



COMUNE DI CAPRIASCA

Municipio

Piazza Motta, CP 165, 6950 Tesserete

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 09/2014

concernente la richiesta di un credito di costruzione di fr. 7'516'790.00 (IVA 8% inclusa) per la realizzazione della nuova Scuola dell'Infanzia in zona Matarel-Manzett a Lugaggia



6950 Tesserete, 12 agosto 2014

INDICE

1. Premessa e considerazioni generali	p. 3
2. Descrizione generale del progetto	p. 4
2.1 Una sezione per l'accoglienza pre e post scolastica	p. 5
2.2 Materializzazione	p. 5
2.3 Condizioni di edificabilità	p. 7
2.4 Dati quantitativi	p. 7
2.5 Calcolo degli indici	p. 8
3. Accesso, viabilità e percorsi pedonali	p. 8
4. Temi energetici – Standard Minergie®	p. 10
5. Tempistica di realizzazione	p. 11
6. Acquisizione terreni	p. 11
7. Costi e finanziamento	p. 12
7.1 Riepilogo dei costi	p. 12
7.2 Sussidio cantonale	p. 13
7.3 Incentivi cantonali per lo Standard Minergie®-ECO	p. 14
7.4 Incentivi cantonali per lo Standard Minergie®-A	p. 14
7.5 Sostenibilità finanziaria dell'investimento	p. 14
7.6 Finanziamento	p. 15
7.7 Provento da cessione stabili comunali	p. 15
8. Conclusioni	p. 16
Dispositivo di risoluzione	p. 18
Tabella ammortamenti costruzione	p. 19
Tabella ammortamenti arredamento	p. 20

AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signor Presidente,

Signore e Signori Consiglieri,

vi sottoponiamo per esame e approvazione la presente richiesta relativa al credito di costruzione necessario alla realizzazione della nuova Scuola dell'Infanzia in zona Matarel-Manzett a Lugaggia, destinata a ospitare quattro sezioni con servizio di refezione per il quale lo stabile sarà dotato di una cucina funzionale e predisposta alla preparazione di ca. 200 pasti quotidiani (100 per i bisogni della sede medesima e altri 100 per i bisogni delle quattro sezioni SI dislocate nel territorio e servite mediante un servizio di catering).

1. Premessa e Considerazioni generali

Come noto la progettazione di questa opera è stata attribuita allo studio di architettura Remo Leuzinger di Lugano, già vincitore del concorso di architettura con il progetto "Nelle radici il futuro" indetto dal Municipio di Lugaggia nel mese di febbraio 2003. Progetto poi elaborato in forma definitiva per due sezioni nel mese di ottobre 2006, sempre per il Comune di Lugaggia e ora ripreso, ampliato e riattualizzato nella forma che oggi vi sottoponiamo.

Questo messaggio concretizza la decisione del Consiglio Comunale con la quale quest'ultimo ha approvato, nella seduta del 14 ottobre 2013, il messaggio municipale 22/2013 relativo alla richiesta di credito per l'allestimento del progetto definitivo.

Questo passo rappresenta la seconda fondamentale tappa dell'impostazione strategica della nuova edilizia scolastica in Capriasca illustrata nel documento prospettico elaborato dal Municipio il 20 giugno 2012 (ris. mun. 224/18.06.2012) e pure ripresa nel messaggio municipale 07/2013 del 18 febbraio 2013 concernente la richiesta del credito di costruzione per la trasformazione dell'ex-Caserma in nuova sede della Scuola Elementare di Capriasca.

2. Descrizione generale del progetto

Il terreno destinato alla nuova scuola dell'infanzia è ubicato in zona "Matarel-Manzett" in una posizione pregevole dal punto di vista paesaggistico, al margine est del vasto comprensorio non edificato, in una situazione ideale per il contenuto previsto, sia per le relazioni interessanti che ha con il territorio circostante, sia per la sua esposizione. L'edificio è inserito nel terreno lungo un asse est-ovest, in modo da contenere il limite del pianoro a ovest e da porre in relazione visiva l'accesso con il parco giochi e il nucleo sottostante. La scelta di inserire l'edificio allineato al bosco e non alla strada nasce da considerazioni sulla morfologia del terreno e sulla volontà di lasciare il maggior spazio possibile libero a sud.

Sui lati sud e ovest si definisce lo spazio di gioco esterno chiuso, a nord quello dei percorsi e di relazione con il bosco e a est quello dell'accesso veicolare (piano seminterrato) e pedonale (piano terreno).

Il progetto vuole proporre un ambiente attrattivo e stimolante per i bambini che lo frequenteranno e assumere il carattere di edificio pubblico di riferimento per il territorio circostante pur avendo un carattere domestico al suo interno.

La costruzione è caratterizzata da un parallelepipedo in mattoni di paramano chiari posta su un basamento di contenimento in calcestruzzo parzialmente emergente dal terreno che definisce a est e a nord i percorsi di accesso che si innestano da un lato sulla strada e (attraverso il parco giochi) sul sentiero che sale da Lugaggia e, dall'altro, su quello che porta a Tesserete. L'accesso veicolare a valle serve per docenti e fornitori (cucina), e il numero dei posteggi è limitato a quattro. Si vuole in questo modo evitare un carico di auto private (genitori) e favorire i collegamenti pedonali. Uno studio separato documenta un progetto di accessi pedonali su un raggio più ampio.

Le quattro sezioni sono pensate quali unità additive organizzate su due livelli con una testa verso est che contiene spazi di supporto. Ogni sezione, come pure la testa, dispone di una scala di collegamento interna. Un ascensore – che serve per le persone disabili e per la cucina – collega i diversi piani dell'edificio.

I bambini accedono alle singole sezioni dal camminamento esterno: al piano entrata sono ubicati - per sezione - guardaroba, cure igieniche e aula delle attività tranquille - organizzata in varie parti tra cui una nicchia rialzata - aperta verso il portico e il giardino. Al piano superiore si trova l'aula di movimento a sud e il refettorio in aggetto a nord, aperto verso il bosco. Le aule di movimento delle prime due unità possono essere unite grazie alla parete scorrevole a elementi e possono così essere utilizzate per altre attività scolastiche. Un percorso interno collega le varie unità alla cucina.

L'elemento iniziale, rivolto a est, contiene l'atrio, il locale insegnanti e l'aula per il sostegno pedagogico al piano terreno e la cucina al primo piano.

Un deposito con magazzino, gli spogliatoi del personale della cucina e gli spazi tecnici sono ubicati al piano inferiore e fanno parte del piano seminterrato sul quale è posto l'edificio.

La zona antistante la scuola dell'infanzia, esposta a sud, è destinata ai giochi, e lo stagno didattico raccoglie l'acqua piovana dei tetti.

2.1 Una sezione per l'accoglienza pre e post scolastica

Come indicato il 15 aprile 2014 nel preavviso municipale alla mozione della consigliera Lorenza Ponti Brogginì per il prolungamento dell'orario per una classe della scuola dell'infanzia, confermiamo che una sezione della nuova sede sarà organizzata per ospitare il servizio pre e post scolastico.

L'organizzazione di tale attività sarà effettuata tenendo conto delle esperienze nel frattempo maturate presso il grottino sociale nell'ambito della collaborazione in essere con l'Associazione Luganese delle Famiglie diurne (ALFD).

2.2 Materializzazione

La struttura è realizzata in calcestruzzo armato, con muri parzialmente a vista:: si tratta di un sistema con lame portanti e spessori di solette adeguate alle luci di portata relativamente importanti.

Il rivestimento esterno è realizzato in mattoni paramano di colore chiaro a fuga rasata per il corpo principale e intonaco su supporto rigido con isolamento termico retrostante per gli aggetti (refettori e nicchie gioco).



Prospetto sud

I serramenti sono in legno rovere trattati al naturale all'interno e alluminio leggermente bronzato all'esterno.

I pavimenti sono in teli di linoleum monocromatici negli spazi principali, in calcestruzzo pigmentato liscio nei servizi, in piastrelle nella cucina e in calcestruzzo al piano interrato. I lucernari delle aule di movimento e delle scale portano luce zenitale di varie colorazioni in questi spazi. Le porte interne sono in MDF verniciati con ferramenta in acciaio inox. I soffitti fonici previsti negli spazi principali sono in lastre di derivati di legno microforati.

Il concetto generale è quello di proporre un ambiente accogliente e domestico proponendo accostamenti cromatici differenziati per le varie sezioni.



Vista interna di una sezione al piano terreno

Gli impianti elettrici sono di tipo usuale, i corpi illuminanti sono previsti con LED nell'ottica di un utilizzo razionale e quindi con l'obiettivo di ottenere un risparmio energetico e di durabilità nel tempo.

L'approvvigionamento energetico avviene tramite sonde geotermiche e la distribuzione del calore per mezzo di serpentine a pavimento. L'impianto di ventilazione dolce è funzionale allo standard energetico (vedi capitolo seguente).

Gli impianti sanitari propongono apparecchi di tipo corrente.

2.3 Condizioni di edificabilità

I mappali 384, 385, 386 e 388 con una superficie complessiva di mq 3320 sono inseriti in zona AP-EP.

Le norme di attuazione definiscono i parametri edilizi, in particolare:

Indice di sfruttamento	I.S. 0.8
Indice di occupazione	I.O. 40%
Altezza massima dell'edificio	10,50 m
Altezza massima terreno sistemato	1,50 m
Distanza dal bosco	10 m
Distanza dalle strade	4 m
Distanza dai confini	3 m

2.4 Dati quantitativi

La cubatura totale dell'edificio è di **mc 7'296**, suddivisi in

Piano interrato	mq 303 x h 3,22 =	mc 976
Piano interrato ribassato	mq 60 x h 0,82 =	mc 50
Piano terreno	mq 720 x h 3,26 =	mc 2'348
Primo piano	mq 927 x h 4,23 =	mc 3'992

La superficie netta totale è quantificata in **mq 1'365**, suddivisa in

Piano terreno	mq 530
Piano primo	mq 636
Piano interrato	mq 199

Le aule, dislocate tra il piano terreno e il primo piano, suddivise in aule di attività tranquille e aule di movimento, dispongono di una superficie netta di 70 mq e rispettivamente 90 mq, per un totale quindi di 160 mq ognuna.

2.5 Calcolo degli indici

Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e Indice di Sfruttamento (I.S.)

PT	Locali	720 mq
	Ascensore	- 4 mq
	Scale	- 48 mq
Totale S.U.L. PT		668 mq
P1	Locali	927 mq
Totale S.U.L. P1		927 mq
Superficie Utile Lorda (S.U.L.) Totale		1'595 mq
Indice di sfruttamento (I.S.)		0,48

Superficie edificata (S.E.) Totale	988 mq
Indice di Occupazione (I.O.)	29,7%

3. Accesso, viabilità e percorsi pedonali

Un tema sensibile è quello dell'accesso al mappale che è stato oggetto di particolare attenzione in fase di progettazione definitiva, tenuto conto della precisa intenzione di impedire l'accesso veicolare privato all'edificio che sarà limitato ai fornitori, ai docenti e al servizio di catering.

A questo riguardo il progetto prevede la creazione di un nuovo percorso pedonale che permetta un accesso in sicurezza dalla strada cantonale alla Scuola dell'Infanzia. Questa esigenza è data dal fatto che si vuole integrare la nuova SI in una rete di percorsi pedonali (e ciclabili) senza creare ulteriore traffico veicolare alla strada di quartiere che porta in zona Matarel Manzett.

Vengono proposti quattro interventi:

- Il nuovo attraversamento pedonale nella zona in cui si intende realizzare l'Ecocentro;
- Il nuovo marciapiede che dal nucleo di Lugaggia porta all'attraversamento pedonale;
- Il sentiero che porta alla SI;
- Il raccordo alla rete di sentieri e percorsi pedonali che portano a Tesserete.

Il posteggio attualmente presente (e che servirà pure il previsto Ecocentro) sarà parzialmente dedicato in alcune fasce orarie ai genitori che accompagnano i bambini in auto (da Sureggio o altri quartieri). L'attraversamento pedonale permette a questi utenti e a chi arriva da Tesserete a piedi di salire verso la SI lungo il nuovo percorso sul quale si inserisce pure il nuovo marciapiede che sul lato a monte della strada cantonale collega questa zona con il nucleo di Lugaggia. Nel caso si organizzi un trasporto pubblico per i bambini, il pullmino potrà fermarsi nel posteggio esistente in via alla Motta dove passa il percorso pedonale.

Sul lato ovest il prolungamento del percorso di accesso alla SI si innesta nella rete di sentieri che porta verso Tesserete. Da quel lato il Municipio sta ipotizzando anche la costruzione di un nuovo ponte pedonale che dalla zona del maneggio dei cavalli porta verso il parco giochi Melontano, senza dover scendere, come succede attualmente, sino in fondo alla valletta.

La realizzazione di questi interventi puntuali, che toccano come detto l'assetto viario di Lugaggia e interessano l'intera popolazione e altri servizi alla cittadinanza, quali ad esempio il prospettato Ecocentro, saranno eseguiti al più presto e in delega da parte dell'Esecutivo, in quanto i costi ipotizzati, ad esclusione del ponte di cui sopra, sembrano essere inferiori ai fr. 100'000.00 e non sono in stretta e unica relazione con la nuova edificazione scolastica. Se per contro, l'investimento dovesse rivelarsi più oneroso, esso sarà sottoposto al Legislativo con uno specifico messaggio.

Di seguito una rappresentazione grafica di quanto ipotizzato e sopra descritto:



4. Temi energetici - Standard Minergie®

Per quanto concerne gli aspetti energetici, l'edificio raggiunge lo standard Minergie®, come prescritto dalla norma SIA 380/1:2009 e, così come progettato, lo standard Minergie® ECO.

Infatti, ai sensi del Regolamento sull'Uso dell'Energia (RUEn), l'intervento progettuale costituisce una nuova edificazione, per il quale – in quanto stabile pubblico – è necessario ottenere la certificazione Minergie® per nuovi edifici della categoria “scuole”, attraverso l'efficienza combinata di: involucro, impianto di produzione di calore, impianto di ventilazione, protezione termica estiva, illuminazione, e nell'obiettivo complementare di garantire un benessere ottimale degli utenti del nuovo edificio.

E' prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico sul tetto del nuovo edificio scolastico. L'impianto è formato da 105 moduli da 265 Wp/modulo per un totale di 27.6 kWp (ca. 250 mq), montati su sistema Knubix SR 10/100 con inclinazione a 10°.

Per la loro resa energetica è stato per ora utilizzato il valore standard Minergie di 800 kWh/kWp. L'energia elettrica prodotta va integralmente in deduzione dell'energia elettrica consumata dall'edificio, coprendo i consumi di energia elettrica per ca. l'80% del totale necessario.

L'edificio, come detto, raggiunge pure lo standard Minergie®-ECO per il quale, salvo il maggior spessore di isolamento termico del tetto (da 18 a 34 cm), non vi sono costi supplementari.

Dal momento che l'impianto fotovoltaico sarà realizzato e finanziato dal Comune, l'edificio – e sarebbe la prima scuola dell'infanzia del Ticino – mira ad ottenere pure lo standard Minergie®-A e potrebbe così beneficiare dei previsti incentivi cantonali previsti e pari a fr. 200'000.00 (vedi anche punto 7.4).

Giova rilevare a questo proposito che è solo recentemente che il Cantone ha riconosciuto la possibilità di ottenere lo standard Minergie®-A anche per edifici scolastici.

Per ottenere la certificazione, il progetto – già preliminarmente discusso con l'agenzia Minergie Ticino – potrà subire alcuni adattamenti costruttivi (che non incidono sui costi) da approfondire nella fase esecutiva. Ad esempio sarà da verificare l'utilizzo di lamelle esterne invece delle tende e dovrà essere verificata la protezione solare dei lucernari, prevedendo un loro orientamento a nord.

5. Tempistica di realizzazione

In collaborazione con il progettista è stato approntato un planning generale relativo alle tempistiche di realizzazione che sostanzialmente ipotizza l'apertura delle porte del nuovo edificio scolastico a **settembre 2017**, ciò nella migliore delle ipotesi e quindi nell'ottimistica eventualità che non vi siano opposizioni, ricorsi od altri ostacoli che ritardino la procedura.

									Approvazione CC presente messaggio
									Crescita in giudicato del credito stanziato
									Domanda di costruzione, procedura d'appalto e delibere principali
									Aggiudicazione appalti pubblici
									realizzazione
									Sistemazione esterna
									Sistemazione interna (arredo)
									Inaugurazione nuova sede
ott. '14	dic. '14	gen. '15	mag. '15	set. '15	giu. '17	lug. '17	ago. '17	set. '17	

6. Acquisizione terreni

I mappali su cui sorgerà il nuovo edificio sono i seguenti: 384, 385, 386 e 388 RFD Capriasca (sezione di Lugaggia) per una superficie complessiva di mq 3'320 e da molti anni inseriti in zona AP/EP.

Le particelle 384, 385 e 386 sono di proprietà privata (tre diversi proprietari) e si estendono oltre al comparto sul quale sorgerà l'edificio, per un totale di complessivi mq 4'423, mentre la 388 è di proprietà del Comune.

L'Esecutivo ha già preso contatto con i tre proprietari per intavolare la trattativa volta ad acquisire i terreni in questione, che si spera possa concludersi in maniera bonale a breve.

La trattativa che potrà ad ogni modo essere finalizzata unicamente al momento in cui il Legislativo approverà il presente messaggio, concedendo quindi il credito di costruzione.

Al momento non possiamo quantificare con precisione l'investimento necessario all'acquisizione dei terreni, poiché come detto le trattative sono in corso.

Si ricorda in proposito che la zona Matarel-Manzett, situata a stretto contatto con la zona agricola e solo parzialmente posta a contatto con la sottostante “zona residenziale estensiva” è inserita a Piano Regolatore sin dal 1981 in “zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico” - AEP.

L'importo di riferimento del valore del terreno su cui sorgerà la costruzione si aggira al massimo a ca. fr. 30.00 il mq, con tuttavia una porzione del medesimo del tutto boschiva la quale, come detto, si estende oltre il perimetro utilizzato dalla futura scuola; se ne deduce che, per questa ragione, tale porzione dovrebbe essere valutata con un importo al mq inferiore.

Per questa ragione stimiamo a puro titolo indicativo e prudenziale, un esborso massimo per l'acquisizione dei fondi privati pari a **fr. 132'690.00**, ritenuto che tale importo è del tutto ipotetico e che presupporrebbe che gli interi fondi, comprensivi quindi della parte boschiva, vengano acquisiti al costo di riferimento indicato in fr. 30 mq.

Se la procedura bonale non dovesse andare a buon fine, con l'accettazione del presente credito, vi saranno le premesse per procedere immediatamente con la procedura di esproprio e di immissione in possesso anticipata dei fondi oggetto delle trattative.

Nel caso si dovesse arrivare alla procedura di esproprio, sarà il Tribunale delle espropriazioni a definire il valore del terreno al mq. In quest'evenienza, se l'importo stimato in fr. 30 al mq non dovesse rivelarsi sufficiente, il Municipio provvederà a chiedere il credito supplementare con un apposito messaggio.

7. Costi e finanziamento

L'investimento complessivo per l'edificazione della nuova sede ammonta a **fr. 7'287'700.00** (+/- 10%), IVA 8% inclusa, ai quali va aggiunto il costo dell'acquisizione dei terreni al momento ipotizzato in **fr. 132'690.00** (vedi capitolo precedente)

7.1 Riepilogo dei costi

Il preventivo dei costi, elaborato conformemente alla norma SIA 102, art. 4.32, si basa sui seguenti documenti:

- progetto architettonico definitivo;
- progetto strutturale;
- progetto degli impianti elettrico, riscaldamento, ventilazione e sanitario;
- relazione fisico della costruzione;
- relazione sicurezza del fuoco.

Il descrittivo dettagliato dei costi, elaborato per elementi (eCCC –E SN 506 511) da intendere quale informazione supplementare e strumento di lavoro che riassume sinteticamente il materiale raccolto ed elaborato per la determinazione dei costi è a disposizione delle Commissioni preposte all'esame del presente messaggio unitamente all'intero incarto.

Di seguito il suo riepilogo:

RIASSUNTO

GENERALE	CCC	CCE	TOTALE
	1 B	PREPARAZIONE	11'000.00
	2 B/C/D/E/F/G/J/V	EDIFICIO	5'600'800.00
	3 H	IMPIANTI AD USO SPECIFICO	338'300.00
	4 I	ESTERNO	355'720.00
	5 W	COSTI SECONDARI	83'000.00
	9 J	ARREDO EDIFICIO	162'500.00
	TOTALE 1 IVA escl.		6'551'320
	5 Y	Riserve ed imprevisti 3.00%	196'540.00
	TOTALE 2 (con riserve) IVA escl.		6'747'860.00
	5 Z	IVA 8.00%	539'829.00
	ARROTONDAMENTO		11.00
	TOTALE 3 (con riserve e IVA)		7'287'700.00
	3 H	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	80'000.00
	3 H	IMPIANTO ELETTRICO	10'000.00
	5 Z	IVA 8.00%	6'400.00
	TOTALE 4 (impianto fotovoltaico con IVA)		 96'400.00

Acquisizione terreni (vedi capitolo 6)	132'690.00
--	------------

TOTALE COMPLESSIVO (con riserve e IVA 8%)	7'516'790.00
--	---------------------

7.2 Sussidio cantonale

Il sussidio cantonale ordinario è garantito dal Regolamento concernente il sussidio delle spese dell'edilizia scolastica dei Comuni e dei consorzi, che stabilisce criteri per l'attribuzione e importo del medesimo. Sostanzialmente e per la parte preponderante il sussidio è calcolato sulla base del numero delle sezioni previste dal progetto – fr. 365'000.00 per ognuna. L'importo totale ottenuto (fr. 1'460'000.00) viene quindi ridotto, secondo i disposti dell'art. 12 del succitato Regolamento - che prevede il sussidiamento dal 31% al 40% in relazione alla forza finanziaria del Comune. Nel nostro caso sarà applicata la percentuale del **36%** (sulla base dei dati effettivi della nostra forza finanziaria stabiliti dal Cantone e pubblicati sul Foglio Ufficiale), che si traduce in un sussidio pari a **fr. 934'400.00.**

Entra poi in gioco la sistemazione dell'area esterna: 10% della spesa a preventivo, ritenuto che non venga in tal modo superato il sussidio massimo riconoscibile al complesso della costruzione (non deve superare il 90% della spesa sussidiabile). Con la progettazione definitiva è stato acclarato il relativo costo preventivato in fr. 355'720.00 corrispondente ad un sussidio di fr. 35'572.00.

Importi che sommati, garantiranno un sussidiamento cantonale complessivo indicativo di **fr. 969'972.00**.

7.3. Incentivi cantonali per lo Standard Minergie®-ECO

Questo standard di certificazione permette di accedere a degli incentivi cantonali, che nel caso del presente progetto dovrebbero corrispondere ad un incentivo di ca. **fr. 145'096.00**, calcolati su una superficie di riferimento energetico (A_E) di 1688.7 m².

7.4 Incentivi cantonali per lo Standard Minergie®-A

Da pochissimo è disponibile, su richiesta, la certificazione Minergie®-A anche per gli edifici della categoria "scuole". La realizzazione di un edificio Minergie®-A è sovvenzionata dal Cantone per un importo complessivo massimo di **fr. 200'000.00**. Tale importo sarà interamente corrisposto per quest'opera, che in relazione alla sua superficie di riferimento energetico (A_E) di 1572.1 m² (il metodo di calcolo diverge leggermente da quello per lo standard ECO), raggiungerebbe un sussidio teorico di fr. 212'680.00.

7.5 Sostenibilità finanziaria dell'investimento

Contestualmente alla scelta è stata effettuata una valutazione atta a comprendere la sostenibilità finanziaria di questo importante investimento.

La verifica è stata impostata sulla base dei dati già conosciuti del Piano Finanziario ed ha tenuto conto dell'investimento previsto per tutte le fasi di riorganizzazione dell'edilizia scolastica, ben indicati nel documento prospettico già richiamato che il Municipio ha licenziato nel mese di giugno 2012.

Tale verifica è quindi stata fatta già nell'ambito della ristrutturazione dell'Ex Caserma (MMN 07/2013).

Dalla verifica emerge che la realizzazione delle varie strutture, seppur rappresenti uno sforzo finanziario assai considerevole, è sostenibile. Ciò senza necessariamente portare ad un adeguamento del moltiplicatore d'imposta, ma alla precisa condizione che venga svolta una revisione rigorosa delle priorità d'investimento per non superare il volume medio annuo d'investimenti netti oggi quantificato in ca. 3.7 milioni di franchi (PF 2013-2018).

7.6 Finanziamento

In relazione al finanziamento di quest'opera, il Municipio ritiene di poter formulare le ipotesi seguenti:

investimento lordo previsto (IVA inclusa) fr. 7'516'790.00

. /. Sussidio Minergie®-ECO	fr.	145'096.00	
. /. Sussidio Minergie®-A	fr.	200'000.00	
. /. Sussidio cantonale ordinario	fr.	969'972.00	
. /. Totale sussidi e proventi			fr. 1'315'068.00

Investimento netto residuo a carico del Comune fr. **6'201'722.00**

Le conseguenze finanziarie sulla gestione corrente possono essere suddivise in due categorie: gestione e manutenzione, oneri finanziari.

Le conseguenze sulla gestione corrente mostreranno i loro effetti essenzialmente a decorrere dall'esercizio relativo al 2017 (anno della prevista messa in funzione del nuovo edificio); negli anni di costruzione (2015-2017) andranno però considerati i costi legati all'utilizzo di finanziamenti esterni per il pagamento degli oneri d'investimento, ritenuto che il calcolo degli ammortamenti inizierà solo dopo la messa in esercizio dell'opera.

Gli impegni annui a questo titolo possono essere prudentemente stimati in ca. il 3.5% dell'onere di investimento risultante annualmente. Considerando un onere netto di investimento in media annua pari a ca. 2.0 mio su tre anni, l'onere ricorrente si fissa a circa fr. 70'000.00 annui supplementari il primo anno, con una progressione fino a fr. 210'000.00 il terzo anno.

Gli oneri finanziari vanno per contro valutati in ragione del 10% dell'investimento netto residuo a decorrere dall'anno di messa in esercizio, a copertura dei costi d'ammortamento e di finanziamento da terzi (interessi passivi). Nei primi anni, tale percentuale andrà determinata indicativamente al 12% dell'onere netto d'investimento della costruzione, mentre negli anni successivi diminuirà progressivamente, in conseguenza dell'applicazione di un tasso d'ammortamento fisso sul valore residuo (vedi tabella a pagina 19 che riporta l'ammortamento dei costi di costruzione, dedotti sussidi e mobilio).

7.7 Provento da cessione stabili comunali

Come anticipato sin dal messaggio municipale 12/2010 relativo alla richiesta di credito per l'allestimento del progetto di massima, alcune strutture, attualmente adibite ad uso scolastico, potranno progressivamente essere destinate ad altri scopi. Esse potranno

essere sia riconvertite per altri usi, sia, laddove possibile e opportuno, alienate per conseguire i capitali necessari al fine di ridurre il più possibile il finanziamento da terzi (ed i relativi oneri finanziari) ed incrementare il capitale proprio per le nuove realizzazioni nel campo dell'edilizia scolastica.

A questo proposito l'Esecutivo, sulla base delle perizie immobiliari in suo possesso e sulle rivalutazioni contabili straordinarie effettuate nel recente passato (vedi MMN 23/2010) conta di poter realizzare attraverso la cessione di stabili comunali un importo complessivo di almeno 2 milioni di franchi.

Questa misura, oltre alle positive ricadute finanziarie sopra descritte, consentirebbe di ulteriormente ridurre l'investimento netto residuo per la nuova edilizia scolastica a carico del Comune e di altresì abbattere i costi di manutenzione degli stabili che saranno alienati. In ogni caso gli stabili che potranno essere venduti saranno oggetto a tempo debito di attenta valutazione. Come detto in occasione del messaggio citato relativo al passaggio da beni amministrativi a beni patrimoniali, la vendita di qualsiasi stabile sarà in ogni caso oggetto di specifico messaggio e sarà sottoposta al Legislativo per approvazione.

8. Conclusioni

Quest'opera è il secondo e fondamentale tassello del concetto scolastico unificato che vi è stato illustrato nel giugno 2012, un'opera che rappresenta l'ossatura principale dell'intero mosaico della nuova edilizia scolastica in Capriasca e alla quale mancherà unicamente la nuova sede di Scuola Elementare destinata ad accogliere il 1° ciclo, per la quale contiamo in tempi brevi di presentare la richiesta di credito per il concorso di progetto.

A ciò andranno pure aggiunti gli interventi di risanamento delle tre sedi esterne che continueranno ad operare ospitando le sezioni di Scuola dell'Infanzia (due a Vaglio, una a Cagiallo e una a Bidogno). Sedi come detto che saranno servite da un servizio di catering e quindi adeguate di conseguenza, con spazi di refezione idonei.

Detto ciò, e in considerazione di quanto esplicitato circa la sostenibilità finanziaria dell'investimento globale e nella speranza di poter rispettare *la tempistica di realizzazione* (capitolo 5. p. 11), vi invitiamo ad approvare la richiesta in oggetto, con lo stanziamento del credito necessario indicato.

Il messaggio è affidato alla Commissione della Gestione per gli aspetti finanziari e alla Commissione Edilizia e Opere Pubbliche per quelli tecnici.

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. 573 dell'11 agosto 2014



COMUNE DI CAPRIASCA

Consiglio Comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 09/2014 concernente la richiesta di un credito di **fr. 7'516'790.00** nell'ambito dell'edilizia scolastica

visti i rapporti

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

D E C I D E:

1. Sono approvati i piani di progetto definitivo.
2. E' concesso un credito complessivo di **fr. 7'516'790.00** (IVA 8% inclusa) nell'ambito dell'edilizia scolastica per la realizzazione della nuova sede di Scuola dell'Infanzia di Lugaggia.
3. I crediti (indice dei costi aprile 2014) saranno adeguati alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.
4. Eventuali sussidi e altre entrate saranno registrati su conti separati legati all'opera.
5. La spesa è caricata al conto investimenti del Comune, dicastero Educazione e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
6. Il credito di cui al punto 2 dovrà essere utilizzato 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:

Il Segretario:
Davide Conca

Tesserete,

MMN 09/2014

Edificazione nuova sede di Scuola dell'Infanzia di Lugaggia

Tasso d'ammortamento 10% (aliquota prevista a preventivo per gli stabili, tasso d'interesse indicativo 2%)

Credito di costruzione – conto 210.503.08

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	6'039'222.00		10.00%	2.00%	603'922.20	120'784.44	724'706.64
2 ANNO		5'435'299.80			543'529.98	108'706.00	652'235.98
3 ANNO		4'891'769.82			489'176.98	97'835.40	587'012.38
4 ANNO		4'402'592.84			440'259.28	88'051.86	528'311.14
5 ANNO		3'962'333.55			396'233.36	79'246.67	475'480.03
6 ANNO		3'566'100.20			356'610.02	71'322.00	427'932.02
7 ANNO		3'209'490.18			320'949.02	64'189.80	385'138.82
8 ANNO		2'888'541.16			288'854.12	57'770.82	346'624.94
9 ANNO		2'599'687.04			259'968.70	51'993.74	311'962.45
10 ANNO		2'339'718.34			233'971.83	46'794.37	280'766.20
11 ANNO		2'105'746.51			210'574.65	42'114.93	252'689.58
12 ANNO		1'895'171.86			189'517.19	37'903.44	227'420.62
13 ANNO		1'705'654.67			170'565.47	34'113.09	204'678.56
14 ANNO		1'535'089.20			153'508.92	30'701.78	184'210.70
15 ANNO		1'381'580.28			138'158.03	27'631.61	165'789.63
16 ANNO		1'243'422.25			124'342.23	24'868.45	149'210.67
17 ANNO		1'119'080.03			111'908.00	22'381.60	134'289.60
18 ANNO		1'007'172.03			100'717.20	20'143.44	120'860.64
19 ANNO		906'454.82			90'645.48	18'129.10	108'774.58
20 ANNO		815'809.34			81'580.93	16'316.19	97'897.12

MMN 09/2014
Trasformazione ex Caserma SE IIC
Tasso d'ammortamento 25% (aliquota prevista a preventivo per l'arredamento)
Credito di costruzione – parte arredamento

ANNO		CREDITO COMPLESSIVO RICHiesto	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	AMMORTAMENTO
1	ANNO	162'500.00		25.00%	40'625.00
2	ANNO		121'875.00	25.00%	40'625.00
3	ANNO		81'250.00	25.00%	40'625.00
4	ANNO		40'625.00	25.00%	40'625.00