



Città di Bellinzona

Messaggio municipale no. 654

Quartiere Bellinzona

Nuova sede provvisoria SI/SE
area Nord

Clausola d'urgenza

7 settembre 2022
Commissioni competenti
Commissione edilizia

Sommario

1	Premessa	3
2	Edificio	3
3	Impianto di riscaldamento/raffrescamento	4
4	Credito necessario	4
5	Domanda di costruzione	4
6	Ricapitolazione dei costi	4
7	Sussidi / finanziamenti	6
8	Programma realizzativo indicativo	6
9	Riferimento al Preventivo 2023	6
10	Incidenza sulla gestione corrente	6
11	Dispositivo	7

Lodevole Consiglio comunale,
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale si propone l'approvazione del credito necessario all'acquisto e alla posa di moduli prefabbricati (containers) per l'inserimento di due sezioni di Scuola dell'infanzia e quattro aule per la scuola elementare necessari nel comparto Nord del Quartiere di Bellinzona.

Considerando la necessità di poter disporre delle nuove aule per l'inizio dell'anno scolastico 2023/24 e le tempistiche di approvazione e esecuzione dell'investimento si richiede di trattare il messaggio con clausola d'urgenza (art. 56 cpv. 2 LOC).

1 Premessa

Nel Comparto Nord di Bellinzona c'è stato negli ultimi anni un notevole fermento edilizio con la realizzazione di molte unità abitative per le quali si prospetta nel breve termine un aumento delle necessità scolastiche sia in ambito di scuola dell'infanzia che di scuola elementare.

A tal proposito, sulla scorta della pianificazione logistica 2022-2032, il Municipio ha deciso di avviare la pianificazione della realizzazione di un nuovo polo scolastico presso i terreni dell'ex Magazzino dello Stato al Vallone con orizzonte 2028-2030.

Per far fronte alle necessità logistiche della scuola tra il 2023 e il 2030 si rende necessario creare una sede provvisoria che possa contenere per l'appunto almeno due sezioni di SI e due aule SE. Quale possibile sedime è stato individuato il terreno dell'Ex Tennis Palestra situato a lato della palestra SFG e nelle vicinanze degli altri moduli prefabbricati realizzati per la ristrutturazione delle SE Nord.

2 Edificio

Le tempistiche per la realizzazione della sede sono molto ristrette in quanto l'attuale SI precedentemente alloggiata a Molinazzo e attualmente inserita provvisoriamente nei moduli prefabbricati allestiti per la ristrutturazione delle SE Nord, dovrà traslocare in questa nuova sede entro inizio luglio 2023 per poter così liberare i moduli che dovranno accogliere entro l'inizio dell'anno scolastico 2023-2024 la parte di scuola elementare dello stabile A della SE Nord così da avviarne la ristrutturazione.

Le tempistiche realizzative permettono la realizzazione della sede unicamente tramite containers con modalità costruttiva identica alla sede provvisoria allestita per le SE Nord.

Il progetto è stato studiato organizzando gli spazi interni sulla base delle esigenze minime richieste dalle direttive cantonali per le sezioni delle SI. Questa organizzazione permette senza stravolgimenti interni di poter utilizzare gli spazi anche quali aule di scuola elementare permettendo una flessibilità di occupazione a seconda delle necessità scolastiche effettive che si presenteranno anno per anno.

Lo stabile è pertanto organizzato su due piani dove al pianterreno sono inserite le due sezioni SI mentre al primo piano sulla base degli spazi disponibili possono essere ricavate senza modifiche quattro aule di scuola elementare con due spazi di refezione e l'aula docenti.

Va fatto notare che per quanto riguarda la SI la possibilità di avere a disposizione questi nuovi spazi permette di rinunciare ai docenti di appoggio permettendo un risparmio stimato che può oscillare tra ca. 100'000.- e un massimo di 160'000. CHF/anno.

All'esterno sarà allestito un parco giochi per le SI come da direttive cantonali con superficie di circa 800 mq.

3 Impianto di riscaldamento/raffrescamento

Il riscaldamento e il raffrescamento saranno garantiti da singole unità TP installate all'esterno delle finestre.

4 Credito necessario

Il costo della realizzazione della sede ammonta complessivamente a CHF 2'450'000.00 (IVA 7,7% e onorari compresi) stanziati dalla Città tramite il presente MM.

Il preventivo di costo relativo alla fornitura dei containers tiene conto del rincaro dei materiali che dal 2019 (costo di riferimento della realizzazione dei prefabbricati delle SE Nord) al 2022 sono aumentati tra il 20 e il 25%. Vista l'instabilità attuale dei costi delle materie prime, della loro lavorazione e fornitura, saranno da considerare eventuali possibili ulteriori rincari dei prezzi di mercato.

5 Domanda di costruzione

In parallelo alla richiesta del credito esecutivo sarà allestito l'incarto per la domanda di costruzione al fine di poter procedere il più presto possibile con l'inizio dei lavori e la preparazione del terreno, delle fondazioni su cui appoggeranno i moduli prefabbricati e delle infrastrutture primarie quali canalizzazioni, alimentazione elettrica e dell'acqua potabile.

6 Ricapitolazione dei costi

Il preventivo dei costi (precisione dei costi +/-10%) per la realizzazione della sede sono riassunti qui di seguito:

1. Edificio

Descrizione	CHF
Opere da impresario costruttore	140'000.00
Acquisto e posa moduli prefabbricati	1'350'000.00
Cucine	30'000.00
Impianto elettrico principale	45'000.00
Apparati elettrici diversi (orologi, quadro pompieri, ..)	10'000.00
Rete informatica e telefonia (punti accesso, Wi-Fi, rack)	15'000.00
Rasi (2x)	5'000.00
Impianto di rivelazione incendi	10'000.00
Impianto sanitario	50'000.00
Impianto raccolta acque piovane	20'000.00
Opere da falegname (separazioni WC)	28'000.00
Apparecchi sanitari speciali	20'000.00
Chiusure e serrature	15'000.00

Segnaletica interna ed esterna	15'000.00
Arredo SI (2 sezioni – solo arredo supplementare)	15'000.00
Arredo SE (2 sezioni – arredo completo)	72'000.00
Estintori	6'000.00
Pulizia edificio	10'000.00
TOTALE (IVA esclusa)	1'856'000.00

2. Opere esterne

Descrizione	CHF
Pavimentazioni e camminamenti esterni	35'000.00
Isolamento condotte	10'000.00
Opere da fabbro	25'000.00
Recinzioni	20'000.00
Parco giochi	60'000.00
Giardiniere	15'000.00
TOTALE (IVA esclusa)	165'000.00

3. Costi secondari

Descrizione	CHF
Tasse allacciamento AMB/AAP	25'000.00
Tasse di collegamento allarmi	5'000.00
Assicurazione costruzione	5'000.00
Tasse e costi secondari (Licenza edilizia, abitabilità, ...)	10'000.00
Spese di riproduzione	5'000.00
Traslochi	10'000.00
TOTALE (IVA esclusa)	60'000.00

4. Onorari (SOP escluso)

Descrizione	CHF
Tecnico antincendio	5'000.00
Geometra	2'000.00
Ingegnere civile	10'000.00
Fisica costruzione	5'000.00
TOTALE (IVA esclusa)	22'000.00

RICAPITOLAZIONE

Descrizione	CHF
1-Edificio	1'856'000.00
2-Opere esterne	165'000.00
3-Costi secondari	60'000.00
4-Onorari	22'000.00
5-Imprevisti	47'000.00

TOTALE PARZIALE (IVA esclusa)	2'150'000.00
IVA 7.7%	165'550.00
TOTALE (IVA inclusa)	2'315'550.00
Onorario SOP quale DGP e CP	120'000.00
Arrotondamento	14'450.00
TOTALE COSTO INVESTIMENTO	2'450'000.00

7 Sussidi / finanziamenti

Per l'edificazione di edifici scolastici non vi sono attualmente sussidi disponibili.

8 Programma realizzativo indicativo

L'inizio dei lavori è previsto indicativamente a partire da dicembre 2022 con la preparazione del terreno e dei plinti di fondazione oltre all'impiantistica esterna all'edificio.

La posa dei prefabbricati è prevista nel periodo gennaio – fine maggio 2023. In seguito saranno necessari circa due mesi per le finiture interne degli impianti tecnici.

I lavori avranno una durata di circa otto mesi con termine fine luglio 2023.

9 Riferimento al Preventivo 2023

L'opera figura nel Piano degli investimenti 2023 del Comune-voce di spesa "Nuova sede provvisoria SI/SE Via Motta" con l'importo di CHF 2'450'000.-.

10 Incidenza sulla gestione corrente

Considerato il programma lavori effettivo, si prevede di principio di eseguire, rispettivamente completare le opere nel corso del 2023.

Tasso di interesse: 3%, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: gli interventi contenuti nel presente Messaggio sono attribuibili a categorie differenziate degli investimenti per i quali la Città calcola gli ammortamenti; in relazione all'applicazione del MCA2, l'obiettivo è quello di differenziare le varie spese in modo più puntuale rispetto al passato, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. In effetti, se con MCA1 era prassi adottare il sistema della preponderanza e il tasso d'ammortamento veniva applicato all'intera opera in base a quale categoria appartenesse la maggioranza della spesa, con MCA2 si invita a differenziare per quanto fattibile le differenti parti d'opera per applicare ad ognuno il tasso d'ammortamento adeguato. Le nuove basi legati sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati dal MCA2, le opere oggetto del presente Messaggio si configurano come “costruzioni edili” e il calcolo dell’ammortamento dell’investimento è il seguente:

Tipologia	Importo lordo	Importo netto	Durata	Ammortam. annuo
Costruzioni edili	2'185'000	2'185'000	20	109'250
Opere esterne / costi secondari	265'000	265'000	10	26'500
Totale ammortamenti annuali				135'750

Per quanto riguarda i costi d’interesse, essi sono calcolati quale costo teorico sul residuo a bilancio ciò che implica un dato medio per i primi 10 anni di CHF 51'100 ca.

Oltre a questi costi saranno conteggiare i costi assicurativi, energetici e di pulizia.

In sintesi, si ha quindi il seguente impatto sulla gestione corrente (aumento di spesa):

- Ammortamento (dato costante annuo)	CHF	135'750
- Interessi (dato medio su 10 anni)	CHF	51'100
- TOTALE	CHF	186'850

11 Dispositivo

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere**:

-
- 1 - È accolta la richiesta di trattare il messaggio con clausola d’urgenza.
-
- 2 - È approvato il progetto e preventivo di spesa relativo alla realizzazione della nuova sede provvisoria SI/SE in Via Motta nel Quartiere di Bellinzona.
-
- 3 - È concesso al Municipio un credito di CHF 2'450'000.00 per l’esecuzione del progetto da addebitare al conto investimenti del Comune.
-
- 4 - Ai sensi dell’art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro un anno dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.
-

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Mario Branda

Il Segretario
Philippe Bernasconi