



COMUNE DI VACALLO

## MESSAGGIO MUNICIPALE No. 50/2023

### **RICHIESTA DI CREDITO DI Fr 625'000.-- PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL "PORTICATO" ESISTENTE NELLO STABILE SCUOLA ELEMENTARE AL MAPPALE NO. 100 RFD DI VACALLO**

Vacallo, 30 maggio 2023 / RM 2741

Lodevole  
Consiglio Comunale  
6833 Vacallo

Signor Presidente, signore e signori Consiglieri,

Con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta di un credito di fr. 625'000.-- relativo alla ristrutturazione del "porticato" esistente allo stabile Scuola Elementare al mappale no. 100 RFD di Vacallo.

#### **1. INTRODUZIONE**

Come ben noto il concorso di progettazione per la riqualifica del comparto scolastico di Vacallo è terminato con l'aggiudicazione del primo posto e primo premio allo studio di architettura Montemurro Aguiar di Mendrisio.

Si entra quindi nella fase esecutiva del progetto, rispettando tutti i disposti di legge in vigore.

In previsione dei futuri lavori agli stabili Ex Scuola Elementare ed Ex Asilo Riva, bisogna trovare una collocazione provvisoria agli utenti attuali degli stabili in oggetto.

Di seguito ricapitoliamo i contenuti attuali dei due stabili:

#### Ex Asilo Riva:

- deposito squadra esterna UTC;
- deposito SAV.

#### Ex Scuola Elementare:

- sede SAV basket;
- sede mandolini;
- Centro extrascolastico Lo Scoiattolo, compreso uffici;
- pre-asilo Arcobaleno;
- sede samaritani;
- aula musica Scuola Elementare;
- biblioteca Scuola Elementare;
- ufficio sostegno pedagogico Scuola Elementare.

Dei vari contenuti sopra elencati, devono obbligatoriamente trovare uno spazio provvisorio il Centro extrascolastico Lo Scoiattolo, comprensivo di locale ricreativo, zona pranzo, cucina, servizi igienici e locale sonno, e gli spazi riservati alla Scuola Elementare (aula musica, biblioteca e sostegno pedagogico).

Per gli altri utenti si dovranno trovare soluzioni alternative per il deposito provvisorio del loro materiale e per gli spazi a loro necessari per le riunioni, come pure per gli uffici dello Scoiattolo.

Per il Centro extrascolastico Lo Scoiattolo è stato identificato, quale spazio idoneo, la zona "porticato", alla quale verrà annessa anche la zona retrostante del rifugio PCI.

Per quanto riguarda gli spazi "provvisori" da dedicare alla Scuola Elementare, il Municipio, di concerto con la Direzione delle scuole, individuerà una possibile soluzione.

Il "porticato" risale alla fine degli anni '70 e non ha mai beneficiato di ristrutturazioni significative.

Gli interventi agli spazi del "porticato" erano già preventivati da anni nell'ambito di lavori di manutenzione del nuovo palazzo scolastico. Approfittiamo oggi di concretizzare gli interventi sotto descritti, come detto già preventivati da tempo, con l'obiettivo di anticipare la conclusione dei lavori di ristrutturazione del Vecchio palazzo scolastico e dell'Ex Asilo Riva di ca. 1 anno, riuscendo ad intervenire contemporaneamente sulle due strutture.

Questo, oltre che permettere di ridurre i tempi di ristrutturazione dei due edifici sopraccitati, permetterà una ottimizzazione dei costi.

### **Il “porticato”**

Questo spazio si presenta come un grande locale di circa 220 mq a forma quasi quadrata, con grandi vetrate rivolte a sud e ad ovest. Attualmente viene utilizzato per attività collaterali della Scuola Elementare e, in estate, dal Centro extrascolastico Lo Scoiattolo.

Il “porticato” è vetusto e necessita di una ristrutturazione: il pavimento deve essere rifatto, così come le finestre, non vi è un impianto di riscaldamento sufficiente a scaldare tutto il volume, l’impianto elettrico è carente.

### **La zona rifugio PCi retrostante al “porticato”**

Il rifugio PCi retrostante al “porticato” è composto da due grandi locali, zona servizi igienici e chiusa d’entrata.

Gli spazi si presentano in uno stato precario. L’utilizzo odierno è quello di deposito.

Questi locali devono essere sistemati anche nell’ottica di una “campagna” di controllo e sistemazione dei rifugi pubblici messa in atto dalla Protezione Civile cantonale per l’anno 2023 (la regione Mendrisiotto sarà toccata da settembre a dicembre 2023).

In particolare i pavimenti devono essere ritinteggiati come pure le pareti ed i soffitti, i WC devono essere rifatti, l’impianto elettrico deve essere sistemato.

## **2. IL PROGETTO**

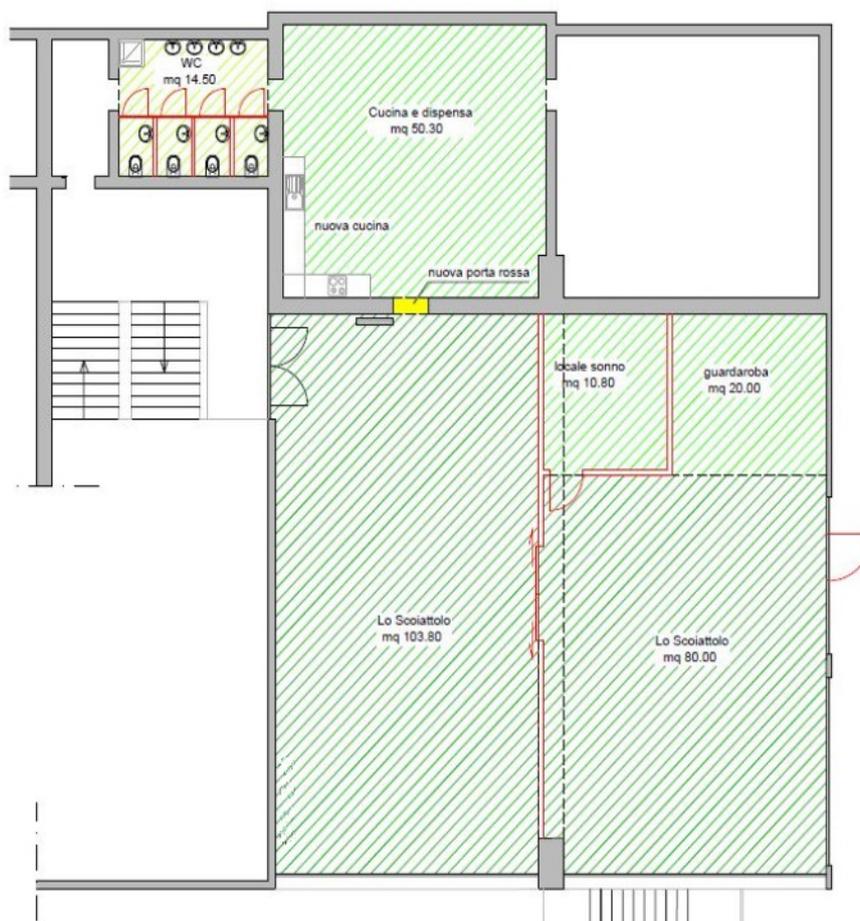
Il progetto che viene qui sottoposto è stato pensato in collaborazione con la direzione del Centro extrascolastico Lo Scoiattolo e sottoposto preventivamente ai preposti Servizi cantonali e alla Protezione Civile per un primo riscontro che ha dato esito positivo con alcune condizioni che sono state prese in considerazione nella versione che viene ora presentata. Per quanto concerne la proposta di collegare il “porticato” al rifugio di PCi mediante la formazione di una nuova apertura, cosiddetta “porta rossa”, è stata condivisa con i responsabili della protezione civile cantonale che hanno dato il loro preavviso favorevole. Questo non inficia la funzione primaria degli spazi quale rifugio di PCi.

### **Il “porticato”**

Nel piano “porticato” verrà collocato il Centro extrascolastico Lo Scoiattolo.

Sono previste due zone separate da una porta scorrevole, una zona guardaroba e un locale sonno.

Nella parte rifugio verrà creata la zona cucina/dispensa e la zona servizi igienici.



### **3. INTERVENTI PREVISTI**

Per poter realizzare quanto prospettato, sono previsti gli interventi di seguito elencati.

#### **Opere da impresario costruttore**

Le opere da impresario costruttore prevedono tutti gli smontaggi e le demolizioni occorrenti al piano portico, compreso il trasporto alla discarica e oneri derivanti dallo smaltimento di eventuale amianto.

La formazione della nuova apertura di collegamento tra "porticato" e rifugio.

#### **Impianto riscaldamento**

È prevista la fornitura e posa di una nuova termopompa esterna per l'impianto di riscaldamento e di tutte le macchine interne a soffitto per il riscaldamento dei locali.

Condotte di allacciamento e di distribuzione.

#### **Impianto ventilazione**

Ventilazione della nuova cucina/dispensa e ventilazione dei bagni.

#### **Impianto sanitario**

Fornitura e posa di tutti i nuovi apparecchi sanitari.

Nuove condotte acqua calda e fredda.

Nuovi scarichi sanitari.

#### **Progettazione impianto RVCS – riscaldamento, ventilazione, climatizzazione, sanitario**

Tutte le spese per la progettazione e il dimensionamento dell'impianto RVCS, compreso gli incarti occorrenti per la notifica di costruzione (incarto energia e studio fonico).

#### **Opere da elettricista**

Formazione impianto a corrente forte e a corrente debole.

Formazione impianto TV – TT.

Allacciamenti di tutte le unità interne ed esterne dell'impianto di riscaldamento.

Fornitura e posa di tutte le nuove lampade.

Fornitura e posa di tutte le nuove lampade di emergenza.

Nuovi quadri elettrici.

Spese di progettazione impianto elettrico.

#### **Opere da gessatore (cartongesso)**

Tutte le nuove pareti divisorie in cartongesso e nuovo controsoffitto al piano "porticato".

#### **Opere da piastrellista**

Nuovi pavimenti al piano "porticato" in linoleum.

#### **Opere da falegname**

Smontaggio di tutte le finestre esistenti, compreso trasporto e spese di discarica.

Fornitura e posa di nuovi serramenti in alluminio, triplo vetro, antisfondamento.

Fornitura e posa di tutte le nuove porte interne.

Smontaggio e rimontaggio della cucina esistente presso il centro Lo Scoiattolo attuale (la cucina in oggetto è praticamente nuova).

#### **Opere da pittore**

Pittura di tutte le nuove pareti.

Pittura dei pavimenti nella zona rifugio.

#### **4. PREVENTIVO DI SPESA**

Dettaglio dei costi per la ristrutturazione del “porticato” esistente presso lo stabile Scuola Elementare. La progettazione e la direzione dei lavori sono assunte dall’UTC.

<b>Intervento</b>	<b>Preventivo</b>
Opere da impresario costruttore	105'000.00
Impianto riscaldamento	28'500.00
Impianto di ventilazione	16'850.00
Impianto sanitario	35'000.00
Opere da elettricista	90'000.00
Opere da gessatore (cartongesso)	100'000.00
Opere da piastrellista	25'000.00
Opere da falegname	115'000.00
Opere da pittore	20'000.00
<b>Totale interventi</b>	<b>535'350.00</b>
Progettazione impianto RVCS	7'900.00
Spese allestimento notifica di costruzione e appalti	5'000.00
Eventuali e imprevisi ca. 5%	30'000.00
IVA 7.7% e arrotondamento	46'750.00
<b>Totale preventivo di spesa</b>	<b>625'000.00</b>

base maggio 2023 – Grado di approssimazione preventivo norma SIA +/- 10%

#### **5. FUTURA DESTINAZIONE DEGLI SPAZI**

Quando sarà terminata la ristrutturazione degli stabili ex Scuola Elementare ed ex Asilo Riva, il centro extrascolastico Lo scoiattolo e gli spazi destinati alla Scuola Elementare verranno ricollocati nei due stabili riattati, così come previsto dal programma di concorso di riqualifica del comparto scolastico.

Pertanto la zona del “porticato” potrà essere utilizzata per altri contenuti, quali:

- . Attività scolastiche:           come già oggi, il “porticato” verrà utilizzato durante tutto l’anno per attività creative e ricreative, quando il tempo meteorologico non permette di farle all’aperto,...
- . Attività extra-scolastiche:   attività varie durante le vacanze estive, corsi di vario genere come ad esempio corsi di cucina, corsi per la terza età e non (ginnastica, culturali,...), corsi sportivi (judo,...),...

Si sottolinea che tutte le nuove pareti previste nel presente progetto, saranno in cartongesso, quindi facilmente modificabili secondo esigenze.

#### **6. PROCEDURA E ASPETTI FINANZIARI**

Se codesto lodevole Consiglio Comunale concederà il relativo credito d’opera, cresciuta in giudicato la decisione, si procederà con l’allestimento della necessaria domanda di costruzione e, in seguito, la delibera degli interventi, nel rispetto delle disposizioni di Legge e delle procedure vigenti (crescita in giudicato della decisione del CC, appalti e relative aggiudicazioni).

L’inizio dell’esecuzione dei lavori di ristrutturazione è previsto nel corso dell’autunno 2023, nel rispetto delle disposizioni di Legge e delle procedure vigenti (crescita in giudicato della decisione del CC, appalti e relative aggiudicazioni).

L’esecutivo reputa che non vi siano conseguenze finanziarie rilevanti (art. 174 cpv. 4 LOC).

Quale impatto sulla gestione corrente segnaliamo unicamente l’ammortamento economico decrescente da effettuare conformemente ai tassi prescritti dalla LOC.

Il messaggio è demandato per esame alle commissioni edilizia e gestione.

Rimanendo a disposizione per fornire, in sede di discussione, tutte le necessarie informazioni che riterrete utili chiedere, il Municipio vi invita a voler

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

- 1. È approvato il progetto ed è concesso un credito di fr. 625'000.--** relativo alla ristrutturazione del "porticato" esistente allo stabile Scuola Elementare al mappale no. 100 RFD di Vacallo.
2. Il credito va iscritto nel conto "Investimenti" del Comune.
3. L'importo dovrà essere utilizzato entro il 31.12.2024, caso contrario esso decade.
4. Il Municipio è incaricato di espletare le pratiche per l'ottenimento di eventuali incentivi cantonali, i cui importi andranno a degrado della spesa.

Con ossequio.

#### **PER IL MUNICIPIO**

Il Sindaco:  
Marco Rizza

Il Segretario:  
Filippo Pezzati

Modalità decisionali: maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale.