

M.M. N° 102 concernente la richiesta di un credito di Fr. 790'000.-- per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria presso l'asilo nido di via D'Alberti

Locarno, 24 ottobre 2003

Al
Consiglio comunale
Locarno

Egregio Signor Presidente e Consiglieri Comunali,

Introduzione

Per onorare la memoria del fratello Giovanni, i signori Margherita e Ettore Ranzoni costituirono nel 1974 la Fondazione Fratelli Ranzoni con lo scopo di favorire la costruzione di un asilo nido e agevolare l'ammissione ai figli di famiglie meno abbienti. Approvando il messaggio municipale no. 85 del 16 dicembre 1974, il Consiglio comunale accordava il credito di Fr. 2'407'213.— per la costruzione dello stesso.

La struttura è operativa dal 1° settembre 1977. Sulla base delle direttive in materia, l'asilo nido si configura come istituto a carattere socio-educativo, al quale è conferito il mandato di coadiuvare genitori in situazioni di necessità nella crescita e nell'educazione del bambino garantendo ad esso cure, stimolazioni e socializzazione adeguate al suo armonico sviluppo psico-affettivo. Come già evidenziato in occasione della richiesta del credito per la revisione dell'ascensore (M.M. no. 115 del 15 giugno 1999), l'asilo nido ha assunto un ruolo indispensabile nell'ambito delle strutture socio-educative destinate all'infanzia. Le parecchie centinaia di bambini accolti nel corso dei passati 26 anni (mediamente un centinaio all'anno) la sempre costante richiesta di posti di collocamento nella fascia d'età compresa fra 2 mesi e 6 anni, a orario e calendario prolungati (l'istituto chiude solo a Natale e 3 settimane d'estate), così come la successiva promozione di altre iniziative socio-educative (servizi parascolastici, colonie estive) coordinate a partire dall'istituto medesimo, sono alcune delle componenti che illustrano l'importanza di questo servizio per la nostra collettività.

Fra gli ingredienti essenziali che permettono all'asilo nido di adempiere alle funzioni alle quali è finalizzato, particolare valore riveste la possibilità di avvalersi di personale educativo specificamente formato, attento, motivato e in numero sufficiente (il rapporto numerico medio è di un'operatrice ogni 4 bambini di età inferiore ad 1 anno e di una ogni 6 bambini di età compresa fra 1 e 3 anni).

Anche gli spazi, gli arredi, il materiale didattico giocano un ruolo preponderante. Sono concepiti con l'intento di agevolare i contatti e le relazioni fra i bambini, con specifica attenzione ad alcuni obiettivi prioritari: l'autonomia, la sicurezza, il rispetto reciproco, la creatività, la sperimentazione, le varie forme di espressione,... A distanza di oltre 25 anni si può confermare che le scelte architettoniche operate a quei tempi sono ancora attuali e rispondono tuttora pienamente sia alle esigenze pratico-organizzative, sia alle scelte pedagogico-didattiche.

Opere di manutenzione straordinaria

Come detto l'edificio è stato inaugurato nel 1977. Nel corso di questi anni, ad eccezione di alcuni interventi mirati quale la sostituzione del lift, della lavatrice e asciugatrice, dell'impianto di rilevazione incendio, del centralino e qualche altro intervento di riparazione e manutenzione ordinaria, non si sono operati lavori di rilievo.

Ora, per evitare un degrado repentino dell'edificio è indispensabile programmare ed eseguire alcune opere di manutenzione straordinaria.

La priorità di questi va al mantenimento in buono stato dell'involucro. In tal senso si procederà al rifacimento di tutte le impermeabilizzazioni dei tetti piani e delle terrazze, alla sostituzione e al risanamento dei parapetti in metallo e al tinteggio delle facciate.

La sostituzione del manto impermeabile comporta tutta una serie di opere quali la rimozione delle pavimentazioni e dei betoncini, delle vasche per i fiori, gli arenili, i parapetti metallici, nonché converse, copertine ecc.. Per ottimizzare l'isolamento termico delle solette esterne, prima di stendere il nuovo manto impermeabile, è prevista la posa di 6 cm di isolamento; in seguito si creeranno ancora le superfici pavimentate, gli spazi per il gioco della sabbia e, parzialmente, il verde. La posa dei nuovi parapetti metallici termolaccati completerà gli interventi alle coperture e terrazze.

Contemporaneamente al tinteggio delle facciate si procederà al risanamento delle parti in beton, alla chiusura di alcune crepe in corrispondenza dei pilastri portanti e al rifacimento dei giunti elastici. Si rende pure necessaria la verniciatura dei serramenti, parte esterna, che a causa dell'azione dei raggi ultravioletti hanno perso la loro primitiva lucentezza. Parallelamente sarà eseguito il trattamento dei rivestimenti di legno.

Nell'ambito dei lavori esterni è pure prevista la revisione di tutte le tapparelle e la sostituzione di quelle particolarmente rovinate.

All'interno si prevedono opere da pittore e verniciatore con il tinteggio delle pareti, la verniciatura di telai e stipiti, del corrimano delle scale e dei pilastri portanti in ferro, così come delle componenti in legno che formano le celle WC dei bambini.

Per motivi di igiene e per limitare la possibilità di contrarre allergie e infezioni alle vie respiratorie, si intende sostituire, nel salone dormitorio al piano terreno, l'attuale moquette con un rivestimento di sughero che meglio si presta alle pulizie ordinarie. In questo ambito è pure prevista la sostituzione di tutti gli zoccolini / battiscopa di legno che ormai sono rovinati e consumati.

A preventivo è pure stata introdotta una posta per permettere la sostituzione di alcune parti di soffitto ribassato, particolarmente rovinate e deteriorate. Al momento, per limitare i costi di investimento delle altre opere necessarie e prioritarie, si ritiene di soprassedere alla sostituzione completa degli stessi pur consapevoli dello stato di degrado avanzato.

La centrale termica deve essere sottoposta ad un radicale intervento di risanamento. La caldaia è ancora quella originale, anno di fabbricazione 1976, mentre il bruciatore risale al 1986. La prima si trova in uno stato di conservazione precario, già da tempo si notano delle perdite di acqua. Va anche detto che la durata dell'impianto è stata ampiamente messa alla prova e si può preventivare che a corto medio termine ci si trovi confrontati con una rottura. Rottura che, oltre ad imporre in ogni modo la sostituzione dell'impianto, causerebbe, specie se succedesse nel periodo invernale, non pochi disagi, determinando la chiusura della sede. La nuova caldaia rispettivamente il bruciatore saranno di nuova concezione, avranno una potenza inferiore con una resa superiore, il tutto a beneficio di una riduzione dei consumi.

Collateralmente si dovrà:

- risanare la canna fumaria mediante l'introduzione di un nuovo tubo in inox in quella esistente. Questo intervento è indispensabile in quanto la bassa temperatura dei fumi potrebbe essere fonte di condensa, rispettivamente di corrosione dei materiali che compongono la canna.
- sostituire tutti gli apparecchi e le armature quali pompe di circolazione e saracine.
- adattare il quadro elettrico inserendo i nuovi regolatori, relais, ecc..

La produzione dell'acqua calda sanitaria è ottenuta da un bollitore combinato di 200 lt installato sopra la caldaia. Il rimpiazzo della stessa implica anche la sostituzione del bollitore. Se ne prevede la posa di uno nuovo, con una capacità di 300 lt, dotato di resistenza elettrica. Questa permetterà la produzione di acqua calda sanitaria nei periodi estivi senza dover mantenere in funzione, come succede attualmente, l'impianto di riscaldamento.

Ai fini di ridurre al massimo i consumi di olio combustibile si sostituiranno le attuali valvole dei radiatori con valvole termostatiche.

L'impianto di ventilazione sarà oggetto di una completa revisione. Anche qui sarà sostituita la pompa e la valvola di regolazione dell'acqua; sarà effettuata la completa pulizia dei canali; verranno installate le serrande antincendio in corrispondenza dell'adduzione e aspirazione dell'aria della cucina.

L'impianto elettrico verrà anch'esso sottoposto a revisione, adeguando le varie componenti alle nuove norme e misure di sicurezza. In particolare si procederà alla riunificazione degli apparecchi di misura in uno solo (ora vi sono tre contatori) alla posa di interruttori protettivi e al controllo delle installazioni luce e forza, verifica dei collegamenti di protezione e stesura dei protocolli di collaudo, richiesti dalle direttive sulle installazioni elettriche.

Come per gli altri impianti anche la cucina fa parte del pacchetto di interventi che rientrano in questa richiesta di credito. La zona cottura, a gas, è ancora quella originale (1976 – 1977). Gli apparecchi sono talmente vetusti che non si trovano più pezzi di ricambio, di conseguenza non si possono più garantire eventuali riparazioni. Si deve tener presente che giornalmente vengono serviti in media 50/60 pasti, e che ci si rivolge ad un'utenza particolare, con esigenze alimentari specifiche. Per evitare problemi di gestione, è indispensabile poter disporre di una cucina con apparecchi affidabili, efficienti e sicuri; di conseguenza riteniamo corretto proporre la loro sostituzione con strutture più moderne e pratiche. In tal senso è previsto l'acquisto di un nuovo piano cottura elettrico con placche ad induzione, di una pentola ribaltabile e di un forno ad aria e vapore che permette di cucinare pasti più sani e qualitativamente migliori.

Contemporaneamente verrà migliorata anche la zona lavaggio. È prevista la sostituzione completa del piano lavoro, con lavello e doccia, e la posa della nuova lavastoviglie direttamente sullo stesso. Questa soluzione renderà più agevole, celere e razionale il lavaggio.

A complemento delle opere di manutenzione allo stabile è pure sentita la necessità di sostituire o completare parzialmente parti dell'arredo, quali i tavolini, le sedie, i materassini, gli scaffali, ecc..

La sostituzione di tutte le tende è parte integrante degli interventi proposti. Anche queste risalgono all'apertura della sede. Dopo oltre 25 anni molte sono ormai sgualcite e logore, tanto che in diversi locali, per opportunità e decoro, sono state tolte. La necessità di mantenere i tendaggi è comunque sentita, sia a protezione dei raggi solari sia quale oscuramento durante le ore di siesta.

Preventivo dei costi*2 Edificio.*

• Opere da impresario costruttore	Fr. 97'000.00
• Ponteggi	Fr. 23'500.00
• Impermeabilizzazioni in materiali plastici ed elastici (tetti piani)	Fr. 172'000.00
• Opere da pittore esterne	Fr. 82'500.00
• Impianti elettrici	Fr. 19'000.00
• Impianti di riscaldamento, ventilazione e condiz. dell'aria	Fr. 63'000.00
• Impianti sanitari	Fr. 7'000.00
• Costruzioni metalliche in genere (opere da fabbro)	Fr. 28'000.00
• Pavimenti in legno	Fr. 19'000.00
• Rivestimenti di soffitti	Fr. 22'000.00
• Opere da pittore interne	Fr. 21'000.00

3 Attrezzature d'esercizio.

• Impianti di riscaldamento, ventilazione e condiz. dell'aria	Fr. 2'500.00
• Impianti di cucine	Fr. 59'500.00

5 Costi secondari e conti transitori.

• Conti transitori per onorari	Fr. 52'000.00
--------------------------------	----------------------

8 Imprevisti.

• Imprevisti	Fr. 21'000.00
--------------	----------------------

9 Arredamento.

• Tende interne	Fr. 21'000.00
• Tavoli, materassini, armadi ecc.	Fr. 20'000.00

10 Diversi.

• Imposta valore aggiunto (IVA 7.6%)	<u>Fr. 60'000.00</u>
--	-----------------------------

Totale	Fr. 790'000.00
---------------	-----------------------

Conclusioni.

Come inizialmente detto, ribadiamo la necessità di operare gli interventi di manutenzione straordinaria descritti. Interventi che permettono di mantenere lo stabile in perfette condizioni, di avere degli impianti nuovi o revisati, conformi alle normative in vigore e apparecchiature più idonee e adatte alle esigenze del rispettivo servizio.

Non escludiamo dunque che in futuro possa esserci la necessità di effettuare altri lavori di una certa importanza, quale, ad esempio, l'adattamento dell'edificio alle normative di protezione fuoco più recenti. A questo proposito, è nostra intenzione accertare quali stabili comunali debbano essere sottoposti ad una verifica attenta sotto questo punto di vista: inoltreremo in seguito una richiesta di credito per l'allestimento di una perizia da parte di uno specialista, tramite la quale fissare priorità e modalità d'intervento oggetto per oggetto.

Nel preventivo 2003 è inserita la posizione di 700'000.— Fr. per il risanamento dei tetti e terrazze dell'asilo nido, investimento previsto sull'arco di due anni, 2003/2004. Considerati i tempi necessari per l'approvazione del credito e nell'ottica del corretto funzionamento della struttura, i lavori saranno suddivisi tra il 2004 e il 2005.

Vi informiamo che per queste opere è stata inoltrata la richiesta di sussidio all'autorità cantonale. La possibilità di usufruire di questo aiuto, fino al 30% dell'investimento, è comunque subordinata all'autorizzazione del Gran Consiglio. Presumibilmente una risposta in merito sarà data solo nel corso dell'autunno 2003.

Visto quanto sopra, ritenute indispensabili le opere di manutenzione proposte vi invitiamo a voler decidere:

1. è accordato un credito di Fr. 790'000.00 per alcuni lavori di manutenzione straordinaria;
2. il credito sarà iscritto al capitolo 503.30 "stabili servizi socio educativi";
3. eventuali sussidi saranno iscritti nel capitolo 611.70 "sussidi cantonali per costruzioni edili";
4. a norma dell'art. 13 cpv. 2 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di un anno dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:

dott. ETH/FAMH Marco Balerna

Il Segretario:

lic.rer.rec. Piero Marazza