



# COMUNE DI SERRAVALLE

**Messaggio municipale no. 52 del 4 maggio 2015 (risol. N. 437)**

---

**Oggetto: richiesta di un credito suppletorio di CHF 268'793.50 per la ristrutturazione e l'ampliamento della scuola dell'infanzia della frazione di Ludiano.**

Gentili presidente, consigliere e consiglieri,

la realizzazione dell'opera di ristrutturazione con ampliamento della scuola dell'infanzia nella frazione di Ludiano rappresenta il primo segno tangibile della volontà politica di portare avanti il motto aggregativo "Comune per le famiglie" ed è un fiore all'occhiello per la qualità architettonica e per la funzionalità dell'infrastruttura scolastica portata a termine durante l'estate del 2014.

L'entrata in funzione della sede ha quindi potuto essere garantita con il corrente anno scolastico 2014/2015, con grande soddisfazione delle maestre, degli allievi e delle allieve, con le rispettive famiglie.

## I. Cronistoria e descrizione dei lavori supplementari eseguiti

La concessione del credito di CHF 1'475'000.- era stata approvata all'unanimità da parte del legislativo dell'allora Comune di Ludiano, nella seduta del 14 giugno 2011.

Inizialmente il progetto prevedeva l'edificazione di una nuova ala, con un intervento di risanamento piuttosto limitato sulla parte esistente. L'esigenza di creare in tempi brevi nuovi spazi per il numero crescente di allievi iscritti alla scuola dell'infanzia della frazione è stato immediatamente recepito dall'esecutivo dopo la fase d'insediamento.

In effetti, al momento dell'entrata in funzione del nuovo Comune di Serravalle (1.4.2012) i lavori di ampliamento e di ristrutturazione sullo stabile non erano ancora stati iniziati e si è proceduto senza indugio all'avvio delle procedure d'appalto.

Il totale delle opere deliberato ammontava inizialmente a CHF 1'472'541.60 (IVA incl.).

Benché il progetto iniziale non prevedesse un risanamento sostanziale del vecchio edificio, con l'avanzamento della ristrutturazione sono emerse due problematiche distinte: la necessità di sostituire completamente il sistema di distribuzione dell'acqua dei radiatori, posto sotto il betoncino, e un aspetto di salute pubblica dal momento in cui i valori del gas radon superavano il limite stabilito per gli edifici pubblici.

In data 21 maggio 2012 il Municipio di Serravalle decideva l'aggiornamento del progetto, con la certificazione dello standard Minergie pure per la parte vecchia dello stabile (inizialmente era prevista la certificazione unicamente per la parte nuova).

Per risolvere in modo ottimale le due problematiche e per poter acquisire la certificazione Minergie hanno dovuto essere deliberate, in diverse fasi nell'arco del proseguimento dell'esecuzione lavori, le seguenti opere supplementari:

- demolizione del vecchio pavimento, con opere di scavo per raggiungere la massicciata;
- introduzione di un sistema di drenaggio sotto il pavimento per l'evacuazione del gas radon;
- progettazione energetica (necessaria per la certificazione Minergie);
- impermeabilizzazione e l'isolazione termica del pavimento (inizialmente era prevista unicamente una copertura in carta catramata);
- realizzazione di un sistema di riscaldamento a serpentine integrato nei nuovi betoncini;
- sostituzione completa dei serramenti (inizialmente era previsto il mantenimento dei vecchi serramenti e la sostituzione unicamente dei vetri);
- sostituzione del quadro elettrico esterno.

Una volta completata l'opera in muratura, si è trattato di analizzare da vicino l'opportunità di dotare la Scuola dell'Infanzia di arredo funzionale e servibile.

Il credito inizialmente concesso infatti prevedeva il recupero del mobilio esistente. Già durante la permanenza degli allievi e delle allieve presso la Casa San Carlo, vista la necessità di trasferire provvisoriamente la sede scolastica negli anni 2012/2013 e 2013/2014, il mobilio datato degli anni '70, dopo il trasloco aveva evidenziato notevoli segni d'usura e necessità d'interventi regolari di manutenzione o di sistemazione in seguito alle regolari rotture.

Alcuni elementi, particolarmente pregevoli e meritevoli di conservazione, anche in virtù della loro collocazione storica all'interno dell'edificio originale dell'arch. Aurelio Galfetti, inaugurato la prima volta nel 1966, sono stati ridipinti ed inseriti con buongusto e grande soddisfazione nella nuova struttura.

Tutto l'arredamento costituito dai tavoli e sedie per la mensa, scaffali, mensole, banchi, panchine e appendiabiti sono invece stati sostituiti. Sono inoltre state apportate modifiche funzionali all'arredo-bagno, con l'acquisto di lavelli ottagonali più confortevoli per i bambini e di concezione innovativa.

Data l'ubicazione particolarmente soliva, le finestre sono state dotate di tendaggi oscuranti.

Infine, si è trattato di prevedere lavori di sistemazione esterna, accessi confacenti con la relativa illuminazione e, visto lo stato precario dei giochi esterni, la creazione di un vero e proprio parco giochi.

Tutte queste aggiunte, ritenute necessarie e non contemplate dal progetto iniziale, hanno comportato un ulteriore aumento dell'investimento.

Inoltre, dopo alcuni mesi di occupazione del nuovo stabile, sono stati segnalati dalle docenti notevoli problemi a livello di acustica (riverbero), circostanza che ha imposto un ulteriore intervento ovvero la posa di pannelli fonoassorbenti a soffitto.

## II. Aggiornamenti finanziari e informazioni dalla DL

Il sorpasso cospicuo (+ 18%) impone la presentazione di una richiesta di credito suppletorio secondo quanto sancito dall'art. 168 cpv. 2 LOC.

Purtroppo fino al momento della liquidazione finale, avvenuta mediante rapporto scritto del 23 gennaio 2015 (ultimo aggiornamento del 17.3.2015) da parte dell'arch. Fabio Trisconi, non era stato possibile quantificare l'importo esatto del sorpasso.

Rimaneva inoltre da determinare il costo relativo all'esecuzione dei pannelli fonici a soffitto visto che erano state presentate diverse soluzioni tecniche con un'importante variazione di prezzo. La variante scelta dal Municipio è quella meno onerosa dal profilo dei costi ma fornisce ugualmente le necessarie garanzie a livello di efficacia.

Nell'ottica della trasparenza, la Commissione della gestione, congiuntamente alla Commissione delle costruzioni, è stata informata del suddetto quadro e le opere aggiuntive hanno potuto essere illustrate anche in occasione del sopralluogo tenutosi il 24 marzo 2015.

Dopo la presentazione dei conteggi finali e la decisione sulla soluzione tecnica per ovviare al problema fonico, le due Commissioni sono state aggiornate sull'ammontare del sorpasso e sulla necessità formale di procedere alla richiesta di un credito suppletorio, prima di poter procedere allo scarico dell'opera con i Conti consuntivi relativi al 2014.

Secondo i dati delle liquidazioni finali, presentati dall'arch. Fabio Trisconi, il dettaglio del sorpasso si presenta come segue:

Risanamento edificio vecchio e certificazione Minergie	CHF	70'470.00
Lavori supplementari per posa riscaldamento e quadro elettrico	CHF	15'969.00
Arredo e mobili	CHF	33'739.95
Tende interne e pittura mobili esistenti	CHF	11'331.60
Creazione parco giochi	CHF	31'440.00
Differenza sulle opere a preventivo (5.8%)	CHF	85'772.25
Pannelli fonici a plafone (non compreso nel rapporto finale)	CHF	<u>20'070.70</u>
 Totale sorpasso sul credito d'investimento concesso	 CHF	 <u>268'793.50</u>

## III. Sostenibilità finanziaria per il Comune

Il presente calcolo è stato fatto sul maggior onere a carico del Comune alla luce del sorpasso del credito a disposizione. Non costituisce per contro tema d'analisi la sostenibilità dell'intero costo dell'opera, affrontata a suo tempo durante la fase di valutazione dei progetti aggregativi.

Da notare inoltre che il maggior esborso per la certificazione Minergie, inclusa la neutralizzazione dei rischi legati ai valori del gas radon e la posa di un nuovo sistema di riscaldamento a pavimento, detratti i contributi dei diversi fondi per le energie rinnovabili, è circoscritto a CHF 32'279.-, a tutto vantaggio degli allievi e delle allieve della Scuola dell'infanzia e del personale.

Totale importo liquidazione finale	CHF	1'743'793.50
./. aiuti agli investimenti secondo LPI	CHF	600'000.00
./. contributi Minergie	CHF	<u>54'160.00</u>
Quota oneri d'investimento netto a carico del Comune	CHF	1'089'633.50

Credito d'investimento concesso	CHF 1'475'000.00
./i. aiuti agli investimenti secondo la LPI	<u>CHF 600'000.00</u>
Quota oneri investimento netto a carico del Comune secondo il preventivo iniziale dell'opera	<u>CHF 875'000.00</u>
Variazione degli investimenti netti tra preventivo e consuntivo finale	CHF 214 633.50
Ammortamento annuo * secondo il consuntivo finale al 6%	CHF 65'378.00
Ammortamento annuo * previsto secondo il preventivo al 6%	<u>CHF 52'500.00</u>
Ammortamento annuo * supplementare al 6%	<u>CHF 12'878.00</u>

(\* ammortamento sul valore residuo)

L'opera è stata finanziata interamente attraverso la liquidità corrente, senza quindi dover far capo a nuovi crediti, anche grazie al contributo aggregativo disponibile dopo il rimborso parziale dei prestiti ipotecari nel bilancio consolidato del neocostituito Comune di Serravalle.

Allo stato dei Conti consuntivi 2014 che vengono presentati con messaggio separato, in virtù del consolidamento del capitale proprio a CHF CHF 2'612'510.26 e della leggera diminuzione del debito pubblico pro-capite a CHF 4'364.57 (a fronte di un debito pubblico cantonale pro-capite 2013 di CHF 5'032.00 ed una media comunale di CHF 3'731.-) si ritiene che l'onere supplementare per il sorpasso del credito d'investimento risulti finanziariamente più che sostenibile.

Visto quanto precede,

s'invita il lodevole Consiglio comunale a voler

#### **r i s o l v e r e :**

1. È accordato un credito suppletorio di CHF 268'793.50 per la ristrutturazione e l'ampliamento della scuola dell'infanzia nella frazione di Ludiano.
2. Il credito verrà iscritto al capitolo investimenti da utilizzare entro il 31 dicembre 2015 ed ammortizzato con un tasso del 6% (art. 12 cpv. 2 Rgfc).

Con ossequio.

Per il Municipio:

Il sindaco  
Bianchetti L.

Il segretario  
Andreoli C.