

All'On.do  
Consiglio comunale  
Balerna

**MM 16 / 2016 Richiesta di credito di Fr. 1'740'000. - per le opere di risanamento e ristrutturazione della Scuola dell'infanzia di Balerna - 2a fase**

Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri,

La prima tappa dei lavori di risanamento dell'Asilo di Balerna, oggetto di un precedente Messaggio municipale da voi approvato il 27 aprile 2015, è stata realizzata nell'estate del 2015.

In questa prima fase sono stati risanati i tetti dello stabile, risolvendo finalmente i problemi legati all'infiltrazione d'acqua dai serramenti e dai manti impermeabilizzanti ed aumentando in modo considerevole l'isolamento termico.

Il costo finale del risanamento ammonta a ca. Fr. 1'330'000.- a fronte del credito votato di Fr. 1'700'000.-. Questo buon risultato è stato ottenuto grazie alla messa in concorrenza, a un'ottima organizzazione dei lavori e non da ultimo alle buone condizioni atmosferiche, riscontrate contemporaneamente al cantiere.

Questa prima tappa dei lavori, come già indicato resa urgente dalle condizioni critiche dei tetti, aveva di fatto interrotto l'elaborazione dell'esame preliminare relativo al risanamento e al recupero dei valori architettonici originali della Scuola dell'infanzia, per la quale era stato assegnato dal Municipio uno specifico mandato all'arch. Ivano Gianola di Mendrisio, autore del progetto di costruzione originale risalente all'inizio degli anni '70.

Nel presente Messaggio non torneremo più in dettaglio sul tema del vincolo di tutela dell'edificio ai sensi della *Legge sulla protezione dei beni culturali*, in quanto già ampiamente illustrato nel Messaggio del 27 aprile 2015.

**Risanamento e ristrutturazione – 2a fase**

Eseguita la prima fase, il Municipio ha chiesto all'arch. Gianola di completare l'esame preliminare sul risanamento dello stabile, interrotto nell'inverno 2015, e contemporaneamente studiare delle soluzioni ad alcune problematiche organizzative e strutturali dell'edificio.

In una riunione avvenuta il 27 novembre 2015, il Municipio accompagnato dal direttore della scuola dell'infanzia, ha sottoposto al progettista i seguenti temi:

- Migliorare l'acustica della grande sala multiuso, dove in occasione di feste, tombole, cene. ecc., il forte vociare, le emissioni musicali, lo scandire i numeri della tombola rendono difficile e poco gradevole lo svolgimento delle manifestazioni stesse. A questo tema si allaccia poi la richiesta di dotare la sala di un nuovo e più performante impianto di diffusione sonora.
  - Attualmente la sala multiuso, oltre che per manifestazioni ricreative e culturali, è utilizzata nei giorni scolastici quale mensa per gli alunni di scuola elementare (circa 40) e durante questi servizi si riscontrano alcuni problemi legati alla distribuzione delle pietanze, che si manifestano ovviamente ed in maggior misura quando le persone da servire sono più numerose. Il problema principale è quello di dover trasportare i pesanti contenitori contenenti le pietanze dalla cucina posta al piano seminterrato alla sala multiuso, attraverso una stretta scala interna; per ovviare a questo il Municipio propone la realizzazione di un montacarichi.
  - Studiare un percorso alternativo per i bambini che scendono dal pulmino scolastico e attraversano gli spazi della cucina per raggiungere le aule poste al piano terreno.
  - Eliminare la presenza delle barriere architettoniche interne all'edificio per spostarsi senza problemi da un piano all'altro.
- 
- Si segnala la necessità di creare un'aula per i docenti dove poter depositare documenti sensibili, installare una macchina fotocopiatrice e una postazione di computer, nonché incontrare i genitori per i colloqui personali. Attualmente esistono dei locali che originariamente avevano tale scopo, ma che oggi sono utilizzati come deposito; si può ipotizzare di ripristinare alcune aule come da destinazione iniziale.
  - Si chiede di proporre un nuovo mobilio che sia più funzionale al deposito delle stoviglie e di pareti removibili necessarie ai diversi utilizzi della sala multiuso.
  - Installare in tutte le aule un collegamento alla rete Internet.
  - Risolvere il problema delle barriere architettoniche negli spazi esterni.
  - Le diverse opere che si andranno a realizzare, non dovranno comunque impedire un ritorno futuro, all'uso della sala multiuso quale aula per la scuola dell'infanzia.

Dopo aver indicato quanto richiesto dal Municipio e dalla Direzione della scuola dell'infanzia nell'ambito della riorganizzazione di alcune attività presenti nell'asilo, procederemo ora alla descrizione delle opere necessarie al completamento del risanamento dello stabile e che seguono quelle già effettuate sui tetti:

- Messa a norma di tutta la struttura: - norme di sicurezza  
- norme antincendio, illuminazione d'emergenza
- Risanamento strutture in calcestruzzo esterne, previo esame specialistico
- Riparazione facciate in mattoni
- Aggiornamento impianto ventilazione
- Aggiornamento impianto elettrico
- Risanamento generale serramenti esterni
- Isolazione termica soletta sopra al cantinato
- Manutenzione e riparazioni pavimenti e rivestimenti
- Manutenzione e riparazioni delle opere da falegname interne
- Verifica ed eventuale sostituzione dei corpi riscaldanti

Nel corso del corrente anno l'architetto Gianola ha analizzato quanto richiesto e lo scorso 12 ottobre ha presentato all'Esecutivo comunale un rapporto in cui si descrivono appunto le diverse opere attraverso piani di progetto, soluzione tecniche di risanamento, relativi preventivi e programma lavori.

Nella relazione del 12 ottobre 2016 sono stati in particolare evidenziati alcuni degli interventi che l'architetto Gianola intende realizzare, ovvero:

- Per ovviare alle problematiche legate alla mobilità interna delle persone disabili ed alla riorganizzazione del servizio cucina-mensa, si propone la realizzazione di due ascensori.

Il nuovo lift che si andrà a costruire in prossimità della cucina, permetterà alle persone disabili di accedere senza problemi ai locali a disposizione e a quelli che verranno destinati ad aula per i docenti e colloqui individuali. Lo stesso ascensore verrà utilizzato per spostare le vivande preparate dalla cucina ed indirizzate alla sala multiuso, mediante l'uso di appositi carrelli.

Il secondo lift permetterà alle persone disabili di accedere direttamente dal piazzale dell'Istituto Provvida Madre alle aule situate al piano terreno e ai refettori posti al piano seminterrato; la sua mancata realizzazione costringerebbe le persone in carrozzella ad attraversare i locali della cucina per appunto raggiungere i refettori, situazione che deve essere evitata per evidenti motivi igienici.

Il manufatto che conterrà questo ascensore, sarà completato con una nuova scala di collegamento pedonale tra il piazzale della Provvida Madre ed i percorsi di disimpegno esistenti al piano terra dell'asilo, dando così vita ad un nuovo ed interessante legame fra i due istituti.

- Gli spazi dove si svolgono le attività del "Ghirigoro" (sezione speciale della scuola dell'infanzia gestita dalla Fondazione Provvida Madre) vengono portati al piano superiore come tutte le altre aule della scuola dell'infanzia e più precisamente nei locali attigui verso est al cortile interno, adiacente alla sala multiuso, ad esclusione dello spazio-mensa che resta nei locali posti dirimpetto alla cucina. Così facendo, tutte le sezioni dell'asilo pranzeranno al piano seminterrato, rendendo più razionale e funzionale il servizio da e per la cucina.

La nuova collocazione del "Ghirigoro" permetterà una migliore qualità didattica, dedicata all'educazione di questi bambini.

A completamento di quest'intervento vengono riorganizzati i servizi igienici adiacenti alla sala multiuso. L'impiantistica sottomuro non subirà modifiche, così da poterla riportare in futuro alla funzione originale, qualora appunto la sala multiuso dovesse ridiventare aula d'insegnamento per la scuola dell'infanzia.

- La riorganizzazione del servizio di cucina verrà completata con l'allestimento di nuovi armadi, piani di lavoro e scaffalature che, posizionati lungo il corridoio di collegamento esistente fra il nuovo lift e la sala multiuso, permetteranno una migliore organizzazione della distribuzione dei pasti, sia quotidianamente che in occasione delle diverse manifestazioni che si tengono in questi locali.

Va precisato che i ragazzi che giornalmente pranzano presso l'asilo continueranno a farlo nella sala multiuso, ma in un ambiente più confortevole visti gli importanti lavori di miglioria che saranno effettuati nell'ambito dell'acustica del locale.

- A questo scopo infatti, lo studio effettuato da uno specialista fonico permetterà, grazie all'applicazione sui soffitti e sulle pareti di speciali pannelli fonoassorbenti, di migliorare considerevolmente il livello di benessere in occasione delle diverse attività che si svolgono nella sala multiuso.

Per ulteriormente migliorare il livello "fonico", verrà installato un nuovo impianto di diffusione sonora.

- Il risanamento generale dei serramenti verrà così eseguito:

Smontaggio dei vetri e dei pannelli esistenti e conseguente sostituzione con vetri doppi di nuova generazione, così da raggiungere un buon livello isolante e garantire la sicurezza necessaria.

In questa fase verranno ripristinate quelle specchiature, che negli anni erano state sostituite per motivi di sicurezza con pannelli pieni verniciati, posando nuovi vetri isolanti; questo permetterà di riportare le finestre allo stato originale.

I telai in acciaio verranno puliti e completamente riverniciati.

Le guarnizioni e le sigillature perimetrali esistenti verranno completamente sostituite, garantendo così l'impermeabilità all'acqua e all'aria richiesti.

Da ultimo si provvederà alla revisione delle parti meccaniche quali serrature, cerniere, fermi a pavimento, ecc.

Verranno sostituite le tende frangisole poste sulla facciata sud.

Questi lavori permetteranno di riportare i serramenti allo stato originale, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio migliorando sensibilmente l'isolazione termica.

- Anche le parti murarie saranno oggetto di verifica e risanamento, pensando in particolare agli elementi in calcestruzzo e alle pareti realizzate in mattoni a vista. Pure i diversi pavimenti saranno controllati ed eventualmente sistemati.
- Sia l'impianto elettrico che quello sanitario saranno oggetto di verifica e, se necessario, puntualmente risanati.

### **Tutela dell'edificio ai sensi della LBC 1997**

Come già ampiamente descritto nel messaggio municipale del 2015, la Scuola dell'infanzia di Balerna è oggetto di tutela ai sensi della *Legge sulla protezione dei beni culturali* (LBC) del 13 maggio 1997, nell'ambito della salvaguardia del patrimonio architettonico del periodo del "Moderno" del Canton Ticino.

Per questo motivo il progettista architetto Gianola propone un intervento di risanamento, mirato a conservare le peculiarità architettoniche e migliorando per quanto possibile il benessere di chi usufruisce di questi spazi didattici.

Allo stesso tempo interviene con attenzione nel progettare nuove strutture e nel modificare l'organizzazione degli spazi, così da rispondere ai desideri dell'amministrazione comunale e dei docenti.

### **Programma dei lavori**

Premessa l'approvazione del necessario credito, i lavori previsti in questa 2a fase verranno eseguiti sull'arco dei due prossimi anni con inizio nella primavera del 2017 e terranno ovviamente conto del calendario scolastico, cercando di concentrare le opere che potrebbero condizionare l'attività didattica nel periodo estivo; per contro quegli interventi che non riguardano direttamente le aule potranno essere eseguiti anche nei mesi "scolastici", prendendo tutte le precauzioni a garanzia della sicurezza degli utenti dell'edificio.

I lavori dovrebbero terminare nell'estate del 2018.

**Preventivo di spesa**

Preventivo di massima (precisione +/- 10 %).

Importi IVA inclusa

1. Rilievi e sondaggi	Fr.	5'000.-
2. Impianto di cantiere	Fr.	20'000.-
3. Opere da impresario costruttore	Fr.	261'000.-
4. Finestre, porte esterne, portoni	Fr.	230'000.-
5. Sigillature e isolamenti speciali	Fr.	111'000.-
6. Verniciature serramenti	Fr.	80'000.-
7. Risanamento opere murarie	Fr.	110'000.-
8. Nuove tende esterne	Fr.	18'000.-
9. Aggiornamento impianto elettrico	Fr.	70'000.-
10. Nuovo impianto audio	Fr.	35'000.-
11. Adattamento impianto riscaldamento	Fr.	15'000.-
12. Sistemazione impianto sanitario e nuovi servizi wc	Fr.	48'000.-
13. Nuovi ascensori	Fr.	80'000.-
14. Opere da gessatore	Fr.	18'000.-
15. Opere da metalcostruttore	Fr.	36'500.-
16. Opere da falegname	Fr.	62'000.-
17. Risanamento parziale pavimenti	Fr.	75'500.-
18. Rivestimenti di pareti	Fr.	10'500.-
19. Controsoffitti	Fr.	11'500.-
20. Opere da pittore	Fr.	30'000.-
21. Pulizia pavimentazioni esterne (corti)	Fr.	8'000.-
22. Opere da giardiniere e sistemazioni esterne	Fr.	55'000.-
23. Prove dei materiali, riproduzioni piani, ecc.	Fr.	25'000.-
24. Onorario architetto e DL	Fr.	227'000.-
25. Onorari tecnici specialisti	Fr.	95'000.-
26. Arrotondamento	Fr.	3'000.-
<b><u>Totale</u></b>	<b>Fr.</b>	<b>1'740'000.-</b>

**Sovvenzionamenti e sussidi**

Le opere in oggetto potranno beneficiare di un sussidio cantonale secondo i disposti di legge in materia (LBC,RLBC), la cui entità non è purtroppo ancora conosciuta al momento della stesura del presente Messaggio.

L'Ufficio dei beni culturali prenderà prossimamente visione del progetto e comunicherà in seguito al Municipio l'ammontare di tale sussidio.

Per contro non sarà possibile una sovvenzione da parte dell'Ufficio dell'aria, del clima e delle energie rinnovabili UACER nell'ambito del "Programma edifici", in quanto non vengono realizzati risanamenti dell'involucro dell'edificio, tali da rispondere ai criteri richiesti.

## Conclusioni

Con il presente Messaggio il Municipio sottopone al vostro consenso una richiesta di credito di complessivi Fr. 1'740'000.- destinati alla seconda fase dei lavori di risanamento della Scuola dell'infanzia di Balerna.

Questi interventi garantiranno una continuità d'esercizio secondo moderni criteri di gestione, con particolare riguardo al vincolo di tutela dell'edificio ai sensi della LBC, realizzando quelle opere legate all'accessibilità per le persone disabili, al rispetto delle diverse normative sulla sicurezza e garanti del necessario benessere per gli utilizzatori della struttura scolastica.

La gestione corrente sarà caricata in ragione di circa Fr. 140'000.- annui, comprendente gli interessi e l'ammortamento del 6 % sul valore residuo, come previsto dall'art. 12 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni.

L'impegno finanziario è sicuramente sostenibile dal bilancio del Comune.

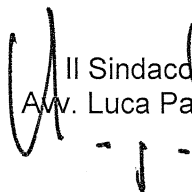
La documentazione ed il progetto dell'architetto Gianola sono consultabili presso l'Ufficio tecnico comunale.

Pertanto, sulla base delle considerazioni esposte e restando a vostra disposizione per eventuali informazioni che dovessero necessitare, vi invitiamo a voler

### **risolvere:**

1. Viene approvato il progetto ed il preventivo di spesa per la seconda fase delle opere di risanamento della Scuola dell'infanzia di Balerna.
2. Viene accordato un credito di Fr. 1'740'000.- per le opere previste dal progetto citato, cui andrà in deduzione il sussidio cantonale ai sensi della LBC.
3. Il credito andrà a carico del conto investimenti del Comune e dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2019.

Con perfetto ossequio.

  
Il Sindaco:  
Avv. Luca Pagani

PER IL MUNICIPIO



  
Il Segretario:  
Roberto Mazzola