



Ris.mun. 4389 del 22 agosto 2017

24 agosto 2017

MM N. 40 /2017

Richiesta di un credito di costruzione di CHF 400'000.-- per interventi sull'impiantistica e di manutenzione straordinaria alla Scuola dell'infanzia di Capolago

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Signori Presidente e Consiglieri,

Il presente Messaggio riguarda principalmente la richiesta di un credito per i lavori necessari per rendere autonoma a livello di fabbisogno di riscaldamento, elettricità e acqua potabile la sede della Scuola dell'infanzia (SI) di Capolago, ora totalmente dipendente dalla Casa per anziani Tusculum (Fondazione Luigi Rossi).

L'attuale sede SI di Capolago ha quasi tutta l'impiantistica e la produzione del calore in comune con lo stabile della Fondazione Luigi Rossi e con l'interruzione dell'attività della Casa anziani previsto per la fine del 2018, sarà necessario rendere la sede SI completamente autonoma e indipendente.

Assieme a questi interventi di impiantistica si eseguiranno altri lavori di adeguamento che permetteranno di migliorare la funzionalità dell'istituto.

1. ISTORIATO

La Scuola dell'infanzia di Capolago è stata voluta dalla Fondazione Luigi Rossi, ora Fondazione Tusculum.

Negli anni 1995/96 su progetto dell'architetto Sergio Calderari di Bellinzona la Fondazione ha eseguito l'ampliamento della SI; da allora sono stati eseguiti solo interventi di manutenzione e adeguamenti a normative di legge.

Con atto notarile del 6 dicembre 2002 lo spazio occupato dalla Scuola dell'infanzia veniva ceduto a titolo gratuito al Comune di Capolago; inoltre venivano iscritti un diritto d'uso a favore del Comune per il terreno del parco giochi con relativo diritto di passo pedonale esterno e un diritto di sporgenza per gli spazi al piano terreno occupati dai servizi igienici.

Non da ultimo veniva formalizzato che il Comune si sarebbe assunto tutti gli oneri per rendere indipendente la SI dal punto di vista infrastrutture (elettricità e acqua potabile) e della produzione di calore.

Con il concretizzarsi della chiusura della Casa anziani di Capolago, l'indipendenza infrastrutturale della Scuola dell'infanzia è diventata realtà.

L'Amministrazione comunale, l'Ufficio tecnico comunale e i rappresentanti della casa anziani si sono incontrati a più riprese e fra le parti è stato convenuto che fino a fine 2018, ultima data per il trasferimento degli ospiti ad Arogno, la Scuola dell'infanzia potrà ancora beneficiare delle infrastrutture della Casa anziani, poi l'indipendenza dovrà essere implementata sia per le infrastrutture, sia per la produzione dei pasti.

L'attuale edificio della SI dipende totalmente dall'edificio principale della casa anziani Tusculum sia per la produzione di calore (acqua sanitaria e riscaldamento) sia per l'entrata dell'acqua potabile e della corrente elettrica.

L'uscita delle canalizzazioni è già indipendente e scarica direttamente su Via Asilo.

L'organizzazione particellare fra la proprietà comunale e la proprietà della Fondazione Luigi Rossi è complessa e articolata.

Dal mappale originale n. 45 RFD è stato eseguito un frazionamento dal quale è stato creato il nuovo mappale n. 832 RFD ceduto all'allora Comune di Capolago. La suddivisione è stata eseguita dove in origine terminava l'edificio principale su 3 livelli, la SI però è stata edificata e ampliata anche utilizzando una parte a piano terreno che sporge oltre il confine, dovendo così inscrivere un diritto di sporgenza.

La SI è strutturata su due livelli, al piano terreno oltre all'entrata e la scala sono ubicati i servizi igienici ed il refettorio; al piano superiore vi è la grande sala dove viene svolta la principale attività didattica. La SI dispone solo di una piccola cucina d'appoggio che non permette la preparazione dei pasti.

Nell'atto notarile del 6 dicembre 2002 per la cessione gratuita degli spazi della SI al Comune di Capolago, si indicava che quest'ultimo si sarebbe assunto il carico dei costi di separazione dei quadri elettrici e dei contatori dell'acqua.

In sintesi dal punto di vista tecnico significa scollegarsi dalle tubazioni della distribuzione di calore, dell'acqua sanitaria e dal quadro elettrico principale.

Tutte queste condotte partono dalla centrale principale della Casa anziani Tusculum, raggiungono la camera mortuaria e solo successivamente la SI.

Come anticipato con la chiusura della casa anziani si tratterà anche di trovare una soluzione alternativa per la produzione dei pasti. La Direzione dell'Istituto scolastico ha già individuato alcune soluzioni che andranno verificate e poi implementate.

Attualmente sono già stati intrapresi degli investimenti per permettere di analizzare il tema, elaborare delle strategie d'intervento e definire un progetto di massima con la relativa quantificazione dei costi.

Di seguito alcune date cardine relative ai lavori già svolti:

- | | |
|------------------|--|
| 24 gennaio 2017 | RM N. 2429 del 10.01.2017 della Città di Mendrisio per la richiesta di un credito di CHF 15'000.-- per l'esecuzione del preventivo e la preparazione della domanda di costruzione. |
| 23.01.2017 | Incarico studio d'ingegneria Think Exergy, Mendrisio per valutazione degli scenari possibili per "indipendenza energetica". |
| 15 febbraio 2017 | Inoltro della domanda di costruzione per il nuovo impianto di riscaldamento e altre infrastrutture. |
| 28 aprile 2017 | Preavviso cantonale. |
| 17 maggio 2017 | Licenza edilizia comunale per il nuovo impianto di riscaldamento e altre infrastrutture. |

2. ESIGENZA

La Direzione dell'Istituto scolastico di Mendrisio ha confermato che il mantenimento della sezione di Scuola dell'infanzia nel quartiere di Capolago è indispensabile in quanto la presenza dei bambini è importante ed è sinonimo di un quartiere che vive.

L'evoluzione demografica dell'ultimo decennio relativa ai bambini del quartiere di Capolago conferma una certa stabilità nel numero complessivo che si attesta regolarmente fra le 12 e le 18 unità.

Numeri che nel loro valore limite inferiore giustificano appena l'autorizzazione al mantenimento di una sezione, ma che la Città di Mendrisio ritiene indispensabile per mantenere e garantire vivo il quartiere.

3. ANALISI VARIANTI POSSIBILI

Premessa la volontà di mantenere la sezione di Capolago, il Municipio ha incaricato l'Ufficio tecnico comunale di valutare quali soluzioni logistiche potessero essere intraprese per far fronte all'esigenza infrastrutturale dell'indipendenza energetica dalla Casa anziani.

L'UTC ha analizzato alcuni scenari che sono apparsi come i più plausibili per rispondere all'impegno assunto nel 2002 di rendere la sede della SI Capolago indipendente dal punto di vista tecnico delle infrastrutture e dalla produzione dei pasti dalla Casa anziani.

Di seguito riassumiamo i 5 scenari principali.

Scenario 1

Costruire all'estremità nord del parco giochi (superficie concessa in diritto d'uso esclusivamente quale area di svago per la SI) un accessorio quale locale tecnico per l'impiantistica necessaria alla produzione di calore.

Oltre alla modifica del diritto d'uso, di non facile trattativa, si impone una riduzione del già ridotto spazio esterno riservato quale area di gioco.

L'investimento è stimato in ca. CHF 330'000.--.

Questo scenario non risolve il problema né della produzione né della fornitura dei pasti, per il quale si dovranno individuare altre soluzioni.

Scenario 2

Questo scenario riprende integralmente lo scenario 1 per le soluzioni tecniche e propone una soluzione per la produzione in proprio dei pasti.

Per la produzione dei pasti si dovranno ricavare degli spazi supplementari individuati nel corpo di collegamento (1° e 2°P) fra l'edificio al mappale n. 832 (SI) e l'edificio al mappale n. 45C (Tusculum), e più precisamente su quella parte del mappale n. 45C sul quale grava il diritto di sporgenza per il piano terreno.

In questi spazi si potranno riorganizzare sia i servizi igienici, sia creare nuovi spazi per la produzione dei pasti.

Si stima una spesa indicativa di ca. CHF 450'000.-- escluso l'importo per l'acquisizione dei nuovi spazi e l'importo per l'eventuale acquisizione dell'area di svago.

Scenario 3

Questo scenario prevede la completa trasformazione della ex casa Comunale di Capolago in Scuola dell'infanzia con relativo ampliamento della terrazza pubblica esistente da destinare a parco giochi e area di svago. Di conseguenza si dovrebbero individuare soluzioni per gli sportelli di quartiere e disdire il contratto di locazione per l'appartamento.

L'ampliamento richiederebbe il sacrificio di alcuni posteggi pubblici antistanti l'edificio e importanti interventi edili per trasformare un edificio con spazi e strutture (compresi servizi igienici, refettorio e cucina) adatti allo svolgimento delle attività della SI.

La superficie a disposizione permetterebbe di soddisfare tutte le esigenze interne alla SI, mentre lo spazio esterno (area di svago) guadagnerebbe in qualità rispetto all'attuale sede, ma non raggiungerebbe ancora la superficie minima richiesta malgrado l'ampliamento della terrazza-giardino.

Si stima una spesa indicativa di ca. CHF 800'000.--.

A livello pianificatorio si dovrebbe inoltre procedere ad una modifica di destinazione della zona.

Scenario 4

Questo scenario prevede la trasformazione dell'intera casa Parrocchiale di Capolago in sede per la SI.

L'edificio non è di proprietà comunale ed è inserito in un'importante area verde che si presterebbe facilmente per creare un'adeguata area di svago per la SI.

La distribuzione interna degli spazi e soprattutto gli articolati collegamenti verticali richiederebbero importanti e onerosi interventi edili per adattare gli spazi alle esigenze di una SI.

A livello pianificatorio si dovrebbe inoltre procedere ad una modifica di destinazione.

Scenario 5

Questo scenario prevede la chiusura della Scuola dell'infanzia di Capolago; una scelta che comunque posticipa solo la risoluzione dei problemi d'indipendenza infrastrutturale se l'immobile è mantenuto come bene comunale.

Il Municipio con RM N. 1570 del 27.09.2016 ha incaricato l'UTC di approfondire gli scenari 1 e 2.

Dopo diversi incontri sia con i rappresentanti della casa anziani per conoscere la loro reale disponibilità al mantenimento della produzione di calore principale anche oltre il termine di fine 2018 (ciò che non è dato in alcun modo), sia con ingegneri specialisti, e dopo aver approfondito il tema con l'Amministrazione comunale e con la Direzione dell'Istituto scolastico, l'UTC ha individuato una variante allo scenario 1 che non inficia la già ridotta superficie dell'area di svago e ne garantisce l'indipendenza infrastrutturale.

La proposta prevede la trasformazione del locale dispensa a fianco della cucina d'appoggio al piano terreno in locale tecnico, l'inserimento di una centrale termica autonoma allacciata al gas comunale, la riorganizzazione completa con una nuova e più funzionale cucina d'appoggio nonché nuovi armadi di deposito senza sacrificare nessun spazio didattico riservato ai bambini.

La distribuzione dell'impiantistica avverrebbe attraverso il cavedio sul retro dell'edificio e il controsoffitto ribassato già esistente.

La soluzione proposta è completamente autonoma e priva di qualsiasi dipendenza da altre proprietà.

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

4.1. Infrastrutture

Come indicato la soluzione proposta prevede la formazione di una nuova centrale termica a gas, gli allacciamenti alle nuove reti di gas-acqua-elettricità indipendenti ed una nuova cucina d'appoggio (non di produzione).

Si prevedono inoltre semplici interventi di manutenzione straordinaria nella zona dei servizi igienici.

La proposta è stata verificata preliminarmente con i Servizi cantonali e poi formalizzata in una domanda di costruzione che ha ricevuto la licenza edilizia in data 17 maggio 2017.

La soluzione individuata non può essere implementata prima di primavera 2018, perché solo in quella data saranno eseguiti gli interventi relativi alla canalizzazione con la posa di tutte le nuove condotte di elettricità, acqua potabile e gas su Via Asilo.

4.2. Area di svago esterna

L'area riservata alle attività esterne si trova a monte dell'edificio, è di proprietà della Casa anziani Tusculum, ma concessa in diritto d'uso alla Città di Mendrisio (con regolare iscrizione a Registro fondiario, quale area di svago a favore della Scuola dell'infanzia).

La superficie è esigua, di facile accesso direttamente dal 1° piano della scuola e direttamente dall'esterno da Via Asilo (con regolare iscrizione a registro fondiario quale diritto di passo pedonale).

I giochi sono vetusti e soprattutto il materiale sintetico posato a rivestimento dell'intera superficie è degradato, pertanto nell'ambito di questo intervento si propone di aggiornare le attrezzature ludiche e di sostituire il materiale di rivestimento della pavimentazione.

4.3. Fasi di esecuzione e tempistica

Come precedentemente indicato tutti i lavori dovranno essere completati entro la fine del 2018, termine ultimo entro il quale la Casa anziani non garantirà più l'approvvigionamento infrastrutturale alla Scuola dell'infanzia.

I lavori per la realizzazione della nuova centrale termica e l'allacciamento a tutte le infrastrutture verranno realizzati prevalentemente durante le vacanze estive 2018, alcuni lavori preliminari sono previsti già nelle vacanze di Pasqua 2018 e, con riserva, alcune finiture potrebbero essere eseguite nella chiusura per le vacanze autunnali 2018.

Il programma dei lavori è condizionato e si coordina con i lavori previsti nel PGS su tutta Via Asilo, questi previsti a partire dalla primavera 2018.

Gli interventi sull'area esterna saranno pure eseguiti nel periodo delle vacanze estive.

5. INVESTIMENTO

I costi d'investimento sono così riassunti:

<u>Opere</u>	<u>Totale</u>
Opere da impresario costruttore	CHF 35'000.00
Opere diverse costruzione grezza 2	CHF 15'000.00
Impianti elettrici	CHF 75'000.00
Impianti sanitari e riscaldamento	CHF 80'000.00
Cucina d'appoggio	CHF 25'000.00
Opere diverse di finiture 2	CHF 50'000.00
Onorari RVCS e ing. Elettrotecnico	CHF 35'000.00
Opere esterne, scavi	CHF 10'000.00
Costi secondari, tasse d'allacciamento	CHF 15'000.00
Area di svago esterna	CHF 30'000.00
Imprevisti	CHF 30'000.00
TOTALE (IVA compresa)	CHF 400'000.00

6. FINANZIAMENTO

L'investimento è inserito nell'ultimo aggiornamento del Piano delle Opere Prioritarie con priorità di grado 2.

La realizzazione del progetto genera un investimento netto a carico delle Città di Mendrisio per un importo quantificato in CHF 400'000.00.

Le costruzioni edili, conformemente ai disposti dell'art. 158 LOC e dell'art. 12 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni, sono ammortizzate con un tasso minimo del 6%.

Gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento sono così ripartiti:

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 6% e ammonta a circa CHF 24'000.--, l'ammortamento medio annuo assomma quindi a CHF 12'000.-- (tasso 3%);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a circa CHF 5'000.-- (tasso d'interesse 2.5%).

7. CONCLUSIONI

Con il presente Messaggio il Municipio garantisce continuità alla presenza della sede della Scuola dell'infanzia a Capolago interpretando al meglio il punto 9 "Garantire i servizi scolastici nei quartieri" degli obiettivi strategici Mendrisio 2030.

Inoltre il raggiungimento dell'indipendenza infrastrutturale della Scuola dell'infanzia di Capolago porta a termine l'accordo sottoscritto con l'atto notarile n. 282 del 6 dicembre 2002 fra il Municipio di Capolago e la Casa per anziani Tusculum (Fondazione Luigi Rossi).

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto onorando Consiglio.

Il Municipio, la Cancelleria e l'Ufficio tecnico comunale sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede d'esame e di discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Signor Presidente, signore Consigliere e signori Consiglieri, di:

risolvere

- 1. È approvato il progetto per realizzare una nuova centrale termica per rendere indipendente a livello infrastrutturale la Scuola dell'infanzia di Capolago dalla Casa per anziani Tusculum (Fondazione Luigi Rossi) e altri interventi edili di manutenzione straordinaria.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di CHF 400'000.-- per realizzare gli interventi edili e infrastrutturali.**
- 3. La spesa è registrata nel Conto investimenti - voce no. 503 "Costruzioni edili".**
- 4. Il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2019.**

Il Messaggio è demandato all'esame della Commissione delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario