



Nuovo progetto definitivo e credito lordo di fr. 820'000.— per la ristrutturazione dello stabile della scuola infanzia di Aquila

Lodevole Consiglio comunale,
Signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

abbiamo il piacere di sottoporre al vostro esame ed alla vostra approvazione il nuovo progetto definitivo e relativa richiesta di un credito di fr. 820'000.— per la ristrutturazione della scuola dell'infanzia di Aquila. Questa proposta annulla e sostituisce la proposta precedente come da messaggio municipale MM 04/2015.

PREMESSA E ISTORIATO

In data 27 aprile 2015 il Consiglio comunale approvava un primo progetto definitivo e relativo credito di fr. 420'000.— per la ristrutturazione dello stabile della scuola infanzia di Aquila. A seguito di cambiamenti imposti da disposizioni tecniche superiori e richieste dagli Uffici cantonali preposti, il progetto come presentato inizialmente non poteva essere realizzato. Oltre ad alcuni cambiamenti dal lato sanitario e dello smaltimento delle acque luride, il progetto doveva conformarsi allo standard Minergie, come richiesto per le ristrutturazioni sostanziali di tutti gli stabili pubblici. Questo cambiamento ha comportato laboriose verifiche dal lato progettuale e tecnico che non hanno potuto essere portate a termine prima del cambiamento di legislatura, intercorso a maggio 2016. Nel corso del mese di agosto 2016 le istanze cantonali preposte alla verifica del progetto, confermavano che la ristrutturazione poteva essere realizzata conformemente allo standard Minergie e soprattutto che non poteva entrare in linea di conto una deroga alla certificazione, possibile solo se si dimostra in modo chiaro che gli interventi necessari per il raggiungimento della certificazione non sono fattibili per motivi tecnici.

Nella seduta del 27 marzo 2017 il gruppo PLR in Consiglio comunale presentava una mozione, tramite la quale chiedeva di rivalutare completamente la concezione della scuola infanzia di Aquila, in particolar modo di esaminare la possibilità di progettare un'unica struttura per la prima infanzia a servizio di tutto il Comune, individuando l'ubicazione ideale presso il campo sportivo ad Aquila. Con lettera del 23 maggio 2017 ed a seguito di un incontro tenutosi il 9 maggio 2017 con la commissione ad hoc istituita nell'ambito della mozione, il Municipio formulava il suo preavviso negativo. Esponiamo qui di seguito gli elementi principali che sono emersi dall'analisi del Municipio e comunicati per iscritto alla commissione:

- 1) Lo stabile attuale di Aquila adempie molto bene alle esigenze scolastiche di una scuola dell'infanzia e l'edificio si trova in situazione ideale e tranquilla. Anche il terreno a disposizione all'esterno quale spazio di svago e di gioco è apprezzato dagli allievi e dagli utenti. Si è convinti che tramite un intervento di ristrutturazione, si potrà offrire anche in futuro una struttura adeguata e moderna per le esigenze scolastiche richieste.
- 2) Lo stabile scolastico della scuola infanzia di Olivone non necessita a corto-medio termine degli interventi di ristrutturazione importanti. Lo stesso si presenta in buono stato e alcuni interventi puntuali eseguiti negli scorsi anni ne hanno mantenuto il valore e la conformità con le esigenze odierne. Anche il terreno adiacente è adeguato e la posizione è ideale e tranquilla.
- 3) L'impatto economico per le ristrutturazioni dei due edifici scolastici di prima infanzia a corto-medio termine, sono ritenuti ancora limitati e sostenibili, mentre per la costruzione di una struttura nuova per due sezioni bisogna prevedere un costo di almeno fr. 2.5 milioni, mentre la vendita degli attuali edifici non più utilizzati non sarebbe verosimilmente così immediata. Inoltre saranno da considerare due ulteriori procedure pianificatorie di modifica del piano regolatore con conseguenti costi ed un eventuale rischio di trovarsi con due edifici inutilizzati o da svendere a prezzi non interessanti.

- 4) Per quanto riguarda i costi di gestione di una nuova struttura scolastica unificata rispetto all'attuale situazione, s'ipotizza un costo complessivo annuo supplementare di ca. fr. 59'000.—, corrispondente in particolar modo ai maggiori costi del trasporto con autisti e accompagnatori, che causerebbe una sede unica e centralizzata. Da considerare comunque che non sono indicati i costi finanziari dell'investimento e nemmeno il ricavo di una possibile vendita o riutilizzo degli edifici attuali, difficilmente quantificabili come indicato precedentemente.
- 5) Oltre al costo supplementare importante generato dal trasporto scolastico, il Municipio intravede inoltre una problematica di distanza e di scomodità che andrebbe a pesare oltremodo sulle famiglie e sui bambini. Pensare infatti di mettere su un furgone un bambino di 4-5 anni residente a Ghirone e portarlo una o due volte al giorno ad Aquila e ritorno, non ci sembra molto adeguato. Inoltre i tempi di attesa per la raccolta dei bambini lungo le frazioni del Comune causerebbero inevitabilmente un anticipo dell'orario di partenza da casa, con il rischio che la famiglia opterebbe per un trasporto diretto tramite auto private, con un conseguente aumento del traffico.
- 6) In considerazione degli indirizzi dettati dal piano finanziario a medio-lungo termine e fatti propri dal Consiglio comunale durante la seduta del 15 maggio 2017, non ci sono spazi per intraprendere degli investimenti così onerosi a medio termine. Si tratta di fissare delle priorità e in quali ambiti investire, coscienti che un investimento per una struttura scolastica nuova comporterebbe inevitabilmente la rinuncia o l'abbandono parziale di risorse a favore di altre infrastrutture, progetti ed iniziative economiche sul territorio.
- 7) Il sedime del campo sportivo di Aquila si trova nella zona AP (attrezzature d'interesse pubblico – quale campo sportivo) a favore dell'attività dell'Associazione sportiva Aquila. Un eventuale cambiamento di destinazione dovrebbe in ogni modo sottostare ad una variante ordinaria del piano regolatore, con tempistica e costi non indifferenti.
- 8) Il Municipio non ritiene che gli approcci formativi attuali siano svolti su livelli differenti. La metodologia d'insegnamento è data da un concetto elaborato da orientamenti cantonali e fatte proprie dai docenti tramite il coinvolgimento del direttore didattico. Evidentemente ogni docente poi mette la sua, tramite la propria personalità ed esperienza. La collaborazione tra le due sezioni è già ora buona e la distanza tra le due sedi non va vista come ostacolo nel perseguire gli obiettivi di apprendimento.
- 9) È difficile prevedere una previsione certa degli allievi delle scuole dell'infanzia a lungo termine, anche se si nota un certo trend positivo. In futuro non si può però escludere a priori una diminuzione delle nascite. La conseguente abolizione di una sezione avrebbe come diretta ripercussione un sovradimensionamento della nuova struttura. Con le due sedi attuali e separate potremo essere maggiormente flessibili anche in futuro.

A seguito dell'incontro con la commissione e per ottenere una valutazione più attendibile dei costi del nuovo progetto di ristrutturazione, il Municipio elaborava una variante della domanda di costruzione secondo i parametri richiesti, la quale poteva ottenere la conferma di certificazione provvisoria secondo lo standard Minergie in data 6 novembre 2017 e l'avviso cantonale favorevole dei Servizi generali del Dipartimento del territorio in data 22 dicembre 2017. Con il rilascio della licenza edilizia datata 8 gennaio 2018 il Municipio era in grado di presentare un progetto conforme alle disposizioni attuali. A seguito di un nuovo incontro con la commissione ad hoc tenutosi il 22 gennaio 2018, i membri del gruppo PLR in seno alla commissione confermavano per iscritto il 21 febbraio 2018 di ritirare con effetto immediato la mozione. In data 23 marzo 2018 giungeva al Municipio anche il rapporto ufficiale della commissione che proponeva l'abbandono definitivo della mozione del 27 marzo 2017, dando così luce verde alla proposta di nuovo progetto e messaggio municipale che vi stiamo sottoponendo.

PROGETTAZIONE

Il progetto approvato dal Consiglio comunale nell'aprile 2015 era ritenuto adeguato e contenuto nella spesa, ma purtroppo non raggiungeva le condizioni minime e disposizioni attuali per raggiungere lo standard superiore imposto dalle disposizioni attuali in materia. Per un'informazione completa a tutti i Consiglieri comunali attuali, ritenuto che il precedente messaggio municipale era stato elaborato tre anni or sono e prima della nuova legislatura, riprendiamo qui di seguito le caratteristiche principali del progetto.

Valutazione dell'edificio e organizzazione funzionale attuale

L'asilo comunale è stato edificato indicativamente negli anni '50 ed è stato successivamente ampliato e riattato in più fasi, l'ultima delle quali risalente al 1972. In epoca più recente una parte dell'edificio è stata parzialmente coibentata. Malgrado alcuni interventi puntuali di risanamento e miglioramento funzionali, lo stabile non ha mai beneficiato di un intervento completo e sostanziale di ristrutturazione.

La situazione attuale presenta un edificio sviluppato su due livelli più lo spazio sottotetto adibito a deposito, con i seguenti contenuti:

- al piano seminterrato troviamo la cucina, il locale pranzo, un piccolo bagno di servizio e la cantina che è stata trasformata in locale tecnico per il riscaldamento a gasolio;
- al piano terreno abbiamo l'entrata principale, i servizi, un grande spazio dedicato ai giochi, un altro spazio disponibile e un locale dedicato al riposo pomeridiano;
- il piano mansardato, accessibile con una piccola scala in legno, è adibito parzialmente a deposito di materiale didattico e altro.

Problematiche rilevate

L'analisi delle componenti edilizie e funzionali dell'edificio hanno portato alla luce alcuni aspetti problematici, i quali vanno risolti e sistemati entro un lasso di tempo ragionevole. Le principali problematiche rilevate sono le seguenti:

Prescrizione antincendio

Per l'edificio non era disponibile alcuna certificazione riguardante il rispetto delle normative contro gli incendi. Dall'analisi effettuata risultano esservi diverse non-conformità alle prescrizioni di protezione antincendio vincolanti nel Cantone Ticino.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico dell'edificio non era ancora stato sottoposto ad un controllo con relativo rapporto di sicurezza (RaSi).

Isolamento termico

Il grado di isolamento termico dell'edificio, nella totalità dell'involucro, è inferiore allo standard minimo attuale richiesto.

Umidità riscontrata

Il locale seminterrato, probabilmente a causa della mancanza di adeguati sistemi di drenaggi ed impermeabilizzazione, risulta essere umido provocando scrostamenti all'intonaco e conseguente ambiente malsano nel locale adibito a pranzo.

Infissi e avvolgibili

I serramenti in legno esistenti sono vetusti, senza guarnizioni e con vetro semplice. Questa situazione comporta una mancata coibentazione, un dispendio energetico eccessivo ed un pericolo importante per la sicurezza dei bambini. Gli avvolgibili sono malfunzionanti e non rispondono più alle esigenze attuali.

Altri potenziali pericoli

L'altezza dei parapetti delle finestre nel piano terreno è inferiore a quanto richiesto dalle normative in vigore.

Organizzazione interna

Gli spazi interni non sono sfruttati in modo ottimale, il locale pranzo è situato nel seminterrato e non gode della pregevole posizione in cui è rivolto lo stabile, con le aperture principali orientate a sud verso la campagna aperta.

Cucina

La cucina esistente è ormai vetusta e per poter garantire un servizio adeguato, richiede un intervento di ammodernamento.

Stato di manutenzione

La costruzione presenta un grado di manutenzione ordinario. Alcune parti d'opera risultano comunque essere logore e giunte alla fine dei termini per un ciclo di rinnovo che preservi il bene edilizio, in particolare:

- il trattamento superficiale delle facciate presenta vari settori in cui non vi è più aderenza con il sottofondo;
- il trattamento superficiale delle parti metalliche all'esterno dell'edificio è logoro, così come quelle delle finestre in legno;
- gli avvolgibili risultano essere in uno stato di degrado avanzato e richiedono spesso interventi di manutenzione;
- i rivestimenti al piano terreno (linoleum) oltre che logori sono carenti nel grado di attualizzazione;
- la cucina è vetusta ed essendo aperta non risponde alle nuove normative in materia.

Allegato al presente messaggio trovate una documentazione fotografica relativa ad alcuni dettagli riferiti alle problematiche rilevate ed evidenziate sopra.

Proposta d'intervento e concetto progettuale

Qui di seguito presentiamo quindi le proposte scaturite dalla valutazione e dall'esame approfondito del progettista e dell'ufficio tecnico comunale. Le stesse sono state condivise sulla base di alcuni incontri promossi con le docenti della scuola dell'infanzia e con il Municipio. Il progetto prevede principalmente quanto segue:

- spostamento della sala pranzo e della cucina dal piano seminterrato al piano rialzato in modo da poter usufruire al meglio della posizione privilegiata (soleggiamento) di cui gode lo stabile;
- lo spazio seminterrato sarà sfruttato quale deposito di materiale didattico e giochi e si potranno ottenere gli spazi sanitari dedicati alla cuoca e alle pulizie;
- la formazione di una terrazza parzialmente coperta adiacente la nuova cucina, permetterà ai bambini di poter pranzare all'esterno in una posizione sicura, soleggiata, riparata e di facile accesso per il servizio dei piatti;
- il nuovo spazio dedicato al riposo o ai lavori dei bambini sarà ricavato nel piano mansardato e sarà raggiungibile grazie ad una nuova scala di accesso. Per ottenere uno spazio gradevole, si eseguirà, lungo il lato rivolto a sud, un'apertura nel tetto esistente (abbaino) che permetterà di posare dei nuovi serramenti e portare un bel fascio di luce all'interno. Il tetto sarà coibentato secondo le normative vigenti;
- l'entrata sarà provvista di una rampa coperta dedicata ai disabili;
- la zona dedicata ai lavandini sarà ampliata;
- il riscaldamento esistente a gasolio sarà sostituito da una moderna termopompa aria-acqua. Coibentando lo stabile si avrà comunque un notevole risparmio energetico e quindi finanziario;
- la sistemazione esterna prevede l'ammodernamento del parco giochi dove necessario.

Come richiesto in sede commissionale, una valutazione approfondita della situazione attuale del traffico e della segnaletica esistente nel comparto della campagna di Aquila, sarà eseguita separatamente dal progetto in esame.

Modifiche e aggiunte al progetto iniziale

Riassumiamo qui di seguito le modifiche principali imposte dagli uffici cantonali competenti, al fine di rispettare le normative specifiche per raggiungere un standard superiore imposto dalle disposizioni in materia.

Ufficio della sanità

- aumento del numero dei lavandini (8 pz.)
- formazione locali sanitari per la cuoca (spogliatoio, doccia, guardaroba)
- locale apposito per pulizia
- formazione rampa di accesso per disabili, secondo norma
- dimensionamento della scala PR/PM

SPAAS

- posa di un impianto di depurazione delle acque
- perizia idrogeologica

Risparmio energetico

- obbligo di certificazione Minergie

A seguito di queste richieste e dopo il lungo iter istituzionale evidenziato nel capitolo precedente, il Municipio ha provveduto a conformare il progetto assecondando tutte le richieste e ottenendo finalmente l'avviso cantonale favorevole e la relativa licenza edilizia.

L'adeguamento del progetto ed il coinvolgimento di specialisti comporta un importante aumento dei costi che è stato definito nel capitolo "preventivo generale dei costi". Nel dettaglio le opere non previste inizialmente e che dovranno essere realizzate:

- formazione nuovo locale per lavandini
- formazione locali sanitari per cuoca
- formazione rampa di accesso per disabili
- dimensionamento scala di accesso al piano mansardato
- installazione di una fossa di trattamento delle acque luride tipo BIOWATER 15
- sostituzione impianto di riscaldamento (termopompa)
- installazione sistema di ventilazione controllata
- installazione pannelli fotovoltaici
- maggiore coibentazione di singoli elementi per rispettare standard Minergie

I progetti specialisti già coinvolti o da coinvolgere sono i seguenti:

- perizia idrogeologica
- pre-certificazione Minergie
- perizia antincendio
- perizia amianto
- incarto energia
- progettista per impianto di ventilazione e riscaldamento
- progettista per impianto elettrico

Aspetto funzionale dopo la ristrutturazione

Piano interrato

- locale tecnico
- magazzino/deposito
- piccolo ufficio per l'insegnante
- piccolo bagno

Piano rialzato

- portico d'entrata coperto
- atrio
- spazio per giochi
- nuova cucina
- sala pranzo
- terrazzo coperto
- servizi

Piano mansardato

- nuovo spazio giochi/riposo

In allegato al presente messaggio trovate i piani grafici suddivisi per ogni piano.

Aspetto tecnico per risanamento dell'edificio

Il progetto prevede in sostanza i seguenti interventi tecnici:

- sostituzione serramenti
- sostituzione avvolgibili
- sostituzione cucina
- coibentazione esterna (cappotto)
- coibentazione tetto
- impermeabilizzazione esterna parti interrate
- sostituzione pavimenti
- opere varie per sicurezza e norme antincendio
- sistemazione bagni e servizi
- posa pannelli fotovoltaici sul tetto
- ammodernamento generale impianto elettrico

PREVENTIVO GENERALE E FINANZIAMENTO

Capitolo/intervento	Importo in fr. (iva compresa)
Opere da impresario costruttore + gessatore	160'000.—
Opere da carpentiere copritetto	85'000.—
Opere da lattoniere	25'000.—
Opere da elettricista	60'000.—
Opere da sanitario con apparecchi	30'000.—
Serramenti	60'000.—
Avvolgibili	12'000.—
Opere da piastrellista per cucina e bagni	20'000.—
Opere da parchettista-linoleum	15'000.—
Opere da pittore + cappotto esterno	60'000.—
Opere da falegname	15'000.—
Ventilazione controllata	50'000.—
Opere da riscaldamento-pompa di calore	60'000.—
Impianto fotovoltaico	8'000.—
Cucina con apparecchi	60'000.—
Onorario architetto e specialisti	60'000.—
Perizie e attestati	5'000.—
Trasloco e sistemazione asilo provvisorio	5'000.—
Sistemazione parco giochi	10'000.—
Acquisto nuovi mobili	10'000.—
Riserve, imprevisti e arrotondamento	10'000.—
Totale complessivo	820'000.—

I lavori già eseguiti finora e addebitati al credito già disponibile approvato con MM 04/2015, ammontano a fr. 42'700.— (lavori urgenti, perizie, progettazione).

Sussidi per risanamento energetico

Sono in corso di valutazione le possibilità di sussidiamento riguardanti il risanamento energetico (incentivi federali dal programma edifici e eventuali sussidi cantonali supplementari). Possiamo quantificare questi contributi in fr. 100'000.—, suddivisi come segue:

- fr. 28'000.— incentivo base per isolamento superfici
- fr. 63'000.— incentivo base per certificazione Minergie
- fr. 5'000.— incentivo per sostituzione impianto riscaldamento
- fr. 4'000.— incentivi federali + cantonali per impianto fotovoltaico

Finanziamento e conseguenze sulle uscite annuali

Il progetto è contemplato nel PF 2017-2020. L'incidenza finanziaria complessiva sulla gestione corrente, a partire dal 2020 al termine dell'opera, può essere riassunta in questo modo (in fr.):

- costi interessi bancari 1 % su 720'000.— (inv. netto) = fr. 7'200.—
 - ammortamento min. concesso dalla LOC 6 % = fr. 43'200.—
- Costo netto annuo a carico della gestione corrente = fr. 50'400.—

TEMPISTICA

Per il periodo dei lavori di ristrutturazione, si prevede di spostare per un anno scolastico la sede dell'asilo presso l'ex-casa comunale di Aquila. La sistemazione provvisoria (vedi piano allegato) è già stata condivisa con le docenti e la cuoca della scuola dell'infanzia, le quali hanno valutato positivamente la proposta, ritenendo lo stabile adeguato alle esigenze. Il trasloco delle attrezzature e della cucina, l'adeguamento dei servizi igienici, potrà essere eseguito parzialmente dagli operai comunali.

La tempistica prevista per la messa in opera del progetto è la seguente:

- maggio-luglio 2018 – elaborazione progetti specifici, capitolati, appalti
- luglio 2018 – trasloco asilo nella sede provvisoria presso ex-casa comunale Aquila
- settembre 2018 – inizio lavori
- luglio 2019 – fine lavori
- anno scolastico 2019/2020 – inizio nella nuova sede

Alfine di rispettare i termini imposti, il Municipio ha già coinvolto preliminarmente alcuni progettisti specialisti ed a breve saranno preparati i capitolati d'appalto dei lavori, ritenuto però che la delibera degli stessi è comunque condizionata all'approvazione del progetto e del credito da parte del Consiglio comunale. In considerazione della tempistica ristretta si chiede comunque al Legislativo, come attuato per il progetto delle scuole a Olivone, di autorizzare formalmente il Municipio ad iniziare i lavori preparatori della fase esecutiva con la clausola d'urgenza, prima della scadenza dei termini legali per l'esercizio di un eventuale referendum contro la decisione del Legislativo, prevista il 25 giugno 2018.

CONCLUSIONE

Il progetto aggiornato e approvato rispetta gli standard attuali sotto tutti gli aspetti e si ritiene possa soddisfare le esigenze di docenti e bambini per diversi anni. Se con il progetto iniziale s'intendeva proporre un risanamento più modesto con l'obiettivo di risolvere in particolar modo gli aspetti problematici riscontrati, con il nuovo progetto si tende a raggiungere uno standard superiore, con però ancora un costo notevolmente inferiore rispetto a quanto comporterebbe la realizzazione di uno stabile completamente nuovo. L'impegno finanziario previsto è aumentato in modo importante, ma in considerazione del risultato che s'intende raggiungere, risulta essere ancora proporzionato e ragionevole.

In conclusione il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler approvare il presente messaggio ed a voler

risolvere:

1. È abbandonata la mozione del 27.03.2017, per la progettazione di un'unica struttura di scuola infanzia a servizio di tutto il Comune presso il campo sportivo di Aquila.
2. È approvato il nuovo progetto definitivo e relativo credito lordo di fr. 820'000.— per la ristrutturazione dello stabile della scuola infanzia di Aquila.
3. Il credito sarà iscritto nel conto degli investimenti ed attivato a bilancio. L'iscrizione è effettuata sul conto già esistente no. 200.503.19 il quale viene aumentato da fr. 420'000.— a fr. 820'000.—.
4. Il credito decadrà se non verrà utilizzato entro 3 anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.
5. Il Municipio è autorizzato ad adottare la clausola d'urgenza ed iniziare i lavori preparatori della fase esecutiva, prima del termine dell'esercizio di un eventuale referendum.

Con stima.

Per il Municipio

La Sindaco: C. Boschetti Straub



Il Segretario: L. Beretta



Allegati al messaggio:

- rapporto commissione ad hoc mozione 27.03.2017
- piani di progetto
- piani sistemazione provvisoria
- documentazione fotografica

Olivone, 26 marzo 2018

Commissioni postposte: EDILIZIA e GESTIONE