

Rapporto della Commissione della Gestione al M.M. no. 61 concernente la richiesta di un credito complessivo di CHF 1'600'000.- per le prime fasi di progettazione occorrenti alla ristrutturazione e l'ampliamento delle scuole elementari di Solduno

Locarno, 28 agosto 2023

Egregio signor Presidente del Consiglio comunale, gentili colleghe, egregi colleghi,

la vostra Commissione della Gestione ha attentamente esaminato il messaggio in questione e lo ha approfondito in occasione dell'audizione del 19 giugno u.s. in presenza del Capo dicastero signor architetto Bruno Buzzini e il Direttore della Divisione Logistica e Territorio (DLT), signor ingegnere Roberto Tulipani.

Nel corso dell'audizione è stato presentato in maniera esaustiva il Messaggio senza peraltro sollevare criticità particolari.

La sede delle scuole elementari di Solduno, opera dell'architetto Agostino Cavadini, è ormai piuttosto datata ed è ritenuta di grande pregio architettonico.

Il complesso è stato realizzato in due tappe a cavallo fra la fine degli anni 50 e la metà degli anni 60.

L'edificio appare ben inserito nel contesto del nucleo di Solduno ma è evidente che necessita di interventi indispensabili, già previsti, ad esempio nel Piano finanziario 2009-2012, ripresi poi nel Piano finanziario 2013-2016, ma mai concretizzati; a tal proposito ricordiamo le interpellanze del 2013 e del 2017.

Con il Messaggio 111 del 24 marzo 2020, finalmente e in linea con le scelte politiche dell'attuale Municipio che vuole privilegiare investimenti negli spazi pubblici e nel settore della scuola, veniva presentata la richiesta di credito di 454'500 franchi per lo studio di fattibilità, analisi e concorso internazionale di progettazione per la ristrutturazione e l'ampliamento delle scuole del quartiere di Solduno.

Il 6 ottobre 2022 il Municipio rendeva nota la scelta del progetto vincitore del concorso, "Una possibilità", del gruppo interdisciplinare capitanato dallo studio d'architettura Lopes Brenna di Chiasso e procedeva con l'allestimento e la pubblicazione del presente Messaggio.

La nuova costruzione prevede una nuova palestra in sostituzione dell'attuale ormai fuori norma, cinque nuove aule di classe modulari di 65 metri quadrati l'una con uno spazio comunicante di 32 metri quadrati, un'aula per il Sostegno pedagogico e una serie di ulteriori spazi dedicati alla didattica e all'amministrazione. Essa, grazie alla sua precisa impostazione urbanistica, risponde al requisito di un uso parsimonioso del terreno.

Inoltre la vostra Commissione è particolarmente soddisfatta in quanto il progetto vincitore ha saputo amalgamare gli aspetti architettonici e urbanistici con le esigenze dei docenti di un nuovo

modo di far scuola, con l'utilizzo di metodologie didattiche che necessitano di spazi appropriati; e in questo la collaborazione di una rappresentante del corpo docenti in seno alla giuria in qualità di consulente, ha costituito un valore aggiunto nelle valutazioni dei vari progetti.

Valutiamo molto positivamente il collegamento fra gli spazi esterni coperti e scoperti che si inserisce negli interessanti accorgimenti progettuali che a livello urbanistico rispettano uno degli obiettivi del concorso, cioè la salvaguardia dell'ultimo appezzamento di terreno rimasto – parte dell'attuale campo – che è stata oggetto di una petizione inoltrata a suo tempo al Municipio.

La vecchia palestra verrà ristrutturata creando due spazi ben distinti: lo spazio biblioteca occuperà il livello semi-interrato garantendo un ambiente più raccolto in base al suo utilizzo, mentre la mensa godrà di uno spazio maggiore con la possibilità di un utilizzo polivalente.

La vostra Commissione auspica che in fase di affinamento si possa avere la possibilità di creare uno spazio accessibile dall'esterno da utilizzare quale sala prova per i gruppi musicali giovanili.

Compito principale della vostra Commissione è una valutazione dei costi in relazione all'investimento.

Essa è dell'avviso che l'analisi della valutazione dei costi è in linea con le aspettative finanziarie del committente e rispecchia quanto stimato nello studio di fattibilità, che prevede un investimento di 26 milioni tutto incluso.

Positivo quindi il voler avvalersi di una figura esterna specializzata nel controllo sistematico dei costi nella fase esecutiva che lavorerà a stretto contatto con il capo progetto architetto Simone Ferrari, ritenendo che la gestione del credito nella fase iniziale verrà delegata al capo progetto.

Nel bando di concorso erano già stati inseriti tutti gli elementi necessari per l'allestimento delle offerte d'onorario di tutti i progettisti.

In particolare si è fatto riferimento ai Regolamenti SIA 102, 103 e 108 con una tariffa oraria di 130 franchi discusso e concordato con i progettisti. In paragone l'attuale tariffa applicata a livello cantonale è di 147 franchi/ora.

Grazie alla possibilità di poter discutere del progetto a distanza, il costo relativo alle spese di progettazione è stato ridotto dell'1%. Inoltre, considerando come la fase di progettazione sarà sviluppata nel 2024, è già stata applicata la nuova aliquota IVA dell'8.1%.

Per questa fase di progettazione non sono previsti sussidi, mentre nella fase realizzativa si potranno godere incentivi per i nuovi edifici con lo standard Minergie®, che prevede attualmente 100.- franchi per ogni metro quadrato di superficie edificata e il ricorso al fondo FER per opere legate al risanamento degli edifici e all'uso di vettori energetici da fonti rinnovabili.

Un breve commento merita la tabella pubblicata a pag. 7 del Messaggio riguardante gli onorari per le fasi SIA 31/32/33.

U N A P O S S I B I L I T À – O n o r a r i – F a s i S I A 3 1 / 3 2 / 3 3			
CCC	Progettista		Importo IVA esclusa
291.0	Architetto e coordinatore		Fr. 920'000.--
292.0	Ingegnere civile		Fr. 145'000.--
293.0	Ingegnere elettrotecnico		Fr. 80'000.--
294.0	Ingegnere RVCS		Fr. 105'000.--
297.3	Fisico della costruzione		Fr. 50'000.--
298.5	Ingegnere antincendio		Fr. 20'000.--
192.0	Ingegnere prova a futura memoria		Fr. 25'000.--
296.0	Architetto del paesaggio		Fr. 20'000.--
297.1	Geologo		Fr. 5'000.--
298.0	Ingegnere del traffico		Fr. 7'000.--
299.0	Rilievo fotografico della struttura esistente		Fr. 5'000.--
	Spese progettisti (forfait)	1%	Fr. 15'000.--
	Totale 1		Fr. 1'397'000.--
	IVA	8.1%	Fr. 113'157.--
	Totale 2 (con arrotondamento)		Fr. 1'510'000.--
	Imprevisti, perizie, sondaggi, spese	circa 6%	Fr. 90'000.--
T O T A L E I v a i n c l u s a a r r o t o n d a t o			Fr. 1'600'000.--

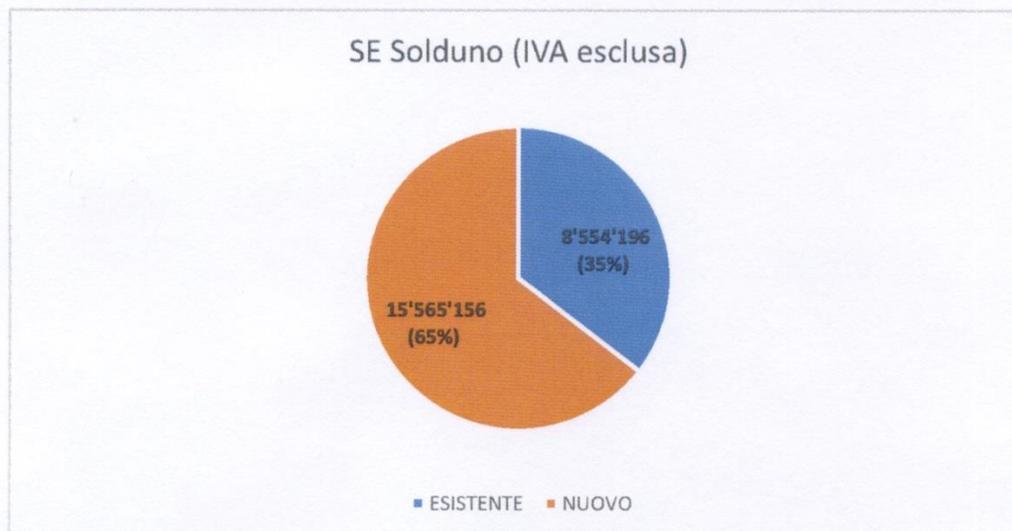
A futura memoria è estremamente importante poter effettuare un rilievo fotografico della situazione esistente, da qui i 25'000.- franchi per l'ingegnere civile (192.0) e i 5'000.- franchi per il rilievo fotografico (299.0).

Inoltre per le tematiche legate alla viabilità e ai posteggi sono necessarie della analisi da parte dell'ingegnere del traffico (298.0).

Interessante può apparire un paragone della stima dei costi necessari per gli interventi per la parte esistente e per il nuovo edificio.

Come risulta dallo schema sotto riportato il 35% dell'investimento andrà a gravare sulla costruzione esistente, mentre il 65% sulla parte nuova e l'incidenza annuale dei costi di investimento di CHF 200'000.- appare più che sopportabile per le finanze della nostra Città.

	Preparatori	Edificio	Esterni	costi secondari	Arredo	Tot	
ESISTENTE	300'000	5'381'900	610'296	1'662'000	600'000	8'554'196	35%
NUOVO	530'000	10'783'472	1'204'684	2'647'000	400'000	15'565'156	65%
totali (IVA esclusa)	830'000	16'165'372	1'814'980	4'309'000	1'000'000	24'119'352	



La tempistica prevede dapprima la costruzione della parte nuova (1ª tappa) e a conclusione di questa prima tappa si procederà con i lavori di ristrutturazione della parte vecchia.

Questa procedura eviterà la costruzione di sedi provvisorie che sarebbe inevitabilmente andata a creare costi aggiuntivi.

Tempistiche di progetto



A complemento di quanto sopra riportato comunichiamo che nel 2024 è previsto un incontro con la Commissione della Gestione per un'informazione relativa al progetto di massima al il preventivo oltre che un'informazione pubblica; se il percorso stabilito potrà procedere senza intoppi, si prevede di iniziare i lavori nell'estate del 2026.

I tempi potranno sembrare anche lunghi, ma, vista l'importanza dell'investimento e la complessità del progetto è indispensabile prendersi il tempo necessario per effettuare tutte le verifiche e operare in maniera precisa coinvolgendo tutti gli attori: la Direzione scolastica, i Capi sezione degli altri settori dell'Amministrazione della Divisione logistica e territorio e della Divisione urbanistica e infrastrutture.

Al termine dei lavori tutte le aule di classe avranno la superficie richiesta di circa 97 metri quadrati comprendenti lo spazio principale e lo spazio di sostegno.

A seguito di quanto espresso, considerando come il progetto goda di un vasto consenso, la vostra Commissione invita le colleghe e i colleghi ad approvare il Messaggio così come presentato e a risolvere:

1. è stanziato un credito di Fr. 1'600'000.-- relativo alle prime fasi di progettazione per la ristrutturazione e l'ampliamento delle scuole elementari di Solduno;
2. il credito sarà iscritto al capitolo 5045 "Immobili scuole, sport, cultura e tempo libero, culto";
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 i migliori ossequi.

Barbara Angelini Piva

Marko Antunovic

Bruno Baeriswyl

Simone Beltrame

Orlando Bianchetti

Rosanna Camponovo

Pier Mellini (relatore)

Simone Merlini

Kevin Pidò

Luca Renzetti

Mauro Silacci (relatore)