

M.M. no. 75 concernente la richiesta di un credito complessivo di fr. 1'745'000.—per la realizzazione della nuova scuola dell'infanzia nel quartiere delle Gerre di Sotto e per l'utilizzo della sede provvisoria nel Comune di Lavertezzo

Locarno, 23 agosto 2011

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egredi Signori Presidente e Consiglieri,

Premessa

Con MM No. 6 del 4 maggio 1992 veniva richiesto un credito di fr. 858'000.—per la realizzazione di una sezione di scuola dell'infanzia, con annessa mensa, nel nostro quartiere delle Gerre di Sotto. La Commissione della gestione, con rapporto del 5 giugno 1992 (poi approvato dal Consiglio Comunale), proponeva di accogliere la richiesta, tuttavia trasferendo la sede del futuro fabbricato dal mappale 5073 (di fianco alla strada cantonale) su di un altro sedime di proprietà privata, da occupare in regime di diritto di superficie. Questa soluzione, scaturita da una situazione d'urgenza, era legata a vari elementi:

- La mancata approvazione di una parte del nostro Piano regolatore che comprendeva pure l'area destinata al futuro centro amministrativo di quartiere;
- Il costante aumento della popolazione scolastica, anche nei Comuni confinanti, che aveva indotto Gerra Verzasca e Cugnasco ad annunciare la disdetta per lo spazio occupato dalla nostra sezione di scuola dell'infanzia presso il centro scolastico consortile;
- La difficoltà nel definire con la dovuta certezza l'evoluzione futura del comprensorio e la possibilità di consolidare la collaborazione con gli altri due Comuni in ambito scolastico (rinnovo convenzione o partecipazione al relativo consorzio).

Come si vedrà in seguito, le incognite di 19 anni or sono si ripresentano adesso, seppur con alcune sfumature.

Il prefabbricato realizzato nel 1993 in via Sassariente, su di un terreno preso in affitto, ha permesso di fare fronte alla situazione venutasi a creare ed ha assolto in maniera adeguata il suo compito. Tuttavia, già nel 2002 abbiamo dovuto intervenire con un importo di fr. 50'000.—per permettere la posa di una nuova isolazione e impermeabilizzazione del tetto che mostrava segni di infiltrazioni. Anche in quell'occasione si faceva notare il carattere prettamente provvisorio dell'edificio.

Negli ultimi anni, come si dirà nei punti seguenti, la struttura del prefabbricato ha subito un costante degrado, per cui è necessario procedere in tempi molto brevi alla sua sostituzione.

I contatti con il Comune di Cugnasco Gerra

Fin dagli anni '70 i nostri domiciliati fanno capo alle strutture scolastiche del centro consortile ubicato a Gerra Verzasca, frazione del Piano. Per varie ragioni il nostro Comune non è mai entrato nel consorzio e i rapporti tra le parti sono stati sempre regolati tramite convenzione. Le condizioni quadro sono cambiate con gli anni, soprattutto dopo l'aggregazione tra Gerra e Cugnasco ed il successivo scioglimento del consorzio.

In particolare, sono state adeguate le modalità di partecipazione ai costi della struttura, tramite la definizione di un importo fisso per allievo che frequenta il centro scolastico. La necessità di intavolare nuove trattative è legata anche ai progetti avviati nel corso dei suoi primi anni di attività da parte del Municipio del nuovo Comune.

Ci riferiamo in particolare al concorso per l'ampliamento e la ristrutturazione della scuola, oltre all'avvio del progetto per la nuova sede di scuola dell'infanzia unificata.

A tal proposito, fino alla primavera del 2010 sembrava assodato il principio dell'inserimento della nostra sezione di scuola dell'infanzia all'interno del futuro edificio, tramite la sottoscrizione di un'apposita convenzione di collaborazione. Per il nostro Comune si trattava dunque di trovare una soluzione provvisoria che ci permettesse di mantenere in funzione la nostra attuale sede in attesa di quella nuova. Purtroppo, nei mesi seguenti ci sono giunti segnali allarmanti in merito ai tempi e alle modalità del progetto per la futura sede di scuola dell'infanzia a Cugnasco e pochi mesi or sono ci è stato confermato che vi è stato un cambiamento di rotta, che condurrà sostanzialmente a mantenere e ristrutturare le loro due attuali sedi sui territori dei due vecchi Comuni.

In questo senso, viene a mancare la disponibilità di spazi per la nostra sezione e per le strutture annesse. Vengono pure a cadere le possibili sinergie che si potevano concretamente sviluppare. Per questo motivo, come comunicato nel piano finanziario, si è ritornati sull'idea di sostituire il prefabbricato esistente con un nuovo edificio moderno e adeguato alle esigenze moderne.

I contatti con il proprietario del fondo

Il primo contratto di costituzione del diritto di superficie semplice a favore del Comune per il fondo attualmente occupato risale al giugno 1992 e prevedeva una durata di 10 anni. Nel luglio 2002, contestualmente alla richiesta di credito per l'impermeabilizzazione del tetto, è stato concordato un prolungo di 5 anni, con rinnovo tacito per ulteriori 5 anni. Ciò è puntualmente avvenuto e quindi l'occupazione era assicurata fino al 31.12.2012. Si contava in tal modo di disporre del tempo necessario per concludere le trattative con il Comune di Cugnasco-Gerra per la loro nuova sede.

Visti i continui rinvii e in considerazione delle notizie allarmanti che ci giungevano dal Comune viciniore, nel maggio 2010 abbiamo ottenuto dal proprietario un nuovo prolungo fino al 31.12.2017.

La decisione di rinvio presa dal Municipio di Cugnasco-Gerra ci ha in conclusione indotti a valutare una soluzione a lungo termine che ci permettesse di mantenere un'adeguata autonomia, senza dovere dipendere dalle decisioni di un altro esecutivo in materia di pianificazione finanziaria e delle opere.

Abbiamo quindi avviato delle trattative con il proprietario per l'acquisto definitivo del fondo, trattative che si sono protratte dall'ottobre 2010 al marzo 2011. Purtroppo, non siamo

riusciti a raggiungere un punto d'intesa sul prezzo di acquisto del terreno, nonostante la nostra disponibilità a considerare un importo di mercato valutato sulla base di una perizia fatta eseguire appositamente. Quale alternativa, abbiamo ottenuto un nuovo diritto di superficie semplice per 30 anni a partire dal 2011, con possibilità di prolungo alla scadenza. L'accordo, dopo alcuni tentennamenti del proprietario che hanno fatto slittare la firma di diverse settimane, è stato sottoscritto nel mese di maggio e ci ha permesso di procedere con i passi successivi.

L'attuale prefabbricato

L'attuale edificio è costituito da elementi prefabbricati con uno scheletro d'acciaio e pannelli sandwich portanti. La soletta inferiore appoggia su nervature di calcestruzzo e mattoni silico-calcarei con un interasse di ca. 3 metri.

La superficie complessiva è di ca. 350 mq. Al suo interno troviamo l'aula di lavoro, la sala per attività e movimento, il refettorio, la cucina, i servizi e alcuni locali tecnici e di supporto. In generale, si può affermare che la struttura risponde bene alle esigenze pedagogiche e ludiche della scuola.

Nell'autunno 2007 il Municipio ha chiesto l'allestimento di una valutazione dello stato dello stabile, in funzione dei ragionamenti in corso per la destinazione da dare alla nostra sezione di scuola dell'infanzia. La perizia consegnata nel febbraio 2008 giunge alla conclusione che la struttura del tetto mostra dei chiari cedimenti che ne intaccano la tenuta in caso di forti carichi dovuti in particolare alla neve che potrebbe accumularsi. Si suggeriva quindi lo sgombero regolare della neve e, in casi critici, la chiusura cautelativa della sede scolastica. Veniva inoltre raccomandato un controllo regolare anche delle altre parti sensibili, nei punti di fissaggio delle lamiere.

La perizia è stata ripresa nel luglio 2009 e ha confermato la situazione dell'anno precedente, indicando tuttavia che il degrado continuava costantemente. Per questo motivo, nell'inverno successivo è stato possibile trovare una soluzione di ripiego nelle giornate con precipitazioni nevose importanti, fermo restando lo sgombero del tetto dalla neve.

Dando per acquisito che il problema principale era legato alla portanza del tetto, nell'inverno 2009-2010 sono state fatte alcune valutazioni in merito al rinforzo della sua struttura di sostegno, rispettivamente alla creazione di una copertura supplementare autoportante. E' stata pure immaginata la posa di un impianto che permettesse di scaldare il tetto, impedendo la formazione di una coltre di neve. Si trattava sempre di soluzioni molto onerose (oltre fr. 200'000.--) che non portavano alcun beneficio concreto e non impedivano di fatto l'inesorabile degrado di un manufatto che, lo ricordiamo, era in origine destinato a durare una decina d'anni.

Nel luglio del 2010 abbiamo voluto effettuare una prova di carico del tetto per permetterci di stabilire se l'edificio poteva essere occupato con la dovuta sicurezza anche per l'anno scolastico 2010 – 2011. L'esito è stato positivo, anche se il perito ha ribadito la necessità di sgomberare regolarmente la neve e ha reso attento il Municipio sul fatto che ben difficilmente questa situazione poteva essere protratta di un ulteriore anno.

Il nuovo edificio

La combinazione dei vari elementi descritti in precedenza ha quindi convinto il vostro Municipio ad operare una scelta definitiva, nel senso della costruzione di un nuovo stabile che rispondesse a tutte le esigenze che una struttura scolastica moderna impone.

Il nuovo progetto, sviluppato dalla Sezione edilizia pubblica dell'Ufficio tecnico comunale, riprende in grandi linee la disposizione planimetrica attuale. Per contenere i costi, verranno infatti utilizzate le fondazioni esistenti che garantiscono l'utilizzo di un modulo costruttivo idoneo per questo tipo di edifici. Inoltre, saranno ripresi gli allacciamenti esistenti, raccordandoli agli impianti del nuovo edificio, già dimensionati in modo corretto. Vi sarà tuttavia un aumento puntuale delle superfici, per adattarsi alle normative cantonali più recenti in materia di edilizia scolastica. Per questo motivo, nel preventivo è inserita una posizione per opere da capomastro, relative al completamento delle fondazioni esistenti. La zona atrio-guardaroba sarà integrata nello spazio destinato alle cure igieniche, così da disporre di una visione simultanea delle varie aree. Il salone per le attività di movimento (attualmente ca. 67 mq) sarà aumentato di ca. 20 mq.

Un ulteriore aumento della superficie è determinato dalla necessità di disporre di un locale tecnico dove troverà posto la termopompa aria-acqua che garantirà il riscaldamento dello stabile. I locali principali disporranno di ampie vetrate per favorire l'uso della luce naturale. Altra luce giungerà dalle aperture previste sul tetto.

Lo stabile sarà di tipo prefabbricato in legno. Questa scelta è legata da un lato alla necessità di eseguire i lavori nel minor tempo possibile e dall'altro alla possibilità di disporre di un edificio con uno standard energetico Minergie P. Per questo motivo sono pure previste delle finestre a triplo vetro, mentre l'involucro esterno (facciate e tetto) sarà ventilato. Sul tetto piano verranno posati dei collettori solari per la produzione d'acqua calda. L'idea di edificare uno stabile particolarmente efficace dal punto di vista energetico rientra perfettamente nella linea adottata dal Municipio, con il sostegno del vostro Legislativo, in funzione dell'ottenimento del certificato "Città dell'energia". Pur comportando un investimento maggiore, vi sono dei chiari vantaggi nella gestione corrente a livello di consumi energetici. Per lo stabile il consumo complessivo di energia ammonta a ca. 46'000 kW/h, mentre che in futuro, pur disponendo di una superficie di riferimento energetico (SRE) superiore del 38%, vi sarà una diminuzione di almeno il 30%.

I pavimenti verranno realizzati con materiali plastici di facile manutenzione, mentre si cercherà di tenere all'interno, laddove possibile, le pareti naturali in legno. L'intervento è completato dalla nuova attrezzatura d'esercizio della cucina (lavastoviglie, forno, cucina, frigorifero ecc.) e dall'arredamento delle aule.

All'esterno vi sarà una sistemazione della pavimentazione e dell'area di gioco, dove potrà essere integrato un piccolo WC.

Il costo

Il preventivo elaborato dal nostro Ufficio tecnico tiene conto da un lato di alcune offerte di riferimento relative alle principali parti d'opera della costruzione e dall'altro dei prezzi unitari garantiti per attrezzature ed impianti simili in offerte recenti. La particolarità dell'oggetto ha del resto richiesto una verifica di alcuni dettagli che andranno poi esplicitati nei moduli d'offerta. Il preventivo (+/- 10%) viene qui presentato secondo le posizioni CCC/CPN a due cifre.

| | | |
|----|---|-----------|
| 11 | Sgombero e preparazione terreno | 21'200.— |
| 13 | Impianto di cantiere | 7'000.— |
| 15 | Adattamento infrastrutture | 8'500.— |
| 21 | Costruzione grezza (opera da impresario e costruzione in legno) | 730'400.— |
| 22 | Costruzione grezza 2 (porte, finestre, opere lattoniere) | 153'500.— |

| | | |
|---------------|--|--------------------|
| 23 | Impianti elettrici | 48'700.— |
| 24 | Riscaldamento e ventilazione | 116'200.— |
| 25 | Impianti sanitari | 59'100.— |
| 27 | Finiture 1 (porte interne, serrature, pareti mobili) | 30'000.— |
| 28 | Finiture 2 (pavimenti, rivestimenti parete) | 71'300.— |
| 3 | Attrezzature d'esercizio | 51'000.— |
| 4 | Lavori esterni (ripristini e raccordi condotte) | 13'400.— |
| 5 | Costi secondari (tasse, documentazione, piani ecc.) | 13'000.— |
| 9 | Arredo | 20'000.— |
| | Onorari (Ufficio tecnico + specialisti) | 187'900.— |
| Totale | | 1'531'200.— |
| IVA 8% | | 122'500.— |
| TOTALE | | 1'653'700.— |

L'importo è superiore a quanto inserito nel Piano finanziario e delle opere (fr. 900'000.--), ma è frutto di un'analisi molto approfondita delle esigenze derivanti da una moderna scuola dell'infanzia ed è in linea con quanto speso in altri Comuni per delle costruzioni analoghe alla nostra. Ricordiamo inoltre che abbiamo deciso di adottare uno standard Minergie-P. Del resto, il costo al metro cubo, calcolato su di una cubatura totale di 2035 mc secondo la norma SIA416, ammonta a fr. 780.—(IVA inclusa) e si situa nella fascia inferiore dei costi per l'edilizia scolastica. Per questo calcolo sono state considerate tutte le posizioni dei capitoli 2, 3 e 5, oltre agli onorari. Da ultimo, la conduzione integrale del progetto da parte del nostro Ufficio tecnico potrà senz'altro portare dei benefici dal punto di vista finanziario.

Trattandosi della realizzazione di una nuova sede e non di una semplice ristrutturazione, i competenti servizi del Cantone ci hanno confermato che questo progetto potrà beneficiare di sussidi per un ammontare di fr. 120'000.—. Si tratta di un'entrata non contemplata nel preventivo 2011, mancando in quel momento gli elementi necessari per verificare l'accessibilità ai sussidi.

I tempi

La prima metà del 2011 è stata dedicata all'allestimento del progetto e del capitolato d'appalto per l'edificio prefabbricato, nonché alla procedura di ottenimento della licenza edilizia, conclusasi lo scorso mese di giugno. Contiamo di pubblicare in settembre il concorso per la fornitura del prefabbricato, inserendo una riserva relativa all'ottenimento di questo credito. La delibera potrebbe avvenire nel mese di dicembre e si calcolano circa 4 mesi per la fornitura ed altri 3 mesi per il montaggio e le finiture interne. Nei mesi invernali sarà quindi possibile procedere con la demolizione dell'attuale prefabbricato e con i lavori preparatori, incluse le nuove fondazioni. La nuova sede potrebbe quindi essere consegnata entro la fine di luglio del 2012.

Questo significa che per il prossimo anno scolastico è stato necessario individuare una soluzione transitoria che non creasse eccessivi disagi agli utenti della scuola dell'infanzia e alle loro famiglie. Sono stati avviati dunque dei proficui contatti con il Municipio di Lavertezzo che si è dichiarato disponibile all'affitto di alcuni spazi all'interno del loro centro scolastico in località Riazzino. Il sopralluogo effettuato ad inizio luglio ha permesso di appurare l'idoneità dei locali per un uso temporaneo, ritenuto che sono necessari alcuni

interventi di adattamento (spostamento di una parete interna, posa di un pavimento sintetico, formazione di una recinzione nel giardino. Il loro costo ammonta a fr. 29'500.--. L'ispettore dell'Ufficio di sanità del Cantone, presente al sopralluogo, ha già dato il suo accordo per l'utilizzo degli spazi, limitatamente all'anno scolastico 2011 – 2012.

L'affitto annuo fissato dal Municipio di Lavertezzo ammonta a fr. 35'000.— e comprende anche tutte le spese accessorie, la pulizia delle superfici e l'uso delle strutture sportive. A questo si aggiunge il costo per il trasporto degli allievi da quartiere alla scuola, per un importo di fr. 26'800.--. L'onere complessivo per il trasferimento, che viene incluso nel presente Messaggio, ammonta a fr. 91'300.--.

Il tempo a disposizione per le modifiche ai locali appare estremamente ridotto, per cui il nuovo anno scolastico prenderà avvio nell'attuale sede ed il trasferimento avverrà unicamente ad inizio novembre, dopo la settimana di vacanza, durante la quale si procederà al trasloco.

Conclusioni

La collaborazione tra Comuni può spesso aiutare a raggiungere degli obiettivi d'interesse pubblico importanti. A volte tuttavia le dinamiche interne al singolo Comune possono comportare dei ritardi o degli impedimenti che l'altro Comune coinvolto può solo subire. Nel caso concreto, riteniamo che il vostro Municipio abbia saputo trovare una soluzione adeguata ad un'esigenza imprescindibile della nostra popolazione residente alle Gerre di Sotto.

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

1. è stanziato un credito di fr. 1'653'700.—per la realizzazione della nuova scuola dell'infanzia nel quartiere delle Gerre di Sotto. Il credito sarà iscritto al capitolo 503.20 “Edifici scolastici”;
2. è stanziato un credito di fr. 29'500.- per la sistemazione della sede provvisoria nel Comune di Lavertezzo. Il credito sarà iscritto al capitolo 503.20 “Edifici scolastici”;
3. è stanziato un credito di fr. 61'800.- per l'affitto della sede provvisoria nel Comune di Lavertezzo e per il conseguente trasporto degli allievi. Gli importi saranno registrati nella gestione corrente, ai capitoli 316 “Locazione, affitti, noleggi” e 318 “Servizi e onorari”;

4. il sussidio di fr. 120'000.—sarà inserito alle entrate della gestioni investimenti, al capitolo 661.70 “sussidi cantonali per costruzioni edili”;
5. a norma dell’art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di un anno dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

dott. avv. Carla Speziali

avv. Marco Gerosa

(firmato all’originale)

Allegato: piano ridotto con pianta, facciate e sezioni

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

| | | |
|---|-----------|--------------|
| Scuola dell'infanzia Gerre di Sotto | 02-05 | DC 01 |
| DOMANDA DI COSTRUZIONE | | |
| PIANTA - FACCIATE - SEZIONE | data | gennaio 2011 |
| Mapp. n. 4676 RFD Locarno | formato | A1 |
| Città di Locarno - Ufficio Tecnico Comunale - Sezione edilizia pubblica | disegnato | iz |
| | rapporto | 1:100 |

Proprietario del fondo : Claudia Tunesi Cugnasco

Istante :
 Il Sindaco per il Municipio
 Il Segretario

dott. avv. Carla Speziali avv. Marco Gerosa

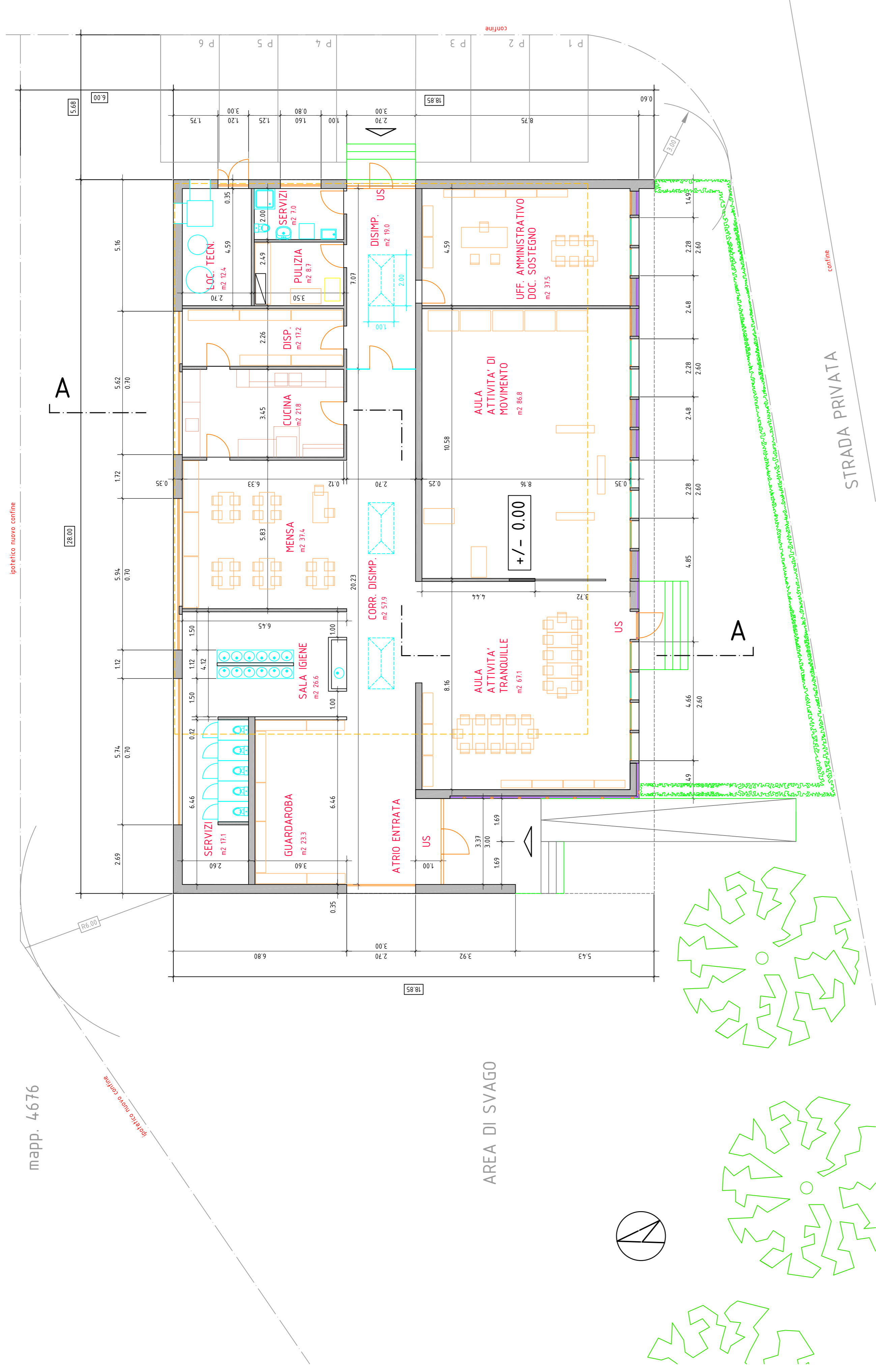
Progettista :
 Ufficio tecnico comunale
 sezione edilizia pubblica

arch. STS OTIA Diego Marci

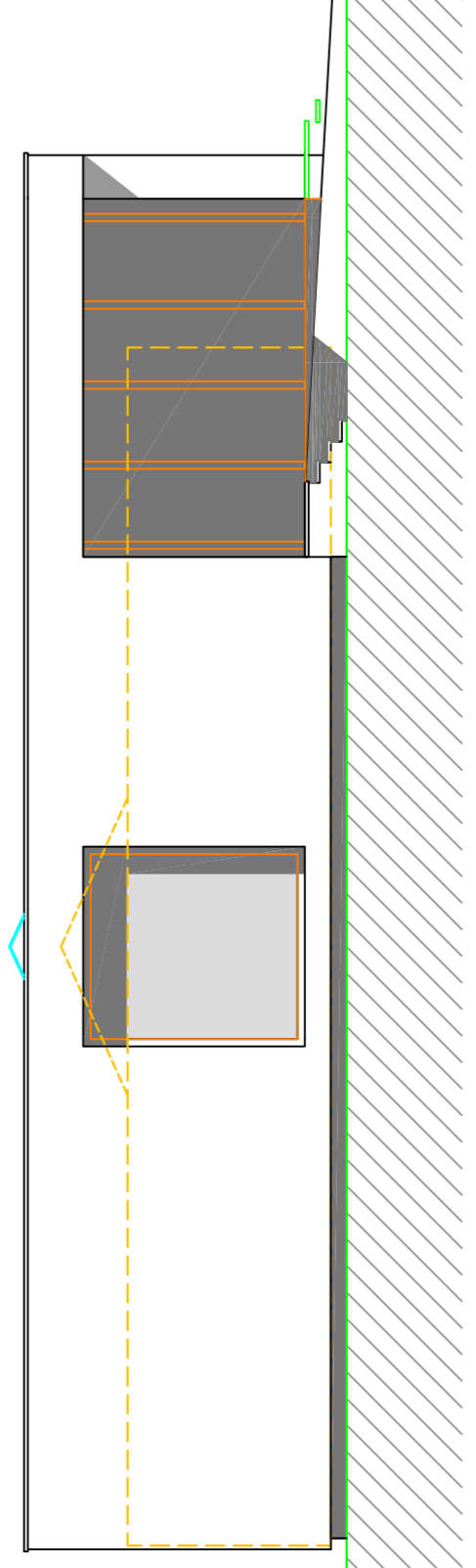
mapp. 4676

genetico nuovo confine

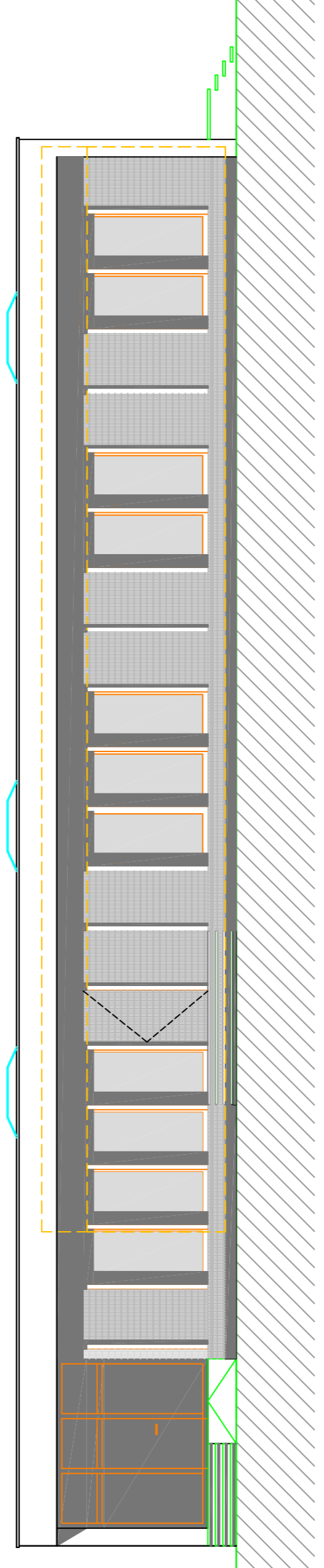
nuovo nuovo confine



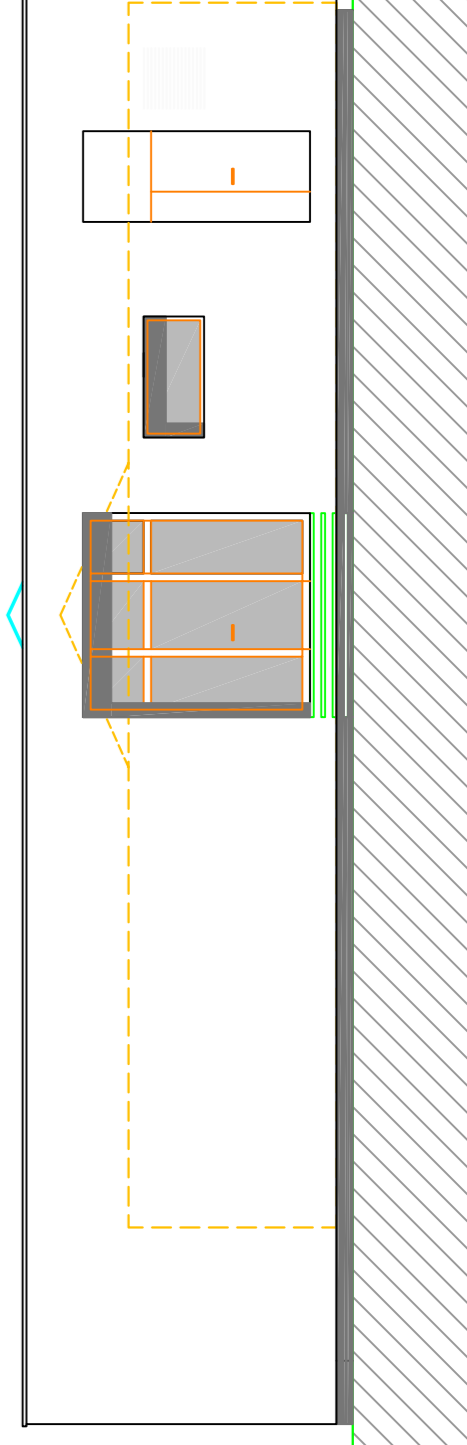
FACCIATA OVEST



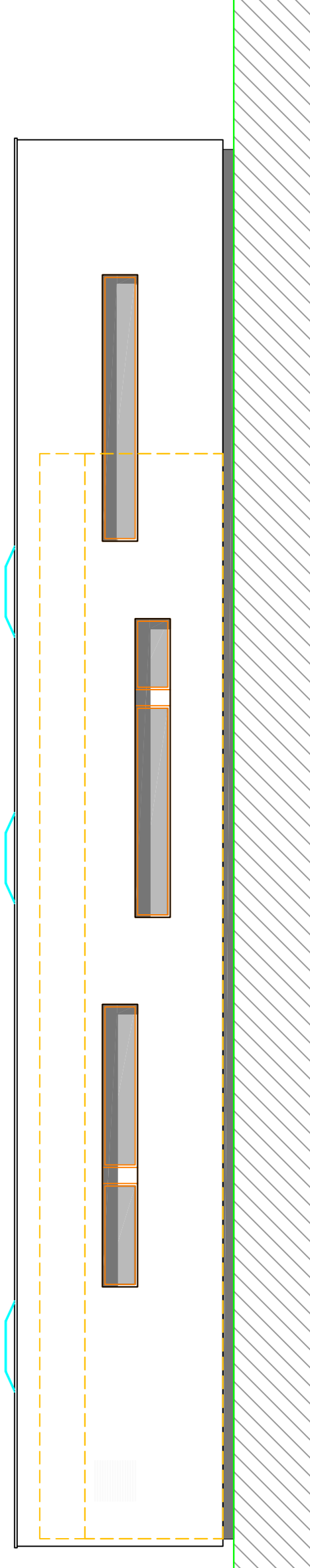
FACCIATA SUD



FACCIATA EST



FACCIATA NORD



SEZIONE A - A

