



Ris. mun. n° 4233 del 25.01.2021

In esame alle Commissioni della Gestione ed Edilizia ed opere pubbliche

27.01.2021

Messaggio municipale N° 03/2021

Richiesta di un credito di fr. 470'000.00 per l'adeguamento dei locali del vecchio edificio della scuola dell'infanzia (SI) destinati al servizio extrascolastico, il rifacimento dei servizi igienici dei bambini della sezione 1 e 2, il rifacimento dell'atrio di ingresso comprensivo dell'aula e del bagno docenti della sezione 1 e alcuni piccoli interventi di sistemazione esterna – Prima fase

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

Premessa

Con l'inizio del corrente anno la terza sezione della scuola dell'infanzia ha preso possesso degli spazi presenti nel nuovo ampliamento realizzato grazie al credito autorizzato dal Consiglio comunale nel mese di ottobre 2018 (MM 16/2018).

Sempre a titolo di premessa è giusto ricordare che per la parte di edificio realizzata negli '70, oltre a piccoli interventi di manutenzione ordinaria autorizzati in delega dal Municipio, negli ultimi vent'anni sono stati realizzati due interventi importanti di risanamento di cui il Municipio ha chiesto al Consiglio comunale l'autorizzazione, nello specifico ci riferiamo al MM 13/2000 riguardante la richiesta di credito di Fr. 100'000.00 per la sostituzione dei serramenti esterni e al MM 01/2014 riguardante la richiesta di credito di Fr. 648'000.00 per il risanamento delle coperture del tetto della scuola dell'infanzia (SI) con integrazione di un nuovo impianto solare fotovoltaico.

Il Municipio ritiene pertanto importante intervenire con un risanamento generale della parte "vecchia" della scuola dell'infanzia (SI), con l'obiettivo finale di mantenere l'edificio della scuola dell'infanzia adeguato ai moderni concetti e norme che regolano l'edificazione civile e scolastica. Inoltre, per una questione più estetica che funzionale, si intendono armonizzare i due edifici in modo da creare, nel complesso, un corpo "scuola infanzia".

Altro aspetto importante è quello legato al servizio extrascolastico e all'esigenza di spazi della scuola elementare.

Nato nel 2017, "Lo Scoiattolo 8" ha viepiù consolidato la sua attività. Il Servizio gestito in collaborazione con l'Associazione delle famiglie diurne del Mendrisiotto e Basso Ceresio è diventato un porto sicuro per le famiglie che vi fanno capo. Esso offre accudimento al di fuori degli orari scolastici fra le ore 07.00 e le ore 19.00, compresa la pausa pranzo che risulta essere il momento più gettonato.

Le famiglie chiedono questa prestazione che è a beneficio solo dei genitori che lavorano o di chi è impossibilitato alla cura dei figli per motivi di salute o altri impedimenti gravi.

Nel corso del 2019 sono stati accolti 80 bambini: mediamente si sono accolti 4/5 bambini ogni mattina, 18/20 bambini a mezzogiorno e 8/10 bambini dopo l'orario scolastico.

Non disponiamo ancora del rapporto d'esercizio del 2020, possiamo affermare che l'uso del Servizio è ancora lievitato.

I numeri dimostrano come oggi questo servizio, a favore delle famiglie che permette una conciliazione delle esigenze delle stesse con quelle lavorative, è sempre più utilizzato e richiesto dai nostri cittadini. Attualmente occupa un'aula al primo piano del Centro scolastico mentre i pasti vengono preparati presso la SI e successivamente trasportati al Centro scolastico e serviti nella ex sala del consiglio comunale (con una sezione SI dislocata al centro scolastico anche nella sala multiuso). Con la realizzazione della nuova cucina e il nuovo refettorio presso il nuovo ampliamento della SI, il Municipio ritiene opportuno trasferire il servizio extrascolastico presso quell'edificio, adeguando gli spazi in precedenza utilizzati dalla vecchia cucina e dal rispettivo refettorio. Con le opportune modifiche i predetti spazi daranno la possibilità di ottimizzare il servizio extrascolastico, migliorando la gestione degli spostamenti dei bambini più piccini, e nel contempo di liberare un'aula del centro scolastico a favore della scuola che ne avrà necessità nel breve termine.

Come noto al Consiglio comunale (rif. interpellanze verbali) il Municipio sta anche lavorando per sviluppare ulteriori spazi da destinare nel prossimo futuro alla scuola, presso il Centro scolastico di via Vigino.

Nello specifico della SI, il Municipio ha incaricato lo studio di architettura Metrotecnica Sagl supportato dallo studio Engineering USIC Fabio e Andrea Cimarolli (entrambi gli studi hanno collaborato attivamente alla realizzazione dell'ampliamento della SI) per sviluppare un concetto generale di risanamento della SI sia dal punto di vista energetico che da quello normativo comprensivo anche dell'adeguamento dei locali destinati al servizio extrascolastico.

La volontà del Municipio, è quella di risanare in modo generale l'edificio sito in Largo Bernasconi nell'arco dei prossimi due anni con interventi a fasi, in modo da eseguire i lavori nel periodo estivo durante la pausa scolastica. Questa modalità di intervento è la medesima utilizzata per il risanamento generale del Centro scolastico.

Con l'analisi sviluppata dai progettisti incaricati si sono individuati gli interventi di rinnovamento sulla base di una panoramica generale, definita dai risultati scaturiti da esami tecnici e da valutazioni economiche condotte sull'intero edificio.

Progetto di risanamento generale comprensivo dell'adeguamento dei locali destinati al servizio Extrascolastico.

I progettisti hanno concepito un intervento che si sviluppa in tre fasi, che di seguito vi descriviamo.

La prima fase prevede l'adeguamento dei locali destinati al servizio Extrascolastico, il rifacimento dei bagni dei bambini delle sezioni 1 e 2. Inoltre è previsto di ristrutturare l'atrio e lo spogliatoio della sezione 1, l'aula docenti con il rispettivo bagno della sezione 1, e alcuni interventi di sistemazione esterna riguardante la parte rivolta alla banca Raiffeisen. L'atrio, lo spogliatoio, l'aula e il bagno docenti della sezione 2 sono già stati rifatti nell'ambito della realizzazione del nuovo ampliamento.

Con questo tipo di intervento si andrà a risolvere anche l'aspetto legato all'amianto presente in particolar modo nei pavimenti e nei rivestimenti dei bagni.

La seconda fase interessa principalmente l'aspetto energetico, più precisamente ci riferiamo alla sostituzione dell'attuale impianto a gasolio per la produzione di calore e acqua sanitaria con la posa di una pompa di calore aria acqua della potenza termica di 30 kW e la posa di un bollitore di 500 lt per la produzione dell'acqua calda sanitaria, alimentato dalla medesima pompa di calore.

Le facciate esterne verranno isolate termicamente con un cappotto che varia di spessore da 14 a 18 cm secondo i parametri indicati dal Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn).

Questo intervento permetterà anche di armonizzare le facciate del vecchio edificio con il nuovo ampliamento.

In questa fase verranno sostituite anche tutte le lamelle oscuranti esterne, con delle lamelle più resistenti come quelle utilizzate sempre nel nuovo ampliamento.

Infine si intende adeguare alle norme vigenti (SIA e UPI) i parapetti interni mentre le due pareti scorrevoli che separano lo spazio di attività motoria, dalle due sezioni verranno interamente rifatte.

Nella valutazione fatta dagli specialisti è stato analizzato anche di risanare il vecchio edificio allo standard MINERGIE, ma viste le difficoltà sia dal punto di vista tecnico (isolamento dei pavimenti, automazione di alcune finestre per il ricambio d'aria) come pure dal punto di vista logistico (l'isolazione di tutta la superficie pavimentata avrebbe tempi d'esecuzione molto lunghi che comporterebbe il trasferimento di due sezioni in moduli prefabbricati aumentando i costi in modo importante), si è deciso di non portare avanti questa opzione.

Il costo supplementare per l'ottenimento del label MINERGIE è **valutato in fr. 333'870.00.**

Tenuto conto delle difficoltà tecnico / logistiche sopraindicate, il Municipio ha quindi valutato di non risanare il vecchio edificio allo standard MINERGIE ma di intervenire con un risanamento energetico nel rispetto e nei modi indicati dalla RUEn. Questa ponderazione ha ritenuto l'ottenimento del massimo beneficio raggiungibile rispetto all'onere di investimento, ciò significa che l'ottenimento della certificazione avrebbe comportato una spesa sproporzionata rispetto all'effettivo risparmio energetico.

La terza fase ha lo scopo di sostituire l'attuale arredo delle due sezioni che operano nel vecchio edificio con un nuovo arredo che di principio ha il vantaggio di dare una maggiore flessibilità nel suo utilizzo. Questa tipologia di arredo è già stata utilizzata nella terza sezione presente nel nuovo ampliamento appena terminato.

Tempistiche

La prima fase, oggetto della presente richiesta di credito, si svolgerà nella prossima estate, mentre per la seconda fase è previsto di intervenire nell'estate 2022 e sarà oggetto di una richiesta di credito successiva. La terza fase, siccome riguarda unicamente l'arredo mobile, potrà essere eseguita durante il periodo delle vacanze scolastiche autunnali o invernali o primaverili del 2022 oppure si potrà pensare di abbinarla alla seconda fase.

Dettaglio interventi prima fase

Di seguito vengono indicati in modo specifico gli interventi previsti per la prima fase, oggetto della presente richiesta di credito.

Servizio extrascolastico

Si prevede di adeguare e destinare gli spazi della vecchia cucina e del vecchio refettorio, al servizio extrascolastico. Questo intervento consiste nel realizzare nello spazio adibito della vecchia cucina un piccolo atrio d'ingresso, dei servizi igienici e un locale di distribuzione dei pasti. Nel vecchio refettorio verrà demolito il muretto che separava le due sezioni e verrà realizzata una scala che collegherà una parte del locale disponibile al livello del soppalco.

Al livello del soppalco verrà realizzata una parete divisoria in modo da lasciare, una parte del locale, ancora a disposizione delle due sezioni della SI.

Mentre al piano interrato verranno ricavati uno spogliatoio e un bagno per le docenti del servizio extrascolastico.

Infine si dovrà procedere con il tinteggio e le rispettive pulizie delle zone oggetto di intervento.

Ristrutturazione atrio ingresso, l'aula e il bagno docenti della sezione

Nell'atrio ingresso della sezione 1 verranno sostituiti gli arredi (panchine e appendiabiti), il pavimento del medesimo atrio e dell'aula docenti. Nel bagno docenti oltre al rifacimento del pavimento e dei rivestimenti verranno sostituiti gli apparecchi sanitari e realizzato un piccolo locale pulizia.

Infine verranno sostituite alcune porte interne ed in seguito si procederà con il tinteggio delle pareti.

Ristrutturazione bagni bambini sezione 1 e 2:

È previsto il rifacimento del pavimento e dei rivestimenti, la sostituzione delle pareti divisorie dei bagni, la realizzazione di una doccia (secondo le direttive dell'Ufficio di sanità) da utilizzare nei casi di necessità per i bambini. Inoltre verranno sostituiti tutti gli apparecchi sanitari come pure sono previsti diversi interventi sull'impianto sanitario (tubazioni, valvole batteria sanitaria, nuovi raccordi e condotte di scarico dei nuovi apparecchi sanitari, ecc...).

Anche in questo caso è prevista la sostituzione di alcune porte interne, il tinteggio delle pareti e le rispettive pulizie.

Piccoli interventi di sistemazione esterna (lato Raiffeisen):

l'intervento prevede il rifacimento del camminamento di ingresso della sezione 1 con un nuovo camminamento identico a quelli eseguiti nell'area esterna nell'ambito dell'esecuzione dell'ampliamento appena terminato. Verrà sostituita la casetta per il deposito dei giochi esterni, dei tricicli e delle biciclette. È prevista anche la sistemazione a prato verde dell'area esterna antistante la vecchia cucina.

Procedure formali

Nel mese di gennaio, per la prima fase, è stata pubblicata la Domanda di costruzione e rispettivamente trasmessa all'Ufficio domande di costruzione per il loro esame e preavviso. Agli Uffici maggiormente interessati, in particolar modo all'Ufficio di sanità la documentazione di progetto era già stata sopposta in via informale, ottenendo il loro preavviso favorevole.

I costi di intervento per la prima fase

Il Municipio, in collaborazione con lo studio di architettura Metrotecnica Sagl, ha valutato e trattato preventivamente gli onorari per le prestazioni dell'architetto medesimo e per quelle dello specialista RVCS.

Il credito chiesto per gli interventi della prima fase da eseguire nel vecchio edificio della SI, è composto dai seguenti elementi:

Extrascolastico	fr.	123'000.00
Ristrutturazione bagni sezione 1 e 2, ristrutturazione atrio ingresso comprensivo dell'aula e del bagno docenti della sezione 1	fr.	179'500.00
Piccoli interventi di sistemazione esterna	fr.	70'000.00
Diversi, imprevisti	fr.	5'000.00
Totale parziale 1 senza onorari	fr.	377'500.00
Progetto e preventivo definitivo (già eseguito)	fr.	22'345.00
Onorari specialisti	fr.	58'489.00
Totale parziale 2 con onorari	fr.	458'334.00
IVA 7.7 %	fr.	35'291.72
Totale onorari e iva inclusa	fr.	493'625.72

PER LA RICHIESTA DI CREDITO:

Descrizione

Totale di preventivo onorari e iva inclusi	fr.	493'625.72
./i anticipo progetto e preventivo definitivo iva inclusa	fr.	24'065.56

Totale per la richiesta di credito, iva inclusa	fr.	469'560.16
--	------------	-------------------

TOTALE ARROTONDATO	fr.	470'000.00
---------------------------	------------	-------------------

A titolo indicativo, di seguito, esponiamo il preventivo di massima per le fasi successive.

Seconda fase

Sostituzione impianto di riscaldamento con termopompa	fr.	117'500.00
Cappotto esterno con tinteggio delle facciate con lo scopo di armonizzare anche l'aspetto estetico della parte vecchia con il nuovo	fr.	55'000.00
Sostituzione degli oscuramenti esterni (lamelle)	fr.	45'000.00
Interventi interni (adeguamento parapetti, rifacimento delle due pareti scorrevoli del salone)	fr.	27'000.00
Modifiche impianto elettrico	fr.	40'000.00
Impresa	fr.	5'000.00
Diversi, imprevisti	fr.	5'000.00
Totale parziale 1 senza onorari	fr.	294'500.00
Onorari specialisti	fr.	66'000.00
Totale parziale 2 con onorari	fr.	360'500.00
IVA 7.7 %	fr.	27'758.50
Totale onorari e iva inclusa	fr.	388'258.50

Terza fase

Nuovi arredi interni sezione 1 e 2	fr.	100'000.00
IVA 7.7 %	fr.	7'700.00
Totale iva inclusa	fr.	107'700.00

Quali conseguenze finanziarie si segnala unicamente l'ammortamento amministrativo valutato in fr. 14'200.00/anno (MCA2, durata dell'opera 33 anni).

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 prima fase di sistemazione del vecchio edificio della SI;
- è concesso un credito di fr. 470'000.00 per la prima fase di sistemazione del vecchio edificio della SI;
- l'investimento sarà addebitato al conto 5045.009 Prima fase sistemazione vecchio edificio SI;
- il credito sarà considerato decaduto se il cantiere non sarà iniziato entro 1 anno dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO

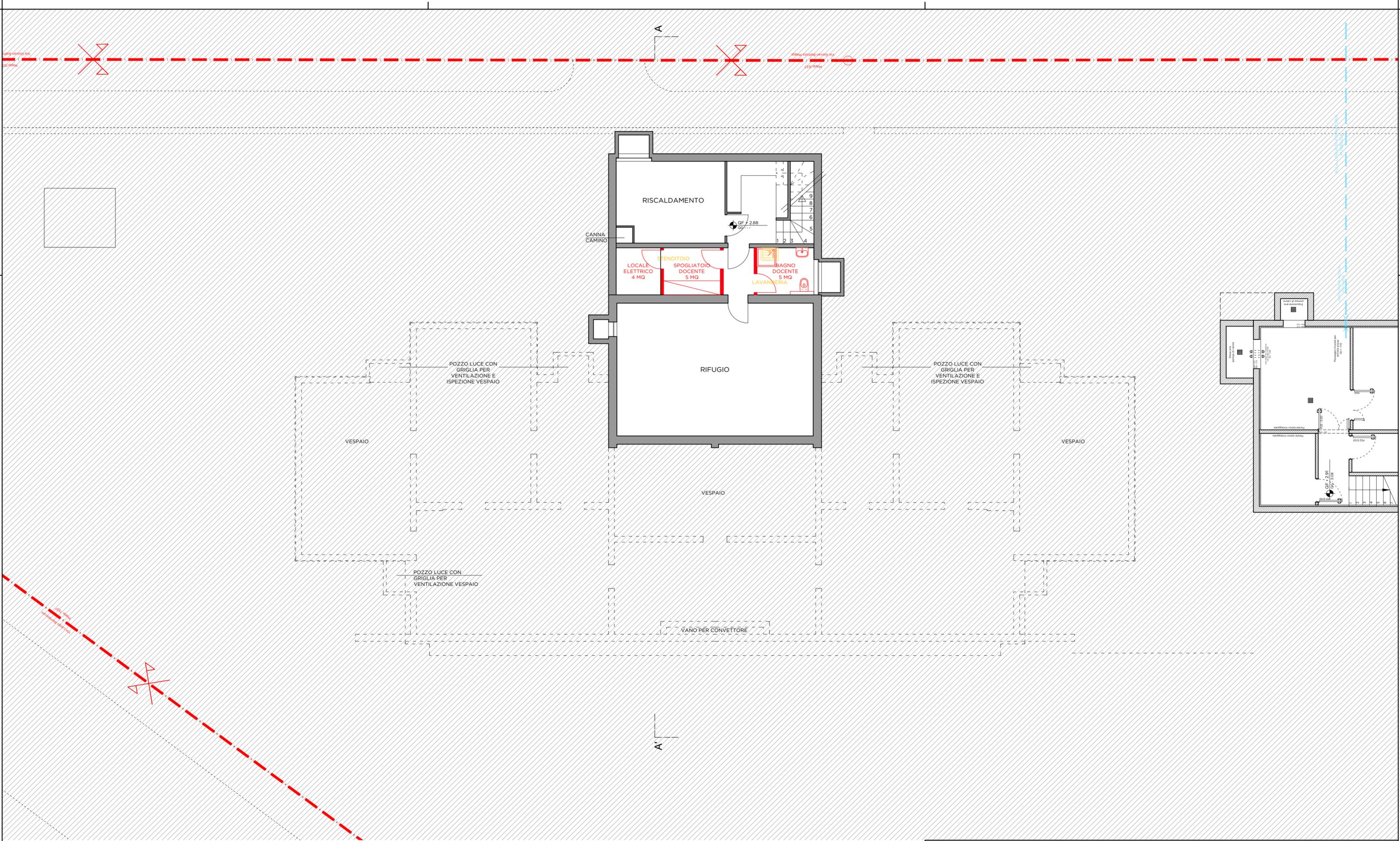
allegati:

- Progetto definitivo prima fase
- Preventivo definitivo prima fase

PROGETTO DEFINITIVO – PRIMA FASE

Adeguamento di alcuni locali del vecchio edificio della scuola dell'infanzia (SI) destinati al servizio extrascolastico, il rifacimento dei servizi igienici dei bambini della sezione 1 e 2, il rifacimento dell'atrio di ingresso comprensivo dell'aula e del bagno docenti della sezione 1 e alcuni piccoli interventi di sistemazione esterna

Gennaio 2021



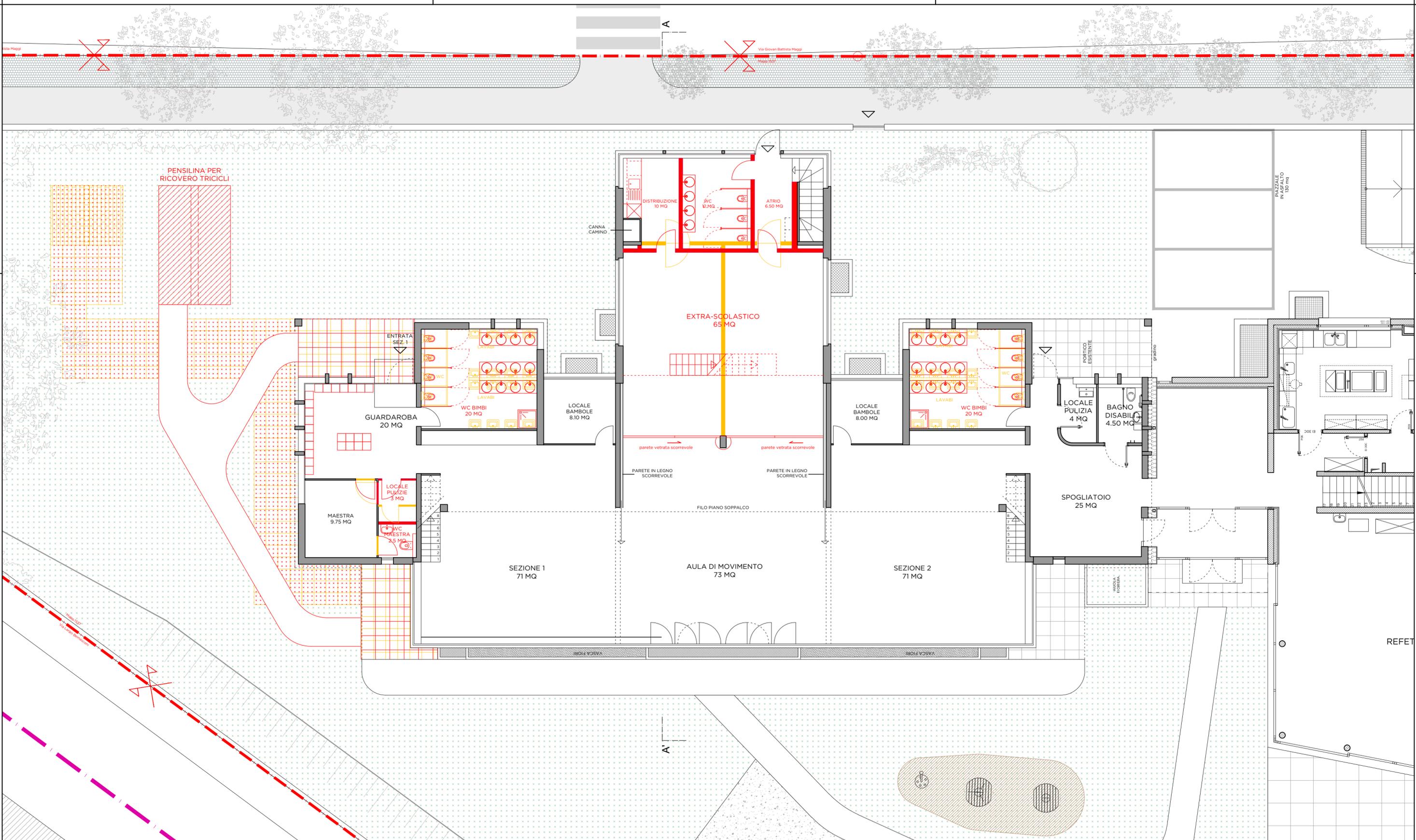
QF = quota finito		
QS = quota grezzo		
COSTRUITO		
DEMOLITO		
ESISTENTE		

RIATTAZIONE MAPP. 1537 CASTEL S. PIETRO	
PIANTA PIANO INTERRATO	
TAV	B 01 - 202
DATA	
SCALA	1:100
FORMATO	610*420 mm

MUNICIPIO DI CASTEL SAN PIETRO
VIA ALLA CHIESA 10
6874 CASTEL SAN PIETRO

METROTECNICA ARCHITECTS SAGL
VIA ABBONATI 1 - 6853 LIGORNETTO
studio@metrotecnica.ch
091 630 02 14





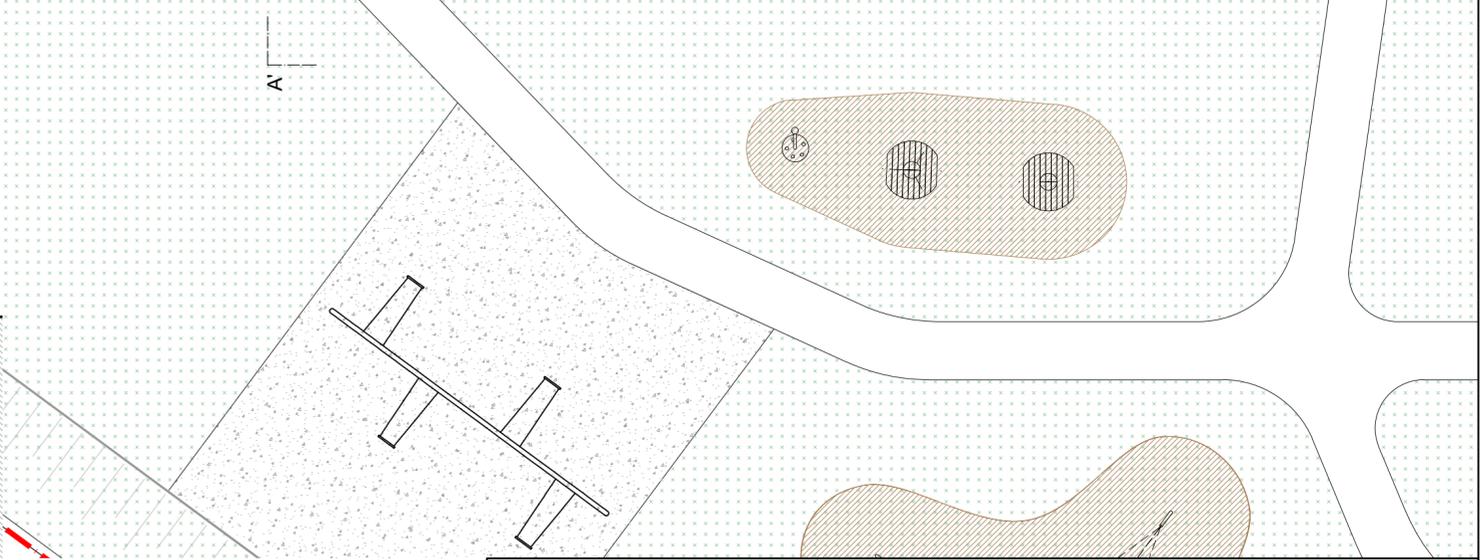
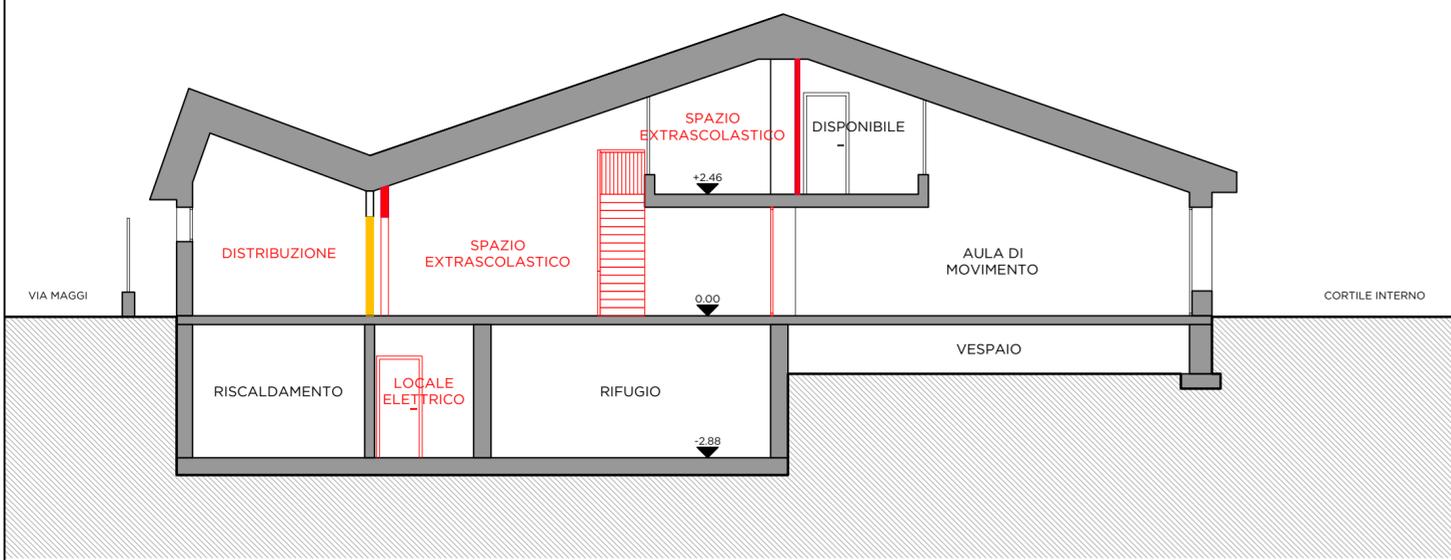
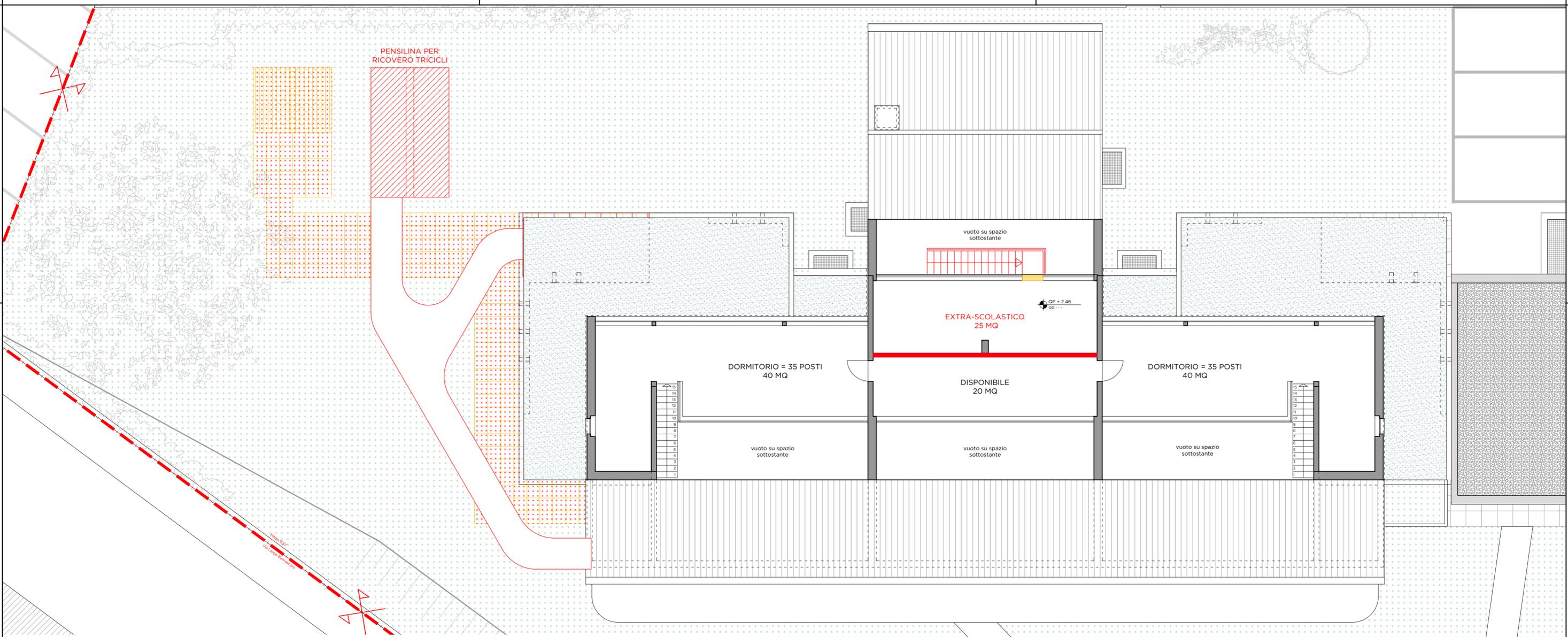
QF = quota finito		
QG = quota grezzo		
CONSTRUITO		
DEMOLITO		
ESISTENTE		

RIATTAZIONE MAPP. 1537 CASTEL S. PIETRO	
PIANTA PIANO TERRA	
TAV	B 01 - 203
DATA	
SCALA	1:100
FORMATO	610*420 mm

MUNICIPIO DI CASTEL SAN PIETRO
VIA ALLA CHIESA 10
6874 CASTEL SAN PIETRO

METROTECNICA ARCHITECTS SAGL
VIA ABBONATI 1 - 6853 LIGORNETTO
studio@metrotecnica.ch
091 630 02 14





QF = quota finito		
QS = quota grezzo		
COSTRUITO		
DEMOLITO		
ESISTENTE		

RIATTAZIONE
MAPP. 1537 CASTEL S. PIETRO

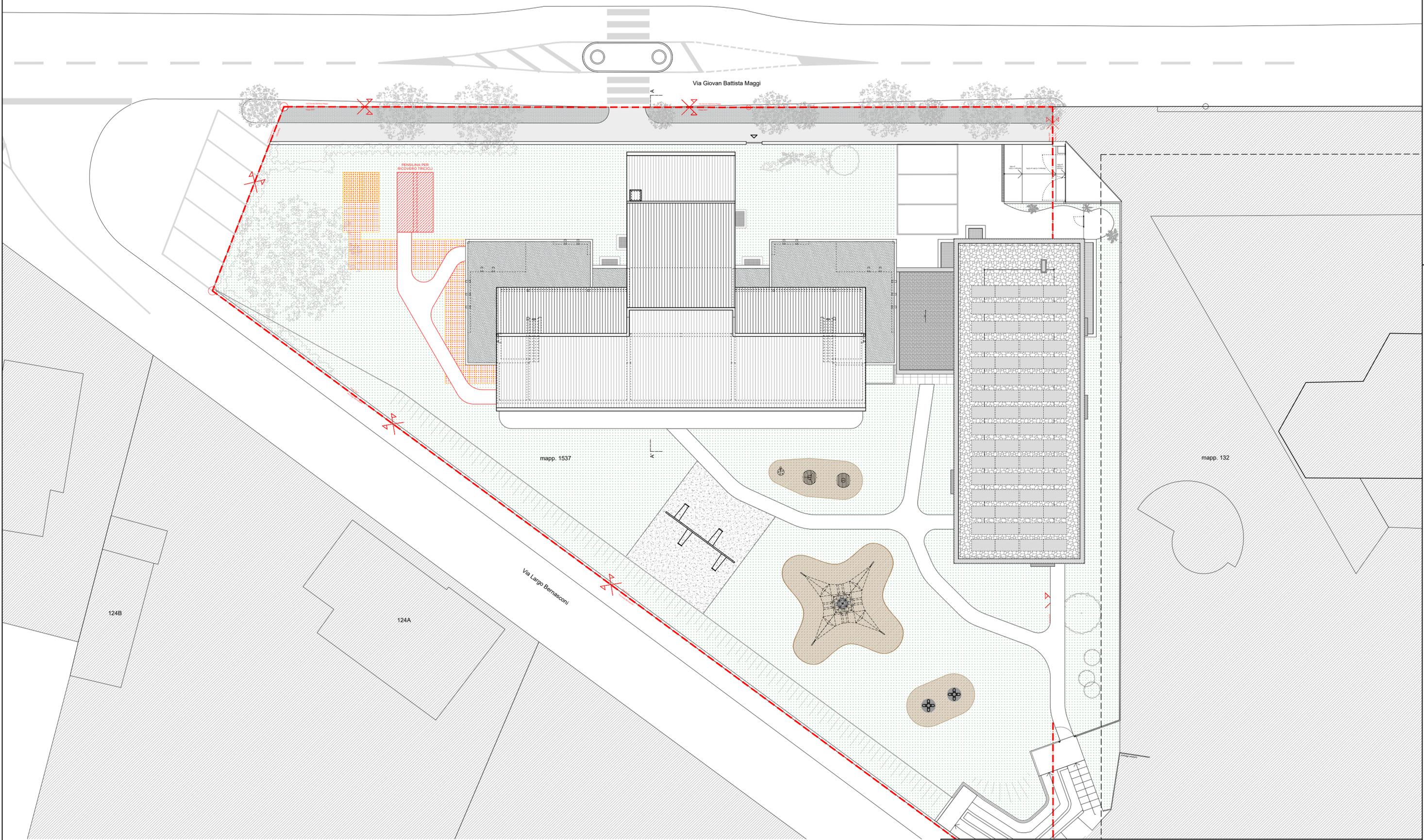
PIANTA PIANO SOPPALCO E SEZ.AA

TAV	B 01 - 204
DATA	
SCALA	1:100
FORMATO	610*420 mm

MUNICIPIO DI CASTEL SAN PIETRO
VIA ALLA CHIESA 10
6874 CASTEL SAN PIETRO

METROTECNICA ARCHITECTS SAGL
VIA ABBONATI 1 - 6853 LIGORNETTO
studio@metrotecnica.ch
091 630 02 14





<p>QF = quota finito QS = quota grezzo</p> <p>COSTRUITO</p> <p>DEMOLITO</p> <p>ESISTENTE</p>	<p>[Red box]</p> <p>[Yellow box]</p> <p>[Grey box]</p>	<p>[North arrow symbol]</p>
--	--	-----------------------------

RIATTAZIONE MAPP. 1537 CASTEL S. PIETRO	
PLANIMETRIA GENERALE	
TAV	B 01 - 201
DATA	
SCALA	1:200
FORMATO	610*420 mm

MUNICIPIO DI CASTEL SAN PIETRO
VIA ALLA CHIESA 10
6874 CASTEL SAN PIETRO

METROTECNICA ARCHITECTS SAGL
VIA ABBONATI 1 - 6853 LIGORNETTO
studio@metrotecnica.ch
091 630 02 14



PREVENTIVO DEFINITIVO – PRIMA FASE

Gennaio 2021

PREVENTIVO DEFINITIVO

SCUOLA DELL'INFANZIA MAPP 1537 A CASTEL SAN PIETRO
VECCHIO EDIFICIO

1° FASE PREVENTIVO DEFINITIVO (+/- 10%)

14.01.2021

1	SPAZIO EXTRA SCOLASTICO	
1	Impresa di Costruzioni	
1,1	Assistenze + murature nuove	fr. 15 000,00
1,2	Taglio cordolo primo piano e rinforzo soletta	fr. 3 000,00
2	Betoncini (eventuale)	fr. 2 000,00
3	Gessatore	
3,1	Nuove pareti	fr. 14 000,00
3,2	Finiture e rappezzi d'intonaco	fr. 5 000,00
4	Idraulico bagno PT e -1 (incluso fornitura e posa apparecchi)	fr. 34 000,00
5	Elettricista	fr. 4 000,00
6	Falegname	fr. 11 000,00
7	Piastrellista, fornitura e posa + nuove riparazioni	fr. 13 000,00
8	Fabbro, nuova scala + corrimani	fr. 13 000,00
9	Pittore	fr. 4 000,00
10	Arredo cucina, accessori Wc e piccole integrazioni	fr. 5 000,00
	Totale netto opere	fr. 123 000,00

Pag. 1 di 4

2 RISTRUTTURAZIONE BAGNO ED INGRESSO ESISTENTI SEZIONE 1 E BAGNO ESISTENTE SEZIONE 2	
1	Installazioni cantiere, protezioni in genere, pulizia e sgomberi; fr. 5 000,00
2	Rimozioni e demolizioni di arredo, pareti divisorie bagnetti, rivestimenti e pavimenti, impianto idrico sanitario sottotraccia, porte interne fr. 4 000,00
2-A	Rimozioni pos. 2, se in presenza di amianto, a carico di ditta specializzata (alternativa alla posizione 2) fr. 25 000,00
3	Assistenza agli impiantisti per aperture e chiusura scanalature e assistenze varie fr. 9 000,00
4	Gessatore fr. 14 000,00
5	Nuovi betoncini di sottofondo fr. 3 500,00
6	Fornitura e posa di nuove pavimentazioni, rivestimenti e zoccolini fr. 22 500,00
7	Esecuzione di nuovo impianto idrico fr. 24 500,00
8	Fornitura e posa di nuovi sanitari e arredo bagno (specchi, rubinetteria, portasaponi, ecc). Con lavabi bambini come quelli utilizzati nell'ampliamento. fr. 34 000,00
9	Fornitura e posa di nuove porte interne fr. 4 000,00
10	Fornitura e posa di nuove pareti divisorie bagnetti fr. 16 000,00
11	Fornitura e posa di nuovo arredo per un ingresso fr. 8 000,00

12	Verifica ed eventuale adeguamento impianto elettrico	fr. 4 000,00
13	Pittore	fr. 6 000,00
Totale netto opere		fr. 179 500,00
3	OPERE ESTERNE	
1	Due cassette attrezzi	fr. 10 000,00
2	Camminamenti esterni	fr. 20 000,00
3	Sistemazione giardino	fr. 20 000,00
4	Sistemazione area antistante vecchia cucina	fr. 10 000,00
5	Impresa	fr. 10 000,00
Totale netto opere		fr. 70 000,00
4	IMPREVISTI	
1	Generali	fr. 5 000,00
Totale senza onorari		fr. 377 500,00

5	ONORARI	
1	Onorari architetto + direzione lavori	fr. 40 000,00
2	Specialisti: Ingegnere RVCS	fr. 13 489,00
3	Diversi, vari ed eventuali	fr. 5 000,00
Totale onorari inclusi		fr. 435 989,00
IVA 7,7%		fr. 33 571,15
Totale IVA INCLUSA		fr. 469 560,15