



Vernate, 24 agosto 2016

MM no. 02/2016 CONCERNENTE LA RICHIESTA DI CREDITO DI CHF 56'000.- PER L'ELABORAZIONE DEL PROGETTO DI MASSIMA PER IL RISANAMENTO E AMPLIAMENTO DELLO STABILE SCOLASTICO DI VERNATE

Signor Presidente,
Signore e signori Consiglieri,

ci permettiamo sottoporre alla vostra attenzione il Messaggio municipale no. 02/2016 concernente la richiesta di credito di CHF 56'000.- per l'elaborazione del progetto di massima per il risanamento e ampliamento dello stabile scolastico di Vernate, approvato con risoluzione municipale no. 199 del 24 agosto 2016.

PREMESSA

Nel corso del 2015 il Municipio di Vernate ha dato mandato allo studio di architettura Ernesto Andina di Vezia di redigere un rapporto per l'individuazione e la quantificazione degli interventi più o meno urgenti di conservazione e ammodernamento dell'immobile comunale rappresentato dall' "Istituto scolastico comunale", sito sul mappale no. 722 RFD di Vernate, attraverso una prima analisi di carattere tecnico-architettonico e sotto il profilo finanziario per quanto attiene all' ordine di grandezza dei costi di costruzione presumibili.

La richiesta è sorta dalla necessità di individuare quale via risulterà più opportuno intraprendere in un futuro prossimo, in particolare in riferimento all'attuale immobile principale che accoglie l'edificio scolastico. Ciò in considerazione sia dell'età e dello stato di conservazione dello stabile, ed anche in rapporto al suo futuro utilizzo relazionato alla occupazione attuale e alle future esigenze del Comune.

L'approfondimento aggiunge un ulteriore tassello agli studi che si sono susseguiti nel corso degli anni, riferendosi all' ultimo decennio; approfondimenti che hanno infine condotto ad accantonare l'opzione di acquisizione dei mappali confinanti al no. 722, e più precisamente i fondi no. 314, 941 e 313.

L'arch. Andina ha dapprima analizzato lo stato generale dell'edificio e dei suoi dintorni, individuando quali dovrebbero o potrebbero essere gli interventi di cui lo stabile necessiterà per potere essere riportato ad uno standard parificabile a quello di un edificio quantomeno di recente costruzione.

Allo stesso tempo, ha valutato le possibilità realistiche di ampliamento orientate all'ottenimento di 2 Sezioni supplementari della SE ed SI, locali refezione e accesso pedonale/carrabile, ma anche per potere operare i ragionamenti più disparati sulla destinazione futura e la riqualifica di una proprietà comunale di simile valore.



L'analisi tecnica consente in particolare di individuare gli interventi adeguati a contrastare la vetustà delle strutture, mettendo in evidenza la presenza dei veri e propri danneggiamenti e difetti costruttivi presenti, oltre a consigliare l'adeguamento alle normative vigenti nel campo della sicurezza contro gli incendi, gli infortuni ed il miglioramento sotto il profilo del fabbisogno energetico.

Si è quindi voluto approfondire le modalità e l'ordine di grandezza dei costi rivolti alla volumetria esistente, e allo stesso tempo verificare le possibilità di ampliamento ancora concesse dal Piano Regolatore attualmente in vigore, quantificandone anche in questo caso i costi prevedibili.

L'edificazione dell'immobile scolastico risale alla seconda metà degli Anni '70. Presenta un'età che si avvicina ai 40 anni. Lo stato di conservazione delle componenti costruttive principali tra le quali le finiture risale a circa 40 anni orsono. Il grado di conservazione può essere ritenuto sufficiente ma è posto l'accento sul fatto che singoli interventi di riparazione e di sostituzione parziale non risulterebbero probabilmente più finanziariamente sostenibili. I principali argomenti individuati sono generati in prevalenza proprio dall'usura data dal trascorrere del tempo e del normale utilizzo delle strutture. A riguardo non sono individuati gravi difetti ma piuttosto una necessità generalizzata di intervenire a tutto campo, al fine di mantenere inalterato il valore della proprietà nel tempo, evitando in particolare che si producano in futuro degli eventi che possano generare un effetto a catena o deterioramenti tali da necessitare costosi interventi di risanamento.

Il punto debole può essere considerato da un lato lo stato edilizio divenuto precario nei confronti delle odierne esigenze di ordine energetico, mentre la sua funzionalità non viene messa in discussione, benché si possa annotare come sussista una certa sproporzione tra il numero di Sezioni scolastiche, 2 soltanto, e la volumetria complessiva dell'immobile. L'età dello stabile rapportato allo stato generale dimostra comunque che si tratta di una costruzione che fu ben concepita e costruita di conseguenza.

Sotto il profilo pratico vi è un'assenza quasi assoluta di posteggi che appare oggi difficilmente accettata, tanto più nel caso vi fossero in futuro ampliamenti che accrescerebbero ulteriormente la carenza, e quindi la necessità, di posti auto.

RIATTAMENTO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO

Il riattamento della attuale volumetria prevede di intervenire su di una volumetria esistente complessiva di ca. 2'245 mc SIA, aggiunte le sistemazioni esterne.

Ampliamento: trasformare la terrazza dell'attuale Primo piano, in 3° e 4° Sezioni scolastiche aggiunti gli spazi di servizio, sporgendo (sia lateralmente che frontalmente) dall'attuale filo della sottostante palestra. In questo modo si creerebbe un portico (spazio coperto ed aperto) al livello della palestra (protezione solare, area coperta).

Nel piano terreno sottostante si potranno ricavare le zone complementari (spazio per cambiarsi, wc, locali di servizio e per i docenti).

Ricavare spazi abitabili dal piano interrato -1. esistente: l'attuale volume interrato si distingue in 2 porzioni disgiunte tra loro, di forma stretta e allungata, una delle quali raggiungibile direttamente dall'interno della scuola mentre l'altra attraverso una scala esterna che discende dal giardino lato Sud;

Si vorrebbe ricavare nel suddetto interrato uno spazio da adibire a locale refezione,



locali di servizio e deposito che comporterebbe lo svuotamento parziale, l'abbassamento di quanto già esiste e la costruzione dei muri che attualmente sono limitati a fondazioni poste ad quota più elevata.

VOLUMETRIE E COSTI DI INTERVENTO

Le volumetrie ed i rispettivi costi di intervento (costi di costruzione) sono valutati per il momento a livello di "ordine di grandezza", basandosi sui costi medi di mercato noti, in assenza di un concreto progetto di massima che vada al di là del solo aspetto volumetrico. Il grado di approssimazione degli importi globali dei capitoli si situa secondo la Norma SIA 102 art.4.1.1 entro il +/-25 °A).

Riattamento edificio esistente	2'245 MC Sia	CHF 2'300'000.-
Costo per l'ampliamento	750 MC Sia	CHF 950'000.-
Posteggi per il carico e scarico lungo la strada cantonale	8-9 posti auto	CHF 550'000.-
Rampa pedonale/carrabile di accesso, dal posteggio attuale fino all'ingresso principale della scuola		CHF 300'000.-
Refezione + deposito nell'interrato	480 MC Sia	CHF 550'000.-
Totale costi		CHF 4'650'000.-

Il passo successivo dovrebbe tradursi in una richiesta d'esecuzione di un progetto di massima per l'ammodernamento e ampliamento dello stabile comunale con le richieste sopra illustrate.

In data 4.3.2016 l'arch. Andina ha presentato il preventivo per l'esecuzione del progetto di massima per un totale di CHF 56'000.-.

Per le considerazioni espresse con il presente messaggio, s'invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. al Municipio di Vernate è concesso un credito di CHF 56'000.- per l'elaborazione del progetto di massima per il risanamento e ampliamento dello stabile scolastico di Vernate;
2. il credito sarà iscritto nel conto investimenti del Comune;
3. il credito decade in caso di mancato utilizzo entro due anni dalla presente decisione (articolo 13 cpv. 3 LOC).

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco
G. Cossi



Il Segretario
M. Dotta

Per analisi e rapporto

Gestione	Petizioni	Edilizia/opere pubbliche
X		X