



COMUNE DI AROGNO

Arogno, settembre 2024 /iw
Ris. Mun. 17.09.2024, no. 429

MM N. 4/2024

**CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI
CHF 1'100'000.-- PER LA RIQUALIFICA ENERGETICA DEL
COMPARTO SCUOLA ELEMENTARE, SCUOLA
DELL'INFANZIA E VILLA EBAUCHES**



Commissioni d'esame: Commissione Gestione e Commissione Opere pubbliche

CP 53 – CH – 6822 Arogno
Tel. 091 649 74 37 - Fax. 091 649 90 79
comune@arogno.ch – www.arogno.ch

(Z:\DICASTERI\Istituzioni\Consiglio Comunale\Messaggi Municipali\2024\MM 4-2024 - riqualifica energetica comparto scuole.docx)

Egregio Signor Presidente
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

Con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta di un credito di CHF 1'100'000.-- per la riqualifica energetica dei seguenti stabili: il palazzo scolastico al mapp. 54 RFD, la scuola dell'infanzia al mapp. 53 RFD e la Villa Ebauches al mapp. 1346 RFD.

Premessa

Negli ultimi anni è stato più volte espresso il desiderio politico di voler riqualificare il comparto della scuola elementare, scuola dell'infanzia e la Villa Ebauches.

Negli scorsi mesi siamo stati confrontati con un importante problema alla caldaia dello stabile scolastico, che ha dovuto essere sostituita con altri serbatoi d'emergenza provvisori, generando per fortuna pochi disagi a livello pratico per gli allievi delle scuole, ma con costi imprevisi che sono stati inseriti in gestione corrente.

Inoltre, a causa del malfunzionamento del bruciatore, anche il costo per il combustibile è stato elevato.

L'impianto di riscaldamento a olio combustibile condiviso con la scuola dell'infanzia, è datato, ed una sua sostituzione era già stata messa in previsione da anni.

Nel corso degli ultimi anni, il degrado degli stabili scolastici si è fatto via via sempre più critico, evidenziando in modo marcato varie problematiche.

Il Municipio, durante la scorsa legislatura, ha affrontato diverse tematiche legate all'energia ed al riscaldamento, ci siamo quindi decisi, nell'estate del 2023, a commissionare uno studio preliminare alla Immorestore SA di Vezia, per la riqualifica energetica del comparto scuola elementare, scuola dell'infanzia e Villa Ebauches.

Lo studio comprendeva la verifica della situazione esistente, possibili soluzioni e proposte di intervento. Lo scopo del mandato era quello di ricevere una visione completa degli interventi possibili e puntuali da attuare.

Il presente Messaggio fornisce quindi un dettagliato elenco di costi associati a diversi lavori e attività inerenti alla riqualifica e sistemazione degli edifici sopra indicati.

Nel merito

La scuola elementare (mapp. 54) salvo piccoli interventi di manutenzione ordinaria è ormai da più di 20 anni che non subisce degli interventi rilevanti, l'ultima ristrutturazione interna risale addirittura agli anni '80.

Medesimo discorso, se non peggio, vale per lo stabile della scuola dell'infanzia (mapp. 53); l'edificio risalente alla prima metà del 1900, è stato oggetto di parziale ristrutturazione degli spazi interni negli anni '70, da allora non vi sono più stati investimenti.

Allo stesso tempo, considerata la posizione della Villa Ebauches all'interno del comparto "scuole", abbiamo approfittato dell'opportunità di integrare nello studio anche la sistemazione dell'edificio che ospita 2 uffici tecnici, la biblioteca comunale, una sala riunioni/ufficio sociale, e 1 appartamento dato in locazione.

Nel piano seminterrato trovano posto l'archivio dell'UTC, il locale riscaldamento ad olio combustibile, il locale cisterne e alcune cantine.

Anche questo stabile è un edificio della prima metà del 1900, dove negli anni sono state fatte alcune ristrutturazioni interne dai precedenti proprietari (La Posta SA). L'acquisizione dell'edificio da parte del Comune risale al 2015, e da allora si è provveduto a sistemare parte dei locali e alla sostituzione dei serramenti (2019).

Tutti e tre gli edifici oggetti dello studio non sono coibentati.

Per poter chiarire lo stato energetico degli edifici in oggetto era necessaria la verifica attraverso il CECE (Certificato energetico cantonale). Questo certificato indica la classe di efficienza energetica di un edificio e fornisce indicazioni sul fabbisogno di ammodernamento energetico di ogni immobile.

Va ricordato che per gli edifici pubblici e parastatali o sussidiati, gli edifici devono essere certificati con lo standard MINERGIE, nel caso di interventi parziali, limitati a singoli elementi dell'involucro, questi devono rispettare i valori previsti per gli edifici nuovi.

Il rapporto finale è stato consegnato al Municipio nel mese di giugno 2024.

Fatti gli opportuni approfondimenti inseriti nel progetto di massima degli interventi di risanamento, a disposizione presso l'UTC, ha permesso la stesura del presente messaggio municipale per la relativa richiesta di un credito per la progettazione, appalto e realizzazione.

Il preventivo definitivo come da perizia fornita dall'UCE – Ufficio consulenza energia Sagl, prevede una spesa di CHF 700'000.-; parte delle opere sono coperte dal fondo FER e sussidiabili.

L'Esecutivo ha ritenuto opportuno indirizzarsi verso quanto indicato e considerato dallo studio Immorestore SA, al quale era stato commissionato lo studio preliminare e progetto di massima.

Gli **interventi** proposti sono:

- Sostituzione del sistema di riscaldamento secondo criteri ecologici, da olio combustibile con termopompe;
- Risanamento completo per la scuola dell'infanzia;
- Ristrutturazione con riqualifica energetica degli stabili.

Scuola dell'infanzia

In questo stabile di planimetria semplice si prevede l'esecuzione di tutti quegli interventi tecnici atti a portare la classe di efficienza ad un livello A. La base di partenza attuale secondo le classi d'efficienza energetica è G.

Lo stabile rispetterà le direttive Minergie base, includendo pertanto oltre alla lavorazione inerente all'involucro e il rifacimento degli impianti di riscaldamento anche l'aggiunta di un impianto di ventilazione (aspirazione ed immissione), questo permetterà inoltre di beneficiare di maggiori sussidi e un confort allo spazio interno ampliato.

Verranno posate finestre nuove in alluminio-PVC e porte finestre con vetrate isolanti, si prevede il rifacimento del tetto isolato e impermeabilizzato con tegole nuove, ritinteggiamento delle persiane esistenti, adeguamento dell'impianto elettrico e illuminazione per il salone, con posa di un impianto fotovoltaico sul tetto.

Per la scuola dell'infanzia si è inoltre pensato ad un allargamento del marciapiede nella zona attuale dell'entrata, con la posa di una nuova protezione per l'ingresso.



Scuola elementare

In questo stabile le facciate sono molto lavorate e con la posa di un eventuale cappotto perderebbe l'identità dello stabile, mentre che un eventuale scelta di un tamponamento interno porterebbe alla formazione di molteplici ponti termici, per questa ragione la scelta del risanamento totale non sembra la soluzione più ottimale, si prevede solo il rifacimento dell'impianto di riscaldamento e la sostituzione dei serramenti con finestre nuove in alluminio PVC e vetrate isolanti.

La base di partenza attuale secondo le classi d'efficienza energetica è G.



Villa Ebauches

Come per la scuola le facciate sono molto lavorate, l'uso del cappotto e le considerazioni fatte per la scuola sono valide anche per questo edificio.

La base di partenza attuale secondo le classi d'efficienza energetica è G.

Si prevede la sostituzione del vettore energetico e l'aggiunta di un'isolazione a soffitto piano cantina.



Costi degli interventi

Gli importi comprendono oltre alle opere di costruzione, gli onorari relativi alle prestazioni tecniche degli specialisti per la progettazione (preventivi e dettaglio) appalto (capitolati) e realizzazione (Direzione lavori, collaudi).

Gli importi dei vari specialisti, divisi secondo le fasi di lavoro, sono stati calcolati su un preventivo di ristrutturazione di CHF 723'086.65 (IVA esclusa), applicando le percentuali indicate dalle norme SIA per le diverse fasi lavorative.

CCC	OPERA	PREVENTIVO IVA ESCL
SCUOLA DELL'INFANZIA		
211	PONTEGGIO esterno	8'325.00
211	CAPOMASTRO	
	impianto di cantiere	4'500.00
	assistenze interne	2'800.00
220	FINESTRE	51'120.00
224	COPERTURA E LATTONERIA	
224	rifacimento tetto	105'000.00
	ponteggio interno	5'160.00
	rimozione soffitto	3'600.00
	opere murarie	9'095.00
	installazione linea vita	7'000.00
	impianto illuminazione salone	20'000.00
	cartongesso su intradosso	20'000.00
	pannelli fonici	14'500.00
225	ISOLAZIONI SPECIALI	17'000.00
227	PITTURA PERSIANE (Ris.Mun520-16.10.23)	5'860.00
230	IMPIANTO ELETTRICO	
	fotovoltaico base	22'000.00
240	IMPIANTO riscaldamento rivisto	52'596.08
244	IMPIANTO ventilazione rivisto	38'695.15
271	GESSATORE	
	impianto cantiere	3'500.00
	nuovo sportello QE	3'000.00
	cappotto e rasatura finale	55'000.00
272	opere da fabbro	6'000.00
285	tinteggio interno	10'000.00
287	pulizia	1'750.00
	TOTALE ASILO	466'501.23
	incentivi -71'040.00	
	incentivi tetto -12'500.00	
SCUOLA ELEMENTARE		
211	CAPOMASTRO	
	impianto di cantiere	2'000.00
	assistenze interne	12'000.00
220	FINESTRE	90'000.00
240	IMPIANTO riscaldamento rivisto	52'596.08
285	pitture puntuali	5'000.00
287	pulizia	2'500.00
	TOTALE SCUOLA	164'096.08
	incentivi -10'978.00	
VILLA EBAUCHES		
211	CAPOMASTRO	
	impianto di cantiere	2'000.00
	assistenze interne	2'400.00
	opere murarie	9'000.00
	eventuale aumento potenza escluso	
240	IMPIANTO riscaldamento rivisto	61'839.35
271	isolazione a soffitto	16'000.00
287	pulizia	1'250.00
	TOTALE VILLA EBAUCHES	92'489.35
	incentivi -10'978.00	
TOTALE costruzione		723'086.65
289	IMPREVISTI 10%	72'500.00
TOTALE costruzione		795'586.65

CCC	PRESTAZIONI TECNICHE	PREVENTIVO IVA ESCL
91	Onorario Immorestore- progettazione	79'450.00
91	Onorario Vöegeli Associati - D. L.	66'350.00
98	Onorario U.C.E - specialisti	24'175.00
	spese per documentazione	2'500.00
TOTALE prestazioni tecniche		172'475.00
TOTALE COMPLESSIVO OPERA		968'061.65
	Rincari 5%	48'403.08
TOTALE COMPLESSIVO OPERA		1'016'464.73
	IVA 8.1%	82'333.64
	arrotondamento	1'201.62
TOTALE COMPLESSIVO OPERA		1'100'000.00
	Incentivi previsti	-105'496.00
	Fondo FER (Serramenti)	-141'120.00
TOTALE COMPLESSIVO DEDOTTO INCENTIVI		853'384.00

In applicazione dell'art. 7 cpv 3, lett h LCPubb, i mandati di progettazione ai due specialisti indicati possono essere conferiti nella forma dell'incarico diretto.

Ci rendiamo conto che la cifra indicata per la riqualifica energetica degli stabili è piuttosto importante, ma altrettanto lo è la sua destinazione. La concessione del credito ci permette finalmente di realizzare delle opere necessarie, confacenti agli standard di certificazione Minergie per quanto concerne la scuola dell'infanzia, mentre per gli altri stabili gli interventi sono di piccola entità e non è richiesto lo standard.

Inoltre, grazie agli incentivi previsti per tali opere ed al contributo FER (Fondo energie rinnovabili) dal quale poter attingere per finanziare la sostituzione dei serramenti, l'onere di investimento risulta essere sopportabile per le finanze comunali.

L'investimento è stato inserito nel Piano finanziario 2025-2029.

Il Municipio ha inoltre richiesto al Dipartimento delle Istituzioni, tramite la Sezione degli Enti Locali, un sostegno finanziario, conformemente ai disposti dell'art. 14 LPI.

Al momento della redazione del presente documento non abbiamo purtroppo un'indicazione in merito al contributo che verrà, se del caso, concesso al nostro Comune.

Tempistica

Lo scadenziario di massima della fase realizzativa, salvo imprevisti, è così ipotizzabile:

- | | |
|---|----------------------------|
| ➤ Approvazione credito | ottobre 2024 |
| ➤ Inizio appalti e progetto esecutivo | gennaio 2025 |
| ➤ Inizio cantiere | aprile 2025 (preparazione) |
| ➤ Intervento principale scuola infanzia | giugno-settembre 2025 |
| ➤ Conclusione compreso villa Ebauches | ottobre 2025 |

Conclusioni

Il Municipio, convinto della necessità e della bontà dell'operazione, richiamati i contenuti del progetto, con i relativi dettagli tecnici ed economici allestiti dai progettisti responsabili, si tiene a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione commissionale.

Il presente Messaggio è sottoposto per esame alla Commissione della Gestione e alla Commissione Opere pubbliche. Per l'approvazione è necessaria la maggioranza assoluta dei membri del Consiglio, quindi di almeno 11 Consiglieri (art. 61 cpv. 2 LOC)

Per le ragioni fin qui indicate, invitiamo codesto lodevole Legislativo a voler

risolvere:

- a) Sono approvati il progetto e preventivo definitivi per la riqualifica energetica e ristrutturazione degli stabili ai mappali no. 54 RFD Scuola elementare, no. 53 RFD scuola dell'infanzia e mapp. 1346 RFD Villa Ebauches;
- b) è concesso un credito di CHF 1'100'000.- per il finanziamento delle opere previste dal progetto definitivo, unitamente ai relativi onorari per la progettazione, appalto e realizzazione (secondo la Norma 112 SIA);
- c) Il credito, basato sull'indice dei costi del mese di giugno 2024 sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria.
- d) Il Municipio, richiamato l'art. 30 del Regolamento del fondo per le energie rinnovabili, è autorizzato, per il finanziamento della parte di opere legate all'efficienza ed al risparmio energetico, a prelevare l'importo corrispondente dal fondo di bilancio FER – da considerare quale entrata per investimento. Eventuali sussidi e contributi saranno accreditati come entrate nel conto investimenti;
- e) il credito è allibrato alla gestione investimenti (conto n. 217.5030.000 sistemazione comparto scuole); al tasso d'ammortamento del 3% per una durata di 33 anni.
- f) il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2026.

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco
Emanuele Stauffer

La Segretaria
Ilaria Wallimann

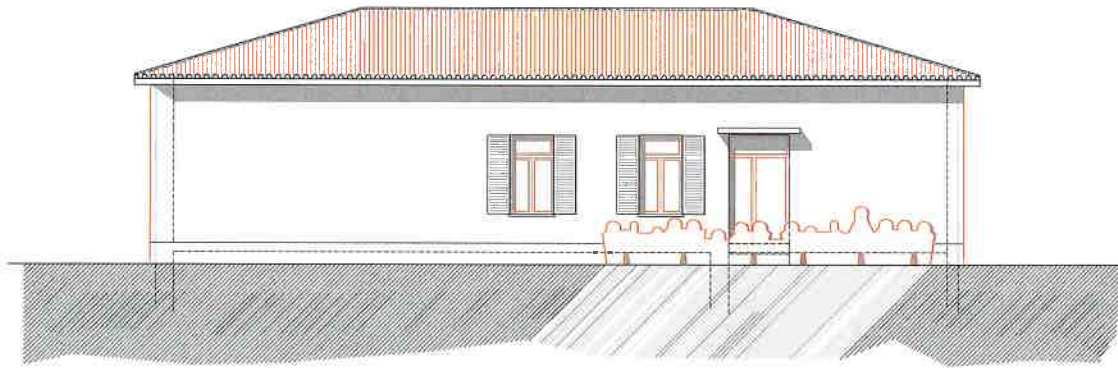
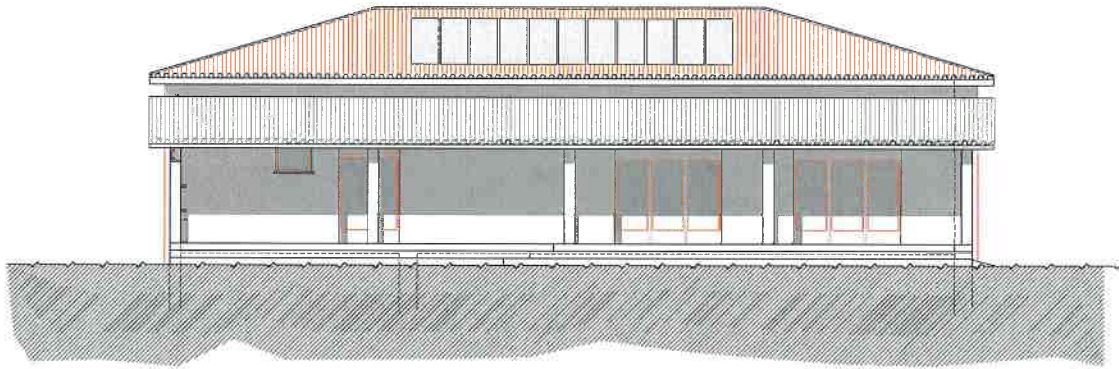
(Handwritten signatures of Emanuele Stauffer and Ilaria Wallimann)

Allegati:

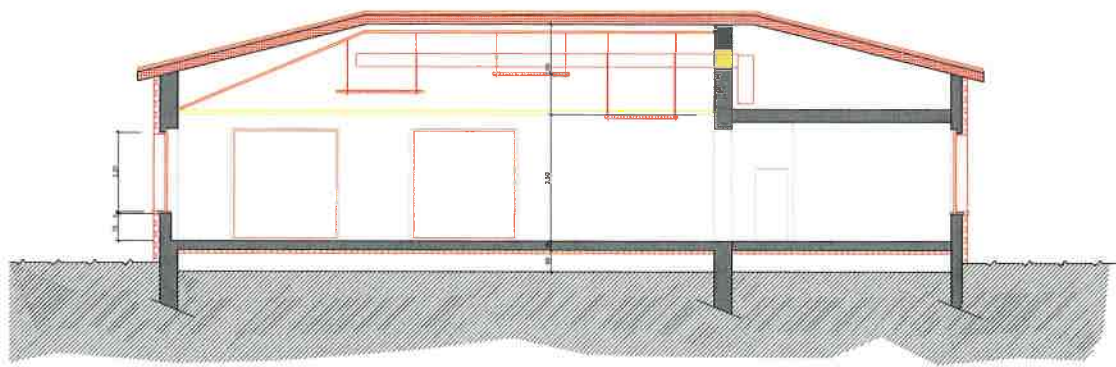
- piani di progetto

N.B: l'incarto completo del progetto definitivo è consultabile presso l'UTC.

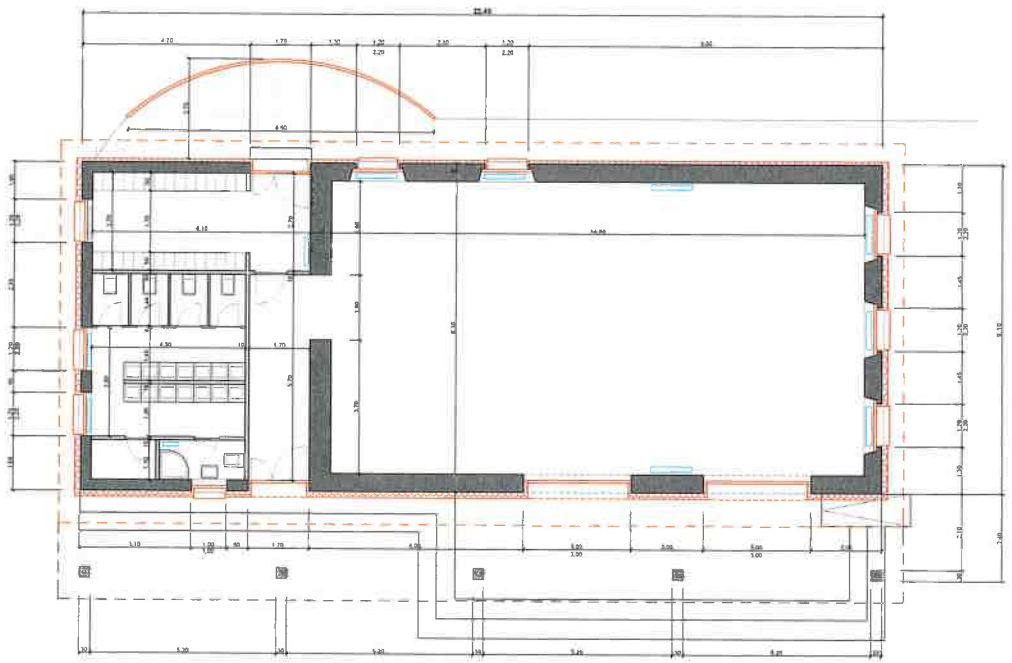
PROGETTO	SCUOLA DELL'INFANZIA - Mapp. 53 - Arogno	IMMORESTORE SA
Facciate N e S	1:100	12.09.2024 VOEGELI ASSOCIATI



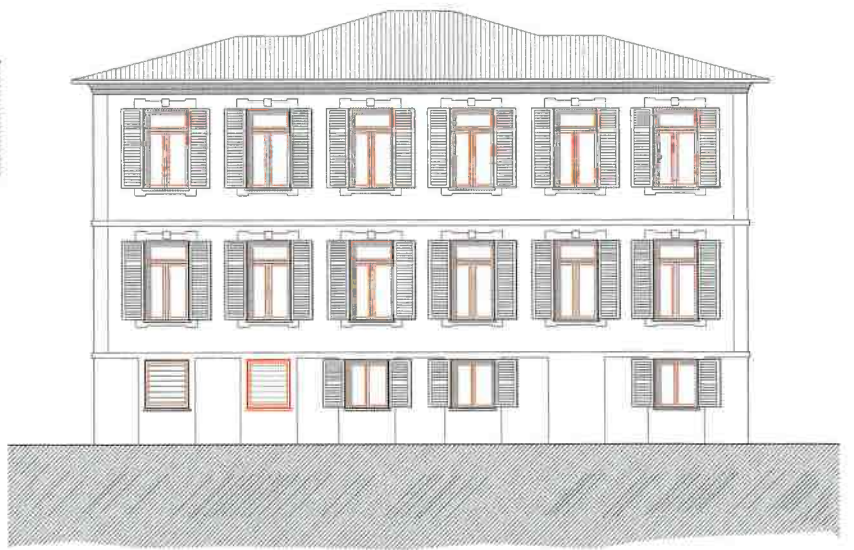
PROGETTO	SCUOLA DELL'INFANZIA - Mapp. 53 - Arogno	IMMORESTORE SA
Facciate E/O e Sezione	1:100 12.09.2024	VOEGELI ASSOCIATI



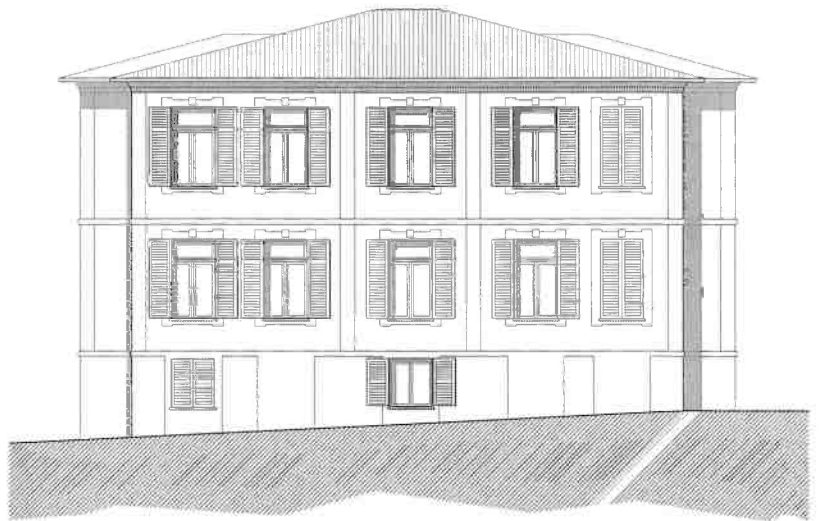
PROGETTO	SCUOLA DELL'INFANZIA - Mapp. 53 - Arogno	IMMORESTORE SA
Pianta Piano Terreno	1:100	12.09.2024
		VOEGELI ASSOCIATI



PROGETTO	SCUOLA ELEMENTARE - Mapp. 54 - Arogno	IMMORESTORE SA
Facciate E e S	1:100 12.09.2024	VOEGELI ASSOCIATI



PROGETTO	SCUOLA ELEMENTARE - Mapp. 54 - Arogno	IMMORESTORE SA
Facciate O e N	1:100	12.09.2024
		VOEGELI ASSOCIATI



PROGETTO	VILLA EBAUCHES - Mapp. 1346 - Arogno	IMMORESTORE SA
Pianta Piano Cantina	1:100 12.09.2024	VOEGELI ASSOCIATI

