



COMUNE DI CAPRIASCA

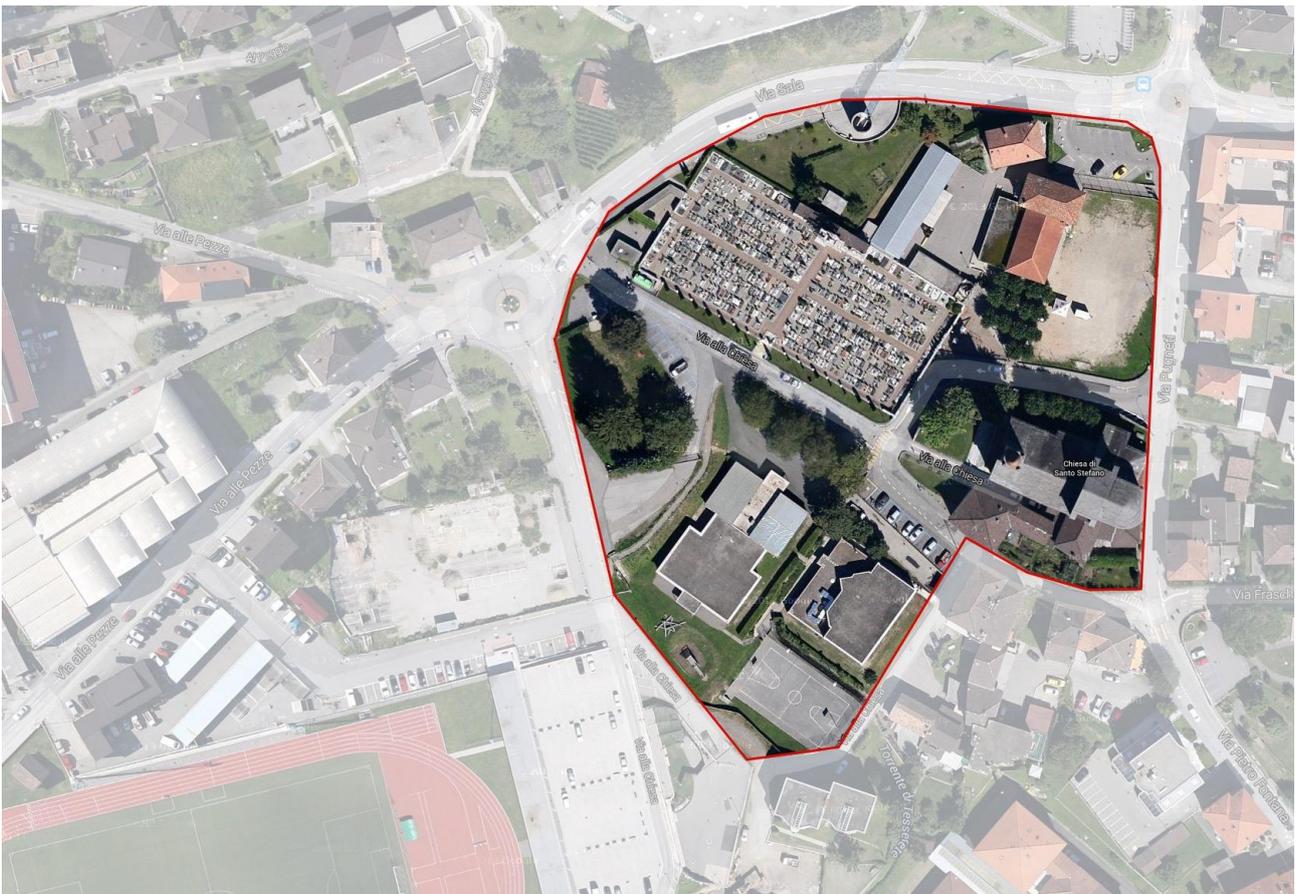
Municipio

Piazza Motta, CP 165, 6950 Tesserete

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 03/2015

concernente la richiesta di un credito complessivo di fr. 825'310.00 (IVA 8% inclusa) per lo studio preliminare e il bando di concorso d'architettura in una fase per la realizzazione della nuova sede di Scuola Elementare di primo ciclo (SE Ic) di Capriasca, la demolizione dell'attuale struttura prefabbricata e l'acquisizione dei terreni

All'esame della Commissione della Gestione



6950 Tesserete, 10 febbraio 2015

INDICE

1. Premessa e considerazioni generali	p. 3
2. Il concorso d'architettura e i contenuti da inserire nel comparto	p. 3
2.1 La scelta di affidarsi ad un professionista	p. 3
2.2 Procedura del concorso	p. 4
2.3 Montepremi e indennizzi	p. 4
2.4 Intenti in merito all'attribuzione del mandato	p. 5
2.5 Le necessità e i contenuti da inserire nel comparto	p. 5
2.6 Le aspettative e gli indirizzi del concorso di architettura	p. 6
3. La situazione pianificatoria	p. 7
4. Acquisizione dei terreni	p. 8
5. Demolizione dell'attuale struttura prefabbricata	p. 8
6. Costi della procedura di concorso e ricapitolazione dei costi	p. 9
7. Tempistica	p. 10
8. Conclusioni	p. 11
Dispositivo di risoluzione	p. 12

AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signor Presidente,

Signore e Signori Consiglieri,

vi sottoponiamo per esame e approvazione la presente richiesta relativa alla concessione del credito necessario allo studio preliminare, all'elaborazione del bando di concorso e alla sua pubblicazione per la realizzazione della nuova sede di Scuola Elementare di primo ciclo di Capriasca nel comparto parrocchiale/scolastico di Santo Stefano a Tesserete.

1. Premessa e Considerazioni generali

Come noto, la presente richiesta concretizza l'avvio dell'ultima tappa e importante tassello della nuova Edilizia Scolastica del nostro Comune.

Ultima tappa che contiamo di anticipare con la proposta di posare un prefabbricato che ospiti temporaneamente sei sezioni di primo ciclo e per la quale ci rimettiamo al relativo messaggio municipale no. 02/2015 che licenziamo contemporaneamente al presente.

2. Il concorso d'architettura e i contenuti da inserire nel comparto

Il Municipio ha stabilito di adottare la via del concorso pubblico di architettura, in ossequio al "Concordato cantonale sugli appalti pubblici (CIAP)" e a tutte le disposizioni in materia di Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb), in quanto lo si ritiene lo strumento più adatto per rispondere alla complessità di questo progetto.

2.1 La scelta di affidarsi ad un professionista

L'Esecutivo ha deciso di dare incarico all'architetto Piero Conconi di Lugano di elaborare il bando in ragione della sua esperienza specifica e convinto che la complessità dell'opera e le diverse opzioni percorribili, richiedessero tale accompagnamento specialistico.

Sulla base delle indicazioni ricevute l'architetto Conconi ha formulato diverse ipotesi di procedura ritenendo in fine quella di un concorso ad una fase la più consona alla tematica posta, alla ricerca di un progetto di qualità, al rispetto delle tempistiche e al contenimento dei costi.

2.2 Procedura del concorso

Il concorso è coordinato dall'architetto Piero Conconi.

In particolare nel bando di concorso si richiederà il rispetto delle seguenti disposizioni:

- Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP) del 25 novembre 1994/15 marzo 2001.
- Regolamento d'applicazione della legge sulle commesse pubbliche LCPubb – RL 7.1.4.1 del 12 settembre 2006 e del Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (RLCPubb/CIAP).
- Laddove non altrimenti regolato dalle disposizioni di concorso si applica il Regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria SIA 142 (edizione 2009).

Verrà proposto un concorso di progetto in una fase secondo l'art. 12 cpv. 1 lett b CIAP e gli articoli 3 e 7 del Regolamento dei concorsi di architettura e d'ingegneria, SIA 142 (edizione 2009). La procedura sarà libera, l'ammissione al concorso sarà subordinata ad un'iscrizione preliminare e alla presenza obbligatoria ad un sopralluogo. In particolare il concorso sarà aperto agli architetti con domicilio civile o professionale in Svizzera, iscritti nel Registro svizzero degli architetti, o con titolo di studio e pratica equipollenti e in possesso dell'autorizzazione ad esercitare la professione giusta la legge sull'esercizio delle professioni di ingegnere e architetto (Lepia) del 24 marzo 2004.

A tutela dell'anonimato e per permettere un'equità di valutazione dei progetti presentati, tutta la procedura del concorso sarà anonima.

In caso di necessità e comunque solo su indicazioni della giuria, l'Ente banditore si riserverà il diritto di prolungare il concorso con un'ulteriore fase di approfondimento anonima, secondo l'art. 5.4 del Regolamento SIA 142. La rielaborazione dovrà essere indennizzata a parte, secondo l'art. 27 cpv. 2 RLCPubb/CIAP.

2.3 Montepremi e indennizzi

Secondo quanto indicato nelle prescrizioni della SIA 142, L'Ente banditore metterà a disposizione della Giuria un montepremi complessivo di **fr. 130'000.00** (IVA 8% esclusa). Importo che viene calcolato in base all'investimento complessivo e alle prestazioni richieste ai concorrenti. Il monte premi servirà per l'attribuzione di un minimo di 4 a un massimo di 10 premi, per il versamento di eventuali indennizzi (max 40% del montepremi) e per eventuali acquisti. Il montepremi dovrà essere devoluto interamente, e i premi e gli eventuali indennizzi non costituiranno un acconto sull'onorario per le successive prestazioni.

2.4 Intenti in merito all'attribuzione del mandato

Per l'aggiudicazione del mandato, l'Ente Banditore sarà vincolato alle raccomandazioni della Giuria.

L'Ente Banditore si riserverà di non proseguire con l'attribuzione del mandato (non deliberare) nel caso in cui il risultato progettuale, constatato dalla Giuria, non risultasse soddisfacente. Inoltre, si riserverà la facoltà di attribuire unicamente il mandato per la realizzazione dell'edificio scolastico, mensa e sistemazione esterna. Il progetto della palestra potrà per contro essere deliberato ad altro professionista, ritenuto che il Municipio con la designazione del progetto vincente, diverrà unico detentore dei diritti d'autore del medesimo.

Il progettista che riceverà il mandato si impegnerà a procedere con i necessari adeguamenti del progetto, che saranno eventualmente richiesti dalle istanze istituzionali preposte all'esame del dossier per ottenere l'autorizzazione a costruire e/o per il contenimento dei costi nei limiti fissati dall'Ente Banditore.

Se il progettista, nella fase di concorso, si avvalesse della collaborazione di altri specialisti, l'Ente Banditore non sarà vincolato in nessun modo nella scelta degli stessi al momento della selezione degli specialisti da affiancare al progettista.

La prosecuzione e l'esecuzione del progetto e quindi l'attribuzione del mandato è subordinata alla crescita in giudicato delle decisioni delle autorità competenti in merito allo stanziamento dei crediti per la progettazione e per la costruzione dell'opera.

2.5 Le necessità e i contenuti da inserire nel comparto

Il comparto parrocchiale/scolastico di Santo Stefano a Tesserete è di grande pregio e di importanza nevralgica per l'intero Comune. Esso si inserisce tra il comparto del Centro Sportivo e il cuore pulsante del paese. Il progetto assume un carattere di ampio respiro, sia in funzione dei contenuti che si vogliono proporre che in ragione dell'impatto urbanistico che esso avrà.

Si tratta infatti di:

- demolire l'attuale sede di Scuola elementare di Capriasca inserita in una struttura prefabbricata risalente agli anni '70;
- progettare una nuova sede per la scuola elementare comunale di primo ciclo (in seguito denominata SE Ic), composta da sei sezioni per un totale di ca. 150 bambini;
- inserire nella nuova sede della Direzione Scolastica dell'Istituto Scolastico Comunale (in seguito ISC), composto da SE Ic, SE Ilc, Scuola dell'infanzia di Lugaggia (4 sezioni), scuola dell'infanzia di Vaglio (2 sezioni), Scuola dell'infanzia di Cagiallo (1 sezione) e Scuola dell'Infanzia di Bidogno (1 sezione);

- progettare e inserire nel nuovo stabile scolastico una cucina professionale con annesso spazio di refezione per gli allievi della scuola elementare comunale (SE Ic e IIc) ed eventualmente della scuola media cantonale (in seguito denominata SM), per un totale di ca. 150 posti SE e 20 posti SM;
- Inserire nel comparto una seconda palestra;
- Progettare e inserire un nuovo parco pubblico di gioco e svago, esterno alla nuova SE Ic;
- Progettare un parcheggio che risponda alle esclusive necessità della SE Ic e degli altri contenuti indicati oltre all'adiacente cimitero;
- Provvedere alla sistemazione del riale San Giovanni, che già oggi scorre sotto le costruzioni esistenti, in funzione dei nuovi contenuti proposti;
- Provvedere alla sistemazione viaria del nuovo comparto.

2.6 Le aspettative e gli indirizzi del concorso d'architettura

L'Esecutivo si aspetta dai concorrenti delle proposte progettuali che sappiano coniugare opportunamente gli aspetti urbanistici, architettonici, funzionali, costruttivi ed economici dei numerosi temi proposti. In particolare mira ad ottenere:

- una proposta urbanistica globale per il nuovo comparto, che sappia coniugare in modo coerente gli ordini scolastici presenti (SE Ic e IIc,), a livello di volumetrie, di circolazioni e di spazi esterni, così come gli altri contenuti del comparto, con particolare riferimento al cimitero, la chiesa, l'oratorio parrocchiale e il Centro Sportivo;
- l'inserimento nel sito e l'integrazione degli edifici progettati con le preesistenze;
- il rispetto del budget, sulla base dei criteri attuali per edifici pubblici, fra cui la durata, il risparmio energetico e l'ecologia in generale.

L'investimento totale massimo, comprensivo degli edifici e dei lavori esterni, è stimato in fr. 9'500'000.00 (IVA esclusa, di cui 4 mio per la palestra e 5.5 mio per la scuola, la mensa e la sistemazione esterna); escluse le opere di demolizione e le opere di sistemazione del riale.

Ricordiamo che l'opera è prevista a Piano Finanziario, limitatamente al periodo 2013-2018, il quale come previsto sarà aggiornato nei prossimi mesi. Nel capitolo 7 successivo e inerente la tempistica torneremo sull'argomento.

	INVESTIMENTI PREVENTIVATI						Investimenti TOTALI
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Edilizia scolastica SE, concorso I. ciclo/prog. e realizz.	50'000.00	50'000.00	100'000.00		500'000.00	1'000'000.00	1'700'000.00

3. La situazione pianificatoria

Nel Piano Regolatore in fase di approvazione, per l'intero comparto di Santo Stefano, è previsto un piano particolareggiato denominato PRP-SS.



Il comparto è composto da un terreno di proprietà privata (in alto a destra in prossimità della rotonda dell'Ufficio postale), da sedimi di proprietà parrocchiale e da altri sedimi di proprietà comunale. Tra i contenuti presenti, l'oratorio, la chiesa, il cimitero, l'attuale sede scolastica prefabbricata, la palestra e il sedime dove sorgeva l'edificio dell'Opera Pontificia abbattuto nel 2010.

Con il concorso che andiamo a proporre il progetto vincitore rappresenterà pure la base per l'allestimento di un Piano Particolareggiato limitato alla zona "sotto chiesa" e se, Comune e Parrocchia si muoveranno, come probabile, a velocità diverse, si potrà ritenere che per la parte di proprietà parrocchiale si procederà in un secondo tempo con la realizzazione di un piano di quartiere.

Il Consiglio Parrocchiale sta procedendo autonomamente nella definizione dei contenuti della propria porzione del comparto.

Questa procedura è rispettosa dei disposti della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e farà sì che il Piano Particolareggiato – una volta approvato dal Consiglio di Stato – diventi pure un'autorizzazione a costruire la sede di primo ciclo di Scuola Elementare (cfr. art. 53 Lst).

4. Acquisizione dei terreni

Come noto la sede scolastica (prefabbricato) sorge su sedimi di proprietà Parrocchiale, la palestra per conto è ubicata su sedimi di proprietà comunale, come l'area dell'ex Opera Pontificia.

Il terreno dove sorge la scuola è da sempre vincolato e riservato a scopi pubblici e in particolare ad edifici scolastici. Per questo motivo, si prospetta di entrare in trattativa con il Consiglio Parrocchiale per l'acquisizione definitiva dei sedimi interessati dalla futura edificazione.

Acquisizione che si intende portare a termine in via bonale, in quanto già in passato si è discusso di questa opportunità e la Parrocchia a quel tempo si è già dimostrata disponibile ad intavolare tale trattativa.

Al momento non possiamo quantificare con precisione l'investimento necessario all'acquisizione dei terreni, poiché come detto le trattative non sono ancora state intavolate, ma in ragione di quanto riferito circa la sua destinazione a PR stimiamo a puro titolo indicativo e prudenziale, un esborso massimo per l'acquisizione dei fondi parrocchiali pari a **fr. 274'700.00**, ritenuto che tale importo è del tutto ipotetico e che presupporrebbe che vengano acquisiti al costo indicativo di fr. 100.00 il mq (particella no. RFD 133 di 1595 mq; particella 139 RFD di 1152 mq per un totale di 2747 mq).

Se la procedura bonale non dovesse andare a buon fine, l'acquisizione definitiva si potrà definire in un secondo tempo e più precisamente al momento in cui si disporrà di un progetto definitivo concernente tali sedimi.

Di conseguenza con questo messaggio si chiede l'autorizzazione ad acquistare i fondi in ossequio all'art. 13 cpv. 1 lett. h LOC e separatamente il relativo credito, ritenuto che indipendentemente dall'esito della trattativa bonale, il principio dell'acquisizione dei fondi è comunque accettato.

5. Demolizione dell'attuale struttura prefabbricata

E' intenzione del Municipio procedere con la demolizione dell'attuale sede di scuola elementare di primo ciclo ospitata nella struttura prefabbricata risalente agli anni '70. Essa presenta, infatti, evidenti problemi di vetustà per cui una sua eventuale riconversione ad altro utilizzo non è obiettivamente possibile.

La sola sistemazione del tetto comporterebbe costi pari a ca. fr. 50'000.00 e pure la presenza di amianto fortemente agglomerato (non pericoloso nella forma attuale), dal momento che la struttura non sarebbe più occupata e regolarmente curata potrebbe presentare qualche preoccupazione. Non da ultimo, una volta vuota la struttura, potrebbe esserci il rischio che essa diventi oggetto di atti di vandalismo o che venga occupata abusivamente. Onde evitare queste eventualità si provvederà pertanto allo smantellamento.

Quindi, qualora venisse accordato il credito proposto con il messaggio municipale no. 02/2015 vi sarebbero le premesse per procedere con la demolizione e in ogni caso, indipendentemente da tale scelta, in un futuro prossimo la struttura andrà demolita in quanto come detto non è ipotizzabile e plausibile il suo recupero.

Tenuto conto della presenza di amianto, lo smantellamento dovrà essere effettuato da una ditta specializzata espressamente autorizzata e sotto l'egida della SUVA che sorveglierà i lavori e dovrà attestare la correttezza e il rispetto delle norme. Al riguardo abbiamo quindi provveduto a fare allestire un'offerta che comprende e suddivide le opere di bonifica amianto e quelle di demolizione generale, i cui risultati sono i seguenti:

A. Opere di bonifica amianto **fr. 159'215.00** (IVA 8% compresa)

B. Opere di demolizione **fr. 111'265.00** (IVA 8% compresa).

Si tratta evidentemente di costi importanti, da considerare quali massimi prevedibili, dal momento che per l'aggiudicazione definitiva si procederà, nel rispetto della Legge sulle commesse pubbliche, con le usuali procedure di concorso mediante le quali si auspica un abbassamento dei costi, in particolare per le opere di demolizione che sono per loro natura meno specialistiche.

6. Costi della procedura di concorso e ricapitolazione dei costi oggetto della richiesta di credito

Di seguito riportiamo i costi della procedura di concorso (cap. 2) ai quali si aggiungono i costi dell'acquisizione dei terreni (cap. 4) e quelli della demolizione dell'attuale struttura prefabbricata (cap. 5) e che sommati determinano il credito complessivo richiesto con il presente messaggio.

a) rilievo 3D del comparto, allestimento piani (IVA 8% compresa)	fr. 8'050.00
b) Coordinamento del concorso e delle sue diverse fasi:	
Fase 1: studio preliminare ed elaborazione del bando di concorso	fr. 8'000.00
Fase 2: Coordinamento del modellista	
Coordinamento e rapporti con la giuria	
Coordinamento della fase inerente l'iscrizione	
Coordinamento del concorso di architettura	
Accompagnamento ai lavori della giuria	fr. 30'400.00
Spese e trasferte (4%)	fr. 1'600.00
Sconto 20%	fr. – 8'000.00
IVA 8%	fr. 2'560.00
c) esperto esterno	fr. 2'960.00
d) modellista	fr. 30'000.00
e) giurista	fr. 3'000.00
f) spese diverse (spese notarili, affitto sala, pannelli, ecc.)	fr. 6'000.00
g) concorso e montepremi (vedi capitolo 2.3, IVA 8% inclusa)	fr. 130'000.00
h) onorari giuria	fr. 36'260.00
i) imprevisti (5% fasi 1 e 2, voci c), d), e), f), g), h)	fr. 11'700.00
IVA 8% su voci c), d), e), f), g), h), i)	fr. 17'600.00
Totale procedura di concorso	fr. 280'130.00
d) Acquisizione dei terreni	fr. 274'700.00
e) Opere di bonifica amianto e di demolizione (IVA 8% compresa)	fr. 270'480.00
Totale complessivo	fr. 825'310.00

7. La tempistica

Il progetto prevede un'esecuzione a tappe, dovrà considerare come detto in entrata le preesistenze, in particolare la palestra con i relativi spogliatoi che verranno mantenuti.

In una prima fase dovrà essere eseguita la scuola, mentre in fasi successive, che potrebbero anche essere a distanza di qualche anno tra loro, verranno realizzati gli altri contenuti inseriti nel concorso ed elencati al capitolo 2.5 del presente messaggio.

Il tutto in maniera coordinata e nel rispetto degli investimenti previsti a Piano Finanziario, previo richiesta dei rispettivi crediti e quindi in un arco temporale di 6/7 anni e che vedrà l'inizio dei lavori della nuova sede scolastica non prima del 2020/2021.

Di questa tempistica si terrà dunque conto nell'ambito della revisione del Piano Finanziario di cui abbiamo già riferito nel capitolo 2.6.

8. Conclusioni

Il presente messaggio è licenziato in contemporanea – ed è in stretta relazione - con il messaggio municipale 02/2015 concernente la richiesta di un credito di fr. 661'190.00 per l'acquisto e la posa di elementi prefabbricati di nuova generazione, concepiti ad hoc per la scuola ed adibiti provvisoriamente ad aule scolastiche di primo ciclo di Scuola elementare e per il relativo mobilio.

Il messaggio è affidato all'esame della Commissione della Gestione.

Siamo a disposizione in Commissione e durante la seduta del Legislativo per fornirvi ulteriori chiarimenti e vi presentiamo i migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Andrea Pellegrinelli

Il Segretario:
Davide Conca

Risoluzione municipale no. 74 del 2 febbraio 2015



COMUNE DI CAPRIASCA

Consiglio Comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 03/2015 concernente la richiesta di un credito complessivo di **fr. 825'310.00** (IVA 8% inclusa) per lo studio preliminare e il bando di concorso d'architettura in una fase per la realizzazione della nuova sede di Scuola Elementare di primo ciclo (SE Ic) di Capriasca, la demolizione dell'attuale struttura prefabbricata e l'acquisizione dei terreni

Visto il rapporto della Commissione della Gestione del

D E C I D E:

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 280'130.00 (IVA 8% inclusa) nell'ambito dell'edilizia scolastica per lo studio preliminare e il bando di concorso d'architettura in una fase per la realizzazione della nuova sede di Scuola Elementare di primo ciclo (SE Ic) di Capriasca
2. Al Municipio è concesso di acquisire i fondi 133 e 139 RFD Tesserete.
3. Al Municipio è accordato un credito di fr. 274'700.00 per l'acquisto dei fondi al punto 2. Importo massimo concesso nell'ambito della trattativa bonale.
4. Al municipio è accordato un credito di fr. 270'480.00 per la demolizione dell'attuale struttura prefabbricata delle Scuole Elementari di Tesserete.
5. Le spese sono caricate al conto investimenti del Comune *210.503.09 Edilizia scolastica SE – I ciclo.*
6. I crediti di cui ai punti precedenti dovranno essere utilizzati entro il 31.12.2017.
7. 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:
Gian Antonio Baffelli

Il Segretario:
Davide Conca