



## MUNICIPIO DI MASSAGNO

Messaggio Municipale N. 1939

### **concernente la richiesta del credito di Fr. 250'000.-- per la procedura di concorso per la ristrutturazione dell'edificio del Centro Scolastico Nosedo**

---

Onorando  
Consiglio Comunale  
6900 Massagno

Ris. Mun. 23.10.2006

Massagno, 24 ottobre 2006 LB/DF

Signori Presidente e Consiglieri,

sottoponiamo per esame e decisione al Consiglio Comunale l'importante messaggio che dà inizio alla fase esecutiva della ristrutturazione dell'edificio del Centro scolastico Nosedo.

#### **1. La perizia SUPSI**

Una prima fase che ha direttamente coinvolto il Legislativo è avvenuta nell'ambito della decisione sul messaggio 1885 del 16 febbraio 2005 che ha deliberato il credito di fr. 60'000.00 per l'analisi del degrado del Centro scolastico Nosedo.

L'edificio, per il suo stato attuale, dopo oltre un trentennio dalla costruzione, necessita di un intervento di restauro integrale. Infatti il centro scolastico Nosedo è stato costruito nel 1970 su progetto dell'architetto Alberto Finzi e comprende le aule scolastiche e quelle speciali, gli uffici della direzione, l'aula magna, nonché la palestra e la piscina coperta.

Durante questi anni la struttura architettonica si è rivelata funzionale agli scopi scolastici ed efficiente nel suo utilizzo. Regolarmente inoltre sono stati svolti quei lavori di manutenzione necessari, sia all'interno dell'edificio sia all'esterno.

Come riferito in sede di consuntivo 2005 il Municipio, preso atto delle risultanze della perizia SUPSI sullo stato di conservazione dell'edificio scaturita dall'indagine EPIQR e finalizzata ad individuare le basi per le indagini sistematiche sullo stato di degrado dell'edificio, ha deciso di percorrere la strada che porterà al suo risanamento strutturale e funzionale.

Nel documento SUPSI sono indicati anche i costi (stimati) di ristrutturazione dell'involucro, della sistemazione esterna e degli impianti, nonché le tappe prioritarie dell'intervento di ripristino.

Sulla scorta di questa perizia si è potuto valutare come l'edificio potrà riacquistare interessanti livelli di valore immobiliare, ritenuto come l'attuale tipologia (risalente agli anni 60/70) sia stata valutata di particolare interesse per la generosità e la varietà degli spazi didattici in alternanza a spazi pubblici e di circolazione presenti che, utilizzabili secondo scopi non esclusivamente scolastici, conferiscono ulteriore e particolare ricchezza della struttura di Nosedo.

Nell'ambito del concorso, oltre alle problematiche relative al risanamento, verranno altresì approfondite le necessarie modifiche di ordine tipologico da prevedere per una struttura scolastica che, progettata all'inizio degli anni '70, deve ora adattarsi alle sopraggiunte esigenze didattiche emerse nel corso degli anni. Lo stesso dicasi per la palestra, il cui possibile ampliamento potrebbe finalmente ossequiare le esigenze di spazi sportivi coperti da sempre molto richiesti, oltre che dalla scuola, anche dalle numerose società sportive operanti sul territorio.

In funzione di queste considerazioni ai costi di risanamento indicati dalla perizia Supsi nell'ordine di fr. 8'000'000, occorre indicativamente aggiungere ulteriori fr 4'000'000 per raggiungere la cifra totale di fr 12'000'000 quale cifra di riferimento attendibile per il calcolo dei costi dell'allestimento del bando di concorso.

Il costo a nuovo, calcolato attraverso tre possibili metodi

	Nuovo per allievi	Nuovo per classi	Nuovo per SUL
	18'680'000.--	18'370'000.--	18'446'000.--
IVA 7.6%	1'419'680.--	1'396'120.--	1'401'896.--
<b>TOTALE</b>	<b>20'099'680.--</b>	<b>19'766'120.--</b>	<b>19'847'896.--</b>

ammonta a circa fr. 20'000'000.00.

Confrontati con tale situazione risulta più economico un intervento di ristrutturazione.

Indichiamo di seguito gli interventi ritenuti necessari dalla perizia:

- aggiornare la struttura alle normative di protezione dal fuoco;
- rendere agibile ogni spazio a persone portatrici di handicap;
- risanamento della controsoffittatura;
- adeguare l'edificio alle odierne esigenze di risparmio energetico, con un opportuno adeguamento dell'impiantistica e con nuovi isolamenti termici dei tetti e delle pareti esterne;
- sostituzione dei serramenti di facciata;
- rinnovo dei sanitari;
- una nuova organizzazione funzionale degli spazi interni;
- procedere alle necessarie riparazioni o sostituzione di infissi, pavimenti, ecc.
- procedere al risanamento dei muri esterni in calcestruzzo a vista, soggetti a carbonatazione;
- procedere a quegli interventi ritenuti opportuni nella piscina coperta.

## **2. La progettazione dei lavori di ristrutturazione**

I diversi lavori di intervento descritti esigono un'attenta progettazione nei diversi ambiti specialistici, che si presenta assai delicata sia per le specificità architettoniche e funzionali dell'esistente, sia per la natura e l'entità di quanto è necessario intraprendere.

Problemi quindi non solo quantitativi e funzionali, ma anche squisitamente architettonici, spaziali, costruttivi, energetici e della sicurezza, le cui soluzioni vanno ricercate nell'obiettivo di un risultato di qualità e di efficienza e i cui costi di costruzione siano ottimizzati.

Considerati i diversi ambiti specialistici di cui l'elaborazione del progetto deve occuparsi, è indispensabile che a progettare i nuovi interventi sia un team di progettisti, composta da: architetto, ingegnere civile, ingegnere per l'impiantistica, ingegnere per gli impianti elettrici e l'informatica, fisico della costruzione.

La progettazione comporta quindi la necessità di procedere ad una valutazione ponderata dell'esistente, con tutte le diverse problematiche che presenta, i cui risultati non potranno che essere la corretta premessa al progetto architettonico vero e proprio.

Vista la particolarità dell'intervento il Municipio si è affidato ad un esperto per individuare le migliori modalità per un concorso, ai sensi delle norme SIA e della Legge Commesse Pubbliche. A tale proposito è stato incaricato l'arch. Paolo Fumagalli, professionista particolarmente cognito in materia di concorsi ai sensi delle norme SIA. E' intenzione del Municipio avvalersi della collaborazione dell'arch. Fumagalli anche per l'allestimento del bando di concorso ed il coordinamento dei lavori della Giuria.

E' risultato opportuno intraprendere la strada del concorso in due fasi a partecipazione selettiva, che prevede una prima fase aperta e successivamente, in base a criteri applicati dalla giuria, la scelta di alcuni team per la seconda fase che concerne l'allestimento del progetto con i relativi costi.

### **3. Il concorso di progettazione**

La procedura individuata permette di salvaguardare la qualità della progettazione, infatti mediante un pubblico concorso a gruppo interdisciplinare che lavorerà in collaborazione anche con i progettisti originari, sarà possibile individuare una soluzione di qualità, scelta tra un ventaglio di possibili soluzioni sia di ordine funzionale nell'organizzazione interna degli spazi, sia di ordine costruttivo per un'ottimale risposta ai problemi energetici e costruttivi.

Si agisce in conformità con la Legge sulle commesse pubbliche ed il concorso è inoltre un veicolo di contatto e di coinvolgimento della popolazione, alla quale con trasparenza potranno essere illustrati dapprima gli obiettivi del concorso e successivamente i risultati e le motivazione che ne hanno retto le decisioni.

Il concorso di progetto "... serve alla soluzione di compiti ben definiti la cui realizzazione è prevista allo scopo di ottenere proposte precise..." sarà organizzato secondo le Norme SIA (Società Ingegneri e Architetti Svizzeri) no. 142 "Regolamento dei concorsi d'architettura e ingegneria".

Giova rilevare come la soluzione scelta dal Municipio si avvale dell'accordo della SIA per il tramite della Commissione concorsi, che ha confermato da parte sua sia la correttezza di tale procedura, sia l'opportunità in questo caso specifico.

Si tratta di concorso pubblico a libera partecipazione in 2 fasi, con partecipazione selettiva alla 2 fase. Alla prima fase del concorso possono partecipare architetti e ingegneri iscritti alla SIA, all'OTIA o al REG A o B ed è aperto a tutti i progettisti del Cantone Ticino che ottemperano le condizioni precedentemente esposte.

L'architetto partecipante si associa con ingegneri e consulenti nel formare un team di progettazione.

Nelle valutazioni del consulente del Municipio, che sono messe a disposizione delle Commissioni, sono indicate in dettaglio tutte le particolarità circa l'organizzazione del concorso.

Per la prima fase viene steso un bando di concorso in forma semplice con indicato cosa devono fornire i concorrenti, con la descrizione della natura dell'intervento architettonico previsto, e con specificato quanto verrà richiesto nella seconda fase, ossia:

- un progetto completo (piante, sezioni, viste) in scala adeguata
- i concetti costruttivi principali relativi a determinate parti dell'edificio (tetto, facciate, ecc.)
- i disegni di dettaglio di alcune parti qualificanti l'architettura proposta
- singoli rapporti tecnico-descrittivi da parte di ognuno dei membri del team: architetto, ingegneri consulenti per l'impiantistica, fisico della costruzione
- la stima dei costi.

#### **4. La Giuria**

Secondo le Norme SIA no. 142 la Giuria "... deve essere formata in maggioranza da membri professionisti del ramo e la metà almeno di essi deve essere indipendente dal committente".

Di conseguenza nella Giuria, oltre alla presenza maggioritaria di architetti, saranno inclusi il Sindaco ed i Municipali competenti, verosimilmente un ingegnere civile, un rappresentante della scuola, un ingegnere per l'impiantistica ed un fisico della costruzione.

#### **5. Il costo del concorso**

Il costo per organizzare il concorso indicato si aggira di regola fino a circa il 2% del costo di costruzione complessivo.

Supposto un costo di costruzione di ca. fr. 12'000'000.-, ed a seguito di un'analisi maggiormente dettagliata, viene determinato il preventivo di costo seguente:

preparazione del concorso fase 1 (bando, testi, disegni in forma elettronica, geometra, ecc)	fr. 30'000.--
Giuria di fase 1	fr. 20'000.--
Preparazione del concorso fase 2	fr. 10'000.--

Giuria di fase 2	fr. 40'000.--
Costo consulenti esterni	fr. 20'000.--
Montepremi per concorrenti (5 concorrenti)	fr. 100'000.--
Controllo costi di costruzione	fr. 10'000.--
IVA 7.6%	fr. 17'480.--
Arrotondamento	<u>fr. 2'520.--</u>
Totale	fr. 250'000.--
	=====

In conclusione, comunicando la massima disponibilità a fornire ogni informazione che venisse chiesta, chiediamo di voler

**risolvere:**

- 1) E' concesso il credito di fr. 250'000.-- per la procedura di concorso a libera partecipazione in 2 fasi, con partecipazione selettiva alla seconda fase, per la ristrutturazione dell'edificio del Centro Scolastico Nosedo.
- 2) L'importo è iscritto al conto investimenti, indicizzato ai punti 155.1 del mese di settembre 2006, il debito è da reperire alle migliori condizioni di mercato, ammortamento a norma di LOC;
- 3) Scadenza 31.12.2007.

Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO  
Il Sindaco: Il Segretario:

*Arch. Giovanni Bruschetti      Damiano Ferrari*