



DICASTERO:

EDUCAZIONE

Messaggio municipale:

NO.1433

Oggetto:

Centro Scolastico al Burio Richiesta di un credito di fr. 3'811'138.15

***Interventi urgenti presso la palestra (già eseguiti) di fr. 251'138.15
risanamento spogliatoi e palestra di fr. 3'560'000.00***



Messaggio municipale no. 1433

Richiesta di un credito di fr. 3'811'138.15 per gli interventi urgenti presso la palestra (già eseguiti) e per il risanamento di spogliatoi e palestra del Centro Scolastico al Burio

Gentile Signora Presidente del Consiglio Comunale,

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

il Municipio vi sottopone per esame e approvazione la richiesta di credito di fr. 3'811'138.15 necessario all' esecuzione di tutte le opere oggetto del presente MM e citate in oggetto.

Premessa del Municipio al MM 1433 e sugli edifici scolastici comunali in generale.

In questa premessa il Municipio vuole rendere partecipe il Consiglio Comunale sugli sviluppi o idee di sviluppo nei prossimi anni inerenti gli edifici scolastici a Gordola (problematiche e opportunità). Tutto questo nella consapevolezza che tra 5-6 anni questi scenari possono ancora cambiare, però ci sono alcune priorità e urgenze, non più procrastinabili, che vanno affrontate subito in quanto sono le basi indispensabili per permetterci di dare anche domani degli spazi sicuri, confortevoli e di qualità per l'educazione dei nostri bambini. I 3 punti principali sono:

- **Risanamento blocco C palestra e spogliatoi**
- **Nuovo blocco G per mensa e cucina**
- **Risanamento blocco A con realizzazione 6° sezione di SI**

Risanamento con riqualifica e creazione nuovi spazi e accessi Centro Scolastico Al Burio

Il Municipio dopo aver ritirato il MM 1337 – Risanamento centro scolastico al Burio in agosto 2018, anche sulla base dei dubbi scaturiti nelle discussioni con la commissione della gestione, gruppi politici e all'interno del Municipio stesso, ha proceduto ad un'analisi pianificatoria e a una valutazione di altre possibilità realizzative (nuova edificazione), parallelamente ad una valutazione dello stato di fatto della struttura scolastica attuale per un suo risanamento.

Dopo attente valutazioni e ponderando anche il fatto, che in ogni caso occorre investire parecchi milioni di franchi per il solo mantenimento del comparto attuale (prima che uno nuovo fosse realizzato) il Municipio ha confermato la scelta di rimanere con le scuole elementari presso il Burio. Una valutazione e una scelta basata anche sull'apporto di un consulente esterno, il quale da una parte ha confermato la bontà della decisione, ma dall'altra ha ravvisato anche una serie di criticità nel progetto 2015.

In particolare la complessità dell'intervento con la scuola occupata, normative ed esigenze tecniche che hanno evidenziato la necessità di risanare ed ampliare completamente la cucina, il sottodimensionamento degli spazi dedicati alle due sezioni di SI e soprattutto l'accessibilità solo minima della scuola alle persone motulesi.



Nel frattempo, ad inizio 2019, si sono resi necessari tutta una serie di lavori urgenti, in parte previsti nel MM 1337, per la messa in sicurezza in particolare del blocco palestra. Interventi già eseguiti e che fanno parte della richiesta di credito di questo messaggio.

Questo ha spinto il Municipio a intervenire dando delle priorità di intervento e proponendo delle soluzioni che vadano ad attenuare il più possibile i disagi di chi nella scuola ci lavora, dei docenti e degli allievi. Da qui la proposta di un risanamento a tappe che richiederà sicuramente più tempo e uno sforzo maggiore alle maestranze per rispettare le finestre temporali di intervento (principalmente estive) che saranno date.

Non da ultimo la questione finanziaria; risanare a tappe è più costoso, inoltre vi sarà sicuramente un aumento del credito previsto inizialmente per adattare il progetto alle nuove normative e risolvere le criticità riscontrate dal nostro consulente nell'analisi del progetto 2015. In contrapposizione vi sarà una maggior sicurezza del complesso, un preventivo più preciso dato dalle varie analisi effettuate, un'ottimizzazione degli spazi e degli accessi a tutto vantaggio della fruibilità della struttura.

Risanamento blocco C – Spogliatoi e palestra MM 1433

Il primo passo e più urgente è quello del risanamento del blocco palestra, lavori per i quali il Municipio ha già inoltrato la domanda di costruzione e sta elaborando i capitolati d'appalto. L'idea era quella di eseguirli durante l'estate 2020, purtroppo con la situazione sanitaria attuale, più realisticamente saranno demandati all'estate 2021. Dopo questo primo intervento, la scuola disporrà di un nuovo blocco spogliatoi - palestra, con un aumento di spazi grazie ad un nuovo magazzino, un maggior confort negli spogliatoi e di numero di docce. Inoltre l'accessibilità anche per i motulesi sarà garantita dal nuovo corridoio che separerà gli spogliatoi dalla palestra.

Proseguimento dei lavori al Burio, in base anche a quanto sotto riportato si prevede di:

- 2021 risanare, ampliare e ammodernare il blocco palestra
- 2021 realizzare un nuovo blocco "G" adibito a cucina e mensa
- 2021 realizzare una nuova sezione della SI (provvisoria) ricavandola dal blocco A
- 2022 – 2026 continuare a tappe con il risanamento dell'intera struttura

Problematica mancanza di una 6° sezione di SI

Attualmente la SI dispone di 5 sezioni (3 Ai Capisci e 2 al Burio), già per l'anno 2020/2021 andremo a superare il numero massimo di 25 allievi per sezione, si parla di ca. 140 allievi. Da qui la necessità di intervenire in tempi rapidi, se per l'anno 2020/2021 la soluzione è quella di far capo a dei docenti d'appoggio, per l'anno 2021/2022 e quelli a venire si vuole poter contare su una 6° sezione che offra degli spazi adeguati.

Realizzazione 6° sezione provvisoria presso il Burio

La scelta è frutto di un'analisi eseguita e che tra le varie opportunità ha individuato la soluzione più idonea quella di realizzare la 6° sezione all'interno della SE al Burio. Questo in quanto permette di soddisfare diverse esigenze: tempistica di realizzazione, pochi disagi, possibilità di utilizzo futuro per mini nido o SE (avremo anche qui negli anni a venire lo stesso problema della SI), integrazione nel



progetto generale della SE Burio, nessuna pregiudicazione e limitazione degli scenari di ampliamento degli edifici scolastici futuri sul territorio comunale.

La soluzione prevede l'inserimento della nuova sezione provvisoria negli spazi attualmente occupati dalla mensa e dalla cucina del Burio (che non rispondono più alle esigenze sia lavorative che alle normative attuali) e lo spostamento di quest'ultimi in un nuovo blocco (chiamato "G") di 2 piani realizzato con elementi prefabbricati, in modo da ridurre i tempi costruttivi (3-4 mesi), sul lato ovest della scuola.

Realizzazione 6° sezione SI e nuovo blocco cucina/mensa al Burio

La realizzazione di una 6° sezione può rientrare nel progetto di risanamento globale del comparto Burio, sul quale sta lavorando il consorzio CSB4. Mentre per la progettazione e realizzazione del nuovo blocco G (mensa e cucina) il Municipio con risoluzione municipale 4573 del 08.04.2020 ha dato l'incarico allo studio d'architettura Angelo Vitali, per un importo complessivo di CHF 144'360.- (IVA esclusa), questa delibera comprende, progettazione, appalto e realizzazione. Naturalmente gli incarichi saranno subordinati all'accettazione del credito di costruzione da parte del CC.

Questa scelta permette altresì di non incorrere in ricorsi, in quanto un'eventuale mandato al consorzio CSB4 di realizzare direttamente il nuovo blocco, è in contrasto con il concorso da loro vinto a suo tempo, dove si parla esplicitamente di risanamento e non di ampliamento.

Dall'altra parte in questo anno di consulenza sulla tematica Burio lo studio Angelo Vitali si è fatto particolarmente apprezzare per propositività, disponibilità e capacità, per cui la scelta risulta più che appropriata e logica.

Questo blocco permetterà poi l'accesso ai motulesi (tramite lift interno) anche alle aule del blocco D e di seguito alla palestra.

In questo senso è previsto un MM entro l'estate 2020

Risanamento blocco A e risanamento generale del comparto Burio

Parallelamente e come sopra accennato occorrerà mettere mano al blocco A, in modo che per settembre 2021 sia pronto ad accogliere la sezione di SI provvisoria. In questo caso il mandato ricade sotto il cappello risanamento e quindi è stato dato l'incarico al consorzio CSB4 di elaborare il progetto di dettaglio.

Oltre al progetto di dettaglio del blocco A è stato chiesto al consorzio una rivalutazione generale del progetto che tenga conto degli ultimi sviluppi, questo con lo scopo di analizzare e valutare a livello globale il resto del risanamento, in particolare la parte dell'impiantistica e dei costi totali.

In questo senso è previsto un MM entro l'estate 2020



Valutazioni sul futuro dell'ubicazione della SI

Già sin d'ora il Municipio è conscio che presso il centro al Burio gli spazi per le 2 sezioni di SI presenti sono limitati e sottodimensionati oltre a non essere ubicati al pian terreno, questo semplicemente perché tali spazi erano stati concepiti per la SE. Occorre in tal senso chinarsi nei prossimi anni anche su questa problematica, una possibilità potrebbe essere quella di realizzare presso il comparto Campisci il completamento della SI con l'aggiunta di 2/3 sezioni come da progetto iniziale.

Questo permetterebbe da un lato di raggruppare la SI in un unico comparto e dall'altro cosa più importante di offrire quegli spazi qualitativi e quantitativi che una moderna scuola dell'infanzia deve offrire. Inoltre l'eventualità in un futuro non troppo lontano di una diminuzione di allievi per classe con conseguente aumento delle sezioni è anche un fattore sul quale occorre ragionare per non ritrovarsi nuovamente a rincorrere.

Zona Pianificazione per ampliamento SI Campisci e realizzazione Asilo Nido Comunale

Visto gli studi in corso sulle politiche scolastiche comunali, che andranno poi integrati nella revisione del PR attualmente in corso, il Municipio ha istituito una zona di pianificazione (ZP) sul lato ovest del comparto ospitante la SI Campisci (fondi 46, 47, 50, 51 e parzialmente la strada 75). La ZP è stata approvata da DT il 10.10.2019 e successivamente pubblicata e quindi messa in vigore, questa è la premessa pianificatoria fondamentale necessaria per un approfondimento della politica infrastrutturale scolastica comunale dei prossimi decenni.

L'intenzione del Municipio è quella di preservarsi la possibilità di disporre anche in futuro degli spazi necessari per un ampliamento definitivo della SI Ai Campisci (la stessa era stata inizialmente già pensata in un'ottica di 3 sezioni subito e due in futuro) e di riservarsi la possibilità di ampliare ulteriormente l'offerta a favore delle famiglie come per esempio l'integrazione nel comparto di un asilo nido comunale o trovando una collaborazione con quello già in essere di carattere privato ma a gestione parzialmente pubblica.

Conclusione

Il Municipio dopo tutte le analisi e approfondimenti effettuati è convinto che il progetto risanamento al Burio possa finalmente partire. Le priorità date dalle necessità sono altresì chiare:

- **Risanamento blocco C palestra e spogliatoi**
- **Nuovo blocco G per mensa e cucina**
- **Risanamento blocco A con realizzazione 6° sezione di SI**

A queste "priorità" andrà poi aggiunto il risanamento del resto della struttura, in modo che per gli anni a venire si possa trasformare l'attuale comparto in una scuola moderna e funzionale.



Interventi urgenti eseguiti nella primavera 2019

Introduzione

Nel mese di febbraio 2019, durante un sopralluogo, si è constatato che alcuni piedi e alcune teste dei pilastri in profilati di acciaio HEA200 (DIN 20) del blocco palestra erano in forte stato di degrado. Dove si è potuto visionare, sono stati rilevati pezzi di acciaio corrosivo già staccati o che si potevano rimuovere facilmente con la mano.

Dopo approfondimenti e la rimozione della scossalina di base e l'allontanamento delle lamiere che raccordano il pilastro al serramento si è potuto constatare che, per un pilastro, l'ala esterna del pilastro non appoggiava più sulla piastra di base, presentando una importante corrosione con la piastra appoggio. Su questa base si è può affermare che il pilastro rispondeva a 1/3 delle sue reali funzioni.

Interventi eseguiti

Alla luce di quanto sopra l'ing. Rinaldo Passera, il quale era già stato incaricato nel 2014 del calcolo statico per la messa in sicurezza corpo palestra, ha ordinato immediatamente la messa in sicurezza del pilastro più ammalorato.

Alla ditta Gamboni – Salmina SA è stata richiesta la puntellazione del pilastro citato sopra ed alla ditta Officine Ghidoni SA la pulizia con smerigliatura del pilastro in ferro e la saldatura di una piastra provvisoria tra pilastro e piastra di base, inseguito la ditta Storni SA ha rifatto l'impermeabilizzazione.

Gli altri pilastri ispezionati si trovavano in condizioni migliori, non presentavano danni strutturali, ma necessitavano comunque interventi di manutenzione straordinaria e quindi si è proceduto alla rimozione della corrosione superficiale e al loro risanamento.

A completamento dei lavori sopraccitati sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- verniciatura profili di rinforzo dei serramenti e pilastri;
- impermeabilizzazione basamenti e raccordi ai pilastri con malta Sika e sabbia di quarzo facciata nord e sud
- risanamenti puntuali del fenomeno di corrosione sulla facciata sud /ovest con infiltrazioni e rifacimento dei giunti;
- siliconatura raccordi tra serramento e muratura o pilastro alla base dei profili e sulla verticale delle due facciate;
- posare profili ad "omega" per copertura (rivestimento) profili HEA;

Messa in sicurezza sismica del blocco palestra

Dopo una verifica del comportamento sismico del blocco (incluso blocco piscina), dove sono state confermate le carenze della struttura portante del 2015, il Municipio approfittando dei lavori e in funzione di garantire la sicurezza degli utenti anche in caso di un evento naturale (seppur poco probabile), ha deciso di intervenire anche in quest'ambito, dando mandato ad architetto Censi, studio d'ingegneria Passera & Associati SA e ditta Ghidoni SA. Nello specifico si è trattato di:

- posare delle controventature sulle 4 finestre finali (2 sulla facciata nord e 2 sulla facciata sud);

Approfittando della chiusura il Municipio ha fatto eseguire anche altri piccoli interventi di manutenzione.



Breve documentazione fotografica dei lavori eseguiti

Pilastri:





Risanamenti puntuali sulla facciata



Controventature





Rifacimento giunti e siliconature





Costi interventi urgenti

Prestazioni eseguite: fr. 251'138.15 (IVA inclusa) suddivise nel seguente modo:

Descrizione	Fatture	Osservazioni
Onorario Ingegnere Civile	22'468.30	
Onorario Architetto	30'128.15	
Consulenza giuridica	4'900.00	A
Opere da lattoniere	112'074.70	
Opere da metalcostruttore	55'927.00	
Ponteggi	10'140.00	
Sostituzione vetri rotti	4'000.00	
Pulizia palestra	2'400.00	
Risanamento e sostituzione condotte riscaldamento	9'100.00	
TOTALE	fr. 251'138.15	

Osservazioni

A: Il Municipio ha richiesto un parere giuridico all'Avvocato Carlo Borradori, atto a valutare eventuali responsabilità penali contestuali allo stato della struttura portante della palestra, segnatamente in merito alla tempestività dell'avvio dei relativi lavori di ristrutturazione della struttura. Questo parere ha escluso delle responsabilità. In particolare si precisa che la necessità di risanamento è nota a tutte le parti da diversi anni e in tal senso inserita nel progetto di risanamento globale dell'edificio.

Conclusione

Per valutare la sostenibilità degli interventi si è proceduto ad una valutazione del rapporto costi benefici. A parere del Municipio l'esecuzione degli interventi di messa in sicurezza è risultata essere urgente e immediata. Chiaramente si può sempre disquisire sull'urgenza dell'intervento, ritenuto però che stiamo parlando di una struttura pubblica come una scuola, dove la responsabilità in caso di un malaugurato evento è dell'ente pubblico il Municipio ha preferito non indugiare e intervenire tempestivamente.



Risanamento spogliatoi e palestra

Introduzione

Il Municipio dopo aver ritirato il MM 1337 – Risanamento centro scolastico al Burio in agosto 2018, e dopo aver rianalizzato l'intero progetto in aprile / maggio 2019 dopo tutta una serie di valutazioni pianificatorie e costruttive ha deciso di proseguire con il progetto di risanamento al Burio.

La priorità dopo la “problematica pilastri “è stata innanzitutto di capire dove occorreva intervenire con urgenza, nel globale è parso subito chiaro che il blocco palestra e gli spogliatoi in particolare presentavano le problematiche maggiori, sia a livello di perdite di tubazioni sia di stato delle infrastrutture.

Conferma avuta anche nel mese di settembre 2019 quando la ditta Belfor AG, ha realizzato una campagna di ricerca perdite al piano palestra e locale tecnico dello stabile in oggetto. Dopo che l'UTC ha constatato l'ennesima perdita.

Tale campagna è stata concordata con l'ufficio Tecnico, con la Basilese assicurazioni ufficio sinistri e con l'Architetto Fausto Censi.

La ricerca si è resa necessaria a seguito della presenza di un evidente problema d'acqua alle pareti e ai pavimenti e con una notevole fuoriuscita d'acqua dal soffitto del locale tecnico.

La ricerca delle perdite è stata portata avanti tramite colorante e palloni otturatori (vedi foto 1-2-3), la prova di pressione canalizzazione piana acque scure scarichi bagno spogliatoio femminile palestra (vedi foto 1-2-3) e la prova di pressione dell'impianto sanitario.



Va anche annotato che i locali danneggiati dalla presenza di acqua sono in particolare il locale tecnico e lo spogliatoio femminile palestra.

Gli elementi sicuramente coinvolti sono la soletta tra spogliatoio e locale tecnico in corrispondenza delle docce e la canalizzazione di scarico acque scure spogliatoio femminile palestra.

Breve documentazione fotografica di palestra e spogliatoi

Spogliatoi:



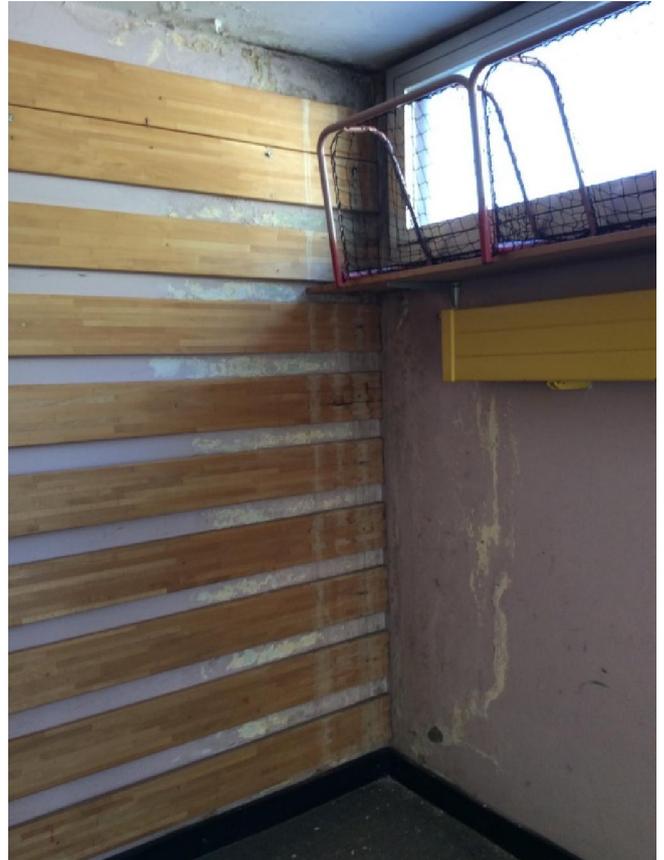


Palestra





Deposito / magazzino





Interventi previsti

Alla luce di quanto sopra, ritenuta la situazione precaria e il rischio concreto che tale situazione si ripresenti anche in altre parti della struttura, è stato dato mandato al Consorzio CSB4 per riprendere il progetto per il risanamento degli spogliatoi e della palestra (Blocco C). Come per la fase interventi urgenti anche per questa fase il Municipio si è avvalso dello Studio Angelo Vitali quali supporto al committente.

Il progetto presentato corrisponde nell'impostazione del progetto 2015, ma a differenza di quest'ultimo si prevede lo svuotamento totale delle parti docce e spogliatoi. Il progetto è stato sottoposto preliminarmente all'Ufficio Sanità (sig. Fausto Rossi) e di principio è stato confermato.

Nel concreto si prevede, per gli spogliatoi:

- Risanamento dell'involucro (tetto, facciate dall'esterno e serramenti nonché soletta verso piano interrato);
- Rimozione delle pareti divisorie interne, realizzazione di nuove pareti in cartongesso di separazione dei locali secondo il nuovo layout, che è stato condiviso con i docenti di educazione fisica.
- Rimozione dei pavimenti (compreso betoncini), nuovo sottofondo, nuovi rivestimenti dei pavimenti (con resina) e delle pareti (con resina);
- Posa di un controsoffitto per permettere il passaggio delle installazioni elettriche;
- Rifacimento completo impianto sanitario (apparecchi e condotte di adduzione e smaltimento), nonché della batteria principale dell'acqua, con aumento delle docce.
- Rifacimento completo dell'impianto di ventilazione con nuovo monoblocco con recuperatore di calore a servizio degli spogliatoi e della palestra, distribuzione ed emissione;
- Interventi puntuali di rifacimento dell'impianto elettrico (nuovo quadro secondario, nuove linee di distribuzione, nuova illuminazione di sicurezza, predisposizione impianto gong, orologio e rilevazione incendi).

Inoltre, è previsto, ma occorrerà ancora fare una valutazione dettagliata:

Rifacimento dell'impianto di riscaldamento in quanto l'impianto esistente ha ormai superato la sua durata di vita utile e rappresenta un rischio latente. Avendo deciso di intervenire a tappe con il risanamento del complesso scolastico non è possibile prevedere la sostituzione tout court, con fonti energetiche rinnovabili, dell'attuale produzione (in quanto il fabbisogno e la relativa potenza necessari sono importanti).

È altresì di difficile attuazione una soluzione con un impianto separato (per esempio con pompa di calore aria-acqua) per il blocco risanato e una caldaia per la restante parte dell'edificio (che andrebbe comunque sostituita considerando appunto che ha raggiunto la durata di vita utile).

Una soluzione è quella di una sostituzione della caldaia ad olio presente con una nuova caldaia ad olio a condensazione e relativa nuova canna fumaria, sostituzione dei bollitori, nuova distribuzione ed emissione (con pavimento radiante).

La nuova caldaia potrebbe essere anche predisposta per avere un bruciatore a gas così che, con lo sviluppo delle prossime tappe d'intervento sarà possibile tenere la caldaia (ad olio o gas) quale impianto di backup per l'intero complesso (si considera la disponibilità di una centrale di backup un importante valore aggiunto al progetto generale).



Per quanto riguarda invece la palestra si hanno interventi meno invasivi:

- Risanamento dell'involucro (tetto, facciate e serramenti);
- Rifacimento completo dell'impianto di ventilazione, nuova distribuzione ed emissione con radiatori esistenti;
- Modifica dell'impianto di riscaldamento con mantenimento dei radiatori esistenti e integrazione mediante aria calda.

Per quanto concerne la facciata il progetto prevede la realizzazione di una facciata ventilata con sistema a secco. In sostanza si prevede la posa dell'isolamento termico sulle parti piene esistenti in beton e il rivestimento finale con lastre di cartongesso (idonee all'ambiente esterno) che permettono una migliore durabilità della facciata medesima (con il concetto di facciata ventilata che isola in maniera ottimale e permette allo strato isolante di essere ventilato garantendone nel tempo una migliore durabilità). La facciata ventilata proposta risulta essere un'ottima variante dal punto di vista del costo beneficio in quanto ha un'incidenza di costo leggermente superiore rispetto ad una facciata in cappotto ma sensibilmente inferiore rispetto ad una variante di facciata ventilata tradizionale.

Gli interventi di risanamento / ampliamento sono quantificati in Fr. 3'560'000.00 (IVA inclusa).

Questo importo è stato anche analizzato dal nostro consulente il quale l'ha ritenuto corretto, con eventualmente ancora un margine di ottimizzazione dei costi (diminuzione) in fase esecutiva (rapporto Studio Vitali del 15.02.2020).

Confronto con progetto 2015

Da una disamina comune tra consulente e progettisti si rileva quanto segue:

- nel preventivo 2015 erano contemplate delle opere che sono state eseguite nel 2019, per un valore di ca. CHF 225'000.- e quindi vanno dedotti dal costo di riferimento dato dai progettisti (rinforzo strutturale).
- sempre nel preventivo 2015 erano stati previsti costi per opere che non verranno realizzate con questa tappa dei lavori (in particolare nuovo locale elettrico principale per il complesso scolastico) per un importo di CHF 100'000.-.

Inoltre, sono stati aggiornati dei costi relativi ad opere già previste nel 2015 per un importo di ca. fr 30'000.- (impianto parafulmine).

L'attuale progetto è stato ottimizzato, il preventivo corretto nelle sue parti mancanti e ora comprende tutte le opere ritenute necessarie per ottenere un buon risultato e completo. In particolare si prevedono le seguenti voci principali: una soluzione per l'impianto di riscaldamento che resterà in futuro come centrale di backup (si rimanda ai paragrafi precedenti) per ca. fr. 200'000.-, il corpo deposito per fr. 290'000.-, la sostituzione del controsoffitto nella palestra per fr. 70'000.- e l'aumento del numero di docce negli spogliatoi per fr. 50'000.-.



Costi risanamento spogliatoi e palestra

Prestazioni da eseguire: Fr. 3'560'000.00 (IVA inclusa) suddivise nel seguente modo:

Pos.	Descrizione	Importo	Percentuale
0	Fondo		0 %
00	Studi preliminari	6'500.00	
1	Lavori preparatori		0 %
11	Sgombero, preparazione del terreno	12'000.00	
2	Edificio		89%
21	Costruzione grezza 1	611'746.00	
22	Costruzione grezza 2	833'940.00	
23	Impianti elettrici	230'000.00	
24	Impianti di riscaldamento, ventilazione, condizionamento	425'000.00	
25	Impianti sanitari	190'000.00	
27	Finiture 1	244'000.00	
28	Finiture 2	120'460.00	
29	Onorari	429'116.75	
4	Lavori esterni		0%
41	Costruzione grezza e finiture	10'000.00	
42	Giardini	5'000.00	
5	Costi secondari e transitori		11%
51	Autorizzazioni base	3'000.00	
53	Assicurazioni	3'500.00	
57	Imposta sul valore aggiunto (IVA)	245'692.00	
58	Costi transitori per accantonamenti e riserve	120'000.00	
	Totale prestazione da eseguire	3'489'954.75	100%
	Onorario UTC e consulenze varie esterne 2.0% sul costo totale (ca. 15'000.00 CHF per le consulenze).	69'800.00	
	Arrotondamento	245.25	
	TOTALE	3'560'000.00	



Standard Minergie, contributi e sussidi

L'edificio è progettato conforme allo standard Minergie (per quanto riguarda l'involucro da subito e per l'impianto di riscaldamento dal momento in cui vi sarà il nuovo impianto per il complesso). Non è previsto l'ottenimento della certificazione al termine dei lavori di ristrutturazione della sola palestra e spogliatoi ma di tutto il complesso scolastico.

Il costo per la certificazione Minergie finale (complessivo della scuola), da parte dell'agenzia Minergie è di circa. 10'000.- CHF, mentre il costo di allestimento della documentazione completa (complesso), per la richiesta di certificazione è di circa 15'000.- CHF.

I sussidi sono erogati per il risanamento energetico. Riceviamo il contributo federale (Programma edifici) che corrisponde a c. 83'000.- CHF e il contributo federale (secondo Decreto) con un aumento del contributo federale dell'80% per il raggiungimento della classe energetica CECE C per l'involucro. In totale riceviamo per il blocco C circa 150'000.- CHF di incentivi.

Gli incentivi percepibili a lavori terminati per il complesso con raggiungimento dello standard Minergie ammontano a circa 850'000.- CHF, se il decreto resta come quello attualmente in vigore (con scadenza però al 31.12).

Cronoprogramma

L'intenzione del Municipio era di iniziare con gli interventi durante l'estate 2020, purtroppo, anche a causa dei recenti avvenimenti (coronavirus), più realisticamente questi saranno da prevedere dopo la chiusura scolastica nel giugno 2021.

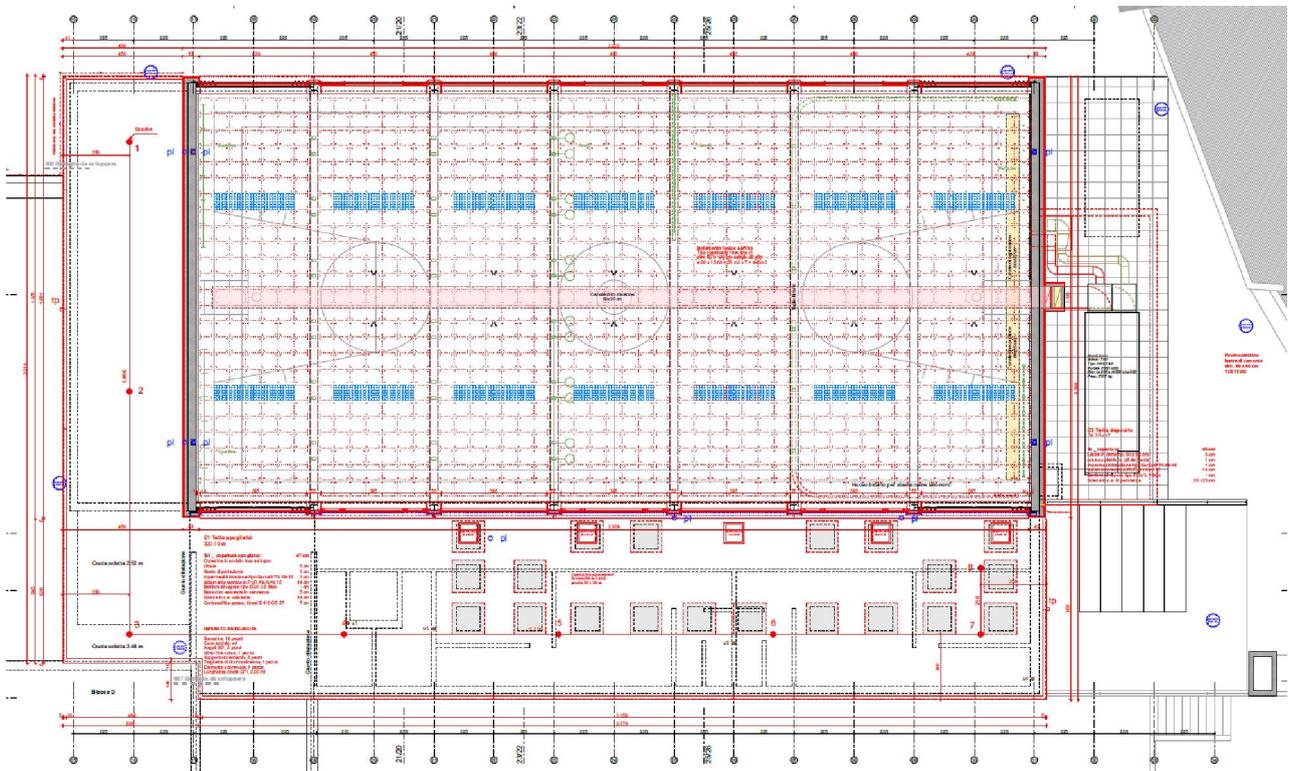
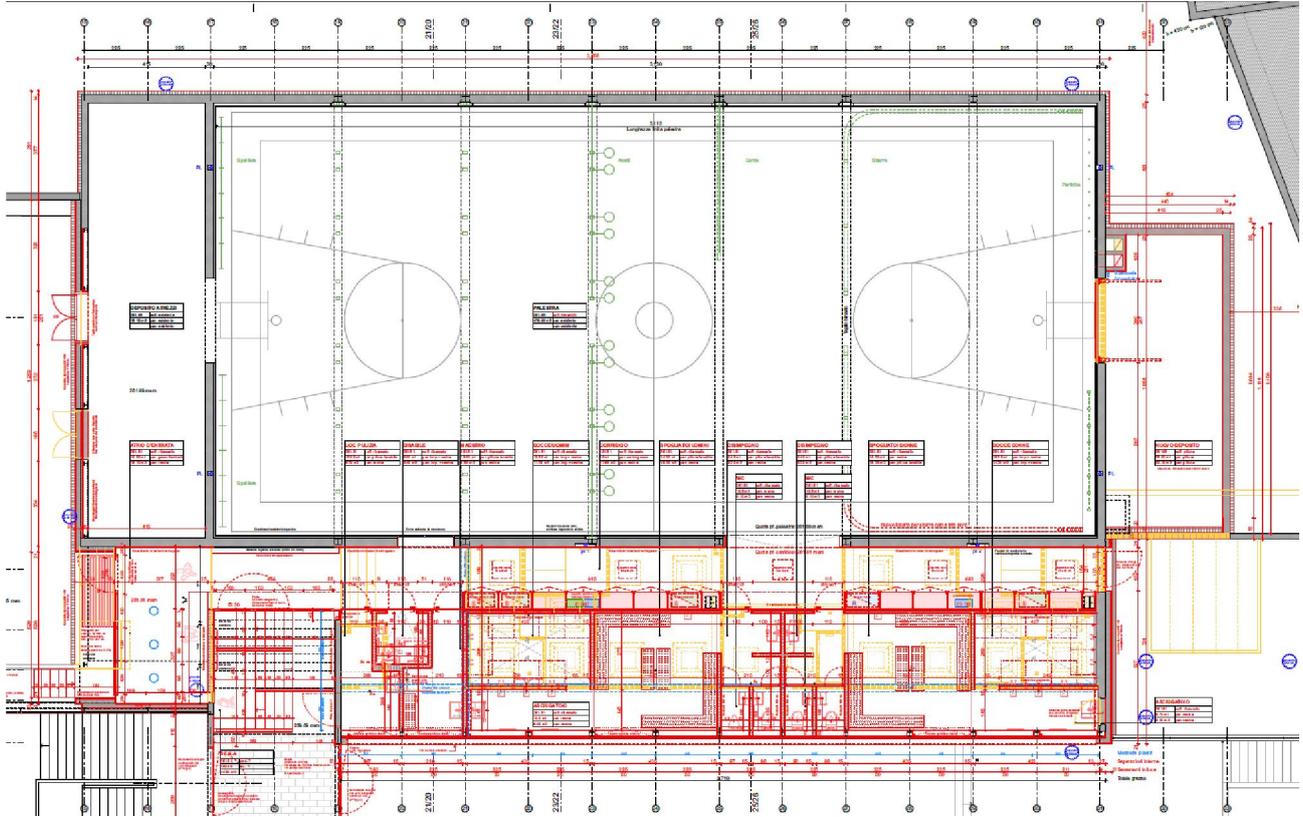
Il Municipio è consapevole dell'importanza della convivenza tra la scuola e il cantiere per questo, secondo il programma lavori stilato e l'impostazione fortemente voluta dal Municipio, in accordo con la direzione delle scuole, i lavori dovranno iniziare appena terminato l'anno scolastico (lavori più invasivi di demolizione) e terminare entro (termine massimo) fine ottobre, nell'ultima fase essendoci principalmente lavori di rifinitura, il disturbo dovrebbe essere ridotto.

Chiaramente prima di iniziare il cantiere occorrerà nel dettaglio valutare ancora, in particolare con la direzione delle scuole e i docenti di educazione fisica, le modalità per lo svolgimento delle lezioni di ginnastica, con lo spostamento presumibilmente presso le palestre di Tenero o Lavertezzo.

Nota: Per poter mantenere questa prima scadenza (estate 2020) il Municipio ha già proceduto all'inoltro della domanda di costruzione e alla preparazione dei documenti di appalto, quest'anticipo permetterà comunque di avere la licenza di costruzione e di uscire per tempo con i concorsi in modo di avere anche la conferma delle varie voci di preventivo.



Layout palestra, spogliatoi e nuovo deposito





Relazione con il progetto di risanamento generale

Introduzione

Il Municipio, con Risoluzione Municipale 3788 del 22.07.2019, preso atto dei documenti supplementari, delle ulteriori verifiche e del parere del proprio consulente ha, come già scritto, deciso di riprendere il progetto di risanamento delle scuole al Burio. Sopperendo a determinati mancanze e prevedendo nel contempo un'ottimizzazione dello stesso per offrire maggiori spazi ed una diversa impostazione logistica, in modo che al termine dei lavori si possa disporre di una struttura parificabile al nuovo per qualità e fruibilità.

A questo va aggiunto l'importante diminuzione dei tempi esecutivi del cantiere, questo per creare il minor disagio possibile alla normale attività scolastica.

Questo ha lo scopo di sistemare alcuni punti critici del progetto 2015 e dare alla scuola una nuova funzionalità nel rispetto delle nuove normative con particolare attenzione ai seguenti punti:

- Gestione del cantiere
- Cucina sottodimensionata e non più a norma
- Sottodimensionamento degli spazi dedicati alle due sezioni di SI
- Accessibilità ai motulesi

Il Consorzio CSB 4, su richiesta del Municipio, ha quindi allestito un nuovo programma spazi, secondo le desiderate sopra e gli approfondimenti voluti dallo studio Vitali. Dal nuovo programma sono emerse diverse possibilità di ottimizzazione. La novità principale è che permette poi un salto di qualità rispetto al progetto 2015 è l'idea di creare un nuovo blocco (che chiameremo G) di fianco e collegato all'edificio D (ad ovest del complesso) dove inserire una nuova mensa e una nuova cucina.

Questo permette concentrando le aule speciali e di attività didattiche oltre ad alcune aule "normali" nel blocco D un'estensione dell'accessibilità ai motulesi, in particolare la garanzia che un disabile possa accedere a tutti gli spazi destinati alla formazione, senza ostacoli.

Inoltre, gli spazi pregiati (in quanto al PT e con accesso diretto) lasciati liberi dalla mensa e dalla cucina (blocco A) danno la possibilità di essere utilizzati come aule.

L'intenzione del Municipio come riportato nella premessa è però quella di sottoporre al CC delle richieste di credito secondo i lavori e gli interventi che man mano saranno effettuati. Questo dovrebbe permettere da una parte una maggior trasparenza sull'investimento e dall'altra la possibilità di valutare in base alle esigenze reali e alle problematiche riscontrate durante le varie tappe le soluzioni più consone e proporle di volta in volta al CC per una sua approvazione.

In questo senso si prevede a breve i seguenti MM municipali:

- Richiesta di un credito per la progettazione e la realizzazione di un nuovo blocco G dove ubicare la nuova mensa e la nuova cucina.
- Richiesta di un credito per la progettazione e la realizzazione di una sezione provvisoria per la SI (6° sezione) negli spazi lasciati liberi da mensa e cucina e risanamento del blocco A medesimo.

Qui dovremmo aggiungere il credito di fr. 25'000.- per l'aggiornamento del progetto generale, in modo che le varie parti di opera andranno a collimare.

L'intenzione è quella di eseguire questi interventi durante l'estate 2021.



Incidenza finanziaria

Conformemente all'art. 164b LOC, che prevede esplicitamente che "i messaggi con proposte di investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune debbono contenere indicazioni sulle conseguenze finanziarie", esponiamo una previsione dell'incidenza finanziaria sulla gestione corrente.

Nel caso specifico l'impatto dell'investimento sui costi di gestione per i prossimi anni risulta così composto:

- Interessi: calcolati al tasso dell'0.82 % - tasso d'interesse medio sui prestiti fissi previsto nel preventivo dell'anno 2020;
- Ammortamenti: Costruzioni edili 8% - tasso d'ammortamento previsto nel preventivo dell'anno 2020;

tasso d'interesse medio ipotizzato	0.82% (tasso medio previsto per l'anno 2020 per interessi passivi)				
ammortamento	40 anni				
costi	2021	2022	2023	2024	2025
investimento	3'811'138.15				
prelievo dal Fondo FER	250'000				
sussidi federali	150'000				
ammortamento	85'278	85'278	85'278	85'278	85'278
valore residuo fine anno	3'325'860	3'240'581	3'155'303	3'070'024	2'984'746
interessi	27'971	27'272	26'573	25'873	25'174
costo investimento	113'250	112'551	111'851	111'152	110'453

IMPORTANTE NOVITÀ PER GLI AMMORTAMENTI

A partire dall'anno 2021, con l'introduzione del nuovo modello contabile MCA2, gli ammortamenti verranno ricalcolati in funzione della durata di utilizzo del bene e registrati con sistema lineare (a quote costanti) per la categoria costruzioni edili

tasso %	2.5 - 3.0
durata utilizzo del bene	33 - 40 anni



Documentazione del progetto

La documentazione del progetto redatta dal progettista è a vostra completa disposizione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, così come le varie perizie e osservazioni del nostro BHU in merito alle scelte eseguite.

Conclusioni

Le soluzioni di risanamento proposte tengono conto delle specifiche caratteristiche del luogo d'intervento e si conciliano con le normative e direttive oggi applicabili a simili interventi, dettami assimilati con la consulenza degli specialisti. Inoltre, la questione del conciliare i lavori con attività scolastica sarà messa in primo piano, sempre tenendo conto che qualche inevitabile disagio ci sarà.

È intenzione del Municipio e dell'UTC coinvolgere in modo continuo i docenti e il personale impiegato presso le scuole per trovare quelle soluzioni, che vadano a beneficio di tutti e dei bambini che frequentano l'istituto in particolare.

Il Municipio è convinto che sia importante intervenire con il risanamento delle scuole comunali al Burio per mettere a disposizione degli allievi spazi scolastici moderni e funzionali.

Gli interventi eseguiti, quelli proposti per la palestra e l'aggiornamento del progetto complessivo sono tasselli importanti che porteranno ad un risultato finale di qualità.

Aspetti procedurali e formali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della Gestione (articolo 68 LOC e art. 26 ROC).

Collisione di interesse: Il Municipio ricorda ai membri del Consiglio Comunale che chi dovesse trovarsi in una situazione di collisione di interesse (articoli 32, 64 e 83 LOC) non può prendere parte alla discussione e al voto durante la seduta di CC e in sede di esame commissionale non potrà presenziare nel momento in cui la Commissione affronterà l'esame di questo MM. Si invitano quindi tutti i Consiglieri comunali che si trovano in una situazione di collisione di interesse ad applicare quanto indicato sopra.

Quoziente di voto: per l'approvazione delle spese di investimento è necessaria la maggioranza assoluta dei membri che compongono il Consiglio comunale (almeno 16 voti affermativi).

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (articolo 75 LOC).



Sulla base delle considerazioni sopra esposte si invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

- 1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 251'138.15 IVA compresa, per gli avvenuti interventi urgenti presso la palestra del Centro Scolastico al Burio.**
- 2. Il credito di cui al punto 1. è iscritto ad un nuovo conto investimenti.**
- 3. È approvato il progetto di risanamento degli spogliatoi e palestra del Centro Scolastico al Burio allestito dal Consorzio CSB 4 c/o Evolve SA, Via del Tiglio 12, CP 717, 6512 Bellinzona – Giubiasco del 24 gennaio 2020;**
- 4. Al Municipio è concesso un credito di fr. 3'560'000.00 IVA compresa, per il risanamento spogliatoi e palestra del Centro Scolastico al Burio.**
- 5. Il credito di cui al punto 4. è iscritto ad un nuovo conto investimenti.**
- 6. Il Municipio, richiamato l'art. 30 del Regolamento del Fondo per le energie rinnovabili, è autorizzato, per il finanziamento della parte di opere legate all'efficienza ed al risparmio energetico, a prelevare l'importo corrispondente dal Fondo per le energie rinnovabili (FER).**
- 7. Il credito è ritenuto valido all'indice del costo della vita al 1° aprile 2020, rivalutato di conseguenza alla data di esecuzione dei lavori.
Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, è fissato un termine di tre anni decorrente dall'assunzione di valore di cosa giudicata dalla presente risoluzione entro il quale il credito richiesto decade se non verrà utilizzato.**

Con Ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

f.to D. Vignuta

Il Segretario

f.to F. Lonni

Approvato con risoluzione municipale no. 4602 del 22 aprile 2020

Va per esame alla Commissione della Gestione e alla Commissione Piano Regolatore (Edilizia)