



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9900

concernente la richiesta di un credito di fr. 325'000.-- per il concorso di architettura per la Nuova Scuola dell'Infanzia e mensa scolastica per le Scuole Elementari del quartiere di Cadro

Lugano, 1 marzo 2018

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

PREMESSA

Dopo l'aggregazione di Cadro con Lugano, avvenuta nel 2013, e in considerazione della difficoltosa situazione finanziaria di quegli anni, il vostro Municipio decideva nell'estate del 2015, di dare priorità ad altri investimenti, posticipando al quadriennio 2017-2020 l'avvio dell'iter per l'edificazione della Nuova sede di Scuola dell'Infanzia di Cadro, incaricando i propri servizi di intraprendere i passi necessari per programmare quest'opera.

In primo luogo sono state ridefinite condizioni contrattuali più favorevoli per il Comune di Lugano rispetto agli accordi stabiliti dall'allora Comune di Cadro con la Fondazione Legato Manera, proprietaria dello stabile, ubicato in Via Stazione 3, dove sono ospitate le attuali 3 sezioni di Scuola dell'Infanzia, così da permettere una pianificazione più ponderata a livello di investimenti globali per la Città di Lugano.

Successivamente in base ai risultati scaturiti da un'analisi statistica elaborata dai servizi cittadini per verificare il potenziale sviluppo demografico del quartiere di Cadro, il Municipio ha recentemente deciso di aumentare da 3 a 4 le sezioni di Scuola dell'Infanzia. Dal suddetto studio emerge infatti che presumibilmente entro circa 4-6 anni si renderà necessario disporre di una sezione aggiuntiva.

Qualora lo sviluppo demografico ipotizzato non dovesse concretizzarsi, la decisione di aggiungere una sezione di Scuola dell'Infanzia è avvalorata anche dal possibile utilizzo di questi spazi a supporto delle attività del servizio extrascolastico. Infatti dal momento in cui è stata introdotta l'abolizione dei limiti di reddito per l'accesso ai servizi di Scuola dell'Infanzia a orario prolungato, mensa e doposcuola (introduzione del principio "servizio extrascolastico / mensa per tutti" riferito al MMN. 8477), la tendenza delle richieste anche nel quartiere di Cadro è in aumento. A tal proposito si prevede anche la formazione di uno spazio per la refezione degli alunni di Scuola Elementare, il tutto conformemente alla volontà del vostro Municipio di ossequiare alle proprie Linee di Sviluppo 2018-2028 nelle quali si pone l'accento sulla conciliabilità sociale famiglia – lavoro.

Presentiamo di seguito un breve riassunto della situazione pregressa del progetto della nuova sede di Scuola dell'Infanzia del quartiere di Cadro.

ISTORIATO

Il 19 agosto 2008 l'allora Municipio di Cadro apriva un concorso di architettura ad una fase per la progettazione della nuova sede scolastica destinata alla prima infanzia (MMN. 03/2008 / con credito di fr. 129'000.--).

Il concorso prevedeva la progettazione di una scuola composta da 3 sezioni e spazi mensa da organizzarsi sul sedime dove sorge la Scuola Elementare.

Nel dicembre 2008 la giuria designava quale vincitore del concorso il progetto dello studio di architettura Canevascini & Corecco di Lugano.

Il 9 novembre 2009 l'allora Consiglio Comunale di Cadro approvava il MMN. 04/2009 (credito di progettazione di fr. 265'500.--).

Nel dicembre 2010, dopo aver svolto tutte le fasi di progettazione stabilite, gli architetti consegnavano al Municipio di Cadro il progetto definitivo comprensivo del preventivo generale dei costi che tuttavia non veniva accettato dal Municipio; quest'ultimo invitava i progettisti a rivedere e ridimensionare il progetto con l'obiettivo di un contenimento del presumibile onere finanziario.

Nella primavera del 2011 il Municipio di Cadro andava in lite con lo studio di architettura.

Successivamente, a seguito dell'aggregazione del 2013, il Municipio di Lugano, assumendo anche gli oneri contrattuali legati al dossier avviato da Cadro, procedeva al saldo delle pretese pecuniarie avanzate dai progettisti.

Il Municipio di Lugano infine comunicava agli architetti la definitiva chiusura del loro mandato e la propria volontà di voler indire un nuovo concorso di progetto in considerazione dei cambiamenti intercorsi negli anni e della possibile evoluzione demografica del quartiere.

NECESSITÀ DELLA NUOVA COSTRUZIONE

La vicinanza fra Scuola Elementare e Scuola dell'Infanzia offre un valore educativo, che si esprime nello sviluppo di collaborazioni progettuali pedagogico-didattiche, pertanto di principio l'ubicazione ideale per collocare una nuova sede di Scuola dell'Infanzia, quando sono date le condizioni quadro, è da individuare nel contesto di un comparto scolastico unitario.

Nella Scuola dell'Infanzia, che accoglie bambini dai 3 anni compiuti ai 6 anni, di regola, la giornata dura 7 ore; il bambino giunge in sede tra le 08:30 e le 09:00 e vi rimane fino alle 15:30 e le 15:45 svolgendo attività didattiche e pedagogiche all'interno e all'esterno, pranzando e riposando a scuola.

Va pure ricordato che il bambino in età di Scuola dell'Infanzia deve essere accompagnato a scuola. È quindi evidente l'importanza di un atrio dove si possano accogliere anche gli adulti al momento della consegna e della ripresa dei propri figli.

Il ruolo dello spazio per i bambini e per gli adulti deve essere equilibrato, funzionale per le attività che si svolgono e, nello stesso tempo, deve richiamare una certa intimità familiare. L'ambiente circostante ha pure una funzione formativa molto importante e il bambino deve poter interagire con esso durante la fase di apprendimento.

Anche il gioco riveste un'importanza fondamentale nella formazione del bambino. Gli spazi vanno pertanto studiati in funzione di quanto detto in precedenza. Come possiamo ben dedurre, la giornata del bambino si svolge in ambienti diversi e soprattutto in spazi dimensionati per sviluppare le varie attività.

Ogni momento della giornata è un'occasione di apprendimento e quindi anche i refettori e gli spazi riservati all'igiene personale devono essere considerati con grande attenzione. Oggi sono inoltre necessarie piccole superfici riservate agli specialisti (docenti di sostegno pedagogico, mediatori interculturali, ecc.), alle riunioni dei docenti e agli incontri con i genitori.

Il comparto previsto per la nuova edificazione, comprendente i mappali no. 857, 858 e 859, ha una superficie totale di 12'540 m². Tutti i mappali sono di proprietà della Città di Lugano e sono inseriti, a livello di Piano Regolatore, in zona AP/CP per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico.

La forma rettangolare del comparto permetterà agli architetti che parteciperanno al concorso, di presentare dei progetti liberi da vincoli ottimizzando i nuovi volumi e gli spazi esterni rispetto alle preesistenze. Per quanto attiene agli spazi esterni, in particolare per la Scuola dell'Infanzia, si dovranno identificare soluzioni sia progettuali che organizzative che ottimizzino la fruibilità del terreno disponibile.

In analogia alle raccomandazioni dell'Ufficio della Scuola dell'Infanzia e della Scuola Elementare del DECS ed in base all'esperienza acquisita, per l'edificazione di una nuova sede di Scuola dell'Infanzia per 4 sezioni, la mensa Scuola Elementare e la sistemazione esterna del comprensorio scolastico, si dovrà prevedere un investimento che, nel complesso, è stato valutato in circa 7.5 - 8 milioni di franchi.

Data la rilevanza dell'intervento si rende pertanto necessario bandire un concorso pubblico in ossequio alla LCPubb e al CIAP.

Ricordiamo che il valore soglia che determina l'assoggettamento del concorso alla LCPubb o al CIAP per prestazioni di servizio (architetto), è fissato in fr. 350'000.- (IVA esclusa), come indicato nell'art. 5 del RLCPubb/CIAP. Sopra questo importo la commessa dovrà essere assoggettata obbligatoriamente al CIAP.

Nel nostro caso questa prestazione di servizio sicuramente supererà il succitato limite, pertanto si impone l'apertura di un concorso di progettazione internazionale.

Il concorso sarà di grande utilità al Committente per valutare soluzioni diverse, segnatamente dal profilo culturale, concettuale, estetico, strutturale, ecologico, economico e tecnico.

Al termine della gara dovrà poi far seguito la richiesta del credito di progettazione per l'elaborazione del progetto definitivo e l'allestimento del preventivo dei costi, sulla base dei quali verrà richiesto il credito di costruzione.

COSTI PER L'ORGANIZZAZIONE DEL CONCORSO

L'onere per l'organizzazione e svolgimento del concorso è stato quantificato in fr. 325'000.-- (IVA compresa), così suddiviso:

a) montepremi e indennità giuria	fr.	190'000.--
b) rilievi, sondaggi, planimetrie geometra, ecc.	fr.	16'000.--
c) onorari per prestazioni di terzi (coordinatore, notaio, ecc.)	fr.	56'000.--
d) modellista	fr.	16'000.--
e) costi amministrativi, spese organizzative, pubblicazioni concorso, ecc.	fr.	12'000.--
f) riserva	fr.	10'000.--

Totale IVA esclusa	fr.	300'000.--
IVA 7.7% e arrotondamento	fr.	25'000.--

Totale (IVA compresa)	fr.	325'000.--
		=====

Questi costi, necessari all'organizzazione del concorso, sono previsti in pianificazione finanziaria per gli anni 2018-2019.

TEMPISTICA

Dal momento in cui codesto onorando Consiglio Comunale avrà risolto lo stanziamento del credito, si prevede di poter disporre di un risultato progettuale in circa 6-9 mesi.

CONTRIBUTI

Si prevede di poter far capo agli aiuti finanziari stanziati dal Gran Consiglio nel decreto legislativo concernente l'aggregazione dei Comuni di Bogno, Cadro, Carona, Certara, Cimadara, Lugano, Sonvico e Val Colla del 27 giugno 2012.

I passi necessari per la definizione delle potenziali entrate sono stati intrapresi.

CONCLUSIONI

La necessità di procedere con un concorso di progettazione, se da un lato comporta un investimento supplementare non trascurabile e tempi operativi maggiori, assicura d'altro canto all'Ente Pubblico di poter valutare tra più soluzioni, scegliendo quella che meglio soddisfa le esigenze sia funzionali che urbanistiche e architettoniche richieste nel bando.

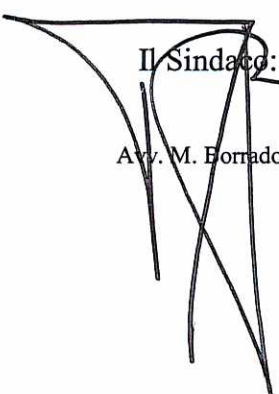

Pertanto si invita codesto onorando Consiglio Comunale a voler


risolvere:

1. È concesso un credito di progettazione di fr. 325'000.-- (IVA inclusa) per il concorso di architettura per la progettazione della Nuova Scuola dell'Infanzia e mensa scolastica per le Scuole Elementari del quartiere di Cadro.
2. Il credito sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice delle costruzioni.
3. Eventuali sussidi e altre entrate saranno registrati su conti separati legati all'opera.
4. La spesa sarà registrata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
5. Il credito richiesto decadrà se non utilizzato al più tardi entro due anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni inerenti l'oggetto.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario: 

Avv. M. Borradori  R. Bregy

Ris. mun. 01/03/2018

MM 9900**Concorso di architettura per la Nuova Scuola dell'Infanzia e mensa scolastica per la Scuola Elementare di Cadro****Tasso d'ammortamento 5.5% (tasso Preventivo 2018; tasso d'interesse 1.6%)****Credito di progettazione**

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	325'000.00		5.50	1.60	17'875.00	5'200.00	23'075.00
2 ANNO		307'125.00			16'892.00	4'914.00	21'806.00
3 ANNO		290'233.00			15'963.00	4'644.00	20'607.00
4 ANNO		274'270.00			15'085.00	4'388.00	19'473.00
5 ANNO		259'185.00			14'255.00	4'147.00	18'402.00
6 ANNO		244'930.00			13'471.00	3'919.00	17'390.00
7 ANNO		231'459.00			12'730.00	3'703.00	16'433.00
8 ANNO		218'729.00			12'030.00	3'500.00	15'530.00
9 ANNO		206'699.00			11'368.00	3'307.00	14'675.00
10 ANNO		195'331.00			10'743.00	3'125.00	13'868.00
11 ANNO		184'588.00			10'152.00	2'953.00	13'105.00
12 ANNO		174'436.00			9'594.00	2'791.00	12'385.00
13 ANNO		164'842.00			9'066.00	2'637.00	11'703.00
14 ANNO		155'776.00			8'568.00	2'492.00	11'060.00
15 ANNO		147'208.00			8'096.00	2'355.00	10'451.00
16 ANNO		139'112.00			7'651.00	2'226.00	9'877.00
17 ANNO		131'461.00			7'230.00	2'103.00	9'333.00
18 ANNO		124'231.00			6'833.00	1'988.00	8'821.00
19 ANNO		117'398.00			6'457.00	1'878.00	8'335.00
20 ANNO		110'941.00			6'102.00	1'775.00	7'877.00

MM 9900

Concorso di architettura per la Nuova Scuola dell'Infanzia e mensa scolastica per la Scuola Elementare di Cadro

Tasso d'ammortamento 6% (tasso minimo LOC; tasso d'interesse 1.6%)

Credito di progettazione

ANNO		CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1	ANNO	325'000.00		6.00	1.60	19'500.00	5'200.00	24'700.00
2	ANNO		305'500.00			18'330.00	4'888.00	23'218.00
3	ANNO		287'170.00			17'230.00	4'595.00	21'825.00
4	ANNO		269'940.00			16'196.00	4'319.00	20'515.00
5	ANNO		253'744.00			15'225.00	4'060.00	19'285.00
6	ANNO		238'519.00			14'311.00	3'816.00	18'127.00
7	ANNO		224'208.00			13'452.00	3'587.00	17'039.00
8	ANNO		210'756.00			12'645.00	3'372.00	16'017.00
9	ANNO		198'111.00			11'887.00	3'170.00	15'057.00
10	ANNO		186'224.00			11'173.00	2'980.00	14'153.00
11	ANNO		175'051.00			10'503.00	2'801.00	13'304.00
12	ANNO		164'548.00			9'873.00	2'633.00	12'506.00
13	ANNO		154'675.00			9'281.00	2'475.00	11'756.00
14	ANNO		145'394.00			8'724.00	2'326.00	11'050.00
15	ANNO		136'670.00			8'200.00	2'187.00	10'387.00
16	ANNO		128'470.00			7'708.00	2'056.00	9'764.00
17	ANNO		120'762.00			7'246.00	1'932.00	9'178.00
18	ANNO		113'516.00			6'811.00	1'816.00	8'627.00
19	ANNO		106'705.00			6'402.00	1'707.00	8'109.00
20	ANNO		100'303.00			6'018.00	1'605.00	7'623.00