



Ris. Mun. 30.03.2020
Massagno, 08.04.2020 LCde/LB

Messaggio Municipale n. 2532

concernente la richiesta del credito di progettazione (progetto definitivo e preventivo dettagliato) per gli interventi di trasformazione della Casa Ippocastano in sede per 2 sezioni di Scuola dell'infanzia

Gentili signore,
Egregi signori Consiglieri comunali,

attraverso questo messaggio il Municipio sottopone, per esame e approvazione del Consiglio comunale, la richiesta di credito per la progettazione (prestazioni fino a progetto definitivo e preventivo dettagliato) delle opere e gli interventi necessari per la trasformazione della Casa Ippocastano in sede per 2 sezioni di Scuola dell'Infanzia.

Premessa

La Casa Ippocastano, è integrata nel sedime al Mappale 213 RFD, di proprietà comunale, acquistata dal Municipio nel lontano 1971, attraverso la richiesta di credito al Consiglio Comunale di fr. 2'500'000.--, oggetto del messaggio municipale del 9 giugno di quell'anno. Gli allora proprietari erano i Signori Maria Arrigoni (nata Moccetti), Augusto, Roberto e Walter Moccetti.

L'acquisto, frutto di un accordo precedente l'approvazione del credito citato, scaturì per iniziativa del Municipio a seguito della presentazione, da parte degli allora proprietari, di un progetto che prevedeva un'edificazione particolarmente intensiva sul grande terreno di 5'137 metri quadrati, a ridosso della chiesa e parco Madonna della Salute, e della nuova sede di Scuola elementare Nosedo.

Una volta acquistata, per qualche anno la Casa Ippocastano accolse attività pubbliche, tra cui il "preasilo" comunale (asilo nido) e il Centro Giovanile, per poi divenire sede della Protezione Civile che vi aveva installato i suoi uffici amministrativi.

A partire dal 1990, e sino ad oggi, l'edificio principale è affittato alla Pro Infirmis che, come comunicato dagli inquilini, sta cercando spazi necessariamente più ampi e confortanti per i propri uffici.

In una porzione del piano terreno dell'edificio trovano spazio pure la Ludoteca Carambola e l'Atelier la Formica, attività rivolte ai bambini per le quali il Municipio si adopererà per una nuova soluzione.

Si tratta di una costruzione avente volumetria di circa 2'600 mc, sviluppati su 3 livelli principali abitabili e al piano interrato, per una superficie totale di circa 460 mq.

Lo stato attuale dell'edificio è piuttosto precario, soprattutto a livello energetico, per quanto attiene ad accessi e accessibilità per disabili, ai collegamenti verticali, alla necessità di conformarsi alle normative di Polizia del fuoco, quindi necessita comunque, indipendentemente dalla futura destinazione prevista, di un intervento importante di ristrutturazione e risanamento.

Le necessità di nuovi spazi da parte della Pro Infirmis, quindi l'abbandono e l'uscita a medio termine dalla proprietà comunale in oggetto, avrebbe in ogni caso indotto il Municipio a metter mano a questo edificio significativo per il Comune, così come fu fatta analoga operazione qualche anno fa attraverso la brillante riqualifica della Casa Pasquee, per la quale si individuaron con bella intuizione gli spazi da dedicare all'arte, alla cultura, e a gruppi e/o famiglie per incontri e riunioni.

1. Il crescente fabbisogno di spazi per la Scuola dell'infanzia

L'istituto scolastico comunale di Massagno attualmente è costituito da 15 sezioni di Scuola elementare (SE) e da 8 sezioni di Scuola dell'infanzia (SI), per un totale di 450 allievi. A livello di Scuola dell'infanzia sono presenti 4 sezioni presso la sede Centrale in via Giuseppe Motta, 3 sezioni presso la sede Povrò in via Ciusarella e una sezione presso il comparto scolastico SE Nosedo (sezione provvisoria istituita a partire dall'anno scolastico 2019/2020). Con le seguenti sezioni SI le Scuole comunali possono accogliere 183 bambini tra i 3 e i 6 anni.

Va tenuto presente che a partire dall'anno scolastico 2015/2016, con l'implementazione del Concordato Harnos, l'obbligo scolastico è stato fissato per i bambini che hanno compiuto 4 anni, pertanto i Comuni sono stati tenuti a garantire la loro scolarizzazione.

Le famiglie possono in ogni caso iscrivere all'anno facoltativo i figli che hanno compiuto 3 anni entro fine luglio (su richiesta motivata anche entro fine settembre).

Per quanto riguarda il contesto massagnese l'introduzione di Harnos non ha comportato variazioni a livello di sezioni, bensì a un lieve incremento di allievi iscritti (da 145 allievi nell'anno scolastico (a.s.) 2015/2016 si è passati a 160 allievi nell'anno scolastico.(a.s.) 2018/2019).

Per comprendere nei dettagli l'evoluzione del numero di iscritti e del numero di sezioni ecco una tabella riassuntiva degli ultimi anni:

a.s. 2013/2014	a.s. 2014/2015	a.s. 2015/2016	a.s. 2016/2017	a.s. 2017/2018	a.s. 2018/2019	a.s. 2019/2020
7 sezioni	7 sezioni	7 sezioni	7 sezioni	7 sezioni	7 sezioni	8 sezioni
166 allievi	144 allievi	145 allievi	147 allievi	162 allievi	160 allievi	177 allievi

In questi anni gli ordinamenti scolastici indicanti le proiezioni future delle varie sezioni sono stati oggetto di monitoraggi e valutazioni da parte del Municipio di Massagno, della Direzione e da parte dell'Ispettorato scolastico, in quanto il numero degli iscritti è stato parecchio variabile a causa di famiglie che decidevano di non iscrivere il proprio figlio al 1° anno SI (anno facoltativo), famiglie che iscrivevano i propri figli a scuola private, famiglie che, per motivi professionali, li iscrivevano a scuole diverse da quelle del proprio domicilio oppure famiglie che cambiavano domicilio durante il periodo estivo.

L'ordinamento scolastico presentato al Municipio nel mese di marzo 2019, seguito dalla conferma da parte della Sezione Scuole comunali, indicava 177 iscritti alla SI e di conseguenza si è proceduti con il Municipio all'istituzione dell'ottava sezione SI presso la sede delle Scuole elementari (sezione provvisoria). Come accennato in precedenza le variabili sono numerose e nel corso dell'estate gli iscritti sono scesi a 170, e a inizio dicembre a 161.

In base alle informazioni attualmente in possesso della Direzione scolastica, ecco nei dettagli il numero degli iscritti previsti per i prossimi due anni scolastici:

a.s. 2020/2021	a.s. 2021/2022
8 sezioni	8 sezioni
171 allievi	170 allievi

Se da un lato si hanno quindi dei dati del tutto affidabili grazie alle informazioni fornite dall'Ufficio controllo abitanti (dati di tutti i bambini nati negli ultimi 3 anni), dall'altro si presentano delle variabili legate a scelte familiari e a un certo fervore edilizio sul territorio massagnese. Come indicato dalle *Presentazioni statistiche della popolazione* di fine 2016 e 2017, segnatamente ai rapporti della Direzione scolastica, a breve saranno ultimate 420 unità abitative. In base alle informazioni fornite da Swiss Life per il comparto in via Lepori riguardante il dato di 0.2 figli per unità abitativa, dato attualmente confermato per il Comune di Massagno, si ipotizzano una trentina di potenziali nuovi arrivi presso la Scuola dell'infanzia e, quindi, il fabbisogno di due sezioni SI.

A titolo informativo, per la Scuola elementare si prevede invece un incremento di circa 50 allievi, ma in questo caso la rinnovata sede scolastica potrà accoglierli senza particolari problemi logistici.

Fatte le precedenti considerazioni, il presente messaggio municipale ha quale obiettivo quello di essere uno spunto per la progettazione, traendo le indicazioni scaturite da uno studio di fattibilità del 2018, per allestire il progetto, e relativo preventivo dettagliato, che saranno sottoposti al Consiglio comunale per le decisioni di sua competenza.

2. Lo studio di fattibilità del 2018

Quanto oggi proposto, traendo spunti da uno studio di fattibilità allestito nell'anno 2018, a sua volta concepito in collaborazione con la Direzione dell'Istituto scolastico del Comune, ripercorre quindi l'istoriato che ha portato il Municipio alla proposta odierna che, se sarà approvata, permetterà di approfondire ogni tema e aspetto secondo un progetto che deve ancora svilupparsi e concretizzarsi.

Lo studio di fattibilità citato è stato oggetto dei necessari contatti con l'Ufficio di Sanità del Cantone che, oltre ad accompagnare le riflessioni e lo svilupparsi dei contenuti, ha permesso al Municipio di ottenere le necessarie informazioni e sancire di principio l'idoneità a che la Casa Ippocastano possa rispondere alle esigenze in materia di edilizia prescolastica. Nel caso in questione l'edificio sarà grado di accogliere 2 sezioni di Scuola dell'Infanzia.

Di seguito sono riportati i principali temi affrontati e le soluzioni individuate che, seppur secondo un grado di studio di fattibilità, consentono quanto precede (allegati, in calce, gli schemi dello studio di fattibilità del 2018).

E' così definito il numero massimo di utilizzatori dell'edificio e quindi delle due sezioni della scuola dell'infanzia che, considerati gli spazi a disposizione dell'edificio, consentono un numero di 18 allievi per singola sezione, come già confermato dall'Ufficio di Sanità del Cantone.

Considerate le preesistenze sul territorio, lo studio non prevede una cucina per la preparazione dei pasti ma unicamente un locale office dove organizzare la distribuzione (i pasti sono preparati nella sede principale che si trova nelle vicinanze, e consegnati quotidianamente, ciò come già accade per le sezioni della SI Povrò e SI Nosedo).

La zona dei servizi igienici è raggruppata al piano terra ed è a disposizione delle due sezioni. Nel sottoscala è previsto il servizio per i docenti, al primo piano quello per disabili, con doccia, di servizio pure alla zona refettorio. Al secondo piano il servizio per i docenti,

con l'anticamera guardaroba utilizzata pure dal personale incaricato per la consegna dei cibi (office).

Al piano terra sono predisposti due ingressi distinti con i rispettivi guardaroba, da cui si accede alle due aule tranquille, ognuna delle quali con accesso diretto alla zona coperta esterna e al disimpegno comune con la scala che conduce al primo piano.

Al primo piano si ricava l'aula di movimento, caratterizzata da un'ampia nicchia dove poter organizzare attività alternative attraverso una parete scorrevole. Sempre al primo piano si trova il refettorio comune delle sezioni, con la zona office di preparazione e distribuzione dei cibi. La zona è servita da un ascensore, con porte frontali, che permette l'accesso indipendente ai fornitori.

Il piano è completato da un servizio igienico per disabili con doccia.

Il secondo piano è occupato dall'aula docenti e quella del Servizio di sostegno pedagogico (SSP).

Il piano è completato da un servizio igienico con anticamera guardaroba e da un locale deposito - pulizia.

Sono mantenuti al piano seminterrato, nella stessa posizione di oggi, i locali tecnici.

La sistemazione esterna prevede parti coperte per ca. 130 mq, oltre a due aree per il gioco e lo svago, aventi superficie complessiva di ca. 730 mq.

Attorno all'edificio esistente, al piano terra, è prevista una grande tettoia che organizza gli accessi e consente di avere il necessario spazio didattico esterno e coperto. I giardini saranno completamente recintati ed organizzati a balze con giochi adatti ad una scuola dell'infanzia.

Nuovi posteggi non sono necessari. Secondo indicazione dei Servizi cantonali preposti, si farà riferimento a quanto esistente al posteggio Gradinata Pometta e Via Madonna della Salute.

Per come concepito nella sua impostazione generale, e per come disposte le soluzioni interne, lo studio proposto oggi permette in futuro una facile riconversione dell'edificio per altre attività, in particolare quelle amministrative. In questo senso l'impostazione dell'intervento proposto è da interpretare come un intervento di necessaria manutenzione straordinaria della proprietà comunale ora non confacente alle funzioni dell'ente pubblico.

3. Parametri edificatori secondo il Piano Regolatore comunale.

Secondo il Piano Regolatore comunale l'intero Mappale 213, contenente gli edifici di Casa Pasquee e Casa Ippocastano, è iscritto quale *zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico*.

Più precisamente, la porzione del sedime in cui è previsto l'intervento, pari a 1'169 mq, è attribuita alla Zona AP-EP3 - Scuole materne, regolate dall'art. 26.4 NAPR.

Quanto precede è stato oggetto di procedura semplificata ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), con approvazione del 28 maggio 2019 da parte del Dipartimento del Territorio, Sezione della pianificazione locale, pubblicata dal 27.6 al 28.8.2019, cresciuta in giudicato.

Nell'ambito della procedura citata, e a supporto delle motivazioni che determinano l'interesse pubblico della Variante, era allegato lo studio di fattibilità più volte citato nel presente messaggio, il cui principio è stato approvato ed è parte integrante dell'incarto.

4. Credito di progettazione (progetto definitivo e preventivo dettagliato)

La fase di progettazione prenderà spunti dai contenuti emersi con lo studio di fattibilità, da adattare alle normative in vigore in materia edilizia sulla sicurezza, disabili e quant'altro.

Le soluzioni saranno poi sottoposte al Consiglio comunale al momento della successiva richiesta di credito di costruzione.

Gli ordini di grandezza (ben lunghi dal rappresentare un preventivo), necessari per il calcolo degli onorari, derivano già in parte dallo studio di fattibilità menzionato, e considerano un investimento globale che si attesta attorno a fr. 3'500'000.--.

I costi per la progettazione definitiva e preventivo dettagliato richiesti al Consiglio Comunale sono i seguenti (IVA e spese incluse, in fase contrattuale ci si riserva di ottenere ulteriori agevolazioni e/o sconti del caso):

- progettista edificio	fr.	90'000.--
- ingegnere civile	fr.	22'500.--
- ingegnere riscaldamento, climatizzazione, ventilazione e sanitari	fr.	16'000.--
- ingegnere elettrotecnico	fr.	12'500.--
- consulente smaltimento sostanze pericolose	fr.	11'500.--
- bauphysiker	fr.	23'000.--
- consulente Polizia del Fuoco	fr.	1'500.--
- arrotondamento	fr.	3'000.--
Totale	fr.	180'000.--

5. Sostenibilità finanziaria

Nel piano finanziario 2021-2024, in fase di allestimento, è stata prevista questa spesa negli investimenti per gli anni 2021 e 2022 in ragione di fr.1'750'000 ciascuno. Si conferma da parte dei Servizi finanziari comunali la sostenibilità economica per questo investimento.

6. Conclusione

Il Municipio, con il presente messaggio, intende cogliere l'occasione per riqualificare e ristrutturare la Casa Ippocastano, prevedendone contenuti dettati da concomitanti esigenze della comunità, nel caso in questione rispondendo in modo concreto alla necessità di nuovi spazi per la Scuola dell'infanzia, a loro volta determinati dal crescente fabbisogno in divenire.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di questo Consiglio comunale.

Ci teniamo a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione mentre ci permettiamo chiedere di

risolvere:

1. È concesso il credito di fr. 180'000 concernente la richiesta del credito di progettazione (progetto definitivo e preventivo dettagliato) per interventi necessari per la trasformazione della Casa Ippocastano in sede per 2 sezioni di Scuola dell'infanzia.
2. Il credito è da reperire alle migliori condizioni di mercato e da iscrivere al conto investimenti a norma di LOC, scadenza 31.12.2021.
3. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2021.
4. L'ammortamento del bene, art. 17 del regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) è previsto al 3% - durata 33 anni.

Con ossequi.

Per il Municipio

Il Sindaco:

arch. Giovanni Bruschetti

La Segretaria:

Lorenza Capponi

Allegati:

- schemi planimetrici studio di fattibilità anno 2018

SITUAZIONE E SPAZI ESTERNI

LEGENDA SITUAZIONE

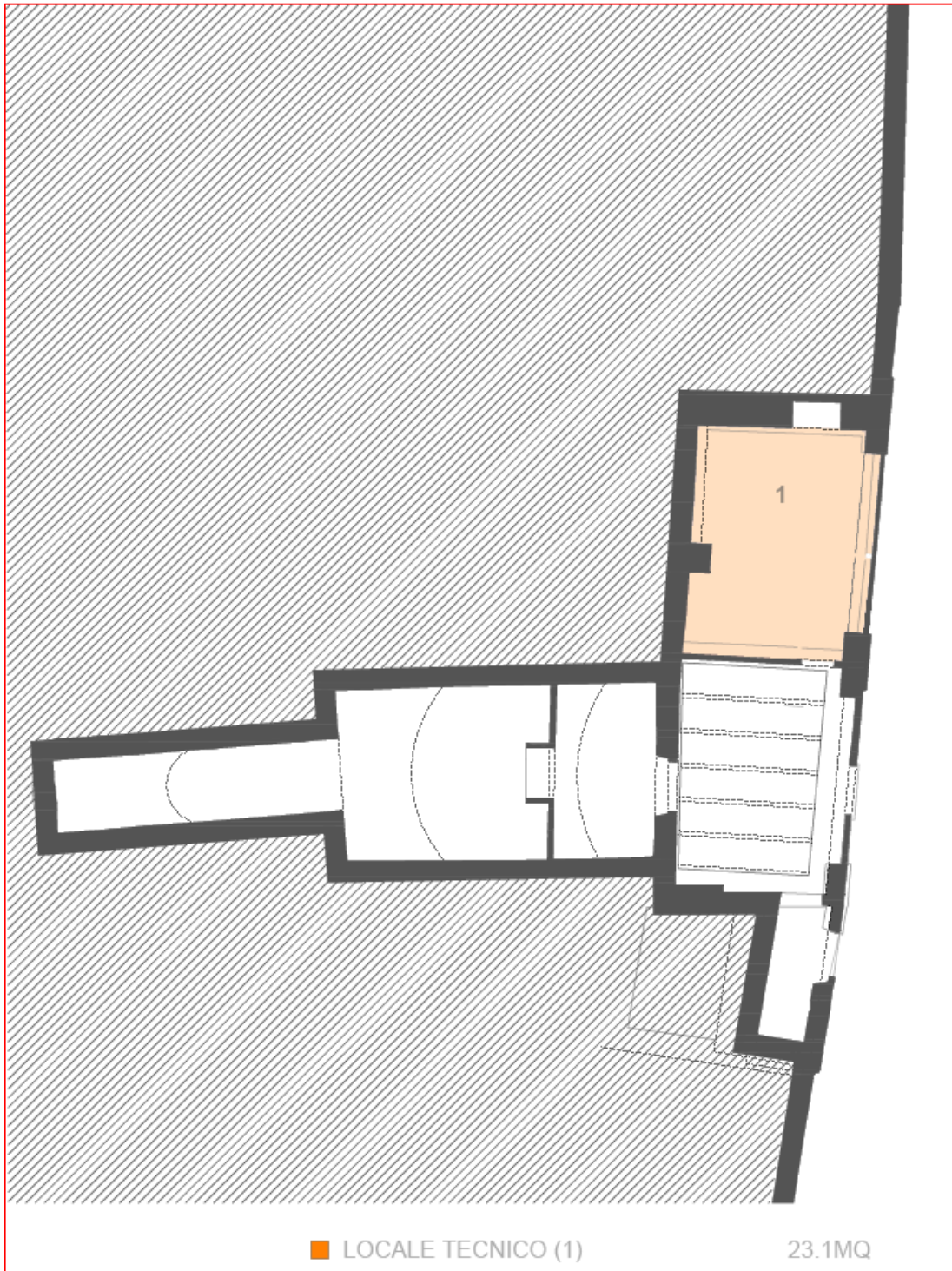
- 1 PARCO
- 2 AREA ESTERNA (COPERTA) 135.0 MQ
- 3 AREA ESTERNA GIOCHI (NON COPERTA) 730.0 MQ

— ACCESSO VEICOLARE / FORNITORI

— ACCESSI PEDONALI



Comparto Parco Ippocastano, mapp. 213, situazione

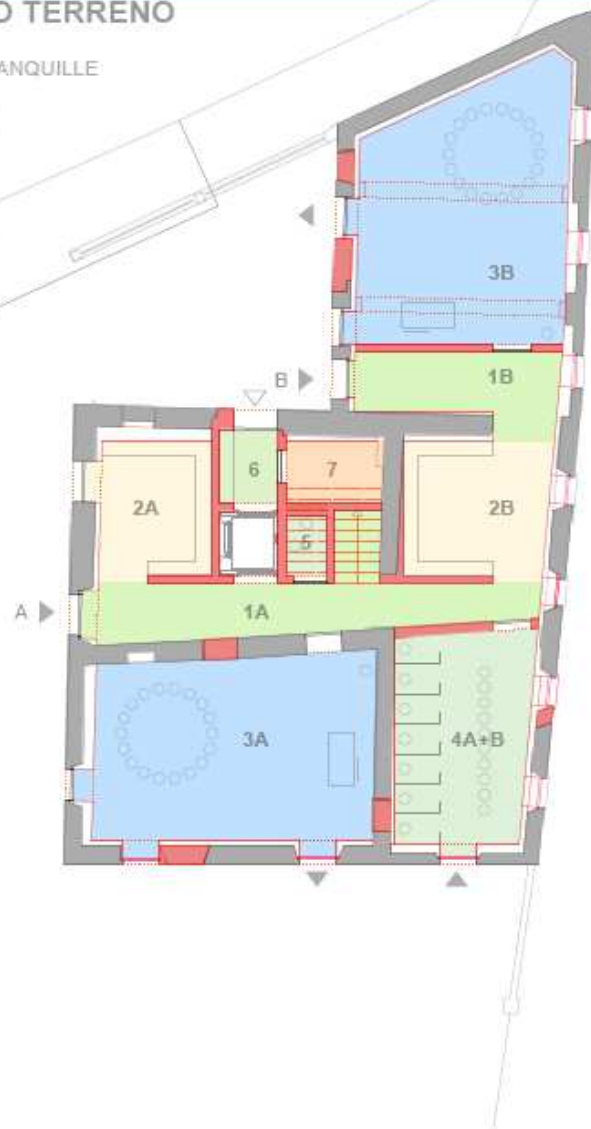


Piano cantina

PIANTA PIANO TERRENO

INGRESSI / AULE TRANQUILLE

- ▶ INGRESSO BAMBINI
- ▷ INGRESSO PASTI



■ INGRESSO E CIRCOLAZIONE (1A)	18.6MQ
■ INGRESSO E CIRCOLAZIONE(1B)	10.2MQ
■ GUARDAROBA (2A)	11.4MQ
■ GUARDAROBA (2B)	14.2MQ
■ AULE ATTIVITÀ TRANQUILLE (3A)	38.1MQ
■ AULE ATTIVITÀ TRANQUILLE (3B)	38.4MQ
■ SERVIZI IGIENICI BAMBINI (4A+B)	20.5MQ
■ SERVIZIO IGIENICO MAESTRI (5)	1.8MQ
■ INGRESSO FORNITORI-MAESTRI (6)	3.1MQ
■ DEPOSITO MATERIALE (7)	4.2MQ
	<hr/>
	160.5MQ

Piano terreno, livello giardino

PIANTA PRIMO PIANO

REFETTORIO/AULE MOVIMENTO



Primo piano

PIANTA SECONDO PIANO

MAESTRI



■ CIRCOLAZIONE COMUNE (13)	12.1MQ
■ AULA MAESTRI (14)	20.8MQ
■ SOSTEGNO PEDAGOGICO (15)	15.2MQ
■ ANTICAMERA GUARDAROBA (16)	5.5MQ
■ SERVIZIO (17)	3.9MQ
■ LOCALE DEPOSITO-PULIZIE (18)	3.9MQ
	<hr/>
	61.4MQ

Secondo piano

