

MM no. 117 concernente la richiesta di un credito di fr. 585'000.- (IVA incl.) per le opere di manutenzione straordinaria del Nido dell'infanzia di Locarno.

Locarno, 9 giugno 2020

Al Consiglio Comunale

Locarno

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

1. Premessa

Con il presente messaggio si intende proporre l'avvio della fase di ristrutturazione del Nido dell'infanzia di via D'Alberti a Locarno.

La struttura del Nido si configura come istituto a carattere socio-educativo, i cambiamenti sociali e i sempre maggiori impegni delle famiglie richiedono, più che in passato, la necessità di dare al bambino degli spazi educativi che rispondano alle richieste di movimento, esplorazione e gioco, stimolando le attività infantili garantendo lo sviluppo psico-affettivo armonico.

Nel percorso dei 43 anni della struttura, sono parecchie centinaia i bambini accolti, la sempre costante richiesta di posti di collocamento nella fascia tra i 2 mesi e i 6 anni e l'orario del calendario prolungato sono alcune componenti che illustrano l'importanza di questo servizio per la città di Locarno.

Nel 2006, con l'apertura della struttura ai bisogni di tutte le famiglie, le richieste sono aumentate, creando una lista d'attesa. Il Nido mette a disposizione per dodici ore giornaliere 63 posti per bambini di età compresa dai tre mesi ai 4 anni e, considerando il tempo parziale di utilizzo di alcuni bambini, il numero di bambini sale a 80.

2. Esigenze ed interventi alla struttura

La struttura è stata inaugurata il 1° settembre 1977, durante il corso degli anni le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria hanno mantenuto sufficienti i livelli di qualità e quantità delle prestazioni erogate. Ora si rendono indispensabili una serie di opere per mantenere l'edificio nel miglior stato e per ovviare agli inconvenienti costruttivi che si riscontrano e al degrado generale repentino. Va considerato che lo stabile è stato concepito e realizzato con criteri e tecniche di 40 anni fa, non più conformi allo stato della tecnica attuale.

Nel messaggio municipale del 24 ottobre 2003, concernente la richiesta di un credito per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, era ritenuto prioritario l'involucro esterno, le facciate e le parti in acciaio sono state ritinteggiate, i giunti in silicone rifatti, le terrazze sono state completamente ricostruite e i parapetti sostituiti.

Nel 2010 è stato licenziato il messaggio municipale concernente la richiesta di un credito di fr. 225'000.--, per l'adeguamento della struttura alle prescrizioni antincendio.

Per le opere di manutenzione sono stati spesi negli ultimi dodici anni, Fr. 212'000.— che comprendono interventi all'ascensore, alla cucina industriale, la sostituzione della lavatrice e

asciugatrice, la sostituzione di alcuni pavimenti e soffitti, l'inserimento di una nuova vasca sabbia nel parco giochi, la sistemazione e l'inserimento di nuovi giochi all'interno del parco.

Attualmente data la forte e continua affluenza della struttura si ritengono prioritari gli interventi di manutenzione straordinaria interni.

Grazie alla collaborazione tra i diversi servizi comunali, si è potuto individuare le parti dell'edificio che richiedono un necessario intervento puntuale o sostitutivo. Gli interventi di seguito descritti favoriranno la durata di vita dell'edificio di circa 15 anni ma non può comunque essere escluso che data l'età della struttura, la tipologia costruttiva e i materiali utilizzati si rendano necessarie ulteriori manutenzioni.

Il volume e l'entità delle opere descritte richiedono l'allestimento e l'approvazione della procedura edilizia della notifica.

Situazione attuale e intervento previsto

Serramenti

I serramenti in alluminio senza taglio termico sono dotati di vetrate doppie float, la tipologia di posa senza sovrapposizione tra telaio e parete grezza, crea degli interstizi tra interno ed esterno, creando evidenti spifferi e in caso di forti piogge piccole infiltrazioni d'acqua.

L'intervento prevede un controllo interno ed esterno delle attuali siliconature ed il rifacimento puntuale dei giunti danneggiati dal tempo, l'intervento garantisce l'eliminazione degli spifferi e delle infiltrazioni delle acque meteoriche.

Pavimenti

I pavimenti interni sono stati oggetto durante gli anni di parziali sostituzioni, attualmente non vi è più una unità logica in quanto i diversi materiali, sughero, pvc, e parzialmente le piastrelle, hanno raggiunto il loro limite di vita ultimo mostrando dei distaccamenti degli strati d'usura superficiali. I sottofondi cementizi devono essere rettificati in quanto alcune zone mostrano cedimenti. Inoltre, come descritto nella perizia di accertamento della presenza di amianto allestita dalla SUPSI nel 2010, i primi pavimenti in pvc di colorazione marrone hanno delle componenti dannose se disperse nell'ambiente. Questi pavimenti richiedono una bonifica eseguita da ditte specializzate.

L'intervento di sostituzione vuole ricreare la differenziazione tra ambienti pubblici e privati, prevedendo la messa in opera di pavimenti in pvc (Linoleum) per gli ambienti pubblici e i pavimenti in sughero per gli ambienti privati dedicati ai bambini. Il pavimento in piastrelle della cucina non è oggetto di ristrutturazione in quanto non deteriorato. I due differenti materiali rispondono alle esigenze funzionali richieste perché il pvc è caratterizzato da una forte resistenza dello strato d'usura e una facilità di pulizia e manutenzione, il sughero è più morbido e adatto alle sollecitazioni dei bambini. I sottofondi cementizi saranno ripristinati utilizzando dei materiali livellanti adatti. I battiscopa esistenti in legno saranno sostituiti con battiscopa plastici adatti alle opere di pulizia giornaliera.

Plafoni ribassati

I plafoni ribassati con illuminazione integrata, come descritto nel Messaggio Municipale del 24 ottobre 2003, sono stati oggetto durante gli anni di parziali sostituzioni in quanto ritenuti non prioritari. Il progredire della tecnica ha portato ad avere alcune parti più vetuste in fibra di legno con illuminazione ad incandescenza, altre parti in fibra di legno con illuminazione al neon e le ultime in metallo con illuminazione Led. Come descritto nella perizia amianto precedentemente menzionata, nei plafoni non sono contenute particelle di amianto.

Per poter migliorare la qualità degli spazi, l'illuminazione, e la manutenzione, l'intervento prevede unicamente la sostituzione dei vecchi plafoni in fibra di legno con elementi in metallo,

i corpi illuminanti desueti ad incandescenza e fluorescenti saranno sostituiti con elementi Led, adeguando i consumi elettrici agli standard attuali della Città. L'impianto antincendio attuale sarà smontato e ricollocato.

Cucine

Le cinque piccole cucine d'appoggio presenti nelle sezioni vengono utilizzate giornalmente, mostrano evidenti segni d'usura e dei limiti di sicurezza. Le manopole del piano cottura e del forno sono disposte frontalmente, i bambini riescono con facilità a manipolarle e creare dei potenziali pericoli. Attualmente, per ovviare alla problematica, sono state installate delle coperture metalliche delle piastre ma la situazione di pericolo deve poter essere sanata e riportata alla sicurezza.

L'intervento prevede la sostituzione e la riduzione delle cucine esistenti, rimuovendo le situazioni di potenziale pericolo guadagnando ove possibile spazio utile.

Locali sanitari

Gli spazi sanitari dedicati ai bambini non sono mai stati attualizzati, i rivestimenti in piastrelle sono parzialmente fessurati e in alcune parti vi sono delle parti di rivestimento mancanti che possono creare situazioni di pericolo. I bagni e le vasche dei lavabi mostrano gravi segni d'usura.

L'intervento prevede il rifacimento di parti di rivestimenti in piastrelle danneggiate o fessurate utilizzando delle piastrelle simili. I bagni saranno sostituiti con delle apparecchiature analoghe, evitando la modifica delle installazioni di scarico e supporto d'acqua. I lavabi attuali in acciaio inox saranno sostituiti con lavabi in pietra acrilica già utilizzati nelle nuove strutture scolastiche delle Gerre di sotto, anche per i lavabi saranno mantenuti gli stessi scarichi e le stesse bocche d'erogazione.

Impianto di riscaldamento

Il vettore energetico per la produzione del calore è l'olio combustibile, la distribuzione avviene attraverso radiatori posizionati a parete. La caldaia e l'accumulatore della ditta Swisscondens sono stati sostituiti 15 anni fa durante le opere di manutenzione straordinaria ma la chiusura della ditta produttrice dell'impianto rende difficile la reperibilità dei pezzi sostitutivi delle parti d'usura ordinarie, comportando un maggiore lavoro e costi di manutenzione maggiorati. Inoltre l'accumulatore non garantisce sufficiente erogazione durante i picchi di richiesta d'acqua calda sanitaria.

L'intervento prevede la sostituzione della caldaia e dell'accumulatore in quanto è preventivamente che in un futuro prossimo, stimabile in 5 anni, si renda necessaria la sostituzione. Un eventuale rottura e la conseguente mancanza di pezzi di ricambio, comporterebbe la chiusura temporanea della struttura e l'eventuale spostamento dei bambini. Le nuove installazioni non modificano le attuali impostazioni impiantistiche e il vettore energetico. Secondo il regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUE n) art.5 cpv.2 è possibile richiedere deroga al rispetto della norma in caso di condizioni particolari e a seconda delle specificità del caso, la deroga sarà inserita all'interno della documentazione prodotta per l'inoltro della procedura della notifica e inoltrata alla Sezione cantonale della protezione dell'aria e dell'acqua e del suolo (SPAAS).

RUE n, art.5, cpv.2

Le deroghe possono essere condizionate al rispetto di condizioni particolari, degli obblighi e/o delle compensazioni definite a seconda delle specificità del caso.

Opere da pittore interno e pulizia

Le diverse opere di manutenzione straordinaria interne descritte richiedono alla loro conclusione un ritinteggiamento totale degli ambienti.

Prima della ripresa dell'attività del Nido, si rende necessario l'intervento di una ditta di pulizia professionale per garantire che le diverse superfici possano risultare igienizzate.

Trasporti

La chiusura e la riapertura del Nido con lo spostamento dei bambini, richiedono lo spostamento del mobilio e dei vari suppellettili. Il dislocamento temporaneo sarebbe lo scenario più impattante. Vi sono altri scenari che prevedono l'allungamento dei tempi di chiusura e che permetterebbero di evitare dislocamenti temporanei.

Accesso veicolare

L'accesso veicolare alla struttura eseguito in asfalto è completamente disconnesso, i vari cedimenti del terreno e le costruzioni sorte a confine hanno creato avvallamenti che non permettono alle acque meteoriche di defluire correttamente in quanto i pozzetti si trovano a quote maggiori rispetto all'asfalto, questo comporta la formazione di accumuli d'acqua che potrebbero ristagnare e degradare la parte inferiore delle facciate.

L'intervento prevede la sostituzione dell'attuale asfalto con un nuovo strato d'usura e la messa in quota dei chiusini per far confluire le acque meteoriche nelle caditoie.

Conclusione

Come indicato inizialmente l'edificio è stato costruito seguendo i principi costruttivi degli anni '70, la ristrutturazione dell'edificio nel rispetto delle normative e regole dell'arte odierne, soprattutto in ambito energetico, risulta oneroso e di difficile realizzazione in quanto i dettagli esecutivi dovrebbero essere completamente stravolti. La sostituzione degli elementi puntuali descritti garantisce il mantenimento delle prestazioni erogate di livello.

3. Tempistiche e coordinazione

Tempistiche di progetto

In attesa di disporre del credito di realizzazione cresciuto in giudizio anticiperemo l'allestimento dei documenti di progettazione e appalto. Dopo lo stanziamento del credito dobbiamo considerare un lasso di tempo di alcuni mesi per la pubblicazione della notifica di costruzione, richiesta delle offerte, delibere e contratti.

Tempistiche di cantierizzazione

Ogni anno in agosto, in concomitanza con le ferie dell'edilizia, la struttura chiude per due settimane. In passato per poter eseguire opere edili la struttura è stata totalmente chiusa durante i mesi estivi da metà giugno a metà agosto, spostando i bambini presso un'altra struttura. Possiamo definire che il lasso di tempo operativo massimo estivo è di 5 settimane in quanto deve essere tenuto conto che due settimane in agosto le ditte artigiane sono inoperanti.

L'attuale situazione sanitaria legata alla diffusione del Coronavirus coinvolge finanziariamente il Municipio di Locarno su diversi fronti, le opere di manutenzione straordinaria descritte nel presente Messaggio Municipale saranno svolte durante un arco temporale quadriennale.

Nel programma lavori, si propone di suddividere l'esecuzione delle opere in tre interventi estivi, suddividendo le opere nei diversi livelli. Questo comporta una dilazione delle

tempistiche ma garantisce il funzionamento parziale della struttura, evitando il trasloco totale dei bambini.

Per la sostituzione del bruciatore e la realizzazione del nuovo accesso in asfalto dovranno essere richiesti speciali permessi per l'esecuzione durante le ferie dell'edilizia. Durante la sostituzione dell'impianto di riscaldamento non è possibile garantire la produzione di acqua sanitaria calda indispensabile alla struttura. Il rifacimento dell'asfalto comporta rumori tali da non garantire il diritto al riposo di bambini e neonati.

Programma lavori Provvisorio		1°ANNO Interventi 2°P					2°ANNO Interventi 1°P					3° / 4°ANNO Interventi PT				
CCC	OPERA	1 sett.	2 sett.	3 sett.	4 sett.	5 sett.	1 sett.	2 sett.	3 sett.	4 sett.	5 sett.	1 sett.	2 sett.	3 sett.	4 sett.	5 sett.
211	Serramenti															
271	Controsoffitti + illuminazione															
281	Bonifica															
	Pavimenti															
258	Cucine															
282	Rivestimenti bagni															
251	Lavabi e bagni															
285	Pittore interno															
287	Pulizia															
289	Traslochi															
	Collaudi															
242	Caldaia e bruciatore															
463	Asfalto															

Coordinazione

La realizzazione delle opere menzionate richiede la coordinazione e collaborazione con la direzione scolastica, per garantire che la chiusura del Nido da metà giugno, con lo spostamento dei bambini e maestre presso altri istituti e la riapertura a metà agosto, avvenga nei migliori dei modi.

La Direzione lavori sarà assicurata dalla DLT, l'importo relativo è comunque esposto ma non sommato al credito richiesto (prestazione interna).

4. Preventivo costi di realizzazione

Al fine di poter esprimere i dati con precisione, l'allestimento del preventivo dei costi di realizzazione si è fondato su diversi metodi d'indagine. Le parti impiantistiche sono oggetto di offerte esterne, le finiture sono il prodotto di valutazioni di lavori passati indicizzati e valutazioni dettate dall'esperienza. Resta comunque insito nelle opere di manutenzione straordinaria una parte di opere eventuali che non possono essere previste e preventivate.

CCC	OPERA	CHF	
211	Serramenti	Fr.	8'000.00
231	Smontaggio e montaggio illuminazione	Fr.	7'500.00
231	Smontaggio e montaggio impianti antincendio	Fr.	6'000.00
233	Fornitura illuminazione	Fr.	19'000.00
242	Caldaia e bruciatore	Fr.	33'500.00
	Annessi (muratore, elettricista, lattoniere)	Fr.	7'000.00
251	Lavabi e bagni	Fr.	54'000.00
258	Cucine	Fr.	50'000.00
271	Controsoffitti	Fr.	49'000.00
281	Pavimenti	Fr.	170'000.00
	Bonifica Amianto + esame VDI	Fr.	61'000.00
282	Rivestimenti	Fr.	9'000.00
285	Opera da pittore interne	Fr.	20'000.00
287	Pulizia	Fr.	5'000.00
289	Trasporti e traslochi	Fr.	6'000.00
291	Procedura d'autorizzazione		2'000.00
299	Imprevisti		20'000.00
463	Asfalto	Fr.	16'000.00
	Totale intermedio	Fr.	543'000.00
	IVA 7.7 %	Fr.	41'811.00
	TOTALE Iva inclusa	Fr.	584'811.00

291	Direzione dei lavori (garantita dalla DLT)	Fr.	30'000.00
-----	--	-----	-----------

5. Conclusioni

Il Nido dell'infanzia è l'unica struttura pubblica comunale che offre una istruzione socio-educativa ai bambini delle prime fasce d'età, le diverse realtà familiari vengono sostenute grazie alle prestazioni che la struttura offre. Le rette, riscosse senza scopo di lucro, sono calcolate sulla base del reddito familiare aiutano ad eliminare differenti scarti socio culturali tra i bambini aiutando le classi sociali meno favorite.

Per poter mantenere la qualità dei servizi erogati ribadiamo la necessità di operare gli interventi di sostituzione descritti. Interventi che permettono alla struttura di mantenere l'operatività del Nido dell'infanzia per circa 15 anni.

Il Municipio è convinto della bontà del progetto di manutenzione proposto e del servizio che la struttura offre alla cittadinanza.

Il presente Messaggio municipale è stato discusso e approvato dal Municipio in data 5 maggio 2020.

Per i motivi evidenziati in precedenza, vi invitiamo a voler risolvere:

1. è accordato un credito di fr. 585'000.— (IVA inclusa) per la manutenzione straordinaria del Nido dell'infanzia in via D'Alberti;
2. il credito è iscritto al capitolo 503.30 "Asili Nido";
3. il credito decade se non utilizzato entro il termine di quattro anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima,

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

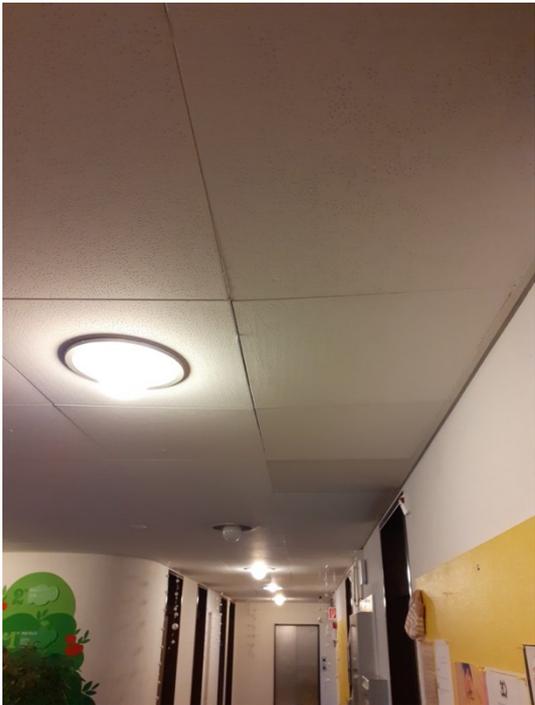
Ing. Alain Scherrer

avv. Marco Gerosa

Allegata: documentazione fotografica.

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

Documentazione fotografica

<p>Pavimenti in pvc Smaltimento e bonifica</p>	<p>Pavimenti in sughero Distaccamenti dello strato d'usura</p>
	
<p>Rivestimenti in piastrelle Lavabi</p>	<p>Plafoni in fibra di legno Illuminazioni a incandescenza</p>
	

Cucina d'appoggio interna alle sezioni



Pavimentazione in asfalto esterna

