

Rapporto della Commissione della gestione

Messaggio Municipale n. 2532 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

Gentile Presidente, gentili colleghe, egregi colleghi,

La commissione si è riunita il 14 maggio 2020 per la presentazione del messaggio.

Erano presenti, chi di persona e chi via streaming:

il sindaco Arch, Giovanni Bruschetti

Il direttore delle scuole Sig. Andrea Arigoni

Il Direttore dell'ufficio tecnico Arch, Luigi Bruschetti

Il perito del comune Arch. Lorenzo Bronner

La segretaria Lorenza Capponi-Degliesposti

Si è poi riunita il 19 maggio 2020 per la discussione commissionale.

la commissione condivide la soluzione proposta dal Municipio che sembra essere la soluzione migliore per i prossimi anni in base ai dati attualmente in nostro possesso.

1. Premessa

La necessità della Scuola di dover disporre, entro un termine di 4-5 anni, di 2 sezioni di Scuola dell'infanzia è determinata dai numeri e dagli scenari demografici che vedremo più avanti.

Il Municipio, preso atto del fabbisogno della Scuola dell'Infanzia, ha fatto le proprie valutazioni in base alle proprietà pubbliche sul territorio, sul loro stato, e sulle destinazioni previste dal Piano Regolatore.

La proposta che ne segue è un perfetto incastro di situazioni, stabilito che la Casa Ippocastano necessita di un intervento importante di ristrutturazione, e permette inoltre di accogliere 2 sedi di Scuola dell'infanzia, ciò a seguito di una modifica di poco conto del Piano Regolatore già in vigore, come ben espresso nel Messaggio municipale, e sulla scorta di uno studio di fattibilità specifico.

Vedremo più avanti, pure la Casa Rossa (AEM) è stata oggetto di uno studio per gli stessi motivi e scopi, purtroppo l'edificio è troppo piccolo e non in grado di rispondere alle esigenze del caso.

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.

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.

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.

Sempre quale premessa, dalle informazioni avute durante le riunioni è emerso in modo chiaro come la proposta del presente Messaggio rappresenti una soluzione ottima sotto tutti i punti di vista soprattutto per quanto riguarda l'istituto scolastico, come ben espresso dal Direttore Andrea Arigoni, ciò per motivi di ubicazione, di vicinanza e posizione strategica, e per la qualità della soluzione paventata dallo studio di fattibilità del 2018, allestito dall'arch. Lorenzo Bronner.

2. Aspetti importanti della soluzione

La soluzione proposta, come detto in entrata, è prevista dal Piano Regolatore, cioè a seguito di una variante di poco conto attuata e cresciuta da tempo in giudicato. Si tratta quindi una soluzione percorribile da subito, la cui realizzazione sposerebbe appieno le esigenze dettate dal fabbisogno della Scuola dell'Infanzia, che necessiterebbe i nuovi spazi entro 4-5 anni.

Diversamente, se pensata la soluzione in altro luogo ed edificio, occorrerebbe passare per una Variante di Piano Regolatore, che comporterebbe una procedura della durata di circa 2 anni (imponderabili e ricorsi permettendo), a cui aggiungere i tempi di progettazione e realizzazione, per ipotizzare la disponibilità degli spazi troppo tardi.

Ma, al di là dei tempi necessari, la soluzione proposta alla Casa Ippocastano è reputata in ogni caso la migliore possibile dal Dicastero e dalla Direzione dell'istituto scolastico, che ne caldeggiavano appieno la realizzazione.

La situazione proposta risolverebbe in tempi brevi la possibilità di avere a disposizione spazi, anche pensando alle future costruzioni, esempio Swiss life, con 420 unità abitative in più per il nostro comune.

Si ipotizzano una trentina di potenziali arrivi presso la scuola dell'infanzia. In base alle informazioni attualmente in possesso della Direzione scolastica, ecco nei dettagli il numero degli iscritti previsti per i prossimi due anni scolastici (le cifre, aggiornate al 25.5.2020 in seguito ai documenti forniti alla commissione della gestione, sono inferiori rispetto a quelle riportate nel MM facenti stato al 30.03 2020):

anno scolastico 2020/2021 8 sezioni 157 allievi

anno scolastico 2021/2022 8 sezioni 146 allievi

a tutt'oggi 7 sezioni gli allievi iscritti sono 158 (dato del 14 maggio 2020)

3. Sono stati affrontati diversi aspetti tecnici e logistici

Numero allievi

Attualmente i posti a disposizione per gli allievi della SI sono 168 ai quali dobbiamo aggiungere i 15 nella sezione provvisoria di Nosedo, per un totale di 183 posti a disposizione.

Con la soluzione prospettata i posti sarebbero i 168 più 2 sezioni da 18 nella casa Ippocastano, per un totale di 204. La sezione provvisoria di Nosedo verrebbe smantellata, dando alle scuole elementari lo spazio per avere un'ulteriore sezione.

Nella tabella sottostante si vede l'evoluzione degli allievi SI per i prossimi 10 anni, si può notare come nella peggiore delle ipotesi la soluzione Ippocastano ha ancora un buon margine di riserva per il futuro.

La commissione ha voluto porre l'attenzione sull'aspetto di pianificazione dei posti necessari a medio lungo termine. E' stato quindi chiesto al Municipio di avere una proiezione su 10 anni del

n. di allievi della SI (ipotizzando 3 scenari possibili: basso, medio, alto) partendo dalle aspettative di sviluppo della popolazione e dalle licenze edilizie rilasciate.

Le risposte ottenute dal Municipio e la relativa documentazione, hanno permesso alla commissione di appurare che questa nuova destinazione della scuola SI, dovrebbe poter coprire l'eventuale aumento della popolazione e degli allievi di SI per i prossimi 10 anni.

	a.s. 2019/2020	a.s. 2020/2021	a.s. 2021/2022	a.s. 2022/2023	a.s. 2023/2024	a.s. 2024/2025	a.s. 2025/2026	a.s. 2026/2027	a.s. 2027/2028	a.s. 2028/2029	a.s. 2029/2030	a.s. 2030/2031
SI	8 sezioni	8 sezioni	8 sezioni	8 sezioni	8 sezioni	8 sezioni	8 sezioni	8 sezioni	8 sezioni	8 sezioni	8 sezioni	8 sezioni
ALLIEVI	177 allievi	157 allievi	146 allievi	146 allievi	140 allievi	140 allievi	140 allievi	140 allievi	140 allievi	140 allievi	140 allievi	140 allievi
SCENARIO PIU BASSO		140 allievi	140 allievi	140 allievi	140 allievi	140 allievi	140 allievi	140 allievi	140 allievi	140 allievi	140 allievi	140 allievi
SCENARIO PROBABILE**		157 allievi	146 allievi	146 allievi	160 allievi	170 allievi	180 allievi					
SCENARIO PIU ALTO		165 allievi	170 allievi	190 allievi	190 allievi	190 allievi	190 allievi	190 allievi	190 allievi	190 allievi	190 allievi	190 allievi
MAX. POSTI DISPONIBILI	183 allievi	183 allievi	183 allievi	204 allievi	204 allievi	204 allievi	204 allievi	204 allievi	204 allievi	204 allievi	204 allievi	204 allievi
		* SI Ippocastano										
		CON I DATI SEGUENTI LE 2 SEZIONI DI SCUOLA DELL'INFANZIA PRESSO CASA IPOCASTANO RICOPRIRANNO IL FABBISOGNO DI ALLIEVI PER ALMENO 10 ANNI										
		** nel caso in cui tutte le UA venissero occupate										
POPOLAZIONE MASSAGNO	agg. 11.03.2019 6'405	agg. 25.05.2020	agg. 25.05.2020	agg. 25.05.2020								

La vicinanza della mensa delle scuole elementari di Nosedo, oltre alla cucina presente alla Scuola dell'Infanzia Centrale di Via Motta, non rendono necessaria la costruzione di una cucina per le due nuove sezioni.

Casa Rossa (AEM)

Come espresso precedentemente, è stata valutata la possibilità di usufruire della casa Rossa dove si trovano attualmente gli uffici dell'AEM, ma la volumetria è troppo piccola. Lo stabile fa parte dei beni tutelati dal comune, quindi un ampliamento è pressoché impossibile.

Sarebbe stata un'ottima soluzione visto che i giardini dei 2 stabili sono confinanti e ne sarebbe uscito un bel parco per gli allievi della SI.

Il Capo Ufficio della Sanità del Cantone Ticino, Sig. Fausto Rossi così risponde ad uno studio di fattibilità a lui sottoposto:

- Le superfici disponibili non sono sufficienti neanche per 2 mini sezioni da 13 allievi (minimo indispensabile richiesto per le scuole comunali).

Studio di fattibilità Casa Ippocastano

Lo studio è stato realizzato con il coinvolgimento e la condivisione del Municipio, Direzione della Scuola ed enti cantonali preposti, in prima linea l'Ufficio di Sanità del Cantone.

Le direttive cantonali prevedono delle sezioni con un massimo di 25 allievi per sezione, con la soluzione Ippocastano otteniamo 2 sezioni con 18 allievi l'una (in funzione della volumetria della stabile).

La stima sommaria dei costi ipotizzata per la nuova scuole dell'infanzia si attesta a 3'500'000.- circa.

Naturalmente si tratta di uno studio di fattibilità, da cui è emersa l'idoneità dell'edificio ad accogliere 2 Sezioni di Scuola dell'Infanzia.

Sarà attraverso la progettazione (di cui la richiesta di credito del presente Messaggio municipale) che ne saranno approfonditi temi, soluzioni e dettagli.

A titolo di paragone le direttive cantonali stimano un costo di 2'000'000.- per sezione.

Demolizione e costruzione ex novo

Questa possibilità non entra neanche in ordine di conto in quanto, vorrebbe dire modifica del piano regolatore e la ricostruzione dovrebbe rispettare tutte le norme edilizie, quindi degli arretramenti e di conseguenza uso in parte del parco Ippocastano, ora adibito a parco pubblico per la popolazione (spazi verdi).

Ulteriori richieste di informazione da parta dei commissari, puntualmente ottenute:

- Una stima dell'evoluzione demografica sull'arco di un decennio (alla luce dell'attuale offerta di appartamenti),
- Il numero delle domande di costruzione e delle licenze edilizie approvate e quindi degli appartamenti che saranno costruiti nei prossimi anni a Massagno.
- avere un inventario del patrimonio comunale, distinguendo tra beni amministrativi e beni patrimoniali, in cui si indichino in mq le superfici utilizzabili e la relativa zona di PR e si menzionino, se già note, eventuali esigenze di manutenzione nel breve-medio termine.
- sapere se esiste una pianificazione delle esigenze future di spazi non solo per le aule scolastiche ma anche per le attività amministrative e gli altri servizi comunali e sovracomunali (ad es. ARP, Ufficio di conciliazione ecc.).

Si fa notare che queste ulteriori informazioni non sono indispensabili per prendere una decisione su questo messaggio.

Alla luce e considerato quanto precede, la Commissione della gestione, propone di approvare il MM in oggetto e pertanto 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. 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 stima

Philippe Bouvet

Mattia Ferrazzini

Domenico Lungo (con riserva)

Fabio Nicoli

Francesco Ruggia (relatore)

Matteo Soldati

Rosario Talarico (presidente) (con riserva)