



Chiasso, 21 agosto 2013
Ris. mun. 1218 / 30 luglio 2013
1277 / 20 agosto 2013

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (91) 695 08 20
Fax +41 (91) 695 08 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 13/2013 -----
RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 275'000.- (FRANCHI DUECENTOSET-
TANTACINQUEMILA) PER LA DEMOLIZIONE DELLO STABILE DENOMINATO
EX CATTANEO E PER GLI ONERI D'ALLACCIAMENTO DEL PREFABBRICATO
PROVVISORIO DA ADIBIRE AD USO AULE SPECIALI DELLE SCUOLE MEDIE-

Al lodevole
CONSIGLIO COMUNALE
6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

PREMESSA

Nello stabile ex-Cattaneo hanno avuto sede le aule speciali delle Scuole medie per l'insegnamento dell'educazione visiva, dell'educazione tecnica, della tecnica dell'abbigliamento, dell'educazione alimentare, nonché i locali per il sostegno pedagogico.

L'edificio, che si sviluppa su quattro livelli e data degli anni 30' del secolo scorso, venne concepito e realizzato come palazzina a carattere abitativo. Il piano seminterrato ospitava a suo tempo le cantine e l'impianto di riscaldamento, mentre gli altri tre piani erano sede di due appartamenti per piano. La costruzione è stata eseguita con muratura esterna massiccia, muri in sasso e malta di calce.

L'accesso è situato centralmente ed il corpo scala divide in due parti simmetriche il fabbricato, unendo i corridoi da cui si accede alle camere, ora adibite ad aule.

Le scale sono state costruite con gradini autoportanti, incastrati nella muratura laterale; i gradini, in pietra artificiale, denotano uno spessore di 6 cm.

La scala per questioni di natura statica ha già subito nel tempo un intervento di rinforzo: dei profili in acciaio corrono sotto i gradini, così da aumentarne portata e sicurezza strutturale.

I muri dei corridoi sono portanti ed eseguiti in mattoni di cemento dello spessore di 18 cm.

Le solette dell'immobile sono state realizzate, mediante la posa delle travi in acciaio perpendicolarmente alla facciata principale; il vuoto tra le travi è stato colmato con del calcestruzzo di riempimento.

La struttura da diverso tempo non è più adeguata alle esigenze scolastiche, tant'è che il Comune ha bandito l'anno scorso un concorso di progettazione per la realizzazione di un nuovo edificio da adibire ad uso di aule speciali della scuola media di Chiasso.

Le procedure connesse alla concretizzazione del progetto (progetto di massima, definitivo, esecutivo, fasi di appalto, domanda di costruzione) presuppongono un periodo di più anni, da qui all'inaugurazione della nuova sede.

Ciò stante, il Municipio ha nel frattempo incaricato un professionista del ramo d'elaborare una perizia in riferimento allo stato attuale della casa, in particolare sulla domanda se l'attuale situazione di precarietà può essere ulteriormente tollerata ancora per alcuni anni.

La perizia attesta che la struttura non risulta più a norma per quanto attiene alla portata delle solette e delle scale.

Il rinforzo dei solai sarebbe possibile, ma i costi e le relative difficoltà esecutive rendono tale soluzione sconsigliabile.

Oltre alle manchevolezze di tipo strutturale, desta preoccupazione il fatto che il complesso non risulta conforme, né alle normative antincendio (in particolare si lamenta una mancanza di porte antincendio, di segnaletica, elementi portanti con resistenza insufficiente al fuoco), né alle normative antinfortunistiche (parapetti, vetri, ecc.), né alle normative sulla sicurezza degli impianti elettrici.

Il Municipio ritiene pertanto che non sussistano più i presupposti per un ulteriore utilizzo dell'immobile ed ha risolto di procedere alla demolizione della struttura, predisponendone di seguito un'altra prefabbricata, in grado di ottemperare agli alti requisiti di confort ed efficienza richiesti per configurazioni ad uso scolastico, assicurando quindi una soluzione ponte, in attesa della realizzazione del nuovo corpo delle aule speciali. Tale strategia è stata avallata dalle autorità cantonali competenti, con particolare riferimento ai rappresentanti della Sezione della Logistica del DFE e della Divisione della Scuola del DECS.

STRUTTURA PREFABBRICATA

La struttura prefabbricata si svilupperà su un unico livello ed occuperà l'area posta tra il limite dello zoccolo delle nuove palestre CPC e il parcheggio ad uso dei docenti delle scuole elementari. Il prefabbricato sarà composto da profili in acciaio con tamponature laterali e superiori tramite pannelli, coibentati prevalentemente in lana di roccia. Il riscaldamento ed il raffreddamento avverranno grazie a condizionatori a moduli "split". La struttura dovrà adempiere a tutti i requisiti di legge, con particolare riferimento alle normative anti-fuoco, e sarà sottoposta ad un'ordinaria procedura d'autorizzazione edilizia.

In virtù del carattere provvisorio dell'edificio, è stato ritenuto d'invitare le ditte ticinesi in grado di realizzare simili strutture a sottoporre un'offerta relativa alla fornitura in leasing del nuovo prefabbricato. La formula del leasing si dimostra ideale, in considerazione della natura temporanea della soluzione proposta, che non prevede un pieno ammortamento dell'investimento da effettuare. Parimenti, le ditte specializzate nel settore sono in grado a fine noleggio di commercializzare ulteriormente la struttura.

Da offerte indicative sollecitate dai servizi tecnici, il canone di locazione annuale dovuto per il leasing del prefabbricato si aggirerà sui fr. 100'000.-- e sarà parzialmente compensato dall'affitto corrisposto dal Cantone che si quantifica in ca. fr. 70'000.-- / 80'000.--, calcolato in base ad una tariffa di fr. 120.--/mq di superficie riferita agli spazi didattici. Quest'ultimo importo ricalca il contenuto dell'accordo preliminare con lo Stato del Canton Ticino, siglato nell'ambito delle discussioni avute in riferimento al concorso di progettazione del nuovo corpo aule speciali SM. In base all'accordo indicato, il Cantone assume parimenti a suo carico le spese legate all'arredamento e ad eventuali predisposizioni illuminotecniche ed informatiche.

Trattative riferite alla sottoscrizione di un contratto di locazione per la messa a disposizione della struttura prefabbricata sono in atto con la Sezione della Logistica del DFE.

Il Municipio conta di perfezionare a breve i termini del contratto con il Cantone.

Gli importi riferiti al canone leasing ed al canone di locazione saranno inseriti nei conti di gestione corrente a decorrere dal preventivo 2014.

PREVENTIVO ONERI DI DEMOLIZIONE ED ALLACCIAMENTO NUOVO PREFABBRICATO

Il preventivo fa stato dei seguenti costi:

⇒ Demolizioni e rimozioni	fr. 75'000.--
⇒ Oneri di trasporto in discarica per inerti	fr. 20'000.--
⇒ Tasse deposito materiali inerti	fr. 35'000.--
⇒ Realizzazione fondazioni per struttura prefabbricata	fr. 60'000.--
⇒ Asportazione, trasporto e deposito legname	fr. 25'000.--
⇒ Oneri d'allacciamento nuovo prefabbricato	fr. 13'000.--
⇒ Imprevisti (ca. 5 %)	fr. 12'000.--
⇒ Spese generali e onorari	<u>fr. 15'000.--</u>
+ IVA 8 % (arr.)	fr. 20'000.--
Totale (IVA 8 % inclusa)	<u>fr. 275'000.--</u>

TEMPISTICA ESECUTIVA

L'intervento di demolizione dello stabile ex Cattaneo deve essere eseguito per motivi di sicurezza nel momento in cui le sedi scolastiche risultano chiuse, per cui è ipotizzabile che lo stesso avvenga durante le vacanze autunnali previste dal 26 ottobre al 3 novembre 2013. In seguito, la ditta incaricata procederà con la posa del nuovo fabbricato, in maniera tale da renderlo fruibile a decorrere dalle vacanze di Carnevale.

SOLUZIONE TRANSITORIA IN ATTESA DELLA NUOVA STRUTTURA PREFABBRICATA

Siccome l'attuale edificio è da ritenersi inagibile da subito, prima che sia troppo tardi, ossia già con l'inizio dell'anno scolastico 2013- 2014, il Municipio non ha lesinato sforzi per reperire soluzioni transitorie, circoscritte al periodo scolastico che va da settembre a dicembre 2013, sulla messa a disposizione degli spazi didattici.

Esulando dagli spazi necessari per i corsi d'educazione alimentare, in riferimento ai quali si farà capo alle strutture inserite in altri centri scolastici della regione, è stato possibile ricavare i necessari spazi didattici all'interno dell'edificio del centro scolastico comunale.

RELAZIONE CON IL PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2012-2016

L'investimento di cui si discute è incluso nel Piano degli investimenti del Comune di Chiasso al punto 1.2.

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

risolvere:

1. E' CONCESSO UN CREDITO DI FR. 275'000.-- (FRANCHI DUECENTOSETTANTACINQUEMILA) PER LA DEMOLIZIONE DELLO STABILE EX CATTANEO E PER GLI ONERI DI ALLACCIAMENTO DEL NUOVO PREFABBRICATO OSPITANTE LE AULE SPECIALI DELLE SCUOLE MEDIE.
2. IL CREDITO È DA ADDEBITARE AL RAMO INVESTIMENTI N. 501.
3. IL CREDITO CONCESSO E' DA ADEGUARE ALLE VARIAZIONI DEGLI INDICI DI COSTO E AGLI AUMENTI DEI COSTI DI COSTRUZIONE.
4. IL CREDITO E' DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2013.

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



il Sindaco:

Moreno Colombo

PER IL MUNICIPIO,

il Segretario:

Umberto Balzaretta