

Balerna, 10 maggio 2024

MM 12 / 2024

Richiesta di un credito di Fr. 1'070'000.-- per la partecipazione agli oneri di messa a concorso e progettazione degli interventi di Risanamento e ampliamento del Palazzo scolastico

RM 518/14.05.2024

All'On.do
Consiglio comunale
Balerna

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

Con il presente Messaggio si porta all'attenzione del vostro consesso la richiesta di un credito per dare avvio alla progettazione degli interventi di risanamento e ampliamento del Palazzo scolastico comunale.

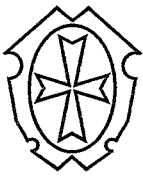
1. Introduzione

Il progetto originario del Palazzo scolastico e della sua prima palestra, a cura dell'architetto Giovanni Bernasconi, risale al 1959 e la sua realizzazione si è concretizzata in più fasi che si sono sviluppate tra gli anni '60 e '70.

La prima parte del Palazzo scolastico, costituita dall'ala che ospita le Scuole Medie e il corpo palestra, ha visto la luce nel 1962. Nel 1965 il Palazzo scolastico fu oggetto di un primo ampliamento, già previsto nel progetto originario, costituito dall'ala che ospita la sede delle Scuole elementari. La terza, ed ultima tappa realizzata nel 1972, ha visto la sopraelevazione di un piano che conclude gli ampliamenti dell'edificio, così come si presenta ad oggi.

Il Centro scolastico si è poi completato con la costruzione nel 1975 della seconda palestra (palestra Botta) e nel 2011 con l'edificazione della Palazzina delle Aule speciali dedicate alle esigenze delle Scuole medie.

Seppur il Palazzo scolastico sia stato negli anni regolarmente mantenuto, con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione e si presenti ancora in condizioni accettabili, l'immobile ha raggiunto l'età per cui si impone un rinnovo completo.



Tutta una serie di interventi di riammodernamento, adeguamento alle normative di sicurezza, energetiche o di accessibilità per l'utenza con mobilità ridotta, come pure necessità di nuovi spazi, non sono risolvibili puntualmente, ma unicamente nell'ambito di una ristrutturazione complessiva dello stabile.

Per comprendere le diverse necessità che occorrono al Palazzo scolastico, il Municipio nel giugno del 2015 ha conferito un mandato per l'allestimento di uno Studio di fattibilità allo Studio di progettazione Martinelli e Rossi Sagl di Mendrisio.

2. Studio di fattibilità

L'allestimento dello studio è stato svolto in più fasi così da poter ottenere un documento finale condiviso e completo in tutti i suoi aspetti ed in particolare integrato con tutte le analisi specialistiche e le risultanze scaturite dalle necessità di spazi evidenziate con la consultazione delle direzioni scolastiche.

Nell'agosto del 2017 l'architetto Giuseppe Rossi ha consegnato lo studio di fattibilità al Municipio.

2.1 Obiettivi

Con il conferimento del mandato, il Municipio si era posto l'obiettivo di ottenere uno strumento che potesse essere in grado di fornire una strategia d'intervento conservativo dello stabile e di inquadrare nel contempo gli aspetti tecnico-finanziari con particolare attenzione ai seguenti ambiti:

- a) Adeguamento alle normative in vigore.
- b) Miglioramento funzionale.
- c) Risanamento energetico.

Lo studio di fattibilità è stato integrato durante la sua fase di sviluppo anche da indagini specialistiche volte a meglio comprendere e determinare tutta una serie di aspetti più puntuali, quali:

- Analisi del beton delle facciate.
- Identificazione della presenza di materiali nocivi per la salute e l'ambiente.
- Valutazione di punti di infiltrazione del gas radon.
- Analisi sugli impianti di riscaldamento, ventilazione e sanitari.
- Verifica della sicurezza sismica.

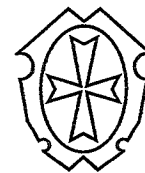
2.2 Criticità evidenziate

Di seguito si evidenziano sinteticamente le principali carenze individuate e che vanno adeguate in caso di un intervento di ristrutturazione:

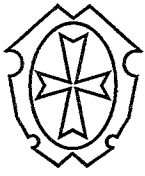
a) Adeguamento alle normative in vigore

1) Non conformità da sanare

- Adeguamento in ambito di barriere architettoniche, con particolare attenzione alla mancanza di collegamenti verticali -ascensori- (problematica in parte attenuata nel frattempo con l'installazione di un montascale nell'ala delle Scuole elementari), rampa d'accesso (ingresso laterale) con pendenza eccessiva, mancanza di servizi igienici per disabili (nel frattempo problematica risolta almeno al Piano terreno).



- Adeguamento in ambito protezione antincendio, con particolare attenzione alla compartimentazione delle vie di fuga verticali e orizzontali, eventuale installazione di un impianto di rilevazione antincendio a sorveglianza totale.
 - Adeguamento in ambito sicurezza generale, dalla messa a norma di parapetti di scale e finestre, alla sostituzione dei vetri semplici con quelli di sicurezza.
- 2) Difetti da eliminare:
- Sistema di evacuazione delle acque meteoriche (pluviali interni).
 - Condotte sanitarie di acqua e riscaldamento.
- 3) Obsolescenze da risolvere:
- Adeguamento della struttura alle norme antisismiche.
 - Deterioramento del calcestruzzo su alcune facciate.
 - Ermeticità dei serramenti.
 - Presenza di colle contenenti amianto nei rivestimenti dei bagni (piastrelle) e nei pavimenti dei locali ex bunker e zoccolini scale; aspetto non problematico fintanto che non si interviene su questi elementi.
 - Presenza radon nel locale tecnico della palestra.
 - Centrale termica ancora in buono stato di conservazione, ma aspetto da riconsiderare alla luce degli interventi energetici necessari.
 - Mancanza impianto di ventilazione meccanica per il ricambio d'aria.
- b) Migliorie funzionali**
- 1) Riqualifica spazi esistenti
- Ricollocazione degli spazi/aule di supporto.
 - Nessuna riserva di aule scolastiche.
 - Accessibilità biblioteca al pubblico.
 - Aree di ricreazione coperte.
 - Spogliatoi palestra non separati e senza ante doccia (problematica risolta)
- 2) Esigenze di ampliamento
- Due nuove aule per il sostegno pedagogico.
 - Aule colloqui genitori.
 - Ampliamento biblioteca con spostamento al Piano terreno.
 - Aree di ricreazione coperte.
- c) Risanamento energetico**
- Efficienza energetica scarsa con consumi elevati.
 - In caso di ristrutturazione necessità di un intervento sostanziale dell'involucro.
 - Centrale termica ancora efficiente, ma da valutare nel medio termine.
 - Introduzione di un impianto di ventilazione controllata volta ad aumentare il confort.
 - Sostituzione di tutti i corpi illuminati con lampade a LED.



2.3 Possibili alternative

Oltre all'ipotesi di ristrutturazione del Palazzo scolastico con ampliamenti puntuali funzionali alle esigenze didattiche e la ristrutturazione della palestra, lo studio ha ipotizzato anche altri possibili scenari d'intervento:

- a) costruzione di un nuovo edificio in altra ubicazione e successiva demolizione dell'attuale edificio;
- b) demolizione dell'attuale edificio e ricostruzione nella medesima ubicazione;
- c) sostituzione della palestra e sua ricostruzione ampliata per accogliere nuovi spazi funzionali alle esigenze didattiche e ristrutturazione dell'edificio esistente;
- d) ricostruzione del solo corpo spogliatoi, sostituendolo con uno nuovo su più livelli per accogliere nuovi spazi funzionali alle esigenze didattiche, ristrutturazione della palestra e del Palazzo scolastico esistenti.

Nell'ambito dello studio di fattibilità commissionato dal Municipio, gli scenari a), b) e c) sopra descritti non sono stati ulteriormente approfonditi in quanto necessitanti d'investimenti ingenti, decisamente superiori all'ipotesi iniziale già rispondente alle esigenze di nuovi spazi didattici e di ammodernamento del Palazzo scolastico e della sua palestra. L'ipotesi d) è stata invece analizzata ulteriormente, quale variante all'assunto iniziale, nel caso fossero necessari ulteriori spazi didattici.

Lo scenario c) è stato ripreso con l'approfondimento dello Studio di fattibilità commissionato dal Cantone. L'analisi ha mostrato che tale possibilità risultava interessante, fintantoché il successivo studio demografico richiesto dal Cantone ha dimostrato che eventuali aumenti demografici nella regione possono essere più facilmente assorbiti nelle sedi vicine.

Anche l'ipotesi d) è stata ulteriormente analizzata dal Cantone, ma superata dall'opzione c) per maggiore efficacia anche a causa della mancanza di conformità della palestra esistente.

In conclusione, per il Palazzo scolastico l'opzione che meglio risponde ad un bilancio costi-benefici risulta quello della sua ristrutturazione con ampliamenti puntuali, tenuto pure conto che l'attuale edificio, oltre al suo pregio architettonico degno di mantenimento, è ben concepito, rispondente ancora alle esigenze funzionali scolastiche e ha una collocazione ideale per rapporto al comparto scolastico.

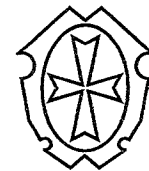
Per quanto riguarda invece gli interventi sulla palestra, come si indicherà più avanti, il tema rimane aperto e da ulteriormente approfondire da parte del Cantone.

2.4 Possibilità d'intervento analizzate

La strategia d'intervento volta a rispondere a tutte le criticità evidenziate, rispettivamente alle esigenze di nuovi spazi funzionali alla didattica prevede i seguenti concetti:

2.4.1 Risanamento del Palazzo scolastico con ampliamenti contenuti entro il suo perimetro

La collocazione di nuovi spazi all'interno delle aree libere all'interno del perimetro dell'edificio esistente risulta efficace a livello funzionale e statico, rispettoso dell'espressione architettonica attuale, poco alterante delle aree esterne ed infine energeticamente più vantaggioso diminuendo le superfici termicamente disperdenti. Gli ampliamenti dell'edificio si collocherebbero quindi all'interno delle corti aperte nord e sud, dove oltre a realizzare i due nuovi ascensori in posizione ideale per risolvere il



raggiungimento dei vari piani posti su livelli sfalsati, troverebbero posto anche ulteriori spazi dove ricavare le aule di appoggio alla didattica attualmente mancanti.

All'interno del Palazzo scolastico è possibile un maggior sfruttamento ai fini didattici degli ampi spazi degli atri d'ingresso alle aule scolastiche, in parte già utilizzati nell'ala dedicata alle Scuole medie, mediante la riorganizzazione dei guardaroba e la realizzazione di tamponamenti trasparenti per salvaguardare l'illuminazione naturale e la vista verso l'esterno.

La predisposizione di servizi igienici per i disabili, la formazione di piccoli locali di supporto (depositi, tecnici, colloqui per genitori, ecc.) troverebbero posto all'interno dell'edificio senza alterarne le sue funzionalità.

Possibili pure i lavori di ammodernamento, quali la rimozione degli elementi contenenti sostanze potenzialmente nocive, sostituzione dei pavimenti nelle aule, adeguamento dei parapetti, sostituzione porte antifuoco, adeguamento sugli impianti elettrici e termosanitari, ecc.

Lo studio ha rilevato una possibilità di sfruttare con un nuovo volume la corte interna, limitatamente al piano terreno, per ricollocare la biblioteca, trasferendola quindi dal piano superiore.

In questo modo, oltre a rispondere alla necessità di un suo ampliamento, tenuto pure conto delle limitazioni di capacità di portanza delle solette, la sua nuova collocazione risulterebbe favorevole ad un suo utilizzo anche al di fuori dell'uso strettamente scolastico.

Le aule di scienze, sacrificate dalla nuova ampliata biblioteca, troverebbero la loro ricollocazione al piano superiore liberato dalla stessa.

Il risanamento energetico dell'involucro potrebbe avvenire sia con la posa dello strato isolante esterno o in alternativa interno, con vantaggi e svantaggi per entrambe le soluzioni. Dal profilo dei costi le due opzioni sono di base sostanzialmente equivalenti, ma con la variante a coibentazione interna va considerata inevitabilmente la ventilazione meccanica per controllare l'umidità ed evitare così condense.

Le opzioni d'intervento andranno ulteriormente analizzate in una fase successiva di progettazione per individuare la miglior soluzione possibile, anche se si propenderebbe per la variante d'isolazione interna.

Da ulteriormente approfondire il tema della ventilazione meccanica.

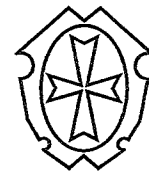
2.4.2 Risanamento Palestra con eventuale sostituzione del corpo spogliatoi

Il blocco spogliatoi della palestra è vetusto sia nella tipologia distributiva degli spazi sia a livello costruttivo.

L'intervento minimale dovrebbe prevedere il rinnovo dei servizi igienici, l'accessibilità ai disabili, la separazione tra le docce uomini e donne (intervento già eseguito nel frattempo), l'adattamento delle vie di fuga, la sostituzione delle impiantistiche termosanitarie e l'adeguamento degli impianti elettrici.

Una soluzione più radicale potrebbe consistere nella sostituzione del corpo spogliatoi con uno nuovo, ampliandolo se del caso.

In caso di sostituzione si aprirebbe pure l'opzione di un suo ulteriore sviluppo in altezza (un piano supplementare, o più) per accogliere eventuali ulteriori necessità di spazi didattici.



Per quanto attiene il blocco palestra, un risanamento energetico interno non porrebbe particolari problemi, con l'eventuale opzione nell'abbassare il piano di calpestio così da portarlo a quota piazzale esterno e risolvere in questo modo l'accessibilità ai disabili.

Quanto risultante dallo studio di fattibilità commissionato dal Municipio e sopradescritto, come si indicherà più avanti rimane un tema aperto e da ulteriormente approfondire.

2.4.3 Aree esterne

Per predisporre ulteriori aree coperte esterne per la ricreazione degli allievi è ipotizzabile la formazione di una pensilina sul lato della Palestra rivolto verso il piazzale scolastico.

2.5 Stima dei costi

La stima dei costi quantifica gli investimenti da un minimo intorno ai Fr. 10.5 mio, nel caso di risanamento del Palazzo scolastico con ampliamenti puntuali contenuti all'interno del suo perimetro e ristrutturazione dell'attuale corpo palestra (Scenario di Risanamento Minimale), fino a Fr. 20.5 mio nel caso che, oltre agli interventi prima menzionati, si volessero aggiungere nuovi spazi didattici ricostruendo ampliato planimetricamente e in altezza il corpo spogliatoi della palestra (Scenario di Risanamento con ampliamento).

2.6 Coinvolgimento del Cantone

Nel giugno 2018, presente anche la Commissione municipale edilizia e fondiaria, lo studio di fattibilità è stato presentato alla Sezione della Logistica e di seguito formalmente trasmesso al Cantone con la richiesta di collaborazione, finanziamento degli interventi ed individuazione di eventuali necessità aggiuntive da parte delle Scuole medie.

L'interlocuzione con il Cantone ha richiesto molto tempo in quanto gli scenari sui possibili sviluppi delle Scuole medie ha dovuto tener conto di numerose variabili non ancora del tutto definibili a suo tempo (progetto Scuola che verrà con le sue eventuali modifiche d'impostazione didattica e di conseguenza necessità di spazi, scenari demografici a livello distrettuale, accorpamenti o redistribuzione di allievi, ecc.), tenuto pure conto che nel frattempo vi è stata l'emergenza Covid che ha chiesto, soprattutto al settore scolastico del Cantone, di occuparsi in priorità nella sua gestione.

Nel luglio 2020 il Cantone ha conferito un mandato allo Studio di progettazione Martinelli e Rossi Sagi di Mendrisio per estendere lo studio di fattibilità degli scenari d'ampliamento della sede scolastica per rispondere alle possibili nuove esigenze delle Scuole Medie.

Nel marzo 2021 lo Studio di fattibilità esteso è stato presentato al Municipio. Esso, oltre a riprendere lo scenario già individuato a suo tempo per la ristrutturazione con ampliamenti puntuali del Palazzo scolastico, ha analizzato tre varianti con relative sottovarianti per ampliare, anche in modo importante, gli spazi dedicati alle possibili esigenze delle Scuole medie.

Senza entrare nel merito dei vari scenari valutati, il Cantone propendeva per lo scenario di massimo sviluppo edificatorio possibile da realizzarsi in più fasi nel tempo.

In sostanza esso prevedeva, oltre alla ristrutturazione completa del Palazzo scolastico, l'edificazione di una nuova palestra singola che, oltre ad aumentarne le dimensioni per renderla conforme alle normative dimensionali odierne, permettesse di sovrapporre



nuovi volumi/piani, da realizzarsi anche a tappe, per accogliere nuove aule/spazi scolastici.

La stima dei costi portava l'investimento complessivo nell'ordine di Fr. 26,2 mio, di cui ca. 12,0 di pertinenza del Comune di Balerna.

Prima di poter confermare lo scenario d'ampliamento "esteso", il Cantone ha dovuto attendere l'esito del Masterplan sulla possibile riorganizzazione dei comprensori scolastici e gli sviluppi delle varie sedi, nonché eventuali ulteriori esigenze a livello di utilizzo della Palestra che, oltre ad accogliere l'utenza della Scuole medie potrebbe anche aver la necessità di ospitare gli allievi del Centro professionale del verde di Mezzana; in tal caso è ipotizzabile di realizzare una doppia palestra.

Ad inizio anno 2023, il Cantone ha sottoposto al Municipio lo scenario individuato dopo aver concluso le analisi sulle esigenze scolastiche del distretto.

2.7 Variante '23

La variante edificatoria selezionata, denominata Variante '23, ripropone lo scenario di ristrutturazione completa del Palazzo scolastico, così come già individuato a suo tempo dal Municipio con il suo Studio di fattibilità del 2017 in quanto capace di garantire il prolungo di longevità dell'immobile e il rinnovo del suo valore.

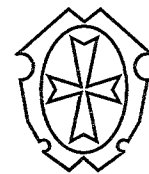
Anche gli ampliamenti puntuali individuati nel 2017 sono confermati in quanto ritenuti capaci di garantire le esigenze di crescita necessarie al funzionamento ordinario delle attività scolastiche delle Scuole medie.

Vengono per contro, almeno al momento, a cadere le necessità di prevedere ulteriori spazi scolastici per le Scuole Medie. Lo scenario di sostituire l'attuale palestra con una nuova, ampliata nelle sue dimensioni e con possibilità di inserire nuovi volumi è per il momento sospeso in attesa che il Cantone possa meglio determinare le proprie esigenze. Rimane ancora aperta la possibilità di comunque realizzare una nuova palestra qualora per le attività sportive il Centro professionale di Mezzana debba far capo alle strutture scolastiche di Balerna. Una decisione in tal senso a oggi non è ancora data.

Al fine di non procrastinare ulteriormente gli interventi di ristrutturazione e ampliamento del Palazzo scolastico, con la Sezione della Logistica cantonale si è quindi definito di scorporare il tema della costruzione di una nuova palestra sostitutiva, prevedendo però a livello progettuale e d'investimento degli interventi di ristrutturazione di quella attuale.

Tale scelta permette anche di semplificare e velocizzare l'iter di progettazione degli interventi prospettati al Palazzo scolastico in quanto a questo punto non vi è più la necessità d'indire un concorso di progettazione, ma di individuare i progettisti mediante la forma, più semplice, della messa a concorso delle sole prestazioni d'onorario.

La stima dei costi dell'investimento complessivo, aggiornata, ammonta in ca. Fr. 17'250'000.--, di cui ca. Fr. 12'080'000.-- di pertinenza del Comune di Balerna e ca. 5'170'000.-- del Cantone.



3. Lettera d'intenti Cantone - Comune

Il proseguo dell'iter progettuale prospettato dalla Variante '23, è stato definito in un accordo quadro di principio "Lettera d'intenti" tra il Municipio di Balerna e il Cantone.

La lettera d'intenti, già sottoscritta dal Consiglio di Stato, rispettivamente dal Municipio, tocca i seguenti aspetti:

- A) L'obiettivo è quello di assicurare un'intesa preliminare affinché la sede scolastica possa essere al più presto oggetto di interventi di rinnovo e ampliamento.
- B) Le esigenze legate agli interventi sulla palestra sono quelle minime indicate nell'aggiornamento dello studio di fattibilità (risanamento dell'edificio esistente). Eventuali successive esigenze saranno oggetto di un accordo separato.
- C) Il Cantone, per il tramite della Sezione della logistica, in accordo col Comune di Balerna, si occuperà della gestione completa del progetto come pure della pubblicazione dei concorsi per l'assegnazione dei mandati ai progettisti.
- D) Le Parti si impegnano a effettuare le procedure necessarie per la concessione dei crediti di progettazione di loro pertinenza (tema oggetto del presente Messaggio municipale).
- E) Sulla base del preventivo delle opere redatto dall'Arch. Giuseppe Rossi aggiornato al 14.03.2023 (variante 23), le parti concordano una bozza di suddivisione dei costi da considerare quale base preliminare per la quantificazione dei rispettivi crediti necessari.
- F) Le Parti concordano una pianificazione temporale organizzata secondo le seguenti fasi:

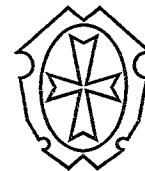
a. Consolidamento dello studio di fattibilità e approvazione del rapporto di programmazione	2 mesi
b. scelta dei mandatari	6 mesi
c. fase progettuale di massima	6 mesi
d. fase progettuale definitiva	6 mesi
e. fase di autorizzazione	4 mesi
f. fase degli appalti	6 mesi
g. messaggio per credito di costruzione	6 mesi
h. progetto esecutivo	3 mesi
i. lavori	24 mesi

Le tempistiche sono indicative e non considerano eventuali ritardi per opposizioni, ricorsi sulle procedure e per imprevisti.

- G) Successivamente alla presentazione del progetto definitivo e prima della presentazione della richiesta dei rispettivi crediti di costruzione, le Parti si impegnano a definire un accordo di realizzazione nel quale saranno stabilite:
- la tempistica realizzativa definitiva degli interventi;
 - la suddivisione definitiva dei costi a sostegno del progetto e della realizzazione dell'intervento;
 - i termini e il canone di locazione degli spazi ad uso cantonale.

In sintesi l'accordo preliminare stabilisce che il Cantone, per tramite della Sezione della Logistica, si prenderà a carico tutto l'iter procedurale per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento del Palazzo scolastico.

La base di riferimento è lo studio di fattibilità denominata "Variante'23" che prevede, oltre agli interventi di base descritti in precedenza, una stima preliminare d'investimento di ca. Fr. 17'250'000.--, di cui ca. Fr. 12'080'000.-- di pertinenza del Comune di Balerna e ca 5'170'000.-- del Cantone.



Per la Palestra esistente, in questo momento, è previsto il suo mantenimento con interventi di risanamento. Eventuali altri scenari saranno valutati una volta conosciute le necessità del Cantone, il quale se ne assumerebbe i relativi costi. Ad ogni modo tale aspetto sarà se del caso gestito con un processo progettuale separato.

La suddivisione precisa dei costi tra Comune e Cantone sarà stabilita sulla base del progetto definitivo, oggetto di uno specifico accordo, che sarà base per la richiesta del credito di costruzione all'attenzione del Consiglio comunale; in tal ambito saranno anche definiti i termini del canone di locazione degli spazi in uso al Cantone.

4. Preventivo degli onorari di progettazione

L'esatta quantificazione degli onorari di progettazione sarà definita a seguito della procedura di messa a concorso delle prestazioni delle varie figure di progettisti coinvolti.

Per la determinazione della presente richiesta di credito si deve pertanto far riferimento all'investimento complessivo stimato per gli interventi prospettati dalla "Variante '23'" che ammonta come già accennato a complessivi ca. Fr. 17'250'000.--, comprensivo della quota d'onorari valutata in ca. 18%.

L'ammontare degli onorari complessivi, comprensivo quindi di tutte le fasi di progettazione, è quantificabile in ca. Fr. 2'630'000.-- (IVA inclusa).

La presente richiesta di credito si limita alle fasi di progettazione sino alla messa in concorso delle opere, ovvero:

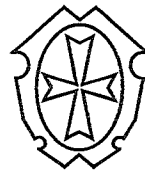
- Consolidamento dello studio di fattibilità
- Progetto di massima – Fase SIA 31
- Progetto definitivo – Fase SIA 32
- Procedura di autorizzazione (domanda di costruzione) – Fase SIA 33
- Gare d'appalto – Fase SIA 41

Le fasi SIA 31-32-33-41 corrispondono ad una percentuale del 50.5% rispetto al totale delle prestazioni che portano quindi ad un onorario stimato in ca. Fr. 1'330'000.--.

La quota a carico del Comune di Balerna è calcolata proporzionalmente all'investimento di pertinenza comunale, ovvero Fr. 12'080'000.-- sul un totale di costi pari a Fr. 17'250'000.--.

Ne deriva quindi un onorario complessivo, di pertinenza comunale, valutabile in ca. Fr. 930'000.--.

Oltre agli onorari sopra determinati, da computare una posta legata al consolidamento dello Studio di fattibilità, prestazione necessaria per portare lo Studio di fattibilità già disponibile ad un livello di documento di riferimento per la messa a concorso delle prestazioni d'onorario e una quota d'onorario per indennizzare l'eventuale professionista incaricato dalla Sezione della Logistica per coordinare la messa in appalto delle prestazioni, e da ultimo un margine per imprevisti ed arrotondamento.



Il margine sul calcolo dei possibili onorari è tenuto con una certa prudenza in quanto a oggi vi sono ancora delle incertezze sull'esatta quantificazione degli stessi che dipenderà innanzitutto dall'esito della messa a concorso delle prestazioni, gli specialisti che si vorranno coinvolgere da subito, la necessità di eventuali ulteriori approfondimenti tecnici che si dovessero rendere ancora necessari, seppur diverse analisi sono già state effettuate con lo studio di fattibilità, l'eventuale necessità di consolidare lo studio di fattibilità e incaricare un organizzatore di concorsi che accompagni la Sezione della logistica durante le fasi di progettazione.

Per accelerare il più possibile l'avvio dei lavori di progettazione si ritiene di evitare di tardare l'allestimento del presente Messaggio municipale per raggiungere un maggior grado di precisazione degli importi richiesti. La stima presentata è ritenuta sufficientemente attendibile per assicurare con un certo grado di attendibilità degli oneri necessari.

Ci riserviamo pertanto di aggiornarvi non appena sarà possibile ottenere un maggior grado di precisazione degli stessi.

Fatte le premesse sopra indicate, il preventivo (importi IVA inclusi) della quota di partecipazione ai costi di progettazione risulta:

– Consolidamento dello studio di fattibilità	Fr.	15'000.00
– Progetto di massima – Fase SIA 31		
Progetto definitivo – Fase SIA 32		
Procedura di autorizzazione – Fase SIA 33		
Gare d'appalto – Fase SIA 41	Fr.	930'000.00
– Organizzatore concorso	Fr.	25'000.00
– Imprevisti (ca. 10%)	Fr.	<u>100'000.00</u>
– Totale Onorari	Fr.	1'070'000.00

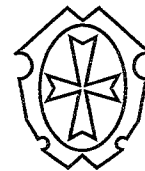
5. Finanziamento e incidenza sul conto economico

5.1 Finanziamento

I costi d'investimento preventivati e sopra indicati sono una partecipazione degli oneri a carico del Comune di Balerna in quanto sarà, secondo la Lettera d'intenti, il Cantone ad assumersi quale referente l'iter di progettazione degli interventi.

5.2 Riferimento al Preventivo 2024

L'investimento figura nel preventivo degli investimenti 2024 del Comune con un importo di Fr. 200'000.-- riferito all'allestimento di un concorso di progettazione. Venuta a cadere tale necessità in quanto ora si procederà a dei concorsi di prestazioni decisamente meno impegnativi a livello di costi, l'importo di spesa previsto sarà solo in parte utilizzato per le esigenze pertinenti al presente Messaggio nel corso del corrente anno. La maggior parte degli oneri di progettazione saranno da preventivare nel corso degli anni 2025 e 2026.



5.3 Incidenza sul conto economico

Per il calcolo dell'incidenza sul conto economico (gestione corrente) si adottano i seguenti parametri:

Tasso d'interesse: 1% calcolato sul valore residuo teorico del debito (calcolato sulla base di un ipotetico rimborso annuo equivalente all'ammortamento del saldo a bilancio).

Ammortamento: classificato secondo le nuove disposizioni legali definite dall'art. 165 Legge Organica Comunale (LOC) e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) e calcolato, a quote costanti in base alla natura e alla durata di vita teorica del bene, dall'anno seguente la messa in servizio delle singole opere.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati da MCA2, considerato che le progettazioni di opere possono essere ammortizzate secondo la durata di vita dell'oggetto progettato, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento oggetto del presente MM è così previsto:

N° conto e descrizione	Costi lordi	Ricavi lordi	Costo netto	Durata	Amm. annuo
1461 – Contributi al Cantone	1'070'000.00	---	1'070'000.00	33	32'400.00

Per quanto riguarda i costi per interessi, essi sono calcolati come costo teorico sul valore residuo del debito e ciò comporta un dato medio annuo di ca. Fr. 5'500.00.

6. Programma d'attuazione

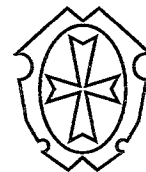
Riprendendo le tempistiche indicate nella Lettera d'intenti sottoscritta tra il Cantone e il Comune di Balerna, sono ipotizzabili le seguenti tempistiche:

Anno 2024: Consolidamento dello studio di fattibilità e messa a concorso delle prestazioni.

Anno 2025: Progetto di massima e avvio Progetto definitivo

Anno 2026: Progetto definitivo, Domanda di costruzione e Gare d'appalto

Anno 2027: Messaggio credito di costruzione



Pertanto, sulla base delle considerazioni esposte e restando a vostra disposizione per eventuali informazioni che dovessero necessitare, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. E' concesso al Municipio un credito di Fr. 1'070'000.00 quale partecipazione agli oneri di messa a concorso e progettazione degli interventi di Risanamento e ampliamento del Palazzo scolastico.
2. Il credito concesso è adeguato ad eventuali aumenti dell'indice dei costi di costruzione (Art. 174 cpv. 2 LOC).
3. La spesa è da iscrivere al conto investimenti.
4. Il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2027.

Con perfetto ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:
Avv. Luca Pagani



Il Segretario:
Angelo Russo

Messaggio demandato alle commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche