Tresa, 12 febbraio 2024

Messaggio municipale n. 03/2024
accompagnante la richiesta di un credito di CHF 260'000.- (IVA 8.1 % compresa) per l'allestimento del concorso di progettazione con procedura libera a una fase per la ristrutturazione e il risanamento energetico del Centro Scolastico Lüsc di Croglio

Egregio signor Presidente,
gentili signore ed egregi signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta di credito per l'allestimento del concorso di progettazione con procedura libera a una fase per la ristrutturazione e il risanamento energetico del Centro Scolastico Lüsc nel Quartiere di Croglio.

1. Premessa

Il Centro Scolastico è un complesso a destinazione pubblica composto da tre blocchi, la scuola elementare, la sala multiuso e la palestra. Nel 1974 il progetto dell'architetto Alberto Finzi risultò il vincitore del concorso di architettura promosso dall'allora Consorzio dei comuni di Croglio e Ponte Tresa per l'edificazione di un nuovo centro scolastico consortile. Nel novembre del 1977 il Municipio di Croglio, con l'approvazione del Consiglio Comunale, decise la realizzazione del nuovo Centro scolastico comunale.

Inaugurato nel settembre 1979 e progettato dall'architetto Alberto Finzi, il Centro sorge sul mappale nr. 536 RFD Tresa, sezione Croglio di proprietà comunale e della superficie di 16'868 mq. Circa 15'200 mq sono inseriti a PR in zona EP2 (edifici pubblici). L'edificio nel suo complesso ha una superficie riscaldata di circa 2'400 mq e un volume di circa 10'900 mc.

Nel corso degli anni sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che hanno interessato sia l'involucro, sia i diversi impianti, con lo scopo di preservare e migliorare lo stato di conservazione e la loro funzionalità. Ora, per rispettare le accresciute esigenze energetiche e le mutate necessità, è necessario intervenire sull'intero complesso.

L'ex Comune di Croglio ha finora investito circa CHF 78'200.- per gli studi di fattibilità, le analisi e le verifiche sull'efficienza energetica che hanno permesso di fare il punto sulle reali necessità e sulle procedure da adottare. Il Municipio di Tresa ha ripreso il progetto e preso atto della complessità delle procedure da attuare in ambito di risanamento degli edifici pubblici e di quelle previste dalla Legge sulle Commesse pubbliche (LCPubb), ha definito la strategia che viene illustrata con questo Messaggio.

2. Studi di fattibilità

Il tema del risanamento del Centro scolastico comunale e della sua efficienza energetica è stato affrontato in più occasioni. Già nel giugno 2007 l'ex Comune di Croglio diede mandato alla SUPSI di elaborare un rapporto sull'efficienza della produzione di calore attraverso una stima della potenza necessaria per garantire il fabbisogno di energia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda basandosi sullo stato di conservazione del complesso (involucro e impianti).

Successivamente, tra il 2016-2021, su mandato del Comune di Croglio, sia l'architetto Finzi che IFEC Ingegneria SA, si sono occupati della verifica dello stato di fatto del complesso scolastico per verificare e definire il miglior intervento a salvaguardia della proprietà comunale al mappale nr. 536 RFD Tresa, sezione Croglio. Nel 2016 IFEC Ingegneria SA si è occupata di un'analisi energetica preliminare che ha portato nel 2018 all'elaborazione di un progetto di risanamento da parte dell'architetto Finzi, il quale ha preso in considerazione alcuni aspetti dal punto di vista energetico integrandoli con altri interventi reputati necessari dal profilo architettonico e funzionale. In seguito, sempre IFEC Ingegneria SA si è occupata di un'analisi di fattibilità del risanamento energetico nel rispetto delle esigenze accresciute per gli edifici pubblici previste dal RUEn (Regolamento sull'Utilizzazione dell'Energia).

L'integrazione tra il preventivo e il progetto elaborati dall'architetto e gli approfondimenti e le verifiche energetiche degli specialisti hanno portato alla conclusione che, l'unico intervento ammissibile nel rispetto delle normative vigenti (standard MINERGIE), è quello del risanamento globale del Centro Scolastico Lüsc.

Il costo totale stimato per il progetto di risanamento sulle basi di tutti gli studi e approfondimenti effettuati e concordati si attestava, nel 2021, a CHF 4'622'800.- con una precisione del +/- 10% così suddiviso:

Risanamento energetico involucro termico	CHF	2'167'700.-
Impianti RVCS ed elettrici	CHF	1'008'200.-
Interventi funzionali/architettonici/sicurezza	CHF	886'900.-
Onorari stimati per la progettazione ed esecuzione	CHF	560'000.-

Alla cifra sopra esposta bisogna aggiungere ca. CHF 1'278'484.- (+/- 25%) per voci e approfondimenti necessari ma non ancora decisi e ca. CHF 400'000.- (+/- 25%) per l'ampliamento a ovest della palestra per la formazione del nuovo accesso. Il totale complessivo del risanamento è quindi di CHF 6'301'284.- (+/- 15%).
Una parte dei suddetti interventi, legati al miglioramento dell'efficienza energetica, potrà beneficiare degli incentivi cantonali stimati in circa CHF 500'000.-.

3. Procedura

La particolarità e la complessità degli interventi richiede un'analisi approfondita che interessa tutto il comparto, per permettere di sviluppare e affrontare le diverse fasi progettuali in modo coerente e razionale. È in questo contesto che il Municipio, in collaborazione con specialisti del settore, ha

elaborato una nuova procedura che permette di sviluppare il progetto di ristrutturazione globale, in grado di rispondere alle esigenze richieste e di contenere i tempi di analisi e progettazione.

L'intenzione del Municipio è quindi quella di chiedere al Consiglio comunale il credito per la pubblicazione di un concorso di architettura di progetto a una fase, elaborato sulla base del regolamento SIA 142 "Regolamento dei concorsi di architettura e ingegneria ed. italiano 2009".

Ai partecipanti verrà richiesto di costituire un gruppo di progettazione composto dalle seguenti figure professionali:

- Architetto e Direzione Lavori
- Ing. RCVS
- Ing. Elettrotecnico
- Ing. Fisico della costruzione
- Eventuali altri da definire assieme alla giuria

Ogni gruppo di progettazione dovrà presentare, sulla base di uno specifico bando di concorso, una serie di elaborati per la ristrutturazione del Centro comunale, approfondendo tutti gli aspetti, sia tecnici che architettonici, in modo da permettere alla giuria e alla committenza di poter disporre di una serie di possibili varianti da cui trarre il progetto più convincente dal profilo tecnico, progettuale ed economico. Questa procedura permette all'architetto capofila la libera scelta degli specialisti così d'avere piena collaborazione nello sviluppo progettuale e al Municipio di poter disporre di un progetto di qualità e adeguato alle effettive esigenze.

Conclusa la fase di concorso e ottenuta la relativa soluzione d'intervento, si potrà allestire il successivo Messaggio municipale per la richiesta del credito di progettazione.

Per arrivare alla scelta sopra descritta, il Municipio ha chiesto la consulenza all'architetto Piero Conconi, esperto coordinatore di concorsi di architettura, che dopo attenta analisi di tutti gli studi preliminari eseguiti, ha individuato la procedura più veloce e meno complessa. Si è deciso in seguito, con RM 1131/2023, di conferire il mandato all'architetto Piero Conconi quale coordinatore del concorso di progettazione con l'obiettivo di individuare, tra tutti i partecipanti, la soluzione tecnica migliore che garantisca la sostenibilità economica del progetto.

Oltre agli aspetti di natura energetica e di risanamento generale, nel concorso di progettazione si intendono pure valutare alcune modifiche alla struttura e in particolare:

- <u>Spostamento della produzione dei pasti per la Scuola Elementare (SE) di Croglio e la Scuola dell'infanzia (SI) di Castelrotto, dall'attuale SI al Centro Lüsc.</u>
  Questo si rende necessario in quanto la cucina presso la SI di Castelrotto era stata dimensionata per fornire la sola struttura dove è sita la cucina. Negli anni, per soddisfare le esigenze di accudimento degli allievi SE del Lüsc, i pasti prodotti sono stati aumentati in modo importante per poter servire anche gli allievi della mensa facoltativa della SE di Croglio. In prospettiva, anche i pasti della SI e SE di Sessa potrebbero essere prodotti dalla stessa cucina, che però oggi, per ragioni di capacità, sono forniti da terzi.

Spostando la produzione dei pasti presso la SE di Croglio ed estendendo la cucina attuale, aggiornandola agli standard in vigore, vi sarebbe dunque la possibilità di fornire i pasti in tutte le strutture del Comune. L'eventualità di spostare la cucina dalla SI di Castelrotto alla SE di Croglio si rende necessaria a causa della limitazione della cucina attuale presso la SI di Castelrotto, già oggetto quest'ultima di uno studio di massima per la sua estensione. Lo studio ha evidenziato come l'estensione della cucina risulti poco funzionale e richieda un investimento eccessivo. Non da ultimo, non viene soddisfatta l'esigenza di spostare la produzione dei pasti in zona più centrale per ridurre di conseguenza il tempo di percorrenza del mezzo del Comune che si occupa del trasporto delle vivande tra le sedi. Inoltre, il numero dei pasti serviti presso la SE di Croglio tenderà ad aumentare in ragione della prospettata creazione dei nuovi servizi extra scolastici, che offriranno alle famiglie un accudimento su tutto l'arco della giornata, ovviamente incluso il pasto del mezzogiorno. Oltre a ciò, il progetto di creazione di un asilo nido nella sede dell'ex SE/SI di Ponte Tresa, che sarà oggetto di un MM prossimo al suo licenziamento, aumenterà ulteriormente la richiesta di fornitura pasti. Si stima infatti che il totale della produzione potrebbe attestarsi a un totale di circa 100-120 pasti giornalieri.

A titolo orientativo, il numero medio dei pasti attualmente forniti presso le strutture è:

- ✓ SI Castelrotto: 45
- ✓ SE Croglio: 30

Anche i numeri, che tendenzialmente aumenteranno a Croglio, confermano che la miglior soluzione sia quella di spostare la produzione dei pasti nel luogo di maggior consumo e a maggior ragione quando la cucina attuale, sita presso la SI di Castelrotto, ha di fatto raggiunto la capacità massima. Con la nuova situazione sarà dunque possibile fornire i pasti anche alla SI e SE di Sessa, dove i pasti mediamente sono una quindicina.

- <u>Estensione blocco di accesso palestra.</u>
  Questo intervento, del volume di circa 450 mc, andrebbe parzialmente a prolungare il corpo della palestra verso ovest e permetterebbe l'accesso a quest'ultima in modo indipendente dalla scuola e sui due livelli. Si escluderebbe così il passaggio all'interno del Centro scolastico dell'utenza che usufruisce unicamente della palestra, offrendo così maggior flessibilità e indipendenza in tutti i periodi e fasce orarie.
  L'ampliamento su due livelli conterrebbe un porticato d'ingresso, l'atrio e la scala come collegamento verticale con il livello inferiore, mentre al piano della palestra ci sarà la nuova entrata con un collegamento pedonale verso il posteggio, la scala e uno spazio con i servizi e il guardaroba.

4. Concorso di progettazione

Il preventivo di spesa per l'allestimento del concorso di progettazione, con procedura libera (secondo Regolamento SIA 142 e Legge sugli appalti pubblici - LCPubb), prevede un costo complessivo di CHF 260'000.- (stimato su un massimo di 20 partecipanti) ed è così suddiviso:

Completamento studio fattibilità da parte studio IFEC	CHF	8'000.-
Preparazione e stesura programma concorso (bando)	CHF	16'000.-
Membri della giuria (solo quelli esterni)	CHF	30'000.-
Consulenti e specialisti esterni	CHF	15'000.-
Controller dei costi	CHF	15'000.-
Gestione concorso e ricezione atti (considerati 15 partecipanti)	CHF	17'000.-
Esposizione (sede, pannelli, presentazione, ecc.)	CHF	2'000.-
Segretariato (copie, documenti, ecc.)	CHF	4'000.-
Imprevisti (10%) e spese varie	CHF	13'000.-
Totale parziale 1	***CHF***	***120'000.-***
IVA 8.1 % e arrotondamenti	CHF	10'000.-
Totale parziale 2	***CHF***	***130'000.-***
Montepremi (premi, acquisti e indennizzi)	CHF	130'000.-
TOTALE GLOBALE	**CHF**	**260'000.-**

La giuria sarà composta da professionisti del ramo (architetti, urbanisti, ingegneri), di cui la metà indipendenti dal committente e, per la parte rimanente, da rappresentanti del committente, rispettivamente da altre persone, non professioniste del ramo, con competenze e interessi in relazione al progetto.

Nel caso specifico si propone una giuria composta da 6 membri, suddivisi in 3 professionisti del ramo indipendenti e 3 rappresentanti del committente (2 membri dell'esecutivo e il tecnico comunale).

Come sopra indicato, l'allestimento del bando di concorso, l'accompagnamento e il coordinamento della procedura di concorso in tutte le sue fasi saranno assicurate dall'architetto Piero Conconi.

La Cancelleria comunale fungerà da indirizzo di contatto e da segreteria del concorso: invierà la corrispondenza, riceverà le iscrizioni, prenderà in consegna i progetti. Essa verificherà i documenti attestanti i criteri di idoneità dei concorrenti iscritti e gestirà il traffico dei pagamenti, su preavviso del coordinatore. L'Ufficio tecnico collaborerà, su indicazione del coordinatore, all'esposizione dei progetti; un funzionario amministrativo fungerà da segretario della giuria.

Per i lavori della giuria e per l'esposizione pubblica dei progetti si usufruirà degli spazi propri adeguati del Comune di Tresa.

Le tempistiche stimate per le diverse fasi sono le seguenti:

aggiornamento studio di fattibilità IFEC	1.5 mesi	
concorso di architettura	7.0 mesi	
presentazione MM credito di progettazione	3.0 mesi	
progetto definitivo architetto e specialisti (fase da 31 a 41)	6.0 mesi	
presentazione MM credito di costruzione	3.0 mesi	
preparazione all'esecuzione	6.0 mesi	totale 26.5 mesi

5. Oneri finanziari

Allo stato attuale della progettazione (progetto di massima) risultano di difficile quantificazione gli oneri finanziari derivanti dal risanamento della struttura comunale e pertanto, per verificare la sostenibilità finanziaria si fa riferimento all'ultimo documento elaborato dall'architetto Finzi e da IFEC Ingegneria SA dove l'investimento complessivo previsto per il risanamento del Centro scolastico si attestava a circa CHF 6'305'000.-.

Per questa verifica bisogna tener conto principalmente dei seguenti tre punti:

- l'ammontare dell'investimento iniziale,
- l'evoluzione probabile dei tassi di interesse sul medio-lungo termine,
- il probabile costo annuo per eventuali lavori relativi alla manutenzione ordinaria.

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri.

Tasso d'interesse bancario: 2% calcolato sul valore a bilancio

L'ammortamento dell'investimento complessivo è attribuito a una categoria degli investimenti per i quali il Comune lo calcola in relazione all'applicazione del MCA2. Secondo l'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e della contabilità dei Comuni. Questi articoli chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato sulla durata di vita del bene che nel caso specifico è di 40 anni.

In applicazione delle basi legali citate e del principio di calcolo fissato dal MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento è di CHF 157'625.-. L'investimento inizierà quindi a essere ammortizzato a partire dall'anno successivo la conclusione dell'opera e il valore ammortizzato sarà sempre calcolato sul valore di liquidazione di quest'ultima.

A partire dall'anno successivo il collaudo di tutte le opere l'impatto sulla gestione corrente sarà il seguente:

- ammortamento (dato costante annuo) circa CHF 157'625.-
- interessi, 2% sul valore totale dell'investimento, circa CHF 126'100.-

Fintanto che l'opera non sarà conclusa si sosterranno unicamente i costi dell'interesse.

6. Conclusione

Il Municipio ritiene che l'attuale situazione finanziaria del Comune permetta di far fronte a questo investimento. I costanti interventi di manutenzione possono limitarsi unicamente a prolungare la durata della struttura e degli impianti del Centro Scolastico Lüsc senza però risolvere l'aspetto energetico-funzionale.

Visto quanto precede e restando a disposizione per ogni ulteriore informazione che riterrete opportuna, vi invitiamo a voler

R I S O L V E R E

1. Si approva il credito di CHF 260'000.- per l'allestimento del concorso di progettazione con procedura libera a una fase per la ristrutturazione e il risanamento energetico del Centro Scolastico Lüsc nel Quartiere di Croglio.

2. La spesa è caricata al ramo investimenti e ammortizzata secondo LOC.

3. Il credito, se non utilizzato, decadrà il 31 dicembre 2027.

Per il Municipio di Tresa

Il Sindaco — La Segretaria

Piero Marchesi — Myriam Mauri

MUNICIPIO DI TRESA

Approvato con risoluzione municipale no. 149/2024 del 12 febbraio 2024

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•	•	