

Ris. mun. n° 2191 del 17.09.2018

In esame alle Commissioni della Gestione ed Edilizia ed opere pubbliche

19.09.2018

Messaggio municipale N° 16/2018

Richiesta di un credito di fr. 3'100'000.00 per la realizzazione dell'ampliamento della scuola dell'infanzia, consistente in circa

- fr. 2'600'000.00 per la realizzazione della terza sezione
- fr. 180'000.00 per la sistemazione della struttura esistente
- fr. 320'000.00 per la sistemazione del giardino esterno

Al Lodevole Consiglio comunale di Castel San Pietro,
Signori e Signore Presidente e Consiglieri comunali,

Premessa

Ad inizio quadriennio il nostro Esecutivo si è posto tra gli obiettivi principali quello di essere un comune attrattivo per le famiglie. La bellezza del nostro territorio, lontano dal traffico cittadino, ci aiuta a essere un comune che le famiglie scelgono volentieri per vivere e crescere i propri figli. Attraverso servizi di qualità e attenzione al cittadino si cerca di andare incontro alle esigenze familiari (vedi servizio extra scolastico "Lo Scoiattolo 8", sostegno ad associazioni del paese, eccetera).

Negli ultimi anni sono aumentate le famiglie che vivono nel nostro paese, e come logica conseguenza anche il numero delle nascite. La crescita dei nuclei familiari andrà aumentando negli anni a venire.

Il Consiglio comunale lo scorso 11 dicembre 2017 ha concesso all'unanimità un credito di fr. 145'000.00 per la progettazione dell'ampliamento dell'edificio che ospita la scuola dell'infanzia.

Già da parecchi anni la capienza massima dell'attuale scuola dell'infanzia (2 sezioni per un massimo di 50 bambini) viene sistematicamente raggiunta. Solo grazie alla frequenze fuori dalla nostra sede scolastica riusciamo a garantire un posto a tutti i bambini.

Gli allievi della SI sono aumentati in modo importante nell'anno scolastico 2017-2018 e le proiezioni indicano che nei prossimi anni non potranno più essere contenuti nelle attuali due sezioni (situazione al 31.07.2017).

anno scolastico 2015/2016	Potenziali	Frequenze fuori sede	Iscritti
Facoltativi	18	3	15
I. livello obbligatorio	14	1	13
II. livello obbligatorio	19	4	15
Totali	51	8	43

anno scolastico 2016/2017	Potenziali	Frequenze fuori sede	Iscritti
Facoltativi	17	4	13
I. livello obbligatorio	17	2	15
II. livello obbligatorio	15	2	13
Totali	49	8	41

anno scolastico 2017/2018	Potenziali	Frequenze fuori sede	Iscritti
Facoltativi	19	0	19
I. livello obbligatorio	17	2	15
II. livello obbligatorio	16	0	16
Totali	52	2	50

anno scolastico 2018/2019	Potenziali	Frequenze fuori sede	Iscritti CSP
Facoltativi non iscritti	3		0
Facoltativi	16	7 (6+1)	9
I. livello obbligatorio	22		22
II. livello obbligatorio	17	1	16
Totali	58	8	47

anno scolastico 2019/2020	Potenziali	Frequenze fuori sede	Iscritti
Facoltativi	31		
I. livello obbligatorio	18		
II. livello obbligatorio	25		
Totali	74		

anno scolastico 2020/2021	Potenziali	Frequenze fuori sede	Iscritti
Facoltativi	21		
I. livello obbligatorio	31		
II. livello obbligatorio	18		
Totali	70		

Queste cifre ci inorgoliscono perché significa che il nostro è e rimane un comune attrattivo, dall'alta qualità di vita e di servizi erogati. L'aumento della popolazione comporta altresì degli oneri. Lo sviluppo inerente la scolarizzazione della prima infanzia indica numeri in costante aumento che si stabilizzeranno nel futuro prossimo attorno ad una media di 70 allievi.

Per l'anno scolastico 18-19 i bambini in "esubero" verranno inseriti presso la scuola dell'infanzia del comune limitrofo di Balerna. Il nostro esecutivo è soddisfatto di questa convenzione temporanea, ma siamo coscienti di aver richiesto un sacrificio alle famiglie coinvolte. Chi sceglie di vivere nel nostro comune lo fa per una serie di motivi che comprendono anche i nostri istituti scolastici. Attingere a comuni limitrofi deve quindi essere una misura temporanea. A breve termine sarà indispensabile poter ospitare tutti i bambini sul nostro territorio.

Partendo da queste cifre il nostro Municipio ha incaricato lo studio di architettura AtelierB architetti Sagl di analizzare la nostra attuale scuola dell'infanzia, per verificare che gli spazi fossero in linea con le esigenze e le normative vigenti. Appurato che il nostro asilo rispecchia i parametri cantonali vigenti, abbiamo inizialmente richiesto di portare avanti un progetto di massima per la realizzazione della terza sezione di scuola dell'infanzia, nel comparto dell'edificio attuale, la sistemazione esterna e gli interventi sull'edificio esistente.

Parallelamente, assieme al gruppo di lavoro „ pianificazione del nucleo“ si è analizzata l'ubicazione del nostro asilo e la possibilità di creare una terza sezione nel medesimo comparto. Sono state ponderate ed analizzate ipotesi e varianti che hanno portato alla conclusione che, tenendo conto che la struttura esistente, costruita a fine anni 70 dall'architetto Giuseppe Brazzola, è stata giudicata anche dagli uffici cantonali come buona, la soluzione più pratica e meno onerosa in termini di tempo e finanziari, fosse l'ampliamento dell'attuale struttura.

Proponiamo qui di seguito un accenno storico che si collega con la destinazione attuale del fondo.

Il sedime dove sorge l'attuale scuola dell'infanzia fu donato al nostro comune dal signor Cesare Bernasconi fu Giacomo (deceduto nel 1929 a Buenos Aires) con lascito ufficiale redatto nella capital Argentina il 6.11.1928. Con questo atto il signor Bernasconi dispose che la Villa Buenos Aires con terreni e annessi divenissero proprietà del Comune, destinate a scuola o ad asilo.

Nel 1963 fu costituita la Fondazione Cesare Bernasconi con lo scopo di favorire l'educazione della gioventù e della popolazione di Castel San Pietro, il cui patrimonio iniziale era costituito dai fmn 130, 132, 1278, 1283, 1284 e 1285 oltre che a liquidità per fr. 27'951.60.

Dal fmn 132 furono staccati il 26.06.1970 mq. 2959 per la costruzione dell'attuale asilo; sulla rimanenza del fondo, sempre ad inizio anni '70, furono edificate le scuole prefabbricate.

Su parte degli altri fondi del lascito sono sorti il parco giochi dei Ciapei, dei posteggi e il magazzino comunale.

Il 16.11.1987 il Consiglio comunale autorizzò lo scioglimento della Fondazione Cesare Bernasconi e, conformemente allo scopo del lascito, il 16.02.1990 i beni furono formalmente trapassati al Comune e la liquidità disponibile andò a finanziare la costruzione del centro scolastico.

Progetto

Il progetto è stato frutto di diverse riflessioni riguardo l'inserimento nel territorio e la relazione con l'edificio esistente. Inoltre si è chiesto all'architetto di creare una struttura funzionale per i nostri bambini, ma anche per il corpo docenti. Un asilo moderno che ben si inserisce nel nucleo del nostro villaggio.

Gli spazi concepiti corrispondono a delle precise normative e schede tecniche concernenti *“l'edilizia scolastica-scuola dell'infanzia”* emanate dal Cantone.

Il progetto si presenta su due piani e volumetricamente appare un edificio proporzionato e ben inserito nel contesto.

Si ricorda che lo standard energetico obbligatorio per i lavori in stabili comunali è appunto quello MINERGIE, invadente a livello di spazi e di costi di investimento (art. 11 Regolamento sull'utilizzazione dell'energia RUEn).

Il Sistema energetico sarà formato da una pompa di calore aria/acqua installata al piano interrato, supportato da pannelli solari termici per la produzione di acqua calda posati sul tetto.

Inoltre, sempre sul tetto del nuovo edificio, è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici (16/17 KWp). In questo edificio è previsto, come da standard energetico, il ricambio d'aria controllato.

Il nuovo corpo delimita al meglio la zona esterna ponendo un confine netto, ma garantendo nel contempo continuità visiva grazie al portico giardino della SI, che non preclude in alcun modo l'utilizzo del mappale oggi destinato agli edifici prefabbricati dell'Ufficio postale e delle ex scuole.

Come indicato il progetto si basa su norme concernenti l'edilizia scolastica in base alle quali il progettista ha potuto progettare l'edificio rispettando i requisiti sia volumetrici, sia di comfort che igienico-sanitari.

L'attuale cucina e il refettorio non garantiscono più gli standard richiesti per il numero di bambini delle tre sezioni e quindi gli stessi sono stati inseriti nel nuovo comparto. Gli spazi rimanenti, ex cucina ed ex refettorio, saranno adibiti in parte all'ampliamento dell'attuale aula di movimento per le due sezioni esistenti (sottodimensionata secondo la normativa vigente) e i restanti sono a disposizione per ulteriori attività didattiche o a favore dei servizi per le famiglie. L'accesso al locale tecnico al piano interrato rimarrà medesimo e si realizzerà un atrio d'ingresso.

Il programma degli spazi previsti è ben definito e si suddivide in aree precise e strutturate, in particolare:

area interna:

aule per attività tranquille
spazio per movimento
deposito materiale
atrio/guardaroba per i bambini
spazio per cure igieniche per i bambini
servizi igienici per bambini, docenti e i motulesi

area didattica e di gioco esterna:

zona coperta pavimentata (portico)
zona verde strutturata con giochi
deposito

spazio di supporto per la didattica:

refettorio per i bambini e docenti
locale docenti e riunioni
locale di sostegno pedagogico

spazi di servizio:

cucina
deposito giochi esterno
deposito interno
dispensa
servizi igienici per il personale
locali tecnici
locali pulizia

Le superfici totali dei nuovi spazi ammontano a ca. mq 600 lordi e 90 mq di portico, per un volume complessivo dell'ampliamento di ca. mc 2'400.

La struttura progettata si sviluppa su due piani con un piccolo interrato per i locali di servizio e tecnico.

Al piano terra trova posto l'atrio d'entrata che collega tutte le sezioni, la nuova cucina e il refettorio comune, oltre che al porticato che può fungere da attività didattica esterna e i servizi.

Al primo piano sono previste le aule di didattica denominate "tranquilla" e di "movimento", l'aula del docente, quella di sostegno e i servizi per le cure igieniche.

Infine nello scorso mese di giugno, per il progetto come sopra descritto è stata presentata la domanda di costruzione per la quale, a seguito anche delle indicazioni avute dall'Ufficio domande di costruzioni, i Servizi generali del DT preavviseranno favorevolmente il progetto. Ne consegue che il Municipio, una volta in possesso dell'avviso cantonale, potrà rilasciare il rispettivo titolo autorizzativo.

Preventivo e finanziamento

Lavori preliminari	fr.	73'000.00
Edificio	fr.	2'064'300.00
Interventi su edificio esistente	fr.	92'000.00
Sistemazione esterna	fr.	195'000.00
Costi secondari	fr.	72'000.00
Arredo interno	fr.	100'000.00
Arredo esterno	fr.	35'000.00
Totale parziale 1 senza onorari	fr.	2'631'300.00
Studio di fattibilità	fr.	14'415.00
Onorari specialisti	fr.	374'417.00
Totale parziale 2 con onorari	fr.	3'020'132.00
IVA 7.7 %	fr.	232'550.64
Totale onorari e IVA inclusa	fr.	3'252'682.16

PER LA RICHIESTA DI CREDITO:**Descrizione**

Totale di preventivo onorari e iva inclusi	fr.	3'252'682.16
./. anticipo studio di fattibilità iva inclusa	fr.	15'500.00
./. credito per la progettazione definitiva MM N° 13 / 2017	fr.	145'000.00

Totale per la richiesta di credito, iva inclusa	fr. 3'092'182.16
--------------------------------------------------------	-------------------------

TOTALE ARROTONDATO	fr. 3'100'000.00
---------------------------	-------------------------

Tempistica

Il presente messaggio dovrebbe essere discusso nel consiglio comunale del 22.10.2018.

Se il credito sarà approvato il cantiere potrebbe avere inizio a metà aprile 2019. Questa previsione ipotizza tempi tecnici di ca. 6 mesi per la preparazione dei piani esecutivi provvisori atti all'allestimento dei capitolati d'appalto, la fase d'appalto vera e propria e la stesura dei piani esecutivi definitivi, saranno invece da aggiungere i tempi per eventuali procedure ricorsuali.

Data questa tempistica l'opera dovrebbe essere consegnata entro il 31.08.2020.

Finanziamenti

Non si prospetta alcun finanziamento particolare, se non un contributo di Remunerazione Unica per la posa dei pannelli fotovoltaici per impianti fino a 30 KW che viene quantificato in ca fr. 10'000.00 e il cui versamento è ipotizzato in ca. 2 anni dalla messa in esercizio dell'impianto..

Ricadute sulla gestione corrente del Comune (art. 164b LOC)

Mettiamo in evidenza in questo capitolo le conseguenze finanziarie rilevanti sulla gestione corrente dell'investimento.

L'ammortamento economico con il sistema sul valore residuo (degressivo) attualmente in auge, inizialmente sarà di fr. 186'000.00/anno ca. per poi ridursi nel tempo, mentre con il sistema previsto dal MCA2, che dovrebbe entrare in vigore con il preventivo 2020 (a quote costanti lineari), l'ammortamento sarà di ca. fr. 77'500.00/anno (40 anni la durata del bene).

Il finanziamento avverrà attingendo al mercato bancario dei prestiti a lungo termine per l'intero capitale investito; si ipotizza quindi un onere annuale per interessi di fr. 30'000.00 (fr. 3.0 mio all'1 %).

Vanno inoltre considerate le spese necessarie alla gestione di una sezione supplementare di scuola dell'infanzia e di potenziamento del tempo lavorativo del personale di cucina.

Sia questi costi come anche gli altri costi di gestione dell'immobile, tipo manutenzione stabili e strutture, manutenzione apparecchiature e mobili, riscaldamento, acqua potabile, elettricità, pulizia, costi del personale, assicurazioni non sono di facile quantificazione.

Sarà quindi l'esperienza dei primi anni ad indicarci gli importi corretti da preventivare nei costi correnti.

A titolo di quantificazione globale standardizzata, sulla base di un'indicazione contenuta in un documento del Dipartimento del territorio sulla sostenibilità finanziaria dei piani regolatori che si rifà ad una guida alle finanze comunali del Canton Berna, ipotizziamo un costo del 2.5 % dell'investimento lordo del solo immobile, corrispondente a fr. 50'000.00. Si tratta evidentemente di un dato medio che con ogni probabilità sarà minore nei primi anni con l'immobile a nuovo per poi crescere nel tempo con le necessità di manutenzione delle strutture.

Va inoltre aggiunto il costo netto (dedotti i sussidi cantonali) di una docenza supplementare valutato in fr. 60'000.00.

A seguito di questa nuova organizzazione vi è da rivalutare la posizione della docente d'appoggio che attualmente opera al 50 %.

A titolo di esempio e paragone possiamo indicare che la gestione dell'attuale immobile con 2 sezioni (esclusi gli oneri diretti della scuola, gli interessi e gli ammortamenti) ci costa attualmente ca. fr. 75'000.00 all'anno.

Questo investimento è stato considerato nel piano delle opere allegato alle linee direttive di quadriennio (aggiornamento 9.2017), non è per contro considerato nel piano delle opere relativo piano finanziario 2017/2020 elaborato nel novembre 2016. Va considerato che alcune opere finanziariamente rilevanti previste in quel documento non verranno realizzate in questo quadriennio.

Di conseguenza l'investimento per l'ampliamento della SI, oltre che necessario, risulta finanziariamente sostenibile.

In ogni caso il piano finanziario verrà aggiornato con i dati del preventivo 2019 che aggiorna anche la situazione degli investimenti.

I progetti e il preventivo di dettaglio sono a vostra disposizione presso la cancelleria comunale.

Il Municipio e l'Amministrazione rimangono a disposizione per eventuali informazioni.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è approvato il progetto per la realizzazione della terza sezione della scuola dell'infanzia, sistemazione della struttura esistente e sistemazione della parte esterna;
- è concesso un credito di fr. 3'100'000.00 per la realizzazione della terza sezione della scuola dell'infanzia, la sistemazione della struttura esistente e la sistemazione della parte esterna;
- l'investimento sarà addebitato al conto 200.503.070 Ampliamento scuola dell'infanzia;
- il credito sarà considerato decaduto se il cantiere non sarà iniziato entro 1 anno dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO

allegati:

- Progetto definitivo

PROPRIETÀ
Comune
Castel san Pietro

Mappale 1537
Castel San Pietro

Progetto

Nuovo
ampliamento asilo
Castel san Pietro

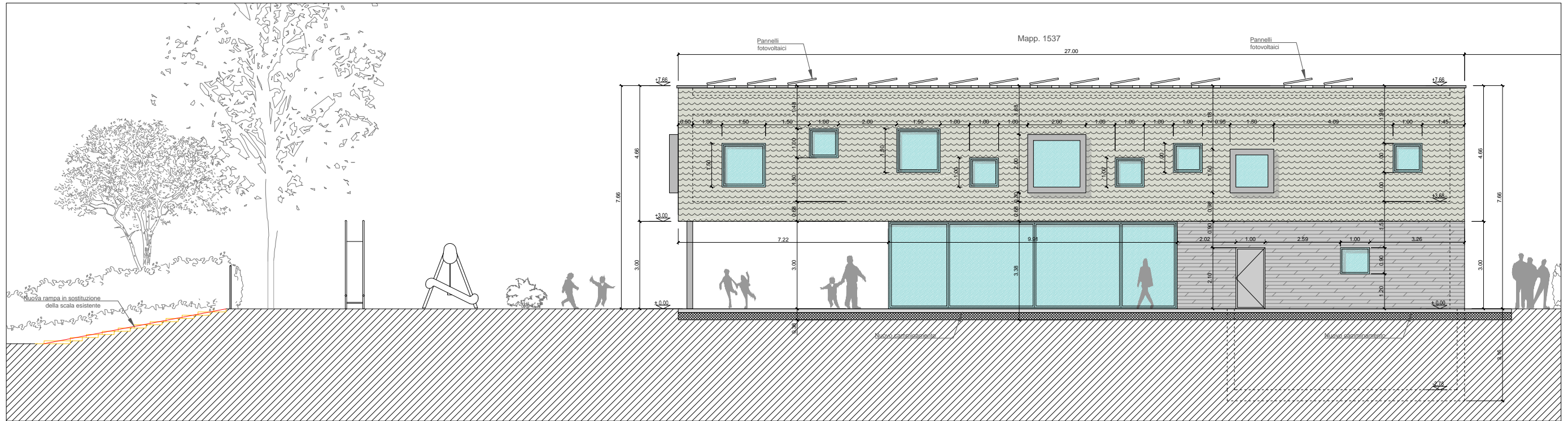
6a

VARIANTE A
Facciata ventilata

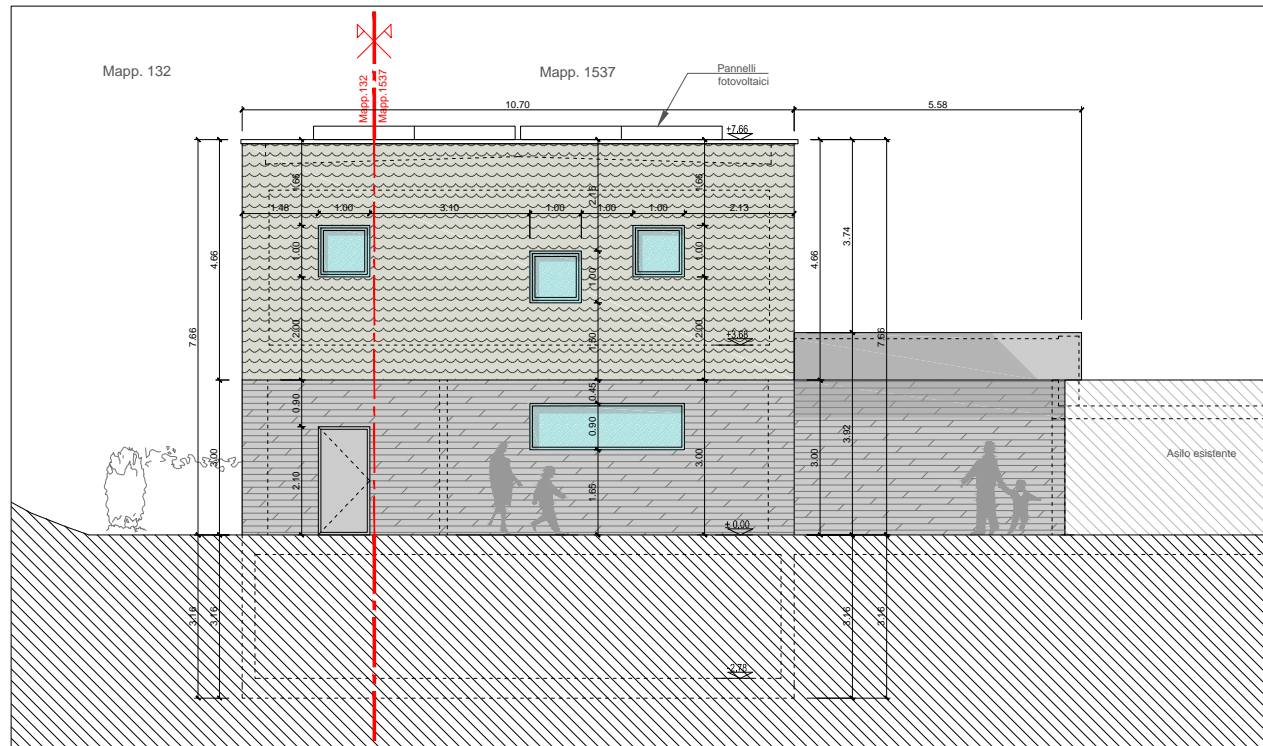
Settembre 2018

Progettista:
atelierB
ARCHITETTI
GIUGLIEMMO BIANCHI
Architetto aam • sia • ota • regA
Via alla Torre 12 • 6850 Mendrisio
T +41 91 630 03 06
www.atelierb-architetti.ch

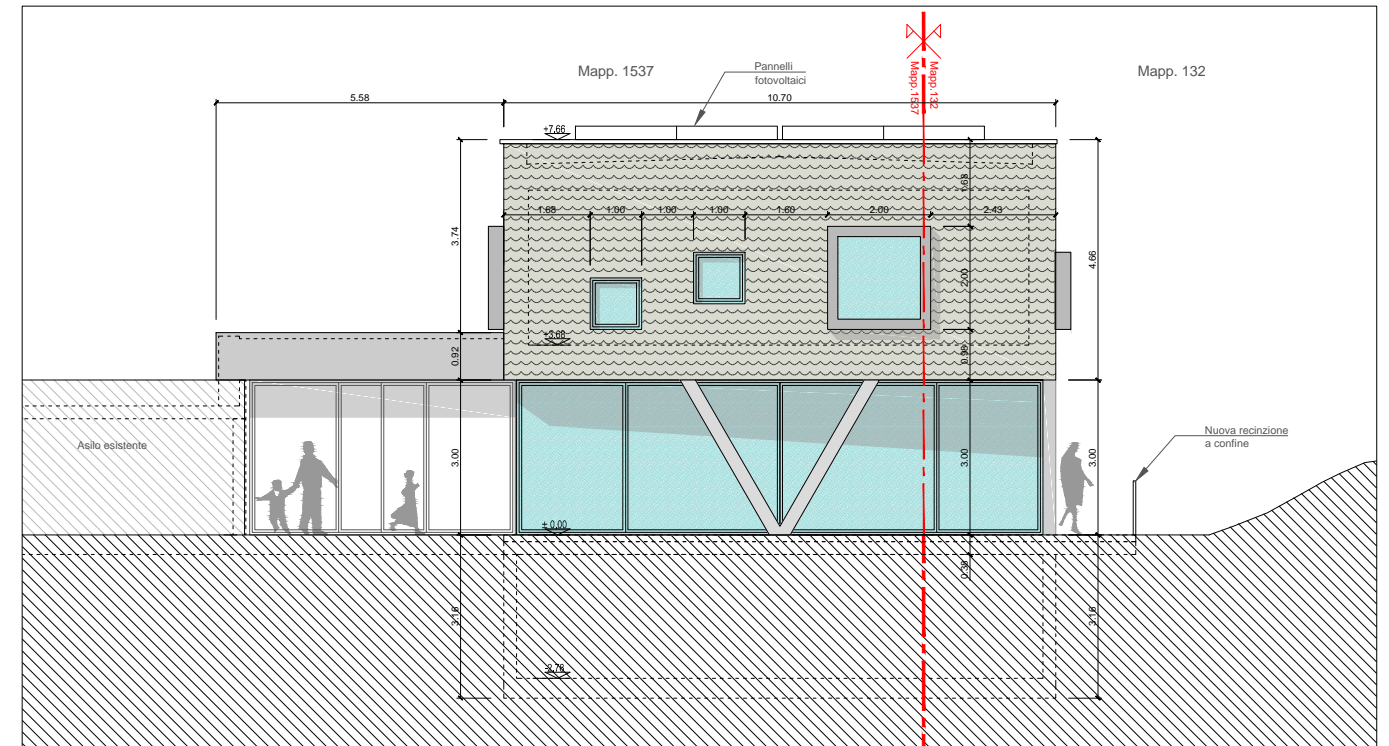
© Copyright 2018
atelierB-architetti sagl
atelierB-architetti si riserva la
proprietà del presente disegno.
È vietata la riproduzione e la
comunicazione a terzi senza
autorizzazione.



Prospetto est



Prospetto nord



Prospetto sud

PROPRIETÀ
Comune
Castel san Pietro

Mappale 1537
Castel San Pietro

Progetto

Nuovo
ampliamento asilo
Castel san Pietro

6a

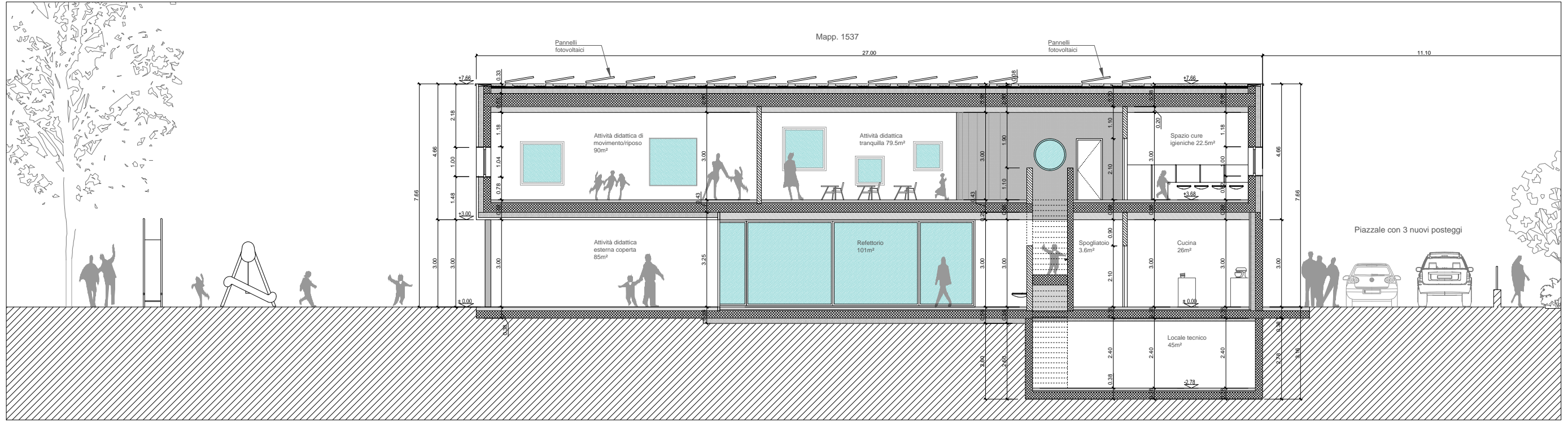
VARIANTE A
Facciata ventilata

Settembre 2018

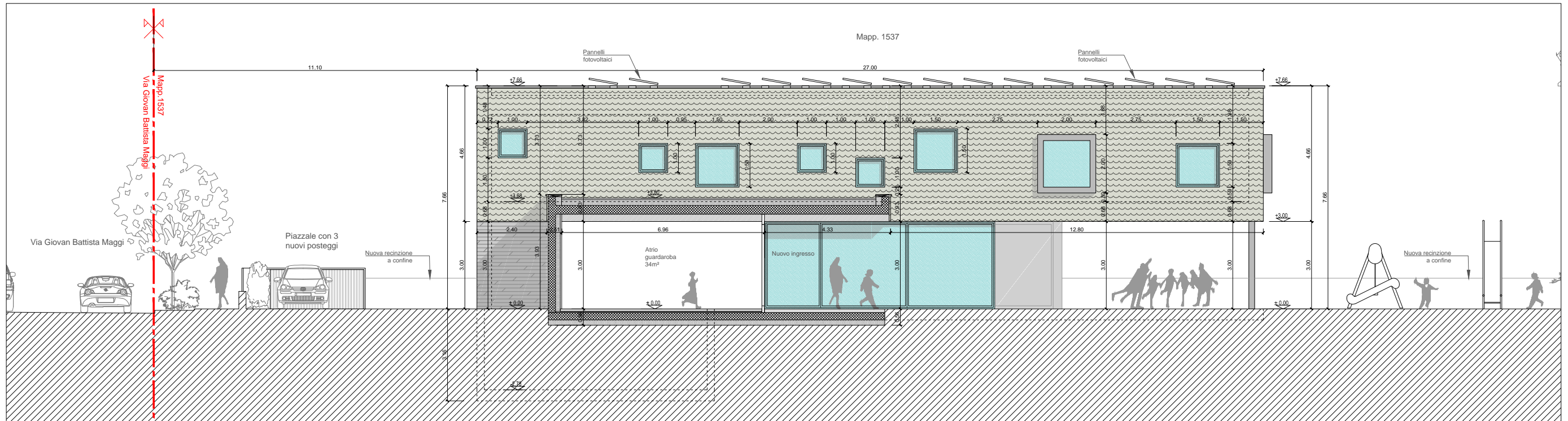
Progettista:
atelierB
ARCHITETTI

GIUGLIELMO BIANCHI
Architetto aam • sia • ota • reg
Via alla Torre 12 • 6850 Mendrisio
T +41 91 630 03 06
www.atelierb-architetti.ch

© Copyright 2018
atelierB-architetti sagl
atelierB-architetti si riserva la
proprietà del presente disegno.
È vietata la riproduzione e la
comunicazione a terzi senza
autorizzazione.



Sezione C-C'



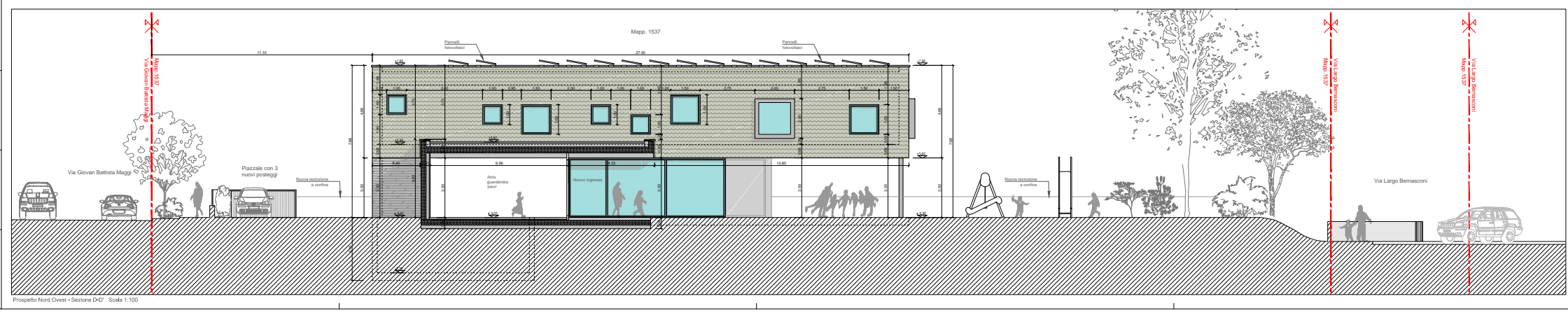
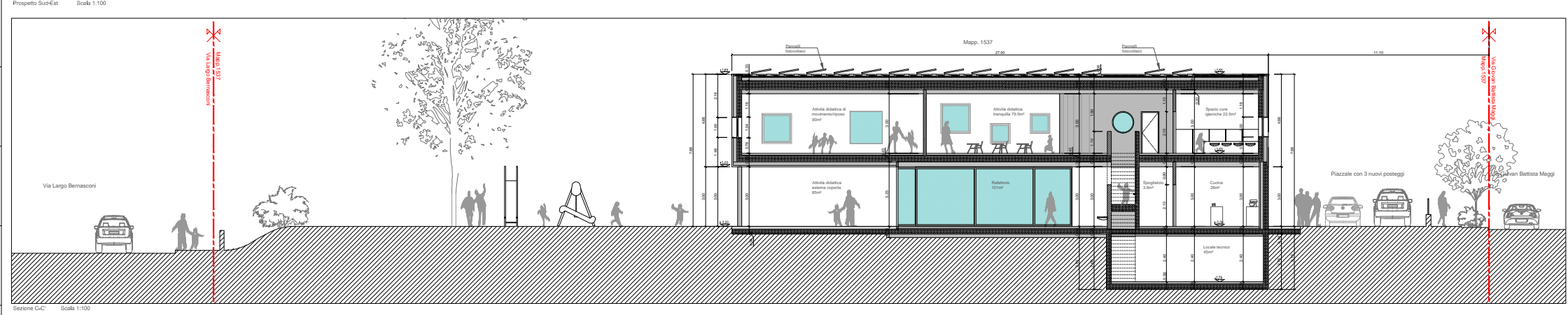
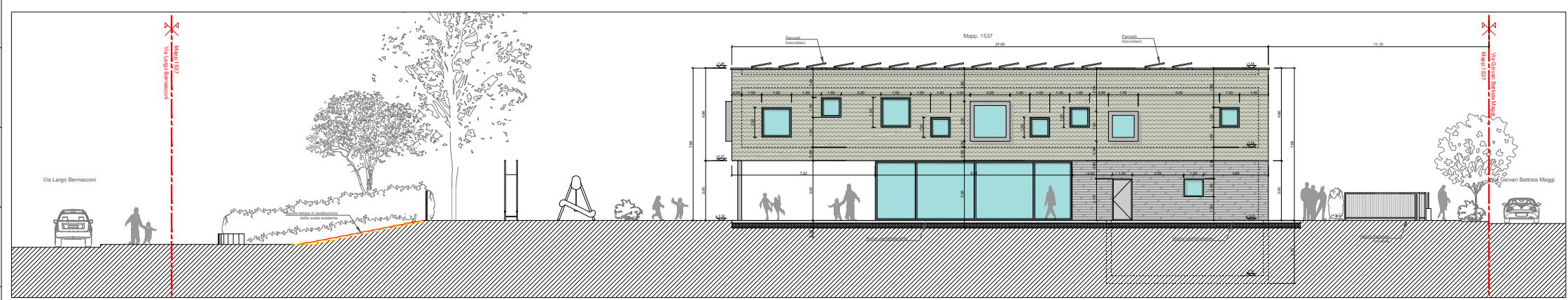
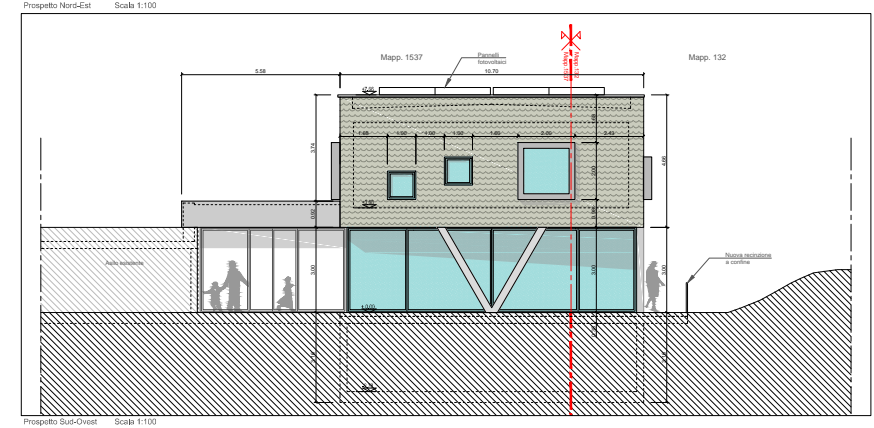
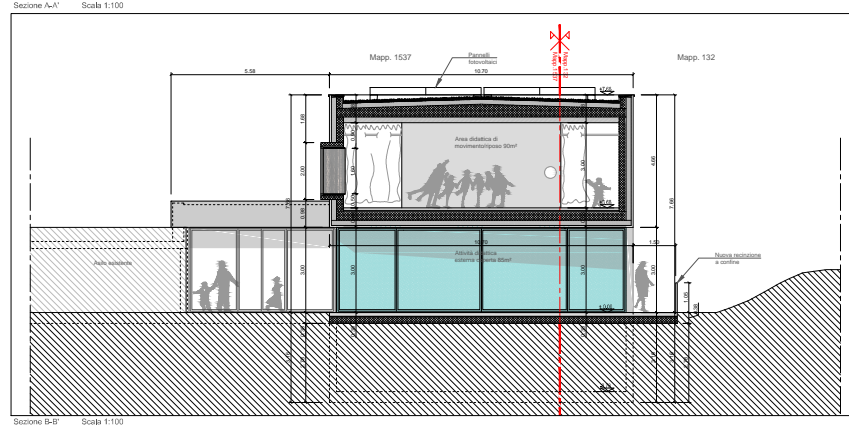
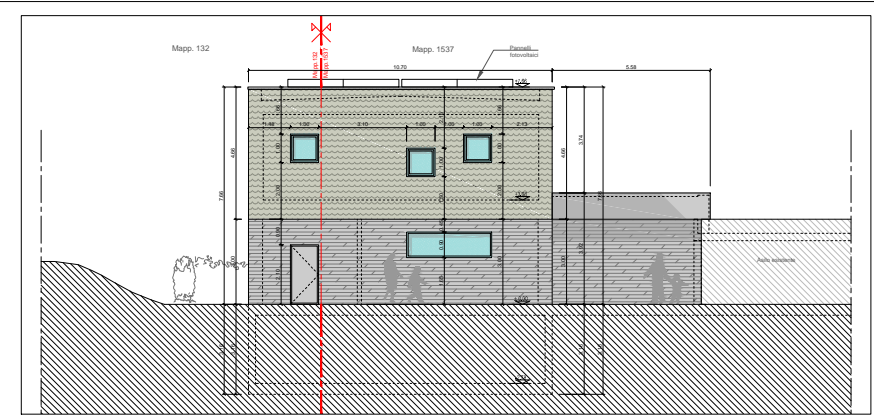
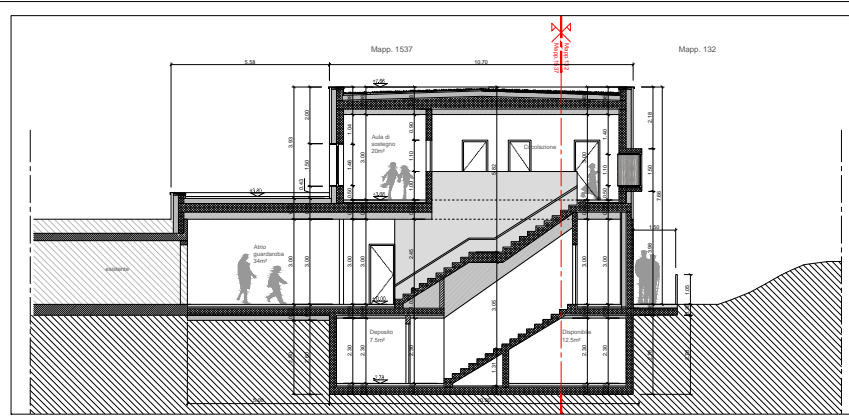
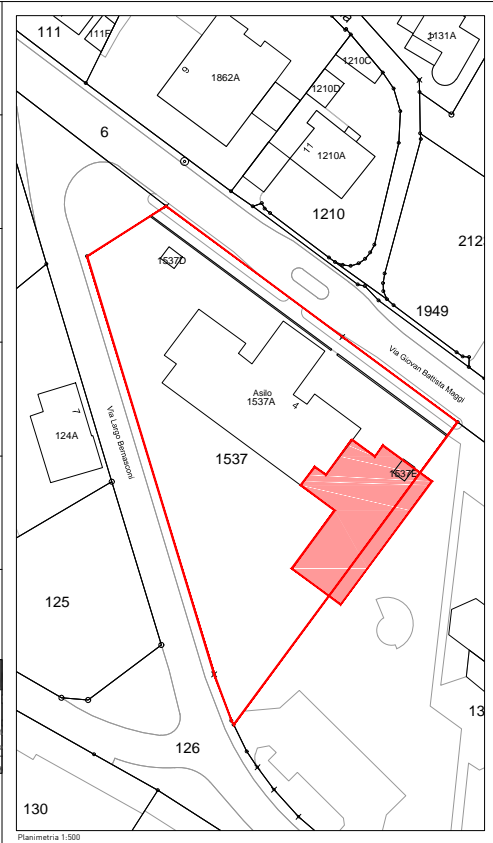
Sezione D-D'

PROPRIETÀ
Comune San Pietro
Mappale 1537
Castel San Pietro
Progetto
Nuovo ampliamento asilo
Castel San Pietro

6
Planimetria Scala 1:500
Prospetto Scala 1:100
Sezione Scala 1:100

Settembre 2018

Progettista
STELLER ARCHITETTI
DUOLILMO BIANCHI
architetto capo + dda + dda + mgr
Via alla Torre 12 - 40018 Imola (BO) -
Tel. +39 059 208 00 00 -
www.stellar-architetti.it



PROPRIETÀ
Comune
Castel san Pietro

Mappale 1537
Castel San Pietro

Progetto

Nuovo
ampliamento asilo
Castel san Pietro

5

Planimetria
Piano lotto

Scala 1:500
Scala 1:100



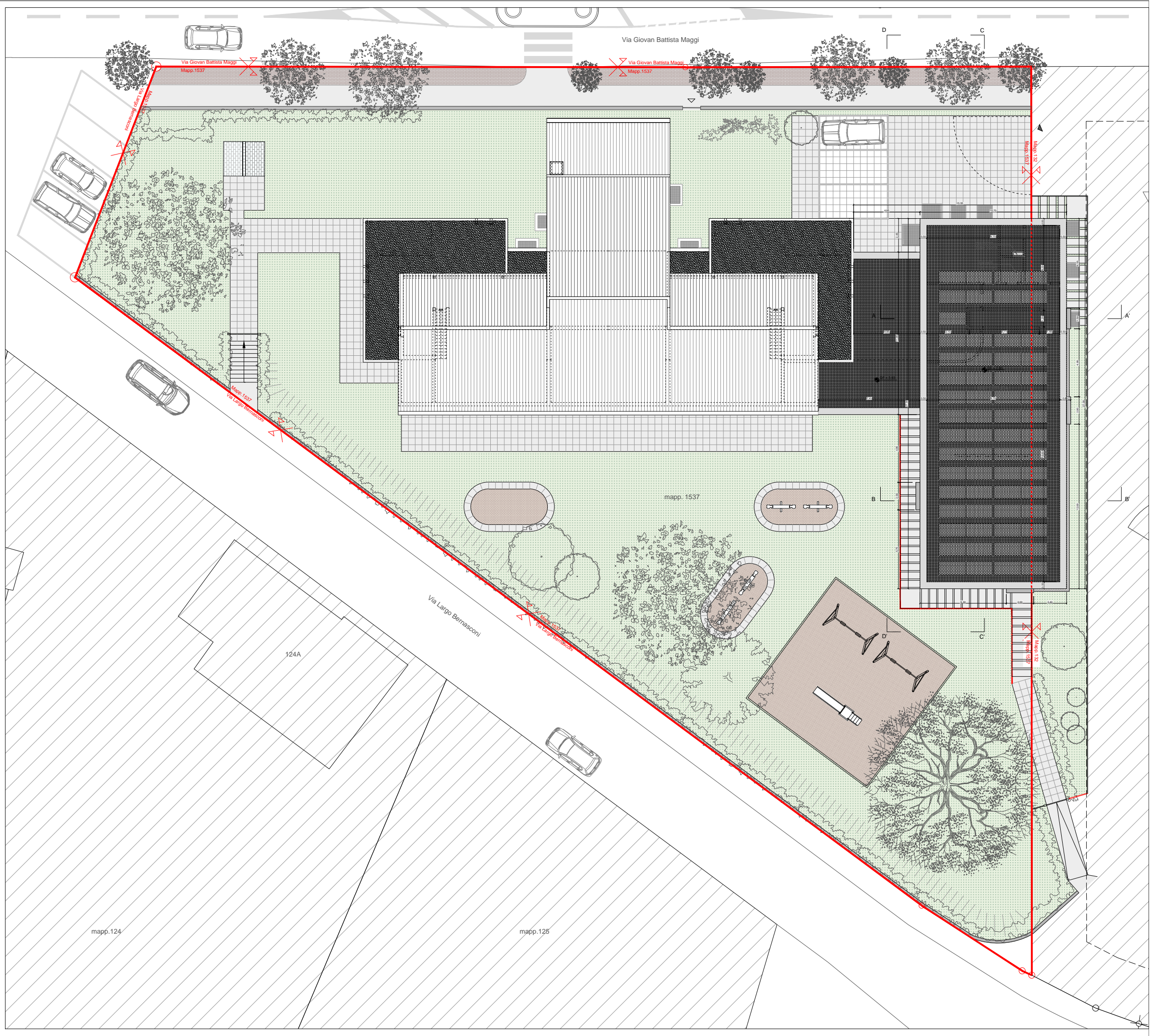
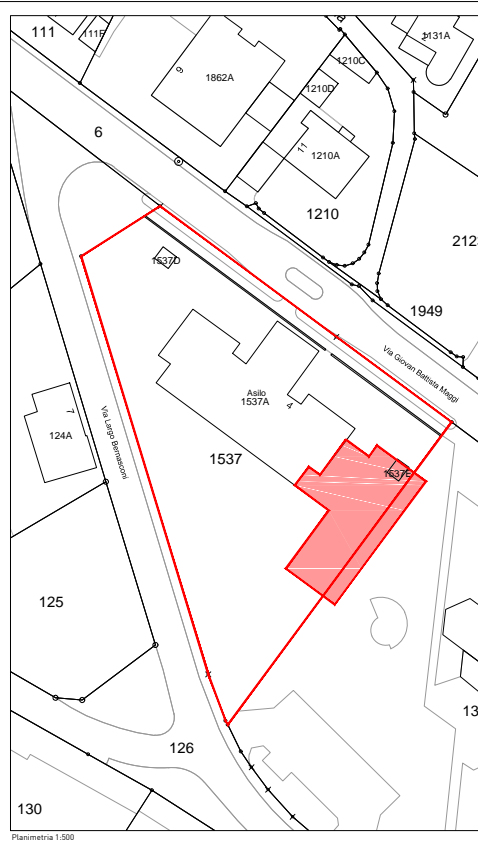
Settembre 2018

Progettata
ATELIER
ARCHITETTI

GIULIELMO BIANCHI
Architetto con + 40 anni di esperienza
Via della Torre 12 • 46020 Mantova
Tel. +39 0376 430 82 84
www.atelier-architetti.it

© Copyright 2018
Tutti i diritti sono riservati.
È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla ATELIER ARCHITETTI.

Planimetria 1:500



PROPRIETÀ
Comune
Castel san Pietro

Mappale 1537
Castel San Pietro

Progetto

Nuovo
ampliamento asilo
Castel san Pietro

4

Planimetria
Piano primo

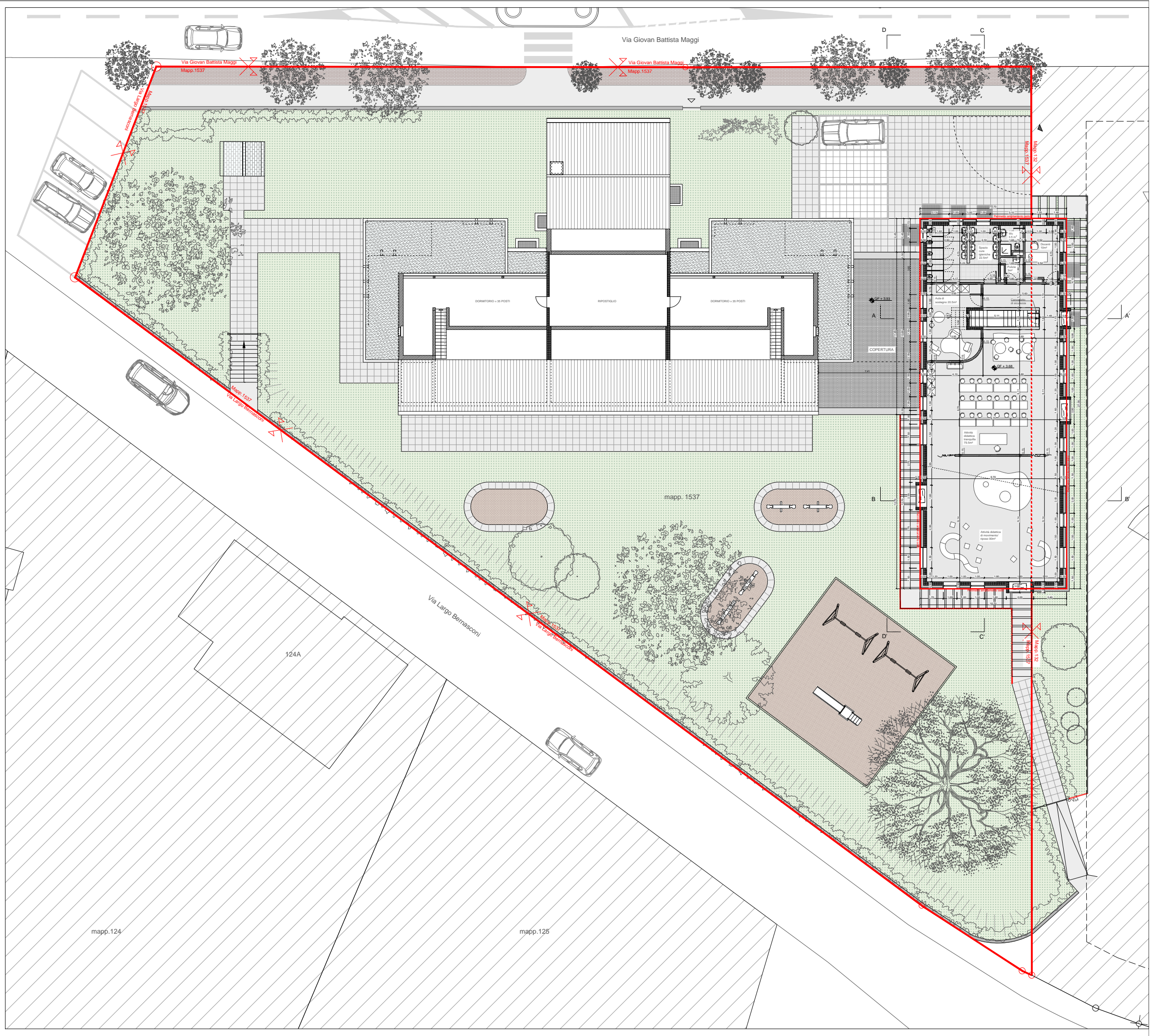
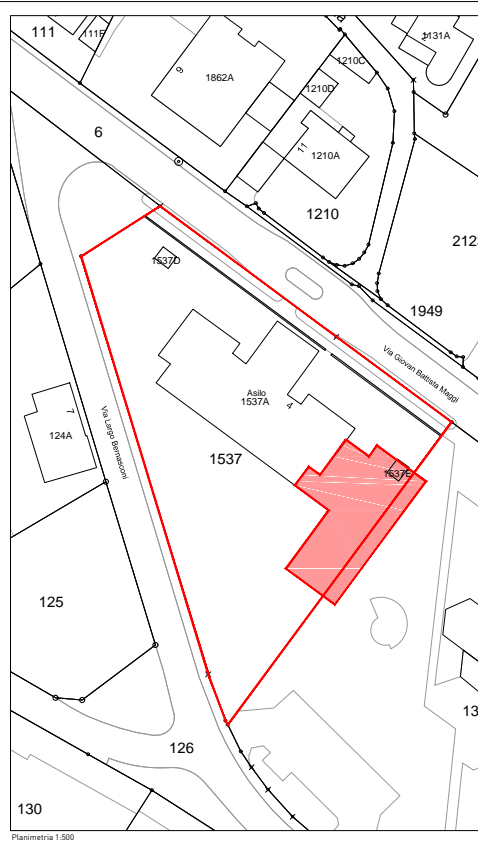
Scala 1:500
Scala 1:100

Settembre 2018

Progettista
ATELIER
ARCHITETTI

GIULIELMO BIANCHI
Architetto civile • arte • città • paesaggio
Via della Torre 12 • 46020 Montebelluna
Tel. +39 0431 520 02 04
www.atelier-architetti.it

© Copyright 2018
Tutti i diritti sono riservati.
È vietata espressamente la ristampa
o l'uso non autorizzato senza permesso
scritto dalla ATELIER ARCHITETTI.



PROPRIETÀ
Comune
Castel san Pietro

Mappale 1537
Castel San Pietro

Progetto

Nuovo
ampliamento asilo
Castel san Pietro

2

Planimetria Scala 1:500
Piano interrato Scala 1:100



Settembre 2018

Progettista
ATELIER
ARCHITETTI

GIULIELMO BIANCHI
Architetto abilitato in via • via • via • via • via
Via della Dama 12 • 40020 Montebelluna
Tel. 0429 910000

www.atelier-architetti.it
© Copyright 2018
Tutti i diritti sono riservati.
È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla ATELIER ARCHITETTI.

