



COMUNE DI CAPRIASCA

Municipio

Piazza Motta, CP 165, 6950 Tesserete

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12/2009

Concernente la richiesta di un credito di fr. 1'395'000.-- per la ristrutturazione e il risanamento della palestra comunale, al mappale no. 318, sezione di Tesserete

Tesserete, 24 agosto 2009

**ALLO SPETTABILE
CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA**

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

Sottoponiamo alla vostra cortese attenzione la richiesta di un credito complessivo di fr. 1'395'000.-- per la ristrutturazione e il risanamento della palestra comunale, ubicata sul citato mappale, a fianco dell'attuale sede di Scuola elementare di Tesserete. L'importo comprende pure gli oneri di progetto di massima e definitivo che illustreremo nel relativo capitolo.

Introduzione

La palestra di Tesserete è stata inaugurata con l'anno scolastico 1978 – 1979. Il Consiglio comunale di Tesserete aveva stanziato in data 4 ottobre 1977 un credito di fr. 1'200'000.--, comprendente pure la sistemazione esterna, con gli attuali parcheggi coperti e l'incanalamento a cielo aperto del riale San Giovanni, secondo i dettami imposti allora

dall'Autorità cantonale. In sede di consuntivo risultava una spesa complessiva di fr. 1'586'093.75 al lordo dei sussidi cantonali di fr. 401'501.--.

La realizzazione di questa infrastruttura rispondeva ad una mancanza nella nostra regione (inteso oggi come comprensorio di Capriasca), dove, a parte una struttura che possiamo definire di fortuna realizzata nel vecchio salone Scalmanini, già cinematografo dove oggi è ubicato il negozio Denner, non esisteva alcun impianto.

E' interessante rimarcare che all'epoca furono pure raggiunti degli accordi fra i Comuni e il Consorzio delle Scuole Maggiori per l'utilizzo della palestra, particolarmente apprezzata anche perché offriva delle possibilità di svago e di allenamento alle società sportive e ad alcuni gruppi spontanei.

Nel corso di questo trentennio, il Comune di Tesserete è intervenuto a due riprese, con il rifacimento dell'isolazione dei tetti (1994/1997), con un investimento complessivo di fr. 55'831.--. In tempi più recenti dopo la fusione del 2001, si rammenta l'installazione di tende parasole, con una spesa di fr. 48'000.-- (MMN 09/2002).

E' quindi evidente che a distanza di così tanti anni dalla costruzione l'impianto necessita di un risanamento globale con relativo adeguamento alle nuove disposizioni nel campo energetico sui quali ritorneremo in seguito, considerando pure a questo riguardo l'uso intenso di questo impianto, a scopi scolastici, sportivi e ricreativi.

Nel contesto di questa retrospettiva storica, ricordiamo pure la costruzione del campo esterno, sul vicino mappale no. 461, dall'altro lato del riale. La spesa votata nel 1980 ammontava a fr. 180'000.--. Il tema non è considerato in questo messaggio, al pari delle altre opere esterne annesse alla palestra, per ragioni di opportunità, di priorità e in relazione alle future scelte di pianificazione e di edilizia scolastica.

Collocazione della palestra nel contesto della futura edilizia scolastica

E' evidente che prima di proporre l'intervento in esame il Municipio si sia interrogato sul futuro dell'edilizia scolastica, valutando per la palestra la sua conservazione o meno.

La risposta è affermativa. Infatti è situata nelle prossimità dell'ex Caserma che diventerà il cuore del futuro Centro scolastico. Per ragioni economiche è impensabile a nostro parere non utilizzare ulteriormente questo edificio che una volta ristrutturato risponderà indubbiamente alle diverse esigenze e aspettative. Evidenziamo che rispetto alle vicine aule prefabbricate l'impianto sorge su un terreno di proprietà del Comune, acquistato all'epoca della costruzione, con un esborso di ca. fr. 230'000.--.

Il progetto di massima

Con risoluzione 389 del 19 novembre 2007, il Municipio attribuiva alla Supsi, per l'importo di fr. 6'000.--, l'incarico di elaborare uno studio di massima per individuare le necessità di intervento, di fronte al progressivo deperimento. Nella relazione del tecnico comunale si accennava al *degrado funzionale e fisico dello stabile*, nonché per quanto attiene alla *qualità termica per pianificare la strategia di manutenzione nonché valutare le possibilità di risparmio energetico*.

Il rapporto finale – che sarà a disposizione delle commissioni - veniva consegnato il 2 luglio 2008. Il Municipio dopo aver preso conoscenza delle indicazioni illustrate, optava per gli interventi precisati nello scenario 1, per un costo di fr. 640'000.— (+/- 15%), decidendo allo stesso tempo di attribuire un mandato esterno per l'elaborazione del progetto e del preventivo definitivo, in vista di sottoporre la domanda di credito alla vostra attenzione.

Sulla base delle risultanze del progetto di massima abbiamo inserito il relativo commento di carattere informativo e la previsione di spesa nel preventivo 2009 del conto degli investimenti, con l'illustrazione dei dati conosciuti al momento dell'allestimento delle previsioni per il corrente anno.

Il progetto definitivo

Con risoluzione no. 403 del 10 novembre 2008, si decideva di incaricare lo Studio Evolve SA di Rivera (ing. Petraglio) di studiare e allestire l'incarto definitivo da sottoporre alla vostra attenzione. Il tutto per un importo di fr. 9'700.--, senza IVA, per mandato diretto a norma della Legge sulle commesse pubbliche. Dal profilo prettamente formale facciamo notare che questo mandato e quello della Supsi, rientrano pure nei limiti della delega prevista dal Regolamento comunale.

Con la richiesta di approvazione della domanda di credito, includiamo nella spesa anche gli oneri inerenti a queste fasi preliminari. La scelta del progettista è stata fatta in considerazione degli interventi documentati nella perizia SUPSI e delle relative competenze specifiche garantite.

L'elaborazione del progetto

Nella proposta di onorario del 3 novembre si accenna alla perizia, evidenziando quanto segue:

- Il 22% degli elementi della costruzione necessitano di un risanamento importante;

- gli interventi principali del risanamento riguardano: le facciate (murature, serramenti, protezioni solari, porte esterne) e la centrale di riscaldamento (produzione, distribuzione calore, acqua calda, sanitaria e regolazione). Sono pure da prevedere la realizzazione di un impianto parafulmine e di un impianto di illuminazione d'emergenza.
- l'indice energetico attuale risulta essere di 652 Mj/m²a che corrisponde ad una classe energetica dell'edificio F (l'edificio consuma molta energia, i problemi sono legati unicamente all'involucro).

I progettisti, condividendo gli scenari contemplati nella perizia, si soffermavano poi nell'offerta a considerare le strategie di risanamento, la proposta di proseguimento dei lavori e la quantificazione economica, impegnandosi ad allestire il dossier nel termine di cinque settimane dall'incarico.

Presentazione del progetto

Il 9 marzo il progettista consegnava l'incarto, comprendente la descrizione degli interventi, il preventivo di spesa e i piani, spiegando in dettaglio al capo dicastero e al responsabile dell'UTC, i contenuti e le caratteristiche del progetto.

Prima di commentare è opportuno rammentare che il 1° gennaio 2009 sono entrate in vigore le nuove disposizioni in materia energetica, che contemplano (per le nuove costruzioni e per i risanamenti di edifici pubblici) l'obbligo del rispetto degli standard Minienergie.

Nel rapporto di presentazione il tecnico arch. Mauro Rusconi precisava al Municipio che oltre a questi aspetti bisognava considerare l'adattamento alla legislazione in materia di prevenzione incendi, infortuni e accessibilità ai disabili.

Il collaboratore annotava poi nella sua relazione:

Annotazioni tecniche:

1. Il progetto prevede la sostituzione dell'attuale impianto a gasolio con una termopompa aria-acqua secondo le nuove direttive energetiche. In caso di realizzazione della centrale unica (teleriscaldamento) dovrebbero venir eliminate solo le macchine termopompe, mentre tutta la distribuzione sarebbe utilizzabile. Diversamente, con l'impianto attuale a gasolio, dovrebbero essere eliminati i bruciatori e tutta la distribuzione sostituita con una a bassa temperatura.
2. Non sono stati previsti i pannelli solari poiché lo studio ha calcolato che il loro costo non è supportato dalla resa, in effetti l'enorme quantitativo di acqua utilizzato contemporaneamente durante l'uso delle docce non riesce ad

essere fornito dai collettori. La ricarica dei bollitori deve essere costante e soprattutto nelle ore notturne.

3. L'eventuale uso del fotovoltaico può essere valutato e integrato in una fase successiva dopo aver valutato tutti gli aspetti dei costi e dei quantitativi di energia in esubero che possono essere rimessi in rete contro pagamento dell'Azienda.
4. Una ristrutturazione parziale dell'edificio non è possibile poiché non si riuscirebbe a garantire il rispetto delle esigenze energetiche richieste per gli edifici pubblici.
5. Un edificio nuovo, completo e alle medesime dimensioni dell'attuale comporta costi per circa 3'000'000 mio di franchi (volume SIA 3500 mc x 850.-- fr/mc).
6. In caso di apertura di un concorso il Municipio deve valutare le caratteristiche dei partecipanti poiché il progetto prevede una piccola parte architettonica e una parte maggiormente importante legata alla struttura (ingegneria) e alla tecnica specialistica. Il concorso deve far capo ad uno studio pilota (ingegneria o architettura) che dovrà coordinare il lavoro di tutti gli specialisti.
7. E' possibile assegnare il mandato diretto allo studio che ha già svolto la prima fase di progetto e analisi poiché il costo degli onorari previsto è di fr. 110'000.-- che sommati al primo mandato di fr. 10'000.-- risulta inferiore ai limiti previsti dalla LCPubb di fr. 150'000.--.

Il 27 aprile il Municipio approvava il progetto, chiedendo peraltro al progettista un complemento sulla possibilità di produrre acqua calda con collettori termici, partendo dal presupposto che spesso le docce non sono utilizzate dagli allievi di scuola elementare.

I progettisti rispondevano il 12 maggio scorso fornendo una serie di spiegazioni sulla scelta operata, consigliando nelle conclusioni di mantenere la configurazione di progetto originaria con una pompa a calore dedicata per la produzione di acqua calda e un'altra per il riscaldamento. L'Esecutivo prendeva atto di questo complemento nella seduta del 25 maggio, approvando l'intervento in via definitiva, decidendo di allestire il messaggio in esame.

Progetto, preventivo, contributi e sussidi

Nella relazione tecnica sono documentati gli interventi previsti, descrivendo in dettaglio tutto quanto necessario per il risanamento. Gli interventi riguardano le facciate, i tetti e le solette, i locali (palestra e annessi), la circolazione verticale, gli spazi comuni e gli impianti. Il documento è parte integrante della proposta in esame e abbiamo ritenuto opportuno allegare al messaggio l'estratto relativo al riassunto (capitolo 1) che espone pure l'investimento e la tempistica. La durata dei lavori è prevista in quattro mesi con inizio dei lavori in concomitanza con la chiusura delle scuole; questo significa che degli interventi potranno iniziare l'anno venturo a partire dai primi di giugno e in questo contesto, a tempo

debito, sarà necessario risolvere i problemi contingenti all'inagibilità della palestra per le lezioni. Gli aspetti specifici saranno affrontati a tempo debito con il Direttore dell'ISU e i docenti preposti all'insegnamento delle attività fisiche, confidando a questo riguardo nel bel tempo, promuovendo le attività all'esterno.

Il preventivo di spesa fa stato di un costo complessivo di fr. 1'375'000.--, comprensivo degli onorari per la progettazione e la DL, esclusi gli impegni finanziari sin qui assunti per la perizia commissionata alla Supsi e per l'onorario corrisposto per l'allestimento dell'incarto in esame, per complessivi fr. 16'432.70, anticipati nel contesto della delega e che si propone di aggiungere alla domanda di credito in esame; da qui l'importo totale di fr. 1'395'000.--.

Riassumiamo in questa sede i dati del preventivo:

1	lavori preliminari	5'000.00		
2	edificio	1'040'080.00		
3	lavori esterni	62'050.00		
4	Onorari (tutti gli specialisti)	110'000.00		
5	Imprevisti e diversi	60'000.00		
6	Iva	97'061.80		
	Totale	1'374'191.80		
7	Oneri già assunti + arrotondamento	20'808.20		
	Totale investimento	1'395'000.00		
8	incentivo cantonale per il risparmio energetico	-338'500.00		
9	contributo fondazione centesimo per il clima	-15'300.00		
	onere netto a carico del Comune	1'041'200.00		

Nella relazione i progettisti illustrano poi le differenze rispetto alla perizia della Supsi, spiegando che i costi supplementari, per complessivi fr. 555'700.-- sono dovuti ai seguenti fattori:

1. Aumento delle esigenze in materia energetica secondo la norma SIA 380/1, edizione 2009 e raggiungimento dello standard Minienergie fr. 215'000.--
2. Conformità della Legislazione in materia di prevenzione incendio, prevenzione infortuni e accessibilità ai disabili fr. 125'000.--
3. Ottimizzazione del concetto impiantistico con i nuovi interventi e le nuove esigenze in materia energetica fr. 125'000.--

Come si potrà notare nello specchio riassuntivo non figura nessun importo quale sussidio nell'ambito dell'edilizia scolastica. Con lettera del 5 novembre 2008, rispondendo alla nostra istanza del 9 ottobre precedente, la Sezione della logistica, con l'avallo dell'Ufficio delle scuole comunali precisava che il vigente Regolamento in materia di sussidio delle strutture scolastiche consente di subsidiare interventi di manutenzione unicamente per quegli edifici che, con il cambio di destinazione, sono attribuiti all'uso scolastico. Sarà quindi il caso per l'ex Caserma militare, mentre nel caso in esame l'investimento è escluso da questa forma di sussidio.

Per contro questa ristrutturazione beneficia dei sussidi e incentivi nel settore dell'ambiente, come illustrato nella tabella riassuntiva. I dati sono forniti dal progettista che nella sua relazione sottolinea due aspetti importanti; da una parte che il risanamento secondo lo standard di Minienergie, in Ticino, rappresenta una novità e questo progetto costituirà un punto di riferimento per tutto il Cantone.

L'altro dato significativo è costituito dalla valutazione sulla riduzione dei consumi di circa il 40% rispetto allo scenario 1 del rapporto SUPSI, che corrisponde ad un importo annuo di fr. 3'500.-- e di circa l'80% rispetto alla situazione attuale che corrisponde ad un importo annuo di ca. fr. 8'600.--. Nello specifico se prendiamo la superficie di riferimento riscaldata di 670 mq e la rapportiamo ai dati desunti dalla SUPSI e dallo studio Evolve abbiamo i seguenti risultati:

Stato attuale consumo = $18\text{l/m}^2 \text{ anno} \times \text{mq } 670 = 12060 \text{ lt} \times 0.90 \text{ fr./lt} = \text{fr. } 10'854.--$

Scenario 1 SUPSI = $8.7\text{l/m}^2 \text{ anno} \times \text{mq } 670 = 5829 \text{ lt} \times 0.90 \text{ fr./lt} = 5'246.10$ (- 48% rispetto stato attuale)

Situazione EVOLVE = $3.6 \text{ l/m}^2 \text{ anno} \times \text{mq } 670 = 2412 \text{ lt} \times 0.90 \text{ fr./lt} = 2'170.80$ (- 41% rispetto scenario 1 SUPSI e - 80% rispetto stato attuale)

A conclusione di questo capitolo precisiamo pure di aver inoltrato per il tramite della Regione Valli di Lugano un'istanza di aiuto nell'ambito delle misure anticrisi promosse dalla Confederazione. La domanda è stata depositata il 30 aprile scorso e purtroppo una prima presa di decisione ci è sfavorevole.

Finanziamento

Come già illustrato nelle ultime richieste richiamiamo nuovamente la revisione della LOC in vigore dal 1° gennaio scorso per quanto concerne il nuovo articolo 164b, che prevede, in caso di investimenti rilevanti, l'obbligo di fornire indicazioni sulle conseguenze

finanziarie; l'art. 15 del Regolamento sulla gestione finanziaria della LOC, stabilisce che sono rilevanti quegli investimenti superiori al 10% del gettito di imposta cantonale del Comune o a fr. 1'000'000.--. L'investimento in esame comporta quindi la necessità di fornire indicazioni sulle conseguenze finanziarie di questa spesa, integrando in questo discorso i nuovi valori in materia di ammortamenti, pure in vigore dall'inizio dell'anno.

In base ai dati attualmente in nostro possesso riteniamo di finanziare con la liquidità almeno il 50% dell'investimento, con la necessità, quindi, di reperire il capitale residuo presso terzi in ragione di fr. 500'000.--. Questa valutazione è fondata sull'evoluzione della liquidità, sull'andamento dei debiti del Comune e relativi rinnovi e per quanto concerne le previsioni in materia di investimenti, con un accenno particolare all'edilizia scolastica, i cui lavori potrebbero pure iniziare nel corso del 2011, con la differenza però che in questo caso potremo attingere agli aiuti previsti nel decreto sull'aggregazione.

Ulteriori analisi a questo riguardo potranno essere fornite e aggiornate successivamente, nel contesto di preventivi e consuntivi e soprattutto nell'ambito del piano finanziario in fase di allestimento.

Per quanto precede si prevedono i seguenti oneri ricorrenti, a partire dal 2011 e che diminuiranno progressivamente in relazione all'ammortamento:

Interesse 3% su fr. 500'000.--	fr. 15'000.—
+ Ammortamento 6% su fr. 1'040'000.--	<u>fr. 62'400.—</u>
Onere complessivo	fr. 77'400.—
- Risparmi consumi e manutenzione	<u>fr. 7'000.—</u>
Onere supplementare per la gestione corrente	fr. 70'400.—

La spesa in discussione corrisponde allo 0.37% delle uscite documentate nel preventivo 2009, rispettivamente allo 0.66% del gettito d'imposta pure documentato nel medesimo preventivo.

L'investimento è dunque importante ma preso a se stante non crea grosse preoccupazioni. Il discorso dovrà essere peraltro approfondito e esteso con il piano finanziario, ritenuto che nel caso in esame si tratta di un intervento necessario e prioritario, per i motivi ampiamente spiegati in questo messaggio e nei documenti di progetto.

Esame delle Commissioni del Consiglio Comunale

In relazione ai disposti del Regolamento comunale, articoli 28 e 30, rispettivamente 172 LOC e 10 RALOC, il messaggio è attribuito alle Commissioni della Gestione,

rispettivamente dell'Edilizia e opere pubbliche. La prima dovrà analizzare in particolare gli aspetti finanziari, la seconda dovrà affrontare invece quelli tecnici.

In questo contesto i rappresentanti del Municipio, i funzionari preposti e il progettista sono a disposizione per ulteriori informazioni, rammentando che il coinvolgimento del personale, rispettivamente del progettista presuppone l'informazione al nostro Esecutivo.

Vi invitiamo dunque ad approvare la richiesta in oggetto, ribadendo di essere a disposizione delle Commissioni e durante la seduta per fornirvi ulteriori chiarimenti e vi presentiamo i migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Andrea Pellegrinelli

Il Segretario:
Tiziano Delorenzi

Estratto della relazione tecnica, capitolo 1 riassunto

Risoluzione municipale no. 297 del 24.08.2009



COMUNE DI CAPRIASCA

Consiglio Comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 12/2009 concernente la richiesta di un credito di fr. 1'395'000.-- per la ristrutturazione e il risanamento della palestra comunale, al mappale no. 318, sezione di Tesserete.

Visti i rapporti delle Commissioni:

- della Gestione del
- dell'Edilizia e opere pubbliche del

D E C I D E:

1. Sono approvati il progetto e il preventivo per la ristrutturazione e il risanamento della palestra comunale.
2. Al Municipio è accordato un credito complessivo di fr. 1'395'000.--.
3. Gli aiuti e gli incentivi menzionati nel messaggio saranno accreditati in diminuzione della spesa.
4. La spesa è caricata al conto investimenti del Comune.
5. Il presente credito decade, se non utilizzato, il 31 dicembre 2012.
6. La presente risoluzione è soggetta a ricorso e a domanda di referendum, secondo i termini indicati nel dispositivo esposto agli albi comunali.

PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente:
Giorgio Cattaneo

Il Segretario:
Tiziano Delorenzi

Tesserete,