori norma poiché ora non è più tollerato l'accesso diretto ai locali di produzione e cottura. Sarebbe quindi indispensabile creare uno spazio che funga fisicamente da anticamera.

Fermo restando che il pavimento e la copertura alle pareti pur essendo datate sono ancora funzionali ed ammesse, ciò che non sarebbe più il caso se si intendesse effettuare un intervento marcato, margini di miglioramento sono invece possibili ed auspicabili nel campo dell'arredamento.

In particolare garantendo la possibilità che la pulizia giornaliera, quella settimanale e anche quella periodica venga eseguita in modo più semplice ma pure più approfondito, e assicurando che gli oggetti d'uso possano essere immagazzinati sul posto ma in spazi chiusi dove non penetri la polvere o elementi di possibile contaminazione.

Per l'ingresso, invece di creare un semplice localino esterno, chiuso da una seconda porta e realizzato con una soluzione solida ma prefabbricata e smontabile, prospettiamo di sigillare l'attuale accesso ausiliario e regolare l'entrata della merce attraverso l'uscio secondario già esistente sullo stesso lato della Sede; questo passaggio non sbocca in cucina ma su un corridoio posto comunque nelle vicinanze del principale magazzino alimentari.

Tale variante prettamente organizzativa risulta evidentemente molto meno onerosa ed evita pure la necessità di rispettare altri importanti aspetti formali di costruzione, per rapporto alle distanze e allo sfruttamento delle superfici.

Se questa alternativa si rivelasse nel tempo troppo complicata, sarà comunque sempre tornare sull'idea originale.

### **c) Fruizione degli spazi**

La superficie destinata all'istruzione, attualmente suddivisa in sei classi "didattiche", un'Aula generale (o Magna), un'Aula Tecnica (destinata a lavori di pianificazione in genere ma pure per l'allestimento di piani tecnici su avanzati supporti informatici), un magazzino del materiale didattico, oltre ai servizi igienici dimensionati per un'utenza fino ad una media di 100 – 150 utenti, pur con modalità variate, risulta utilizzata per quasi 10 mesi all'anno.

Le esperienze maturate con differenti volumi di presenze e pure necessità differenziate, oltre ad aver confermato la necessità d'intervenire sull'impianto di condizionamento dell'aria e in ugual modo sulle vetuste serramenta, hanno mostrato la mancanza di una certa flessibilità negli spazi.

In particolare non esiste e non è attualmente neppure possibile creare provvisoriamente una classe/un'aula di media grandezza che permetta di ospitare tra le 15 e le 30 persone. Ciò implica talvolta un utilizzo improprio dell'aula generale (dove possono essere ospitate 110 persone unicamente sedute o 60 ca. munite di tavolo/postazione di lavoro), oppure la necessità di trovare soluzioni rabberciate facendo capo allo spazio mensa, oppure peggio ancora, la rinuncia ad accogliere presenze interessanti dal profilo qualitativo ed economico.

#### **d) Infissi**

Della concezione ormai superata di diverse infrastrutture già abbiamo detto e ripetutamente abbiamo accennato al collegamento esistente con le serramenta dello stabile, in particolare con le sue finestre.

Quest'ultime risultano datate, fisicamente non più riparabili, per le quali è sistematicamente ormai impossibile trovare i pezzi di ricambio.

Ciò crea il rischio, che si concretizza puntualmente, di inopportuno spalancamento delle stesse (vento), penetrazione dell'umidità (se non dell'acqua) dalle intelaiature, infiltrazione rispettivamente perdita calorica tramite i telai metallici rispettivamente i doppi vetri di prima generazione la cui camera d'aria non è più stagna.

Anche la protezione dai raggi solari, tramite il sistema di oscuramento (esistente per il piano terra e il primo), non è più garantita.

Come conseguenza, ma pure come logico connubio alla necessità d'intervenire sul sistema di condizionamento dell'aria, anche la sostituzione completa delle finestre (e dei loro telai) si rivela indispensabile e concorrerà non soltanto ad aumentare la possibilità di utilizzo degli spazi pure nei periodi più caldi ma anche di ottenere un risparmio energetico rispetto ai livelli attualmente previsti.

Ciò si coniuga inoltre perfettamente con il miglioramento dell'isolazione della copertura dello stabile eseguita recentemente tramite il risanamento del tetto.

### **Intervento prospettato**

Evitando di riprendere quanto già precedentemente esposto, di seguito segnaliamo il genere di provvedimenti previsti.

#### **a) Condizionamento e distribuzione dell'aria**

- Sostituzione della macchina di raffreddamento ad acqua con nuovo apparecchio ad aria.
- Ampliamento del sistema di raffreddamento al primo piano ed al piano terreno con il collegamento all'impianto esistente, rispettivamente alla nuova macchina, oppure

con la posa di dispositivi nei singoli locali ma sorvegliati centralmente, sempre funzionanti con un sistema ad aria.

- Predisposizione per il trattamento dell'aria anche nel locale cucina.

## **b) Arredamento della cucina**

- Posa a nuovo: di un armadio pensile  
di un armadio con porte a battenti e ripiani interni regolabili  
di un armadio per deposito e sterilizzazione coltelli
- Sostituzione: di una parte del piano di lavoro con installazione di un nuovo mobile (formato da due elementi) posto su ruote
- Aggiunta: di telai e porte scorrevoli agli attuali mobili muniti di ripiani

Tutti i prodotti per motivi igienici e di durata saranno realizzati in acciaio inossidabile (inox).

## **c) Fruizione degli spazi**

- Abbattimento parete esistente
- Smontaggio e adattamento soffitto ribassato
- Creazione spallette laterali
- Posa trave di supporto per binario e parete mobile
- Montaggio parete mobile

La parete mobile sarà del genere rigido, isolata acusticamente, formata da elementi indipendenti in agglomerato di legno che verranno rivestiti di una pellicola per proiezione o scrittura (con funzionalità quindi da lavagna e schermo).

## **d) Infissi**

La sostituzione completa di 80 finestre e dei loro telai come pure di due portoncini posti al piano terreno dello stabile.

Gli attuali in alluminio con doppio vetro semplice saranno rimpiazzati con il nuovo genere composto da profilati in Cloruro di Polivinile (PVC) e alluminio sui quali verranno montati tripli vetri con elevata coibentazione termica. Anche il livello di insonorizzazione, permeabilità all'aria, sicurezza contro la pioggia battente e pure resistenza al carico del vento, saranno particolarmente curati. In base al locale dove verranno posate, le ante saranno inoltre semi fisse rispettivamente con possibilità di ribalta.

## **Incidenza Finanziaria**

Tenuto conto di tutte le caratteristiche sopraesposte, dopo approfondimento della fattispecie con consulenti di settore e con l'oggettiva valutazione dei nostri operatori tecnici interni, secondo le più recenti stime l'investimento assommerà globalmente a

**CHF 200'000.00 circa (IVA inclusa)** mentre la spesa sarà effettuata soprattutto nel periodo di Gestione 2020-21.

Esso può essere riassunto nei seguenti principali capitoli:

<b>ARREDAMENTO DELLA CUCINA</b>	CHF 17'000.00
<b>FRUIZIONE DEGLI SPAZI (creazione Aula polivalente)</b>	CHF 36'000.00
<b>INFISSI:</b>	
- Fornitura e posa	CHF 105'000.00
- Adattamenti edili (eventuali)	CHF 8'000.00
<b>CONSULENZA E DIREZIONE LAVORI (5% aria condizionata compresa ma cucina esclusa)</b>	CHF 12'100.00
<b>IMPREVISTI (5% cucina e consulenza + Direzione Lavori escluse)</b>	CHF 7'450.00
<b>IVA 7.7 % (su CHF 185'550.00)</b>	CHF 14'287.35
<b>TOTALE</b>	CHF 199'837.35
<b>Totale ARROTONDATO</b>	<b><u>CHF 200'000.00</u></b>

Le cifre sono indicate al lordo di alcune leggere varianti che potrebbero però essere adottate unicamente in fase realizzativa. Esse permetterebbero un ulteriore contenimento di spesa calcolato in CHF 10'000.00 ca. .

### Tempistica

In relazione alla tempistica di approvazione imposta dalle Leggi in materia ma pure per la necessità di coordinare la successione dei lavori, gli stessi non potranno cominciare prima della fine del 2019.

Qualora il credito venisse concesso, l'esecuzione dell'operazione, per evitare un fermo della nostra attività quotidiana e di quelle periodiche previste durante le singole stagioni, dovrà avvenire sull'arco dei due anni successivi (2020 – 2021) terminando con la liquidazione al più tardi ad inizio 2022.

Con la sola esclusione delle poste relative agli imprevisti e agli eventuali adattamenti edili come pure alla consulenza e direzione lavori (quest'ultima però pure comprensiva dell'approfondimento relativo al condizionamento dell'aria), per questa fase degli interventi un importo di **CHF 160'000.00** è coerentemente previsto anche nella più recente versione del Piano Finanziario degli oneri consortili, in particolare nella tabella "PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2017 – 2020".

Gli oneri ricorrenti, legati alle necessità di ammortizzare l'impegno con un valore del 4% annuale, corrispondente ad un massimo di **CHF 8'000.00**, sono invece prospettati al più presto a partire dal 2021.

L'ammontare, pur essendo fondamentalmente già delineato, rientrerà ancora nelle valutazioni e nella stesura a nuovo del PF 2021 – 2024 che verrà allestito ed adottato dagli Organi politici risultanti dalle elezioni dell'anno 2020.

## Conclusione

La Delegazione consortile, alla luce di quanto esposto precedentemente e delle importanti esperienze maturate nell'arco di quasi un ventennio, è convinta della necessità come pure della bontà degli interventi prospettati.

Essi permetteranno da un lato di continuare a usufruire in modo ideale di quanto già oggi funzionale e dall'altro di rimanere al passo con i tempi rispondendo all'incremento quantitativo e qualitativo dell'utenza, consentendo soprattutto di compiere passi in avanti ormai indispensabili dal profilo dell'igiene, della sicurezza, del rispetto ambientale, della razionalità, senza per questo dimenticare gli aspetti di economicità.

In ossequio a quanto sopra, la Delegazione consortile del Consorzio Protezione civile Regione Lugano Città invita l'Onorando Consiglio Consortile a voler

<b><u>RISOLVERE:</u></b>	
<b>1.</b>	<b>E' concesso un credito di CHF 200'000.00 per la serie d'interventi tecnici, edili e logistici nella Sede consortile di Cadro.</b>
<b>2.</b>	<b>Gli eventuali sconti speciali andranno a degrado dell'investimento.</b>
<b>3.</b>	<b>L'investimento è da inserire nel centro di costo 1090 "Ammortamento di beni amministrativi" dei Preventivi consortili.</b>
<b>4.</b>	<b>A norma dell'art. 13 cpv. 3 della Legge organica comunale (del 10.3.1987), il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla crescita in giudicato definitiva del presente Messaggio consortile.</b>

Con perfetta stima e considerazione.

**CONSORZIO PROTEZIONE CIVILE  
REGIONE LUGANO CITTA'**

**Il Presidente DC:**



**Dott. Ignazio Bonoli**

**Il Comandante OPC:**



**ten.col Aldo Facchini**

### Va a:

- Municipi dei Comuni consorziati
- Rappresentanti del Consiglio consortile
- Organo di controllo esterno