



COMUNE DI CAPRIASCA

Municipio

Piazza Motta, CP 165, 6950 Tesserete

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 20/2011

Concernente la richiesta di un credito di fr. 480'000.00 (IVA 8% inclusa) nell'ambito dell'edilizia scolastica per la progettazione definitiva della nuova sede di Scuola Elementare (SE) di Capriasca

6950 Tesserete, 8 novembre 2011

**AL LODEVOLE
CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA**

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

vi sottoponiamo, per esame e approvazione la presente domanda di credito relativa all'allestimento del progetto definitivo per la trasformazione dell'Ex Caserma in edificio scolastico.

Premessa

Come noto del progetto è incaricato lo studio di architettura Buletti Fumagalli e Associati e responsabili operativi sono gli architetti Marco Del Fedele e Mauro Buletti.

Questo messaggio fa seguito alle decisioni avallate dal Consiglio Comunale con l'approvazione del messaggio municipale 12/2010 relativo alla richiesta di credito per l'allestimento del progetto di massima e l'elaborazione di uno studio sull'inserimento di nuovi contenuti nell'area dell'ex Caserma.

Strumenti che hanno permesso all'Esecutivo di scegliere il progetto e la strategia d'intervento che di seguito illustriamo nel dettaglio.

Realizzazione della nuova sede SE di Capriasca completa di 1° e del 2° ciclo

Alla luce delle risultanze del progetto di massima e in considerazione dello studio sull'inserimento di nuovi contenuti nell'area dell'Ex Caserma redatto dal pianificatore e dopo aver attentamente considerata la situazione finanziaria e le prospettive che si stanno delineando, l'Esecutivo, contrariamente a quanto prospettato nel MM 12/2010, ha maturato la convinzione di promuovere la costruzione della nuova scuola unificata e simultanea del 1° e del 2° ciclo.



Vantaggi della realizzazione simultanea dei due cicli

I vantaggi del progetto unificato sono sostanzialmente i seguenti:

- il contenimento generale dei costi (in particolare quelli di onorario, quelli generati dalla razionalizzazione del dimensionamento dell'involucro Minergie e dei relativi impianti di riscaldamento e ventilazione, come pure i loro spazi necessari,...);
- la realizzazione completa comporterà l'utilizzo simultaneo della struttura da parte di tutti gli allievi della SE escludendo così disagi e disturbi di futuri cantieri.
- il completamento delle necessità e dei bisogni della SE in una sola tappa;

- la riduzione dei tempi dell'impatto negativo del cantiere SE per le attività del centro sportivo e balneare;
- il concretizzarsi della possibilità di liberare degli stabili che potranno essere almeno in parte realizzati o come nel caso della Scuola Elementare di Tesserete riutilizzati: idealmente questo stabile potrebbe ospitare gli uffici dell'Arena sportiva e così pure l'alloggio sportivo: sicuramente una soluzione economica e funzionale ad un problema che con la trasformazione dell'Ex Caserma andrà affrontato e risolto.

Dettagli della progettazione definitiva

Le prestazioni della progettazione definitiva per il 1° e 2° ciclo comprendono la fase 32 (Progetto definitivo) e la fase 33 (Procedura di autorizzazione) delle norme SIA 102, 103 e 108. La fase 31 (onorari già deliberati) è compresa unicamente per il progetto del 1° ciclo.

Nella seguente tabella sono indicati i dettagli:

	Importi onorari fasi 31,32 e 33	Importi onorari fase 31 del 2° ciclo deliberati da dedurre	Importi onorari fasi 31 (parziale), 32 e 33
Buletti Fumagalli e Associati	376'400.-	47'500.-	328'900.-
Ruprecht	56'900.-	9'000.-	47'900.-
Visani Rusconi Talleri	59'500.-	21'000.-	38'500.-
Eletronorma	31'200.-	16'500.-	14'700.-
physARCH Sagl	13'200.-	3'000.-	10'200.-
Cispi Consulenze	3'500.-	1'500.-	2'000.-
Totale (iva esclusa)	540'700.-	98'500.-	442'200.-

Costi effettivi dell'opera per il calcolo degli onorari valutati secondo la somma dei costi del 1° ciclo (+/-20%) e del 2° ciclo (+/-15%).

Le spese vive sono escluse dal calcolo e sono valutate in ragione del 3-5% degli onorari.

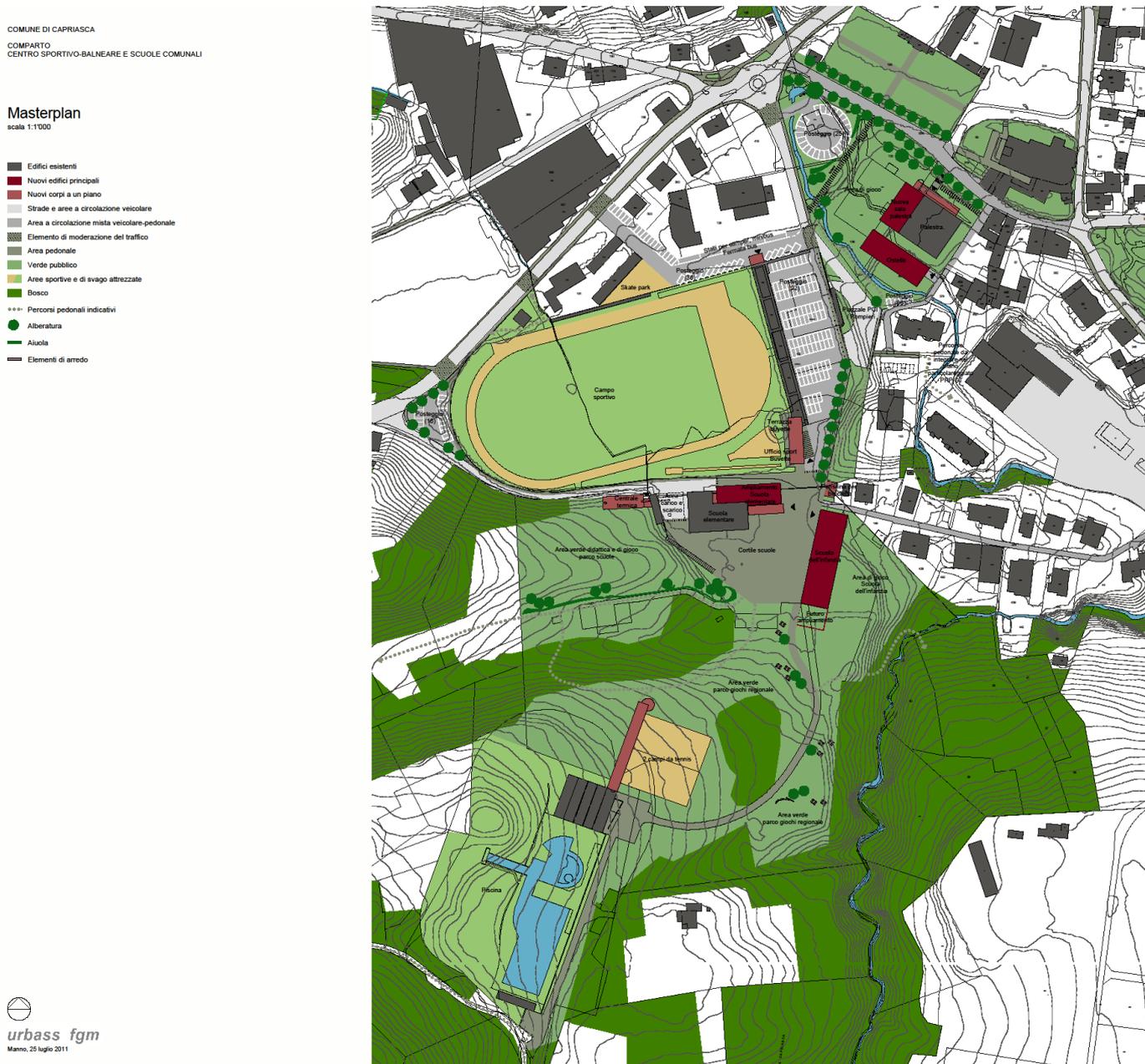
Tempistica di realizzazione

In collaborazione con i progettisti è stato approntato un planning generale relativo alle tempistiche di realizzazione che sostanzialmente ipotizza l'apertura delle porte del nuovo edificio scolastico a **settembre 2016**, ciò nella migliore delle ipotesi e quindi nell'ottimistica eventualità che non vi siano ricorsi o referendum che ritardino la procedura.

Masterplan pianificatorio

Il masterplan del pianificatore Dr. Arch. Fabio Giacomazzi datato 25 luglio 2011, ha preso in considerazione diversi scenari, tra i quali è emersa la preferenza per una proposta

basata sullo scenario denominato B2 ottimizzato. Per le infrastrutture scolastiche la scelta è graficamente riassunta nel seguente estratto grafico:



Valutazione dell'evoluzione della popolazione scolastica

La valutazione dell'evoluzione della popolazione scolastica è stata esaminata dal Direttore del nostro Istituto Scolastico, signor Giovanni Carenini. L'analisi, seppur risulti molto difficile in considerazione delle numerose variabili in gioco (nascite, HarmoS, frequenze fuori sede e da altri comuni, arrivi e partenze, nuove normative sul numero di allievi per classe SE al vaglio del CdS, rinvii alla scolarizzazione,...), porterebbe all'ipotesi della necessità di una sezione in più di SE a partire dall'anno scolastico 2015-2016. Sezione

che troverebbe posto nel progetto in questione, il quale prevede quindici aule di classe - sei di 1° ciclo e nove di 2° ciclo - per una capienza massima di 375 allievi.

Investimento

I progettisti hanno stimato i costi, sulla base degli schemi presentati per l'esecuzione in un'unica fase del 1° e 2° ciclo come segue:

1° ciclo:

CCC 1 (Codice Costi Costruzione)	fr.	50'000.00
CCC 2 mc 4'260 x 850.--/mc	fr.	3'621'000.00
CCC 3	fr.	34'000.00
CCC 4	fr.	40'000.00
CCC 5	fr.	55'000.00
<hr/>		
Totale stima dei costi (+/- 20%) IVA 8 % esclusa	fr.	3'800'000.00

2° ciclo:

CCC 1	fr.	50'000.00
CCC 2	fr.	5'515'000.00
CCC 3	fr.	155'000.00
CCC 4	fr.	123'000.00
CCC 5	fr.	127'000.00
<hr/>		
Totale stima dei costi (+/-15%)	fr.	5'970'000.00
Totale stima dei costi 1°/2° ciclo (+/- 16.9%) IVA 8 % esclusa	fr.	9'777'000.00

Dalla stima sono esclusi l'IVA, i lavori di migioria del piano cantina per il quale è previsto unicamente il rifacimento completo del soffitto (risparmio energetico) e alcuni interventi puntuali su singoli locali (ad es. zona scala, locale tecnico ascensore), l'arredamento mobile (CCC9 fr. 250'000.00), il parco giochi e le rampe del CS di collegamento al parco giochi (fr. 207'000.00), la deduzione dei sussidi federali fondo risanamento edifici e sussidio cantonale "Minergie" (ca. fr. 190'000.00).

La differenza sulla stima dell'eventuale maggior/minor costo definitivo tra i due cicli (+/- 20% e +/-15%) è dovuta al maggior dettaglio con il quale sono stati approfonditi i costi di realizzazione del 2° ciclo. La differenza sarà appianata nell'ambito della preparazione dei progetti definitivi.

Sussidio cantonale

Il sussidio cantonale è garantito dal *Regolamento concernente il sussidio delle spese dell'edilizia scolastica dei Comuni e dei consorzi*, che stabilisce criteri e importo del medesimo. Sostanzialmente e per la parte preponderante il sussidio è calcolato sulla base

del numero delle aule scolastiche previste dal progetto – fr. 175'000.00 per aula. L'importo totale ottenuto viene quindi ridotto, secondo i disposti dell'art. 12 - 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), ottenendo quindi l'importo relativo al sussidio che ci sarà concesso di **fr. 1'134'000.00**.

Entrano poi in gioco la sistemazione dell'area esterna: 10% della spesa a preventivo - fr. 225'000.00 » **fr. 22'500.00** - e il sussidio per i campi da gioco e piazzali per la ginnastica, importo al momento non ancora quantificabile in quanto si tratta di una struttura che sarà definita nella fase di progetto (ad ogni modo secondo l'art. 6 la spesa massima sussidiabile non deve superare fr. 105'000.00, corrispondenti al 15% dell'importo di fr. 700'000.00 previsto per la categoria superiore di palestre).

Sostenibilità finanziaria dell'investimento

Contestualmente alla scelta è stata effettuata una valutazione finanziaria atta a comprendere la sostenibilità di questo importante investimento. Per questo compito l'Esecutivo ha coinvolto Consavis SA che ha allestito il Piano Finanziario del Comune.

La verifica è stata impostata sulla base dei dati già conosciuti del Piano Finanziario ed ha tenuto conto dell'investimento previsto per le due fasi di 1° e 2° ciclo, così come dell'ulteriore fase relativa alla realizzazione di una nuova sede SI di quattro sezioni con refezione. Dalla verifica emerge che la realizzazione contemporanea del 1° e 2° ciclo della SE, 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 di 3.3 - 3.5 milioni di franchi. In concreto, ciò equivale a posticipare opere già previste a piano delle opere entro la fine del 2016 ad un orizzonte oltre data per complessivi 2.5 milioni di franchi. Per quanto attiene invece alla realizzazione della nuova sede SI a partire dall'orizzonte 2017, la sostenibilità finanziaria appare decisamente più critica, al riguardo ci esprimeremo nel messaggio specifico che tratterà la progettazione di dettaglio della medesima.

Finanziamento

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

investimento lordo previsto	fr. 10'559'160.00
imprevisti 16.9%	fr. 1'784'500.00
arredamento	fr. 250'000.00
rampe e parco giochi	fr. 207'000.00
<u>ulteriori investimenti non preventivati</u>	<u>fr. 1'000'000.00</u>
<u>Totale costi (IVA inclusa)</u>	<u>fr. 13'800'660.00</u>

. /. Sussidio Minergie	fr. 190'000.00
. /. Sussidio cantonale aggregazione	fr. 2'000'000.00
. /. Sussidio cantonale ordinario	fr. 1'156'000.00
<u>. /. Provento da cessione stabili comunali</u>	<u>fr. 2'000'000.00</u>
<u>Totale sussidi e proventi</u>	<u>fr. 5'346'000.00</u>

Investimento netto residuo a carico del Comune fr. 8'454'660.00

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

Le conseguenze ricorrenti mostreranno i loro effetti essenzialmente a decorrere dalla gestione 2016 (anno della prevista messa in esercizio del nuovo edificio); negli anni di costruzione (2014-2015) andranno però considerati gli oneri di finanziamento legati all'utilizzo di finanziamenti esterni per il pagamento degli oneri d'investimento. Gli oneri annui a questo titolo possono essere prudentemente stimati in ca. il 3.5% dell'onere di investimento annuo. Considerando un onere netto di investimento in media annua pari a ca. 2.0 mio annui su quattro anni, l'onere ricorrente si fissa a circa fr. 70'000.00 annui supplementari (in progressione da fr. 70'000.00 a fr. 280'000.00).

Per quanto attiene agli oneri di gestione e manutenzione dello stabile appare plausibile ipotizzare un esborso annuo medio pari al 2.5-3% del valore a nuovo, corrispondenti a ca. fr. 400'000.00 annui. Da questo importo vanno però dedotti i costi di gestione attualmente sopportati dal Comune per gli stabili scolastici in uso.

Tale maggior onere può essere – almeno parzialmente – recuperato grazie all'evoluzione del gettito più favorevole rispetto a quanto ipotizzato nel Piano Finanziario (con particolare riferimento agli esercizi 2010 e – in previsione – 2011-2012).

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 degli oneri d'ammortamento e di finanziamento. Nei primi anni, tale percentuale andrà determinata indicativamente al 13% dell'onere netto d'investimento, mentre negli anni successivi diminuirà progressivamente, in conseguenza dell'applicazione di un tasso d'ammortamento fisso sul valore residuo.

Provento da cessione stabili comunali

Come visto nella tabella precedente attinente al finanziamento, si è tenuto conto dell'importo di 2 milioni di franchi, da realizzare attraverso la cessione di stabili comunali. Misura questa indispensabile, sia per ricavare la relativa liquidità (rispettivamente per rimborsare debiti accesi) che per abbattere i costi di manutenzione di stabili inutilizzati.

In linea generale comunque, gli stabili che potranno/dovranno essere venduti saranno oggetto a tempo debito di attenta valutazione. Come detto in occasione del messaggio relativo al declassamento 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.

Ciò che deve nondimeno essere chiaro sin d'ora è che un sacrificio in questo senso, sarà inevitabile per poter confermare le valutazioni di sostenibilità finanziaria qui espresse.

Conseguenze sul piano delle opere

La realizzazione di un investimento dell'ordine di grandezza previsto per l'opera in questione comporta un dispendio di energie e risorse assai importante. Già solo per questo fatto – oltre che per considerazioni di mero ordine finanziario - si impone una revisione critica del piano delle opere e delle relative priorità. Allo scopo di poter mantenere un volume medio di investimento netto attorno ai 3.3 – 3.5 milioni di franchi annui (così come previsto dal piano finanziario 2012-2015), si rende come detto necessaria una riduzione del volume d'investimento e/o un posticipo di opere nell'ordine di ca. 2.5 milioni di franchi oltre l'orizzonte 2016, che si traduce in una revisione rigorosa delle priorità d'investimento e dei relativi tempi di realizzazione.

Conclusioni

Detto della sostenibilità finanziaria dell'investimento globale, la spesa per il progetto definitivo in esame potrà essere finanziata con la liquidità, attingendo all'autofinanziamento, senza far capo a capitali di terzi.

La spesa sarà ammortizzata con un tasso minimo del 25% e rientrerà nella voce delle *altre spese attivate*.

Vi invitiamo dunque ad approvare la richiesta in oggetto, con lo stanziamento del credito necessario come 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:
Tiziano Delorenzi

Risoluzione municipale no. 412 del 7 novembre 2011



COMUNE DI CAPRIASCA

Consiglio Comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 20/2011 concernente la richiesta di un credito di fr. 450'000.00 nell'ambito dell'edilizia scolastica

visti i rapporti

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

D E C I D E:

1. E' concesso un credito complessivo di fr. 480'000.00 (IVA 8% inclusa) nell'ambito dell'edilizia scolastica per la progettazione definitiva della nuova sede di Scuola Elementare (SE) di Capriasca.
2. La spesa è caricata al conto investimenti del Comune, dicastero Educazione.
3. 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:
Ferruccio Landis

Il Segretario:
Tiziano Delorenzi

Tesserete,