



# COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

## **MM No. 1085 - C**

### **Riorganizzazione degli edifici pubblici**

**Concernente lo stanziamento di un credito d'investimento di Fr. 125'000.- per l'acquisto e la posa di box prefabbricati per uso temporaneo**

## **I. Introduzione**

Onorevole signor Presidente,  
onorevoli signore e signori Consiglieri;

con l'approvazione della prima serie di MM No. 1085 (1085, 1085A e 1085B) decretata dal Consiglio Comunale il 20 ottobre 2010, si è concretamente dato inizio alla complessa e onerosa concatenazione di operazioni finalizzate a riorganizzare gli edifici pubblici del nostro Comune.

Sia nel MM No. 1085 che nell'annessa sua tabella "Pianificazione globale riorganizzazione edifici pubblici" si faceva cenno alla necessità di reperire delle soluzioni provvisorie, segnatamente per ospitare la scuola elementare durante le opere di ristrutturazione dell'attuale palazzo scolastico-amministrativo.

Visti i numerosi spostamenti che dovranno essere attuati, la disponibilità di spazi da utilizzare temporaneamente potrebbe senz'altro tornare utile anche prima e per altre funzioni.

Al Municipio, impegnato alla ricerca di possibili soluzioni alternative di non facile reperimento sul nostro limitato territorio, si è presentata un'opportunità interessante.

## **II. Acquisto di box prefabbricati semi-nuovi**

La fondazione OTAF, nell'ambito degli importanti lavori di costruzione e ristrutturazione degli immobili che ospitano l'Istituto, all'inizio dello scorso anno ha dovuto procedere all'acquisto ed all'installazione di un complesso composto da 10 moduli prefabbricati al fine di collocare temporaneamente un gabinetto medico pediatrico e alcuni studi per lo svolgimento di terapie.

In considerazione del particolare impiego degli spazi, che in ogni caso dovevano offrire un elevato grado di comfort, i prefabbricati sono stati dotati di coibentazioni particolarmente efficienti come pure di adeguati impianti di riscaldamento/climatizzazione, servizi igienici ecc.

A poco più di un anno dal loro acquisto, grazie alla conclusione della costruzione principale, queste strutture non risultano più indispensabili per l'Istituto i cui vertici, dietro nostra richiesta, hanno acconsentito a cederli al Comune per un costo corrispondente a circa la metà del prezzo a nuovo.

I prefabbricati sono attualmente visibili dietro la "Casa Giroggio" della fondazione OTAF lungo la via Giroggio

A mente del Municipio la struttura potrebbe rappresentare una soluzione provvisoria accettabile per varie destinazioni nel corso delle opere di riorganizzazione degli spazi.

### Caratteristiche dei prefabbricati

La struttura, che offre un'elevata modularità, attualmente si presenta come un monoblocco di un piano dalle dimensioni di 24 m per 6.

La superficie utile interna di circa 140 m<sup>2</sup> è suddivisa in sette ambienti di cui:

- un locale di ca. 28 mq. ripartiti in un ingresso e due servizi igienici
- due locali di ca. 28 mq.
- quattro locali di ca. 14 mq., due dei quali dotati di ingresso indipendente

Tutti gli ambienti sono dotati di porte per separarli dagli altri, finestre apribili complete di tapparelle, illuminazione, riscaldamento e climatizzazione, lavabo, collegamenti elettrici e telefonici.

Dopo le necessarie verifiche sul territorio intese ad identificare un luogo adeguato sia dal profilo morfologico che dal profilo logistico per ospitare la struttura provvisoria, nel cui ambito sono state considerate e scartate varie possibilità (Parco sportivo, giardino Sinf, parcheggio "La Cisterna", prato antistante la casa comunale, praticello sul Colle), il Municipio si è orientato per una collocazione sul Mapp. No. 31 di proprietà comunale.

Il prefabbricato verrebbe inserito provvisoriamente (presumibilmente fino al 2016) in modo ottimale lungo il confine del fondo mapp. 31 verso via Contrada Vecchia (cfr. piani allegati) offrendo un'agevole accessibilità da via Rino Tami.

L'ubicazione centrale e assai prossima agli altri edifici comunali favorirebbe le necessarie sinergie, inoltre l'ampia zona verde antistante si presterebbe in modo particolare quale area da gioco o di svago.

Sotto il profilo tecnico l'istallazione del complesso non presenta particolari difficoltà grazie al terreno quasi pianeggiante. L'intervento dovrà unicamente consistere nella formazione di un supporto stabile mediante un minimo livellamento del terreno.

Gli allacciamenti alle infrastrutture necessarie (acqua, canalizzazioni, elettricità, telecomunicazioni) avverrebbero direttamente dalla via Tami mediante un minimo intervento sulla pavimentazione stradale.

### Costi di acquisto e di istallazione

La fondazione OTAF è disposta a cederci l'intero blocco, compresi gli annessi e connessi, impiantistica, ecc. per un prezzo netto di Fr. 55'000.

A tale importo si debbono aggiungere i costi per smontaggio / trasporto / rimontaggio da parte della ditta fornitrice (Veragouth SA, Bedano) oltre all'onere per sistemazione del terreno, preparazione appoggi, formazione camminamento ed esecuzione degli allacciamenti.

I costi complessivi dell'operazione sono riassunti nella seguente tabella.

- Acquisto in blocco	Fr.	55'000
- Smontaggio, trasporto, rimontaggio	Fr.	12'000
- Eventuali piccole modifiche	Fr.	5'000
- Sistemazione e livellamento del terreno	Fr.	3'000
- Fondazione a vite per prefabbricati e passerella (62 pezzi)	Fr.	15'000
- Formazione e posa passerella in legno davanti agli ingressi	Fr.	10'000
- Formazione camminamento accesso (selciato)	Fr.	5'000
- Allacciamenti AP, canalizzazioni, energia e telecomunicazioni	Fr.	10'000
- Scavi e ripristino pavimentazione stradale per allacciamenti	Fr.	4'000
- Architetto e direzione lavori (consulente UTC-gestione corrente)	Fr.	0
- Riserve e imprevisti 5%, arrotondamento	Fr.	6'000
<b>Totale IVA inclusa</b>	<b>Fr.</b>	<b>125'000</b>

### **III. Possibili impieghi**

## Servizi parascolastici "AGAPE" ed ev. sala riunioni Municipio

Com'è noto data la necessità di offrire una possibilità di frequenza ai bambini che non possono essere accolti nella scuola dell'infanzia a causa della mancanza di spazi adeguati ad ospitare una terza sezione, è stato organizzato dall'inizio del corrente anno scolastico (2010/2011) un servizio sostitutivo "AGAPE Sfera Cuccioli".

Questo servizio è ubicato al primo piano dell'ala nord dell'immobile della scuola dell'infanzia, sopra la sala CIC, in un locale ricavato nel 1997 dalla suddivisione di quella che già originariamente era una sezione della SInf. La restante superficie dell'originaria sezione scolastica è stata adibita a sala riunioni municipali.

Il servizio "Sfera Cuccioli" per i bambini in età prescolastica condivide attualmente gli spazi con il servizio mensa per gli alunni della SE, il pre e dopo-scuola e le attività dell'Associazione Genitori.

Allo stato corrente delle cose il ripristino della terza sezione della SInf, auspicato e ritenuto urgente anche dalla Commissione della gestione<sup>1</sup> risulterebbe possibile, nella migliore delle ipotesi, unicamente dall'anno scolastico 2013/2014 in funzione della possibilità di insediare i servizi parascolastici (e provvisoriamente la sala delle riunioni municipali) nel rustico di cui al mapp. 81.

Il confortevole prefabbricato potrebbe inizialmente ospitare le attività oggi insediate sopra la sala CIC (servizi parascolastici e sala riunioni municipali) ciò consentirebbe di procedere al più presto<sup>2</sup> ai lavori necessari per l'apertura di una 3<sup>a</sup> sezione della SInf che potrebbe divenire operativa dall'anno scolastico 2012/2013, ossia con un anno di anticipo rispetto al calendario previsto.

Si ricorda al proposito anche il recente adeguamento della legislazione scolastica per l'introduzione del concordato HarmoS in Ticino. A partire dall'anno scolastico 2012/13 la frequenza della scuola dell'infanzia diviene obbligatoria per i bambini di 4 anni (compiuti entro il 31 luglio) e l'ammissione viene estesa gradualmente ai bambini di 3 anni e dovrà avvenire in modo scalare. Dall'anno scolastico 2015/16 devono essere ammessi tutti i bambini che hanno compiuto il terzo anno d'età o lo compiono entro il 31 dicembre 2015. L'ente pubblico è tenuto ad assicurare una sufficiente disponibilità di posti.

## Supporto per il risanamento termico della SInf

D'altro canto, constatata un'anomala presenza di umidità all'interno della sala CIC, all'inizio del 2010 il Municipio ha incaricato l'istituto Materiali e Costruzioni (SUPSI) di studiare il problema e di allestire un rapporto sullo stato dell'edificio.

Il "rapporto sul degrado e programma di manutenzione per l'immobile", consegnato all'inizio del 2011, pur attestando l'ottimo stato di manutenzione dell'immobile che, ricordiamo, risale agli anni '70, ha posto in evidenza l'opportunità di por mano ad un risanamento energetico (isolamenti, serramenti, impiantistica, ecc.).

---

<sup>1</sup>Rapporto 7 dicembre 2010 sul MM No. 1091 relativo ai conti preventivi 2011 del Comune.

<sup>2</sup>Allorché il Legislativo dovesse concordare sulla proposta contenuta in questo messaggio si dovrà procedere all'elaborazione di progetti e preventivi per il risanamento e la riqualifica dell'ala nord della scuola dell'infanzia, allo stanziamento del relativo credito da parte del Consiglio comunale, all'esecuzione delle procedure d'appalto. Tenuto conto dell'intero iter si può ipotizzare che i lavori, la cui durata è stimata tra 4 e 6 mesi non potranno prendere concretamente avvio prima del prossimo inverno per giungere a conclusione verso metà 2012.

Ciò, oltre a comportare un ulteriore investimento per ora stimato a grandi linee attorno a Fr. 1 mio. (per l'intero immobile), non permetterebbe l'esecuzione dei lavori nell'arco delle vacanze scolastiche estive come avvenuto nell'estate 2009 in occasione della ristrutturazione interna delle due sezioni ubicate nell'ala sud.

Tenuto dunque conto di questa ulteriore necessità il Municipio reputa opportuno procedere alle opere di risanamento termico dell'edificio in due fasi distinte.

In una prima fase si procederà al risanamento dell'intera ala nord in concomitanza con l'intervento finalizzato al ripristino della terza sezione di Sinf (al 1° piano sopra la sala CIC).

Il risanamento termico dell'ala sud (attualmente occupata da due sezioni Sinf) sarà programmato ed eseguito in una seconda fase.

Ritenuto che tale ala è già stata oggetto di una ristrutturazione interna negli scorsi anni i lavori saranno limitati al risanamento termico.

Tuttavia si reputa che con ogni probabilità anche l'esecuzione di tali opere non potrà essere portata a termine nel solo periodo delle vacanze estive. Per permetterne l'esecuzione senza interrompere la continuità della frequenza scolastica è dunque necessario prevedere per le due sezioni di scuola dell'infanzia una soluzione provvisoria, per la durata limitata ad uno o due mesi dopo l'inizio dell'anno scolastico.

Durante tale periodo le stesse potrebbero essere rispettivamente insediate una nella sala CIC e l'altra nei prefabbricati oggetto del presente messaggio.

#### Scuola elementare e Amministrazione

Il programma di riorganizzazione degli edifici pubblici prevede, quale ultimo intervento, la conversione dell'attuale palazzo scolastico-amministrativo alla sola destinazione di scuola elementare.

Vista la portata dei lavori è sin d'ora necessario considerare che durante lo svolgimento degli stessi non sarà possibile proseguire all'interno dell'immobile le attività della scuola elementare e dei servizi amministrativi. Per questa ragione nell'ambito del concorso di progettazione della nuova sede amministrativa a Cortivallo sarà inserita quale condizione la possibilità di insediare provvisoriamente la scuola elementare nel nuovo edificio, prevedendo sin dall'inizio la successiva conversione degli spazi ad uso amministrativo.

In questa fase non è tuttavia possibile determinare con certezza se la nuova struttura potrà essere in grado di ospitare contemporaneamente, seppure a titolo provvisorio, l'amministrazione e la scuola elementare nella loro integralità.

La disponibilità della struttura prefabbricata oggetto del presente messaggio potrà permettere, a dipendenza delle circostanze e delle esigenze, di ospitare in tutto o in parte l'amministrazione, oppure almeno 2 sezioni di scuola elementare.

#### Possibile Impiego temporaneo per il ricovero di attrezzature

Neppure si deve infine dimenticare che l'attuale magazzino comunale, che offre ricovero a molte attrezzature, è oramai divenuto di proprietà privata e non si è in grado di determinare sino a quando se ne potrà disporre.

Anche in questo caso, sempre a dipendenza delle circostanze e delle esigenze che si profileranno "strada facendo" la disponibilità della struttura prefabbricata potrà ritornare utile.

Una volta conclusi i vari impieghi temporanei a favore del Comune i prefabbricati saranno smantellati e il fondo Mapp. No. 31 verrà risistemato nello stato in cui si trova attualmente. La struttura prefabbricata potrà essere rivenduta. Si valuta pertanto che al Comune non deriveranno ulteriori spese per lo smantellamento e il ripristino della situazione esistente, il cui costo dovrebbe quantomeno essere coperto dal ricavato della vendita.

Per queste ragioni vi invitiamo a volervi pronunciare a favore dell'acquisto dei prefabbricati e alla loro istallazione sul mapp. No. 31 mediante l'adozione della proposta di decisione allegata e parte integrante del presente messaggio.

Con ogni ossequio.

**Per il Municipio:**

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. G. Santini

A. Bernasconi

Sorengo, 20 aprile 2011  
Ris. Mun. No. 175/11

Allegati: - piano di situazione  
- planimetria e prospetti  
- immagine fotografica

**Dispositivo di risoluzione**  
(Acquisto e posa prefabbricati)

**IL CONSIGLIO COMUNALE DI SORENGO,**

visto il messaggio municipale No. 1085 - C del 20 aprile 2011;  
visto il rapporto della Commissione edilizia del  
visto il rapporto della Commissione della gestione del

**d e c i d e :**

1. E' stanziato un credito di Fr. 125'000.- per l'acquisto e la posa di box prefabbricati per uso temporaneo.
2. Il credito diviene esecutivo con la ratifica del Consiglio di Stato (art. 205 cpv. 2 LOC) e decade entro 2 anni.
3. La spesa è iscritta al conto investimenti e finanziata mediante la liquidità disponibile al momento della realizzazione dell'investimento; in caso d'esaurimento della liquidità è autorizzata l'apertura di un mutuo a copertura della differenza.

**Per il Consiglio comunale**

Gli scrutatori:

Il Presidente:

Il Segretario: