



Chiasso, 11 novembre 2021

Ris. mun. 1521 / 9 novembre 2021

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
Fax +41 (58) 122 48 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 22/ 2021 -----
CHIEDENTE L'APPROVAZIONE DEI PROGETTI SULLA MANUTENZIONE
STRAORDINARIA DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA DI VIA SIMEN, DELLA
SCUOLA DELL'INFANZIA DI VIA A. CHIESA E DELLE PALESTRE COMUNALI
DI VIA SOAVE UNITAMENTE ALLA CONCESSIONE DI UN CREDITO QUADRO
DI FR. 7'215'000.-- (FRANCHI SETTEMILIONIDUECENTOQUINDICIMILA) -----

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 Chiasso

Egregio signor Presidente,

Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

1. PREMESSA

Nel contesto dell'educazione e dell'istruzione, il Comune di Chiasso conta di un centro scolastico in cui hanno sede le scuole elementari e le scuole medie, di tre scuole dell'infanzia e di due palestre comunali.

La scuola dell'infanzia di Pedrate, che accoglie prevalentemente i bambini della frazione stessa e di Seseglio, è stata risanata nel 2010, mentre il centro scolastico, che accoglie i bambini e i ragazzi del Comune intero, è stato oggetto in questi ultimi anni di una manutenzione straordinaria mirata principalmente a conformare lo stabile alle normative antincendio.

La scuola dell'infanzia di via Simen, la scuola dell'infanzia di via A. Chiesa, le palestre comunali di via Soave, nonché la palestra di via Vela, a oggi figurano fra gli edifici che più necessitano di interventi di manutenzione ed ammodernamento, nonché di opere mirate altresì a rendere conforme le strutture alle normative sulla sanità, all'accessibilità per i disabili, alla prevenzione degli infortuni, al risparmio energetico, al risanamento da materiali potenzialmente rischiosi per l'ambiente e l'uomo e non da ultimo alle normative antincendio.

Nel corso del 2018, il Municipio aveva fatto eseguire, da uno studio esterno, un'analisi sulle condizioni di alcuni edifici comunali, dalla quale sono emerse le necessità d'intervento presso le strutture analizzate e sono stati altresì definiti i tempi entro cui queste dovrebbero essere sistemate.

Il rapporto finale ha confermato che, malgrado gli stabili siano mantenuti in buono stato, in virtù di una manutenzione ordinaria costante, la scuola dell'infanzia di via Simen, la scuola dell'infanzia di via A. Chiesa, le palestre comunali di via Soave e la palestra di via Vela, necessitano d'interventi di sistemazione, in un lasso di tempo definito a breve/medio termine (da 1 a 10 anni).

La palestra di via Vela, edificata nel 1899, non è inclusa in questo messaggio municipale, poiché pur essendo stata oggetto di interventi di regolare manutenzione nel passato, in consonanza con l'età dell'edificio, un intervento odierno non potrebbe essere che radicale, tramite una ristrutturazione globale dello stabile e, in base all'uso degli spazi e alle mutate esigenze d'utilizzo della palestra, appare più opportuno valutare una rifunzionalizzazione complessiva dell'edificio e dell'area circostante in un futuro a media scadenza, adesso non prioritario.

Gli spazi di via Vela sono comunque sempre ben frequentati da associazioni sportive e di pubblica utilità, oltre che talvolta utilizzati dalle scuole.

2. SCUOLA DELL'INFANZIA DI VIA SIMEN

La scuola dell'infanzia comunale di via Simen è stata edificata negli anni 1964-65, quale opera dell'arch. Flora Ruchat Roncati, diplomatasi al Politecnico di Zurigo nel 1961, a cui hanno collaborato anche gli arch. STS Antonio Antorini, diplomatosi nel 1958, e Francesco Pozzi, e ha costituito il primo passo in vista di un loro riconoscimento a livello almeno nazionale.

Si rilevano infatti sulla facciata modularità lecorbusiane e all'interno l'uso di colori primari di chiara ispirazione del movimento Bauhaus.

Si tratta di un edificio molto interessante, di cui è parola, fra le altre, nella rivista *Archi* anno 2000 N. 6, edificio sul quale si propone di agire in modo conservativo, compiendo un passo parziale e non integrale. Lo stabile figura sulla lista dei monumenti da proteggere, relativi al movimento moderno, candidato ad essere iscritto nell'inventario dei beni culturali salvaguardati a livello cantonale.

L'edificio scolastico contempla 5 sezioni, che si estendono su 2 piani (piano terreno e 1° piano), che possono ospitare ognuna fino a ca. 25 bambini.

La struttura si presenta in generale in buono stato, in virtù degli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti a metà anni 2000, che hanno interessato il risanamento delle pareti in beton e mattoni a faccia vista, la sostituzione dei serramenti originali, il risanamento dei tetti piani, la sostituzione delle protezioni solari alle vetrate e la sistemazione dei camminamenti esterni.

Con riferimento alla produzione del calore e alla centrale termica, lo stabile risulta conforme alla legge cantonale sull'energia e al relativo regolamento sull'utilizzo dell'energia (RUEn) e non necessita d'interventi, poiché nel corso dell'anno 2019 la struttura è stata allacciata alla rete di teleriscaldamento realizzata nel comparto di via Soave.

Nondimeno, la scuola dell'infanzia di via Simen necessita di alcuni interventi impellenti, a seguito dei risultati scaturiti dall'analisi approfondita eseguita da progettisti e tecnici specializzati, confluiti nel presente progetto di manutenzione straordinaria.

La Direzione scolastica ed il Corpo insegnanti verranno coinvolti a livello esecutivo, in modo da considerare la loro esperienza sul piano pragmatico.

Trattandosi di un bene candidato ad essere protetto a livello cantonale, le opere sono state preventivamente sottoposte per approvazione all'Ufficio cantonale dei Beni Culturali. I principali interventi da concretizzare sono i seguenti:

- Messa a norma della struttura nel rispetto alle normative antincendio in vigore, a seguito di una perizia allestita da un istituto specializzato. Le opere primarie prevedono interventi di fornitura e posa di compartimentazioni (porte e serramenti) in legno e in metallo, atti a separare i vani delle sezioni e cucina e a garantire la funzionalità delle vie di fuga, nonché interventi relativi all'inserimento di un impianto di rilevazione antincendio per la sorveglianza totale dell'edificio, comprensivo di apparecchiature specifiche, lampade d'emergenza e di segnalazione, pulsanti d'allarme.

- Risanamento delle installazioni elettriche dello stabile in base all'Ordinanza federale sugli impianti elettrici a bassa tensione (OIBT). Tutti i corpi illuminanti presenti se non sono quelli installati in origine durante l'edificazione dello stabile, sono stati sostituiti puntualmente durante gli anni successivi. Attualmente si rende necessario uniformare l'impiantistica ed installare lampade al Led di ultima generazione.
- Messa a norma della struttura in base alle direttive dell'Ufficio Prevenzione Infortuni, in relazione alle pavimentazioni (antiscivolo, ruvidezza, ecc.), ai parapetti e ai manufatti installati nella struttura.
- Sistemazione dell'accessibilità allo stabile per persone disabili; oltre alla formazione dei servizi igienici per adulti e bambini con difficoltà motorie, si prevede di collocare un elevatore per poter accedere al piano superiore, ove sono ubicati i dormitori e gli spazi di svago.
- Eliminazione dell'eventuale materiale dannoso all'ambiente e all'uomo (amianto e piombo), sotto forma di elemento collante e similari.
- Risanamento completo della cucina; l'impianto "industriale", installato durante l'edificazione dello stabile, denota una vetustà sempre più marcata nelle apparecchiature, che non rispettano più le normative imposte dall'Ufficio cantonale di Sanità; occorre inoltre riorganizzare gli spazi in ossequio alle disposizioni vigenti in materia di preparazione dei cibi e delle pietanze, nonché aggiungere spazi adibiti ai bambini con problemi di celiachia. Oltre a ciò, le finiture dei pavimenti e delle pareti devono necessariamente essere risanate.
- La maggior parte delle pavimentazioni, posate in origine, sono ricoperte al piano terreno da piastrelle klinker rosse e al piano superiore da legno massiccio. La piastrella artificiale si presenta usurata e saltuariamente si rende necessario intervenire per manutenzioni puntuali; senza manipolare la finitura esistente che include materiale dannoso nella colla di posa (amianto), si prevede di applicare sulle piastrelle uno strato di materiale omogeneo spalmato, a base sintetica. Il pavimento in legno necessita di una manutenzione straordinaria nelle zone usurate, ma principalmente di una lamatura e laccatura globale.
- L'edificio dell'infanzia di via Simen contempla 5 cortili esterni, ubicati al piano terreno e 3 spazi ubicati sulle terrazze del 1° piano, che vengono utilizzati dalle classi per momenti didattici all'aperto. A oggi, tali spazi necessitano di una riqualifica, poiché si presentano sconnessi nella pavimentazione e nei manufatti in calcestruzzo (panchine, ripiani, bordure, ecc.), ma soprattutto in certi periodi della giornata è impossibile usufruirne perché non risultano protetti dal sole; si prevede quindi di risistemare le aree in questione e di coprirle con elementi frangisole. In corrispondenza del risanamento delle 3 terrazze ubicate al 1° piano, si rende necessario risanare l'impermeabilizzazione, poiché si manifestano infiltrazioni d'acqua a soffitto del piano terreno.
- Sono previsti interventi di manutenzione puntuali alle facciate esterne e al tetto in corrispondenza di problematiche causate da infiltrazioni d'acqua piovana.
- Internamente, sono previsti opere di finitura: l'arredamento interno in legno delle sezioni, disegnato ed eseguito su misura dagli architetti progettisti, negli ultimi anni è stato ripetutamente oggetto di piccole manutenzioni; attualmente, sempre nel rispetto in materia di protezione dei beni culturali, si prevede d'eseguire una manutenzione straordinaria e globale a tutto l'arredamento della scuola dell'infanzia. Quali ultimi interventi sono previste le opere di ritinteggiamento delle pareti, pulizia, ecc.
- All'esterno è contemplato un riordino dell'area verde e delle sabbie.

Il preventivo

Agli oneri per le opere indicate, sono da aggiungere gli onorari dei progettisti. È stata inoltre considerata una percentuale relativa a imprevisti e a interventi diversi, pari al 5 % delle opere, esclusi gli onorari.

Il preventivo di spesa è stato stilato con un'attendibilità del ± 10 %.

Scuola dell'infanzia di via Simen

1. Opere da impresario costruttore; interventi esterni ed interni	fr.	42'736.--
2. Opere da lattoniere e impermeabilizzazione; terrazze e manut. puntuale	fr.	47'792.--
3. Tende da sole 5 corti interne al piano terreno e 3 terrazze al 1° piano	fr.	95'000.--
4. Opere da elettricista in generale	fr.	57'748.--
5. Illuminazione d'emergenza e impianto rilevazione incendio	fr.	65'447.--
6. Fornitura corpi illuminanti al Led	fr.	88'498.--
7. Fornitura apparecchi di rilevazione incendio	fr.	59'574.--
8. Fornitura e posa apparecchi sanitari nuovo servizio igienico	fr.	6'000.--
9. Elevatore per disabili	fr.	23'500.--
10. Opere da metalcostr.; porte antincendio e uscite sicurezza/emergenza	fr.	64'100.--
11. Opere da falegname; compartimentazioni antincendio	fr.	99'859.--
12. Opere da falegname; manutenzione straordinaria arredamento	fr.	27'000.--
13. Opere da piastrellista; terrazze est. + interni (cucina, servizi igienici, ecc.)	fr.	98'885.--
14. Pavimenti in materia sintetica; copertura superfici in piastrelle	fr.	182'500.--
15. Pavimenti in legno; riparazioni + lamatura e laccatura (pav. + scale)	fr.	46'654.--
16. Opere da pittore/gessatore sigillature antincendio, opere di pulizia	fr.	59'480.--
17. Impianto cucina; arredamento e apparecchi "industriali"	fr.	142'798.--
18. Opere esterne; sistemazione area verde e giochi	fr.	40'275.--
Totale parziale 1	fr.	1'247'846.--
19. Imprevisti e diversi 5%	fr.	62'392.--
20. Onorari architetto, ingegnere elettrotecnico, specialisti antincendio, ecc.	fr.	120'538.--
Totale parziale 2	fr.	1'430'776.--
21. Imposta IVA 7,7 %	fr.	110'169.75
Totale Scuola dell'infanzia di via Simen (arrotondato + fr. 54.25)	fr.	1'541'000.--

3. SCUOLA DELL'INFANZIA DI VIA A. CHIESA

La scuola dell'infanzia comunale di via Antonio Chiesa, ubicata all'interno del quartiere di via Soldini è anch'essa stata edificata su progetto degli archh. Flora Ruchat, Antonio Antorini e Francesco Pozzi negli anni 1967-68. Lo stabile, tuttavia, contrariamente a quello di via Simen, non è candidato ad essere iscritto nell'inventario dei beni culturali del Canton Ticino.

La scuola contempla 4 sezioni, che si estendono su 2 piani (piano terreno e 1° piano) e che possono ospitare ciascuna fino a ca 25 bambini.

La struttura è stata oggetto di alcuni interventi di manutenzione straordinaria relativi all'involucro esterno eseguiti negli anni 2000; in particolare erano stati risanati il tetto piano e le parti in muratura; in tali occasioni si era tralasciato di sostituire i serramenti di facciata che risultano ancora quelli originali.

In virtù di tali investimenti la struttura esterna si presenta in buono stato.

Anche in questo edificio la produzione del calore e la centrale termica risultano conformi alla legge cantonale sull'energia e al relativo regolamento sull'utilizzo dell'energia (RUEn), poiché nel corso dell'anno 2019 il Comune di Chiasso ha concretizzato il risanamento della centrale termica, garantendo il calore per l'intero stabile tramite un sistema di termopompe.

La scuola dell'infanzia di via A. Chiesa necessita ad oggi di rilevanti interventi tra cui la sostituzione di tutti i serramenti esterni e una riqualifica dell'area esterna.

Anche per la scuola dell'infanzia di via A. Chiesa ci si è avvalsi della collaborazione di progettisti e tecnici specializzati, confluiti nel presente progetto di manutenzione straordinaria.

La Direzione scolastica ed il Corpo insegnanti verranno coinvolti a livello esecutivo, in modo da considerare la loro esperienza sul piano pragmatico. I principali interventi da concretizzare sono i seguenti:

- Messa a norma della struttura nel rispetto alle normative antincendio in vigore, a seguito di una perizia allestita da un istituto specializzato. Le opere primarie contemplano interventi di fornitura e posa di compartimentazioni (porte e serramenti) in legno e in metallo, atti a separare i vani delle sezioni e cucina e a garantire la funzionalità delle vie di fuga, nonché interventi relativi all'inserimento di un impianto di rilevazione antincendio per la sorveglianza totale dell'edificio, comprensivo di apparecchiature specifiche, lampade d'emergenza e di segnalazione, segnaletica, pulsanti d'allarme e sirene.
- Risanamento delle installazioni elettriche dello stabile in base all'Ordinanza federale sugli impianti elettrici a bassa tensione (OIBT). Tutti i corpi illuminanti presenti se non sono quelli installati in origine, sono stati sostituiti puntualmente durante gli anni successivi. Attualmente si rende necessario uniformare l'impiantistica ed installare lampade al Led di ultima generazione.
- Messa a norma della struttura in base alle direttive dell'Ufficio Prevenzione Infortuni in relazione alle pavimentazioni (antiscivolo, ruvidezza, ecc.), ai parapetti e ai manufatti presenti nella struttura.
- Sistemazione dell'accessibilità allo stabile per persone disabili; oltre alla formazione dei servizi igienici per adulti e bambini con difficoltà motorie, si prevede d'installare un elevatore per poter accedere al piano superiore, ove sono ubicati i dormitori e gli spazi di svago.
- Eliminazione dell'eventuale materiale dannoso all'ambiente e all'uomo (amianto e piombo), sotto forma di elemento collante e simili.
- Sostituzione di tutti i serramenti di facciata: le finestre e le porte in acciaio verniciato, posate durante l'edificazione dello stabile, risultano di vecchia generazione, vetuste e in ambito energetico poco performanti. Oltre a ciò la vernice contiene materiale dannoso all'ambiente (piombo).
- La sostituzione dei serramenti comporta la sistemazione delle facciate esterne in muratura, che vengono ritinteggiate.
- Ammodernamento parziale della cucina; l'impianto cucina necessita di essere rinnovato in alcune apparecchiature.

- Al piano terreno, le pavimentazioni in piastrelle originali risultano vetuste e al piano superiore la pavimentazione sintetica, seppur generalmente in buono stato, denota qualche difetto. Sia la colla di posa delle piastrelle, sia quella dei linoleum, contengono materiale nocivo alla salute (amianto), per cui si prevede di stendere al di sopra delle attuali pavimentazioni, una finitura in materia sintetica.
- La scuola dell'infanzia di via A. Chiesa contempla 4 cortili esterni (uno per sezione), ubicati al piano terreno, che vengono utilizzati dalle classi per momenti didattici all'aperto. Tali cortiletti vengono sfruttati raramente, poiché non risultano accoglienti, nel senso che le piantagioni presenti hanno usurato la pavimentazione e l'evacuazione dell'acqua piovana risulta gravosa. Anche qui non esiste un riparo solare. Si prevede di sistemare tali cortili con una nuova pavimentazione antiurto e di posare una protezione solare.
- Internamente sono previste opere di finitura, quali la manutenzione straordinaria all'arredamento interno, opere di ritinteggiamento delle pareti, pulizia, ecc.
- Il giardino rivolto a sud subirà un profondo intervento di sistemazione. Attualmente vi sono 2 spazi di condivisione formati da panchine a forma circolare in calcestruzzo, che per i bambini risultano inadatte. Se ne propone la rimozione. Con il coinvolgimento della Direzione e del Corpo insegnanti è stata approntata una riqualifica del giardino, che include un campetto sintetico per il gioco con la palla, 2 aree con giochi e pavimentazione antitrauma e un circuito chiuso da percorrere con i tricicli. L'area esterna rivolta a nord dell'edificio, adibita più che altro per l'accesso dei fornitori e del personale, necessita infine di essere sistemata.

Il preventivo

Agli oneri per le opere previste sono da aggiungere gli onorari dei progettisti. È stata inoltre considerata una percentuale relativa a imprevisti e a interventi diversi, pari al 5 % delle opere, onorari esclusi.

Il preventivo di spesa è stato stilato in base ad un'attendibilità del ± 10 %.

Scuola dell'infanzia di via Chiesa

1. Opere da impresario costruttore; interventi interni allo stabile	fr.	16'250.--
2. Opere da metalcostruttore: rimozione e sostituzione serramenti	fr.	655'743.--
3. Opere da pittore esterne compresi ponteggi di lavoro	fr.	116'990.--
4. Protezioni solari facciate esterne (tende)	fr.	13'463.--
5. Opere da elettricista in generale	fr.	106'713.--
6. Illuminazione d'emergenza e impianto rilevazione incendio	fr.	49'470.--
7. Fornitura corpi illuminanti al Led	fr.	103'900.--
8. Apparecchi sanitari nuovi servizi igienici + manutenzione	fr.	10'214.--
9. Elevatore per disabili	fr.	23'677.--
10. Opere da gessatore; formazione controsoffitti	fr.	42'400.--
11. Opere da metalcostruttore: interventi parapetti interni	fr.	11'142.--
12. Opere da falegname; compartimentazioni antincendio	fr.	56'639.--

13. Opere da falegname; manutenzione + nuovo arredamento entrate	fr.	56'713.--
14. Pavimenti in materia sintetica; copertura superfici in piastrelle	fr.	191'978.--
15. Pavimenti in resina: copertura piastrelle servizi igienici	fr.	37'140.--
16. Opere da pittore sigillature antincendio, opere di pulizia	fr.	75'210.--
17. Opere di arredamento sezioni + ammod. apparecchi di cucina	fr.	32'497.--
18. Opere esterne/4 cortili interni; rimoz. pav., canaliz. e formaz. fondo	fr.	72'423.--
19. Opere esterne/4 cortili interni; nuova soletta e pavimen. antiurto	fr.	55'860.--
20. Protezioni solari: 4 cortili interni	fr.	63'440.--
21. Opere esterne/giardino; rimozione manufatti e pavimentazioni	fr.	27'325.--
22. Opere esterne/giardino; nuove pavimentazioni del giardino	fr.	41'365.--
23. Opere esterne/accesso fornitori; pavimentazione	fr.	18'571.--
24. Opere da giardiniere	<u>fr.</u>	<u>36'769.--</u>
Totale parziale 1	fr.	1'915'892.--
25. Imprevisti e diversi circa 5 %	fr.	96'000.--
26. Onorari architetto, ing. elettrotec., specialisti antincendio, ecc.	<u>fr.</u>	<u>192'850.--</u>
Totale parziale 2	fr.	2'204'742.--
27. Imposta IVA 7,7 %	<u>fr.</u>	<u>169'765.15</u>
Totale Scuola dell'infanzia di via A. Chiesa (arrotondato + fr. 492.85)	fr.	2'375'000.--

4. PALESTRE COMUNALI DI VIA SOAVE

Negli anni tra il 1970 e il 1972, su disegno degli archh. Paolo Zürcher, Francesco Pozzi e Antonio Antorini, sono state edificate le palestre di via Soave, un edificio, che oltre alle 2 sale principali di ginnastica, contempla al piano terreno gli spogliatoi con annessi servizi igienici e depositi per gli attrezzi, nonché la sala Diego Chiesa, con uffici annessi, adibita a spazio per incontri, esposizioni e conferenze.

Al piano interrato sono ubicati una sala di ginnastica, ora adibita a sala pesi e utilizzata prevalentemente dal Centro professionale commerciale, oltre a una piscina delle dimensioni di ml 16,50 x 8, con annessi spogliatoi, docce, servizi igienici, più locali tecnici in uso alle scuole elementari, ma altresì frequentata da associazioni cittadine.

Le palestre, nel periodo scolastico, sono utilizzate dagli allievi delle elementari e delle medie; durante i periodi estivi o di vacanze scolastiche, o nei fine settimana e alla sera, gli spazi sono costantemente occupati dalle varie Società sportive.

Per la Sala Diego Chiesa vige una convenzione tra la Società federale di Ginnastica di Chiasso e il Comune, che garantisce un diritto d'uso degli spazi in via prioritaria a favore della Società stessa; il Comune ha facoltà, quando non occupata dalla Società, utilizzarne gli spazi a scopi scolastici e la stessa rimane a disposizione di altre società cittadine sportive, culturali, benefiche, apolitiche e aconfessionali.

La gestione e la manutenzione sono a carico del Comune di Chiasso.

L'edificio, durante i cinquant'anni d'esistenza non ha subito interventi di ristrutturazione, ad eccezione del risanamento del tetto piano, sopra il quale è ubicato un impianto fotovoltaico, e del risanamento con ritinteggiamento delle pareti esterne in calcestruzzo, avvenuto negli anni 2000.

Con riferimento alla produzione del calore e alla centrale termica, lo stabile risulta conforme alla legge cantonale sull'energia e al relativo regolamento sull'utilizzo dell'energia (RUEn) e non necessita d'interventi, poiché nel corso dell'anno 2019 la struttura, come la scuola dell'infanzia di via Simen, è stata integrata nella rete di teleriscaldamento realizzata nel comparto di via Soave.

Tuttavia ad oggi lo stabile delle palestre Comunali di via Soave necessita di interventi di manutenzione straordinaria urgenti, a cominciare dalla sistemazione del soffitto delle palestre, messo in sicurezza provvisoria dopo alcuni stacchi superficiali nel 2011, che deve essere risanato con priorità.

La struttura è stata sottoposta ad analisi approfondita da progettisti e tecnici specializzati e gli interventi che risultano da compiere sono i seguenti:

- Messa a norma della struttura nel rispetto alle normative antincendio in vigore, a seguito di una perizia allestita da un istituto specializzato. Le opere primarie contemplano interventi di fornitura e posa di compartimentazioni (porte e serramenti) in legno e in metallo atti a separare i vani (spogliatoi, piscina, ecc.) e a garantire la funzionalità delle vie di fuga con la creazione di una nuova uscita d'emergenza al piano cantinato dalla piscina. Sono previsti interventi relativi all'inserimento di un impianto di rilevazione antincendio, comprensivo di apparecchiature specifiche, lampade d'emergenza e di segnalazione, segnaletica, pulsanti d'allarme e sirene.
- Sebbene lo stabile sia stato sottoposto a cadenze regolari a controlli, occorre risanare l'impianto elettrico in base all'Ordinanza federale sulle installazioni elettriche a bassa tensione (OIBT). Tutti i corpi illuminanti presenti, se non sono quelli installati in origine durante l'edificazione dello stabile, sono stati sostituiti puntualmente durante gli anni successivi. Attualmente si rende necessario uniformare l'impiantistica ed installare lampade al Led di ultima generazione.
- Messa a norma della struttura in base alle direttive dell'Ufficio Prevenzione Infortuni in relazione alle pavimentazioni (antiscivolo, ruvidezza, ecc.), ai parapetti e ai manufatti.
- Sistemazione dell'accessibilità allo stabile per persone disabili; oltre alla formazione dei servizi igienici per adulti o bambini con difficoltà motorie, si prevede d'installare un ascensore d'accesso al piano seminterrato.
- Eliminazione dell'eventuale materiale dannoso all'ambiente e all'uomo (amianto e piombo), sotto forma di elemento collante e similari.
- Al piano interrato, durante l'edificazione dello stabile era installato un impianto di ventilazione, necessario per riscaldare e ricambiare l'aria all'ambiente della piscina e degli spogliatoi, che negli ultimi anni è stato viepiù oggetto di importanti manutenzioni a causa della sua vetustà; tali interventi, oltre ad essere onerosi, non garantiscono una vita prolungata dell'installazione. Si propone di sostituire il macchinario e i canali di distribuzione della ventilazione, in ossequio alle nuove disposizioni in materia di risparmio energetico.

- Da diversi anni dai serramenti delle 2 palestre, composti da finestre e parti trasparenti in vetrocemento, si verificano importanti infiltrazioni d'acqua meteorica; le finestre in acciaio verniciato, posate durante l'edificazione dello stabile, risultano di vecchia generazione e in ambito energetico non performanti (permeabili al freddo, al calore e al vento); oltre a ciò nella vernice usata si riscontrano componenti di materiale rischioso (piombo), da rimuovere. Si propone di procedere alla loro sostituzione con dei nuovi, dal taglio termico, su nuove aperture, nuove parti fisse e tende frangisole.
- A fine anno 2011, dal soffitto si erano staccati elementi superficiali di cemento e paglia, finendo sulla pavimentazione. Al fine di non interrompere l'occupazione, si era provveduto a titolo provvisorio, durante le vacanze natalizie, a mettere in sicurezza il soffitto, applicando una rete di protezione metallica del tipo anti-frana. Si rende ora necessario sistemare definitivamente il soffitto sostituendo i fissaggi e la rete.
- Il tetto della piscina interrato è parzialmente coperto dal giardino esterno, dal quale s'infiltra acqua piovana all'interno, per cui si rende necessario sostituire l'impermeabilizzazione e i 7 lucernari.
- Gli spogliatoi e le docce sono vetusti; spesso occorre intervenire a sostituire tubazioni e impianti doccia, oltre a sistemare le piastrelle del pavimento e del rivestimento. Inoltre, la colla di posa dei rivestimenti contiene materiale dannoso all'ambiente e all'uomo (amianto), per cui si prevede di risanare le docce e rivestire le pareti con materiali sintetici e resine adatte agli impianti sanitari.
- La pavimentazione delle 2 palestre in materia sintetica con sottofondo in legno, posata negli anni dell'edificazione, risulta non conforme alle attuali normative per attività ginniche e sportive. Oltre a ciò, la stessa si presenta usurata e sconnessa al calpestio. Si prevede di sostituirla sempre con materiali sintetici, in ossequio alle nuove disposizioni, come pure le pavimentazioni dei depositi adiacenti e degli spazi di circolazione.
- Il controsoffitto della Sala Diego Chiesa, posato durante la costruzione dello stabile, costituito da lastre in cartongesso, contiene fibre d'amianto potenzialmente rischiose per la salute, per cui è prevista una bonifica del materiale e la posa di nuove lastre in gesso di nuova generazione.
- Quali ultimi interventi sono previste opere di arredamento, ritinteggiare delle pareti, pulizia, ecc..
- Esternamente v'è un campo in materia sintetica, con canestri per il gioco della pallacanestro, adibito alle attività sportive in generale; la superficie è usurata ed eterogenea a causa di cedimenti del sottofondo, che non garantiscono più la planarità. Si prevede di riqualificare l'area sostituendo la superficie ammalorata, sistemando le attrezzature presenti (canestri, salto in lungo, ecc.), l'illuminazione e l'area verde.

Il preventivo

Agli oneri per le opere previste sono da aggiungere gli onorari dei progettisti.
È stato inoltre considerato un importo relativo a imprevisti e a interventi diversi.
Il preventivo di spesa è stato stilato con un'attendibilità del $\pm 10\%$.

Palestre comunali di via Soave

1. Opere da imp. costruttore; formazione uscita em.+ ascensore, ecc.	fr.	133'000.--
2. Opere da metalcostruttore: rimozione e sostituzione serramenti	fr.	460'000.--
3. Opere di impermeabilizzazione esterne soletta piscina	fr.	48'000.--
4. Protezioni solari facciate esterne, sigillature e tinteggiature	fr.	45'000.--
5. Opere da elettricista in generale	fr.	205'759.--
6. Illuminazione d'emergenza e impianto rilevazione incendio	fr.	40'255.--
7. Fornitura corpi illuminanti al Led e lampade d'emergenza	fr.	111'986.--
8. Impianto di ventilazione (nuovo monoblocco e canali)	fr.	105'000.--
9. Impianto di riscaldamento: manutenzione ai corpi riscaldanti	fr.	10'000.--
10. Impianto sanitario: nuovi impianti docce, servizi igienici	fr.	150'000.--
11. Nuovo ascensore	fr.	80'000.--
12. Opere da metalcostruttore: compartimentazioni antincendio + UPI	fr.	42'000.--
13. Opere da falegname; compartimentazioni antincendio	fr.	17'000.--
14. Opere da falegname; manutenzione + nuovo arredamento	fr.	28'000.--
15. Pavimenti in materia sintetica; 2 palestre	fr.	260'000.--
16. Pavimenti in resina: depositi, corridoi, spogliatoi, servizi igienici	fr.	155'000.--
17. Rivestimenti pareti fonoassorbenti in legno 2 palestre	fr.	60'000.--
18. Rivestimenti in resina delle pareti delle docce e spogliatoi	fr.	110'000.--
19. Interventi di bonifica materiali dannosi all'ambiente e all'uomo	fr.	113'000.--
20. Soffitto ribassato in lastre di gesso sala Diego Chiesa	fr.	65'000.--
21. Sistemazione definitiva soffitto palestre	fr.	80'000.--
22. Opere da pittore sigill. antincendio, opere pulizia, segnal., estint.	fr.	79'500.--
23. Opere esterne/giardino; impresario costruttore e giardiniere	fr.	45'000.--
24. Opere esterne/nuovo campo; pavimentazione e impianto luci	fr.	180'000.--
25. Nuovo arredamento ginnico per le palestre	fr.	97'000.--
Totale parziale 1	fr.	2'720'500.--
26. Imprevisti e diversi	fr.	105'000.--
27. Onorari architetto, ing. elettrotecnico, specialisti antincendio, ecc.	fr.	236'870.--
Totale parziale 2	fr.	3'062'370.--
28. Imposta IVA 7,7	fr.	235'802.50
Totale Palestre comunali di via Soave (arrotondato + fr. 327.50)	fr.	3'298'500.--

5. RIEPILOGO PREVENTIVO CREDITO QUADRO

Scuola dell'infanzia di via Simen (importi comprensivi di IVA)	fr.	1'541'000.--
Scuola dell'infanzia di via A. Chiesa (importi comprensivi di IVA)	fr.	2'375'000.--
Palestre comunali di via Soave (importi comprensivi di IVA)	fr.	3'298'500.--
TOTALE	fr.	7'214'500.--

IMPORTO GLOBALE ARROTONDATO (+ fr. 500.--): fr. 7'215'000.-- IVA inclusa.

6. RICHIESTA SUSSIDI E RICHIESTA PARTECIPAZIONE

Per gli interventi di manutenzione straordinaria nello stabile della scuola dell'infanzia di via Simen, verrà inoltrata una richiesta di sovvenzione all'Ufficio dei Beni Culturali.

Per i tre oggetti in disamina verranno richiesti sussidi in materia di risparmio energetico, elettrico e termico.

7. TEMPISTICA E LOGISTICA D'INTERVENTO

In considerazione del fatto che la funzionalità degli istituti scolastici andrà preservata costantemente, le opere saranno diluite nel lasso di tempo di 6 anni. Gli interventi invasivi verranno eseguiti durante le vacanze estive ed eventualmente durante le vacanze distribuite sull'intero anno scolastico. Quelli programmati durante l'anno scolastico, verranno coordinati e concordati con la direzione degli istituti, tenendo conto delle loro necessità.

I trasporti, i rifornimenti, gli spostamenti e i traslochi verranno eseguiti dalla mano d'opera dell'Ufficio tecnico, in collaborazione con il personale degli istituti.

Per le opere di risanamento nelle palestre di via Soave a carattere invasivo, si rende necessario intervenire anche durante il periodo scolastico, ma le attività delle elementari, delle medie, della Società di Ginnastica e delle associazioni esterne che usufruiscono della piscina, saranno coordinate, affinché si possa far capo ad altri spazi comunali, (Palapenz), una volta che lo stesso sarà risanato.

Conseguentemente, i lavori invasivi nelle palestre comunali saranno realizzati dopo la conclusione di quelli attualmente in corso al Palapenz.

Si prevede d'iniziare durante il mese di giugno dell'anno 2022, a calendario scolastico terminato, e di terminare entro il 2027.

Sarà nondimeno data priorità ad interventi urgenti, quali il risanamento della cucina della scuola dell'infanzia di via Simen e il risanamento del soffitto delle palestre comunali di via Soave.

8. RELAZIONE CON IL PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2021-2024

Le manutenzioni straordinarie della scuola dell'infanzia di via Simen, della scuola dell'infanzia di via A. Chiesa e delle palestre comunali di via Soave sono indicate nel Piano degli investimenti 2021 - 2024 al punto 1.1, per un importo lordo di fr. 7'000'000.--. L'intento è quello di distribuire la spesa su 6 anni e poter disporre quindi di un importo pari a circa fr. 1'200'000.-- all'anno.

Restando pertanto a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. SONO APPROVATI GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA DI VIA SIMEN, DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA DI VIA CHIESSA E DELLE PALESTRE COMUNALI DI VIA SOAVE ED È STANZIATO UN CREDITO QUADRO DI FR. 7'215'000.-- (SETTEMILIONIDUECENTOQUINDICIMILA) PER IL RELATIVO FINANZIAMENTO. -----
2. IL CONTRIBUTO DELL'UFFICIO DEI BENI CULTURALI ED EVENTUALI ULTERIORI CONTRIBUTI DA PARTE DI ALTRI ENTI ANDRANNO IN DIMINUZIONE DELL' INVESTIMENTO. -----
3. IL CREDITO CONCESSO E' DA ADEGUARE ALLE VARIAZIONI DEGLI INDICI DI COSTO E AGLI AUMENTI DEI COSTI DI COSTRUZIONE. -----
4. L'IMPORTO È DA ADDEBITARE AL RAMO INVESTIMENTI, CONTO 503. -----
5. IL CREDITO E' DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2023. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

il Segretario:

Bruno Arrigoni



Umberto Balzaretti

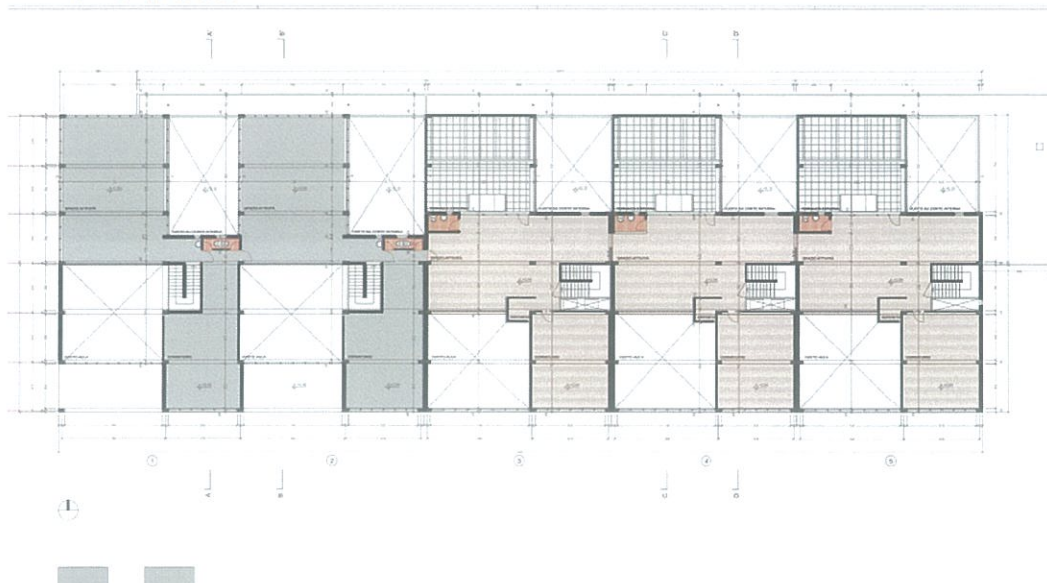
Allegati: - piani

SCUOLA DELL'INFANZIA DI VIA SIMEN

PIANO TERRENO

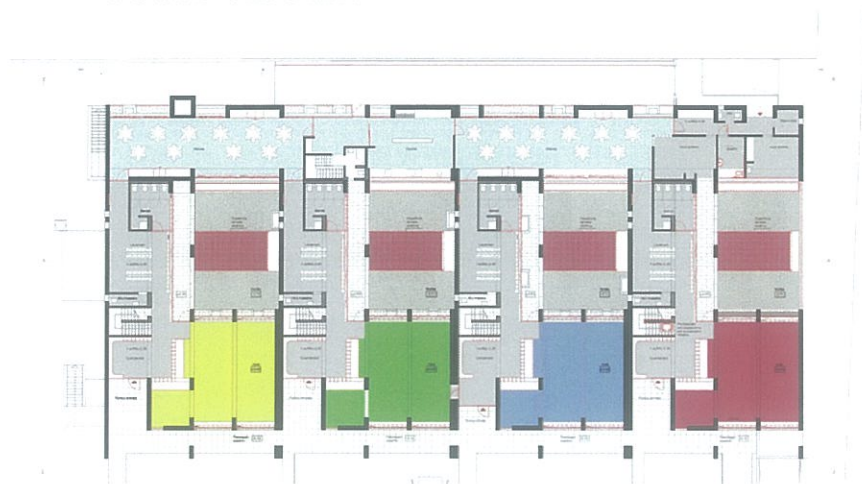


1° PIANO

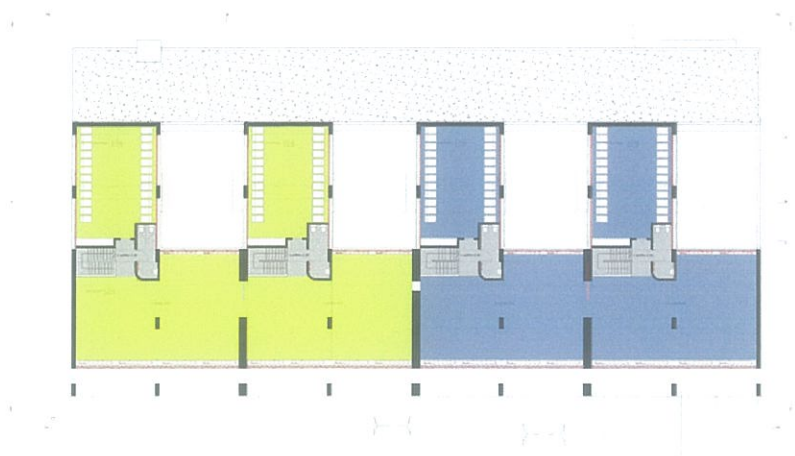


SCUOLA DELL'INFANZIA DI VIA A. CHIESA

PIANO TERRENO



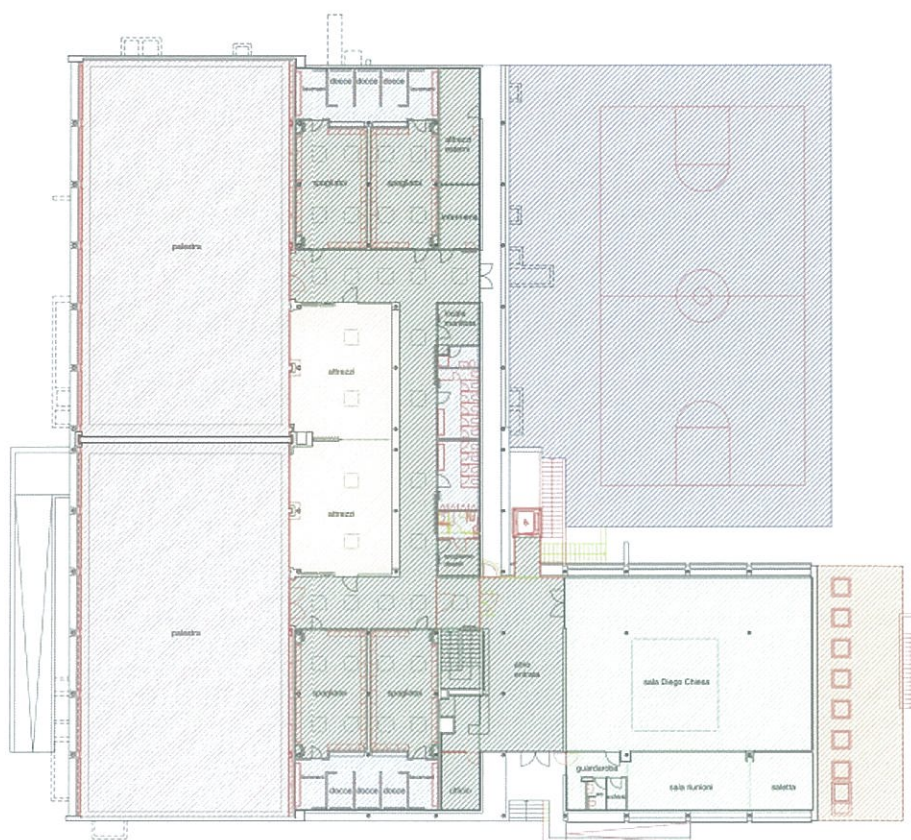
1° PIANO



GIARDINO ESTERNO

	Pavimento palette
	Pavimento depositi in PVC
	Pavimento cortili e spogliatoi in PVC
	Pavimento docce e spogliatoi in PVC
	Controcappello cantonero
	Impermeabilizzazione sotto piastrelle
	Pavimento campo da gioco esterno

PIANO TERRENO



 Pavimento corridoi e spogliatoi in PVC

 Pavimento docce e spogliatoi in PVC

PIANO INTERRATO

