



MM 11-18 Concessione di un credito di fr. 220'000.— occorrente alla progettazione definitiva dell'ampliamento del centro scolastico

Onorando
Consiglio comunale

M e l a n o

Melano, 13 novembre 2018

Signora Presidente,
Signori Consiglieri comunali,

PREMESSA

Tramite messaggio 9-17 (scaricabile dal sito internet del Comune), approvato nella seduta di Consiglio comunale del 5 luglio 2017, il Municipio chiedeva lo stanziamento di un credito di fr. 165'000 per uno studio di fattibilità e l'organizzazione di un concorso d'architettura ad invito per l'ampliamento del Centro scolastico comunale.

A seguito della concessione del credito il Municipio ha invitato 9 studi di architettura, cercando, nel limite del possibile, di scegliere architetti giovani della regione.

Su 9 studi invitati 7 hanno presentato il loro progetto conformemente al concorso d'architettura ad una fase.

Agli studi di architettura era in particolare richiesto di progettare:

- L'ampliamento del Centro scolastico con l'inserimento di 4 aule didattiche, ufficio di direzione, locali accessori e spazi di circolazione;
- La sistemazione esterna degli accessi veicolari, l'aumento dei posteggi per i docenti, gli accessi pedonali e gli spazi esterni necessari allo svago e allo svolgimento delle attività didattiche per la scuola elementare.

L'area di concorso, in accordo con l'Ufficio beni culturali, era prevista sul fondo no. 759 vincolato a PR per l'ampliamento delle scuole.

La giuria, coordinata dallo studio d'architettura Piero Conconi di Lugano, si è riunita il 11 e 12 aprile 2018 per l'esame dei progetti.

Dopo attenta valutazione la giuria ha assegnato il primo premio al progetto "LILLIPUT" presentato dallo studio d'architettura Inches-Geleta di Vacallo-Locarno.

Questa la ripartizione dei premi decisa dalla giuria:

1° rango – 1° premio LILLIPUT

2° rango – 2° premio MATRIOSKA

3° rango – 3° premio JENGA

4° rango ex-aequo ArMoNiA

4° rango ex-aequo FELICE

4° rango ex-aequo MILO

4° rango ex-aequo CONTINUITÀ

studio Inches Geleta

arch. Felicia Lamanuzzi

studio Montemurro Aguiar

studio Hometecno Sagl

studio Atelier Officina d'architettura Sagl

studio Celoria Architects Sagl

studio Larghi SA

IL PROGETTO LILLIPUT



Il progetto presentato dagli architetti Inches Geleta ottempera tutti i criteri inseriti nel bando di concorso; inoltre risulta anche essere il migliore nel rapporto costo-volumetria.

I criteri di giudizio contenuti nel bando di concorso erano i seguenti:

- aspetti urbanistici:
inserimento nel sito, rapporti con gli edifici esistenti e il paesaggio circostante, qualità del verde, dei percorsi e degli spazi esterni;
- aspetti architettonici:
espressione architettonica, qualità degli spazi e funzionalità;
- aspetti costruttivi:
concetti strutturali, costruttivi e facile gestione della struttura nel tempo.
- sostenibilità:
economica, energetica e ambientale;
- rapporto della nuova edificazione con il bene culturale (spazi di raccordo, circolazioni e sistemazione esterna).
- inserimento nel sito del nuovo edificio e la sua integrazione con tutti gli edifici preesistenti, non solo quelli tutelati.
- qualità delle proposte legate alle esigenze delle persone disabili.

Di seguito la descrizione del progetto estrapolato dalla relazione tecnica dei progettisti:

Forma e posizione del nuovo edificio, evitando la creazione di spazi esterni residui, da un lato definisce e valorizza ulteriormente la conformazione volumetrica del comparto scolastico, dall'altro genera e qualifica un importante luogo di aggregazione: la "piazza" centrale.

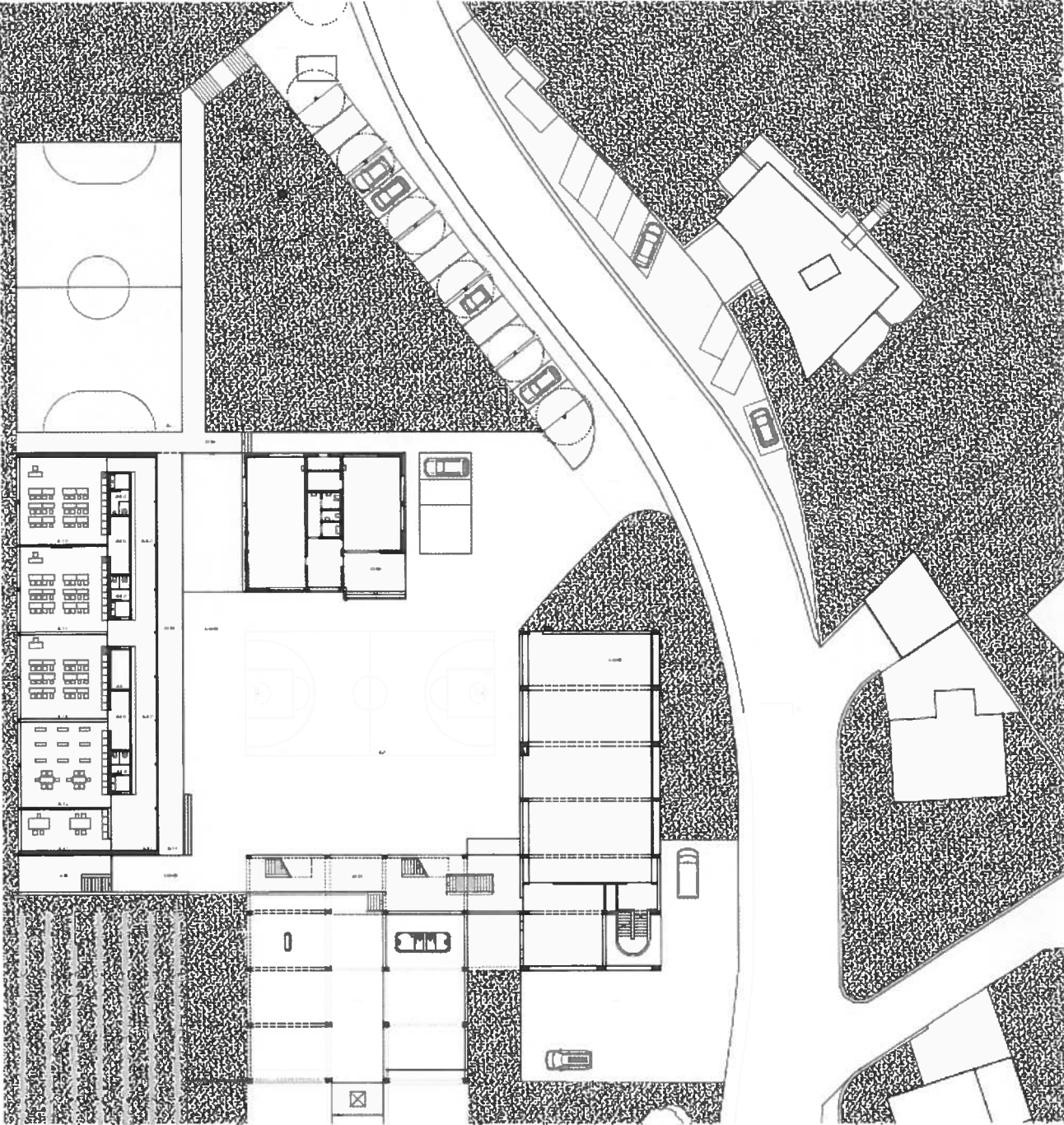
La semplicità tipologica, oltre a permettere l'illuminazione naturale di tutti i percorsi ed un costante rapporto interno-esterno, consente grande flessibilità nella separazione e distribuzione delle aule scolastiche offrendo la possibilità di una diversa distribuzione, partizione o dimensionamento.

La trasparenza relaziona gli spazi interni comunitari e distributivi (zona d'accesso e guardaroba) con l'area ricreativa e comunitaria esterna.

Tutti gli spazi didattici e di servizio sono ubicati allo stesso piano, mentre ad un livello inferiore si trova il locale tecnico.

Gli stalli per le automobili si allineano lungo la nuova alberatura della via Centro scolastico.

LILLIP



Il commento della giuria sul progetto LILLIPUT:

La giuria ha apprezzato l'inserimento dell'edificio nel contesto e il suo modo di porsi con le preesistenze propone uno nuovo spazio ben definito dove la corte acquista una sua identità e qualità.

In particolare la proposta di edificare su di un solo piano produce un rapporto gerarchico chiaro con la scuola-monumento senza la pretesa di imporsi ma anzi con la volontà di dialogare anche con il volume della mensa esistente chiarendo in questo modo tutto l'impianto planivolumetrico.

Anche l'inserimento dell'edificio nel vigneto è valutato positivamente. In questo modo l'edificio stesso diventa zoccolo a sostegno del campo in sintetico e della corte.

Le relazioni spaziali tra interno ed esterno sono considerate di qualità. In particolare la sequenza degli spazi corte, portico, atrio, aule è una successione di luoghi didattici di qualità e tra loro correttamente relazionati.

Lo schema tipologico è sviluppato in modo chiaro e l'edificio permette di ipotizzare anche ampliamenti futuri. L'orientamento delle aule è corretto.

Il sistema strutturale e costruttivo è chiaro e semplice e permette una flessibilità degli spazi interni.

Interessante l'aspetto del tetto verde nelle vigne, che sarà visibile dai piani superiori della SE esistente.

In una fase successiva la zona dei posteggi e dei campi da gioco a nord dovrà essere sviluppata maggiormente nel rispetto delle norme vigenti.

Gli aspetti inerenti l'energia e l'impiantistica sono stati affrontati in modo riassuntivo.

Questi i dati tecnici del progetto:

Totale volume SIA	2364.5 mq
Totale superficie edificata	621 mq
Totale superfici facciate	496 mq
Costo totale costruzione	2'700'000 CHF
Costo al mc SIA	1'142 CHF

Attribuzione premi e indennità

Il montepremi complessivo è di CHF 75'000.- (IVA esclusa) per l'attribuzione dei premi o per eventuali acquisti.

La giuria esamina ha deciso la seguente ripartizione dei premi:

1° rango 1° premio 07 LILLIPUT CHF 19'000.-

2° rango 2° premio 04 MATRIOSKA CHF 15'000.-

3° rango 3° premio 03 JENGA CHF 8'000.-

A tutti i concorrenti che hanno consegnato gli atti richiesti è stato attribuito un'indennità di CHF 3000.-.

La giuria ha deciso di attribuire ulteriori CHF 2'000.- ai seguenti progetti per il loro impegno dimostrato: Armonia, Felice, Jenga, Matrioska, Milo e Lilliput.

ACQUISIZIONE DEL SEDIME

Come indicato in precedenza l'ampliamento della scuola elementare è previsto sul fondo no. 759 di proprietà privata, questo sedime è parzialmente vincolato a Piano Regolatore come zona per edifici d'interesse pubblico (Centro scolastico comunale). Il vincolo, di 2700 metri quadri, è stato stabilito nel 1980 con l'approvazione del primo Piano regolatore di Melano e confermato nel 2017 con la revisione generale del documento pianificatorio.

Il Municipio ha tentato più volte nel corso degli anni di trovare un accordo con il proprietario del fondo per l'acquisto tramite licitazione privata dello stesso; purtroppo non siamo mai giunti ad un compromesso che abbia potuto accogliere il consenso delle parti.

Si rende pertanto necessaria una procedura di espropriazione per entrare in possesso del terreno necessario vincolato.

L'istanza di esproprio deve essere presentata davanti al Tribunale di espropriazione, l'ente espropriante oltre al progetto deve sottoporre una tabella espropriativa con indicata la valutazione del terreno.

Alfine di calcolare questo valore il Municipio ha chiesto ad uno specialista di allestire una perizia sul valore del terreno in modo da disporre di tutti gli atti necessari per avviare la procedura d'espropriazione.

Per questo motivo nei costi di progettazione è stata inserita una voce inerente la procedura espropriativa. Obiettivo del Municipio è di arrivare nel corso della primavera con il messaggio per la richiesta di acquisto del sedime vincolato dal PR.

COSTI DI PROGETTAZIONE

Il credito di progettazione che viene richiesto con il presente messaggio consiste nei costi per la progettazione di massima e definitiva, comprensivi dell'incarto per la domanda di costruzione e la documentazione MINERGIE®.

I costi, sulla base di offerte richieste ad architetti e specialisti per le relative prestazioni, possono essere così riassunti :

Architetto	fr. 108'000.00
Ingegnere civile	fr. 22'800.00
Fisico della costruzione	fr. 11'776.00
Ingegnere RVCS	fr. 16'713.00
Elettrotecnico	fr. 6'840.00
Tecnico antincendio	fr. 1'700.00
Geometra/modinatura	fr. 2'000.00
Preparazione procedura espropriazione	fr. 10'000.00
Imprevisti (10 %)	fr. 18'000.00
Totale	fr. 197'829.00
IVA 7.7 %	fr. 15'232.80
Totale	fr. 213'061.80

L'importo viene arrotondato a fr. 220'000.--.

Oneri finanziari

L'investimento complessivo previsto ammonta a fr. 2'700'000, di seguito indichiamo gli oneri finanziari ricorrenti che verrebbero generati.

Bisogna premettere che con l'esercizio contabile 2020 nei comuni ticinesi verrà iniziata l'implementazione del nuovo modello contabile armonizzato (MCA2) in sostituzione dell'attuale (MCA1).

Sebbene non si tratti di una rivoluzione contabile ci saranno alcune modifiche importanti, tra queste è previsto il passaggio agli ammortamenti secondo la durata di utilizzo del bene con sistema lineare (a quote costanti). Negli anni l'ammortamento di un singolo bene amministrativo non verrà modificato.

Quale conseguenza di questo passaggio si avrà all'inizio un abbassamento degli oneri di ammortamento.

Per gli edifici la percentuale di ammortamento dovrà essere compresa tra 2.5 e 3 %.

Segnaliamo inoltre che a seguito dell'ampliamento occorrerà ridiscutere con il Comune di Maroggia l'aspetto legato al canone di locazione del Centro scolastico, oggi fissato in fr. 175'000.00. Questo importo viene poi suddiviso tra Melano e Maroggia sulla base della chiave di riparto definita dai comuni che tiene conto del numero di allievi, abitanti e forza finanziaria.

- **Ammortamento amministrativo**, con un tasso lineare del 3 % l'ammortamento annuo sarà di fr. 81'000.00;
- **Interessi passivi**: quantificati in fr. 40'500.00 il primo anno, tenuto conto di un interesse del 1.5 % e dell'apertura di nuovi prestiti per fr. 2'700'000.00, interesse che scenderà dopo 15 anni a fr. 23'490.00;
- **Costi di gestione**: sono quantificabili in fr. 27'000 annui (1 % investimento);

In totale i costi di gestione annui, dopo il primo anno di realizzazione ammonterebbero al massimo a fr. 148'500.00, per poi diminuire nel corso degli anni.

Da questo importo bisognerà dedurre il canone di locazione corrisposto da Maroggia, al momento non quantificabile.

Si tratta sicuramente di un importo non indifferente per le finanze comunali, ma a nostro avviso sostenibile vista la necessità di disporre di nuovi spazi che permettano all'Istituto scolastico di svolgere appieno il suo ruolo e mettere nelle condizioni i docenti di svolgere al meglio la loro attività di insegnamento.

Restiamo evidentemente a vostra completa disposizione qualora vi occorressero eventuali ulteriori informazioni e vi invitiamo a voler

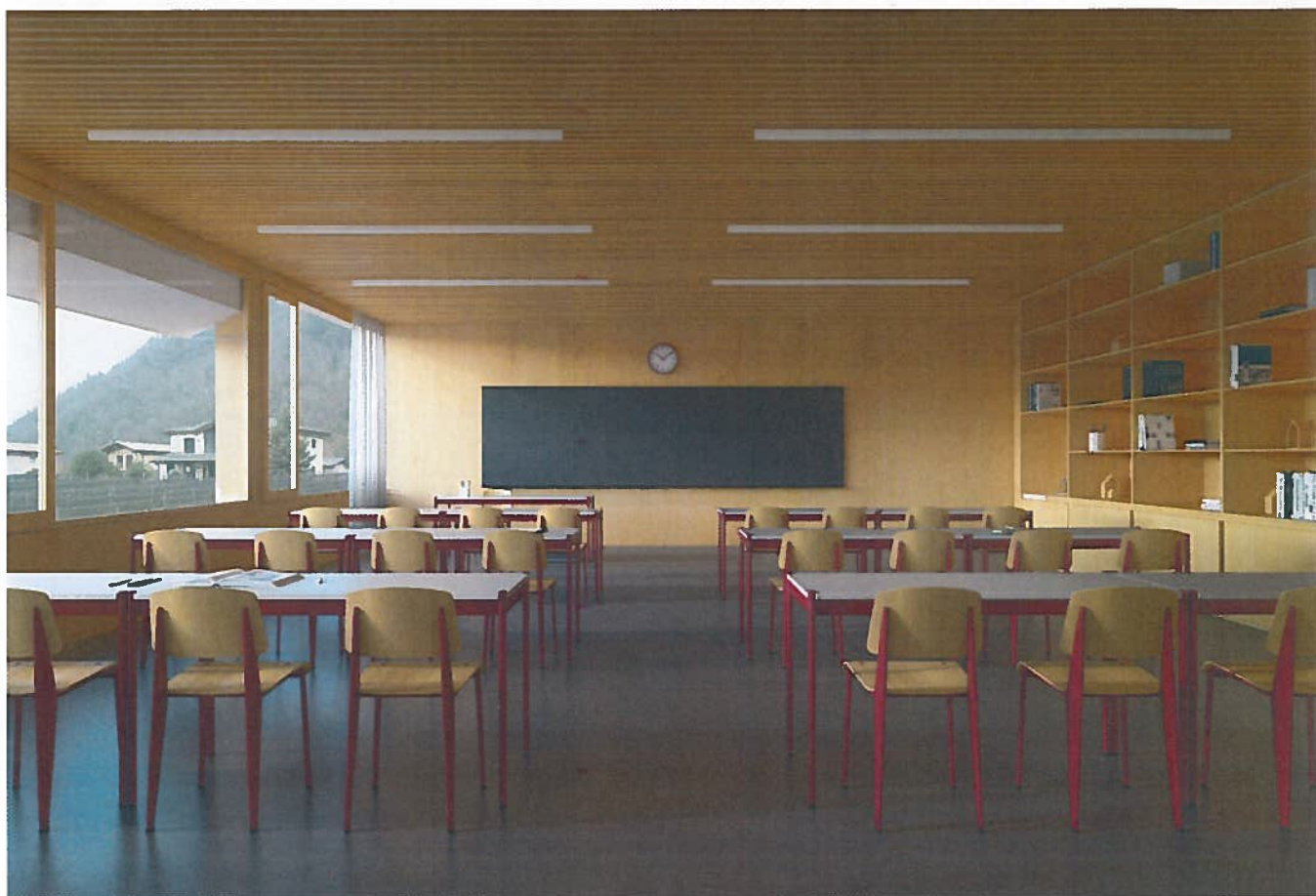
d e c i d e r e :

- 1. è concesso un credito di fr. 220'000.— da destinare alla progettazione definitiva per l'ampliamento del Centro scolastico;*
- 2. l'importo è allibrato alla gestione investimenti e dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2020.*

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco:  Il Segretario: 
D. Maffei  A. Civatti

Allegato:
planimetrie progetto LILLIPUT

Commissione d'esame: gestione + edilizia



Comune di Melano - concorso ampliamento Scuola Elementare - TAV3

LILLIPUT

