



Massagno, data, 15.07.2021/LB  
Ris. mun. 12.07.2021

Messaggio Municipale n. 2574  
**concernente la richiesta di un credito di fr. 3'585'000.00 necessari per la  
realizzazione degli interventi di trasformazione della Casa Ippocastano in  
sede per 2 sezioni di Scuola dell'Infanzia.**



Gentili signore,  
egregi signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio vi sottoponiamo, per esame e approvazione, la richiesta di un credito necessario per la realizzazione del progetto di trasformazione della Casa Ippocastano in sede per 2 sezioni di Scuola dell'Infanzia, ciò a seguito del precedente MM 2532 che riguardava esclusivamente la fase di progettazione.

### **1. Premessa, l'edificio esistente e un po' di storia**

Si ricorda come la Casa Ippocastano sia integrata nel sedime al Mappale 213 RFD, di proprietà comunale, acquistata dal Municipio nel lontano 1971.

Per qualche anno l'edificio 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.

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 sta già adoperando 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 di un intervento importante di ristrutturazione e risanamento.

### **2. Il precedente Messaggio Municipale 2532**

Quanto di seguito è il risultato dei lavori di progettazione previsti dal Messaggio Municipale 2532, effettuati sulla base dello studio di fattibilità del 2018, che aveva gettato le basi per un intervento atto a rispondere alla crescente necessità di spazi per l'attività della Scuola dell'Infanzia, più precisamente alla creazione di due nuove sezioni di 18 allievi ciascuna.

Vada ricordato come il Messaggio Municipale fu approvato dal Consiglio comunale in data 15 giugno 2020, all'unanimità.

Del crescente fabbisogno citato rimandiamo a quanto espresso ed in modo esteso a suo tempo riportato nel Messaggio Municipale 2532 (pagg. 2 e 3), informazioni comprensive di tutti i dettagli del caso.

I lavori di progettazione e gli approfondimenti eseguiti, permettono al Municipio di disporre del progetto definitivo e del preventivo dettagliato dell'opera, e confermano quanto ipotizzato nello studio di fattibilità del 2018.

Pure è confermato l'aspetto economico. La precedente stima dei costi era considerata in fr. 3'532'560.-- (+/- 20%), mentre il progetto definitivo e il preventivo dettagliato dell'opera si attestano in fr. 3'582'940.-- (+/- 10%).

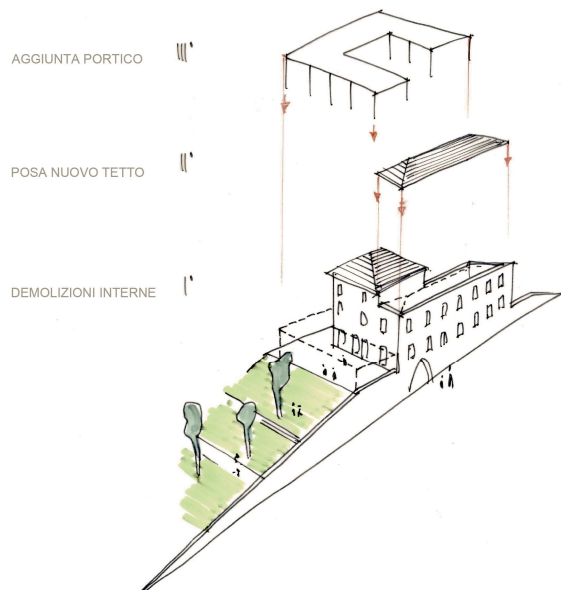
Il Municipio comunica inoltre che, a fronte di un credito votato di fr. 180'000.--, il Messaggio Municipale 2532 chiude con spese totali di fr. 174'789.74, da cui se ne determina una minor uscita di fr. 5'210.26.

### **3. Il progetto definitivo**

Come riportato in precedenza, il progetto definitivo ha permesso i necessari approfondimenti degli intendimenti e ipotesi formulate dallo studio di fattibilità realizzato nel 2018. L'impostazione generale è quindi mantenuta, le soluzioni hanno visto costantemente coinvolti la Direzione delle Scuole di Massagno e l'Ufficio di Sanità cantonale.

Rispondendo ad un fabbisogno comunale di nuovi spazi didattici, il progetto tratta quindi il risanamento di Casa Ippocastano la sua riorganizzazione in modo da poter ospitare al proprio interno due nuove sezioni di scuola dell'infanzia.

### 3.1 Principio dell'intervento



L'intervento prevede lo svuotamento parziale delle strutture non portanti dell'edificio per permettere di liberare lo spazio necessario all'organizzazione del nuovo contenuto. Allo stesso tempo viene unificato il corpo lungo via dei Sindacatori per semplificare la volumetria dell'edificio e valorizzare il suo rapporto urbano. All'interno viene costruito un nuovo nucleo centrale di distribuzione nel rispetto delle nuove normative (scale, ascensore e le divisioni leggere per separare i nuovi contenuti).

### 3.2 Le Sezioni di Scuola dell'Infanzia

In collaborazione con l'ufficio della Sanità cantonale è precisata l'organizzazione degli spazi e definito il numero massimo di utilizzatori dell'edificio e quindi delle due sezioni della scuola dell'infanzia. Si stabilisce, considerati gli spazi a disposizione, un numero di massimo di 18 allievi per singola sezione.

### 3.3 La distribuzione dei pasti

Appoggiandosi alle infrastrutture comunali già predisposte, non si 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).

### 3.4 La zona dei servizi igienici

La zona dei servizi igienici è raggruppata al piano terra e viene utilizzata dalle due sezioni. Nel sottoscala è stato previsto il servizio dei docenti e al primo piano quello per disabili con doccia che serve pure alla zona refettorio. Al secondo piano troviamo il servizio dei docenti con l'anticamera guardaroba utilizzata pure dal personale incaricato della consegna dei cibi (office).

### 3.5 Il piano terra

A questo piano sono stati predisposti due ingressi distinti con i rispettivi guardaroba. Dalla zona di vestizione 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.

### 3.6 Il primo piano

Al primo piano è stata ricavata l'aula di movimento. Si tratta di un'aula caratterizzata da un'ampia nicchia dove poter organizzare attività alternative attraverso la movimentazione di una 'parete' scorrevole. Sempre al primo piano si trova il refettorio comune delle sezioni con la zona office di preparazione e distribuzione dei cibi. Zona servita da un lift con porte frontali che permette l'accesso indipendente ai fornitori. Il piano è completato da un servizio igienico per disabili con doccia.

### 3.7 Il secondo piano

Quest'ultimo piano è occupato dall'aula maestri e dall'aula di sostegno pedagogico (incontro con i genitori). Il piano è completato da un servizio igienico con anticamera guardaroba e da un locale deposito - pulizia.

### 3.8 Locali tecnici

I locali tecnici vengono mantenuti al piano seminterrato nella stessa posizione di oggi. Per quanto riguarda la ventilazione e il controllo sanitario dell'aria, al primo piano sono stati predisposti 3 armadi tecnici che danno la possibilità di servire l'intero edificio attraverso la canalizzazione nei soffitti tecnici presenti ad ogni piano.

### 3.9 Sistemazione esterna

Attorno all'edificio esistente, al piano terra, è prevista una grande pensilina che organizzagli accessi e consente di avere il necessario spazio didattico esterno e coperto. I giardini saranno completamente recintati ed organizzati a balze con giochi, scivoli, e altalene.

### 3.10 Le aperture

Le aperture rimangono fortemente vincolate per ragioni di tipo statico a quelle già esistenti. Nonostante ciò, per quanto possibile, si è proceduto ad un riordino e unificazione del sistema abbassando tutti i davanzali ad altezza bambino per poter permettere agli utilizzatori di avere un rapporto visivo e luminoso con l'esterno del parco anche dai piani superiori. Ogni apertura sarà inoltre dotata di un sistema di controllo automatizzato della luminosità (tende esterne).

### 3.11 La materializzazione

Esternamente l'edificio viene isolato con un rivestito a cappotto intonacato nel rispetto della cromia esistente. Internamente le pareti vengono uniformate mediante la costruzione di una controparete in gesso nella quale vengono organizzati le distribuzioni elettriche. I pavimenti eseguiti con cappe di cemento verranno rivestiti con manti vinilici colorati, mentre i soffitti ribassati, necessari alla distribuzione sanitaria e della ventilazione, verranno realizzati con pannelli di fibra di cemento colorata ideali ad assorbire i rumori generati dagli utilizzatori e resistenti al fuoco nelle vie di fuga. I nuovi tetti verranno rivestiti con tegole dello stesso tipo e colore di quelle esistenti.

### 3.12 Impianto produzione calore

In quanto edificio pubblico, è previsto un risanamento energetico dello stabile ad ottenimento dello standard Minergie.

Oltre grazie alla prevista nuova isolazione delle facciate e sostituzione dei serramenti, lo standard Minergie è ottenuto attraverso una nuova centrale di produzione calore con energia rinnovabile, costituita da una pompa di calore aria-acqua reversibile, posta al piano -1 (livello Via Madonna della Salute), e la ventilazione meccanica, compreso raffrescamento) negli spazi interni.

#### **4. Credito di costruzione (preventivo dettagliato)**

La fase di progettazione ha permesso l'allestimento del seguente preventivo dettagliato:

10 Rilievi, prospezioni geognostiche	fr.	16'694.00
11 Sgombero, preparazione del terreno		214'216.00
12 Misure di messa in sicurezza, costruzioni provvisorie		66'505.00
13 Impianto di cantiere in comune		1'616.00
14 Adattamenti a costruzioni esistenti		14'432.00
17 Opere speciali del genio civile		157'781.00
21 Costruzione grezza 1		568'227.00
22 Costruzione grezza 2		320'409.00
23 Impianti elettrici		151'372.00
24 Impianti RVCS		228'251.00
25 Impianti sanitari		123'317.00
26 Impianti di trasporto		48'465.00
27 Finiture 1		299'407.00
28 Finiture 2		245'556.00
29 Onorari		490'612.00
33 Attrezzature d'esercizio		83'253.00
40 Sistemazione del terreno		16'155.00
41 Costruzione grezza e finiture sistemazione esterna		197'629.00
42 Giardini		34'679.00
46 Tracciati		32'310.00
49 Onorari sistemazione esterna		56'543.00
51 Autorizzazioni, tasse		21'003.00
52 Documentazione, presentazione		17'771.00
53 Assicurazioni		5'385.00
56 Altri costi secondari		10'770.00
58 Accantonamenti e riserve (imprevisti)		145'396.00
90 Mobili, arredo		15'186.00
<b>Totale</b>	<b>fr.</b>	<b>3'582'940.00</b>

#### **5. Sussidi**

Gli incentivi previsti dal Decreto esecutivo del 06.04.2016 [1] sono scaduti il 31.12.2020. Quelli riportati nel seguito sono calcolati sulla base del nuovo decreto esecutivo (messaggio 7895, [2]) approvato dal GC nella seduta del 24.02.2021, termini di referendum già scaduti) attualmente in fase di correzione prima dell'entrata in vigore stimata per il mese di luglio 2021.

Gli elementi esistenti che vengono risanati che rientrano tra quelli sussidiabili secondo l'art. 6 (incentivi BASE) sono:

- le facciate con isolamento a cappotto + isolamento interno, incentivo è pari a 60 CHF/m<sup>2</sup> (circa 33'000 CHF totali);
- la certificazione MINERGIE dell'edificio, è previsto un ulteriore bonus pari a circa 73'000 CHF.

Il totale degli incentivi ammonta quindi a fr. 106'000.--

#### **6. Prossimi passi**

In caso di approvazione del presente Messaggio Municipale, cresciuta in giudicato la decisione, seguirà l'allestimento dell'incarto necessario per l'inoltro della domanda di costruzione per l'ottenimento della licenza edilizia.

Successivamente vi sarà la fase di preparazione all'esecuzione (progetto esecutivo, piani d'appalto, capitolati, concorsi e delibere), per arrivare all'inizio del cantiere previsto per

l'inizio dell'anno 2023 (termine che coincide anche con i termini di disdetta di Pro Infirmis, 31 dicembre con preavviso di 6 mesi).

L'obiettivo consiste nel mettere a disposizione i nuovi spazi per l'inizio dell'anno scolastico 2024-25.

### **7. Sostenibilità finanziaria**

Nel piano finanziario 2022-2025, in fase di allestimento, è stata prevista questa spesa negli investimenti per gli anni dal 2022 al 2024 in ragione di complessivi fr.3'580'000. Si conferma da parte dei Servizi finanziari comunali la futura sostenibilità economica per questo investimento.

### **8. 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.

Il Messaggio è trasmesso per esame e rapporto alle Commissioni gestione e Commissione edilizia.

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

### **r i s o l v e r e :**

1. È concesso il credito di fr. 3'585'000.—, necessari per la realizzazione degli interventi 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;
3. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2024;
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

**[1]** “Decreto esecutivo concernente l’attuazione di una politica energetica integrata attraverso un programma di incentivi per l’impiego parsimonioso e razionale dell’energia (efficienza energetica), la produzione e l’utilizzazione di energia da fonti indigene rinnovabili e la distribuzione di energia termica tramite reti di teleriscaldamento, nonché attraverso il sostegno e la promozione della formazione, della postformazione e della consulenza nel settore dell’energia”

**[2]** “Decreto esecutivo concernente l’attuazione di una politica energetica e climatica integrata attraverso un programma di incentivi a favore dell’efficacia ed efficienza energetica, della conversione delle energie di origine fossile, della produzione e distribuzione di energia termica da fonti indigene rinnovabili, nonché attraverso il sostegno e la promozione dell’informazione e della consulenza nel settore dell’energia”

Allegati:

Disegni progetto definitivo