



Messaggio municipale

No. 170/2021

Risoluzione municipale n. 075/2021

Collina d'Oro,

01 febbraio 2021

Concernente lo stanziamento di un credito di Fr. 345'000.00 per la realizzazione di un nuovo refettorio destinato agli allievi dell'Istituto delle Scuole elementari di Collina d'Oro

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente messaggio ci preghiamo sottoporvi la richiesta del credito necessario per realizzare i lavori di trasformazione e ristrutturazione degli spazi situati all'interno dell'edificio esistente, ubicato sulla particella n. 1244 RFD Collina d'Oro (sezione Montagnola) che saranno convertiti per ottenere un nuovo refettorio per gli alunni dell'Istituto delle Scuole elementari di Collina d'Oro.

Premessa

Con il MM 063/2018, il Consiglio Comunale (CC) ha approvato il progetto e lo stanziamento di un credito di 4'495'510.00 per l'edificazione della nuova sede della Scuola dell'Infanzia (in seguito SI), l'installazione di un impianto fotovoltaico sul tetto, l'ampliamento e la riorganizzazione degli spazi della cucina esistente situata all'interno dell'edificio principale e la realizzazione di una sede provvisoria per ospitare due sezioni della SI durante lo svolgimento del cantiere.

Il progetto approvato dal CC per l'edificazione prevedeva la ricostruzione del nuovo edificio nella medesima posizione di quello esistente realizzato negli anni '70, al fine di permettere a livello organizzativo e funzionale di rispondere opportunamente ai diversi bisogni: refezione, limitazione dello spostamento di personale e scuolabus, utilizzo infrastrutture esistenti (biblioteca, palestra, campo sintetico, parco giochi). All'interno del nuovo edificio che si sviluppa su tre livelli era previsto di insediare al:

- piano interrato una centrale termica, un atrio guardaroba ed una lavanderia;
- piano terreno un'aula per la I sezione, un'aula comune, un'aula per la II- sezione, i servizi igienici, un ingresso ed una scala di collegamento;
- primo piano un'aula comune, due refettori o due aule, i servizi igienici ed un guardaroba.

Nell'ambito della procedura per l'ottenimento della licenza edilizia, gli Uffici cantonali preposti hanno chiesto al Comune di insediare all'interno del nuovo edificio tutte le attività scolastiche legate alla SI. Per questa ragione, è stato necessario riesaminare gli spazi situati all'interno del nuovo stabile per insediare correttamente tutte le tre sezioni della SI, l'aula di movimento, i relativi refettori ed i servizi igienici. Di conseguenza, gli spazi occupati dalla II sezione della SI dalle maestre Federica Chiry e Cristina Destefani saranno dismessi.

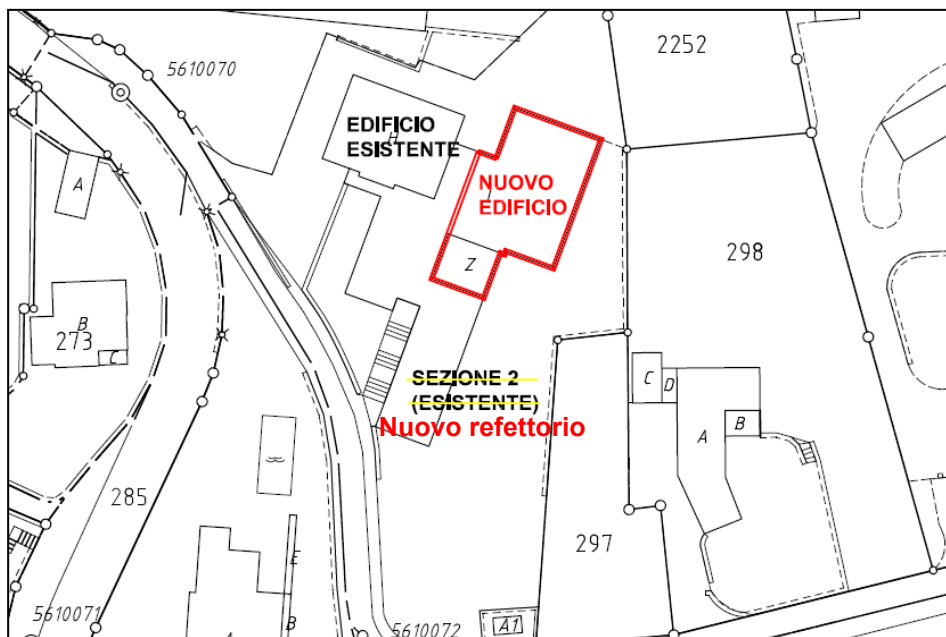


Fig.: planimetria situazione edifici SI Montagnola

A fronte di quanto precede e fatte le dovute ponderazioni, il Municipio ha deciso di riconvertire gli spazi dismessi a favore di una nuova mensa scolastica che sarà destinata ad accogliere gli allievi dell'Istituto delle Scuole elementari di Collina d'Oro. In questi ultimi anni, la popolazione scolastica del Comune di Collina d'Oro ha subito un forte incremento e conseguentemente, sono di riflesso aumentate le domande di iscrizione per poter usufruire dei servizi offerti dal refettorio comunale. Si deve tener presente che ora vengono giornalmente serviti in media 130/145 pasti di cui: 50 pasti per i bambini della SI di Montagnola e 75/85 pasti per gli allievi dell'Istituto delle Scuole elementari.

Per risolvere e garantire una maggior offerta è quindi indispensabile disporre di un nuovo locale, completamente autonomo ed arredato con apparecchiature e mobili adatti alle esigenze per svolgere al meglio questo servizio. Con la presente soluzione, l'Istituto delle Scuole elementari avrà a disposizione un nuovo spazio refettorio dimensionato per ospitare 28 ragazzi, adeguati locali igienici e un deposito. Il tutto permetterà di avere un servizio mensa consono alle aspettative per complessivi 116 posti (88 posti + 28 posti nuovi).

Annotiamo infine che la consegna del nuovo edificio della SI è prospettata nel mese di aprile 2021.

Progetto nuovo refettorio

La superficie del nuovo refettorio è di ca. 80 m² ed annessi sono stati ricavati: un atrio (5 m²), un servizio igienico per donne/disabili (3 m²), un servizio igienico uomini (3 m²) ed un deposito (11.5 m²). Trattandosi di uno spazio destinato ad ospitare la mensa per i soli allievi dell'Istituto delle Scuole elementari è stato necessario far sì che non ci fosse un collegamento diretto con la SI. Tuttavia è stata predisposta un'uscita sul portico ed un deposito sufficiente per accogliere tavoli e sedie, qualora questo spazio sarà destinato ad accogliere delle attività legate al servizio di doposcuola od altre attività prescolastiche.

La produzione di acqua calda di riscaldamento e sanitaria viene assicurata dall'impianto esistente ubicato nell'edificio principale esistente. Il riscaldamento della superficie avviene tramite l'attuale distribuzione con serpentine ad acqua a pavimento (convertibile). L'interno è rifinito a soffitto e parete in gesso per tutte le parti "secche" e per le parti "umide" (bagni, locali tecnici e cucina) pareti e pavimenti in piastrelle e soffitto con intonaco di fondo e finitura minerale. Tutta la superficie calpestabile è finita con pavimentazione senza giunti. Nell'ambito di quest'intervento, è prevista anche la sostituzione della vetusta schermatura esterna e protezione solare, tramite la l'installazione di nuove lamelle a pacchetto.

L'impianto elettrico sarà anch'esso sottoposto a revisione, adeguando le varie componenti alle nuove norme e misure di sicurezza vigenti. A perfezionamento dell'intervento è previsto l'acquisto dell'arredo, quali i tavolini, le sedie, i mobili e le lampade. Il trasporto dei pasti viene assicurato tramite il corridoio di disimpegno situato all'interno del nuovo edificio scolastico che è direttamente collegato con la cucina che è stata ampliata e potenziata in concomitanza con i lavori per l'edificazione del nuovo stabile della SI. I pasti prima di essere serviti saranno riposti in un armadio scaldavivande.

La spesa complessiva per apportare le modifiche necessarie alla struttura esistente e per attrezzate questo nuovo spazio ammonta a Fr. 345'000.00 (IVA inclusa).

Sussidio SI

Il presente progetto, in linea di principio, non beneficia di alcun sussidio da parte dello Stato o da altro Ente.

Programma realizzativo

L'inizio dei lavori è previsto al più presto possibile, nel rispetto delle disposizioni di legge e delle procedure vigenti (crescita in giudicato della decisione CC, appalti e relative aggiudicazioni, ecc.).

Preventivo e finanziamento

Quest'investimento è stato previsto nella pianificazione finanziaria 2017/2022, allestito dal Municipio.

Il costo per la realizzazione del nuovo edificio è stato valutato in Fr. 345'000.00 (IVA compresa). Il preventivo dettagliato allestito dall'Architetto, con la collaborazione di tutti gli specialisti è allegato al presente Messaggio.

Incidenza sulla gestione corrente

L'art. 164b LOC prevede che i messaggi con proposte di investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune contengono indicazioni sulle conseguenze finanziarie. L'art. 15 Rgf (Regolamento sulla gestione finanziaria) precisa poi che sono di principio rilevanti ai sensi dell'art. 164b LOC gli investimenti che comportano una spesa netta superiore del 10% del gettito d'imposta del Comune o a Fr. 1'000.000.00. Gli oneri da considerare che possono gravare sulla gestione corrente in conseguenza della realizzazione di un'opera riguardano gli interessi, gli ammortamenti e gli altri oneri di gestione.

Nel caso specifico l'impatto dell'investimento sui costi di gestione risulta così composto:

- interessi calcolatori al tasso medio dei prestiti di lunga scadenza al 2%
- ammortamento (minimo LOC per le costruzioni edili) del 6%
- costi di gestione medi sulla durata di vita dell'investimento quantificabili nel 5% del valore di investimento dopo 3 anni dalla conclusione dei lavori.

Infine precisiamo che per quanto riguarda l'ammortamento il credito del presente Messaggio è legato alla progettazione, che rientra nell'ambito delle costruzioni edili, in base alla quale va stabilita la durata e quindi l'ammontare dell'ammortamento. Le nuove basi legali, da applicare contestualmente all'introduzione del nuovo modello contabile MCA2, sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni. Le nuove disposizioni chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene che per le costruzioni edili si considera una durata di vita di 33-40 anni corrispondente ad un tasso tra il 2.5% e il 3%.

Nella tabella acclusa al messaggio (allegato "A") viene rappresentato l'impatto che tale investimento avrà sulle uscite contabili annuali. Gli importi presenti nella tabella sono una stima degli oneri, definiti in base alle nuove normative, che saranno ripresi nel nuovo piano finanziario.

Commissioni municipali

Il presente messaggio è demandato per competenza:

Edilizia	Gestione	Petizioni	Piano regolatore
•	•		

L'incarto completo relativo al progetto può essere consultato presso la sede dell'Ufficio tecnico comunale a Gentilino.

Conclusione

Vi ringraziamo per l'attenzione e restiamo volentieri a disposizione qualora occorressero ulteriori informazioni, che sono inoltre desumibili dall'intero incarto consultabile presso la sede dell'Ufficio tecnico comunale a Gentilino. Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

Fatte queste premesse, il Municipio invita codesto Onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. Sono approvati il progetto ed il preventivo di spesa per la realizzazione del nuovo spazio refettorio dimensionato per ospitare 28 ragazzi degli allievi dell'Istituto delle Scuole elementari di Collina d'Oro.
2. È concesso un credito di costruzione di Fr. 345'000.00 (IVA compresa) per la realizzazione del nuovo spazio refettorio dimensionato per ospitare 28 ragazzi degli allievi dell'Istituto delle Scuole elementari di Collina d'Oro.
3. Il credito sarà automaticamente adeguato alla fluttuazione dell'indice dei costi di costruzione (preventivo novembre 2020).
4. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
5. La spesa sarà iscritta al capitolo investimenti.
6. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.

Per il Municipio

Il Sindaco
Sabrina Romelli

Il Segretario
Pietro Balerna



Allegati: tabella incidenza gestione corrente (allegato "A")
piano di progetto e preventivo di spesa

MM Concernente lo stanziamento di un credito di Fr. 345'000.00 per la realizzazione di un nuovo refettorio destinato agli allievi dell'Istituto delle Scuole elementari di Collina d'Oro

Indicenza sulla gestione corrente:

				nel 1° anno (dopo i lavori)	dal 2° anno	dal 3° anno
<u>Opere del genio civile</u>						
1. Costi di capitale						
- interessi sul debito bancario	2%	su	fr. 345'000.00	fr. 6'900.00	fr. 6'900.00	fr. 6'900.00
2. Costi assicurativi						
- assicurazione immobiliare	0.54 ‰	su	fr. 345'000.00	fr. 1.85	fr. 1.85	fr. 1.85
3. Manutenzioni						
- manutenzione annuale	5%	su	fr. 345'000.00	fr. -	fr. -	fr. 17'250.00
4. Ammortamento contabile						
- ammortamento contabile	3%	su	fr. 345'000.00	fr. 8'625.00	fr. 8'625.00	fr. 8'625.00
TOTALE Stabile				fr. 15'526.85	fr. 15'526.85	fr. 32'776.85
<u>Mobilio e Installazioni</u>				nel 1° anno (dopo i lavori)	dal 2° anno	dal 3° anno
1. Costi di capitale						
- interessi sul debito bancario	2%	su	fr. -	fr. -	fr. -	fr. -
2. Costi assicurativi						
- assicurazione mobili	0.52 ‰	su	fr. -	fr. -	fr. -	fr. -
3. Manutenzioni						
- manutenzione annuale	5%	su	fr. -	fr. -	fr. -	fr. -
4. Ammortamento contabile						
- ammortamento contabile	25%	su	fr. -	fr. -	fr. -	fr. -
TOTALE Mobilio e Installazioni				fr. -	fr. -	fr. -
TOTALE GENERALE				fr. 15'526.85	fr. 15'526.85	fr. 32'776.85

Commenti:

- 1) Costi di capitale calcolati in base al tasso medio degli attuali anticipi fissi comprensivo di un possibile aumento dell'1%
- 2) Costi di assicurazioni calcolati sulla base dei premi previsti dall'attuale copertura assicurativa
- 3) Costi di manutenzioni calcolati a partire dalla scadenza del periodo usuale di garanzia
- 4) Ammortamento contabile in base ai tassi d'ammortamento minimi previsti dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità per il nuovo piano contabile MCA2

Progetto: W01.2020.005
1244.Montagnola
Nuovo spazio refettorio
SDO: SE

Committente:

Progettista:

Dir. Lavori:

Preventivo di massima +/- 10 /

Prev. Originale

Luogo, data
Il Committente

Luogo, data
Il Progettista

Luogo, data
La Dir.Lavori

.....

.....

.....

Preventivo di massima +/- 10 /

Ricapitolazione per Gruppi Principali **IVA incl.**

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot.a 3 cifre	Tot. 1, 2 cifre
1	Lavori preparatori			28'180
2	Edificio			269'234
4	Lavori esterni			4'000
5	Costi secondari			41'629
Totale Fr.				343'043

Preventivo di massima +/- 10 /

Stampa dettagliata IVA incl.

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot.a 3 cifre	Tot. 1, 2 cifre
1	Lavori preparatori			28'180
10	Rilievi, prospezioni geognostiche			2'500
101	Rilievi		2'500	
11	Sgombero, preparazione del terreno			14'680
112	Smontaggi, demolizioni		14'680	
13	Impianto di cantiere in comune			11'000
130	Impianto di cantiere in comune		11'000	
2	Edificio			269'234
21	Costruzione grezza 1			36'049
211	Opere da impresario costruttore		36'049	
211.0	Impianto di cantiere	2'500		
211.1	Ponteggi	3'460		
211.3	Scavi parziali	2'000		
211.4	Canalizzazioni all'interno dell'edificio	2'000		
211.5	Opere di calcestruzzo non armato e armato	20'363		
211.6	Opere murarie	5'726		
22	Costruzione grezza 2			49'702
221	Finestre, porte esterne, portoni		14'000	
221.4	Finestre di alluminio	2'000		
221.6	Porte esterne, portoni di metallo	12'000		
222	Opere da lattoniere		1'976	
224	Coperture di tetti		1'349	
224.1	Impermeabilizzazione di tetti piani	1'349		
225	Sigillature, isolamenti speciali		2'000	
226	Intonaci di facciata		6'624	
226.2	Isolamenti termici a cappotto	6'624		
227	Trattamenti di superfici esterne		414	
227.1	Opere da pittore esterne	414		

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot.a 3 cifre	Tot. 1, 2 cifre
228	Schermature esterne, dispositivi per la protezione solare		23'339	
228.2	Lamelle a pacchetto	23'339		
23	Impianti elettrici			15'000
24	Impianti RVC, automazione degli edifici			20'000
25	Impianti sanitari			25'000
27	Finiture 1			13'664
271	Opere da gessatore		7'964	
271.0	Intonaci interni	1'320		
271.1	Costruzione a secco	6'644		
273	Opere da falegname		5'000	
273.0	Porte interne	5'000		
275	Dispositivi di chiusura, serrature		700	
28	Finiture 2			42'819
281	Pavimenti		24'051	
281.0	Massetti	8'065		
281.1	Pavimenti senza giunti	5'616		
281.2	Pavimenti in materiale sintetico, tessile e simili	6'738		
281.6	Pavimenti in piastrelle	1'632		
281.9	Zoccolini	2'000		
282	Rivestimenti di pareti		7'808	
282.4	Rivestimenti di pareti in piastrelle	7'808		
283	Controsoffitti		5'280	
283.2	Controsoffitti in lastre di gesso	1'080		
283.4	Controsoffitti in legno, in derivati del legno	4'200		
285	Trattamenti di superfici interne		4'018	
287	Pulizia dell'edificio		1'662	
29	Onorari			67'000
291	Architetto		45'000	
292	Ingegnere civile		5'000	
293	Ingegnere elettrotecnico		5'000	
294	Ingegnere RVC		8'000	

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot.a 3 cifre	Tot. 1, 2 cifre
297	Specialisti 1		2'000	
297.3	Fisico della costruzione	2'000		
298	Specialisti 2		2'000	
298.5	Ingegnere per la sicurezza antincendio	2'000		
4	Lavori esterni			4'000
42	Giardini			4'000
421	Opere da giardiniere		4'000	
5	Costi secondari			41'629
51	Autorizzazioni, tasse			2'000
511	Autorizzazioni, tasse		2'000	
52	Documentazione, presentazione			2'000
524	Riproduzione di documenti e di piani		2'000	
53	Assicurazioni			1'000
531	Assicurazioni per lavori in corso		1'000	
58	Mobilio, regie e imprevisti			36'629
583	Mobilio, regie e imprevisti		36'629	
Totale Fr.				343'043