

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE CONCERNENTE IL
MMN. 8408 EX MUNICIPIO DI PREGASSONA. TRASFORMAZIONE DELLO
STABILE IN SCUOLA ELEMENTARE, NUOVI UFFICI AMMINISTRATIVI
(FRONT OFFICE / UFFICIO QUARTIERI). RICHIESTA DI UN CREDITO DI
COSTRUZIONE DI FR. 5'385'000.--

Lugano, 12 novembre 2012

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

il Messaggio Municipale riguardante la richiesta di un credito di fr. 5'385'000.-- per la trasformazione dell'ex Municipio di Pregassona in scuola elementare e nuovi uffici amministrativi (Front-Office e Ufficio quartieri) rappresenta innanzitutto uno dei primi positivi segni tangibili di razionalizzazione dell'uso degli edifici pubblici conseguente all'aggregazione del 2004. In questo senso l'opera è sicuramente da promuovere.

La trasformazione dello stabile fa seguito a due precedenti Messaggi Municipali:

MMN. 7816 Richiesta di un credito di fr. 1'800'000.-- per la posa di un prefabbricato provvisorio per due nuove sezioni dell'infanzia a Pregassona (2 febbraio 2009).

In questo Messaggio Municipale, approvato dal lodevole Consiglio Comunale nella sua seduta del 9 marzo 2009, si illustravano chiaramente le proiezioni di aumento della popolazione scolastica nel quartiere di Pregassona. Oltre ad esprimere il fabbisogno di un maggior numero di sezioni di scuola dell'infanzia, si andava annunciando, come d'altronde lo si faceva già da qualche anno, la conseguente e presumibile incidenza anche sulle necessità di spazi per la scuola elementare a Pregassona.

MMN. 7953 Richiesta di un credito di progettazione di fr. 320'000.-- per la trasformazione dell'ex Municipio di Pregassona in scuola elementare. (21 ottobre 2009)

Questo credito approvato dal lodevole Consiglio Comunale nella sua seduta del 29 marzo 2010 a fronte del rapporto della Commissione dell'Edilizia del 22 febbraio 2010, oltre a permettere la progettazione del fabbisogno di nuove sezioni per la scuola elementare, rispondeva alla necessità di progressiva ristrutturazione di uno stabile inaugurato nel 1966. Così come ben descritto nei cenni storici dell'attuale Messaggio di costruzione, la progettazione dell'ex Casa Comunale e della Scuola elementare di Probello fu portata a termine dall'Arch. Alberto Tibiletti che nel 1962 rilevò lo studio di suo zio Arch. Giuseppe Antonini prematuramente scomparso. In questo senso la Commissione della Gestione ha preso atto della corrispondenza del 21 ottobre 2009 inviata al Municipio dall'Arch. Alberto Tibiletti dello Studio Architetti Tibiletti Associati, con la quale,

conformemente al Regolamento SIA 102, fa valere i propri diritti d'autore (Art. 1.4 Diritti dell'architetto, paragrafo 1. Diritti d'autore). La Commissione della Gestione ha pertanto compreso le motivazioni che hanno spinto il Municipio a procedere con un incarico diretto allo studio di Architetti Tibiletti Associati di Lugano per la trasformazione di questo stabile, conformemente alla Legge sulle commesse pubbliche, che prevede appunto tale possibilità qualora vi siano giustificati motivi di protezione della proprietà intellettuale (LCPubb, Art. 13, paragrafo b).

Il Messaggio Municipale e il progetto definitivo allegato allo stesso descrivono nel dettaglio la trasformazione che si prospetta di realizzare per fr. 5'385'000.--. La Commissione della Gestione non nasconde il proprio disorientamento di fronte a tali importanti costi di ristrutturazione, parte dei quali sono riconducibili alle nuove direttive in materia di utilizzazione dell'energia (RUEn) applicabili sia per le nuove costruzioni sia per le ristrutturazioni di proprietà pubbliche. A titolo indicativo e in termini generali, l'incidenza di un'opera Minergie sui costi di costruzione complessivi è normalmente tra 8% e il 12%. La differenza di costi tra una ristrutturazione tradizionale (Norma SIA 380-1, senza Minergie) e una ristrutturazione con Minergie risiede nella necessità di prevedere pareti e vetrate isolate, un impianto di ventilazione controllata che nella fattispecie rappresenta una spesa importante, ma difficilmente quantificabile, in quanto oltre alla macchina della ventilazione si devono calcolare tutte le condotte che portano l'aria in tutti i locali (con i relativi attraversamenti, fori e rivestimenti necessari). Ci si trova infatti a dover ristrutturare secondo gli standard Minergie un edificio che presenta soluzioni architettoniche tipiche degli edifici degli anni '60: "pareti poco o non isolate realizzate in calcestruzzo, molte superfici vetrate dallo scarso potere isolante ed un impianto di riscaldamento a gas che fa capo alla centrale termica dello stabile della Scuola elementare di Probello". Il rispetto di questi nuovi parametri edificatori necessari a perseguire una maggior efficienza energetica fanno sicuramente onore all'ente pubblico (anche perché permettono di norma di riscontrare minor costi di climatizzazione pari al -40%), ciò nondimeno ci si può domandare quanto sia realmente sostenibile riuscire a ristrutturare completamente il patrimonio degli edifici pubblici di Lugano secondo questi nuovi standard.

Fabbisogno di nuove classi per sezioni scolastiche supplementari

Lo sviluppo edificatorio dei quartieri di Lugano che sono serviti dall'istituto scolastico della Zona Monte Boglia (Pregassona, Cureggia, Davesco-Soragno e Villa Luganese), ed in particolare il numero crescente di domiciliati nel quartiere di Pregassona, lasciano chiaramente intendere la necessità di pianificare oggi il fabbisogno di domani in termini di nuove aule per sezioni scolastiche supplementari. La tabella sottostante riporta lo sviluppo sull'arco degli ultimi 5 anni del numero di bambini che frequentano le Scuole elementari e dell'infanzia a Pregassona:

Istituto zona Monte Boglia Quartieri di Pregassona e di Cureggia	ANNO SCOLASTICO				
	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
Bambini in età Scuole dell'infanzia	221	208	242	236	240
Bambini in età Scuole elementari	364	349	337	335	358
No. di Sezioni SE Bozzoreda	10	10	10	10	10
No. di Sezioni SE Probello	10	9	9	9	9
No. di Sezioni SI Piccolo Mondo	4	4	4	4	4
No. di Sezioni SI Terzerina	5	5	5	5	5
No. di Sezioni SI Bozzoreda			2	2	2
Servizio Mensa scuola Bozzoreda	63	71	66	62	62
di cui no. iscritti da SE Probello*					20
di cui no. iscritti da SE Bozzoreda*					42
No. medio partecipanti Servizio mensa **	29	33	30	28	29***
No. massimo partecipanti Servizio mensa	37	42	40	35	33***

Note e osservazioni:

* Dati riferiti all'anno scolastico 2012/2013. In termini generali e per gli anni precedenti, statisticamente il dato non dovrebbe subire variazioni significative: 1/3 degli allievi da Probello e 2/3 degli allievi da Bozzoreda

** La media di partecipazione in mensa è calcolata senza il mercoledì, in quanto in tale giorno le presenze diminuiscono in tutte le mense

*** Dati riferiti al mese di settembre 2012

A fronte dell'aumento degli allievi, la sede di Probello, originariamente progettata per ospitare 8 classi, da anni è già stata trasformata per poterne ospitare 10, relegando l'aula per le lezioni di attività creative nei rifugi antiatomici e l'aula per le lezioni di educazione musicale nell'ex sala del Consiglio Comunale.

Sebbene sull'arco degli ultimi anni il numero di sezioni delle scuole elementari è rimasto pressoché invariato, il progetto di trasformazione dello stabile in scuola elementare deve essere letto immaginando la progressiva saturazione del Piano Regolatore che a Pregassona è risaputo permettere uno sviluppo edificatorio intensivo. L'evoluzione del numero di sezioni della scuola dell'infanzia ne è una prova concreta.

Per rispondere al fabbisogno di nuove classi per la Scuole elementari di Pregassona, il Municipio aveva di fatto due possibilità. La prima era intervenire direttamente sulla sede scolastica di Bozzoreda costruita nel 1977 sapendo che questo edificio è stato progettato e realizzato per poter essere ampliato con la sopraelevazione di un'ulteriore piano nel rispetto del Piano Regolatore. Questa soluzione avrebbe permesso di aggiungere circa sei nuove classi alla sede di Bozzoreda. Sebbene anche questa sede necessiterà prima o poi di importanti interventi di manutenzione che avrebbero potuto per esempio essere realizzati contestualmente ad un suo ampliamento, questa soluzione risulterebbe finanziariamente molto più onerosa perché comporterebbe anche il raddoppio dell'attuale palestra (condizione necessaria per garantire le lezioni di ginnastica a tutte le classi della sede di Bozzoreda). La Commissione della Gestione condivide pertanto la proposta del Municipio orientata verso la seconda soluzione: ampliamento della sede scolastica di Probello attraverso la trasformazione dell'ex-Municipio di Pregassona. A supportare questa seconda soluzione, come dettagliatamente spiegato nel Messaggio Municipale, vi è pure la necessità di pianificare una manutenzione straordinaria dell'edificio costruito poco meno di cinquanta anni fa.

Nell'edificio della sede scolastica di Probello, attingendo al credito quadro di fr. 9'165'000.-- per la manutenzione degli edifici scolastici comunali per gli anni 2011-2015 (MMN. 8163), questa manutenzione straordinaria è d'altronde già iniziata con il rifacimento della nuova pavimentazione della palestra, il cambiamento delle docce e dell'erogatore dell'acqua delle docce, il rifacimento delle panchine guardaroba, il risanamento delle canalizzazioni sotto il vespaio, il tinteggio interno e gli interventi di polizia fuoco. In previsione per i prossimi anni vi sono il rifacimento di parte del tetto, il tinteggio esterno, il rifacimento dei servizi igienici a piano terra (per bambini, bambine e ragazzi disabili).

Spazi previsti per le attività scolastiche

La trasformazione dell'ex-Municipio in sede scolastica, prevede per la scuola elementare di Probello i seguenti sostanziali cambiamenti:

Situazione attuale	Ampliamento	Situazione futura
✓ 10 aule scolastiche	✓ 2 nuove aule scolastiche	✓ 12 aule scolastiche
✓ 1 aula per le lezioni di attività creative (situata nei rifugi antiatomici)	✓ 1 nuova classe per le lezioni di attività creativa	✓ 1 nuova classe per le lezioni di attività creativa
✓ 1 aula per le lezioni di educazione musicale (situata nell'ex sala del Consiglio comunale)		✓ 1 aula per le lezioni di educazione musicale (situata nell'ex sala del Consiglio comunale). In merito si prenda nota dell'auspicio della Commissione della Gestione
✓ 1 spazio per conservare i libri di sede situato nei corridoi della scuola	✓ 1 nuova biblioteca di sede trasformabile in sala proiezione	✓ 1 nuova biblioteca di sede trasformabile in sala proiezione
✓ 1 aula (piccola) per il sostegno pedagogico	✓ 1 nuova aula di sostegno pedagogico	✓ 1 nuova aula di sostegno pedagogico
✓ 1 aula docenti (piccola non più dimensionata per il numero di insegnanti)	✓ 1 nuova aula per i docenti con sala colloqui per i genitori	✓ 1 nuova aula per i docenti con sala colloqui per i genitori ✓ 2 piccole aule per libero utilizzo (scaturito dalle attuali aula docenti e aula per il sostegno pedagogico che si liberano)

Rispetto al numero delle attuali 9 aule occupate, la Commissione della Gestione ha avuto conferma dai servizi competenti che la disponibilità di 3 aule supplementari risponde bene al fabbisogno futuro scaturito dal numero crescente di allievi. È oltremodo probabile che a breve-medio termine queste aule non saranno tutte subito utilizzate, permettendo così di destinare questi spazi, in particolare quelli relativi alle attuali aule di fronte alla palestra, aula docenti e aula per il sostegno pedagogico, ad altri utilizzi.

La Commissione della Gestione sottolinea con piacere la progettazione di uno spazio dedicato per la biblioteca di sede. Il suo scopo, come da Legge cantonale e Regolamento dell'Istituto Scolastico Comunale, è quello di favorire negli allievi il piacere della lettura e offrire all'attività scolastica-propedeutica la documentazione utile a ricerche ed arricchimenti personali e di gruppo. Come chiaramente spiegato dai servizi competenti, tali spazi non devono solo limitarsi a locali ove esporre o depositare i libri, bensì devono permettere a singoli allievi o gruppi di bambini di svolgere una specifica attività didattica. La Commissione della Gestione sprona il Municipio e la Direzione scolastica a valutare l'opportunità di collaborazione tra sedi su progetti didattici ad hoc e di messa in rete delle risorse delle varie biblioteche scolastiche dell'Istituto Scolastico Comunale. Auspica oltremodo che queste biblioteche di sede siano sempre di più fruibili dai ragazzi non solo durante le lezioni scolastiche ma anche oltre i normali orari di scuola. In questo senso invita il Municipio a trovare una fattiva collaborazione e sinergia (anche in termini di spazi) con la "Biblioteca dei ragazzi" che possiede già più di 4'000 volumi ed è di fatto adiacente alle Scuole Probello (in viale Cassone presso la casa Rossa). L'organizzazione generale di questa biblioteca è curata da un gruppo di mamme volontarie che oltre ad occuparsi di allestire mini-esposizioni, presentazioni di libri e animazione in gruppo di letture di storie, garantisce l'apertura della biblioteca in orari extra-scolastici per il prestito di libri ai ragazzi.

Nella consapevolezza di non dover modificare e voler giudicare il progetto di trasformazione dell'ex-Municipio in scuola elementare, la Commissione della Gestione ritiene importante formulare all'attenzione del Municipio i seguenti auspici:

- . **Aula per la lezione di educazione musicale.** Il progetto prevede di mantenere l'aula di musica nell'ex sala di Consiglio Comunale: uno spazio temporaneo, non dedicato, sul fondo di una sala polivalente che se necessario deve poter essere liberato per riunioni di quartiere e di associazioni di Lugano.

Forti dell'esito della votazione federale dello scorso 23 settembre sulla promozione della formazione musicale dei giovani, la Commissione della Gestione chiede al Municipio, alla luce delle perplessità riscontrate sull'ubicazione dell'attuale aula, di valutare, nella trasformazione dello stabile e senza costi d'investimento supplementari, un nuovo spazio dove ubicare l'aula di educazione musicale.

- . **Aula docenti e aula per il sostegno pedagogico.** Il progetto di trasformazione prevede al primo piano del nuovo stabile la creazione di un'aula docenti con 5 postazioni di lavoro, una sala ricreativa e di riunione per docenti e un'aula per il sostegno pedagogico. Nei piani messi a disposizione del Consiglio Comunale riguardanti il piano terra dell'attuale sede scolastica, si riportano ancora la vecchia aula docenti e l'ufficio direttore (di fatto oggi utilizzato come aula di sostegno pedagogico). La Commissione della Gestione chiede al Municipio di valutare l'effettiva necessità di dover mantenere delle aule docenti e di sostegno pedagogico in tutte e due gli edifici.

Servizio mensa scolastica

Nel Messaggio Municipale si legge:

- . *“Attualmente gli iscritti al servizio mensa devono fare capo alla struttura ubicata nella sede della Bozzoreda che già soffre di carenze di spazi visto l’elevato numero di bambini iscritti al servizio”*
- . *“Nella sede scolastica esistente si libererebbero due spazi, attualmente utilizzati quali aule di classe, a disposizione sia prioritariamente per un eventuale aumento della popolazione scolastica, sia in via subordinata, per ricavare un apposito spazio mensa anche a favore dell’attività extra-scolastica (mensa – dopo scuola)”*

In attesa della progressiva saturazione del Piano Regolatore che richiederebbe l’utilizzo di tutte le aule scolastiche, l’impiego di un’aula vicino alla palestra e delle attuali aule docenti e di sostegno pedagogico permetterebbe di ricavare un apposito spazio per una mensa-refettorio (per 25 ragazzi, massimo 30). Questa soluzione non comporterebbe così la necessità di dover edificare un prefabbricato per una cucina–mensa di fronte al Capannone di Pregassona (MMN. 8477, investimento pari a fr.1'368'000.--) destinata a servire l’utenza delle scuole elementari di Probello e Bozzoreda. Già in occasione della discussione di un altro messaggio (MMN. 7816), le Commissioni dell’Edilizia e della Gestione prima e il Consiglio Comunale poi, avevano chiaramente espresso la loro contrarietà sulla prospettiva di posare un prefabbricato per due nuove sezioni di scuola dell’infanzia sul prato verde adiacente al Capannone di Pregassona. In quella occasione, si era chiaramente ribadito la necessità di preservare questo prato per rispondere a chiare esigenze di spazi ricreativi per i ragazzi della scuola di Bozzoreda, per il gioco e il tempo libero dei bambini del quartiere, nonché di area di svago utilizzata durante le manifestazioni che vengono regolarmente organizzate al Capannone di Pregassona.

Spazi amministrativi del Quartiere e della Città

La Commissione della Gestione ha avuto conferma dei servizi competenti, in particolare dall’Ufficio Quartieri e Front-Office, che la nuova ristrutturazione risponde alle esigenze funzionali.

Attualmente il Front-Office occupa 2 unità di personale a tempo pieno (nel dettaglio: una persona a tempo pieno e due persone a metà tempo). L’Ufficio Quartieri occupa invece 2.5 unità di personale a tempo pieno (nel dettaglio due persone a tempo pieno ed una persona a metà tempo). Facendo riferimento ai piani di ristrutturazione che accompagnano il Messaggio Municipale, si evince quanto gli spazi destinati all’Ufficio Quartieri e al Front-Office saranno luminosi, generosi, funzionali e particolarmente spaziosi.

La Commissione della Gestione condivide con piacere il mantenimento di una sala polivalente sempre più utile per rispondere ad esigenze di spazi per riunioni di gruppi, scolaresche, genitori, associazioni e incontri dei quartieri di Lugano. In questo senso, proprio per avere maggior libertà nel mettere a disposizione questa sala polivalente alle variegate esigenze della popolazione di Lugano, la Commissione della Gestione spera che l'auspicio di spostare l'aula per le lezioni di educazione musicale al primo piano venga esaudito. Questa soluzione avrebbe oltremodo il pregio di separare meglio (e non con una cancellata all'ingresso principale del foyer) la sede scolastica che si fermerà la primo piano, dal secondo piano aperto al pubblico.

Il nuovo stabile sarà dotato di un ascensore per disabili che dal piano terra salirà fin oltre il secondo piano, a livello del foyer fuori l'entrata della sala polivalente. In questo senso la Commissione della Gestione auspica che anche all'interno della sala polivalente vengano adottate le misure necessarie per abbattere qui gradini e quelle barriere architettoniche che ostacolano di fatto l'accesso al livello base dalla sala.

Sistemazione esterna

La Commissione della Gestione prende atto che conseguentemente all'ampliamento del Front Office che prevede la creazione di un ampio ingresso con relativa zona portico, non sarà più possibile mantenere l'attuale fontana (opera dell'Arch. Alberto Tibiletti e in disuso da diversi anni). Accoglie oltremodo con favore l'idea di voler posare all'esterno una fontanella con dosimetro e acqua potabile.

All'esterno dell'entrata principale, più precisamente al centro dell'attuale fontana, prende posto anche una scultura di Nag Arnoldi che risale alla costruzione dell'edificio. La Commissione della Gestione condivide con piacere la decisione di valorizzare la scultura con lo studio di un nuovo basamento, spostato più verso la strada, così da conservare la scultura come simbolo del nuovo complesso.

La nuova ristrutturazione prevede sempre il mantenimento di una bella e ampia terrazza al secondo piano, a livello dell'Ufficio Quartieri e del Front Office. La Commissione della Gestione auspica la valorizzazione e un corretto arredo di questa terrazza al fine che possa essere maggiormente utilizzata. In questo senso si auspica l'accesso libero alla terrazza, non soltanto dal foyer del piano (a seconda dei bisogni e dell'utenza della sala polivalente), ma anche dal portico d'ingresso senza la necessità di dover posare cancelli di sorta (magari chiusi a chiave) per regolarne l'accesso.

Investimento previsto

L'investimento complessivo di fr. 5'385'000.-- (IVA inclusa) è illustrato nel Messaggio Municipale. La Commissione della Gestione avendo potuto prendere conoscenza delle singole voci per il risanamento dell'edificio esistente sulla base dello standard Minergie, riepiloga nella pagina seguente il costo di investimento con un maggior dettaglio analitico di quanto riportato nel Messaggio Municipale.

Il costo unitario per il risanamento e la trasformazione dello stabile (CCC 1 + CCC 2 + CCC 7), così come illustrato nel Messaggio Municipale, si assesta a 830.-- fr./m³.

La Commissione della Gestione attira l'attenzione che conformemente alla Norma SIA 102 (Art. 32 "Progetto definitivo"), il grado di precisione del preventivo di realizzazione dell'opera può variare del +/- 10% (+/- fr. 538'5000.--). Questa variazione è principalmente legata a possibili aumenti o diminuzioni delle quantità unitarie delle singole voci riportate sul preventivo.

Nel riepilogo e dettaglio del credito, si leggono inoltre imprevisti per fr. 361'930.- (IVA esclusa). Questi imprevisti sono piuttosto legati alla natura dell'opera. Trattandosi di una ristrutturazione è possibile che vi siano degli imprevisti durante l'esecuzione dei lavori, non legati alla variazione delle quantità unitarie del preventivo, ma dovuti piuttosto alla scoperta nell'edificio esistente di elementi tecnici e/o costruttivi non visibili e realizzati diversamente dalle informazioni in possesso degli attuali progettisti che potrebbero appunto comportare delle modifiche e quindi dei costi supplementari per lavori non previsti e non preventivabili.

In merito la Commissione della Gestione sottolinea come la progettazione di questa trasformazione, nel rispetto dei diritti d'autore, sia stata assegnata allo studio Architetti Tibiletti Associati titolare del progetto originale di costruzione dell'ex Municipio di Pregassona. Considerato l'incarico diretto agli architetti che detengono di fatto tutte le informazioni su come l'edificio esistente era stato edificato, la Commissione della Gestione ritiene poco plausibile immaginare di dover incorrere ad imprevisti per fr. 361'930.--. Per questa ragione propone all'Onorando Consiglio Comunale di stralciare questa voce dal credito. Nel qual caso eventuali importanti imprevisti dovessero manifestarsi, il Municipio avrà sempre la possibilità di richiedere un complemento di credito di costruzione integrativo.

Considerata questa correzione, la Commissione della Gestione propone di concedere un credito complessivo di fr. 4'995'000.-- (IVA Inclusa) per la trasformazione dell'ex Municipio di Pregassona in sede di scuola elementare.

CCC 1	Lavori preparatori		172'800
	10 Rilevi, prospezioni geognostiche	29 000	
	11 Demolizioni, rimozioni, preparazione del terreno	148 800	
CCC 2	Edificio		3'402'200
	20 Fossa, Scavo generale, Movimenti di terra	46 100	
	21 Costruzione grezza 1	632 300	
	21.0 Impianto di cantiere	125 000	
	21.1 Ponteggi	94 700	
	21.3 Scavi parziali	1 900	
	21.4 Canalizzazioni all'interno dell'edificio	10 000	
	21.5 Opere in costruzione semplice e armato	225 000	
	21.6 Opere murarie	5 900	
	21.7 Lavori di ripristino	5 000	
	21.8 Costruzione di facciate	165 200	
	22 Costruzione grezza 2	800 400	
	22.4 Finestre, porte esterne, portoni - Finestre di alluminio	249 000	
	22.7 Finestre, porte esterne, portoni - Vetrate	147 500	
	22.8.0 Impianti parafulmine	6 100	
	22.4.1 Impermeabilizzazione di tetti piani, Opere da lattoniere	242 100	
	22.5.4 Sigillature, isolamento speciali, Rivestimenti antincendio e simili	5 000	
	22.6.1 Intonaci esterni	18 700	
	22.6.2 Isolamento termico di facciate all'esterno	30 300	
	22.7.1 Opere da pittore esterne	16 500	
	22.8.2 Serramenti e elementi frangiole esterni: Lamelle a pacchetto	20 500	
	22.8.3 Serramenti e elementi frangiole esterni: Tende esterne	39 900	
	22.8.4 Serramenti e elementi frangiole esterni: Impianti frangiole	24 800	
	23 Impianti elettrici - Posizione transitoria	360 900	
	24 Impianti riscaldamento, ventilazione, condizionamento, refrigerazione	511 100	
	25 Impianti sanitari, Impianti di cucina	163 500	
	26 Impianti di trasporto - Ascensori, montacarichi	82 500	
	27 Finiture 1	5 24 700	
	27.1.1 Opere specializzate da gestore	197 800	
	27.2.1 Costruzione metallica - Elementi prefabbricati in metallo	112 800	
	27.3.0 Opere da falegname - Porte interne di legno	79 600	
	27.3.1 Opere da falegname - Armadio muro, scaffalature e simili	134 500	
	28 Finiture 2	280 700	
	28.1.0 Pavimenti - Sottofondi	36 300	
	28.1.1 Pavimenti senza giunti	5 400	
	28.1.2 Pavimenti Colori SD	61 400	
	28.1.4 Pavimenti in pietra naturale	22 900	
	28.1.5 Pavimenti in pietra artificiale	27 000	
	28.1.6 Pavimenti in piastrelle	3 300	
	28.1.9 Pavimenti - Zoccolini	5 900	
	28.2.4 Rivestimenti di pareti in piastrelle	15 900	
	28.3.2 Controsoffitti in lastre di gesso	24 900	
	28.5.1 Opere da pittore interne	34 600	
	28.7.0 Pulizia dell'edificio	43 100	
CCC 4	Lavori esterni		44'500
	41 Costruzione grezza e finiture	40 300	
	41.4 Canalizzazioni all'esterno dell'edificio	10 000	
	41.5 Opere in costruzione semplice e armato	25 000	
	41.6.1 Pavimenti	5 300	
	42 Giardini - Costruzione di giardini e paesaggi	2 000	
	44 Impianti elettrici	2 000	
CCC 5	Costi secondari e conti transitori		55'500
	51 Autorizzazioni, tasse	11 000	
	52 Campioni, modelli, riproduzioni, documentazione	31 300	
	53 Assicurazioni	13 200	
CCC 6	Imprevisti ristrutturazione		361'930
CCC 7	Onorari		710'000
	701 Architetto	289 400	
	702 Direzione Lavori	185 600	
	703 Ingegnere Civile	22 000	
	704 Ingegnere Fuoco	9 000	
	705 Ingegnere Elettrotecnico	35 000	
	706 Ingegnere RIVCS	104 000	
	707 Fisco della costruzione	35 000	
	708 Ingegnere Serramenti	30 000	
CCC 9	Arredo		167'450
	90 Mobili	125 650	
	92 Tessili	18 700	
	93 Attrezzi a ppa vecchi, estintori, idranti	28 100	
	Front-Office provvisorio		71'500
	Sub-totale in Fr.		4 985 680
	IVA 8% e arrotondamento		399 320
	TOTALE Fr.		5'385'000

L'investimento complessivo di fr. 4'995'000.-- (IVA inclusa) è così giustificato:

CCC 1	Lavori preliminari	fr.	172'800.--
CCC 2	Edificio	fr.	3'402'200.--
CCC 4	Lavori esterni	fr.	44'300.--
CCC 5	Costi secondari e costi transitori	fr.	55'500.--
CCC 7	Onorari	fr.	710'000.--
CCC 9	Arredamento	fr.	167'450.--
	Front-Office (provvisorio)	fr.	71'500.--
Totale Parziale		fr.	4'623'750.--
IVA 8% e arrotondamento		fr.	371'250.--
Totale costi d'esecuzione (IVA inclusa)		fr.	4'995'000.--

A titolo puramente informativo, conformemente al regolamento SIA 102/2003, in riferimento alle prestazioni di progettazione di un'opera, le attività svolte dall'Architetto e dalla Direzione lavori sono così suddivise:

- . Prima fase di progettazione (contestuale al credito di progettazione)
 - 31 Progetto di massima, Studio di soluzioni possibili, Stima sommaria dei costi di costruzione
 - 32 Progetto definitivo, Studio di dettaglio e Preventivo
 - 33 Procedura di autorizzazione
- . Seconda fase di progettazione (contestuale al credito di costruzione)
 - Prestazioni per la Direzione architettonica (onorari Architetto)
 - 41 Procedura d'appalto, Piani d'appalto, Confronto delle offerte, Appalto e aggiudicazione
 - 51 Realizzazione: Progetto esecutivo, Documenti esecutivi, Contratti d'appalto
 - 52 Esecuzione: Direzione architettonica durante la fase esecutiva
 - 53 Documentazione concernente l'opera
 - Prestazioni per la Direzione lavori (onorari Direzione lavori)
 - 52** Esecuzione: Direzione dei lavori e controllo dei costi
 - 53** Messa in esercizio, Direzione dei lavori di garanzia, Liquidazione finale

In merito agli onorari, in particolare a quelli dell'Architetto (franchi 289'400.--), della Direzione lavori (franchi 185'600.--) e dell'Ingegnere RVCS (Riscaldamento-Ventilazione-Climatizzazione-Sanitari; franchi 104'000.--), la Commissione della Gestione ha potuto accertarsi con i servizi competenti del Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile che questi sono stati verificati e calcolati secondo le norme SIA. Si osserva inoltre che in base alle tariffe orarie di riferimento applicate dal Cantone per il calcolo di questi onorari, la città applica uno sconto che può variare dal 15% al 20% in funzione della specializzazione professionale. In fase di attribuzione del mandato, ulteriori sconti potranno essere eventualmente concordati direttamente con i professionisti.

Sussidio

Con l'inoltro della domanda di costruzione alle istanze cantonali saranno oltremodo richiesti i sussidi sia per il risanamento energetico sia per la realizzazione delle aule scolastiche. Si prospettano complessivamente fr. 320'000.-- di sussidi così giustificati:

fr. 200'000.-- Per la creazione di 4.5 aule scolastiche (1 aula attività creativa, 1 aula di canto, 2 aule lezioni, 0.5 aula sostegno pedagogico) conformemente alla legge cantonale SI-SE del 1996;

fr. 120'000.-- Per il risanamento energetico dell'edificio contestualmente all'incentivo riconosciuto dal Cantone (sussidio di 40.-- fr./m² di superficie di riferimento energetico per un massimo di fr. 150'000.--).

Tempistica

I servizi competenti hanno confermato che nella misura in cui il credito di costruzione verrà approvato dal Consiglio Comunale entro fine anno, l'opera conclusa potrà essere consegnata per fine 2014.

Conclusione

In riferimento a quanto riportato nel Messaggio Municipale e tenuto conto delle osservazioni sollevate nel presente rapporto, la Commissione della Gestione invita l'Onorando Consiglio Comunale ad accordare il credito di fFr. 4'995'000.-- e quindi a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di fr. 4'995'000.-- (IVA Inclusa) per la trasformazione dell'ex Municipio di Pregassona in sede di scuola elementare, come ai contenuti del Messaggio Municipale.
2. I crediti (indice dei costi aprile 2011) saranno adeguati alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.

3. Eventuali sussidi e altre entrate saranno registrate sui conti separati legati all'opera.
4. Le spese saranno caricate sui conti investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzate secondo le apposite tabelle.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELLA
GESTIONE

Ferruccio Unternährer, relatore

Roberto Badaracco

Gianrico Corti

Raoul Ghisletta

Armando Giani

Lorenzo Jelmini

Angelo Paparelli (con riserva)

Simonetta Perucchi Borsa

Roberto Ritter

Martino Rossi

Daniele Tanner