



comune di gordola
dicastero educazione

messaggio municipale no. 1210

***richiesta credito di fr. 370'000.--
per la progettazione definitiva del
risanamento del Centro scolastico
comunale al Burio – Lotto I***



Messaggio municipale no. 1210

Richiesta credito di fr. 370'000.-- per la progettazione definitiva del risanamento del Centro scolastico comunale al Burio Lotto I.

Sig. Presidente,
Sig.ri Consiglieri,

Il Centro scolastico comunale al Burio di Gordola è una costruzione che risale al 1971 realizzata su progetto degli architetti Bernasconi e Jäggi di Locarno.

Essa si compone di cinque volumi distinti, che ospitano le aule scolastiche (scuole elementari e asilo), la palestra, la piscina e la mensa scolastica distribuiti su diversi livelli e collegati tra loro da un percorso di circolazione centrale.

L'impostazione tipologica e distributiva del complesso - dettata principalmente dalla topografia e dagli accessi preesistenti, ma anche dalla volontà di attribuire ad ogni gruppo di utenza unità separate e spazi riconoscibili per le specifiche esigenze didattiche - si è rilevata negli anni confacente alle necessità. Ancora oggi la sua suddivisione in blocchi distinti favorisce la convivenza di diversi utenti in maniera funzionale.

A testimonianza dell'importanza odierna dello stabile, considerando l'anno scolastico 2012 – 2013, il centro al Burio è frequentato da 258 persone.

In particolare troviamo 203 allievi, di cui 11 non domiciliati a Gordola – per molteplici motivi questi ragazzi si affidano alla nostra struttura scolastica, come ad esempio i giovani che frequentano i corsi di ginnastica per i futuri sportivi d'élite presso il centro sportivo nazionale della gioventù di Tenero – gli alunni sono suddivisi come segue:

Anno scolastico	Nr. classi	Nr. allievi	Di cui fuori domicilio
Primo	2	41	1
Secondo	3	35	2
Terzo	2	43	1
Quarto	2	34	2
Quinto	2	50	5

Oltre agli alunni, vi sono un totale di 55 impiegati così ripartiti:

- 33 docenti tra scuola dell'infanzia, elementare e specialisti di materie specifiche;
- 10 inservienti addetti al funzionamento della struttura (portineria, cucina, ecc.);
- 5 personale ausiliare;
- 7 personale di riserva per supplenze.



Tuttavia, a distanza di oltre quarant'anni dalla sua concezione, il complesso scolastico oggi non risponde più alle esigenze in materia di energia della costruzione e necessita di un intervento di risanamento termico del suo involucro, dei serramenti, la sostituzione di tutti gli impianti tecnologici e il rinnovo delle parti di finitura.

Il degrado della costruzione dal profilo energetico è stato oggetto di uno studio commissionato dal Municipio alla SUPSI nel 2008, che, partendo dall'accertamento di un insieme di dati dell'edificio, ha descritto una diagnosi sul suo stato fisico e funzionale attuale, come pure ha permesso di individuare la natura dei lavori da intraprendere.

Ad esso va aggiunto l'attuale condizione della piscina, impraticabile dall'inizio del 2009, motivo per cui i bambini devono sostenere le lezioni di nuoto presso il centro sportivo di Tenero. Sottolineando il fatto che non tutti i Comuni sono in grado di offrire l'insegnamento del nuoto alle scuole elementari, col presente mandato di progettazione si terrà in considerazione l'opportunità di far tornare la piscina ad uno stato agibile.

In base ai risultati emersi dagli studi, il Municipio di Gordola ha deciso di dare inizio alla procedura per il risanamento energetico del Centro scolastico, con l'obiettivo, se ragionevole del profilo finanziario, di portare il complesso allo standard Minergie.

OBBIETTIVO DEL CONCORSO

Quale primo passo verso il risanamento, nel dicembre 2010, il Municipio ha indetto un concorso di prestazioni globali, per gruppi interdisciplinari formati da:

- Architetto (capofila)
- Ingegnere RSVC
- Ingegnere elettrotecnico
- Fisico della costruzione

Obiettivo della gara di prestazioni era individuare il gruppo interdisciplinare a cui affidare il mandato di prestazioni globali riferite al progetto e alla direzione lavori del risanamento, dove l'architetto è il capofila del gruppo interdisciplinare.

Tra le varie offerte pervenute al Municipio, tenuto conto dell'esame formale, secondo criteri specifici e della fase di valutazione per i criteri di aggiudicazione, l'assegnazione del mandato spetta al consorzio denominato CSB4, costituito da:

- Architetto "capofila", Studio d'architettura Fausto Censi sagl - Locarno
- Ingegnere elettronico, Elettroconsulenze Solcà SA - Mendrisio
- Ingegnere RSVC, Tami-Cometta & Ass. SA - Lugano
- Fisico della costruzione, Evolve SA – Bellinzona

La procedura di aggiudicazione seguita è stata oggetto anche di una perizia giuridica dell'avv. Anastasi; la stessa ha confermato la bontà delle scelte attuate dal Municipio e la validità della procedura seguita.



ORGANIZZAZIONE DEL MANDATO

Con organizzazione del mandato si intende in particolare la definizione delle basi per la gestione del progetto e per i flussi di competenze necessari per lo sviluppo ottimale dell'opera, come la garanzia di coordinamento e di collaborazione fra tutti gli operatori.

Nel contesto dell'organizzazione dei ruoli del gruppo brevemente si può riassumere:

L'**architetto** sviluppa il concetto architettonico e costruttivo, coordinandolo in tutte le fasi di sviluppo con le esigenze derivanti dal risanamento energetico e delle misure di adeguamento funzionale.

Egli è il **capofila** del gruppo, cura in prima persona i rapporti ed i contatti con il committente, con le autorità e con terzi. Supervisiona il gruppo e ne coordina il lavoro al suo interno inclusi gli specialisti e i consulenti incaricati direttamente dal committente.

L'**ingegnere elettrotecnico** e l'**ingegnere RSCV** intervengono e collaborano nel gruppo quali specialisti.

Partecipano attivamente allo sviluppo del progetto, con la formulazione di concetti di impiantistica mirati alla progettazione di un edificio di standard **Minergie**.

Il **fisico della costruzione** interviene in maniera attiva quale specialista, partecipando alle fasi decisionali del progetto per gli ambiti: energia, termica della costruzione, acustica ambientale, umidità, comfort ambientale, durabilità delle parti d'opera.

Di sua competenza è pure la gestione dell'incanto di certificazione Minergie, comprese le prestazioni di certificazione e controllo a fine lavori.

Il **gruppo di progettazione** è responsabile globalmente dell'elaborazione del progetto, secondo scienza e coscienza e in ossequio dei tempi contrattuali, conformemente alle regole delle discipline, alle normative tecniche e professionali vigenti e agli standard dettati dal committente.

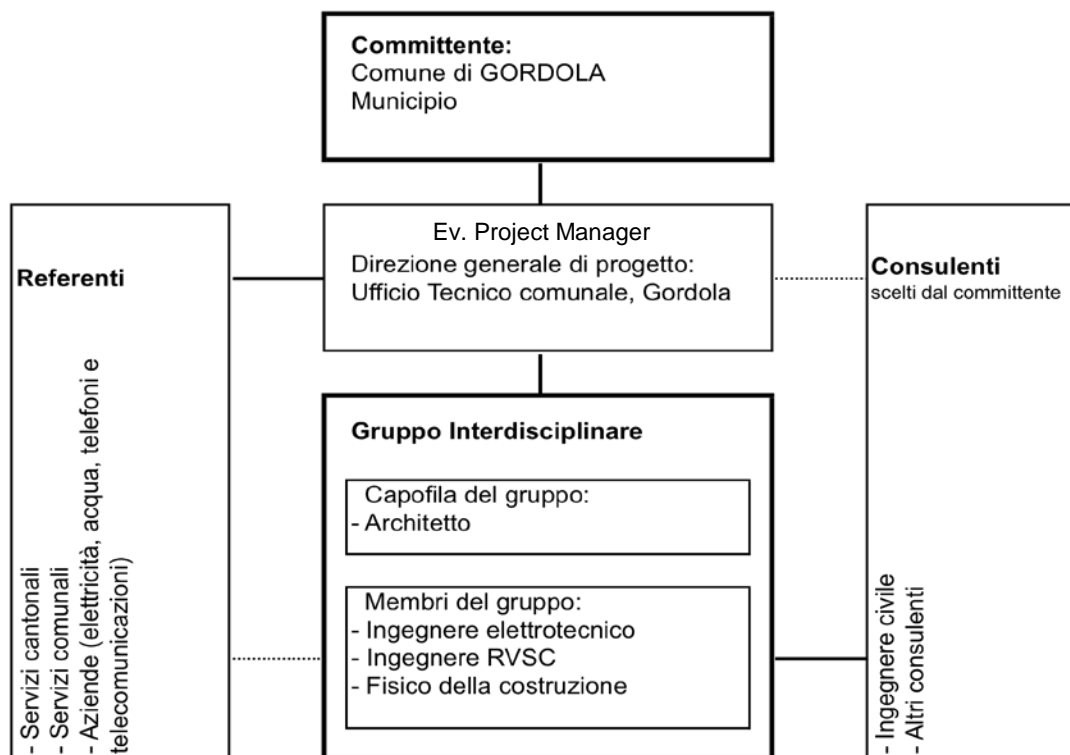
Tutte le prestazioni necessarie derivanti dai requisiti di sicurezza e di polizia del fuoco sono comprese nelle importo d'onorario offerto dal gruppo interdisciplinare.

Altri specialisti e consulenti, se del caso, sono designati direttamente dal committente, tramite una procedura di aggiudicazione separata.



ORGANIGRAMMA

Organigramma della fase progettuale





PROGRAMMA LAVORI

Secondo una prima analisi, in linea di massima, durante la fase preliminare e del Lotto I, si intende procedere come nel programma lavori riportato:

	2013												2014															
	gennaio	febbraio	marzo	aprile	maggio	giugno	luglio	agosto	settembre	ottobre	novembre	dicembre	gennaio	febbraio	marzo													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
FASE PRELIMINARE																												
Consegna piani																												
Rilievo geometra																												
Ricerca dati																												
Contratto gruppi																												
Assicurazioni																												
Contratto committente																												
Incontri con committente																												
FASE A																												
Progetto di massima																												
Architetto																												
Specialisti																												
Fisco della costruzione																												
Ingegnere elettrico																												
Rcvs																												
Preventivo																												
Incontri con committente																												
Approvazione																												
FASE B																												
Progetto definitivo																												
Architetto																												
Specialisti																												
Fisco della costruzione																												
Ingegnere elettrico																												
Rcvs																												
Preventivo																												
Incontri con committente																												
Approvazione																												

LOTTO I

**DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

Dal profilo funzionale e architettonico il progetto non prevede trasformazioni rilevanti dell'esistente, bensì il suo risanamento e la messa in stato di norma con le esigenze odierne. Gli obiettivi dell'intervento di risanamento sono riassunti come segue:

- adeguamenti indispensabili sulla sicurezza (antincendio, parapetti)
- miglioramento dell'accessibilità (accessi e percorsi per portatori di handicap)
- risanamento termico dell'involucro (facciate e coperture)
- sostituzione dei serramenti e delle vetrate esterne
- sostituzione della centrale termica con vettori ad energie rinnovabili
- sostituzione delle condotte di distribuzione del calore
- sostituzione delle condotte e degli accessori sanitari e di distribuzione dell'acqua fredda e calda
- sostituzione dell'impianto di ventilazione della piscina
- adeguamento delle installazioni elettriche (luci d'emergenza, vie di fuga, sostituzione dei corpi illuminanti)
- impianto di ventilazione controllata (standard Minergie)
- eventuale trasformazione del locale piscina e dei relativi locali d'appoggio.

RIASSUNTO GENERALE DEL PREVENTIVO DEI COSTI DI PROGETTAZIONE

L'importo complessivo dei costi totali di progettazione, ammonta a fr. 1'020'000.-- (IVA inclusa).

Secondo quanto stabilito nel concorso, le prestazioni interdisciplinari presentate sono state suddivise in diversi lotti di progettazione con crediti separati. Di seguito viene riportato il preventivo di massima per la progettazione dell'opera per intero.

FASE PRELIMINARE	Valutazione grado di deterioramento (2008)	fr.	39'830.--
	Elaborazione procedura concorso	fr.	24'870.--
	Rilievo dello stabile	fr.	59'400.--
	Specialisti per consulenze e perizie	fr.	32'400.--
LOTTO 1	- Fase A: Progetto di massima con la stima dei costi		
	- Fase B: Progetto definitivo, con il preventivo dei costi \pm 10%	fr.	252'159.--
LOTTO 2	- Fase C: Procedura autorizzazione domanda di costruzione		
	- Fase D: Procedura d'appalto	fr.	159'118.--
LOTTO 3	- Fase E: Progetto esecutivo		
	- Fase F: Direzione lavori e direzione architettonica		
	- Fase G: Messa in esercizio	fr.	451'590.--
		Totale	fr. 1'019'367.--
		Arrotondamento	633.--
TOTALE PREVENTIVO			1'020'000.--

**FASE PRELIMINARE**

I costi sostenuti sinora per perizie ammontano a fr. 64'700.-- così suddivisi:

Perizie (antincendio, impianti sanitari, genio civile, ecc.)	fr.	39'830.--	(IVA inclusa)
Elaborazione procedura concorso (Arch. Cattaneo)	fr.	24'870.--	(IVA inclusa)

TOTALE COSTI SOSTENUTI fr. **64'700.-- (IVA inclusa)**

Si rammenta che le perizie (antincendio, impianti sanitari, genio civile, ecc.), riportate con un importo complessivo di fr. 39'830.--, non sono da computare nella richiesta di credito, poiché sono state oggetto di delibera da parte del Municipio (ris. m.m. 1112 / 24.07.2006, credito per delega – art. 23 RC).

Il Municipio, dopo attenta analisi, ha ritenuto opportuno fornire al gruppo di progettisti CSB 4 un rilievo completo dello stabile quale base di lavoro. In merito è stata redatta un'offerta dallo studio d'ingegneria Andreotti & Partners SA, per effettuare i rilievi necessari e relativa preparazione dei piani.

Considerato come l'allestimento del progetto definitivo potrebbe, vista la portata dell'intervento, richiedere eventuali ulteriori approfondimenti, verifiche, analisi e specifici rapporti, nella richiesta del credito è contemplato un importo forfettario di riserva.

Elaborazione procedura concorso (Arch. Cattaneo)	fr.	23'027.75	(IVA esclusa)
Rilievo dello stabile	fr.	55'000.00	(IVA esclusa)
Specialisti per consulenze e perizie	fr.	30'000.00	(IVA esclusa)

TOTALE FASE PRELIMINARE fr. **108'027.75 (IVA esclusa)**

LOTTO 1 – FASE A: COSTI PROGETTO DI MASSIMA E STIMA DEI COSTI

L'allestimento del progetto di massima del gruppo interdisciplinare CSB 4, spese comprese, prevede un importo complessivo di fr. 75'519.60 (IVA esclusa), come riportato nel dettaglio della tabella sottostante e vengono conglobati nella presente richiesta di credito.

Architetto "capofila" (Fausto Censi - Locarno)	fr.	45'000.00	(IVA esclusa)
Ingegnere elettronico (Elettroconsulenze Solcà SA - Mendrisio)	fr.	6'720.00	(IVA esclusa)
Ingegnere RSVC (Tami-Cometta & Ass. SA - Lugano)	fr.	16'800.00	(IVA esclusa)
Fisico della costruzione (Evolve SA - Lugano)	fr.	4'800.00	(IVA esclusa)
Spese	fr.	2'199.60	(IVA esclusa)

**TOTALE LOTTO 1 – FASE A:
COSTI PROGETTO DI MASSIMA** fr. **75'519.60 (IVA esclusa)**

**LOTTO 1 – FASE B: COSTI PROGETTO DEFINITIVO E PREVENTIVO DEI COSTI**

L'allestimento del progetto definitivo del gruppo interdisciplinare CSB 4, spese comprese, prevede un importo complessivo di fr. 157'960.80 (IVA esclusa), come riportato nel dettaglio della tabella sottostante e vengono conglobati nella presente richiesta di credito.

Architetto "capofila" (Fausto Censi - Locarno)	fr.	85'200.00	(IVA esclusa)
Ingegnere elettronico (Elettroconsulenze Solcà SA - Mendrisio)	fr.	28'560.00	(IVA esclusa)
Ingegnere RSVC (Tami-Cometta & Ass. SA - Lugano)	fr.	32'400.00	(IVA esclusa)
Fisico della costruzione (Evolve SA - Lugano)	fr.	7'200.00	(IVA esclusa)
Spese	fr.	4'600.80	(IVA esclusa)

**TOTALE LOTTO 1 – FASE B:
COSTI PROGETTO DEFINITIVO** fr. **157'960.80 (IVA esclusa)**

RICAPITOLAZIONE COSTI DI PROGETTAZIONE – FASE PRELIMINARE LOTTO 1

La ricapitolazione delle offerte di base per la progettazione di massima e definitiva sono così riassunte:

FASE PRELIMINARE	fr.	108'027.75	(IVA esclusa)
LOTTO 1 FASE A: COSTI PROGETTO DI MASSIMA	fr.	75'519.60	(IVA esclusa)
LOTTO 1 FASE B: COSTI PROGETTO DEFINITIVO	fr.	157'960.80	(IVA esclusa)
TOTALE	fr.	341'508.15	(IVA esclusa)
Iva 8%	fr.	27'320.65	
Arrotondamento	fr.	1'171.20	
TOTALE RICHIESTA CREDITO	fr.	370'000.--	

Le offerte per, incarico diretto, in fase di delibera saranno oggetto di trattativa di sconto da parte del Municipio.



Ribadendo la necessità di una ristrutturazione completa del Centro scolastico comunale al Burio, allo scopo di adeguarlo alle leggi in vigore mediante un' intervento mirato e duraturo negli anni, il Municipio vi invita a voler approvare il presente messaggio, e resta a completa disposizione per qualsiasi informazione supplementare.

Alla luce di quanto precede, invitiamo il Consiglio comunale a voler risolvere:

- 1. E' approvato il credito di fr. 370'000.-- per la progettazione di massima e definitiva del risanamento del Centro scolastico comunale al Burio.**
- 2. La spesa è messa a carico del conto investimenti del Comune.**
- 3. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC decade se non viene utilizzato entro il 31.12.2013 dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.**

Con ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Arch. A. Zuellig

Il Segretario
T. Stefanicki

Approvato con risoluzione municipale no. 646 del 5 novembre 2012

Assegnato alla Commissione della gestione per esame.