



Riviera, 10 marzo 2021

Messaggio Municipale no. 5/2021

RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 1'827'000.- PER IL RISANAMENTO DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA DI OSOGNA

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di Fr. 1'827'000.- per il risanamento della scuola dell'infanzia di Osogna.

1. PREMESSA – INTRODUZIONE

Lo stabile destinato alla scuola dell'infanzia di Osogna è stato realizzato all'inizio degli anni '70 del secolo scorso. Dopo aver servito la comunità per ormai 5 decenni con pochi e puntuali interventi di manutenzione ordinaria, necessita ora di interventi importanti di risanamento e adeguamento agli standard moderni.

Va sottolineato infatti che non solo la struttura principale è ancora originale, ma anche l'impiantistica (compreso l'impianto di riscaldamento con i relativi alti consumi) e l'arredamento risultano sostanzialmente immutati dalla realizzazione. Il solo intervento di rilievo è avvenuto nel 2000 con il rifacimento del tetto piano.

La vetustà dell'impianto termico ha imposto al Municipio una riflessione conseguente alla necessità di garantire la continuità operativa della struttura. La sostituzione dell'impianto, in particolare del vettore energetico, comporta una serie di adeguamenti non solo dell'impiantistica (sostituzione bruciatore, adeguamento impianto elettrico, ecc.), ma anche il risanamento energetico totale dell'edificio (coibentazione pareti e tetto, sostituzione serramenti). Va inoltre sottolineato che la Legge edilizia e il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia, per lavori di questa entità impone che gli edifici pubblici siano certificati Minergie con il relativo obbligo di gestione della ventilazione interna e l'autoproduzione energetica (fotovoltaico).

Considerata l'importanza dell'intervento principale (circa Fr. 1.3 mio), non procrastinabile e obbligatorio per legge (l'attuale bruciatore non rispetta più le normative legali), il Municipio ha verificato la possibilità, la fattibilità e l'entità finanziaria di un risanamento globale con l'obiettivo di dare nuova vita a questo stabile per i prossimi decenni. È stato di conseguenza approfondito il risanamento anche per la parte interna (circa Fr. 0.5 mio: risanamento amianto, sostituzione servizi e arredo, adeguamento impianto elettrico e illuminazione, attrezzatura per diversamente abili, piccoli adeguamenti pedagogici) che completa la presente richiesta di credito.

L'intervento prevede inoltre dei consolidamenti delle fondamenta; negli anni lo stabile ha infatti presentato dei puntuali cedimenti con fessurazione delle pareti (in particolare nell'angolo sud-ovest).

Il punto essenziale fissato dal Municipio ai progettisti è stata la garanzia che l'attività della struttura fosse garantita, e che il disturbo agli utenti (allievi) sia ridotto al minimo. Per questo motivo gli interventi dovranno obbligatoriamente essere suddivisi su 3 anni, durante il periodo di ferie estive. Per interventi esterni, quando non possibile operare altrimenti per questione di tempistiche, saranno possibili interventi anche durante il periodo scolastico, avuto riguardo di ridurre al minimo indispensabile i disagi all'attività scolastica (mediante gestione degli orari e dei giorni degli interventi che comportano disturbi).

2. ATTUAZIONE DEL PROGETTO

Come anticipato l'intervento dovrà essere suddiviso su 3 anni:

Giugno-Agosto 2021 – Lavori preliminari e preparatori

Giugno-Agosto 2022 – Lavori principali

Giugno-Agosto 2023 – Lavori finali e arredo

La programmazione degli interventi sarà fondamentale, in particolare per quanto riguarda il 2021, considerati i tempi strettissimi per l'allestimento dei capitolati e la delibera dei lavori. La domanda di costruzione è nel frattempo già stata inoltrata ed è all'esame degli uffici cantonali.

2.1. Fase 0 – Preparatoria

In questa fase è previsto il risanamento del tetto con la predisposizione (carotaggi, basamenti) necessari alla futura impiantistica. È previsto anche il consolidamento delle fondazioni che permetterà la stabilizzazione dei piccoli cedimenti riscontrati e il risanamento delle pareti.

Per garantire la tempistica del 2022 saranno svolti anche i lavori di risanamento amianto presente nelle colle dei rivestimenti (vedi piastrelle servizi, cucina, ecc.) e delle condotte sanitarie. Diretta conseguenza è il rinnovamento dei servizi igienici oltre che lo smontaggio e il rimontaggio completo della cucina.

2.2. Fase 1 – Intervento principale – giugno 2022 – agosto 2022

Nel 2022 avverrà la parte più consistente dei lavori (anche a livello finanziario) con il completamento del risanamento energetico iniziato con il tetto (applicazione del cappotto, sostituzione serramenti). Durante l'estate verrà installato anche il nuovo impianto di riscaldamento e di ventilazione con le relative condotte di distribuzione interne dell'aria, oltre alla posa dell'impianto fotovoltaico indispensabile per la certificazione Minergie.

A sostegno dell'impiantistica di cui sopra, avverrà anche l'adeguamento dell'impianto elettrico con la sostituzione integrale del quadro principale e l'aggiornamento delle linee di distribuzione alle normative vigenti e alle nuove necessità.

Parallelamente saranno posate delle tende solari destinate a ridurre le necessità di raffreddamento interno (oltre che proteggere gli allievi dall'eccessiva insolazione), saranno predisposti un servizio e un posteggio per diversamente abili oltre gli aggiornamenti alle prescrizioni antincendio.

Considerato che la scuola si trova in zona rossa per quanto riguarda la possibile esondazione del Riale Froda, il progetto prevede degli interventi che riducano il rischio di allagamento. Anche questo intervento, che consiste nella realizzazione di un muro di protezione e nell'innalzamento dell'entrata est della struttura, sarà realizzato in questa fase.

2.3. Fase 2 – Ultimazione lavori – Giugno 2023 – agosto 2023

Durante l'estate 2023 si termineranno i lavori che comprenderanno lo smantellamento dell'attuale arredo vetusto, il che permetterà di procedere con la sostituzione integrale dei pavimenti e il tinteggio interno, prima dell'installazione del nuovo arredo. In questa fase è prevista anche la sostituzione dell'illuminazione interna con impianti a risparmio energetico.

2.4. Sussidiamento

Gli interventi di risanamento energetico, grazie anche alla certificazione Minergie, beneficeranno di sussidi cantonali e federali così valutabili:

- Risanamento del tetto	Fr.	139'200.00
- Risanamento pareti esterne	Fr.	74'500.00
- Impianto fotovoltaico	Fr.	<u>5'300.00</u>
Totale	Fr.	219'000.00

Le valutazioni si basano sull'attuale legislazione in vigore che può subire variazioni.

Segnaliamo inoltre che per tutta l'opera di risanamento energetico e per i nuovi impianti (riscaldamento, produzione fotovoltaica, ventilazione) si potrà far capo al Fondo energie rinnovabili (FER). Contributo di circa fr. 250'000.- che il Comune riceve annualmente – confermato dal Gran Consiglio almeno per i prossimi 4 anni - che tuttavia può essere destinato anche ad altre opere comunali già realizzate o in divenire.

3. POSSIBILI ALTERNATIVE

L'unica alternativa al risanamento è la costruzione a nuovo, soluzione che il Municipio ha scartato a priori per i seguenti motivi:

- non si dispone di un terreno confacente alla realizzazione di una nuova opera.
- Una costruzione a nuovo necessiterebbe di conseguenza della demolizione dell'attuale struttura.
- Le altre sedi non dispongono di spazi sufficienti ad accogliere temporaneamente gli allievi del quartiere di Osogna (a cui andrebbero aggiunti gli oneri di organizzazione del trasporto). Dovrebbe quindi essere organizzata una struttura provvisoria (prefabbricata) la cui localizzazione è comunque problematica.
- Anche nell'ipotesi in cui si trovasse il terreno confacente per una costruzione a nuovo, i tempi si dilaterrebbero in modo eccessivo (almeno 7-8 anni considerando la necessaria variante di PR, concorso di progettazione, progettazione definitiva, approvazione credito, appalti, realizzazione opera, ecc.). Il sistema di riscaldamento dell'attuale edificio non permette di attendere questo lasso di tempo.
- L'edificazione di una nuova struttura, con le prescrizioni attuali, comporterebbe una riduzione delle superfici disponibili per le attività scolastiche (con riduzione del confort per allievi e docenti). Infatti, l'architettura e l'edilizia degli anni '70 in questi ambiti era molto generosa.
- Una nuova costruzione comporterebbe un onere finanziario, unicamente per quanto riguarda il volume dell'edificio, di almeno il doppio rispetto a quanto proposto (ordine di grandezza 4 mio di franchi). Ciò, senza tenere in considerazione l'acquisizione del terreno, la sistemazione esterna con il parco giochi, ecc., che incidono ulteriormente sul costo al m³.

L'unica altra alternativa sarebbe di limitare l'investimento alla parte obbligatoria (1.3 mio di franchi), rinunciando ai risanamenti e agli adattamenti interni (0.5 mio di franchi), tra i quali figura anche il

risanamento dell'amianto. Il Municipio ritiene tuttavia questa soluzione poco razionale in quanto, a brevissimo termine, sarebbero necessari ulteriori interventi che se dilazionati (e frammentati) comporterebbero un onere netto a carico delle finanze comunali ancora superiore. Segnaliamo in particolare che il mobilio (Fr. 60'000) è in uno stato di conservazione molto precario (risalente per la stragrande maggioranza alla costruzione della scuola negli anni '70) e necessiterebbe comunque di essere sostituito. La coordinazione dei vari interventi permetterà di razionalizzare i costi evitando rifacimenti di lavori in successione (vedi ad esempio tinteggi e intonacature) che potrebbero nascere da lavori scaglionati (sostituzione mobilio, risanamento piastrelle, rifacimento condutture, ecc.).

Inoltre, la decisione del Municipio di optare per il risanamento rispetto alla costruzione di uno stabile nuovo è anche determinata da aspetti di sopportabilità finanziaria, tenuto conto che a breve termine bisognerà intervenire su altri edifici pubblici scolastici, in particolare la scuola elementare di Lodrino (collegata al progetto di ampliamento della scuola media), le scuole dell'infanzia di Lodrino e di Cresciano, le scuole elementari e dell'infanzia di Iragna e la palestra di Osogna.

4. ASPETTI FINANZIARI

Per finanziare l'opera sarà necessario far capo al mercato dei capitali con i conseguenti oneri per interessi. Gli interventi saranno iscritti nel conto degli investimenti e attivati a bilancio nei beni amministrativi, che, conformemente all'art. 165 LOC, sono ammortizzati linearmente in base alla durata di utilizzo.

La quota di ammortamento viene calcolata tenendo conto dei tassi previsti all'art. 17 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC), tassi che vanno applicati al valore iniziale dell'investimento al netto di sussidi e altri contributi.

A tal proposito, gli interventi su immobili rientrano nella categoria di investimento "costruzioni edili", sulla quale sarà applicato un tasso d'ammortamento, al netto dell'incasso di incentivi Minergie di Fr. 219'000, del 2.5% (durata di utilizzo 40 anni), pari ad una quota annuale di ammortamento di circa Fr. 40'000.00, che andranno a influire sul conto di gestione corrente.

Il tasso di ammortamento è deciso dal Municipio al momento dell'inserimento dell'investimento nella tabella dei cespiti e rimane invariato per tutto l'utilizzo del bene.

5. CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra indicato il Municipio propone al vostro consesso l'approvazione del credito così come presentato.

Riassunto del credito

Il credito è suddiviso come segue:

- Lavori preliminari	Fr.	70'786.00
- Edificio	Fr.	1'417'867.00
- Lavori esterni	Fr.	60'000.00
- Costi secondari	Fr.	82'726.00
- Arredo	Fr.	<u>65'000.00</u>
Totale IVA esclusa	Fr.	1'696'379.00
- IVA 7.7%	Fr.	<u>130'621.00</u>
Totale IVA inclusa	Fr.	1'827'000.00

5.1. Aspetti procedurali e formali

Quoziente di voto: è necessaria la maggioranza qualificata (maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale equivalente a 16 voti, art. 61 cpv. 2 LOC) e la delibera è soggetta al diritto di referendum (art. 75 LOC).

5.2. Attribuzione messaggio municipale

Si attribuisce alla Commissione della gestione e alla Commissione edilizia e opere pubbliche l'esame del presente messaggio municipale. Il rapporto commissionale dovrà essere depositato presso la Cancelleria comunale almeno 7 giorni prima della seduta del Consiglio comunale (art. 71 LOC).

5.3. Consultazione atti

L'incarto completo delle opere è consultabile fino alla delibera del Consiglio comunale presso l'Ufficio tecnico.

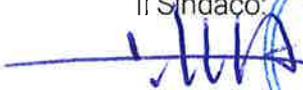
5.4. Proposta di decisione

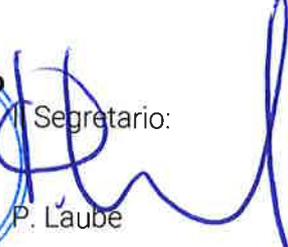
Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, richiamati gli artt. 13 cpv. 1 lett. e) g), 42 cpv. 2 e 186 LOC, vi invitiamo a voler

DECRETARE

1. È approvato il progetto di risanamento della scuola dell'infanzia di Osogna.
2. Per l'esecuzione delle opere di cui al punto 1 è concesso un credito d'investimento ammontante a Fr. 1'827'000.-.
3. Il credito decade se non utilizzato entro 2 anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.
4. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con la massima stima.

Il Sindaco: 
A. Pellanda

Per il Municipio 
Il Segretario: 
P. Laube