



Progetto definitivo e credito di fr. 420'000.— 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 progetto definitivo e la relativa richiesta di un credito di fr. 420'000.— per la ristrutturazione della scuola dell'infanzia di Aquila. Il nostro Ufficio Tecnico Comunale ha elaborato il progetto di massima ed il preventivo per rimodernare lo stabile esistente.

Premessa e istoriato

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 cobentata .

Malgrado alcuni interventi puntuali di risanamento e miglioramento funzionali, lo stabile non ha mai beneficiato di un intervento completo e sostanziale di ristrutturazione.

Valutazione dell'edificio e organizzazione funzionale attuale

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 è 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 è 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. Le nuove norme e direttive PA 2015 sulla protezione antincendio (NAI e DAI) attualmente non sono rispettate.

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 dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le stesse sono state condivise sulla base di incontri regolari 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 potrà ottenere un piccolo ufficio per la docente (attualmente non esistente);
- la formazione di una terrazza 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 molta luce all'interno. Il tetto sarà coibentato secondo le norme;
- il riscaldamento esistente è garantito da un bruciatore a gasolio che risulta ancora performante e pertanto sarà mantenuto, procedendo ad una revisione straordinaria se necessario. Coibentando lo stabile si avrà comunque un notevole risparmio energetico e quindi finanziario (consumo di gasolio). La sistemazione esterna non subirà interventi particolari se non la manutenzione ordinaria.

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

Preventivo generale

Capitolo/intervento	Importo in CHF (iva compresa)
Opere da impresario costruttore + gessatore	95'000.--
Opere da carpentiere copritetto	73'000.--
Opere da lattoniere	23'500.--
Opere da elettricista	18'000.--
Opere da sanitario con apparecchi	15'000.--
Serramenti	55'000.--
Avvolgibili	12'000.--
Opere da piastrellista per cucina e bagni	8'000.--
Opere da parchettista	10'000.--
Opere da pittore + cappotto esterno	50'000.--
Opere da falegname	10'000.--
Cucina con apparecchi	20'000.--
Onorario architetto domanda di costruzione	15'000.--
Perizie e attestati	5'000.--
Riserve e imprevisti, arrotondamento	10'500.--
Totale complessivo	420'000.--

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). Al momento possiamo quantificare questi contributi per un importo massimo di fr. 15'000.—.

Finanziamento e conseguenze sulle uscite annuali

L'incidenza finanziaria complessiva sulla gestione corrente, a partire dal 2017 al termine dell'opera, può essere riassunta in questo modo (in CHF):

- costi interessi bancari 1.5% su 405'000 (inv. netto) = 6'075.00
- ammortamento min. concesso dalla LOC 6 % = 24'300.00
- Costo netto max. annuo a carico della gestione corrente = 30'375.00

Procedure edilizie

In caso di accettazione della proposta presentata, il Municipio darà l'incarico ad uno studio di architettura di allestire la domanda di costruzione e gestire la fase degli appalti. La direzione esecutiva sarà affidata all'Ufficio tecnico comunale con il coinvolgimento puntuale dello studio per gli aspetti architettonici.

Tempistica

Durante gli interventi edilizi si prevede di spostare la scuola dell'infanzia presso la casa comunale di Aquila, negli spazi attualmente occupati dall'amministrazione che nel frattempo sarà ritornata nella nuova casa comunale a Olivone (inizio 2016).

Tenuto conto di questa situazione e viste le pratiche progettuali e formali ancora da portare a termine, i lavori non potranno iniziare prima della primavera-estate 2016. In ogni caso e per minimizzare i disagi, si eseguiranno la maggior parte dei lavori durante l'estate, approfittando del periodo di vacanza estiva delle scuole.

Conclusione

Il Municipio ritiene con questo messaggio di proporre una soluzione interessante e di qualità per ristrutturare in modo razionale e sostanziale un edificio scolastico importante per il Comune che potrà portare un'ulteriore attrattività rivolta a giovani famiglie che avranno a disposizione una scuola dell'infanzia moderna e gradevole.

Intervenendo come proposto si raggiunge l'obiettivo di risanare questo stabile sotto l'aspetto energetico, funzionale e di messa in sicurezza.

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

risolvere:

1. È approvato il progetto definitivo e relativo credito di fr. 420'000.— per la ristrutturazione dello stabile della scuola infanzia di Aquila.
2. Il credito sarà iscritto nel conto degli investimenti ed attivato a bilancio.
3. Il credito decadrà se non verrà utilizzato entro 3 anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco: Marino Truaisch



Il Segretario: Loris Beretta



Allegati al messaggio:

- piani di progetto;
- documentazione fotografica.

Aquila, 23 marzo 2015

Commissioni preposte: EDILIZIA e GESTIONE