

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA RELATIVO AL MMN. 8698
CONCERNENTE LA SCUOLA DELL'INFANZIA E LA SALA DI QUARTIERE A
MOLINO NUOVO. EDIFICAZIONE DELLA NUOVA SEDE SCOLASTICA,
NUOVA SALA MULTIUSO CON RIQUALIFICA DEGLI SPAZI ESTERNI DI
QUARTIERE. RICHIESTA DI UN CREDITO DI PROGETTAZIONE DI FR.
925'000.--

Lugano, 2 dicembre 2013

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunalì,

PREMESSA

La Scuola dell'infanzia di Molino Nuovo risiede in Via Ferri 21 e dal punto di vista logistico, fa capo a tre edifici: allo stabile dell'Arch. Bruno Bossi (costruzione del 1934 mai ristrutturata) e a due prefabbricati, uno più vecchio e fatiscente risalente agli anni '70, il secondo di più recente costruzione.

Nelle 3 strutture vengono ospitate attualmente 7 sezioni: 3 sezioni nel vecchio asilo Bossi che possiede la mensa e la cucina ancora seminterrate. Nel vecchio prefabbricato sono ospitate le 2 sezioni a orario prolungato (ore 7-19), e nel nuovo prefabbricato le rimanenti 2 sezioni.

Dal punto di vista organizzativo e funzionale come pure da quello educativo, emergono importanti carenze da ricondursi alla ripartizione della scuola d'infanzia in 3 differenti stabili, con conseguente difficile gestione (ad esempio la refezione, gli spostamenti di personale e di collaborazione di progetti educativi).

Le 3 strutture sono vetuste, inadeguate e non rispondono più ai bisogni attuali di una scuola d'infanzia.

Con queste premesse il Consiglio Comunale, con risoluzione del 20 ottobre 2009, ha accordato un credito di fr. 295'000.-- allo scopo di bandire un concorso internazionale di architettura per progettare una nuova sede scolastica infantile a Molino Nuovo che comprendesse 8 sezioni (6 sezioni di SI normali e 2 sezioni di SI a orario prolungato), una nuova sala di quartiere e la riqualifica degli spazi esterni del quartiere di Molino Nuovo.

Nelle aspettative del concorso, l'esigenza che i progetti sapessero coniugare opportunamente le esigenze architettonico-funzionali con quelle del contenimento dei costi.

A questo concorso, pubblicato il 17 maggio 2011 hanno partecipato 86 concorrenti, che sono stati selezionati in 2 fasi. Alla seconda fase sono stati ammessi 8 progetti, ritenuti i più interessanti.

AREA DI CONCORSO

Questa area è in "Località Beltramina" nel quartiere di Molino Nuovo di Lugano.

Il sedime è costituito da quattro particelle site ai mappali no. 617, 618, 619 e 1420 RFD, per una superficie complessiva di mq 10'426; è servito da due strade comunali che si congiungono sull'angolo sud/est: la Via Giovanni Ferri e la Via Pier Francesco Mola, segnalata sui piani di PR come "asse verde".

Questo comparto, di forma quadrata, ha permesso agli architetti una progettazione più libera da vincoli, ottimizzando così i nuovi volumi e gli spazi esterni.

Questa area oltre alla superficie dedicata alle sede scolastica contiene anche il campetto rionale che comprende i servizi igienici pubblici, il campo da calcio, il campo da pallacanestro e il campo giochi attrezzato; inoltre lo stabile "ex Garzoni" (mappale no. 1240) attualmente occupato dall'Associazione L'Ancora e lo stabile "ex Montorfani" (mappale no. 617) utilizzato dalla Fondazione Amilcare (che non potrà essere demolito).

Nelle disposizioni di concorso, la progettazione dei nuovi spazi esterni doveva prevedere un'adeguata zona di gioco rionale, con servizi pubblici, un nuovo campo da calcio in sintetico, un nuovo campo da pallacanestro e il campo da giochi attrezzato, il tutto separato dagli spazi esterni adibiti alla Scuola dell'infanzia; inoltre nella zona che confina con la strada pubblica Via Ferri, la progettazione di 3 contenitori seminterrati per la raccolta dei rifiuti solidi urbani. In più erano previsti circa 20 posteggi pubblici destinati alla nuova sala di quartiere.

PROGETTO VINCITORE

La giuria ha assegnato il premio al progetto "SIMOLINO" elaborato dal consorzio BBR (architetti Dario e Mirko Bonetti e Fabio Regazzoni di Massagno).

Questo progetto si propone il mantenimento del vecchio asilo Bossi e la realizzazione di un nuovo edificio posto lungo il lato ovest del comparto, dove viene collocata la SI disposta su tre livelli.

La posizione non centrale della nuova SI, al bordo del sedime, vuole dare l'accento al nuovo parco urbano, attraverso il quale si passerà per accedere all'entrata della SI. Il nuovo parco ruota attorno al vecchio asilo Bossi che sarà riconvertito a nuova sala di quartiere e si snoderà su due livelli.

I vari spazi esterni della SI e il nuovo parco con campetti, parco giochi e sala di quartiere sono chiaramente definiti e sono messi in evidente relazione con l'asse verde della Città.

I campi da gioco saranno posti a nord del comparto, i parcheggi saranno accessibili da Via Ferri e si trovano tra la strada e il vecchio asilo.

Ogni singola sezione della SI ha la sua entrata orientata a est, verso lo spazio pubblico e nonostante si snodi su tre livelli si presenta con degli spazi molto funzionali sia per gli allievi che per gli insegnanti e si affaccia al piano terra verso ovest al giardino destinato solamente alla SI. Il primo blocco della scuola contiene le attività amministrative e i locali di servizio.

La sua struttura verticale sarà in calcestruzzo mentre le strutture orizzontali e il rivestimento delle facciate principali saranno prefabbricate in legno.

Il progetto è stato molto apprezzato dalla giuria poiché ha saputo definire uno spazio unitario identificabile e delimitato collegato all'asse verde cittadino, definendo per tutto il quartiere di Molino Nuovo una nuova piazza cittadina.

Anche la Commissione dell'Edilizia ritiene importante questa sensibilità verso il "verde" e auspica che questa sensibilità ambientale venga marcata nel progetto di dettaglio.

Inoltre questo progetto si è dimostrato equilibrato per quanto riguarda i 3 aspetti cardine della sostenibilità ambientale, socio-culturale ed economica.

Il programma e la redistribuzione degli spazi interni ed esterni del progetto vincitore sono elencati dettagliatamente nel messaggio.

Una discussione in merito al numero di posteggi previsti dal progetto, ha potuto appurare che i criteri adottati per la loro determinazione si rifanno alle norme in vigore di Piano Regolatore e al Regolamento cantonale sui posteggi.

Inoltre la Commissione auspica che nella valutazione finale del fabbisogno dei posteggi, si tenga conto dell'offerta esistente nella zona, in sinergia con gli altri edifici pubblici presenti e del fatto che la sala multiuso sia prevalentemente dedicata agli abitanti del quartiere, che vi si possono recare a piedi.

Per quanto riguarda i tempi di realizzazione dell'opera, considerando che lo stato di precarietà soprattutto della mensa e della cucina all'interno del vecchio asilo Bossi è evidente, l'obiettivo previsto dal Municipio è quello di procedere celermente ai lavori. Si auspica dunque di arrivare con il progetto definitivo e il preventivo generale dettagliato dei costi (+/- 10%) per febbraio 2014, per poi procedere all'allestimento del messaggio per il credito di costruzione, verso marzo 2014. Dopo l'approvazione del credito di costruzione, possibile verso settembre-ottobre 2014, la realizzazione del progetto esecutivo con gli appalti prevista a maggio-giugno 2014, si stima che il cantiere possa cominciare a giugno 2015. I lavori procederanno poi a tappe per non interferire con le attività scolastiche.

INVESTIMENTO PREVISTO

L'investimento previsto ammonta a fr. 17'500'000.-- e i costi (IVA inclusa) delle rispettive opere sono così suddivisi:

- fr. 240'000.-- demolizione degli stabili esistenti;
- fr. 11'910'000.-- edificazione della nuova sede della SI (fr. 1'489'000.-- per sezione, in linea con la statistica cantonale, che prevede un costo di fr. 2 mio per sezione);
- fr. 3'530'000.-- ristrutturazione del vecchio asilo Bossi con destinazione a sala di quartiere ed altri spazi;
- fr. 1'820'000.-- riqualifica degli spazi esterni di quartiere con la zona gioco, nuovo campo da calcio in sintetico, campo da pallacanestro, campo da giochi attrezzato, servizi igienici pubblici, posa di tre contenitori seminterrati per la raccolta dei rifiuti e 20 posteggi pubblici.

La Commissione ha potuto verificare che l'aumento dell'investimento da fr. 10'700'000.--, come era stato preventivato nel precedente MMN. 7647 al bando di concorso, a fr. 17'500'000.-- nell'attuale messaggio, è dovuto a diversi fattori, quali l'entrata in vigore del RUEn dal 2008, con l'obbligatorietà minima dello standard Minergie, l'aumento dei costi di costruzione avvenuto in Ticino negli ultimi anni, e al mantenimento dello stabile Bossi quale sala di quartiere, invece di un nuovo edificio, che ha contribuito a far lievitare la spesa. Infatti la volumetria del vecchio edificio è cinque volte superiore al nuovo edificio ipotizzato inizialmente per un costo iniziale di fr. 950'000.--.

CREDITO DI PROGETTAZIONE

L'investimento totale previsto ammonta a fr. 17'500'000.--, comprende le sistemazioni esterne, i costi secondari e IVA.

La stima degli onorari (IVA esclusa) comprende la fase di progetto di massima e progetto definitivo fino alla domanda di costruzione e viene riassunta come segue:

Lavori preliminari	fr.	38'000.--
Costi secondari e transitori	fr.	38'000.--
Onorari Professionisti (Architetto, Ingegnere Civile, Specialista impianti elettrotecnici, Specialista impianti SRV, Ingegnere ambientale, Ingegnere geologo, specialista sicurezza Incendio, Fisico della costruzione e DEPGC)	fr.	780'000.--
Totale senza IVA	fr.	856'000.--
IVA 8% + arrotondamento	fr.	69'000.--
Totale credito di progettazione (IVA inclusa)	fr.	925'000.--

Si fa notare che nel costo dei lavori preliminari sono previsti i sondaggi per valutare l'utilizzo della geotermia o della termopompa per il riscaldamento e i rilievi del geometra.

Per quanto attiene ai costi secondari e transitori sono comprese le spese di riproduzione, la tassa della domanda di costruzione e i costi per la modanatura.

La Commissione ha potuto visionare il dettaglio degli importi dedicati ai singoli progettisti e la suddivisione dei costi dell'investimento, come descritto in precedenza.

La Commissione dell'Edilizia, ritiene che l'investimento per la costruzione della nuova Scuola dell'infanzia sia urgente e prioritaria, e alla luce dei costi importanti per la realizzazione dell'opera complessiva, chiede, nel caso di mancate risorse finanziarie, di considerare in futuro la possibilità di realizzare tale opera a tappe.

CONCLUSIONI

La Commissione dell'Edilizia ha potuto visionare il progetto di massima "SIMOLINO" scelto da una preposta giuria a seguito di un concorso internazionale di architettura per l'edificazione della nuova sede della Scuola dell'infanzia e la creazione della sala di quartiere di Molino Nuovo unitamente alla riqualifica degli spazi esterni di quartiere.

Per le ragioni sopraesposte, la Commissione dell'Edilizia ha potuto considerare idonea la concessione di un credito di progettazione per tali opere e invita codesto onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di progettazione di fr. 925'000.-- (IVA inclusa) per l'edificazione della nuova sede di Scuola Infanzia a Molino Nuovo e per la nuova sala multiuso con riqualifica degli spazi esterni di quartiere, come ai contenuti del Messaggio Municipale.
2. Il credito (indice dei costi aprile 2012) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice del costo della costruzione.
3. Le spese saranno caricate sui conti investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzate secondo le apposite tabelle.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA
Cherubina Ravasi, relatrice
Antonio Bassi
Francesca Bordoni Brooks
Daniele Casalini (con riserva)
Maddalena Ermotti-Lepori
Stefano Fraschina
Demis Fumasoli (con riserva)
Stefano Gilardi
Melitta Jalkanen Keller (con riserva)
Michele Kauz
Romolo Pignone