



Comune di Gambarogno

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 403

Magadino, 20 gennaio 2023

Risoluzione municipale no. 43^{*}
di competenza della Commissione opere pubbliche

Richiesta di un credito di CHF 490'000.00 da destinare al risanamento degli spogliatori e dei servizi igienici presso la palestra del Centro scolastico di Contone

Egregio Signor Presidente,
Gentil Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

Introduzione

Il Centro scolastico di Contone (in seguito Centro), edificato all'inizio degli anni '80, è stato progettato con un'impostazione classica comune a tutti gli edifici scolastici di quel periodo, frutto di una nuova visione dell'educazione che, oltre alle necessità didattiche, inizia a prestare attenzione alle questioni logistiche, creando spazi aperti per le attività speciali, ludiche e ricreative.

L'edificio si sviluppa su 1545.00 mq del mappale no. 156 RFD, di complessivi 11'244.00 mq. A livello pianificatorio tutta l'area è edificabile e a disposizione per le attività scolastiche e sportive.

Il Centro si sviluppa oggi in quattro distinti blocchi e meglio:

Blocco A: con al piano terreno due sezioni di scuola dell'infanzia dotate ciascuna di guardaroba, spazio per le cure igieniche, refettorio e aula per le attività tranquille. Al primo piano i servizi igienici, l'aula di attività creative/musica e le tre aule di scuola elementare.

Blocco B: con al piano terreno l'ingresso/atrio, un locale/deposito della SI/SE, la centrale termica, servizi igienici, l'aula docenti (SI/SE), il locale disponibile per il sostegno pedagogico e ufficio accoglienza per l'asilo nido "Gambabimbi". Al primo piano la nuova sede di asilo nido con spazi e servizi in grado di ospitare circa 30 bambini suddivisi nelle 3 fasce di età: neonati (0-1 anni), medi (1-2 anni) e grandi (2-3 anni).

Blocco C: costituito dall'atrio e la mensa scolastica con ca. 40 posti, realizzata con pareti mobili, che permettono la suddivisione degli spazi ove svolgervi anche altre attività scolastiche, aggregative e/o ludiche.

Blocco D: costituito dalla palestra e dagli spogliatoi.

Via Cantonale 138
6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00
Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch
www.gambarogno.ch



Gambarogno
Comune da vivere

Istoriato

Il 21 dicembre 2015, il Consiglio comunale, aderendo alla proposta municipale compresa nel MM no. 109, del 9 novembre 2015, concede un credito di CHF 2'987'300.00 per procedere alla ristrutturazione parziale del Centro.

L'intervento anzi descritto ha interessato i blocchi A, B e C e meglio la ristrutturazione interna del complesso scolastico, con riassegnazione di nuovi spazi realizzati sulla base delle esigenze fornite dal Municipio e dalla Direzione dell'Istituto scolastico. In particolare, recuperando i locali a suo tempo occupati dall'Amministrazione e dal Municipio di Contone, è stato possibile creare nuove aule scolastiche e l'asilo nido.

Gli interventi sono stati progettati dall'arch. Roberto Briccola nel rispetto delle schede tecniche riguardanti l'edilizia scolastica, in collaborazione con i vari Uffici cantonali preposti.

Gli interventi non hanno riguardato il solo riordino spaziale, ma pure la messa a norma energetica, la sicurezza generale e quella antincendio. In assenza di nuove costruzioni o ampliamenti non è stato richiesto lo standard MINERGIE, ma i lavori eseguiti sono compatibili all'ottenimento futuro di questa certificazione.

Di fatto, il Centro è stato rimesso "a nuovo" sotto tutti i profili, con unica eccezione per il blocco D, riguardante la palestra e i servizi ad essa connessi.

Nella fase esecutiva, affidata su richiesta dell'arch. Briccola all'arch. Marco Magnoni, erano ulteriormente emersi i limiti e le necessità di intervento, sia nell'isolazione del tetto e delle finiture della palestra sia per i suoi servizi. Per questioni finanziarie, il Municipio aveva però deciso di privilegiare gli interventi negli spogliatoi e nei servizi igienici, rinviando a data da definire quelli per la palestra, stimati in ulteriori CHF 800'000.00.

L'architetto Marco Magnoni, che ha diretto i lavori anzi descritti per i blocchi A, B e C, in data 28 maggio 2019 - su richiesta dell'allora Municipio - aveva comunque presentato dei preventivi di spesa per i lavori di ristrutturazione del blocco D, suddividendoli fra gli interventi per la palestra e quelli dei suoi servizi.

In data 23 agosto 2022 il Municipio chiede all'arch. Marco Magnoni l'aggiornamento del preventivo di spesa per la ristrutturazione dei servizi igienici e degli spogliatoi. Nel piano finanziario di legislatura, presentato e discusso dal Consiglio comunale in data 26 settembre 2022, è inserito l'investimento di CHF 500'000.00, da destinare alla ristrutturazione degli spogliatoi e dei servizi igienici presso la palestra di Contone, da realizzarsi nell'anno 2024.

Nella seduta del Consiglio comunale del 19 dicembre 2022 in cui viene presentato il MM no. 398, inerente la richiesta di credito per la riqualifica della Piazza centrale di Contone, sia nel rapporto di maggioranza della Commissione, sia nelle discussioni emerse durante la seduta, è chiaramente indicata l'importanza di questo investimento.

Stato e utilizzo del Blocco D

Come indicato, il blocco D - ossia la palestra e suoi servizi - dalla loro messa in funzione non hanno beneficiato di interventi di miglioria o manutenzione particolari, se non in maniera estremamente ridotta alla semplice manutenzione ordinaria; per questo, sono presenti numerosi segni di degrado, poco consoni all'intensivo utilizzo delle strutture e all'insieme del centro scolastico, sia dal lato tecnico e funzionale sia per quello estetico.

L'atrio, i servizi e gli spogliatoi presentano evidenti e numerosi segni di usura, con infiltrazioni di acqua, docce malfunzionanti, ruggine, piastrelle rotte o mancanti, controsoffitto e ventilazione in stato precario.

La relazione tecnica allestita dall'architetto Marco Magnoni, disponibile e consultabile sull'apposita piattaforma del Consiglio comunale, contiene ampia documentazione fotografica a testimonianza dello stato di degrado descritto.

Si ricorda che la Palestra di Contone è regolarmente utilizzata dagli allievi di Contone, dalle Società locali e pure dal Cantone, che vi tiene le lezioni di educazione fisica per parte degli allievi della Scuola media di Cadenazzo. Questo utilizzo, a pagamento, è retto da una apposita convenzione, rinnovata di anno in anno (analogamente a quanto avviene anche per la Palestra di Vira).



Descrizione interventi compresi nel progetto

Le finestre in alluminio devono essere sostituite con nuovi serramenti a taglio termico, poiché non garantiscono più l'ermeticità e diverse presentano pure difetti tali da non più permetterne l'apertura/chiusura.

Ai fini di un risparmio energetico e una migliore illuminazione, sia dei servizi sia degli spogliatoi, è necessario posare nuovi corpi illuminanti LED e dei sensori di movimento, dove necessario.

Nei servizi igienici si devono sostituire i pavimenti e i rivestimenti, con posa di nuove piastrelle.

Nelle docce, per garantire una maggiore durata di vita e una migliore pulizia e tenuta all'acqua, si procederà alla posa di rivestimenti sintetici senza giunti, direttamente sopra le piastrelle esistenti. Tutte le docce necessitano la sostituzione con nuovi modelli a consumo ridotto di acqua e miscelatore automatico.

E' pure necessario realizzare una protezione contro l'umidità della parete esterna, così da proteggere la struttura portante dell'edificio dalle infiltrazioni (vedi ruggine sulle colonne portanti in ferro).

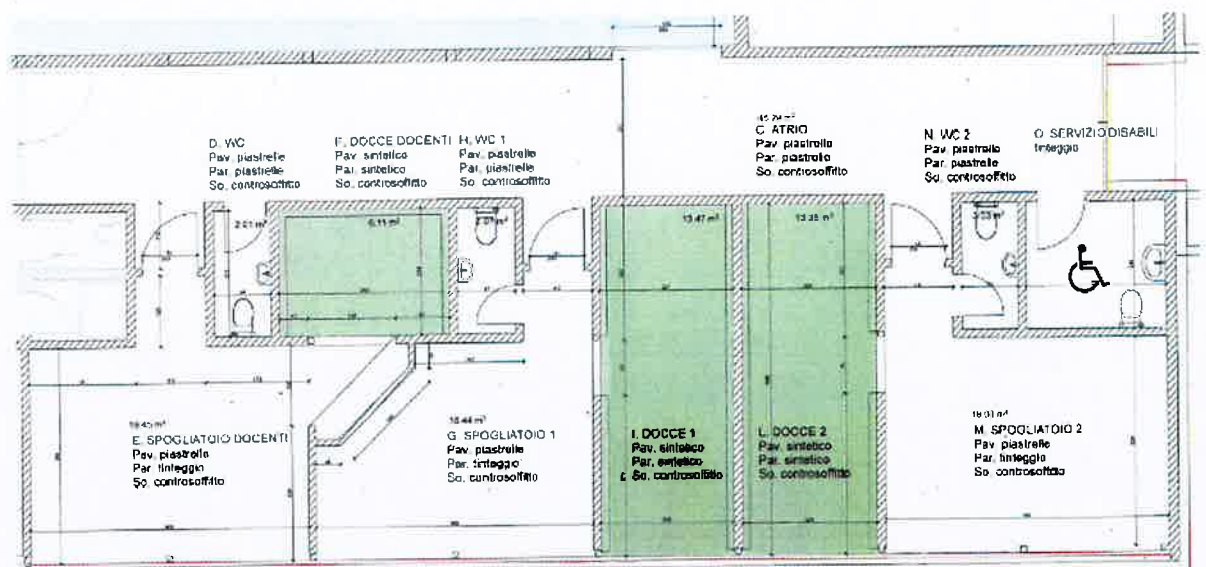
Il controsoffitto metallico deve essere sostituito con uno nuovo, nel quale integrare l'illuminazione e la sistemazione della ventilazione dei locali.

Nei servizi, ad eccezione di quello per disabili già rinnovato, si devono posare nuovi apparecchi e ceramiche.

Negli spogliati è consigliata la sostituzione dell'arredo, vecchio e poco decoroso.

Si rende pure necessaria una verifica approfondita dei radiatori, con la sostituzione di eventuali elementi difettosi. In ogni caso tutti i corpi riscaldanti andranno tinteggiati.

La ristrutturazione sarà completata con la posa di nuove porte interne e il tinteggio completo dei locali.



Preventivo

CCC	Designazione	Totali parz. CHF	Totali parz. CHF	% /CCC
1	Lavori preparatori		49'700	100
10	Rilievi, prospezioni geognostiche	28'500		57.3
11	Sgombero, preparazione del terreno	21'200		42.7
2	Edificio		421'300	100
21	Costruzione grezza 1	18'500		4.4
22	Costruzione grezza 2	61'500		14.6
23	Impianti elettrici	44'500		10.6
24	Impianti RVC, automazione degli edifici	39'000		9.3
25	Impianti sanitari	63'000		15
27	Finiture 1	32'500		7.7
28	Finiture 2	97'800		23.2
29	Onorari	64'500		15.3
5	Costi secondari		4'000	100
51	Autorizzazioni, tasse	1'000		25
52	Documentazione, presentazione	3'000		75
9	Arredo		15'000	100
90	Mobili	15'000		100
	Totale CHF		490'000	100
	di cui IVA 7.7% CHF		37'737	

Il preventivo dettagliato è compreso nella relazione tecnica allestita dall'architetto Marco Magnoni, in data 29 agosto 2022, consultabile sull'apposita piattaforma del Consiglio comunale.

Finanziamento dell'opera

Trattandosi di opere di manutenzione e risanamento di infrastrutture esistenti, da parte del Cantone o altri Enti non sono previsti sussidi o aiuti particolari.

Non essendo previste opere particolari ai fini del risparmio energetico, non è previsto neppure il prelievo dal Fondo energie rinnovabili.

Per l'uso della palestra da parte del Cantone, per gli allievi di SM, sarà chiesto un aggiornamento dell'apposita convenzione.

I lavori saranno eseguiti in autofinanziamento.

Allineamento al nuovo Piano contabile MCA2

Per la realizzazione delle opere di manutenzione descritte, presso gli spogliatoi e i servizi igienici della palestra di Contone, sarà aperto un apposito cespite.

L'investimento è assegnato alla categoria 1404.501 "costruzioni edili stabili scolastici". Per l'investimento è prevista una durata di utilizzo di 40 anni e un tasso lineare d'ammortamento pari al 2.5% dell'investimento netto.

L'ammortamento sarà eseguito la prima volta nell'anno di conclusione dei lavori.

Il presente messaggio è stato discusso in data 16 gennaio 2023 e approvato dal Municipio con risoluzione no. 43.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, richiamati pure il preventivo dettagliato e la relazione tecnica allestiti dall'architetto Marco Magnoni, in data 29 agosto 2022, consultabili sull'apposita piattaforma, s'invita il Consiglio comunale a voler

risolvere

1. E' concesso un credito di CHF 490'000.00, da destinare al risanamento degli spogliatoi e dei servizi igienici presso la palestra del Centro scolastico di Contone.
2. Il credito andrà perente se i lavori non inizieranno entro il 31 dicembre 2024.
3. L'investimento andrà iscritto nel conto investimenti nell'anno di realizzo.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco



avv. G. Della Santa



Il Segretario



Alberto Codiroli