



Rapporto congiunto Commissione delle Opere Pubbliche e Commissione della Gestione

4.02.2026

MM N. 45 /2025

Centro scolastico Canavée - Richiesta di un credito di CHF 7'640'000.00 per il risanamento piscina e palestra (Fase 1) e il concorso di progettazione e la progettazione di massima della Fase 2 (ampliamento e risanamento blocchi A-B-C-D)

Egregio Signor Presidente,

Signore e Signori Consiglieri comunali,

il messaggio in oggetto è stato esaminato dalla commissione Opere Pubbliche durante due riunioni tenutesi il 12 gennaio e il 2 febbraio 2026. La prima riunione s'è svolta con la presenza dei municipali responsabili, della direzione scolastica e dei tecnici coinvolti. In questa occasione tutti i commissari hanno potuto porre le domande alle quali hanno ricevuto puntuale risposta e per questo si ringraziano gli invitati per il prezioso contributo dato. La seconda riunione s'è svolta in forma congiunta con la commissione della Gestione

Alla fine del secondo incontro, dopo alcune precisazioni, le commissioni hanno analizzato e discusso separatamente il messaggio M-M. 45/2025, approvandolo.

Introduzione

Il complesso scolastico Canavée è stato edificato più di quaranta anni fa e malgrado l'utilizzo di ottimi materiali da costruzione, ora mostra tutta la sua vetustà. Oltre a ciò, durante gli ultimi 10-15 anni la scuola è cambiata e ora è chiamata a fornire anche importanti servizi extrascolastici quali mense e accoglienza dei bambini al di fuori degli orari scolastici dalle 7.00 del mattino fino alle 19.00. questo porta a riconsiderare e a riorganizzare gli spazi a disposizione e a progettarne di nuovi.

Gli aspetti architettonici sono di pregio, sempre attuali e in parte ancora adatti ai mutati criteri didattici e pedagogici della scuola attuale ticinese, malgrado ciò, la situazione attuale in cui versa lo stabile impone al Municipio di intervenire sollecitamente.

Nonostante la popolazione scolastica ticinese e per riflesso anche quella della Città siano in lieve calo, il bisogno di spazi scolastici rimane alto: diminuisce il numero di allievi per classe, ma aumentano i bisogni funzionali di spazio nello svolgimento della didattica e della pedagogia attuale.

Durante questi decenni e soprattutto durante gli ultimi 20 anni l'intero complesso è stato sottoposto a interventi di miglioria con costi di investimento ammontanti a quasi 6 milioni di franchi.

Nuovi bisogni e sviluppi futuri

La scuola contemporanea non è più soltanto un luogo in cui si trasmettono saperi, ma un ambiente complesso che deve rispondere a molteplici bisogni: da un lato quelli strettamente didattici, che richiedono spazi adeguati e diversificati, dall'altro quelli legati alla comunità e ai servizi extrascolastici.

Gli interventi programmati andranno anche in questa direzione:

- a ovviare al degrado strutturale soprattutto gli infissi e a migliorie tecniche di tutta l'impiantistica;
- a riqualificare gli impianti sportivi e i servizi correlati. Occorre considerare che la piscina è stata progettata come piscina scolastica, ma in questi quarant'anni è stata utilizzata anche come struttura sportiva e ricreativa da numerose associazioni della Città e della regione e ora versa in condizioni critiche;
- e permetteranno di far fronte alle sempre più crescenti necessità educative e di accoglienza che la scuola è chiamata a svolgere. Le necessità delle famiglie mutano e crescono, la loro richiesta di servizi extrascolastici si fa impellente e la scuola è chiamata a soddisfarle. Basti pensare che attualmente la mensa scolastica gestita dallo Scoiattolo a Canavée fornisce più di 120 pasti giornalieri e soddisfa altre esigenze per quasi 200 allievi e la richiesta cresce di un 20% ogni anno. In prospettiva questo ambito necessiterà sempre più di maggiori spazi, meglio strutturati e funzionali e in parte separati dagli ambienti più scolastici

In conclusione, investire nella creazione di nuovi spazi scolastici non è soltanto una questione di edilizia, ma di qualità dell'offerta educativa e sociale. Aule specializzate e polivalenti per la didattica, insieme ad ambienti separati e ben organizzati per i servizi extrascolastici, rappresentano una scelta lungimirante che mette al centro i bisogni delle allieve e degli alunni, la chiarezza per le famiglie e la valorizzazione del ruolo della scuola come fulcro vitale della comunità.

Studio di fattibilità e indagini specialistiche Risanamento e potenziale edificatorio

Lo studio di fattibilità svolto tra il 2021 e il 2022 ha permesso di approfondire la possibilità di adeguare e ampliare il complesso scolastico di Canavée.

L'indagine, portata avanti a cavallo tra il 2022 e 2023 con l'aiuto di un gruppo tecnico multidisciplinare, ha valutato principalmente tematiche legate al confort degli spazi, alla sicurezza antincendio e antinfortunistica, al risparmio energetico e all'impiantistica in generale, così da poter adeguare l'edificio agli standard odierni, il tutto senza trascurare la sua sostanza storica. Dallo studio di fattibilità si è potuto appurare come dal punto di vista impiantistico, attraverso uno sguardo sensibile, sia possibile intervenire in maniera puntuale su di una architettura di qualità senza compromettere gli elementi caratteristici dello stabile. Sulla scorta di queste riflessioni si è proceduto all'esecuzione di un'aula campione con il relativo monitoraggio delle nuove condizioni. Inoltre, il documento consegnato ha evidenziato come un ampliamento tramite la sopraelevazione del blocco D, unico fabbricato del comparto che attualmente si sviluppa solo al piano terreno, risulti possibile sia dal punto di vista funzionale che dal profilo statico, ricavando lo spazio necessario ai contenuti speciali.

Indagini specialistiche hanno portato a queste proposte di intervento:

- Impianti elettrici: è stato suggerito di pianificare un intervento di risanamento degli impianti di trasmissione della corrente debole e forte
- Sicurezza antincendio: vengono proposte delle misure mirate e proporzionali agli interventi di manutenzione previsti.

- Riscaldamento, Ventilazione, Condizionamento dell'aria e Sanitario. Lo studio ha valutato e determinando il grado di vetustà degli stessi, tracciando allo stesso tempo le priorità di intervento su ogni singola componente. Ha inoltre individuato possibili scenari di intervento in relazione al risanamento degli impianti tecnici per poter definire nel breve-medio termine un piano delle manutenzioni straordinarie. La stima è stata suddivisa per blocchi, in modo tale da valutare un eventuale intervento a tappe.

Struttura portante

In occasione dei lavori di manutenzione del 2022, sono emerse delle criticità in relazione alle travi e pilastri in calcestruzzo armato nelle adiacenze della piscina. Essendo la problematica non risolvibile in maniera superficiale all'interno dei lavori previsti, è stato coinvolto uno studio d'ingegneria per valutare il reale stato della struttura in cemento armato. La valutazione specialistica ha potuto esaminare lo stato di conservazione della struttura portante della piscina e palestra in modo tale da verificare il grado di conformità dal punto di vista della sicurezza strutturale e considerare possibili interventi di risanamento e/o messa in sicurezza. Con l'aiuto di prove di laboratorio è stato possibile appurare che:

- il calcestruzzo presenta una buona qualità in termini di resistenza alla compressione e modulo elastico;
- il raggiungimento di profondità significative di carbonatazione nelle travi di copertura;
- il tenore di cloruri nei cordoli di fondazione relativi alla vasca è alto;
- è presente un elevato grado di corrosione delle armature dei cordoli e solette nonché degli elementi metallici in corrispondenza con la piscina;
- è possibile una rapida evoluzione di fenomeni di corrosione attualmente non significativi a causa della combinazione di più fattori come umidità elevata dell'ambiente, profondità di carbonatazione e tenore di cloruri. Valutando la delicatezza dell'intervento relativo ai cordoli di fondazione della piscina e le sue possibili implicazioni con altri ambiti si è ritenuto ragionevole attuare delle misure urgenti per rallentare il degrado, permettendo di poter programmare minuziosamente gli interventi oggetto del presente Messaggio.

Si precisa che allo stato attuale non vi sono situazioni di pericolo tali da decretarne la messa fuori servizio o inagibilità della struttura sportiva.

L'intero complesso scolastico di Canavée deve oggi essere risanato.

Progetto ed intervento Fase 1

Siccome la situazione più critica è stata individuata nel comparto sportivo del complesso di Canavée, è stato deciso di anticipare i lavori di manutenzione della piscina e delle due palestre. La Fase 2 verrà affrontata e coordinata in maniera integrale all'interno del concorso d'architettura e successiva progettazione di massima.

Questi saranno i principali ambiti di intervento:

- risanamento dell'involucro
- pulizia e trattamento con prodotto idrorepellente delle facciate in mattoni
- sostituzione dei serramenti e delle protezioni solari
- risanamento della vasca e dell'impiantistica della piscina
- risanamento della palestra (muri, pavimento, spogliatoi e servizi)
- risanamento dell'impianto elettrico
- risanamento e rifacimento dell'impiantistica Riscaldamento, Ventilazione, Condizionamento dell'aria e Sanitario.

Tutti i mandati saranno attribuiti nel rispetto della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) e del relativo Regolamento di applicazione (RLCPubb).

Cronoprogramma Fase 1

Per limitare il disagio dovuto al cantiere, garantire il corretto svolgimento delle attività scolastiche, in considerazione dell'importante ruolo che la struttura sportiva riveste nella regione, e tenuto conto del fatto che si tratta dell'unica piscina coperta e climatizzata utilizzata per gli allenamenti delle società sportive di nuoto, in accordo con il Dicastero Formazione e servizi d'accudimento e sentito il parere del Dicastero Cultura, eventi e sport e le associazioni coinvolte, così da garantire la fruizione degli impianti durante i mesi invernali, per l'esecuzione dei lavori dell'intero blocco piscina e palestra si è ipotizzato un programma lavori a due riprese, ovvero:

- Tappa 1: inizio lavori maggio 2027, fine prima tappa ottobre 2027;
- Tappa 2: inizio lavori maggio 2028, fine seconda tappa ottobre 2028.

Ampliamento e riqualifica degli spazi esterni (Fase 2.1)

In risposta ai nuovi bisogni extrascolastici è previsto l'ampliamento tramite la creazione di un nuovo blocco così da soddisfare le esigenze delle famiglie contemporanee. Attualmente il servizio extrascolastico fornito dallo Scoiattolo 6 occupa quattro aule disposte in edifici e livelli separati per un totale di ca. 320 mq dell'edificio scolastico.

L'ampliamento permetterebbe di creare 6 aule da 80 mq l'una da destinare ai servizi extra scolastici. Gli studi effettuati con il contributo della Direzione scolastica, dei servizi sociali e con la collaborazione dell'Associazione Famiglie Diurne del Mendrisiotto hanno potuto stabilire che l'intervento proposto è adeguato alle necessità attuali e future.

Centralizzare gli spazi in un unico blocco creerebbe anche importanti vantaggi logistici, ridurrebbe il disagio che il cantiere potrebbe causare agli utenti dell'Istituto scolastico e risolverebbe le problematiche che la posa di una struttura prefabbricata provvisoria può comportare, vista la limitata disponibilità di spazi esterni: i nuovi spazi permetterebbero lo spostamento delle classi durante il cantiere di risanamento dei blocchi A, B e C e su tutto il comparto in fasi successive.

Risanamento dei bocchi A, B, C e D

Gli interventi previsti consistono nel replicare quanto realizzato nell'aula campione (sostituzione dei serramenti, introduzione di un impianto di ventilazione controllata, aggiornamento dell'impianto elettrico e termosanitario). Tale operazione ha permesso di valutare numerosi aspetti tecnici ed economici e il "modello" si è rivelato valido e applicabile a tutti gli spazi didattici e amministrativi del Centro scolastico, in quanto sono identici o molto simili. Anche gli spazi comuni saranno adeguati secondo gli stessi principi applicati per l'aula campione.

Allacciamento alla rete di teleriscaldamento Sulle base delle misure di pianificazione (impianti di produzione di energia) indicate nel Piano Energetico Comunale (PECo) aggiornato il 2021 dalla SUPSI, si prevede nel 2028 di allacciare anche il comparto scolastico di Canavée alla rete di teleriscaldamento promossa dalla Città e da TERIS SA e che tra i suoi intenti ha quello di andare

ad alimentare le diverse proprietà pubbliche site sulla Via Turconi (e per le quali sono già stati fatti gli adattamenti tecnici).

Concorso di progettazione

Considerata l'ampiezza del progetto, la sua complessità, l'opportunità di riqualificare un comparto pregiato, l'ammontare dell'investimento globale e la necessità di costruire in prima battuta l'ampliamento, nel rispetto della LCPubb/CIAP, si rende indispensabile indire un concorso di progettazione a procedura libera.

Vista l'affinità tematica, si approfitta del presente Messaggio per chiedere al Consiglio comunale il credito necessario all'organizzazione di un concorso di progettazione per gruppi interdisciplinari riguardante la formazione di un blocco contenente 6 nuove aule polifunzionali e rispettivi servizi, la riqualifica degli spazi esterni, nonché il risanamento e adeguamento degli spazi esistenti (blocchi A, B, C e D). Le tempistiche previste per la preparazione, avviamento e conclusione del concorso di progettazione sono le seguenti: Preparazione regolamento e programma di concorso Pubblicazione e svolgimento concorso compresa giuria 6 mesi 9 mesi Totale 15 mesi

Per quanto concerne la progettazione di massima richiesta, si osserva che riguarda soltanto l'affinamento del progetto vincitore del concorso con la rispettiva stima dei costi (+/- 20%), riguardante la Fase 2 (ampliamento, risanamento blocchi aule e spazi comuni). Tale operazione permetterebbe di elaborare i successivi Messaggi con delle informazioni più accurate rispetto a quanto proposto all'interno di un progetto di concorso.

Il totale complessivo dell'investimento richiesto con il presente Messaggio municipale è così riassunto (IVA inclusa):

Fase 1 – risanamento piscina e palestra (esecuzione)	CHF	6'750'000
Fase 2 – ampliamento e risanamento blocchi aule e spazi comuni (concorso d'architettura)	CHF	510'000
Fase 2 – ampliamento e risanamento blocchi aule e spazi comuni (progettazione di massima e preventivo +/-20%)	CHF	380'000
TOTALE	CHF	7'640'000

Per gli interventi proposti sono previsti i seguenti investimenti e tempistiche (POP):

Fase 2 - SE Canavée - Risanamento e ampliamento (credito di progettazione blocchi A-B-C-D)

Investimento: CHF 1'650'000.00 (priorità 2) periodo previsto: 2028/2030

Fase 2.1 - SE Canavée - Ampliamento (credito di costruzione nuovo blocco) Investimento: CHF 6'500'000.00 (priorità 2) periodo previsto: 2030/2033

Fase 2.2 - SE Canavée - Risanamento (credito di costruzione blocchi A-B-C-D) Investimento: CHF 8'300'000.00 (priorità 2) MM N. 45 /2025 periodo previsto: 2030/2033

Investimenti e tempistiche previste per gli interventi a medio/lungo termine

Per gli interventi proposti sono previsti i seguenti investimenti e tempistiche (POP):

Fase 2 - SE Canavée - Risanamento e ampliamento (credito di progettazione blocchi A-B-C-D)

Investimento: CHF 1'650'000.00 (priorità 2) periodo previsto: 2028/2030

Fase 2.1 - SE Canavée - Ampliamento (credito di costruzione nuovo blocco) Investimento: CHF 6'500'000.00 (priorità 2) periodo previsto: 2030/2033

Fase 2.2 - SE Canavée - Risanamento (credito di costruzione blocchi A-B-C-D) Investimento: CHF 8'300'000.00 (priorità 2) MM N. 45 /2025 periodo previsto: 2030/2033

Conclusioni

Il risanamento integrale dell'edificio piscina/palestra, unito al concorso per la progettazione concernente il risanamento e l'ampliamento del Centro scolastico Canavée, nonché della sua area esterna, costituiscono il primo passo di una visione rispettosa e lungimirante di un comparto che oggi non può essere trascurato.

Con il presente Messaggio il Municipio contribuisce a consolidare alcuni obiettivi di legislatura 2024-2028 inserite nelle strategie di Mendrisio 2035: Sviluppare le pari opportunità, valorizzare il patrimonio paesaggistico e culturale, Intervenire sul patrimonio immobiliare e sulle infrastrutture pubbliche.

Alla luce di quanto esposto la Commissione delle opere pubbliche con voto unanime, e la commissione della Gestione con voto unanime raccomanda al Consiglio Comunale l'accettazione del MM 45/2025 così come presentato.

Per la Commissione Opere Pubbliche

Il relatore

Fabrizio Molteni

Per la Commissione della Gestione

Il relatore

Tiziano Calderari