



Comune
di
Vezia

Messaggio Municipale

concernente la richiesta di un credito di CHF 206'280.-- per l'organizzazione del concorso di progetto relativo al risanamento energetico e l'ampliamento della scuola elementare e il rifacimento della palestra

Numero	Data	risoluzione municipale
37/17	3 novembre 2017	n 1442 del 6 novembre 2017

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio municipale, vi sottoponiamo per esame e approvazione la richiesta di un credito di CHF 206'280.- (IVA inclusa) da stanziare per l'organizzazione del concorso di progetto, relativo al risanamento energetico, all'ampliamento della scuola elementare e al rifacimento della palestra adiacente.

Questo credito permetterà di ottenere il progetto più idoneo, che potrà soddisfare al meglio le esigenze del Comune, con particolare riferimento ai futuri utenti della scuola elementare e della palestra.

Si tratta della prima fondamentale tappa, che consentirà di modernizzare e valorizzare l'intero comparto della scuola elementare, necessità unanimemente riconosciuta da tutti i gruppi politici e dalla popolazione.

L'intervento nel suo insieme comporta un notevole investimento, che il Comune sarebbe difficilmente in grado di sopportare in un'unica fase.

L'unica soluzione per affrontare una simile spesa, senza avere delle grosse ripercussioni finanziarie sui bilanci comunali, è quella di realizzare a tappe, sull'arco di alcuni anni, il progetto unitario che vincerà il concorso di progetto.

L'investimento è stimato, allo stato attuale delle informazioni di cui disponiamo, in CHF 10'450'000.-, (IVA inclusa e esclusi i costi del concorso). Il tetto di spesa verrà indicato nel programma di concorso.

Il costo, con un grado di precisione del +/- 10%, sarà stabilito unicamente in fase di allestimento del preventivo, dopo l'esito del concorso.

1. Premesse

Le necessità:

- di risanare dal punto di vista energetico la scuola elementare;
- di adattare alcuni spazi dell'edificio ai requisiti odierni e ad una serie di modifiche legislative intervenute negli ultimi anni;
- di ristrutturare in modo significativo la palestra, per renderla confacente alle attuali esigenze di risparmio energetico e di utilizzo sportivo-didattico;

sono riconosciute da tutti.

Una prima analisi della situazione aveva evidenziato l'urgenza di effettuare degli interventi di risanamento su alcuni elementi costruttivi della scuola elementare e della palestra (tetto e finestre).

Sulla base di ulteriori approfondimenti tecnici, didattici e finanziari e in considerazione della volontà espressa da tutti, il Municipio si è reso conto che la soluzione più idonea, nell'interesse della popolazione, fosse un approccio d'intervento più globale, che comprendesse l'intera area della scuola e della palestra, includendo pure la valorizzazione del parco circostante,

Tenendo conto dell'aspetto finanziario, il Municipio propone di intervenire nel modo seguente:

- Innanzitutto sono state messe in atto le misure più urgenti di manutenzione degli stabili, ed in particolare è stato eseguito:
 - il controllo generale della copertura in tegole del tetto, con sostituzione di quelle danneggiate, e formazione di scarichi di troppo pieno;
 - il controllo e la regolazione delle finestre delle aule, con posa dei profili mancanti.nell'attesa della realizzazione a tappe dei lavori di ristrutturazione.
Considerato che il Consiglio comunale non ha concesso il credito necessario per la sostituzione dei vetri della palestra (lato piazzale), si procederà alla posa di una pellicola di sicurezza, che però non risolve il problema della dispersione termica.
Questi interventi non sono oggetto della presente richiesta di credito, rientrando nei limiti di competenza di spesa del Municipio.
- In seguito verrà organizzato un concorso di progetto d'architettura, che permetterà di ottenere un progetto unitario e coerente per il risanamento della scuola elementare e il rifacimento della palestra. Il credito oggetto del presente Messaggio è richiesto unicamente per poter organizzare il concorso di progetto in esame.
- La scelta degli altri progettisti verrà effettuata tramite successivi concorsi per prestazioni. Visti i valori soglia relativamente ridotti, si potrà pure procedere per incarichi diretti o ad invito.
- Le fasi di progettazione, soprattutto per la realizzazione delle opere di risanamento della scuola elementare e il rifacimento della palestra, con la sistemazione dell'area esterna direttamente adiacente ai due stabili, potranno svolgersi a tappe.
- Sulla base del progetto vincitore del concorso per la scuola e la palestra, sarà organizzato un concorso di progetto per la valorizzazione del parco (l'area prevista per questo concorso è indicata in giallo nell'immagine al capitolo 3 del presente documento).

L'intero procedimento è stato pensato per poter agire a tappe, senza compromettere il disegno d'insieme di ammodernamento e valorizzazione dell'intero comparto.

Per comprendere le esigenze e le aspettative che devono essere considerate con gli interventi prospettati, il Municipio ha presentato la proposta d'azione al Consiglio comunale, durante una seduta informativa che si è svolta il 28 agosto 2017. L'incontro è stato apprezzato e ha permesso ai gruppi politici di segnalare una serie di osservazioni e richieste che sono state integrate nel presente Messaggio. Il Municipio ha risposto in dettaglio a tutte le osservazioni.

Il Municipio terrà presente gli aspetti di tecnologia digitale già a partire dalla fase di concorso, considerando i relativi costi supplementari. L'agire in parallelo con il concorso di progetto non impedirà di analizzare la possibilità di ripristinare il campo da calcio. La richiesta di valutare una passerella tra l'edificio scolastico e la fermata del bus, sul lato opposto della strada cantonale, non sarà materia del concorso oggetto della presente domanda di credito, bensì del concorso relativo alla valorizzazione del parco. Ai concorrenti sarà attribuito il compito di proporre un progetto che rispetti un tetto di spesa e che consideri anche i costi di gestione (costi d'esercizio e di manutenzione).

Il Municipio ha analizzato in dettaglio le varie possibilità per consentire la realizzazione dei lavori in un'unica tappa.

A tale proposito sono stati interpellati alcuni Comuni vicini, per verificare la possibilità di accogliere i nostri allievi nelle loro strutture scolastiche, durante la fase esecutiva dei lavori. Purtroppo nessuno ha a disposizione gli spazi necessari.

Nel contempo l'ufficio tecnico ha valutato l'opportunità di posare delle strutture prefabbricate (container) in sostituzione delle aule scolastiche.

Anche questa soluzione è stata scartata per i seguenti motivi:

- costo e complessità dell'intervento;
- mancanza degli spazi necessari per l'installazione.

2. Breve istoriato

L'edificio della scuola elementare risale alla fine degli anni sessanta e a causa della sua vetustà e i raggiunti limiti di vita dei vari elementi costruttivi, necessita di importanti interventi di manutenzione, riparazione e rinnovamento, per aggiornarlo agli standard moderni del confort e della tecnica, specialmente dal profilo del risparmio energetico e della sicurezza. L'eventuale risanamento totale dell'edificio dovrà rispettare lo standard Minergie®, come prevede il Regolamento cantonale sull'utilizzazione dell'energia (Ruen).

Inoltre gli spazi sono da aggiornare alle attuali e future esigenze didattiche, in particolare è necessario individuare in che direzione ampliare l'edificio con un'aula supplementare, aggiungere dei servizi WC e rendere accessibile almeno un'aula agli utenti disabili.

Nel 2013 uno studio della SUPSI aveva analizzato lo stato dell'edificio evidenziando varie carenze, soprattutto dal punto di vista della coibentazione e della presenza di amianto (vedi studio SUPSI).

Nel 2014 è stata allestita una perizia specialistica (aggiornata nel 2016) che evidenzia, oltre al resto, la presenza di amianto nella "plastica" di finitura delle facciate (vedi perizia Homa Architetti Sagl).

Nel 2014 è stato sostituito l'impianto di riscaldamento con una caldaia a gas, considerata però provvisoria fino all'esecuzione dei lavori di risanamento energetico generale, quando l'impianto sarà verosimilmente alimentato da energie rinnovabili. Sempre nel 2014 sono state sostituite in parte le finestre e le porte d'entrata/uscite di sicurezza, lato nord, che ora sono già compatibili con una certificazione dell'edificio secondo Minergie®.

3. Area di concorso

Il concorso oggetto della presente richiesta di credito si limita agli stabili della scuola elementare e della palestra, situati sul mappale 294, includendo il piazzale lato nord, (area all'interno del perimetro indicato in rosso nell'immagine sottostante).



Per il concorso inerente la valorizzazione del parco circostante, l'area di intervento è indicata in giallo nell'immagine soprastante.



In rosso i due stabili oggetto del concorso, con la rispettiva area del concorso in color blu. In color verde l'area del futuro concorso per il parco.

4. Genere di concorso

Il Municipio auspica una procedura snella, che possa portare rapidamente alla scelta del progetto idoneo alle esigenze del Comune.

Per soddisfare nel modo più efficace e utile le aspettative e le esigenze espresse dal Municipio, dal Consiglio comunale e dalla popolazione, il procedimento per ottenere il progetto migliore consiste quindi nell'organizzare un concorso di progetto, giusta l'art. 20 cpv. 1 lett. b RLCPubb/CIAP, tramite una procedura libera, conformemente all'art. 8 LCPubb.

Vista l'assenza di regole procedurali di dettaglio nel regolamento RLCPubb/CIAP, il concorso di progetto si basa sulle regole definite dal Regolamento SIA 142 dei concorsi d'architettura e d'ingegneria, edizione 2009.

5. Costi del concorso

Il costo del concorso, che rispecchia la richiesta di credito oggetto del presente messaggio, si compone dal montepremi, dal costo dell'organizzatore del concorso, dall'indennizzo alla giuria, dal costo del modello, della consulenza giuridica e dalle spese amministrative interne.

Calcolo dei costi del concorso:

1.	Montepremi		CHF 110'000.-
2.	Onorari		CHF 69'000.-
	Organizzatore del concorso	CHF 40'000.-	
	Giuria	CHF 12'000.-	
	Notaio	CHF 4'000.-	
	Consulente legale	CHF 5'000.-	
	Consulenti	CHF 8'000.-	
3.	Modelli		CHF 7'000.-
4.	Spese amministrative		CHF 5'000.-
5.	IVA (8%)		CHF 15'280.-
Totale costi concorso (IVA inclusa)			CHF 206'280.-

Il montepremi deriva dal costo dell'opera (CCC 2 e 4), stimato in CHF 9'700'000.- (IVA esclusa), e corrisponde alla pratica in ambito di concorsi a livello ticinese.

La consulenza di un notaio è necessaria per garantire il rispetto dell'anonimato durante l'intero procedimento. I progetti, per quanto riguarda il rispetto del tetto di spesa che verrà inserito nel concorso, saranno valutati da un consulente esterno, esperto in economia della costruzione.

Per consentire la corretta valutazione dei progetti, verrà messo a disposizione dei concorrenti un modello. I costi del concorso considerano pure le spese amministrative a carico del Comune.

6. Programma di massima

La tempistica prevista per arrivare all'assegnazione del mandato di progettazione agli autori del miglior progetto è la seguente:

- | | |
|---|------------------|
| • Approvazione del Messaggio municipale | dicembre 2017 |
| • Pubblicazione del bando di concorso | febbraio 2018 |
| • Consegna elaborati | fine maggio 2018 |
| • Valutazione dei progetti da parte della giuria | giugno 2018 |
| • Decisione di aggiudicazione al vincitore del concorso | luglio 2018 |

La tempistica è relativamente stretta e dovrà essere confermata al momento dell'elaborazione del bando di concorso e comunque dipenderà in parte dai tempi tecnici e politici che l'iter deve seguire, in funzione della legislazione vigente.

L'intera documentazione (in particolare il Rapporto SUPSI analisi EPIQR, Rapporto OMA di ispezione amianto, risposte puntuali alle osservazioni dei Gruppi politici) è consultabile presso la Cancelleria comunale e verrà messa a disposizione delle commissioni incaricate di esaminare il presente messaggio municipale.

Si invita pertanto il Consiglio comunale a voler

RISOLVERE :

1. E' concesso al Municipio un credito di Fr. 206'280.-- per l'organizzazione del concorso di progetto per il risanamento energetico della scuola elementare e il rifacimento dell'attuale palestra e del piazzale adiacente.
2. Il credito verrà iscritto nel capitolo "investimenti" ed ammortizzato secondo i disposti dell'art. 12 DELOC.
3. La decadenza del credito è fissata per il 31.12.2019.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Bruno Ongaro

Il Segretario:
Milko Pastore

Commissioni incaricate dell'esame:

- Gestione
- Edilizia