



Messaggio municipale

No. 28

Risoluzione municipale n. 378/09

Collina d'Oro,

4 maggio 2009

Concerne lo stanziamento di un credito di Fr. 828'000.-- 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,

con il presente messaggio ci pregiamo sottoporvi la richiesta del credito necessario per l'esecuzione di alcune opere di manutenzione straordinaria all'edificio che ospita la scuola dell'infanzia a Gentilino. Più precisamente sono previsti il rifacimento dell'isolazione e del manto impermeabile di una parte del tetto piano, il risanamento delle facciate, la sostituzione dei serramenti e dei pavimenti, il rifacimento dei servizi igienici, l'adeguamento di una parte dell'impianto di illuminazione, la sostituzione delle lamelle di oscuramento e la sistemazione esterna.

Introduzione

L'edificio che ospita la sede della scuola materna a 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.

Lo stabile in discussione è stato oggetto di un primo intervento di manutenzione straordinaria nel 2006/07, dove sono stati messi in atto:

- il rifacimento ed ampliamento della cucina esistente,
- la realizzazione di un locale per l'immagazzinamento delle merci;

- la realizzazione della rampa d'accesso esterna e del servizio igienico sanitario per persone disabili;
- l'adeguamento dell'edificio alle normative della polizia del fuoco;
- l'adeguamento dell'impianto elettrico alle norme e misure vigenti.

Progetto

Per evitare il degrado repentino dell'edificio ed a completazione di quanto già realizzato, è ora indispensabile programmare ed eseguire alcune opere di manutenzione straordinaria. Le cui necessità erano già state evidenziate con la presentazione del MM 85/2006. La priorità di questi va al buon mantenimento dell'involucro. In tal senso si procederà all'ultimazione del risanamento di una parte del tetto piano, alla sostituzione di tutti i serramenti, al risanamento delle facciate e delle superfici in calcestruzzo, al rifacimento dei servizi igienici, alla sostituzione dei pavimenti interni delle aule e dei refettori, alla sostituzione delle lamelle di oscuramento, alla sistemazione esterna (entrata sud), ecc.

La copertura dello stabile è composta da 6 tetti piani di diverse dimensioni. La parte centrale e più estesa del tetto è stata risanata nel 2006. Adesso, è necessario procedere alla sostituzione dei 5 tetti rimanenti. Va tenuto presente che la durata media di questo tipo di copertura si aggira attorno ai 20 – 25 anni, quindi si sono superati largamente i limiti massimi di durata.

Come anticipato, oltre il risanamento del tetto si devono prevedere opere di manutenzione delle facciate, dei serramenti e delle parti in calcestruzzo. Gli assestamenti dell'edificio, rispettivamente le deformazioni delle strutture, sono le cause della formazione delle crepe, rotture degli intonaci e degli elementi in calcestruzzo delle facciate. Gli agenti atmosferici e la carbonatazione del calcestruzzo (è processo chimico, naturale o artificiale, per cui una sostanza, in presenza di anidride carbonica, dà luogo alla formazione di carbonati), hanno provocato un forte deterioramento di queste superfici esterne. Anche i giunti di dilatazione della struttura in calcestruzzo hanno raggiunto il massimo grado di durata; la perdita di elasticità e aderenza è la causa di ulteriori infiltrazioni e intacca la resistenza delle parti in calcestruzzo armato.

Determinante quindi, per il mantenimento in buono stato delle strutture, è il risanamento completo delle facciate, giunti compresi, che per evitare ulteriori degradi non potrà essere più procrastinato. Questi interventi saranno realizzati contemporaneamente al tinteggio delle facciate.

Si prevede anche la sostituzione delle finestre di tutto lo stabile in virtù anche di un contenimento dei costi energetici, con dei serramenti in alluminio termolaccato con taglio termico e dotati di vetri isolanti. Nell'ambito degli interventi esterni è pure prevista la sostituzione delle lamelle di oscuramento, il rifacimento del piazzale antistante e del cancello dell'entrata sud.

All'interno si prevedono il rifacimento completo dei locali dei servizi igienici, la sostituzione dei pavimenti in linoleum, la sostituzione delle porte, l'isolazione delle pareti perimetrali previa la posa di pareti di contropareti isolanti tipo (spessore 100 mm), le opere da pittore e verniciatore con il tinteggio di tutte le pareti e dei radiatori, del corrimano delle scale, delle componenti in legno, ecc.

L'impianto elettrico è stato revisionato ed in parte sostituito nel 2007, adeguandolo alle nuove norme e misure di sicurezza. È comunque necessario procedere alla sostituzione di tutti i corpi di illuminazione presenti nei locali, ormai vetusti.

A completamento delle opere di manutenzione allo stabile è pure sentita la necessità di procedere alla sostituzione completa dei tavolini e delle sedie dei due locali che ospitano il refettorio, considerato che risalgono anche loro all'apertura della sede.

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 2009/2011, allestito dal Municipio. Il costo complessivo dell'intervento previsto è di Fr. 828'000.- (IVA inclusa).

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

Opere capomastro	Fr.	72'055.00
Opere da gessatore	Fr.	49'279.00
Opere da elettricista	Fr.	10'556.00
Opere da metalcostruttore	Fr.	124'298.00
Opere da sanitario	Fr.	52'727.00
Opere da fabbro	Fr.	4'000.00
Opere da piastrellista	Fr.	14'679.00
Opere da parchettista	Fr.	38'183.00
Opere da pittore	Fr.	56'130.00
Opere da giardiniere	Fr.	3'725.00
Opere da falegname	Fr.	22'296.00
Opere da lattoniere+impermeabilizzazione	Fr.	76'774.00
Opere da pavimentatore	Fr.	56'130.00
Schermature solari/lamelle d'oscuramento	Fr.	19'394.00
Opere specialistiche:		
- risanamento superfici in calcestruzzo	Fr.	44'665.00
- iniezioni in resine acriliche epossidiche	Fr.	3'577.00
- pareti prefabbricate leggere	Fr.	12'600.00
Arredamento:		
48 sedie	Fr.	7'200.00
12 tavoli	Fr.	7'800.00
Onorario architetto	Fr.	73'568.00
Imprevisti e diversi	Fr.	19'832.00
Totale lordo	Fr.	769'468.00
IVA 7.6%	Fr.	58'479.55
Totale netto	Fr.	827'947.55
Totale arrotondato per eccesso	Fr.	828'000.00
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, avvieremo subito l'appalto per procedere nel corso dell'estate corrente al risanamento del tetto piano. Per il resto dei lavori, i tempi di esecuzione dovrebbero essere i seguenti:

- | | |
|---|------|
| • risanamento tetto piano | 2009 |
| • sostituzione serramenti, risanamento facciate
e sistemazione esterna | 2010 |
| • interventi interni | 2011 |

Sussidi

Le opere in oggetto non beneficiano di alcun sussidio da parte dello Stato o di altro Ente.

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 già indicato a più riprese, si è accertato che la spesa per il risanamento del complesso scolastico è inferiore a quella per un'eventuale costruzione ex novo, considerato che, 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.

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

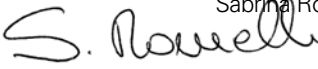
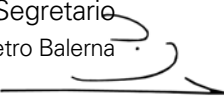
risolvere:

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. 828'000.– 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 (preventivo dicembre 2008).
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 e ammortizzata secondo le apposite tabelle.

5. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro tre anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco Sabrina Romelli		Il Segretario Pietro Balerna
		

Allegati: piani di progetto

