



Bellinzona, 13 novembre 2023

### **RAPPORTO DI MAGGIORANZA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA**

#### **MM 739 – Richiesta di un credito di CHF26'650'000.00 per la Ristrutturazione globale delle SE Nord e realizzazione di un nuovo Centro extra-scolastico.**

Lodevole Consiglio comunale,  
Signor Presidente,  
signore e signori consiglieri comunali,  
in più sedute in modo autonomo e con una seduta congiunta con la Commissione della Gestione, la Commissione dell'edilizia ha esaminato il Messaggio Municipale no 739 relativo alla richiesta di un credito per la ristrutturazione delle SE Nord e per la realizzazione di un nuovo centro extra-scolastico.

#### **Premessa**

Il Consiglio comunale ha approvato il progetto di ristrutturazione delle Scuole Elementari Nord il 16 aprile 2018 con il MM73. In questi anni, soprattutto nell'ultimo, sono state condotte ulteriori riflessioni sull'approccio al progetto, portando a correzioni e adattamenti sia a livello funzionale che finanziario. Un Gruppo di lavoro tecnico formato da professionisti ha contribuito a queste modifiche, garantendo che il progetto soddisfi le esigenze attuali ed edilizie. Il costo complessivo dell'opera è aumentato, ma è considerato congruo rispetto all'offerta finale. Il complesso scolastico, composto da vari edifici realizzati in diverse epoche, è considerato un bene di interesse locale e ogni intervento di restauro deve essere approvato dall'Ufficio dei beni culturali. Nel periodo 2019-2021 è stata testata con successo un'aula dotata di ventilconvettori per il riscaldamento e il raffrescamento, eliminando la necessità di apparecchi a pavimento. Nel 2022 sono stati designati i professionisti che compongono il Gruppo di lavoro, con la conduzione del progetto affidata al Settore opere pubbliche e al Servizio edilizia pubblica.

#### **Contesto**

Il progetto di ristrutturazione delle Scuole Elementari Nord, già approvato dal Consiglio comunale, è stato sottoposto a un processo di approfondimento e affinamento da parte di un Gruppo di lavoro tecnico in collaborazione con il Settore Opere Pubbliche (SOP). Questo approccio ha comportato un passaggio da una concezione conservativa e minimalista a una ristrutturazione completa, orientata a soddisfare le esigenze di una moderna scuola elementare. Il progetto, presentato nella domanda di costruzione del 31 gennaio 2023, è stato accettato dalla Direzione scolastica "Zona arancione". Tuttavia, per le aule del Blocco A, non sono previste modifiche spaziali significative, il che potrebbe limitare il numero di allievi ammessi per aula. Attualmente, la scuola ospita in

media 470 allievi all'anno, distribuiti in 24 sezioni, con una capacità massima di 540 allievi. Le previsioni demografiche indicano una stabilità nel numero di allievi fino al 2028, ma sono previsti cambiamenti dovuti alla riqualificazione urbana nel settore. Le future scuole in via Vallone contribuiranno a ridurre la pressione sulle Scuole Nord, consentendo una diminuzione delle sezioni da 24 a 18. Questo permetterà di recuperare spazi per la didattica differenziata e migliorare l'integrazione degli allievi con esigenze speciali, oltre ad assorbire l'aumento demografico previsto dal 2033 in poi.

## **Intervento**

Il progetto di ristrutturazione delle Scuole Elementari Nord, comprende diversi elementi chiave:

- Inserimento di un nuovo Centro extrascolastico nel sottotetto del Blocco A, con aumento del volume riscaldato.
- Risanamento energetico secondo lo standard Minergie per i blocchi A, B e l'ex appartamento del custode (futura segreteria e direzione dell'istituto scolastico).
- Realizzazione di aule di arti plastiche e psicomotricità nel piano seminterrato del Blocco A.
- Messa a norma antincendio generale.
- Rifacimento degli impianti secondari sanitari e di riscaldamento.
- Rifacimento dei servizi igienici dei Blocchi A e B, nonché degli spogliatoi e delle docce della palestra.
- Installazione di nuovi impianti di ventilazione e climatizzazione.
- Sostituzione dell'ascensore nel Blocco A e adeguamento del vano dal piano seminterrato al sottotetto.
- Rinforzi strutturali e rifacimento dei tetti piani dell'ex appartamento del custode, dell'aula magna e della pensilina e tetto basso della palestra.
- Sostituzione dei serramenti (porte e finestre) e delle protezioni solari.
- Risanamento delle facciate di tutti i blocchi.
- Rifacimento parziale delle canalizzazioni esterne e delle pavimentazioni in asfalto.
- Rifacimento delle finiture ai piani delle aule e dell'ex appartamento del custode.
- Arredo mobile e fisso.

L'aula magna avrà una capacità massima di 250 persone e verrà adeguata alle norme antincendio. La pavimentazione esterna sarà modificata per consentire l'accesso diretto alle persone con disabilità. Per i servizi igienici, si farà uso di quelli situati nella palestra, che saranno completamente risanati per evitare la circolazione di persone estranee tra i corridoi e le aule dell'istituto scolastico. Il Centro extrascolastico Nord sarà integrato nella ristrutturazione globale, ospitando fino a 70 utenti. Le nuove disposizioni consentiranno un'organizzazione ottimale del centro, offrendo diverse tipologie di ambienti per gestire al meglio bambini di diverse fasce d'età e esigenze. L'ex appartamento del custode ospiterà la sede della segreteria e della direzione. Nel Blocco B, saranno inserite due nuove aule condivise sopra il portico, mentre il rifugio nel piano interrato sarà dismesso e utilizzato come supporto alle attività scolastiche. L'arredo mobile sarà parte integrante del progetto, fornendo maggiore flessibilità nell'uso degli spazi per le attività didattiche. Sono previsti interventi anche per migliorare le condizioni degli impianti di scarico e per affrontare il problema del littering, con la chiusura del piazzale del Blocco A durante le ore notturne e nel fine settimana tramite l'installazione di cancelli.

## **Aspetti strutturali**

Lo studio di ingegneria civile incaricato ha condotto una verifica strutturale dei Blocchi A e B attraverso una campagna di sondaggi. La struttura portante degli edifici è ancora soddisfacente, ma sono necessari interventi specifici:

- Nel Blocco A, i sondaggi hanno rivelato diverse tipologie di solette/solai, e la struttura del tetto dovrà essere adattata e rinforzata localmente a causa delle opere previste per il sottotetto.
- Nel Blocco B, le solette dei tetti soddisfano le normative attuali, ma verranno rinforzate considerando l'aumento dei carichi previsti (unità di trattamento dell'aria, pannelli fotovoltaici).
- Le murature facciavista in calcestruzzo richiedono un intervento generalizzato di risanamento, e verranno apportati rinforzi per garantire la sicurezza sismica.

La campagna di sondaggi ha permesso anche di valutare lo stato dei tetti piani, integrando nel progetto il risanamento di quelli del Blocco B, dell'aula magna, del portico e della palestra. Questi interventi sono necessari per migliorare la stabilità generale degli edifici.

## **Beni culturali**

Nel contesto delle Scuole Elementari Nord, considerate un bene culturale protetto a livello locale, i progettisti prepareranno un dossier specifico per i materiali e i colori. Questo dossier sarà condiviso con l'Ufficio dei Beni Culturali e il Municipio, come già avvenuto negli incontri preliminari già svolti per determinare i materiali, i serramenti e la protezione solare.

## **Aspetti energetici**

Sul fronte energetico, è stata presentata una pre-certificazione Minergie, tenendo conto del volume del progetto attualizzato, che include il sottotetto e le aule speciali del piano seminterrato inseriti nel Blocco A. Nel 2019-2020, AMB ha realizzato e messo in funzione una nuova centrale termica con due pompe di calore acqua-acqua, che riscalda diversi edifici, tra cui le Scuole Elementari Nord, tramite la rete di teleriscaldamento. Per la produzione di freddo, è prevista l'installazione di una pompa di calore ad aria polivalente sugli spogliatoi della palestra. Inoltre, è previsto un impianto fotovoltaico con una potenza totale di 146 kW, che verrà installato da AMB sui tetti del Blocco B, i quali saranno parzialmente rifatti per garantire la durata prevista dall'azienda.

I costi per la progettazione e la realizzazione degli impianti a cura di AMB non rientrano nel credito di investimento del presente Messaggio municipale. I sussidi federali, cantonali e comunali per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e il cambiamento di vettore energetico sono gestiti da AMB.

## **Programma lavori**

La realizzazione del progetto è subordinata all'approvazione del presente Messaggio municipale e alla conferma definitiva della decisione del Consiglio Comunale. In anticipo all'esame politico del Messaggio, sono già stati avviati i processi di appalto per le opere più significative. Questo è stato fatto sia per confermare i prezzi di mercato sia per essere pronti a iniziare i lavori.

Nel mese di luglio 2023 è stato quasi completamente trasferito il Blocco A nelle strutture prefabbricate posate in zona stadio. I lavori di demolizione e svuotamento dell'area inizieranno nel mese di febbraio 2024 e l'ultimazione dei lavori di ristrutturazione avverrà entro l'inizio dell'anno scolastico 2026-2027.

Tra settembre e dicembre 2023, nel Blocco A, nei piani 1P e 2P, sono attualmente attive 2 sezioni delle Scuole Elementari, il servizio di logopedia, la scuola speciale e la direzione. Queste unità saranno temporaneamente spostate nei moduli prefabbricati situati in via G. Motta, che saranno realizzati durante le vacanze di Natale.

Le fasi esecutive del progetto saranno le seguenti:

- Inizio lavori per il Blocco A e l'ex appartamento custode: febbraio 2024 - fine giugno 2025
- Inizio lavori per il Blocco B: luglio 2025 - fine lavori fine luglio 2026
- Lavori per la palestra saranno divisi in due fasi: la prima nell'estate 2024 e la seconda nell'estate 2025.

## **Costi**

Il Messaggio Municipale fornisce un dettagliato elenco di costi associati a diversi lavori e attività inerenti alla ristrutturazione e costruzione dell'edificio. Ecco un riassunto dei principali punti:

1. Lavori Preliminari: Questa sezione include costi per lavori preliminari, rilievi, sondaggi, smontaggi, demolizioni, eliminazione amianto, misure di sicurezza e impianto di cantiere in comune.
2. Edificio: Questa sezione copre i costi per la costruzione grezza, gli impianti elettrici, gli impianti di ventilazione e condizionamento (RVC), impianti sanitari, impianti di trasporto come l'ascensore, finiture interne ed esterne e onorari professionali.
3. Attrezzature di Esercizio: Questa sezione riguarda gli impianti RVC e l'automazione degli edifici.
4. Lavori Esterni: Questa sezione comprende costi per giardini, impianti elettrici esterni e condotte di allacciamento.
5. Costi Secondari: Questa sezione include costi relativi a concorsi, autorizzazioni, tasse, documentazione, assicurazioni, trasloco e altri costi secondari.
6. Imprevisti: È incluso un importo del 10% su tutti i costi come riserva per imprevisti.
7. Arredamento: Questa sezione riguarda i costi per mobili e arredi mobili.
8. Altri Costi: Questa sezione include costi per segnaletica e ulteriori onorari.

Infine, vengono forniti i totali, inclusi l'IVA e gli onorari, che portano il costo totale del progetto a 26'650'000.00 CHF.

Inoltre, il testo menziona che gli imprevisti sono calcolati secondo la norma SIA 102 e che alcune voci, come le parti attive e le apparecchiature di rete, non sono incluse nel credito di investimento.

## Considerazioni della maggioranza della Commissione dell'edilizia

Nelle sue sedute i commissari hanno posto domande di carattere tecnico su dettagli specifici. In particolare, si è posta l'attenzione su tre macroaree, più nel dettaglio:

- **Scuola:**

Purtroppo il presente messaggio Municipale non prevede la sistemazione del piazzale con un nuovo assetto improntato sul verde come spazio ricreativo e non come l'attuale piazzale asfalto. La maggioranza della Commissione auspica che questo aspetto possa essere evaso con un nuovo messaggio Municipale, prima della fine dei lavori di risanamento. Si è pure venuti a conoscenza della volontà di uno spazio con un anfiteatro, richiesto dal corpo docenti.

La maggioranza della Commissione auspica anche che la posa della nuova recinzione e del nuovo cancello, necessari per la lotta contro il littering (a detta del Municipio), non sia l'ennesimo elemento di chiusura di un'area pubblica alla popolazione.

In ultimo, ma non per importanza, ci sono le aule del blocco A, che dopo la ristrutturazione avranno una superficie inferiore allo standard richiesto dal Cantone, con la conseguenza di un numero ridotto di allievi per aula. Si stimano tra i 20-21 allievi al massimo per aula.

La maggioranza della Commissione dell'edilizia era inizialmente scettica con questa "scelta" architettonica condizionata dal volume dello stabile. Ma considerando la superficie a disposizione per ogni piano di aule, la scelta di aule "ridotte" è quella che massimizza il numero di allievi nell'istituto scolastico. Inoltre con la realizzazione del nuovo centro scolastica al "Vallone" l'aumento demografico delle allieve e degli allievi sarà gestito al meglio fra le due sedi. La maggioranza della Commissione dell'edilizia, così come il Consiglio Comunale tutto, resta in attesa di ricevere il rapporto in corso di allestimento da uno studio esterno, sulla pianificazione scolastica della città di Bellinzona. Rapporto atteso nei primi del 2024.

- **Centro extra scolastico:**

La maggioranza della Commissione dell'edilizia, così come la maggioranza Commissione della gestione, sono tendenzialmente scettiche nella realizzazione di uno spazio extra scolastico al quarto piano di un edificio. In effetti il pensiero comune è rivolto alle difficoltà logistiche che con buone probabilità si creeranno vista l'ubicazione. Per esempio, l'accesso in comune con gli spazi della SE per servizio catering della mensa, o ancor più semplicemente, per le difficoltà di accesso al quarto piano, per le famiglie con più bambini. Quest'ultime se dovessero arrivare alle Scuole Nord con un figlio piccolo nel passeggino, sarebbero impossibilitate a portare il figlio o la figlia più grande fino all'entrata del centro, dove è prevista l'accoglienza dei bambini. O ancora, le difficoltà nella gestione degli spostamenti di 60-70 bambini che durante la permanenza al centro extra-scolastico, sono in movimento tra il cortile asfaltato (area di gioco esterna) ed il quarto piano (area interna con mensa e servizi).

Ricevute le risposte rassicuranti dal Municipio alle domande poste, la maggioranza della Commissione è dell'opinione di dare ancora una volta fiducia all'esecutivo e soprattutto convinta della necessità di dare un centro extra scolastico alla popolazione di Bellinzona Nord. Questi centri sono sempre più importanti nella cultura moderna perché favoriscono la conciliabilità lavoro - famiglia.



- **Finanze:**  
in seguito alle necessarie valutazioni sull'ennesimo aumento di costo per la ristrutturazione delle scuole elementari Nord, la maggioranza della Commissione ha avuto modo di valutare nel dettaglio l'incarto elaborato degli studi esterni concludendo che quanto presentato risulta ora confacente alle prestazioni richieste nei piani di appalto.

## **Conclusioni**

La maggioranza della Commissione ritiene che questa situazione di "urgenza" sia dovuta a errori di pianificazione strategica, per quanto concerne l'edilizia scolastica, la messa a norma degli stabili cittadini, le manutenzioni ordinarie e straordinarie ecc.

È quindi un auspicio della maggioranza della Commissione quello di non doversi più trovare, in futuro, con situazioni simili in cui si chiedano interventi della massima urgenza in tempi brevi, a causa della mancata pianificazione e dell'assenza di una visione a medio-lungo periodo.

Con le considerazioni espresse, la maggioranza della Commissione dell'edilizia invita il Consiglio comunale a voler

**risolvere:**

1. È approvato il nuovo progetto di Ristrutturazione globale delle SE Nord con realizzazione di un nuovo Centro extrascolastico, Quartiere di Bellinzona.
2. Il nuovo progetto annulla e sostituisce il progetto (e il relativo credito di CHF 13'750'000.00) di cui al messaggio municipale 73 del 4.12.2017, avallato dal Consiglio comunale nella seduta del 16.4.2018. È di conseguenza concesso al Municipio un credito complessivo di CHF 26'650'000.00 (IVA, onorari, imprevisti e spese inclusi) per la realizzazione del progetto di Ristrutturazione globale delle SE Nord, Quartiere di Bellinzona.
3. La spesa è posta a carico del conto investimento del Comune. Le operazioni e il saldo relativi al conto di investimento 5045.029 corrispondente al credito di cui al messaggio municipale 73 saranno interamente riattribuiti al nuovo credito.
4. Il credito, basato sull'indice dei costi del mese di giugno 2023, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria.
5. 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.
6. È concesso il prelievo dal Fondo FER fino ad un importo di CHF 2'142'500.00 per le misure di risanamento energetico, da considerare quale entrata per investimento. Eventuali sussidi e contributi saranno accreditati come entrate nel conto investimenti.
7. Eventuali ricorsi non hanno effetto sospensivo.

Con ogni ossequio.

PER LA MAGGIORANZA DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA

F.to:

Alberto Casari

Bixio Gianini

Andrea Cereda, relatore

Alessandro Minotti (riserva)

Manuela Genetelli (riserva)

Michela Pini

Pietro Ghisletta, relatore

Luana Rondelli