

M.M. no. 114 concernente la richiesta di un credito di fr. 420'000.- (IVA inclusa) per la progettazione definitiva inerente l'ampliamento con due sezioni della Scuola dell'infanzia ai Saleggi a Locarno.

Locarno, 3 aprile 2020

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egregio Signor Presidente, gentili signore, egregi signori Consiglieri Comunali,

Con il presente messaggio si intende proporre l'avvio della fase di progettazione esecutiva dell'ampliamento della Scuola dell'infanzia (SI) ai Saleggi di Locarno.

1. Premessa

Con il MM no. 10 del 26 ottobre 2016 vi avevamo sottoposto la richiesta del credito per dare l'avvio all'allestimento del bando di concorso di progetto di architettura inerente l'ampliamento della scuola dell'infanzia dei saleggi al mappale 3991 a Locarno.

Obiettivo del Comune di Locarno è quello di ampliare l'attuale sede della Scuola dell'Infanzia dei Saleggi (in seguito SI), tramite l'aggiunta di due nuove sezioni.

Il terreno a disposizione per l'ampliamento è il medesimo dell'attuale sede della SI (mappale 3991 con una superficie di 9'123 m²). Il sedime si presta ad un simile intervento nel rispetto delle NAPR.

Lo stabile oggetto dell'ampliamento è stato progettato e realizzato dall'architetto Dolf Schnebli nel 1973 e fa parte dei beni culturali d'interesse comunale proposti al Consiglio Comunale tramite il Messaggio Municipale N. 50 del 17 aprile 2018.

La procedura di concorso di progetto a procedura libera ad una fase, coordinato dall'architetto Gustavo Groisman, contitolare dello studio d'architettura Snozzi Groisman & Groisman di Locarno, ha quindi preso formalmente avvio nel mese di gennaio 2019, con l'iscrizione di soli studi d'architettura come singoli studi. La costituzione di comunità di lavoro fra architetti non era ammessa e per contro era obbligatoria la formazione di gruppi interdisciplinari di lavoro composti dall'autore del progetto e da un ingegnere civile. L'ingegnere civile poteva partecipare ad un solo progetto.

La consegna degli elaborati aveva come termine il 14.06.2019 ore 14.30 e la giuria si è riunita i giorni 26 e 27 agosto 2019, dalle ore 9:00 alle ore 19:00, presso la sala al primo piano del Palexpo di Locarno, per l'esame dei progetti pervenuti.

2. Graduatoria e assegnazione dei premi e degli acquisti

I progetti selezionati sono stati discussi a fondo. La giuria, basandosi sulle considerazioni indicate nei commenti ai progetti premiati, decide all'unanimità la seguente classifica:

1° Rango 1° Premio	06. L'OASI
2° Rango 2° Premio	35. TED
3° Rango 3° Premio	40. Innesto
4° Rango 4° Premio	38. CUBO AL QUADRATO
5° Rango 5° Premio	07. 2UP
6° Rango 6° Premio	13. CIP E CIOP
7° Rango 7° Premio	36. less is more
8° Rango 8° Premio	11. Il giardino dei bambini

Considerazioni generali e raccomandazioni della giuria

La giuria rileva come i progetti presentati abbiano proposto complessivamente delle soluzioni tipologiche e architettoniche diverse e pertinenti al tema designato e che la qualità delle proposte è stata generalmente buona. Il committente e la giuria ringraziano tutti gli autori per aver presentato dei progetti che hanno contribuito ad un'effettiva discussione sui temi proposti nel programma di concorso, sollevando anche nuovi argomenti di dibattito e riflessione, mediante soluzioni urbanistiche ed architettoniche rispondenti alle necessità contingenti.

Conformemente all'art. 23 del Regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria SIA 142, la giuria raccomanda all'unanimità al committente di attribuire il mandato per la progettazione e realizzazione dell'ampliamento della SI dei Saleggi al progetto classificato al 1° rango L'OASI tenendo conto delle osservazioni formulate al Commento al progetto. I membri della giuria e il coordinatore del concorso si tengono a disposizione del committente per accompagnarlo nel processo di messa in opera del progetto.

Il progetto vincitore

Progetto n. 06 L'OASI

Architetto Fabio Sestito, via Maggio 19, 6900 Lugano

Collaboratori arch.tti. Efrem Cappelletti e Géraldine Buffin

Ingegnere Pierumberto Perucchini, Gnotul SA Engineering, via Nosedo 10, 6908 Massagno

Attraverso il posizionamento del volume della nuova SI il progetto chiarisce i rapporti urbanistici tra la SI esistente e il contesto dell'area esterna verso le case popolari, costruendo un nuovo fondale, che costituisce il nuovo limite dello spazio esterno.

L'intervento di valorizzazione con la creazione di una superficie per orti didattici nella zona dell'entrata è stato parimenti apprezzato, e contribuisce a chiarire i percorsi e le destinazioni della zona all'interno dell'area della SI.

La qualità architettonica appare curata e in dialogo con l'espressione architettonica della esistente SI, anche per quanto riguarda la scala del progetto, che prevede un solo piano fuori terra.

Il progetto si sviluppa secondo una tipologia modulare, chiaramente orientata verso il giardino interno per quanto riguarda gli spazi principali, senza tralasciare una certa trasparenza verso gli spazi di accesso, con una transizione determinata dalla copertura aggettante, che è giudicata positivamente.

La distribuzione con entrate singole e nucleo di servizi permette una buona flessibilità dei due spazi contigui delle aule di movimento. È giudicata ancora potenzialmente migliorabile la calibrazione dei singoli spazi, in particolare dei refettori e dei collegamenti interni.

L'espressione formale degli spazi è stata apprezzata per la qualità dei materiali presenti e la loro corretta messa in relazione; solo la necessità reale di un soffitto a cassettoni quale proposto dal progettista è apparsa alla giuria come poco giustificata per rapporto alle altre scelte progettuali, e dovrà essere probabilmente ripensata.

La giuria apprezza le indicazioni di intervento proposte per le terrazze della SI esistente, che però non vengono purtroppo espresse graficamente nel progetto. Il rapporto degli spazi principali interni con lo spazio esterno è stato giudicato adeguato. Il percorso di accesso lungo l'edificio nella zona degli orti didattici necessita di una migliore precisazione e le nicchie di entrata e i rispettivi ambiti interni presentano alcuni problemi di dimensionamento; dovranno quindi essere rivisti. Lo stesso percorso conduce poi ai depositi esterni: questa caratteristica, come pure il posizionamento in questo punto degli stessi depositi, è giudicata un punto debole dalla giuria.

La proposta progettuale presenta una soluzione atta ad essere realizzata senza pregiudicare la continuità dell'attività scolastica, rendendo possibile una edificazione indipendente con accesso di cantiere separato dall'accesso alla SI.

L'impiantistica non è illustrata e la giuria esprime dubbi circa la possibilità di inserire la stessa negli spazi previsti, mancando un locale tecnico dedicato alla ventilazione. La soluzione di prevedere un rivestimento fonoassorbente a soffitto è adeguata. L'obiettivo del committente di raggiungere una certificazione energetica non appare problematico.

La volumetria proposta rientra nell'ambito della cifra preventivata relativa ai costi di costruzione indicati nel bando.

Nel corso della fase di progetto di massima sarà coinvolta una delegazione dei docenti per tener conto delle esigenze di chi può e dovrà operare nel nuovo contesto.

3. Il credito di progettazione

Per la realizzazione degli interventi indicati nel bando, l'ente banditore indicava una stima sommaria dei costi quantificata in complessivi CHF 3'300'000.- IVA esclusa (CCC 2 + 4, grado di precisione +/- 20%). I costi di sistemazione esterna sono relativi unicamente agli interventi legati alle due nuove sezioni e alle loro adiacenze.

Per il progetto vincitore del concorso il Municipio ha commissionato all'arch M. Giambonini di Ponte Capriasca, in qualità di consulente in economia, l'allestimento di una stima dei costi +/- 20% secondo la strutture ad elementi (CCE).

Il risultato della stima conferma l'importo di circa CHF 3'500'000 .- per le parti d'opera CCC 2 Edificio + 4 Lavori esterni (IVA e onorari esclusi). I costi di sistemazione esterna CCC 4 sono relativi unicamente agli interventi legati alle due nuove sezioni e alle loro adiacenze.

In sede di mandato, il committente intende assegnare le seguenti prestazioni:

4.31 Progetto di massima e stima dei costi	9.0%
4.32 Progetto definitivo	21.0%
4.33 Procedura di autorizzazione	2.5%
4.41 Procedura d'appalto (da discutere in fase contrattuale, minimo 10%)	18.0%
TOTALE	50.5%

Si farà riferimento alla tariffa oraria applicata dal Cantone per mandati diretti.

Il capitolato del concorso d'architettura indicava in modo preciso quali erano i parametri da considerare per il calcolo dell'onorario, fondandosi sulla norme SIA 102. In particolare, erano indicati la tariffa oraria (tariffa media applicata dal Cantone) e la percentuale di onorario al quale aveva diritto l'architetto, riservandosi la facoltà per il committente di assegnare la DL a terzi. Va anche detto che il calcolo dell'onorario è fortemente influenzato dal costo determinante dell'opera. Nella fattispecie, si è preso come riferimento la stima dei costi svolta dal verificatore incaricato.

Il costo determinante dell'opera per le prestazioni dell'architetto è di CHF 3'500'000.- per le parti d'opera CCC 2 Edificio + 4 Lavori esterni (IVA e onorari esclusi).

Per l'ingegnere civile il costo determinante per il calcolo delle prestazioni è CHF 990'000.-, sono stati considerati i costi legati allo scavo, alla messa in sicurezza dello scavo e alla struttura portante. Gli onorari per le fasi successive saranno concordati in funzione del preventivo definitivo dell'opera.

A supporto dei progettisti sono da incaricare nella fase di progettazione gli specialisti per gli impianti RVCS e impianto elettrico, il fisico della costruzione, lo specialista antincendio (relazione da inserire nella domanda di costruzione) il geologo (sondaggi e analisi). Vi sono infine le spese accessorie (materiale, rilievi di dettaglio, tasse ecc.) e si tiene conto del possibile coinvolgimento di altri specialisti (ingegnere del traffico ecc.) a seconda dello sviluppo del progetto e di un'analisi approfondita della situazione.

Si stabilisce che in forma separata, sarà elaborata la proposta per la sistemazione delle restante parte adibita ad area giochi, parte non contemplata nel credito di progettazione.

Complessivamente il costo è il seguente:

1. Onorario architetto	(fase 31, 32, 33, 41)	fr. 240'000.00
2. Onorario ingegnere	(fase 31, 32, 33, 41)	fr. 40'870.00
3. Ingegnere elettrotecnico	(fase 31, 32, 33, 41, 42)	fr. 16'000.00
4. Ingegnere RVCS	(fase 31, 32, 33, 41, 42)	fr. 41'000.00
5. Specialista fuoco	fr.	fr. 2'500.00
6. Geologo	fr.	fr. 9'000.00
7. Fisico della costruzione	fr.	fr. 15'600.00
8. Sondaggi e analisi	fr.	fr. 13'000.00
10. Spese varie (materiale, pubblicazioni, copie ecc.)	fr.	fr. 11'500.00
Totale intermedio	fr.	fr. 389'470.00
IVA 7.7%	fr.	fr. 29'989.19
TOTALE Iva incl. (arrotondato)	fr.	fr. 420'000.00

4. La tempistica

Dal momento in cui disporremo del credito di progettazione cresciuto in giudicato, dobbiamo considerare un lasso di tempo di circa 6 mesi per giungere all'elaborazione del progetto definitivo.

A quel momento potremo avviare congiuntamente la richiesta del credito di realizzazione e la pubblicazione della domanda di costruzione. Una volta evase queste procedure, ci vorranno ancora circa 5 mesi per allestire piani esecutivi ed appalti, la cui delibera richiederà ulteriori 3 mesi circa.

A quel momento, si potrà avviare il cantiere, ritenuto che con l'elaborazione del progetto definitivo si allestirà pure un piano delle fasi esecutive che dovranno permettere il normale svolgimento delle attività della SI esistente senza alcuna interruzione ed in piena sicurezza.

5. Conclusioni

La città attende da tempo la realizzazione di queste due nuove sezioni SI presso i Saleggi, tant'è che negli scorsi anni presso la SE ai Saleggi, sono state inserite in via provvisoria due sezioni per far fronte alla crescente richiesta di alunni.

Il Municipio è convinto della bontà del progetto vincitore del concorso che risponde ottimamente alle esigenze didattiche di questo comparto sotto tutti i punti di vista.

Sulla scorta di quanto esposto precedentemente, vi invitiamo a risolvere:

1. è accordato un credito di fr. 420'000.00 per la progettazione definitiva inerente l'ampliamento con due sezioni della scuola dell'infanzia ai Saleggi a Locarno;
2. Il credito sarà iscritto al capitolo 503.20 "Edifici scolastici";
3. a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima,

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

Ing. Alain Scherrer

avv. Marco Gerosa

Allegati:

1. Piano generale di progetto;
2. Rendering di progetto.

Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione.

