



## Messaggio municipale

---

**No. 85**

---

Risoluzione municipale n. 1062

---

Collina d'Oro,

---

13 novembre 2006

---

### **Concerne lo stanziamento di un credito di Fr. 531'000.-- per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria all'edificio della sede della scuola dell'infanzia a Gentilino**

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

L'edificio che ospita la sede della scuola materna di Gentilino è stato realizzato nel 1969 e la struttura è operativa dal 1° settembre 1970.

Anche gli spazi, gli arredi, il materiale didattico giocano un ruolo preponderante. Sono stati concepiti infatti, con l'intento di agevolare i contatti e le relazioni fra i bambini, con specifica attenzione ad alcuni aspetti prioritari: l'autonomia, la sicurezza, il rispetto reciproco, la creatività, le varie forme di espressione, ecc. A distanza di 35 anni si può confermare che le scelte architettoniche operate a quei tempi sono ancora attuali e rispondono tuttora pienamente sia alle esigenze pratico-organizzative che a quelle pedagogico-didattiche.

In questo messaggio segnaliamo anche la necessità, nei prossimi anni, di intervenire programmando diversi interventi di manutenzione per evitare un degrado repentino dell'edificio e per rendere lo stabile conforme alle esigenze attuali.

#### **Introduzione**

Come detto, l'edificio è stato inaugurato nel 1970. Nel corso di questi anni, ad eccezione di alcuni interventi di manutenzione ordinaria non sono stati operati lavori di un certo rilievo. In particolare, si evidenzia che la cucina è ancora quella originale, dove ogni giorno sono preparati 50 pasti per le due sezioni della scuola materna e che ci si rivolge ad un'utenza particolare, con esigenze alimentari specifiche.

Adesso, per evitare un degrado repentino di questo stabile è indispensabile programmare ed eseguire alcune opere di manutenzione straordinaria. La priorità di questi va al buon mantenimento dell'involucro ed all'adeguamento della struttura

con le nuove disposizione di legge in materia di polizia del fuoco per stabili a carattere collettivo.

Più precisamente sono previsti sommariamente i seguenti lavori:

- rifacimento ed ampliamento della cucina esistente,
- realizzazione di un locale per l'immagazzinamento delle merci;
- realizzazione rampa d'accesso esterna e servizio igienico sanitario per persone disabili;
- adeguamento dell'edificio alle normative della polizia del fuoco.

### **Progetto**

Il progetto prevede il rifacimento e l'ampliamento della cucina esistente che permetterà di evitare problemi futuri di gestione, considerato la vetustà della struttura. Si rende infatti necessario poter disporre di una cucina con apparecchi affidabili, efficienti e sicuri. Riteniamo pertanto corretto proporre la loro sostituzione con strutture più moderne e pratiche.

In tal senso, è previsto l'acquisto di un nuovo piano di cottura con 6 placche con forno elettrico, di una pentola ribaltabile universale e di 2 frigoriferi da 700 litri di capacità cadauno.

Contemporaneamente verrà migliorata anche la zona lavaggio. È prevista la sostituzione completa del piano di lavoro, con lavello e doccia, e la posa di una nuova lavastoviglie direttamente sullo stesso e la realizzazione di 3 vasche a pavimento. Questa soluzione renderà più agevole, celere e razionale il lavaggio.

Al piano semi-interrato sarà alloggiato il nuovo magazzino per il deposito delle merci, facilmente accessibile ai fornitori tramite l'esistente rampa d'accesso. Il collegamento tra la cucina ed il magazzino sarà assicurato da un montacarichi idraulico (dimensione cabina 100 cm x 65 cm, portata 100 kg).

Nell'ambito di questi lavori è anche prevista la realizzazione di una rampa d'accesso esterna e la creazione di un servizio igienico per persone disabili. Anche l'impianto elettrico sarà oggetto di una revisione completa, collateralmente con l'intervento previsto per l'adeguamento dell'edificio alle precrizioni della polizia del fuoco. A completamento delle opere di manutenzione allo stabile è anche sentita la necessità di sostituire o completare parzialmente parti dell'arredo, quali i tavolini, le sedie, gli scaffali, ecc.

Nel presente messaggio ci siamo anche chinati sullo stato generale della struttura, la quale ha palesato evidenti segni di vetustà. Determinante sarà quindi, per il buono stato della struttura procedere all'esecuzione di diversi lavori importanti, quale ad esempio: il rifacimento del tetto piano, la sostituzione dei serramenti, delle lamelle e dei pavimenti, il risanamento delle facciate e l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua all'altezza dell'entrata al piano interrato, ecc.

Si dovranno quindi programmare per tempo anche questi interventi che, secondo la scaletta delle priorità dovranno rientrare negli investimenti futuri. Si fa presente che questi lavori non sono contemplati nel credito richiesto con il presente messaggio.

## PREVENTIVO E FINANZIAMENTO

### Preventivo di spesa

Per il calcolo dei costi d'opera ci si è basati:

- su un computo dettagliato dei quantitativi;
- applicando i prezzi unitari emersi dalle offerte più recenti;
- inserendo per i prezzi mancanti valori valutati.

Quest'investimento è previsto nella pianificazione finanziaria 2004/2008, allestito dal Municipio. Il costo complessivo dell'intervento previsto è di Fr. 531'000.- (IVA inclusa).

In forma riassuntiva, il preventivo di spesa è così composto:

|  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| Opere capomastro                             | Fr.        | 57'500.00         |
| Opere da elettricista                        | Fr.        | 79'900.00         |
| Opere da sanitario                           | Fr.        | 25'210.00         |
| Opere da metalcostruttore                    | Fr.        | 35'540.00         |
| Opere da falegname                           | Fr.        | 5'440.00          |
| Fornitura e posa montavivande                | Fr.        | 22'850.00         |
| Opere da piastrellista                       | Fr.        | 40'545.00         |
| Opere da pittore                             | Fr.        | 8'000.00          |
| Fornitura e posa estintori                   | Fr.        | 300.00            |
| Arredamento cucina:                          |            |                   |
| - Arredamento                                | Fr.        | 40'630.00         |
| - Forno                                      | Fr.        | 8'750.00          |
| - Cucina                                     | Fr.        | 8'550.00          |
| - Lavastoviglie                              | Fr.        | 6'500.00          |
| Arredamento mensa                            | Fr.        | 25'000.00         |
| Imprevisti e regie                           | Fr.        | 52'835.00         |
| Onorari:                                     |            |                   |
| - Onorario consulenza elettronica            | Fr.        | 17'270.00         |
| - Onorario consulenza rilevazione anticendio | Fr.        | 9'500.00          |
| - Onorario progettista e direzione lavori    | Fr.        | 37'700.00         |
| - Onorario perizia ingegnere                 | Fr.        | 4'500.00          |
| - Spese amministrative                       | Fr.        | 6'435.00          |
| <b>Totale lordo</b>                          | <b>Fr.</b> | <b>492'955.00</b> |
| IVA 7.6%                                     | Fr.        | 37'464.60         |
| <b>Totale netto</b>                          | <b>Fr.</b> | <b>530'419.60</b> |
| <b>Totale arrotondato per eccesso</b>        | <b>Fr.</b> | <b>531'000.00</b> |

### Priorità, procedura e tempi

Un intervento di manutenzione straordinaria di questa portata non può essere assorbito in poco tempo soprattutto, quando concerne la struttura scolastica, la quale per la sua stessa natura, deve garantire certe condizioni di agibilità in determinati periodi dell'anno.

Una volta ottenuto il credito, procederemo immediatamente alla preparazione degli atti per la domanda di costruzione che risulta indispensabile per garantire una corretta applicazione dei termini legali. Desideriamo, infatti, ribadire il nostro impegno a rispettare le procedure che la legge impone.

Una volta ottenuta la licenza edilizia, avvieremo subito la messa in appalto delle opere e l'inizio di quest'intervento è previsto nel corso del prossimo mese di maggio per una preventivata in circa 4 mesi.

Si prevede nella prima fase di procedere alla realizzazione del nuovo magazzino ed alla costruzione della rampa d'accesso esterna per persone disabili, poiché questi lavori non recheranno dei problemi al regolare svolgimento dell'attività scolastica, se non gli inevitabili disagi provocati dalla presenza del cantiere.

Successivamente, con la fine del corrente anno scolastico nel corso del prossimo mese di giugno, si darà inizio ai lavori per il rifacimento della cucina e la creazione del servizio igienico, destinato alle persone portatori di handicap.

Nel corso del 2008, procederemo alla messa in opera della seconda fase per l'adeguamento dell'impianto elettrico e l'installazione delle misure di polizia del fuoco.

### **Conclusioni**

Come inizialmente detto, ribadiamo la necessità di operare gli interventi di manutenzione straordinaria descritti. Questi lavori permetteranno di ottenere un'adeguata struttura che potrà soddisfare diverse esigenze.

Come anticipato in entrata, non è da escludere che in un prossimo futuro, ci possa essere la necessità di effettuare altri lavori di una certa importanza, considerato la vetustà della struttura esistente.

A questo proposito, si è accertato che la spesa per il risanamento del complesso scolastico è inferiore a quella per un'eventuale costruzione ex novo, considerato anche se si optasse per quest'ultima scelta, forzatamente, si dovrebbero trovare degli spazi provvisori per lo svolgimento delle attività scolastiche con i relativi costi. Senza poi dimenticare gli elementi affettivi di una parte della popolazione di Gentilino che si identificano nella scuola di Via Bora da Besa.

Vi informiamo infine che intraprenderemo i necessari passi per richiedere il sussidiamento dell'opera da parte dell'autorità cantonale, dopo aver espletato la procedura relativa alla domanda di costruzione.

L'eventuale possibilità di usufruire di quest'aiuto è comunque subordinata all'autorizzazione del Gran Consiglio e presumibilmente una risposta in merito sarà data solo corso della primavera 2007.

**L'incarto completo relativo al progetto può essere consultato presso l'Ufficio tecnico comunale a Gentilino.**

Visto quanto sopra, ritenuto indispensabile l'intervento proposto vi invitiamo a voler

### **risolvere:**

1. È approvato il progetto per l'esecuzione di diverse opere di manutenzione straordinaria, all'edificio della sede della scuola dell'infanzia a Gentilino.
2. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 531'000.- per l'esecuzione dei lavori necessari per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria all'edificio della sede della scuola dell'infanzia a Gentilino.

2. Il credito sarà automaticamente adeguato alla fluttuazione dell'indice dei costi di costruzione.
3. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
4. La spesa verrà iscritta al capitolo investimenti del Comune.
5. Il credito richiesto decade se non utilizzato entro il 31.12.2008 a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC.

Con ogni ossequio.

**Per il Municipio**

Il Sindaco  
Sabrina Romelli

Il Vice-Segretario  
Pietro Balerna

Handwritten signatures of Sabrina Romelli and Pietro Balerna. The signature of Sabrina Romelli is on the left, and the signature of Pietro Balerna is on the right.

**Allegati:** piani di progetto