

**RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE  
MM 1210 – RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 370'000.00  
PER IL RISANAMENTO DEL CENTRO SCOLASTICO COMUNALE  
AL BURIO – LOTTO 1**

**Gordola, 09 gennaio 2013**

Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

Il Municipio con il messaggio 11210 presenta una richiesta di credito per la progettazione del risanamento del Centro scolastico al Burio – Lotto 1.

Lo scopo della progettazione è quello di verificare lo stato dell'edificio; definirne tutte quelle necessità ed esigenze che occorrono per adeguare l'edificio alle normative relative alla sicurezza, all'accessibilità per persone altrimenti abili, al risanamento termico e di tutta l'impiantistica termotecnica e la verifica delle possibilità di poter adeguare l'edificio allo standard Minergie.

La Commissione ha analizzato il Messaggio e la documentazione messa a disposizione e qui di seguito così si esprime .

#### CONSIDERAZIONI GENERALI

Il Centro Scolastico comunale al Burio è stato ed è tuttora ,da oltre 40 anni, la porta di entrata obbligatoria delle giovani generazioni di Gordola nel mondo dell'istruzione e della cultura . È uno di quei luoghi ai quali, chi vi ha trascorso gli spensierati anni della giovinezza, rimane inevitabilmente almeno legato se non affezionato . Gli edifici scolastici , unitamente agli edifici religiosi e civici sono per ogni comunità riferimenti imprescindibili e per il visitatore che arriva dall'esterno questi sono i capisaldi per l'orientamento nei villaggi o città .

Il Centro scolastico al Burio è una struttura architettonica di un certo pregio , è stata firmata dagli architetti Bernasconi Marco e Augusto Jäggi. L' arch. Jäggi, in particolare, è considerato uno degli architetti di maggior prestigio in Ticino e non solo , ha lasciato opere di grande rilevanza , quindi anche Gordola può vantare un'opera di questo insigne Maestro.

All'epoca della sua costruzione , 1971, lo si poteva considerare avanguardistico per la sua configurazione logistica, ma in particolare per i suoi contenuti , mensa , cucina , palestra ma in particolare per la piscina interna che all'epoca nemmeno i centri scolastici delle città potevano vantare.

È opinione quasi unanime che l'edificio scolastico al Burio meriti l'attenzione necessaria affinché continui a vivere e a svolgere quelle funzioni per le quali è stato costruito.

Il risanamento dell'edificio pone il cittadino di fronte a importanti quesiti, data per scontata la volontà di volerlo conservare, quali saranno i costi, saranno essi sostenibili? non sarebbe più opportuno valutare la soluzione di un nuovo edificio?

Per il comune di Gordola il risanamento del Centro scolastico comporterà dei costi rilevanti dell'ordine di circa una decina di milioni di franchi, sarà uno dei maggiori impegni finanziari che il Comune sarà chiamato a sopportare nella sua storia recente.

## CONSIDERAZIONI E ANNOTAZIONI DI DETTAGLIO

Dalle considerazioni sopraesposte in particolare, sono scaturite intense discussioni e considerazioni nel gremio della Commissione della Gestione. Il tema è stato approfondito in piena libertà e con scienza e coscienza, è stata visionata la documentazione messa a disposizione dall'UTC, e in particolare:

- i rapporti sulla stima dei costi allestiti dallo Studio tecnico Soldati Danilo e dalla SUPSI,
- Il documento di Concorso di prestazioni globali per gruppi interdisciplinari, in seguito "CPGGI"
- Messaggio municipale no.1210

Dall'esame dei suddetti documenti preliminari sono scaturite diverse perplessità, a seguito di incongruenze o mancanza di chiarezza in oltre non sono state trovate in essi risposte esaurienti. Per maggiore chiarezza qui di seguito annotiamo alcuni dei punti più importanti.

- Si riscontrano diverse importanti divergenze tra i rapporti preparatori Soldati e SUPSI (sopraccitati), in quelle che sono volumi e superfici, non si vuole qui entrare comunque nei dettagli in quanto a poco servirebbe.

- Il rapporto SUPSI, in particolare, il quale è servito da base per la redazione del documento CPGGI, letto nel suo contesto tecnico, non ha fornito indicazioni attendibili sulle quali poter fare delle valutazioni e trarre delle considerazioni di ordine pratico.

- È importante segnalare come il rapporto SUPSI sia un documento allestito quale lavoro d'esame per un "Master", pur con il diretto accompagnamento di un team di professori architetti professionisti, quindi da considerare come tale.

- Per esempio nel rapporto in argomento è citato a chiare lettere che nella stima dei costi non sono compresi quelli relativi all'impiantistica dell'edificio, ossia impianti sanitario, riscaldamento, ventilazione controllata, piscina ed elettrico (in seguito definiti "ERVCS").

- Dal documento CPGGI si leggono a pagina 18 al punto "3.6 Stima dei costi" considerazioni al riguardo dei probabili ammontare dei costi per nulla tranquillizzanti e assai approssimativi.

Si cita a esempio:

- *il costo stimato da SUPSI pari a 8 Mio CHF comprensivo di IVA al 7.6% , onorari lavori preliminari e costi secondari , ma esclusa tutta l'impiantistica ERCVS ,con costi approssimativi di almeno un qualche Mio. CHF.*
- *Il Committente richiede il rispetto di un tetto massimo d'investimento sostenibile ma però non ancora definito . La cifra esatta sarà definita in prosieguo di tempo con le informazioni ottenibili nelle varie fasi progettuali.....*
- *Qualora in fase di preventivo di dettaglio si presentasse un importo ritenuto insostenibile, il gruppo interdisciplinare , di concerto con il Committente, dovranno adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di rientrare nel tetto massimo d'investimento auspicato.*

Nel documento "messaggio municipale" si riscontrano alcune incongruenze quali :

- a pagina 7 : nel titolo è scritto " RIASSUNTO GENERALE DEL PREVENTIVO DEI COSTI DI PROGETTAZIONE " in seguito nel testo è scritto " *qui di seguito viene riportato il preventivo di massima per la progettazione dell'opera ...* " la differenza tra le due definizioni è assai importante.
- Non vi è alcun riferimento a quello che dovrebbe essere, almeno indicativamente, l'importo totale dell'investimento.
- L'esposizione delle fasi di progettazione non è fatta sulla base delle normative SIA 102 /103 /108 come imporrebbe l'art. 13 LOC , ma bensì con una definizione ibrida a esempio " LOTTO 1- Fase A " anziché come da norme SIA art. 3.2 . Le normative SIA definiscono esattamente i contenuti delle prestazioni per le singole fasi e sono le uniche riconosciute dai tribunali in caso di contestazioni.

## CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Come già detto è volontà comune quella di voler risanare il Centro scolastico al Burio, detta volontà è però condizionata da quelli che saranno i risultati dello studio di progettazione ossia i costi complessivi dell'operazione. Al momento non esiste ancora alcuna indicazione ufficiale da parte del Municipio di quello che dovrebbe essere " *il tetto massimo d' investimento sostenibile*" pertanto non vi sono i presupposti di base per poter almeno avanzare delle ipotesi.

È evidente che una valutazione preventiva di quelli che saranno i costi dell'investimento potrà essere effettuata solo dopo aver allestito un lavoro di progettazione preliminare.

I Commissari della Gestione concordano sull' indispensabile necessità di dover procedere all'allestimento di un progetto completo che possa fornire il quadro preciso di tutte le opere necessarie e dei costi relativi. Sarà solo sulla base dei dati derivati dal lavoro di progettazione che si potranno trarre le giuste valutazioni politiche ed economiche.

Troppe sono però ancora le incognite che gravano sul progetto in argomento, in particolare le difficoltà tecniche degli interventi, l'adeguamento del risanamento termico della struttura alle normative dello standard Minergie.

La Commissione della Gestione approva di principio la richiesta di credito come esposta nel messaggio municipale no. 1210 ,ma propone delle condizioni sulla base delle seguenti considerazioni:

- l'importanza e particolarità del progetto e del relativo investimento richiedono una attenta ponderazione e attenzione fino dalle prime fasi. L'avanzamento del progetto e delle diverse scelte intermedie devono essere condivise, tra Progettisti e Committente fin dall'inizio, evitando inutili dispendi di tempo e denaro in operazioni troppo lungimiranti che potrebbero rivelarsi inutili o non sostenibili.

- la Commissione della Gestione chiede formalmente al Municipio di voler essere informata e potersi esprimere ,unitamente al Consiglio Comunale sulle singole fasi di progettazione ma in particolare già alla fase 1 del progetto e preventivo di massima. Sarà in effetti già in questa fase che si avrà un quadro abbastanza preciso di quello che sarà il risultato finale e i relativi costi con una precisione pari al +/- 15% .

- A questo stadio si potranno definire e condividere scelte importanti al fine di evitare di spingersi troppo lontano e dover poi rifare gli esercizi dall'inizio.

Queste considerazioni sono pure da correlare a quelli che sono gli importanti costi di progettazione .

-La Commissione chiede al Municipio di allestire una tabella comparativa , in complemento al messaggio municipale, di quelle che sono le definizioni del messaggio municipale a pag. 8 e 9 : LOTTO 1 – FASE A e FASE B con le corrispondenti definizioni delle norme SIA, il tutto come specificato nel CPGGI .

### ***RICHIESTA DELLA COMMISSIONE***

***La Commissione chiede al Municipio di voler considerare e far propria la seguente richiesta di procedura di conduzione del progetto:***

***- L'importo totale degli onorari per la Fase 1 - progetto di massima considererà pertanto i seguenti importi:***

***- Elaborazione procedura di concorso Fr. 23'027.75***

***- Rilievo dello stabile Fr. 55'000.00***

***- Specialisti per consulenze e perizie Fr. 30'000.00***

***- Onorario progettazione Fase 1 Fr. 75'519.60***

***- IVA Fr. 14'683.80***

***- Arrotondamento Fr. 768.85***

***Totale importo di onorario Fr. 199'000.00***

***- Il credito per l'importo di onorario per la Fase 2 – progetto definitivo di Fr. 171'000.00 (IVA e arrotondamento compresi), resta vincolato fintanto che la Commissione della Gestione ed eventualmente il Consiglio Comunale non si siano pronunciati dopo aver preso visione dei risultati della Fase 1 - progetto di massima.***

A seguito dell'accettazione da parte del Municipio della richiesta sopra esposta la CdG invita il Consiglio Comunale a voler risolvere :

- 1. È approvato il credito di fr. 370'000.00 per la progettazione di massima e definitiva del risanamento del Centro scolastico comunale al Burio.**
- 2. La spesa è messa a carico del conto investimenti del Comune.**
- 3. A norma dell'art. 13 cpv.3 LOC decade se non viene utilizzato entro il 31.12.2013 dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.**

Pietro Pedroni (relatore)

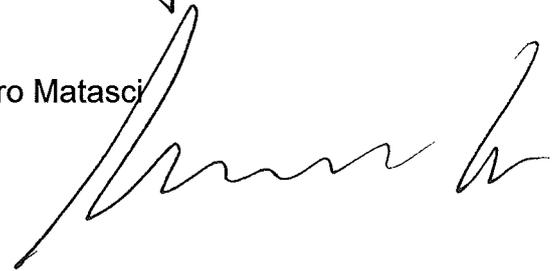


Gabriella Scaroni

Lorenzo Manfredi (presidente)



Mauro Matasci



Edgardo Cattori

Urs Grässlin



Jonathan Piffero