



Municipio Gravesano

MESSAGGIO MUNICIPALE NR. 33/2015 CONCERNENTE L'APPROVAZIONE DI PROGETTI E PREVENTIVI DEFINITIVI PER LA SOPRAELEVAZIONE DEL MAGAZZINO COMUNALE (SPAZI DA DESTINARE ALL'ATTIVITÀ DELLA SCUOLA MEDIA DI GRAVESANO E LA FORMAZIONE DI UN LOCALE ARCHIVIO), E LA RICHIESTA DEL RELATIVO CREDITO DI CHF 1'150'000.— (credito lordo).

Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri comunali,

ci permettiamo sottoporre alla vostra attenzione, il messaggio nr. 33/2015, concernente l'approvazione di progetti e preventivi definitivi per la sopraelevazione del magazzino comunale (spazi da destinare all'attività della Scuola Media di Gravesano e la formazione di un locale archivio) e la richiesta del relativo credito di CHF 1'150'000.— (credito lordo), approvato dal Municipio con risoluzione nr. 590 del 21 settembre 2015.

Premessa

Già nel 2012 il direttore della Scuola Media (in seguito SME) – Signor Roberto Bottani – ha contattato il nostro Municipio per conoscere la possibilità di messa a disposizione di spazi (sull'arco dell'intera settimana scolastica), da destinare alle loro attività, in quanto l'insufficienza di spazi a loro disposizione nell'attuale struttura e il nr. elevato di allievi, obbliga una rotazione delle classi per le attività speciali con importanti dispendi di tempo.

Ricordiamo a questo proposito che già da anni il nostro Comune mette a disposizione della SME gli spazi presso il Centro comunale, per le loro giornate di attività speciali.

Un primo mandato è stato affidato all'arch. Diego Pellegrinelli, per una valutazione di massima del rapporto costi (realizzazione di nuovi spazi) e ricavi (affitto), in caso di ristrutturazione dello stabile "Caseificio". Le risultanze di una prima analisi sommaria hanno fatto sì che si desistesse.

Nel corso del mese di ottobre 2013, sempre la direzione della SME, segnalando una situazione oramai insostenibile e vista l'impossibilità di un aumento degli spazi presso la SME stessa – il Cantone si concentra infatti su nuovi complessi (vedi progetto SME Caslano) con una nuova ripartizione geografica, piuttosto che aumentare gli spazi già esistenti – ha nuovamente contattato il nostro Municipio, alla ricerca di una soluzione al problema.

A questo punto l'Esecutivo ha deciso di approfondire il discorso legato all'eventuale ristrutturazione dell'ex Caseificio, affidando mandato all'arch. Ivan Baruffaldi, per l'allestimento di un progetto e un preventivo di massima.

Dopo uno studio e un'analisi dei costi presentata l'11 aprile 2014, si è nuovamente rinunciato a questa soluzione, in quanto sempre troppo onerosa per il Comune nel rapporto costi/ricavi.

Nel frattempo il magazzino comunale ha iniziato a presentare i primi sintomi di invecchiamento, con problematiche legate all'impermeabilizzazione del tetto piano che sta rapidamente peggiorando le strutture interne. Un risanamento della copertura (che comprende rimozione della pavimentazione, impermeabilizzazione e opere da lattoniere esistenti, con susseguente rifacimento completo) comporterebbe dei costi quantificati in almeno CHF 100'000.—.

Oltre ai problemi di infiltrazione di acqua vanno aggiunti i disagi durante la stagione invernale (freddo) il quanto il magazzino non è riscaldato e d'estate (caldo afoso) in quanto non isolato.

A fronte di ciò, è stato affidato un nuovo mandato all'arch. Baruffaldi, per valutare una possibile sopraelevazione del magazzino, che oltre a permettere di ricavare gli spazi richiesti dalle scuole medie, risolverebbe il problema delle infiltrazioni.

Segnaliamo che le Autorità cantonali nelle persone del direttore dell'Ufficio dell'insegnamento medio – Signor Francesco Vanetta – e l'arch. Nicola Roncoroni (Ufficio della logistica) e il direttore della SME, hanno immediatamente manifestato soddisfazione per la proposta sottoposta.

Relazione tecnica

Su questa base l'architetto Baruffaldi ha presentato il 22 dicembre 2014 una prima proposta corredata di un preventivo di dettaglio dei costi. Il progetto prevede la sopraelevazione di tutta la superficie del magazzino esistente compreso la scala di accesso che dai parcheggi porta alla casa comunale.

L'accesso avviene dal piazzale antistante la casa comunale tramite una scala ed un elevatore per le persone diversamente abili. All'interno trovano posto un atrio-entrata, 2 aule per i laboratori di educazione alle arti plastiche con relativi spazi di deposito e i servizi igienici.

Nella parte dell'attuale gradonata verranno ricavati locali tecnici per le varie infrastrutture necessarie.

Preso visione della proposta e dei costi il Municipio ha sottoposto il tutto in prima istanza alla direzione della SME, che ha accolto positivamente la proposta sottoposta.

A questo punto è stata interpellata la Sezione della logistica (arch. Roncoroni) per capire a livello di finanziamento come il Cantone avrebbe contribuito al progetto. I responsabili hanno subito chiarito che il Cantone non emana sussidi per il progetto, ma, come per tutti gli stabili di cui usufruisce ma che non sono di sua proprietà, corrisponde un affitto che ammonta a CHF 120.—/m²/anno.

Nella superficie riconosciuta per calcolare l'affitto non sono computate le zone di circolazione, i servizi, ecc.

Sulla scorta di queste informazioni si è richiesto all'architetto di razionalizzare al massimo gli spazi non riconosciuti dal Cantone per cercare d'incrementare la superficie calcolata e quindi aumentare l'introito dell'affitto.

Nel frattempo il Municipio si trova confrontato anche con la crescente, cronica, mancanza di spazi (attualmente parzialmente nella Casa comunale, nei locali tecnici di quest'ultima e nel magazzino comunale) per l'archivio che richiede superfici sempre maggiori.

Per questo motivo si è chiesto all'arch. Baruffaldi di poter valutare nell'ambito della rivisitazione del progetto, l'integrazione di spazi per l'archivio comunale.

Il 15 maggio 2015 l'architetto ha presentato il progetto definitivo, rivisto e completato con quanto richiesto dal Municipio. Il progetto di base è rimasto invariato, prevedendo la sopraelevazione come quello originario; si è aggiunto un ampliamento verso il parco comunale per inserire gli spazi da adibire ad archivio.

Ricapitolando il progetto prevede la formazione dei seguenti spazi (allegato 1 - piani):

Primo piano:	2 ingressi indipendenti
	2 servizi uomini-donne-disabili indipendenti
	2 aule per i laboratori di arti plastiche indipendenti con relativi depositi
Piano intermedio:	vani tecnici per impiantistica
	Livello +1 del nuovo archivio comunale
Piano terreno:	magazzino comunale esistente
	livello 0 del nuovo archivio comunale

Il volume complessivo della costruzione è di 1'450 m³.

Con lettera del 9 giugno 2015 il Municipio ha trasmesso alla competente Sezione della Logistica del Cantone la proposta definitiva.

Il 19 giugno 2015 la Sezione della Logistica ha risposto in maniera positiva al progetto confermando le condizioni di affitto comunicate il 24 marzo 2015.

A titolo informativo si precisa che l'edificazione prevista dovrà essere certificata Minergie come richiesto dal RUEN.

Preventivo e Investimento

I costi d'investimento complessivi ammontano a CHF 1'140'000.— (CHF 1'050'000.— per le aule ed i servizi, CHF 90'000.— per l'archivio comunale), arrotondati a CHF 1'150'000.—.

Il tutto come da preventivi dettagliati dell'architetto Ivan Baruffaldi del 15 maggio 2015 (allegato 2 - Preventivo).

Le intenzioni del Municipio sono quelle di prevedere un finanziamento con mezzi propri di poco inferiore al 50%, mentre per la rimanenza si dovrà attingere ad un credito presso un Istituto esterno e più precisamente:

CHF 1'150'000.— ./ CHF 550'000.— (fondi propri) = CHF 600'000.—.

Calcolando un onere per interessi del 2% e un ammortamento patrimoniale fisso annuale di CHF 23'000.— (2% sull'investimento iniziale), i costi annuali a carico del Comune partirebbero con un importo di CHF 35'000.— per il primo anno.

Il Cantone verserà un affitto di CHF 120.—/m²/annui per le aule e relativi depositi (ingresso e servizi non vengono computati). La superficie delle 2 aule ammonta a 210.50 m², determinando un affitto annuo di CHF 25'260.— (CHF 120.— x 210.50/m²).

Sulla base di queste valutazioni al Comune resterà a proprio carico un importo annuo pari a CHF 35'000.— ./ CHF 25'260.— = CHF 9'740.— per il primo anno (spesa netta a decrescere in funzione della prevista diminuzione del relativo debito). Allegato 3 – Tabella ammortamento.

Per quanto riguarda la durata dell'affitto, il Municipio richiederà un primo contratto minimo di 10 (se possibile 15) anni, rinnovabile.

Conclusioni

L'intervento che il Municipio vi sottopone, oltre che a sopperire alle richieste della SME, permette di sistemare il problema delle infiltrazioni di acqua nel magazzino comunale, migliorare la situazione durante il periodo invernale (magazzino riscaldato) e risolvere la mancanza di spazio per l'archivio comunale.

Da un profilo architettonico l'intervento ben si inserisce nel contesto esistente e soprattutto non comporterebbe alcun problema di cambiamento di destinazione, qualora un domani la Scuola intendesse rinunciare a questi spazi.

Gli stessi potrebbero infatti essere facilmente affittati per attività commerciali (vedi entrate, servizi, depositi indipendenti gli uni dagli altri).

In una visione che riguarda anche il futuro, il Municipio ritiene l'investimento interessante perché potrebbe poi sopperire alla mancanza di spazi nel caso in cui le superfici ora ancora utilizzabili del Centro comunale risultassero non più idonee o richiedessero dei costi di manutenzione troppo onerosi.

Anche in un'ottica di una futura aggregazione, si tratta di spazi che potrebbero tornare utili o per le necessità della nuova Amministrazione, oppure – come già detto – essere affittati a privati.

Alla luce di quanto sopra esposto, convinti della bontà dell'operazione, si invita questo Onorando Consiglio a sostenere la proposta del Municipio e voler

risolvere

1. Sono approvati progetti e preventivi definitivi per la sopraelevazione del magazzino comunale (spazi da destinare alle attività della Scuola Media di Gravesano) e il relativo credito ammontante a CHF 1'150'000.—.
2. Il Municipio di Gravesano è autorizzato a contrarre un credito presso un Istituto di finanziamento per un importo massimo di CHF 600'000.—.
3. Il credito sarà caricato al ramo investimenti – parte patrimoniale – e ammortizzato secondo la tabella allegata (allegato 3 – Tabella ammortamento).
4. Il credito decade – in caso di mancato utilizzo – entro due anni dalla data di concessione da parte del Consiglio comunale (articolo 13 cpv. 3 LOC)
5. I crediti di investimento diventano esecutivi con la ratifica della SEL – Sezione Enti Locali (art. 105 cpv. 2 LOC).

Con stima.

PER IL MUNICIPIO DI GRAVESANO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

Fabio Sacchi

Graziano Cremona



Allegati: citati