



## MUNICIPIO di MASSAGNO

Onorando  
Consiglio comunale

6900 M a s s a g n o

Ris. Mun. 11.4.2011

Massagno, 12 aprile 2011 ./df

*Relazione e informazione del Municipio sulla continuazione della progettazione per la seconda tappa corpo palestra-piscina mensa delle scuole di Nosedo, seguente al Messaggio Municipale N. 2141 concernente richiesta del credito di costruzione di fr. 14'900'000.00 relativo al corpo aule esistente*

---

Signor Presidente, signore e signori Consiglieri,

il Municipio sottopone al Consiglio comunale le proprie riflessioni circa la continuazione della progettazione esecutiva della ristrutturazione delle scuole Nosedo, per quanto attiene alla seconda tappa corpo palestra-piscina mensa delle scuole di Nosedo. Si vuole infatti ribadire come in occasione della presentazione del messaggio in oggetto erano ancora in atto verifiche ed approfondimenti che, nelle intenzioni del Municipio comunicate al legislativo, dovevano successivamente scaturire in un ulteriore messaggio.

### **1. I contenuti del M.M. 2141**

Come si ricorderà, il progetto di massima nella sua impostazione generale ha confermato la validità della decisione del mantenimento della scuola (corpo aule), edificio con requisiti interessanti con importanti valori architettonici e spaziali, adattandolo al rispetto delle norme attuali, tra cui il risanamento del calcestruzzo e l'osservanza dei nuovi e più attuali criteri energetici.

Per quanto attiene all'attuale edificio palestra-piscina il progetto ne propone per contro la demolizione, con conseguente nuova struttura con palestra (doppia) e piscina (misura ufficiale di 25 m) semi-interrate così da ottenere nuovi e generosi spazi esterni articolati sui due livelli che contraddistinguono le due aree di ricreazione.

A conclusione di quello superiore e lungo il suo lato orientale ed in adiacenza agli attuali posteggi, è previsto il corpo della mensa, con uno spazio destinato alla refezione dimensionato per 100 persone.

Il progetto di massima così sommariamente descritto, prevede, con margine di approssimazione del 15%, un preventivo di fr. 24'738'000.00 senza onorari e IVA.

Confrontato con tali elementi, e come peraltro noto al presente Consiglio, il Municipio ha così preso la decisione di determinare per il momento il mandato di progettazione definitiva e preventivo dettagliato per quello che attiene al corpo aule, ripromettendosi di parallelamente continuare l'approfondimento del progetto relativo al corpo palestra-piscina-mensa, in particolar modo per definirne al meglio il programma funzionale ai sensi di un esame che ne determinasse la giusta sostenibilità economica.

Si sono così continuati i lavori di progettazione per quello che attiene agli elementi certi e maggiormente urgenti del progetto, in funzione della prossima apertura del cantiere prevista per il mese di maggio 2011, senza così determinare preclusioni e/o condizionamenti per gli sviluppi futuri concernenti la palestra, la piscina e la mensa, visto come dal profilo progettuale, l'intervento costruttivo relativo al corpo aule non pregiudica né inficia alcuna scelta futura.

La sostenibilità finanziaria di questa prima fase del progetto è stata valutata, inserendo l'onere d'investimento nel Piano finanziario 2011-2014 che è stato diramato ai sigg. Consiglieri (aggiornamento del 7/14 giugno 2010) quale documento che integrava le considerazioni di ordine economico dell'investimento.

Dalle proiezioni del Piano finanziario si è potuto così dedurre come la ristrutturazione delle scuole Nosedo oggetto del messaggio di prima tappa era assolutamente sostenibile, ed in questo senso si è espresso il Consiglio Comunale.

Il Municipio concludeva il capitolo sulla sostenibilità finanziaria indicando come si

*“dovrà valutare di anno in anno l'evoluzione del gettito fiscale e decidere di conseguenza il moltiplicatore d'imposta annuo da applicare.*

*Possiamo dunque concludere che i lavori della prima fase possono essere affrontati senza compromettere la situazione finanziaria del Comune.*

*A breve dovrà essere valutata nel dettaglio la sopportabilità finanziaria della seconda fase dei lavori (palestre, mensa e piscina). Questa valutazione potrà essere effettuata tenendo conto dei dati aggiornati riguardanti l'evoluzione del gettito fiscale comunale e di riflesso delle finanze del Comune.*

*Il Consiglio comunale avrà modo di entrare nel merito al momento che sarà presentato il messaggio per la richiesta di credito riguardante la realizzazione della seconda fase dei lavori.*

*Le finanze comunali saranno comunque sollecitate da questo importante investimento.*

*Il Consiglio comunale sarà informato, anche per mezzo dei rendiconti e preventivi annuali, circa le esigenze finanziarie del Comune e le misure che si intendono intraprendere.”*

## **2. La seconda tappa – infrastrutture sportive**

Il Municipio, a fronte di una licenza edilizia comprensiva della struttura della doppia palestra-piscina e mensa, nonché dei suoi costi finora espressi a livello di progetto di massima (approssimazione +/- 15%) ha esaminato attentamente diversi aspetti circa il prosieguo della progettazione del progetto Topazia.

Oltre che per la responsabilità che gli è propria, anche in funzione dei chiari segnali emersi in sede di discussione per la concessione del credito di prima fase volte a garantire un progetto proporzionato alle effettive esigenze della nostra popolazione scolastica ed al tempo stesso

assolutamente sostenibile per le finanze comunali, il Municipio si è così chinato approfonditamente sui molteplici aspetti che, a nostro giudizio, devono essere alla base di una decisione ragionevole e responsabile.

Tali riflessioni prendono evidentemente origine dai costi complessivi preventivabili dall'attuale progetto di massima, al momento attuale omnicomprendente di tutte le desiderate che, in sede di concorso di progetto, sono state sottoposte ai progettisti, già allora rimandando la loro eventuale conferma in fase di progetto esecutivo.

In funzione di queste considerazioni e dando così seguito alle richieste del Legislativo di essere informato sul prosieguo dei lavori, il Municipio sottopone ora al Consiglio Comunale le proprie osservazioni e valutazioni, volte ad ottenere quegli elementi di ulteriore riflessione che saranno alla base della definitiva decisione municipale, in merito al progetto definitivo di seconda fase.

## 2. Considerazioni di ordine funzionale

A fronte di quanto precede il Municipio si è a lungo interrogato su quelle che potrebbero essere le eventuali economie che potevano essere applicate al progetto di seconda fase, segnatamente per quello che attiene ad una possibile e praticabile modifica del suo programma funzionale.

Si sono così presi in considerazione i tre elementi che contraddistinguono l'attuale programma (palestra, mensa e piscina) nel tentativo di valutarne e così confermarne l'effettiva esigenza dal punto di vista della nostra popolazione scolastica e non solo, ritenuto come le strutture in questione, secondo differenti gradi di utilizzazione, soddisfano un interesse più generale.

Per quello che attiene alla prevista **doppia palestra** è così risultato che per questioni didattiche e funzionali della scuola elementare tale struttura appare assolutamente indispensabile per le esigenze della nostra popolazione scolastica, vista oltretutto anche la complementarietà con la scuola media.

A questa prima considerazione si aggiunge il fatto che da anni le numerose società sportive operanti sul nostro territorio necessitano di spazi sportivi coperti, purtroppo non disponibili sul territorio comunale. Tale bisogno è stato finora soddisfatto con molteplici soluzioni in numerose palestre distribuite sull'intero territorio regionale, determinando così non pochi problemi di ordine logistico ai nostri ragazzi.

Si segnala inoltre come la **flessibilità della struttura** finora progettata, determinerebbe finalmente la possibilità di trovare sul territorio di Massagno la tanto agognata **sala multiuso**, spazio immaginato per prevedere manifestazioni ed eventi (non solo sportivi) di più ampia portata, così da colmare una mancanza infrastrutturale attualmente registrabile sull'intero comprensorio residenziale che si sviluppa a monte della Città di Lugano.

Uno spazio pubblico sportivo-ricreativo così immaginato, oltre che per le nostre scuole e le nostre società sportive, andrebbe a compiutamente inserirsi in modo complementare anche in quella che attualmente è l'offerta regionale di spazi comunitari per pubblici eventi, oggi particolarmente richiesti.

Da un punto di vista sociale, il **servizio mensa** in funzione complementare alla famiglia appare un servizio sempre più necessario per il nostro Comune e caldeggiato dalla riforma Harnos che lo consiglia in tutti gli edifici scolastici.

L'evoluzione che la struttura della famiglia ha avuto in questi ultimi anni con il sempre più diffuso fenomeno dell'attività lavorativa estesa ad entrambi i genitori, a giudizio del Municipio impone alle pubbliche istituzioni di prevedere forme di aiuto e sostegno che possano convenientemente attenuare le oggettive difficoltà che emergono da tale stato di cose.

A questo proposito basta osservare il successo che la recente istituzione della mensa scolastica ha presso la nostra popolazione per facilmente immaginare, oltretutto in proiezione futura, come socialmente sia assolutamente irrinunciabile un servizio mensa per le nostre scuole. A tale proposito l'occasione del progetto di ristrutturazione permetterebbe di trovare risposte organizzative e funzionali maggiormente adeguate, con spazi di servizio e di refezione

adeguatamente dimensionati per le future esigenze che, verosimilmente, andranno ad ulteriormente aumentare.

Per questo sono infatti previste **una cucina ed una mensa dimensionata per 100 persone**, immaginando che possibili futuri aumenti potranno essere convenientemente ed ampiamente assorbiti dall'istituzione del **doppio turno di refezione**.

Alle considerazioni che precedono si aggiungono le osservazioni riferite ad altre possibili utilizzazioni di questa struttura, fuori dall'orario scolastico.

Al proposito si intende infatti sottolineare come, anche in funzione del suo posizionamento in affaccio lungo il lato orientale del generoso piazzale superiore, la futura mensa potrà costituire per la nostra popolazione **un nuovo spazio aggregativo e comunitario** (sala da 100/120 persone, dotata di cucina e servizi) volto a soddisfare quei bisogni di manifestazioni dove la cucina e la possibilità di offrire dei pasti (si pensi al Carnevale ed alle numerose occasioni di incontro che le nostre associazioni propongono nel corso dell'anno) potrà essere adeguatamente risolta: con l'evidente possibilità di prolungamento verso l'esterno una nuova e maggiormente attuale versione dell'attuale Salone Cosmo, struttura che verosimilmente a breve sarà oggetto delle riflessioni attorno al futuro dello stabile del Cinema Lux.

Differenti, a giudizio del Municipio, sono le considerazioni relative alla **nuova piscina scolastica coperta**, elemento non obbligatorio rispetto a quelle che oggi sono le esigenze ed i programmi scolastici, al punto tale che solo una percentuale minima inferiore al 10% delle scuole in Ticino ne dispongono.

Confrontato con tale premessa e con la sua eventuale costruzione il Municipio in questa sua analisi non può non considerare come sul territorio comunale al momento attuale siano presenti due altre strutture private coperte (Atlantide e Villa Maraini) soluzioni del tutto praticabili ed idonee per garantire "spazio acqua" alle nostre scuole a conferma dell'attuale (e non obbligatorio) programma con le lezioni di nuoto. Si ricorda come simili soluzioni sono diffusamente adottate da altri Istituti scolastici nel Cantone.

Chiamata ad esprimersi al proposito la Direzione delle scuole comunali non intravede particolari difficoltà o scompensi formativi nell'immaginare una sede scolastica senza la propria piscina, ritenuto come facendo riferimento anche ad altre discipline ed alla loro praticabilità stagionale, oltre al nuoto "fuori sede", sarebbe comunque garantita una maggior flessibilità di formazione sportiva, senza rinunciare al nuoto scolastico.

A quanto precede si aggiungono le considerazioni relative all'attuale utilizzazione della piscina fuori dagli orari scolastici, che ne prevede un uso limitato alle sole società autorizzate e non all'intera popolazione massagnese.

Una piscina scolastica comunale come quella che si potrebbe prevedere nella seconda fase del progetto scolastico è ben diversa, per grado e modalità di utilizzazione, da una piscina pubblica comunale.

In quest'ottica di idee volte a garantire un'utilizzazione pubblica all'eventuale piscina comunale, molto meglio si presterebbe una possibile e più volte ventilata idea di ristrutturazione del Centro Valgersa, secondo scenari che ne prevedano la copertura/chiusura invernale dell'attuale piscina con conseguente fruizione per tutto l'anno.

Al proposito si informa il Consiglio Comunale come i Municipi di Massagno e Savosa hanno recentemente incaricato gli architetti Giraudi e Pellegrini per allestire uno **studio di fattibilità relativo al Centro Valgersa**, comprensivo anche di questa possibilità intesa a eventualmente garantire ulteriore e più accresciuta attrattività alla struttura intercomunale.

Senza per questo già sin d'ora garantire questo scenario, si ha buona ragione di ritenere, oltretutto confrontati con le riflessioni che precedono, che questa potrebbe essere la soluzione per un'eventuale piscina comunale operativa sull'intero corso dell'anno, utilizzabile, senza preclusioni e condizionamenti di sorta, dall'intera popolazione dei due Comuni e non solo.

Al tempo stesso il Municipio si è anche chinato sulla possibilità di prevedere la ristrutturazione del corpo palestra/piscina esistente che però, pur se contraddistinto da elementi di ordine finanziario sicuramente meno onerosi non garantisce appieno le esigenze di spazi sportivi per la nostra

popolazione scolastica e presenta i seguenti punti problematici rilevati dai nostri progettisti:

- l'edificio deve raggiungere standard Minergie " P" e come il corpo aule aggiunte supplementari d'isolamento termico rispetto al normale Minergie.
- L' impianto di riscaldamento con energia non rinnovabile (olio).
- L'edificio deve venire completamente rivestito da un importante spessore di isolazione e nuovo rivestimento, con complessità costruttiva evidente.
- La ristrutturazione sarà particolarmente onerosa in funzione di una palestra comunque non idonea, che non rispetterà le molte normative in vigore; non rispetterà le norme antincendio (vie di fuga, compartimentazione); non rispetterà le norme di sicurezza (solo parzialmente raggiungibili in un risanamento) e non rispetterà le norme dell'Ufficio federale dello sport BASPO (comunque non raggiungibili in un risanamento).
- Esso rimarrà non accessibile per invalidi ; oltre ai costi allegati, sono necessarie misure specifiche nella sistemazione esterna, con spazi pubblici d'accesso insufficienti e strutture e servizi sottodimensionati.

Occorre inoltre segnalare che il non rispetto delle varie normative e degli spazi minimi impedisce un buon rendimento della struttura per attività collaterali.

Si rilevano così elevati costi di manutenzione, ricordando come non sia più sostenibile oggi investire in una palestra ad uso prioritariamente scolastico, preferendo impegni maggiormente mirati all'intera popolazione, nell'ottica di un'ottimizzazione delle infrastrutture sportive e ricreative nel territorio.

### 3. La sostenibilità economica

Oltre che per le considerazioni che precedono, la decisione con cui sarà confrontato il Municipio si iscrive evidentemente anche in quel concetto di sostenibilità economica da garantire all'intera operazione, ai fini di eventualmente e responsabilmente contenere i costi d'investimento.

Le indicazioni dei costi in base alle diverse soluzioni sono le seguenti:

- |  |  |
|--|--|
| 1. Costo dell'investimento completo (progetto Topazia)                         | CHF 31'795'000.- (+/- 15% progetto di massima) |
| 2. Costo totale corpo aule come da M.M. 2141                                   | CHF 14'900'000.- (+/- 10% progetto definitivo) |
| 3. Costo totale corpo palestra doppia-piscina-mensa come a progetto            | CHF 17'130'000.- (+/- 15% progetto di massima) |
| 4. Costo risanamento palestra e piscina esistenti mantenendo strutture attuali | CHF 7'700'000.- (+/- 25% stima sommaria costi) |
| 5. Costo corpo palestra doppia esclusa piscina                                 | CHF 13'630'000.- (+/- 15% progetto di massima) |

Minor costo per progetto senza piscina	
differenza tra soluzione 3 e 5 con IVA e progetto	CHF 3'500'000.-

#### Valutazione soluzione investimenti fase 2:

Investimento totale previsto compresa IVA e progetto	fr. 17'130'000.00
ammortamento e interessi: totale costi	fr. 1'745'400.00
Incidenza sul moltiplicatore con base gettito imposta anno 2010 e con investimento aggiornato 2011	
- progetto completo	+ 7.53%

Costo risanamento palestra e piscina esistenti struttura attuali	fr. 7'700'000.00
ammortamento e interessi: totale costi	fr. 766'000.00
Incidenza sul moltiplicatore con base gettito imposta anno 2010 e con investimento aggiornato 2011	
- risanamento palestra e piscina esistenti	+ 3.30%

Investimento totale previsto senza piscina	fr. 13'630'000.00
ammortamento e interessi: totale costi	fr. 1'377'900.00
Incidenza sul moltiplicatore con base gettito imposta anno 2010 e con investimento aggiornato 2011	
- progetto senza piscina	+ 5.94%

### **Riassunto dati finanziari sulla base del Piano finanziario 2011-2014 del 14.6.2010**

Investimento totale previsto indicativo (autunno 2009)	fr. 14'500'000.00
--	-------------------

ammortamento e interessi:	
- piscina	fr. 355'000.00
- palestre	fr. 907'500.00
- mensa	<u>fr. 197'500.00</u>
totale costi	fr. 1'460'000.00

Incidenza sul moltiplicatore con base gettito imposta anno 2010	
- progetto piscina	+ 1.54%
- progetto palestre	+ 3.91%
- progetto mensa	+ 0.85%
- progetto completo	+ 6.30%

Evoluzione moltiplicatore da Piano finanziario con investimento scuole completo:							
<b>MENU</b>	Consuntivo 2008	Consuntivo 2009	Preventivo 2010	2011	2012	2013	2014
<b>Moltiplicatore politico</b>	72.5%	72.5%	72.5%	72.5%	72.5%	72.5%	72.5%
<b>Moltiplicatore aritmetico</b>	<b>72.2%</b>	<b>71.8%</b>	<b>73.2%</b>	<b>73.9%</b>	<b>75.9%</b>	<b>78.8%</b>	<b>81.9%</b>

Evoluzione moltiplicatore da Piano finanziario con investimento scuole con esclusa piscina:							
<b>MENU</b>	Consuntivo 2008	Consuntivo 2009	Preventivo 2010	2011	2012	2013	2014
<b>Moltiplicatore politico</b>	72.5%	72.5%	72.5%	72.5%	72.5%	72.5%	72.5%
<b>Moltiplicatore aritmetico</b>	<b>72.2%</b>	<b>71.8%</b>	<b>73.2%</b>	<b>73.9%</b>	<b>75.9%</b>	<b>78.4%</b>	<b>80.8%</b>

Evoluzione risultato d'esercizio da Piano finanziario con investimento scuole completo:							
<b>MENU</b>	Consuntivo 2008	Consuntivo 2009	Preventivo 2010	2011	2012	2013	2014
<b>Risultato d'esercizio</b>	64'243	158'803	-155'300	-322'500	-794'200	-1'500'300	-2'238'300

Evoluzione risultato d'esercizio da Piano finanziario con investimento scuole con esclusa piscina:							
<b>MENU</b>	Consuntivo 2008	Consuntivo 2009	Preventivo 2010	2011	2012	2013	2014
<b>Risultato d'esercizio</b>	64'243	158'803	-155'300	-322'500	-794'200	-1'395'300	-1'986'500

Questo costo inferiore d'investimento procura una minore incidenza sulle finanze comunali in modo importante e lo dimostrano le diverse calcolazioni effettuate dai Servizi finanziari comunali e che indicano un risparmio di 1,1 punti di moltiplicatore sulla base del piano finanziario 2011-2014.

Sotto questo punto di vista, ed in funzione del mandato affidatoci dal Consiglio Comunale relativo all'attenta valutazione degli investimenti attraverso un programma funzionale in linea con le esigenze della nostra popolazione e possibilità finanziarie del Comune, il Municipio, rispetto al progetto finora immaginato, è orientato a maggioranza per la soluzione che prevede per la seconda tappa dei lavori un nuovo corpo sportivo comprensivo della doppia palestra/sala multiuso e della struttura di refezione composta dalla cucina e dalla mensa scolastica.

Si rileva inoltre come dalle prime ipotesi progettuali in questo senso, l'impatto del futuro edificio risulterebbe essere meno incisivo sul territorio circostante. Infatti l'attuale corpo mensa verrebbe diminuito di un piano (livello di elementi tecnici della piscina), così come l'attuale snodo tra primo e secondo livello dei piazzali risulterebbe più agioso.

Chiediamo al Consiglio comunale di esprimere il proprio parere consultivo, che possa dare al Municipio ulteriori indicazioni ai fini della miglior soluzione da sottoporre per la richiesta del credito di costruzione della fase 2.

Disposti a fornire ogni altra informazione che occorresse, vi presentiamo i più distinti saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Arch. Giovanni Bruschetti

Damiano Ferrari