



# MESSAGGIO MUNICIPALE (3/2025)

CREDITO DI CHF 650'000.-  
SEDE PROVVISORIA DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA

COMUNE DI  
PONTE CAPRIASCA

APPROVATO CON RM N. 156 DEL 24 MARZO 2025

**COMMISSIONI D'ESAME:**

- COMMISSIONE DELLA GESTIONE
- COMMISSIONE EDILIZIA E OPERE PUBBLICHE





---

## MESSAGGIO MUNICIPALE MM n. 3/2025

---

### concernente la richiesta di un **CREDITO DI CHF 650'000.- (IVA INCLUSA)** **PER LA SEDE PROVVISORIA DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA**

*Gentile Signora Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,*

con il presente Messaggio Municipale vi sottoponiamo, per esame e approvazione, la richiesta di un credito di investimento di CHF 650'000.- per la realizzazione di una sede provvisoria per la Scuola dell'Infanzia, comprensiva degli spazi per il servizio extrascolastico.

Questa necessità deriva dalla contemporanea presenza di due importanti fattori: l'impellente bisogno di aprire una terza sezione di Scuola dell'Infanzia, per far fronte al rilevante aumento del numero di allievi già a partire dal prossimo anno scolastico 2025/2026, e l'opportunità di ritirare a poco prezzo dal vicino Comune di Capriasca gli elementi prefabbricati già adibiti a tale scopo.

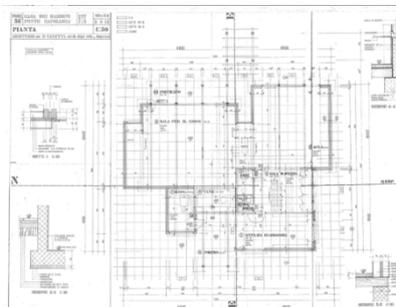
#### **La situazione attuale**

L'attuale sede della Scuola dell'Infanzia è stata realizzata nel lontano 1973. Inizialmente costituita da una sola sezione, ha visto aumentare la propria capacità ricettiva nel 1992, con la realizzazione della seconda sezione, e nel 1994 con la posa di un prefabbricato per la terza sezione, convertito successivamente quale sede del Servizio extrascolastico nel 2018.

1<sup>a</sup> sezione edificata nel 1973

2<sup>a</sup> sezione costruita nel 1992

3<sup>a</sup> sezione edificata nel 1994  
Prefabbricato



Nel corso degli anni, la Scuola dell'Infanzia è stata oggetto di diverse opere di manutenzione durante le festività e le vacanze estive. In particolare, si è intervenuti a più riprese sulla struttura, sui serramenti, sull'arredamento, sul vettore energetico, nonché sugli spazi esterni adibiti ad aree di gioco e svago, con l'intento di aumentare il comfort minimo della Scuola,



ma di fatto senza mai riuscire ad ottemperare appieno alle disposizioni di legge in materia, come confermato in occasione dei diversi sopralluoghi esperiti dall'Ufficio cantonale di sanità. Gli attuali spazi esigui e la vetustà dell'infrastruttura non sono infatti più corrispondenti alle esigenze di una moderna Scuola dell'Infanzia e permettono solo esigui e insufficienti margini di azione.

Con la nuova Legislatura, iniziata nella primavera del 2024, il Municipio ha dato seguito alle decisioni adottate nelle precedenti Legislature sulla base delle numerose e approfondite analisi svolte (cfr. *Allegato 1 – Cronistoria e Programmi elettorali*), in particolare avviando la procedura pianificatoria e l'allestimento del bando di concorso volti a definire la futura sede della Scuola dell'Infanzia.

La scelta dell'ubicazione, ricordiamo, è ricaduta sulla costruzione a nuovo sulla medesima particella 256 RFD oggetto dello Studio di fattibilità allestito dallo Studio di architettura Boltas Bianchi architetti (cfr. *Allegato 2*), approfondito e preavvisato favorevolmente all'unanimità dalla Commissione consultiva costituita da Consiglieri Comunali e docenti (cfr. *Allegato 3*).

### ***Il progetto della nuova sede provvisoria***

Preso atto delle proiezioni di crescita degli allievi già a partire dal prossimo mese di settembre 2025 (in totale 54 - dato aggiornato al 21.03.2025 - corrispondenti a 3 sezioni di Scuola dell'Infanzia) e della crescente richiesta da parte delle famiglie del servizio extrascolastico, considerata l'impossibilità di collaborare con i Comuni limitrofi anch'essi a regime con il numero delle richieste, anche a seguito del trasferimento di allievi dalla vicina scuola privata di Origlio a quella pubblica, e valutata l'indisponibilità di spazi adeguati all'allestimento di una terza sezione (o al trasferimento del servizio extrascolastico) all'interno delle infrastrutture comunali esistenti, il Municipio, per il tramite dell'Ufficio Tecnico, ha verificato quale fosse il sedime più idoneo ad accogliere una struttura temporanea all'interno del proprio comprensorio comunale.

Dovendo scartare sin da subito un possibile ampliamento provvisorio della sede attuale vista la mancanza di spazio, la scelta dell'ubicazione è ricaduta sui mappali 304-305-750-751 RFD, attualmente adibiti a campo da calcio e adiacenti alla Scuola Elementare di Origlio-Ponte Capriasca.

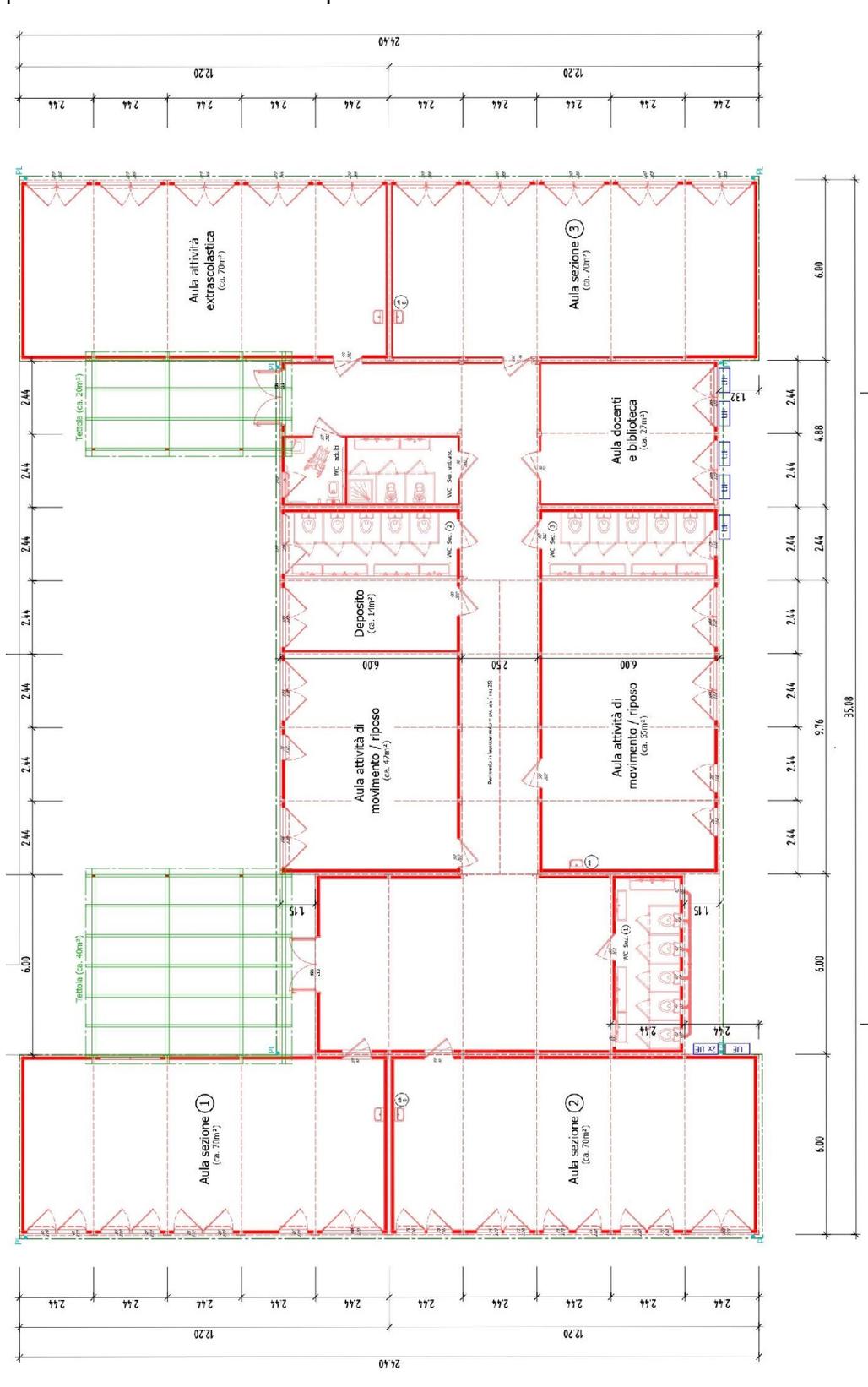
Definita la collocazione, il Municipio ha analizzato le possibili strutture provvisorie da adibire a sede scolastica, valutando soluzioni di noleggio, di acquisto a nuovo, oppure di ritiro di moduli prefabbricati già esistenti e adibiti allo scopo, installati nel Comune di Capriasca e recentemente dismessi a seguito della realizzazione della nuova Scuola elementare di Tesserete (cfr. *Allegato 4*).

Eseguita una valutazione costi/benefici, nell'ambito della quale sono stati già considerati i tempi e le necessità di spazi durante il cantiere per la realizzazione della nuova sede, e giunti ad un accordo economico preliminare molto vantaggioso con il confinante Municipio, peraltro agevolato dalla necessità di quest'ultimo di dover smantellare imperativamente a breve termine la struttura, l'Esecutivo ha optato per il ritiro dei moduli prefabbricati, cogliendo un'opportunità difficilmente riproponibile in termini di vantaggi, sia dal punto di vista economico che per tempistiche di realizzazione.

Tale soluzione offre infatti il vantaggio di fare capo ad una struttura già predisposta per l'uso scolastico, in buono stato, preavvisata favorevolmente dai Servizi cantonali competenti, e più precisamente dalla Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (SPAAS), nonché dall'Ufficio di sanità.



Di seguito, riportiamo la bozza di progetto con l'indicazione della suddivisione dei futuri spazi previsti all'interno della sede provvisoria.





### **Preventivo di spesa**

Dal punto di vista finanziario, l'investimento previsto risulta di gran lunga inferiore a qualsiasi altra opzione capace di rispondere contemporaneamente alle esigenze di nuovi spazi a partire dall'anno scolastico 2025/26 e a quelle di una sede provvisoria per la Scuola dell'Infanzia e del servizio extrascolastico durante i futuri lavori per la realizzazione della sede definitiva.

I costi per la realizzazione dell'opera sono indicati di seguito:

<b>Voce di costo, genere di opera</b>	<b>Stima dei costi (IVA inclusa)</b>
Acquisto prefabbricati	CHF 30'000.-
Allestimento domanda di costruzione (incluso concetto antincendio, perizia fonica e incarto energia)	CHF 17'400.-
Modine	CHF 2'000.-
Progetto d'appalto, Esecutivo e Direzione Lavori	CHF 35'000.-
Smontaggio, trasporto e rimontaggio prefabbricati	CHF 260'000.-
Opere di sottostruttura e servizi	CHF 180'000.-
Opere di pavimentazione	CHF 15'000.-
Adeguamento fisica della costruzione	CHF 15'000.-
Segnaletica stradale	CHF 1'000.-
Impianto di videosorveglianza	CHF 5'000.-
Opere da giardiniere e sistemazione esterna	CHF 15'000.-
Arredamento interno	CHF 15'000.-
Giochi per l'esterno	CHF 15'000.-
Pulizia finale	CHF 2'000.-
<b>Totale</b>	<b>CHF 607'400.-</b>
Imprevisti (5%) e diversi	CHF 42'600.-
<b>Totale (IVA inclusa)</b>	<b>CHF 650'000.-</b>

### **Impatto economico-finanziario dell'investimento**

L'investimento rientra nella categoria di investimento o) "Altri investimenti" indicata all'art. 17 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e la contabilità dei comuni che prevede un ammortamento secondo la durata di utilizzo, stimata in 5 anni. Ciò implica un ammortamento economico lineare di CHF 130'000.- annui. Se la durata di utilizzo si porrà, anche l'ammortamento potrà essere annualmente rivalutato di conseguenza.

La spesa sarà finanziata in parte con mezzi propri e in parte con capitale dei terzi (prestiti bancari). Ne consegue che la stima per l'onere per interessi di passivi ammonterà indicativamente a CHF 6'500.- annui (2% calcolato sulla metà del costo dell'investimento).



È tuttavia intenzione del Municipio prevedere ammortamenti finanziari sul prestito, tramite l'ottimizzazione dell'impiego della liquidità disponibile, affinché tale onere possa diminuire progressivamente.

Il Municipio ha inoltre assegnato il mandato per l'elaborazione e l'attualizzazione del Piano finanziario, esteso sino all'anno 2030, che illustrerà l'ipotesi di evoluzione complessiva delle finanze comunali, tenuto conto del Piano delle opere ed il relativo impatto finanziario.

### **Tempistiche di realizzazione**

L'obiettivo del Municipio è di giungere all'ottenimento della licenza edilizia entro il prossimo mese di maggio e di procedere con le operazioni di realizzazione della sede provvisoria nel corso dell'estate ai fini della messa in esercizio della struttura ad inizio del nuovo anno scolastico 2025/2026.

### **Conclusioni**

Visto quanto precede e a disposizione per ulteriori chiarimenti in sede di discussione, il Municipio, invita pertanto il lodevole Consiglio comunale a voler

### **risolvere:**

#### **Art. 1.**

È approvato il progetto per la realizzazione di una sede provvisoria della Scuola dell'Infanzia.

#### **Art. 2**

È concesso un credito di CHF 650'000.00 (IVA inclusa) per la realizzazione della sede provvisoria della Scuola dell'Infanzia.

#### **Art. 3**

Il credito sarà iscritto nel conto investimenti del Comune.

#### **Art. 4**

Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il credito decadrà se non verrà attivato entro due anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

Con la massima stima.

### **PER IL MUNICIPIO**

Il Sindaco

La Segretaria

Giovanni Quadrelli

Daniela Bernardini



### **Allegati:**

- Allegato 1 – Cronistoria e Programmi elettorali
- Allegato 2 – Studio Scuola dell'Infanzia, mappale 256 RFD, Boltas-Bianchi, architetti
- Allegato 3 – Preavviso Commissione consultiva costituita da Consiglieri Comunali e docenti
- Allegato 4 – Valutazione varianti



Commissioni competenti:

- Commissione della Gestione
- Commissione Edilizia e Opere pubbliche

Approvato con risoluzione municipale n. 156/2025 del 24 marzo 2025.



## ALLEGATI

- **Allegato 1** – *Cronistoria e Programmi elettorali*
- **Allegato 2** – *Studio Scuola dell'Infanzia, mappale 256 RFD, Boltas-Bianchi, architetti*
- **Allegato 3** – *Preavviso Commissione consultiva costituita da Consiglieri Comunali e docenti*
- **Allegato 4** – *Valutazione varianti*



# ALLEGATO 1

## CRONISTORIA E PROGRAMMI ELETTORALI

Oltre ai programmi elettorali, negli ultimi 11 anni (2014 - 2024) si sono tenuti in totale 34 Consigli Comunali e durante 19 di essi, più della metà, si è discusso sulla nuova Scuola dell'infanzia. Diverse sono state le interpellanze e le mozioni inoltrate dalle varie compagini politiche nel corso degli anni così come tanti sono i riferimenti nei vari programmi politici.

### **Aprile 2016**

Discussione su un progetto per costruire una nuova sezione con mensa alla Scuola dell'Infanzia, con un costo stimato di 4'350'000 CHF.

### **Settembre 2016**

Viene ribadita la necessità di un nuovo edificio per la Scuola dell'Infanzia, considerando che attualmente una sezione si trova in un container. Si discute la sostenibilità dei costi e la possibilità di richiedere secondi preventivi per contenere le spese.

### **Marzo 2017**

Il Municipio dà mandato per uno studio di fattibilità sulla ristrutturazione e l'ampliamento della Scuola dell'Infanzia. È prevista una decisione per i successivi Consigli Comunali.

### **Giugno 2018**

Si discute sulla necessità di un concorso di architettura per il rinnovo della Scuola dell'Infanzia. Il Municipio è incaricato di valutare la situazione e le possibilità di ristrutturazione.

### **Giugno 2019**

Viene sollevata l'urgenza di trovare una soluzione per il rinnovo della Scuola dell'Infanzia. Il Municipio sta ancora valutando le opzioni e non ha ancora identificato una soluzione ottimale.

### **Giugno 2021**

Si discute della necessità di rinnovare l'edificio della Scuola dell'Infanzia, che è considerato vetusto. Viene espressa preoccupazione per la tempistica di realizzazione dei progetti.

### **Giugno 2022**

Il Sindaco informa che è stato dato mandato allo Studio Boltas Bianchi per l'allestimento del bando di concorso per la progettazione della Scuola dell'Infanzia.

### **Giugno 2023** (momento chiave per le indicazioni date dal CC al Municipio)

La Commissione della Scuola dell'Infanzia, rappresentata da Consiglieri comunali di tutti i partiti affiancati da maestre della SI e del servizio extra scolastico, così come dal Direttore scolastico, presenta un rapporto firmato all'unanimità da tutti i componenti della commissione delle cinque varianti di progetto per il rinnovo. Si concorda sulla necessità di una nuova scuola che possa accogliere: tre sezioni dotate di refezione e di uno spazio destinato al servizio extra scolastico.

**Ottobre 2023** (momento chiave per le indicazioni che il municipio ha dato al CC)

Viene accettato all'unanimità il Messaggio Municipale no. 5/2023 concernente la richiesta di un credito CHF 260'000.00 (IVA compresa) per il coordinamento del concorso per l'edificazione della nuova Scuola dell'Infanzia.

**Giugno 2024**

Si prevede la pubblicazione del concorso di architettura nel giugno 2025. L'organizzazione del concorso avanza, evidenziando l'importanza della nuova struttura per la comunità. Si valuta la possibilità di inserire nel bando di architettura la costruzione di un rifugio (mancano 257 posti a livello comunale) e di un magazzino comunale; la costruzione sarà valutata attentamente in base ai costi.

**Anni 2023 e 2024**

Diverse discussioni continuano a concentrarsi sulla necessità di garantire un'istruzione di qualità nella Scuola dell'Infanzia e sulla sostenibilità finanziaria dei progetti proposti.

**Gennaio 2025**

Viene pubblicata la variante Piano Regolatore

Questo riassunto evidenzia le discussioni e le decisioni chiave relative alla scuola dell'infanzia nel Comune di Ponte Capriasca, mostrando un percorso di progettazione e valutazione che si è sviluppato nel tempo, culminando in una pianificazione attiva per una nuova struttura.

## Programmi elettorali delle ultime legislature

Di seguito vengono elencati, in estrema sintesi, gli estratti dai vari programmi elettorali riguardanti la scuola dell'infanzia

**Legislatura 2016-2021**

<b>PLR</b>	<b>Legha dei Ticinesi - UDC - Indipendenti</b>	<b>PPD</b>	<b>PS</b>
Costruzione in muratura della terza sezione Scuola dell'infanzia e potenziamento della mensa pubblica.	Un'immagine vale più di tante parole: fotografia della scuola dell'infanzia.  Progetto nuova scuola dell'infanzia con mensa.	Sosterremo la progettazione e promuoveremo l'edificazione del completamento della scuola dell'infanzia, integrando una mensa, nel terreno dove è già ora localizzata.	... sfociati in quanto raggiunto nelle precedenti legislature tra cui: mensa per i bimbi della scuola dell'infanzia ...

### Legislatura 2021-2024

<b>Lista Civica 6946</b>	<b>Ponte C'è</b>	<b>PLR</b>	<b>PS</b>
Concretizzare il progetto di rinnovo della Scuola dell'infanzia con ampliamento che accolga la mensa, il servizio extra scolastico e altre attività di socializzazione.	Progetto nuova scuola dell'infanzia con mensa (mozione 2014). Mensa per tutte le scuole dell'obbligo. Nuova edificazione o ristrutturazione completa dell'asilo sulla base dei nuovi bisogni dei nostri bambini (mensa, spazi)	No a ristrutturazioni onerose e non necessarie nel breve periodo, sì ad al monitoraggio della situazione e all'elaborazione di soluzioni adeguate e intelligenti.	

### Legislatura 2024-2028

<b>Lista Civica 6946</b>	<b>Ponte C'è</b>	<b>PLR</b>	<b>PS</b>
L'avvio del progetto della nuova Scuola dell'infanzia, dotata di mensa e spazi adeguati alle attività extra scolastiche, per soddisfare le crescenti necessità delle famiglie.	Scrivono di aver "Approvato il credito di progettazione per la nuova Scuola dell'infanzia" loro mozione del 2014. Si dicono pronti a sfide epocali come l'edificazione della SI.	Scuola dell'infanzia: costruzione di una nuova sede che risponda al meglio alle esigenze future dei piccoli allievi	Si battono per migliorare la qualità di vita nel nostro Comune.



# ALLEGATO 2



lucas boltas

architetti diplomati  
EPFL SIA OTIA

via aeroporto 7  
CH - 6982 Agno  
t.+41 91 605 30 21  
f.+41 91 605 46 40  
info@bbarchitetti.ch  
www.bbarchitetti.ch

## 056 – SCUOLA DELL'INFANZIA – MAPPALE 256 AP/EP – COMUNE DI PONTE CAPRIASCA

### COMMITTENTE

Comune di Ponte Capriasca  
Via alle Scuole 26  
6946 Ponte Capriasca



### STUDIO DI FATTIBILITÀ – SCENARI 1 – 2 – 3 – 4 – 5

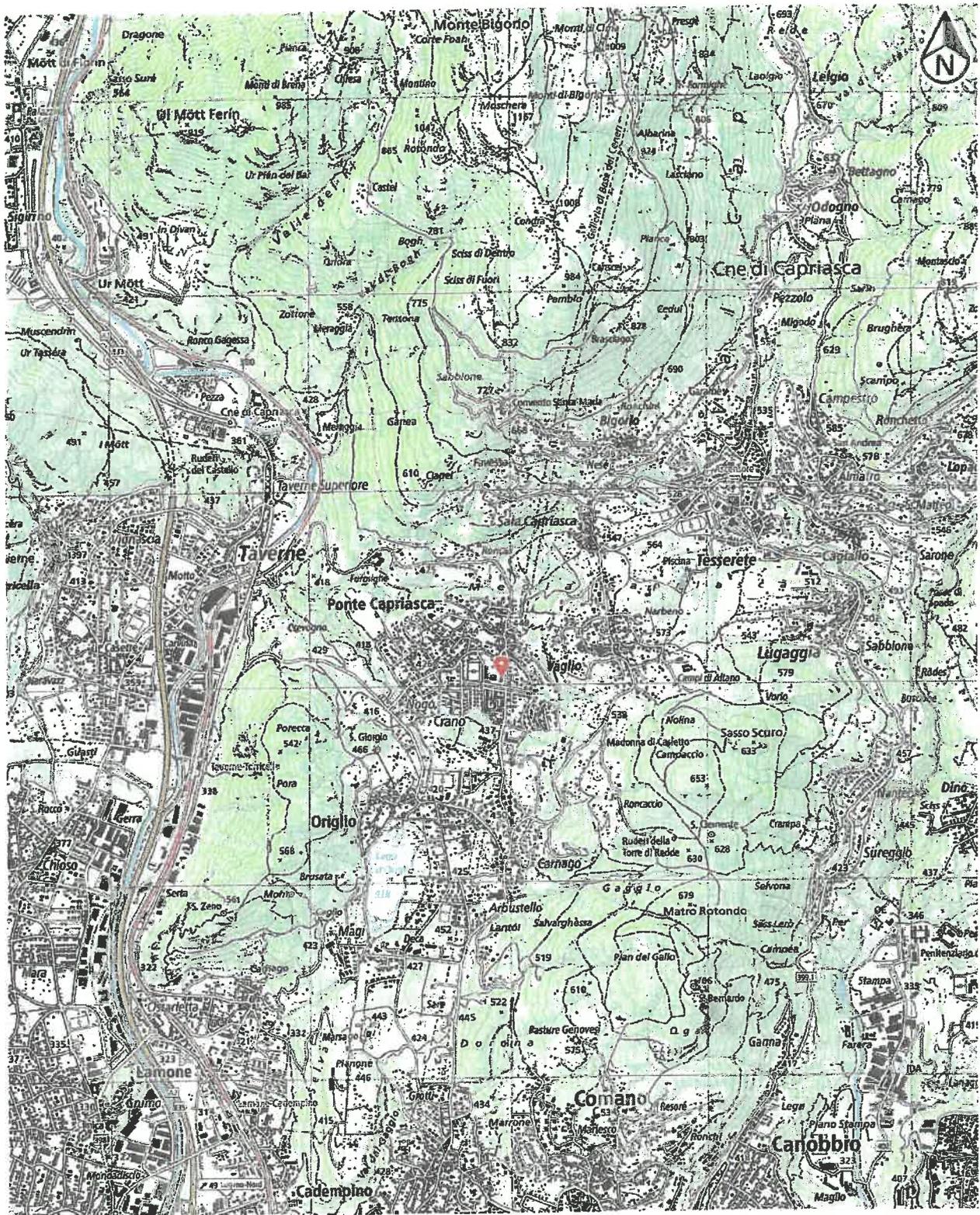
Il presente studio di fattibilità è atto a valutare la possibile edificazione del mappale 256 RFD di Ponte Capriasca. Rendiamo attenti che si tratta di uno studio prudenziale in merito a superfici, volumi. Ogni valutazione andrà comunque subordinata alla successiva richiesta e presa visione dei DG presenti nell'estratto di registro fondiario.

12 SETTEMBRE 2022

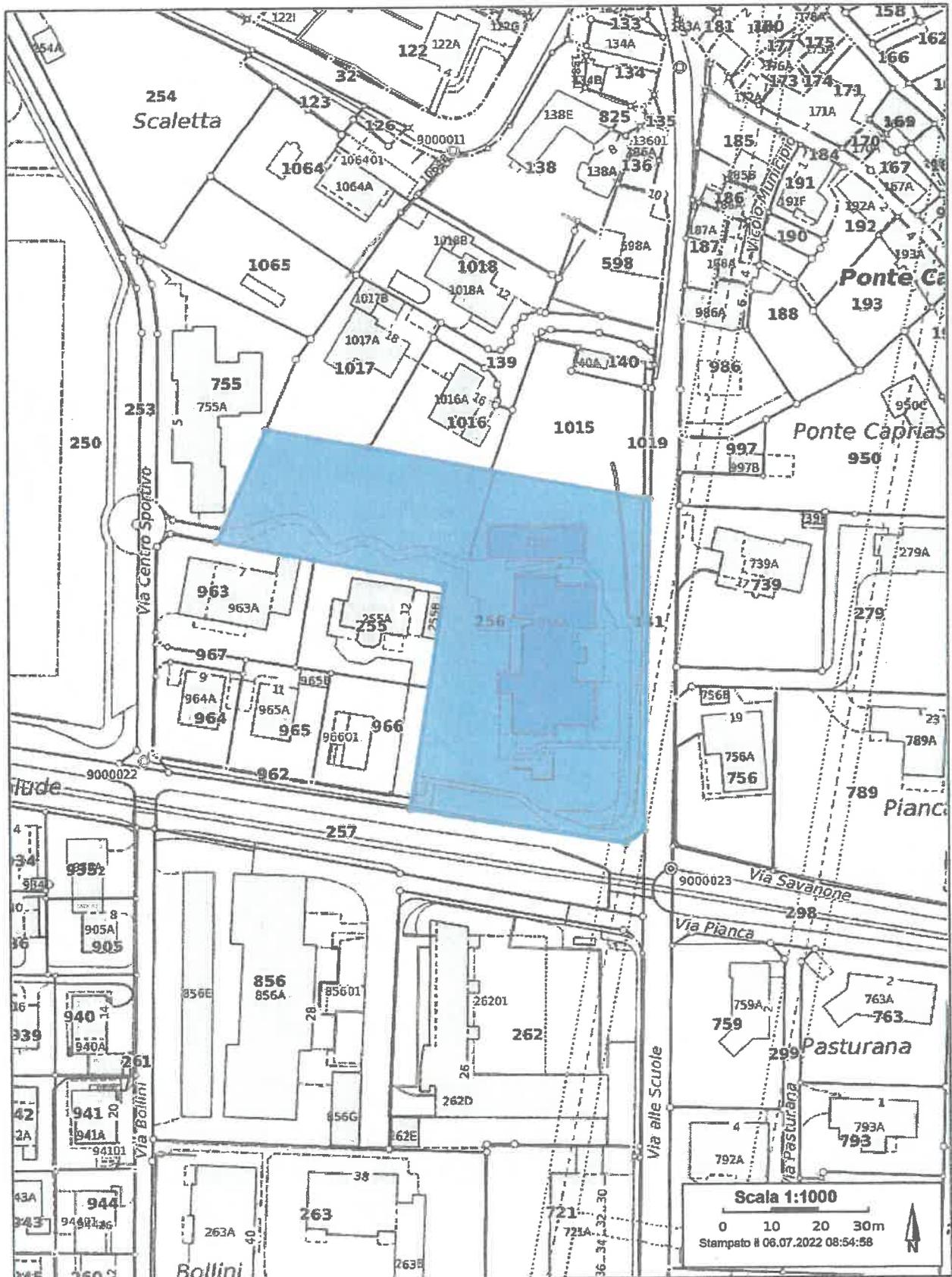
## Indice

1. Carta Nazionale 1:25'000	Pag. 03
2. Estratto planimetria ufficiale	Pag. 04
3. Dati terreno	Pag. 05
4. Estratto Piano delle Zone	Pag. 07
5. Estratto Piano del Paesaggio	Pag. 08
6. Estratto Piano del Traffico	Pag. 09
7. Estratto registro fondiario mapp.256	Pag. 10
8. Scuola esistente: analisi funzionale e rilievo	Pag. 12
9. Planimetria   arretramenti	Pag. 15
10. Foto terreno	Pag. 16
11. Contesto urbanistico	Pag. 19
12. Richieste committenza	Pag. 19
13. Progetti – studio di fattibilità	Pag. 20
13.1 Scenario 1: progetto, indici e costi	Pag. 21
13.2 Scenario 2: progetto, indici e costi	Pag. 24
13.3 Scenario 3: progetto, indici e costi	Pag. 27
13.4 Scenario 4: progetto, indici e costi	Pag. 30
13.5 Scenario 5: progetto, indici e costi	Pag. 33
14. Riferimento costruzione in legno prefabbricato	Pag. 36
15. Progetti a confronto	Pag. 37
16. Analisi scenari	Pag. 39

# 1. Carta Nazionale 1:25'000



## 2. Estratto planimetria ufficiale



### 3. Dati terreno

Comune:	Ponte Capriasca
No. Mappale:	256 RFD
Superficie mappale 256:	4221.00 mq (cfr. DG allegato)
Zona secondo PR:	Zona AP/EP
Indice d'occupazione (I.O.):	30% – (4221 mq * 0.30 mq = 1266.3 mq occupazione max)
Indice di sfruttamento (I.S.):	0.5
Percentuale minima area verde:	40% – (1688.4 mq)
Altezza massima:	7.20 ml
Altezza massima al colmo:	9.20 ml
Distanza minima dai confini :	Valgono le prescrizioni edilizie della zona Re, con esclusione di quella che riguarda la pendenza dei tetti. 3.50 m per facciate aventi una lunghezza massima di 20 m: <i>per facciate più lunghe, la distanza è aumentata di 20 cm ogni metro superiore ai 20 m; non sono ammesse lunghezze di fabbricati superiori a 30 m.</i>
Distanza da strada di raccolta:	6.00 m dall'asse della strada
Distanza da strada di servizio:	5.00 m dall'asse della strada
Distanza tra fabbricati:	vedi Napr art.11.3 a-b
Posteggi:	6 posteggi pubblici esistenti
Immissioni foniche:	grado di sensibilità II (Napr 44.2.1 Zona Re )

Estratto NAPR – Ponte Capriasca

Art. 44.2 Zona Re e art. 53.2

*44.1. La zona Re è particolarmente prevista per costruzioni isolate, adibite alla residenza, accanto alla quale possono tuttavia essere inserite altre destinazioni non moleste. E' attribuita al grado secondo di sensibilità al rumore. È fatta riserva delle prescrizioni in materia di destinazione delle abitazioni.*

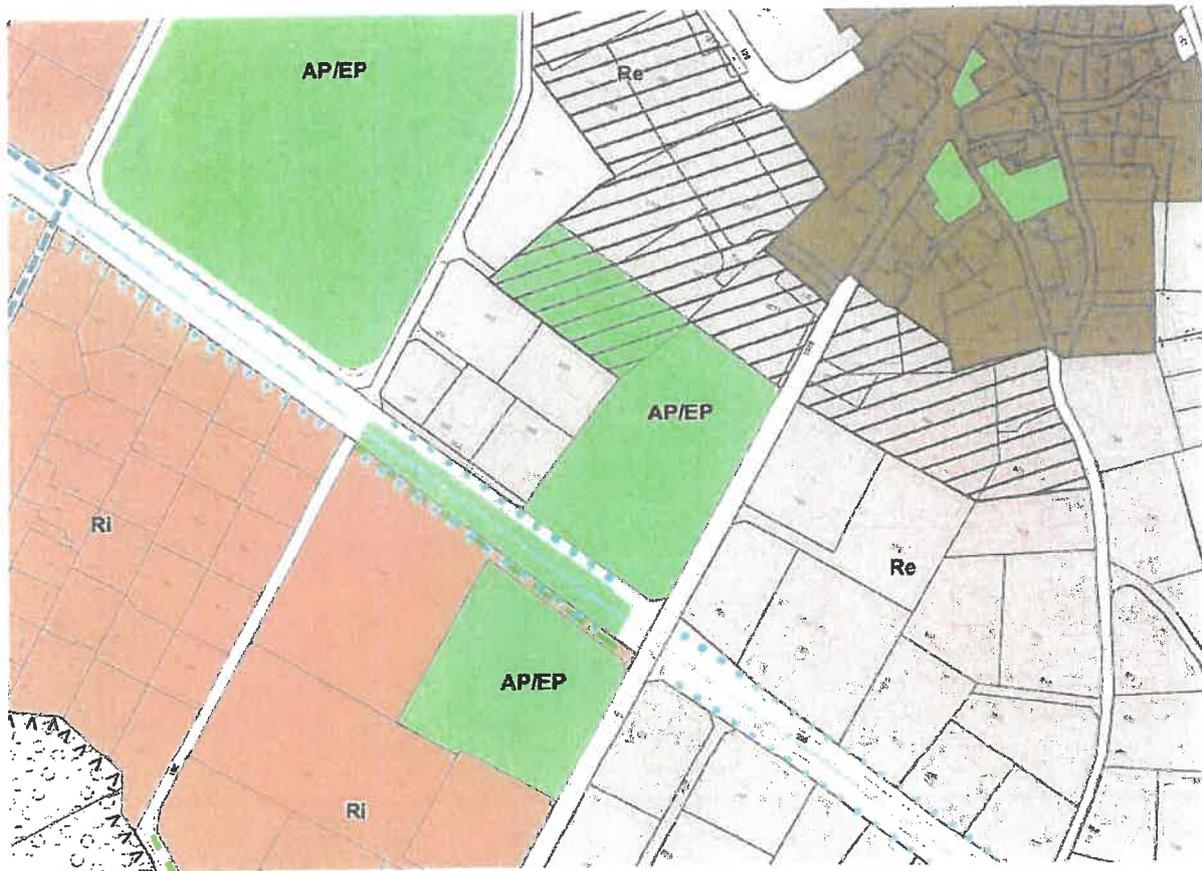
*44.2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori: - indice di occupazione massimo : 30% - indice di sfruttamento massimo : 0.5 - altezza massima : m 7.20 - altezza massima al colmo : m 9.20 - distanza minima dai confini : m 3.50 per facciate aventi una lunghezza massima di 20.00 metri; per facciate più lunghe, la distanza è aumentata di 20 centimetri ogni metro superiore ai 20.00; non sono ammesse lunghezze di fabbricati superiori a 30.00 metri - area verde minima : 40% - Eventuali tetti a falde devono avere una pendenza compresa fra il 30 e il 40%.*

*44.3. Particella con prescrizioni particolari L'edificazione del fondo mappale N. 122 è disciplinata dalle norme valide per la zona Re, nel rispetto delle prescrizioni particolari indicate nella scheda allegata A1. Le nuove costruzioni devono essere ubicate all'interno del comparto delimitato da linee di arretramento; esse devono essere progettate tenendo conto delle particolarità del paesaggio e del sito.*

*53.2. particella 256: E' riservate alle necessità della Scuola dell'Infanzia (sigla nel piano 1b). Valgono le prescrizioni edilizie della zona Re, con esclusione di quella che riguarda la pendenza dei tetti.*

*53.12. particella 257 (parte): Per la porzione di particella che nel piano è indicata con la sigla 2c. è prevista l'elaborazione, da parte del Comune, del Piano Particolareggiato comprendente anche le part. 262 e 256 avente le seguenti finalità: - valorizzazione ambientale e paesaggistica e messa in sicurezza del riale Savanone; - realizzazione di uno spazio pubblico di collegamento fra le aree pubbliche e fra i percorsi pedonali posti sui lati contrapposti del riale.*

## 4. Estratto Piano delle Zone



Piano delle zone: legenda

	Nv	Zona nucleo del villaggio
	Re	Zone residenziali estensive
	Ri	Zone residenziali intensive
	AP/EP	Attrezzature Pubbliche
		Attrezzature private di interesse pubblico
	EFE	Edifici fuori dalla zona edificabile
		Zone agricole
		Zone SAC
		Zona di rispetto del paesaggio
		Zone forestali
		Limite del bosco a contatto con la zona edificabile
		Sentieri
		Pista ciclabile
		Ferrovia
		Arretramenti da riali



## 6. Estratto Piano del Traffico



	SC Strada di collegamento principale		Sentieri e percorsi pedonali
			Pista ciclabile
	SR Strada di raccolta con moderazione del traffico		P1-P9 Posteggi pubblici
	SR Strade di raccolta		Ferrovia
			ATTREZZATURE PUBBLICHE
	SR 4.5		1a Sagrato e piazzale pubblico
	SS Strade di servizio		1b scuola d'infanzia
			1c scuola elementare consortile
	SS 4.5		1d rifugio pubblico
			1e Casa comunale e servizi pubblici
	SS Strade di servizio riservate ai contadini		2a gioco ragazzi
			2b circolo
	AF Strade agricolo forestale		2c Spazio di collegamento e avego
			2d gioco bar-abiti
	Contado, viali e strade pedonali		2e Impianti tecnici
			2f verde pubblico, parco, percorsi didattici
			2g piazza di compostaggio e raccolta rifiuti
			A ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO
			Piazza di raccolta rifiuti vegetali
			1-6 Punti di raccolta rifiuti urbani

**7. Estratto registro fondiario mapp.256**

telefono  
fax

Ufficio Registri di Lugano  
Registro fondiario definitivo  
Via Bossi 2a  
6900 Lugano  
091 815 53 71  
091 815 55 88

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento delle istituzioni  
Divisione della giustizia

Lugano, 06.07.2022

**DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO**

**Comune:** PONTE CAPRIASCA  
**Numero fondo:** 256 eGRID: CH970796650211

**Superficie totale:** m<sup>2</sup> 4221  
**Ubicazione:** Pianca  
**Numero piano:** 2  
**Intervolazione nel SIFTI:** 16.12.2002

**COPERTURA DEL SUOLO**

A	m <sup>2</sup>	465	EDIFICIO
I	m <sup>2</sup>	121	EDIFICIO
NE	m <sup>2</sup>	3'635	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO - HUMUS

**PROPRIETA'**

COMUNE DI PONTE CAPRIASCA  
Modo di acquisto  
COMPRAVENDITA, DG 2647/18.03.1976  
RIUNIONE DI FONDI, DG 4592/18.01.1979  
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3693/17.02.2012

**SERVITU'**

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

- A) O. SCARICO ACQUE PLUVIALI  
a favore RF di PONTE CAPRIASCA part. 141  
Minuta 18.08.1956
- B) O. CONDOTTA SCOLO ACQUE BIANCHE DEL LAVATOIO  
a favore RF di PONTE CAPRIASCA part. 140  
Minuta 18.08.1956
- C) O. TUBAZIONE (CM. 40) E CAMERA DI DECANTAZIONE  
a favore RF di PONTE CAPRIASCA part. 141  
DG 6223/09.11.1957
- D) O. SUPERFICIE, CABINA DI TRASFORMAZIONE E RELATIVI MANUFATTI,

Comune di Ponte Capriasca, fondo 256, estratto

Lugano, 06.07.2022

CON DIRITTO DI ACCESSO PER MANUTENZIONE  
a favore COMUNE DI LUGANO (AIL)  
DG 2100/22.02.1980

**ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario.

**MENZIONI**

OBBLIGO RIMBORSO IMPOSTA SULLA SOSTANZA (ART. 42 LT)  
DG 5153/24.06.1970

*Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale  
rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.*

## 8. Scuola esistente: Analisi funzionale e rilievo

### Analisi funzionale

La scuola è costituita da un corpo principale di un solo piano dove si trovano le due sezioni che si affacciano su un'aula comune di movimento.

Le due sezioni sono entrambe costituite da:

1. ingresso guardaroba	29 mq
2. spazio per le cure igieniche	17.5 mq
3. servizio igienico	9 mq
4. deposito per materiale didattico	4 mq
5. locale doccia per la maestra	3 mq
6. aula per attività didattica	72 mq

Hanno invece in comune:

7. aula docenti	20 mq
8. aula di movimento	89 mq
9. deposito comune	9.5 mq

L'asilo esistente non rispetta appieno le linee guida "Edilizia scolastica – Schede tecniche – Scuola dell'infanzia", in particolare non sono presenti i refettori e alcune altezze interne sono inferiori a quelle richieste.

È inoltre presente un prefabbricato separato dal corpo principale che attualmente viene utilizzato come extrascolastico.



Legenda:

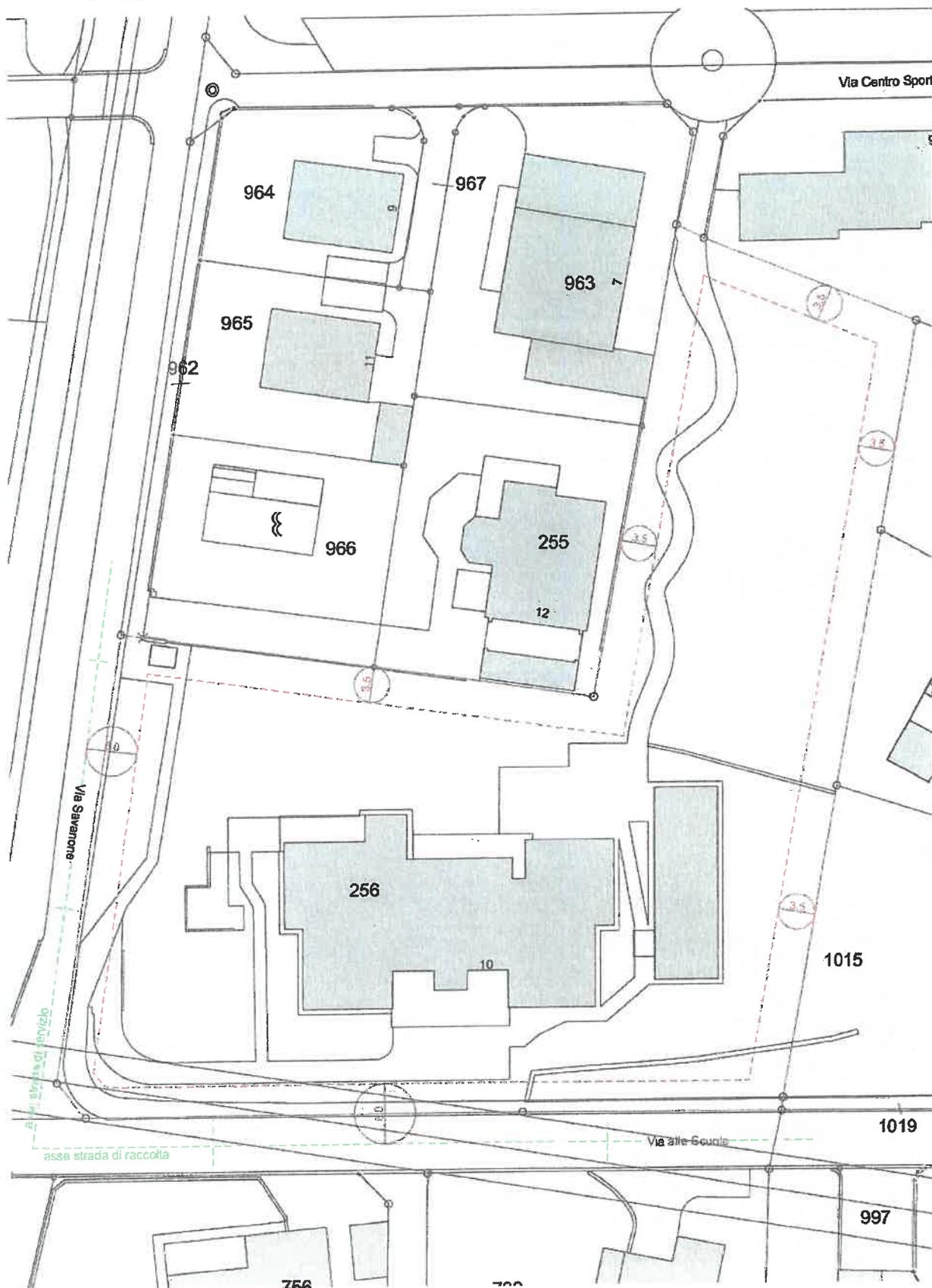
-  Ingresso guardaroba
-  Sala pulizie igieniche
-  Aula tranquilla
-  Aula di movimento
-  Aula docenti
-  Extra scolastico / 3° sezione

Fig. 2 - Contenuti funzionali della scuola esistente



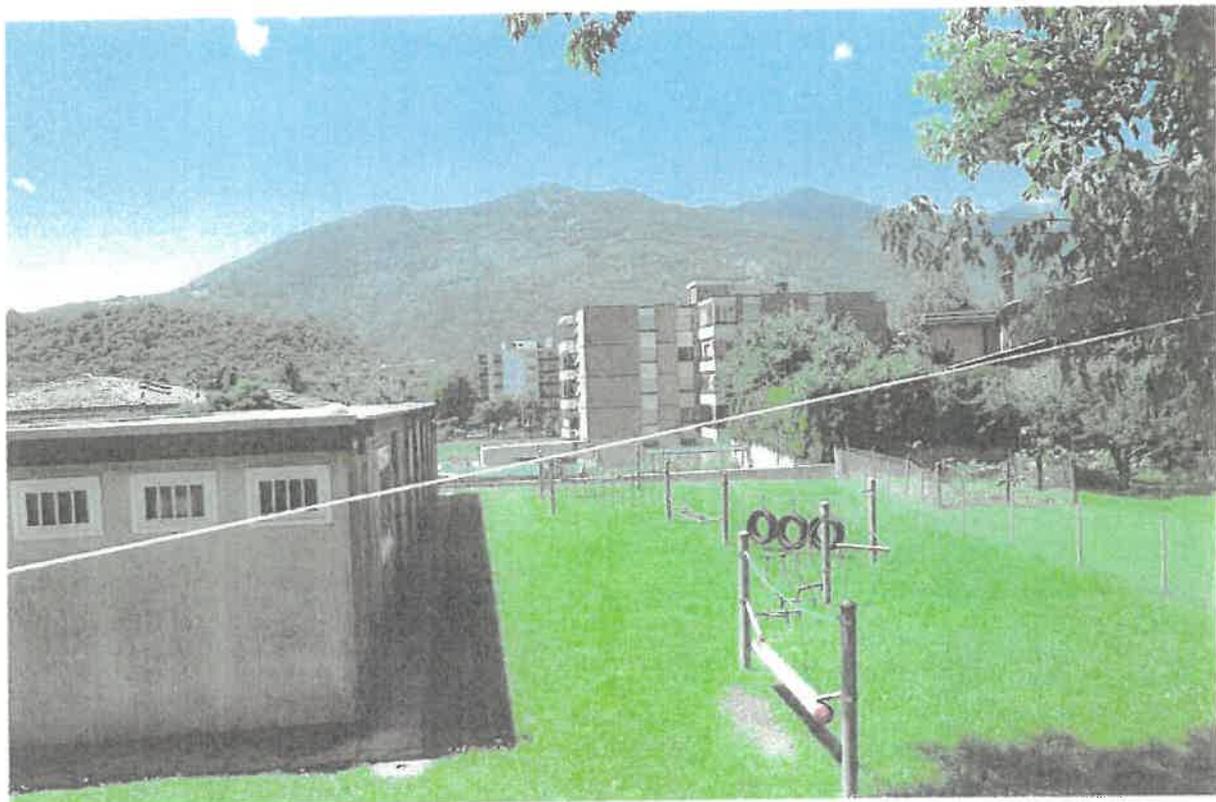
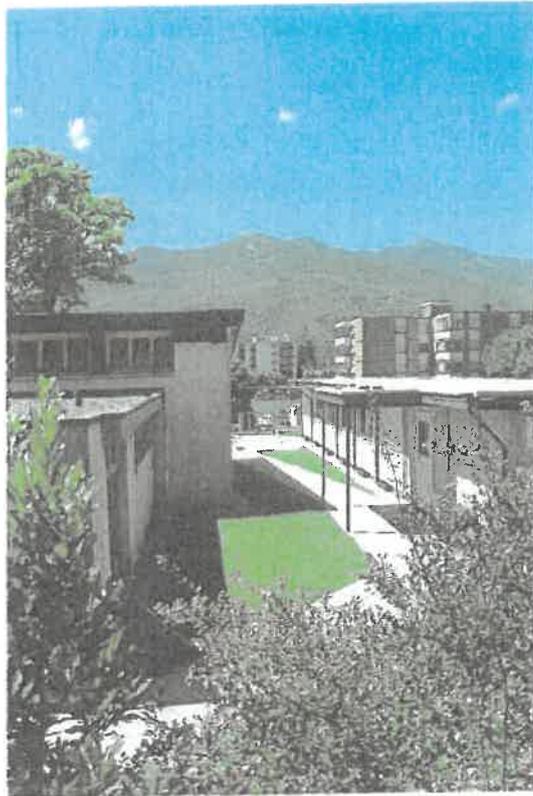
## 9. Planimetria | arretramenti

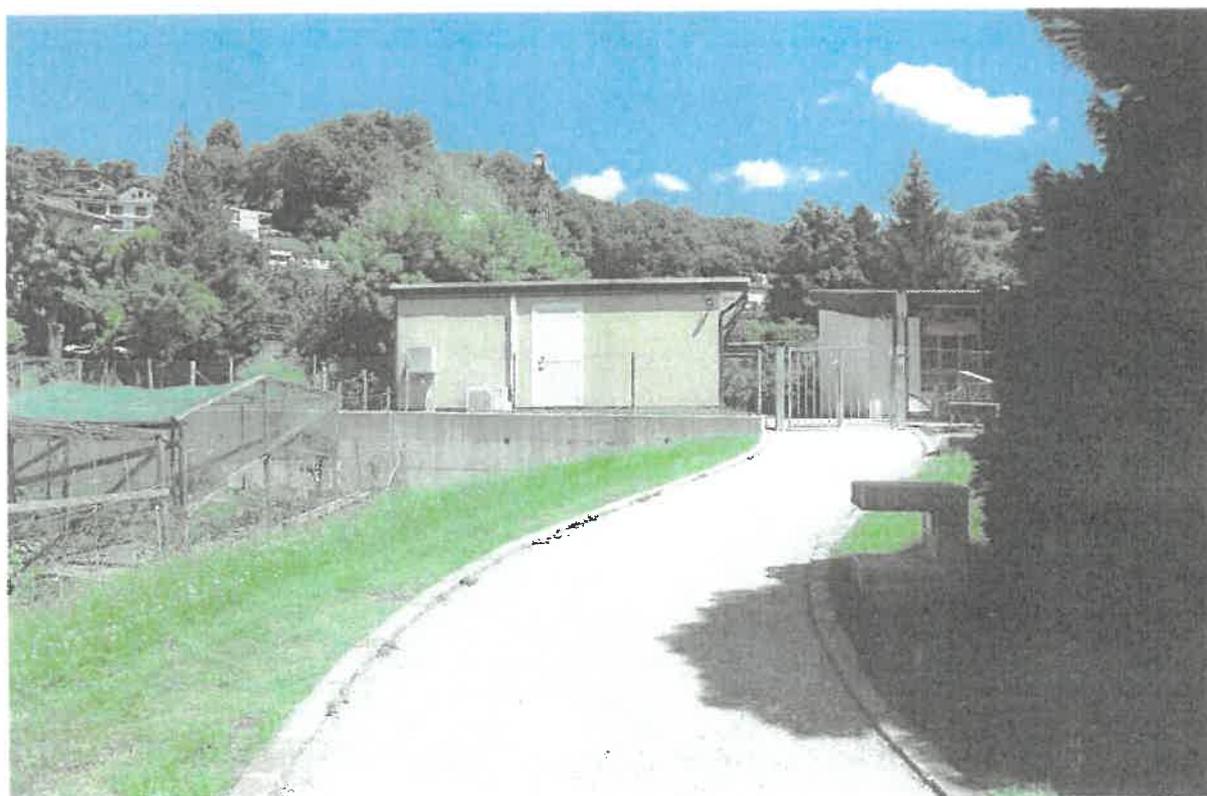
*Si attendono chiarimenti a livello di normativa, rispetto alla distanza dalle due strade.*



## 10. Foto terreno







## 11. Contesto urbanistico

Come già evidenziato nel nostro rapporto del 20 febbraio 2017, il fondo si trova in posizione centrale, quasi baricentrica tra tre zone di forte attrazione ed utilizzo pubblico: il nucleo storico a nord, lo stabile comunale a sud e il campo di calcio con il parco giochi ad ovest.

Gli accessi pedonali alla scuola sono integrati nel percorso pedonale protetto dal campo di calcio e dai relativi posteggi.

Il fondo 256 ha una forma particolare ad "L" rovesciata ma pare quasi l'unione artificiale di due porzioni di terreno diverse sia per forma che per altimetria. Questa situazione è tanto marcata da aver chiaramente indirizzato fin qui il differente uso che si è fatto delle due diverse zone: la scuola dell'infanzia è stata realizzata nella porzione più grande a monte mentre la porzione verso il campo di calcio è stata lasciata ad un uso di verde pubblico (orti e nuovo percorso di accesso).

La posizione del fondo risulta quindi ideale per la scuola dell'infanzia ma, data la sua centralità, si presta bene anche all'inserimento di contenuti di carattere pubblico.

## 12. Richieste committenza

In seguito agli incontri con la committenza (Municipio di Ponte Capriasca / UTC) sono state delineate le linee guida delle varianti richieste, qui di seguito riportate.

- a- Ristrutturazione stabile esistente (2 sezioni asilo) + posa di un elemento prefabbricato (1 extra scolastico\*);
- b- Ristrutturazione stabile esistente (2 sezioni asilo) + posa di due elementi prefabbricati (1 extra scolastico\* + 1 mensa).
- c- Demolizione stabile esistente + posa di tre elementi prefabbricati (2 sezioni asilo + 1 extra scolastico\*);
- d- Demolizione stabile esistente + posa di quattro elementi prefabbricati (2 sezioni asilo + 1 extra scolastico\* + 1 mensa)

*\*il modulo extra scolastico potrà essere riutilizzato per la terza sezione.*

Da aggiungere alle proposte sopra elencate il locale tecnico da recuperare dall'esistente o da edificare con un nuovo sistema di riscaldamento tramite termopompa coadiuvato da pannelli fotovoltaici. Il municipio rende attenti sull'importanza della proprietà intellettuale dell'edificio esistente.

### 13. Progetti – studio di fattibilità

Lo studio bbarchitetti in seguito alle riflessioni progettuali effettuate elabora i seguenti scenari in linea con le esigenze della nuova SI.

#### SOTTO IL TETTO DI 4'500'000 chf

##### SCENARIO 1

Ristrutturazione edificio esistente + ampliamento con integrazione refettori nelle due sezioni esistenti;  
Edificazione nuovo edificio extrascolastico.

##### SCENARIO 2

Ristrutturazione edificio esistente;  
Edificazione nuovo edificio refettori / mensa\*;  
Edificazione nuovo edificio extrascolastico.

*\*Si rende attenti che nelle SI non è richiesta la mensa, ma piuttosto dei refettori separati per sezione.*

##### SCENARIO 3

Demolizione edificio esistente  
Edificazione nuova SI + extrascolastico

#### SOPRA IL TETTO DI 4'500'000 chf

##### SCENARIO 4 (*scenario 2 rivisto secondo indicazioni programma del Municipio \**)

Ristrutturazione edificio esistente;  
Edificazione nuovo edificio refettori / mensa\*\*;  
Edificazione nuovo edificio extrascolastico (3°sezione con aula di movimento);

*\*\*Si rende attenti che nelle SI non è richiesta la mensa, ma piuttosto dei refettori separati per sezione.*

##### SCENARIO 5 (*scenario 3 rivisto secondo indicazioni programma del Municipio \**)

Demolizione edificio esistente  
Edificazione nuova SI + extrascolastico

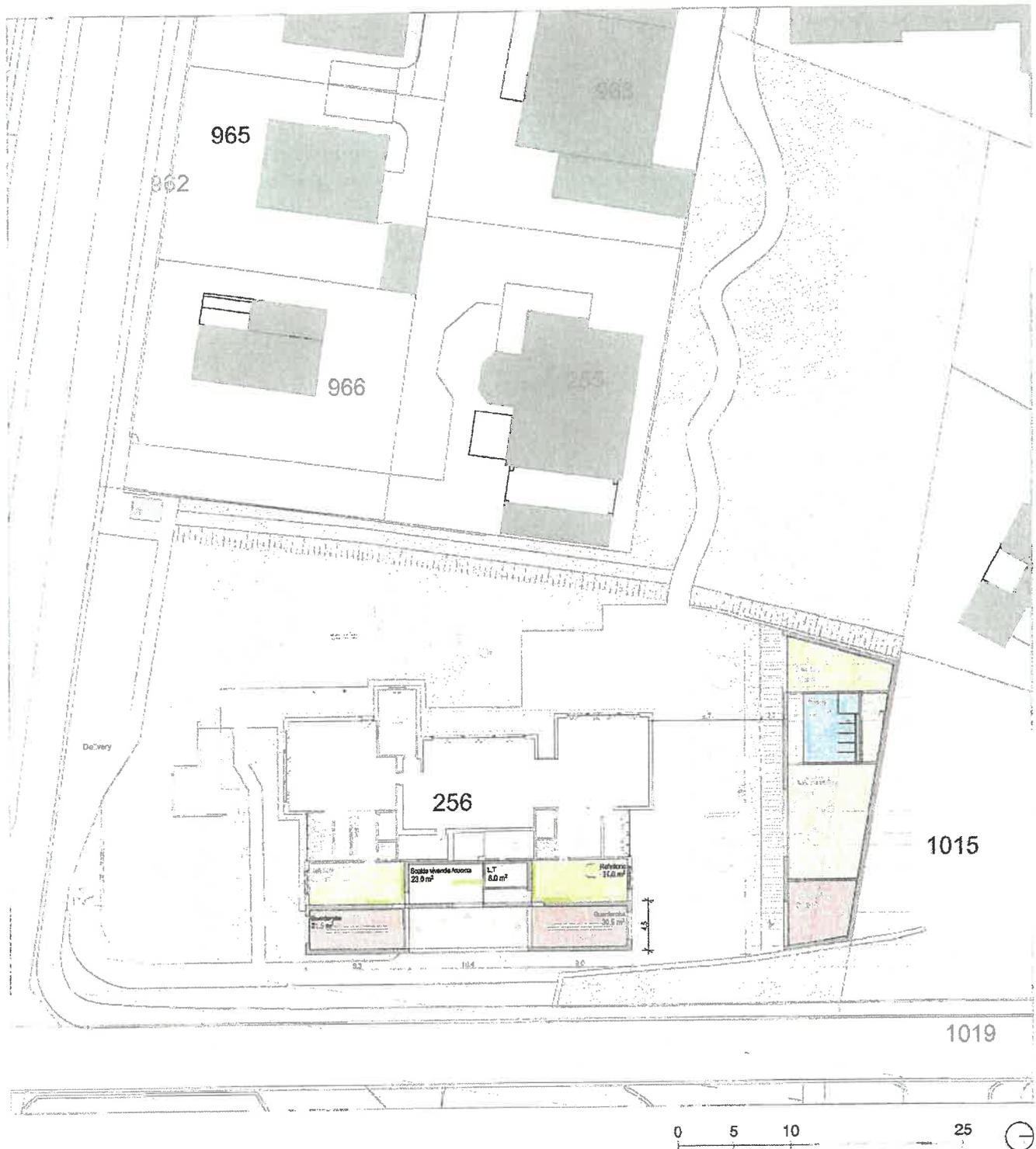
*\* Studiare un progetto con 3 sezioni di scuola infanzia. Quindi con anche l'aggiunta di un'aula di movimento (oltre a quella già presente).*

*Studiare l'aggiunta di un edificio che venga adibito a Extrascolastico (compreso servizio mensa e cucina d'appoggio). Almeno 70 mq oltre a wc e spogliatoi.*

*Studiare un locale per il sostegno (come da voi indicato).*

Nelle pagine successive sviluppiamo nel dettaglio gli scenari sopracitati.

### 13.1 Scenario 1: Progetto



#### Pianta - piano terra

ristrutturazione esistente con aggiunta refettori /scaldavivande  
+ nuovo extrascolastico

#### Non conformità da PR:

- distanza da confine;
- lunghezza facciate <30 m  
(ma senza 3.5 m di distanza da confine e senza + 20 cm ogni metro oltre i 20 m di lunghezza di facciata)

### 13.1 Scenario 1: Indici



#### Indice di occupazione (max 0.3 1266.3 m<sup>2</sup>)

272.5 m <sup>2</sup>	nuovo extrascolastico
170.5 m <sup>2</sup>	nuovi refettori /cucina e l.tecnico
443.0 m <sup>2</sup>	TOTALE PARZIALE
465.0 m <sup>2</sup>	esistente (RFD)
908.0 m <sup>2</sup>	TOTALE 21.5%

#### Volume

512.0 m <sup>3</sup> = 128.0 m <sup>2</sup> x h 4.0 m	nuovi refettori/cucina/ LT
17.0 m <sup>3</sup> = 42.5 m <sup>2</sup> x h 0.4 m	portico
858.0 m <sup>3</sup> = 214.5 m <sup>2</sup> x h 4.0 m	extra scolastico
23.2 m <sup>3</sup> = 58.0 m <sup>2</sup> x h 0.4 m	portico
<b>1'410.2 m<sup>3</sup> TOTALE</b>	

**13.1 SCENARIO 1: Stima sommaria dei costi +/-25% e programma lavori**

La presente stima dei costi non include i costi relativi al noleggio dei prefabbricati provvisori durante l'esecuzione dei lavori o qualsiasi altra sistemazione provvisoria.

**SCENARIO 1 – CALCOLO PER SUPERFICI**

CCC 0 Fondo 4'221.00 m <sup>2</sup> x 0.00 Fr./m <sup>2</sup> =	0.00 Fr. +
CCC 1 Lavori preliminari*	120'000.00 Fr +
CCC 2 Ristrutturazione edificio esistente: 465 m <sup>2</sup> x 2'000.00 Fr./m <sup>2</sup> =	930'000.00 Fr. +
Ampliamenti: 443 m <sup>2</sup> x 3'600.00 Fr./m <sup>2</sup> =	1'594'800.00 Fr. +
CCC 4 Lavori esterni 3'313.0 m <sup>2</sup> x 200.00 Fr./m <sup>2</sup> =	662'600.00 Fr. +
CCC 5 Costi secondari e finanziamento ≈ 2%	70'000.00 Fr. +
<b>Costo totale SCENARIO 1</b>	<b>3'377'400.00 Fr.</b>

**SCENARIO 1 – CALCOLO PER VOLUMI**

CCC 0 Fondo 4'221.00 m <sup>2</sup> x 0.00 Fr./m <sup>2</sup> =	0.00 Fr. +
CCC 1 Lavori preliminari*	120'000.00 Fr +
CCC 2 Ristrutturazione edificio esistente: ca 1'850 m <sup>3</sup> x 600.00 Fr./m <sup>3</sup> =	1'110'000.00 Fr. +
Ampliamenti: 1'410 m <sup>3</sup> x 1'200.00 Fr./m <sup>3</sup> =	1'692'000.00 Fr. +
CCC 4 Lavori esterni 3'313.0 m <sup>2</sup> x 200.00 Fr./m <sup>2</sup> =	662'600.00 Fr. +
CCC 5 Costi secondari e finanziamento ≈ 2%	70'000.00 Fr. +
<b>Costo totale SCENARIO 1</b>	<b>3'654'600.00 Fr.</b>

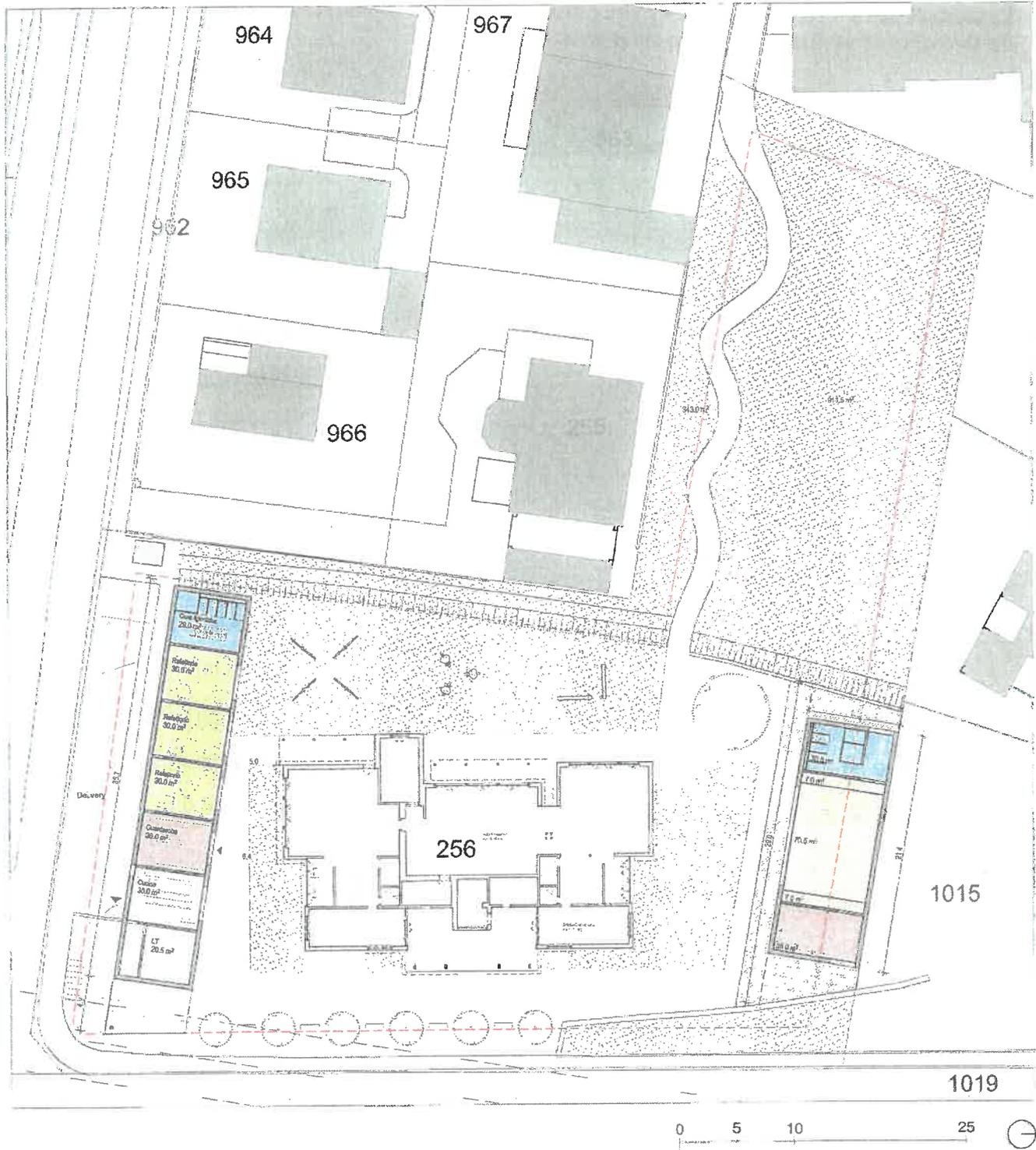
**Valore medio SCENARIO 1** **3'500'000.00 Fr**

**Programma indicativo dei lavori:**

_Installazione del cantiere	2 mesi
_Bonifica dell'edificio esistente	2 mesi
_Ristrutturazione dell'edificio esistente e realizzazione degli ampliamenti	20 mesi
_Sistemazioni esterne	6 mesi
	<b>30 mesi</b>

\*Attenzione: il costo per la bonifica dell'edificio dai materiali pericolosi è stimato. Il costo reale sarà noto solo a consuntivo.

### 13.2 Scenario 2: Progetto



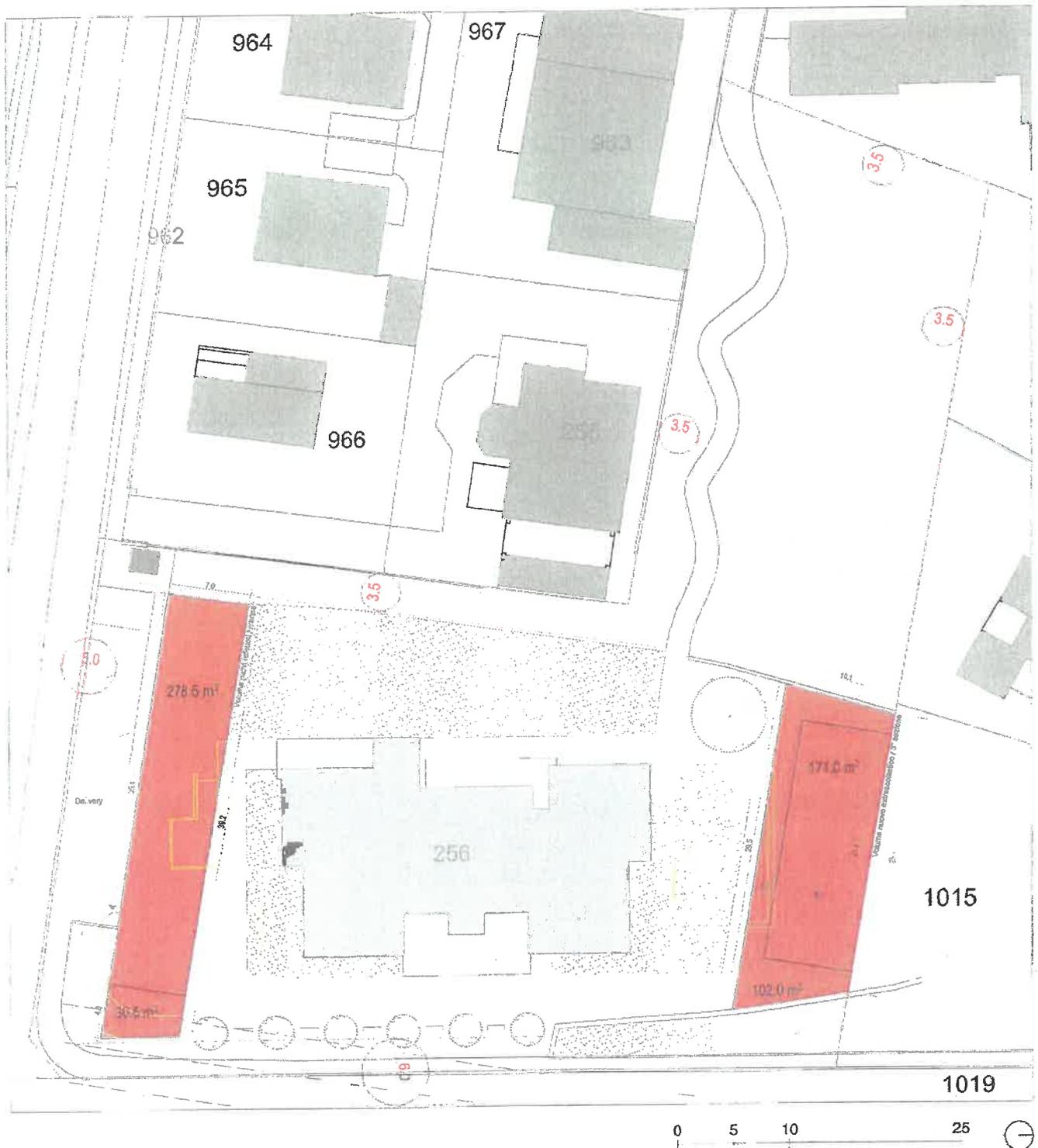
#### Pianta - piano terra

ristrutturazione esistente  
 + nuovo extrascolastico  
 + mensa (refettori + cucina)

#### Non conformità da PR:

- distanza da confine;
  - lunghezza facciate >30 m;
  - distanza tra edifici da verificare con UTC.
- secondo normativa antincendio per edifici < 11 m di altezza, la distanza tra edifici è la seguente a seconda del tipo di facciata:*
- 6 m con 2 facciate combustibili;
  - 5 m con 1 facciata combustibile e una incombustibile;
  - 4 m con entrambe le facciate incombustibili;

### 13.2 Scenario 2: Indici



#### Indice di occupazione (max 0.3 1266.3 m<sup>2</sup>)

273.0 m <sup>2</sup>	nuovo extrascolastico
309.0 m <sup>2</sup>	nuovi refettori /zona scaldavivande e tecnica
582.0 m <sup>2</sup>	TOTALE PARZIALE
465.0 m <sup>2</sup>	esistente (RFD)
1047.0 m <sup>2</sup>	TOTALE 24.8%

#### Volume

1'114 m <sup>3</sup> = 278.5 m <sup>2</sup> x h 4.0 m	nuovi refettori/cucina/ LT
12.2 m <sup>3</sup> = 30.5 m <sup>2</sup> x h 0.4 m	portico
684.0 m <sup>3</sup> = 171.0 m <sup>2</sup> x h 4.0 m	extra scolastico
40.8 m <sup>3</sup> = 102.0 m <sup>2</sup> x h 0.4 m	portico
<b>1'851.0 m<sup>3</sup> TOTALE</b>	

**13.2 SCENARIO 2: Stima sommaria dei costi +/-25% e programma lavori**

La presente stima dei costi non include i costi relativi al noleggio dei prefabbricati provvisori durante l'esecuzione dei lavori o qualsiasi altra sistemazione provvisoria.

**SCENARIO 2 – CALCOLO PER SUPERFICI**

CCC 0 Fondo 4'221.00 m <sup>2</sup> x 0.00 Fr./m <sup>2</sup> =	0.00 Fr. +
CCC 1 Lavori preliminari*	120'000.00 Fr +
CCC 2 Ristrutturazione edificio esistente: 465 m <sup>2</sup> x 2'000.00 Fr./m <sup>2</sup> =	930'000.00 Fr. +
Ampliamenti: 582 m <sup>2</sup> x 3'600.00 Fr./m <sup>2</sup> =	2'095'200.00 Fr. +
CCC 4 Lavori esterni 3'174.0 m <sup>2</sup> x 200.00 Fr./m <sup>2</sup> =	634'800.00 Fr. +
CCC 5 Costi secondari e finanziamento ≈ 2%	75'000.00 Fr. +
<b>Costo totale SCENARIO 2</b>	<b>3'855'000.00 Fr.</b>

**SCENARIO 2 – CALCOLO PER VOLUMI**

CCC 0 Fondo 4'221.00 m <sup>2</sup> x 0.00 Fr./m <sup>2</sup> =	0.00 Fr. +
CCC 1 Lavori preliminari*	120'000.00 Fr +
CCC 2 Ristrutturazione edificio esistente: ca 1'850 m <sup>3</sup> x 600.00 Fr./m <sup>3</sup> =	1'110'000.00 Fr. +
Ampliamenti: 1'851 m <sup>3</sup> x 1'200.00 Fr./m <sup>3</sup> =	2'221'200.00 Fr. +
CCC 4 Lavori esterni 3'174.0 m <sup>2</sup> x 200.00 Fr./m <sup>2</sup> =	634'800.00 Fr. +
CCC 5 Costi secondari e finanziamento ≈ 2%	75'000.00 Fr. +
<b>Costo totale SCENARIO 2</b>	<b>4'161'000.00 Fr.</b>

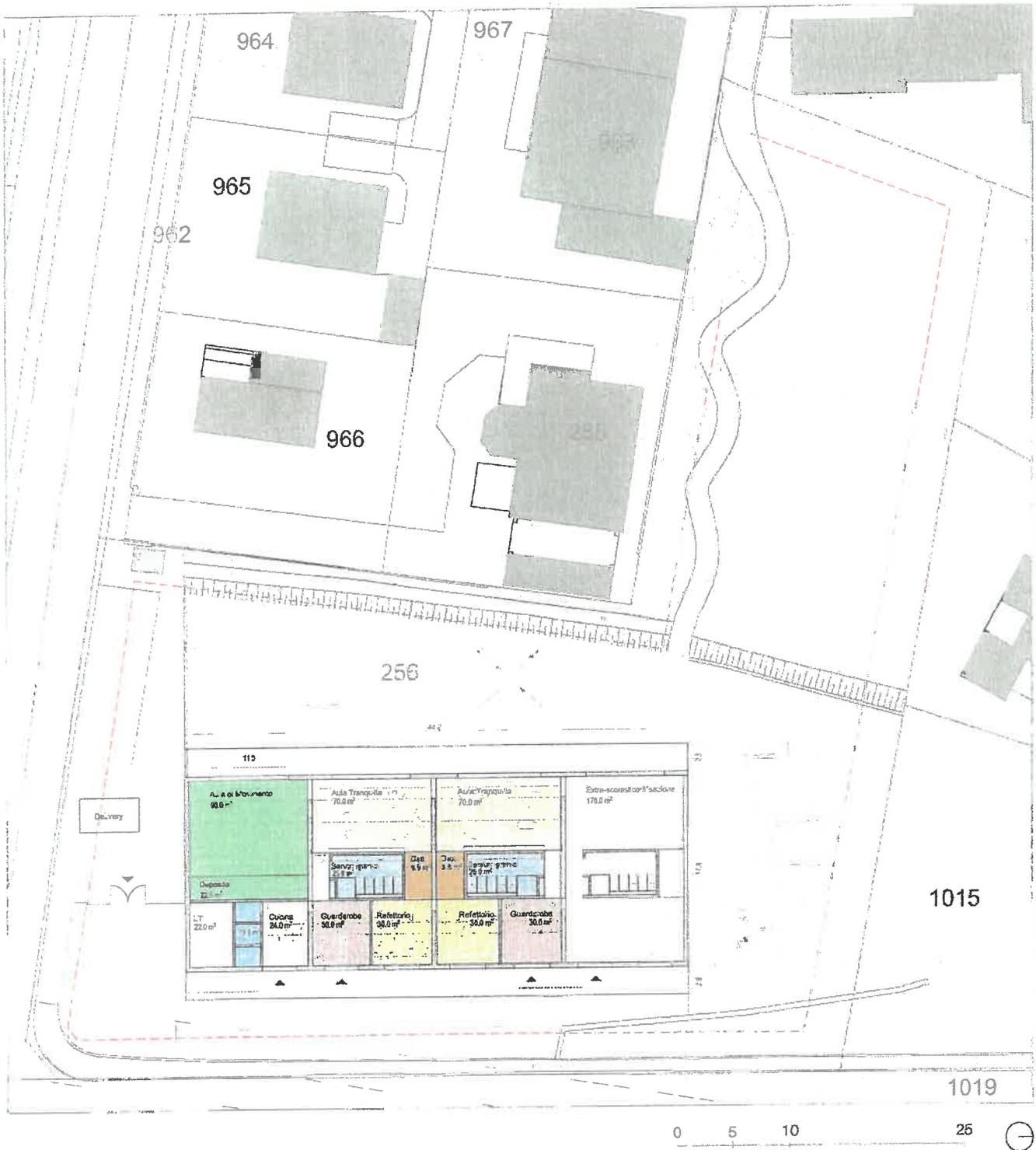
**Valore medio SCENARIO 2** **4'000'000.00 Fr**

**Programma indicativo dei lavori:**

_ Installazione del cantiere	2 mesi
_ Bonifica dell'edificio esistente	2 mesi
_ Ristrutturazione dell'edificio esistente e realizzazione degli ampliamenti	20 mesi
_ Sistemazioni esterne	6 mesi
	<b>30 mesi</b>

\*Attenzione: il costo per la bonifica dell'edificio dai materiali pericolosi è stimato. Il costo reale sarà noto solo a consuntivo.

### 13.3 Scenario 3: Progetto



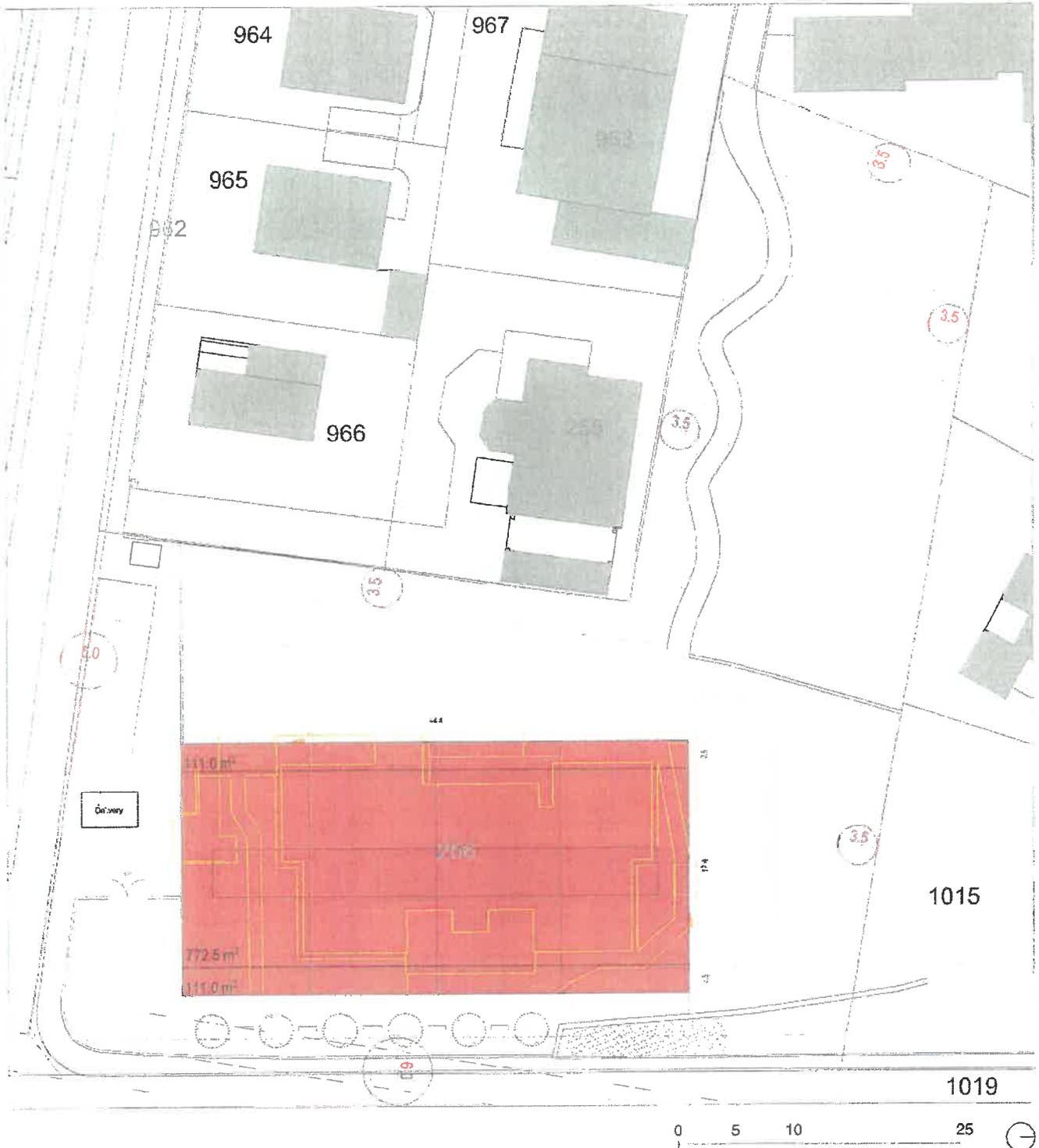
#### Pianta - piano terra

demolizione esistente e costruzione nuovo edificio:  
 - 2 sezioni  
 - 1 extrascolastico trasmormabile in 3° sezione  
 - 1 aula movimento + cucina/servizi + Locale tecnico\*  
 \*ogni sezione è dotata di un macchinario per la ventilazione sulla copertura.

#### Non conformità da PR:

- lunghezza facciate >30 m;

### 13.3 Scenario 3: Indici



#### Indice di occupazione (max 0.3 1266.3 m<sup>2</sup>)

994.5 m<sup>2</sup> nuovo edificio  
 23.5 % TOTALE

#### Volume

3'090 m<sup>3</sup> = 772.5 m<sup>2</sup> x h 4.0 m  
 88.8 m<sup>3</sup> = 222.0 m<sup>2</sup> x h 0.4 m

nuovo edificio  
 portico

**3'178.8 m<sup>3</sup> TOTALE**

**13.3 SCENARIO 3: Stima sommaria dei costi +/-25% e programma lavori**

La presente stima dei costi non include i costi relativi al noleggio dei prefabbricati provvisori durante l'esecuzione dei lavori o qualsiasi altra sistemazione provvisoria.

**SCENARIO 3 – CALCOLO PER SUPERFICI**

CCC 0 Fondo 4'221.00 m <sup>2</sup> x 0.00 Fr./m <sup>2</sup> =	0.00 Fr. +
CCC 1 Lavori preliminari*	200'000.00 Fr +
CCC 2 Nuovo edificio: 995 m <sup>2</sup> x 3'500.00 Fr./m <sup>2</sup> =	3'482'500.00 Fr. +
CCC 4 Lavori esterni 3'226.0 m <sup>2</sup> x 200.00 Fr./m <sup>2</sup> =	645'200.00 Fr. +
CCC 5 Costi secondari e finanziamento ≈ 2%	85'000.00 Fr. +
<b>Costo totale SCENARIO 3</b>	<b>4'412'700.00 Fr.</b>

**SCENARIO 3 – CALCOLO PER VOLUMI**

CCC 0 Fondo 4'221.00 m <sup>2</sup> x 0.00 Fr./m <sup>2</sup> =	0.00 Fr. +
CCC 1 Lavori preliminari*	200'000.00 Fr +
CCC 2 Nuovo edificio: 3'179 m <sup>3</sup> x 1'150.00 Fr./m <sup>3</sup> =	3'655'850.00 Fr. +
CCC 4 Lavori esterni 3'226.0 m <sup>2</sup> x 200.00 Fr./m <sup>2</sup> =	645'200.00 Fr. +
CCC 5 Costi secondari e finanziamento ≈ 2%	85'000.00 Fr. +
<b>Costo totale SCENARIO 3</b>	<b>4'586'050.00 Fr.</b>

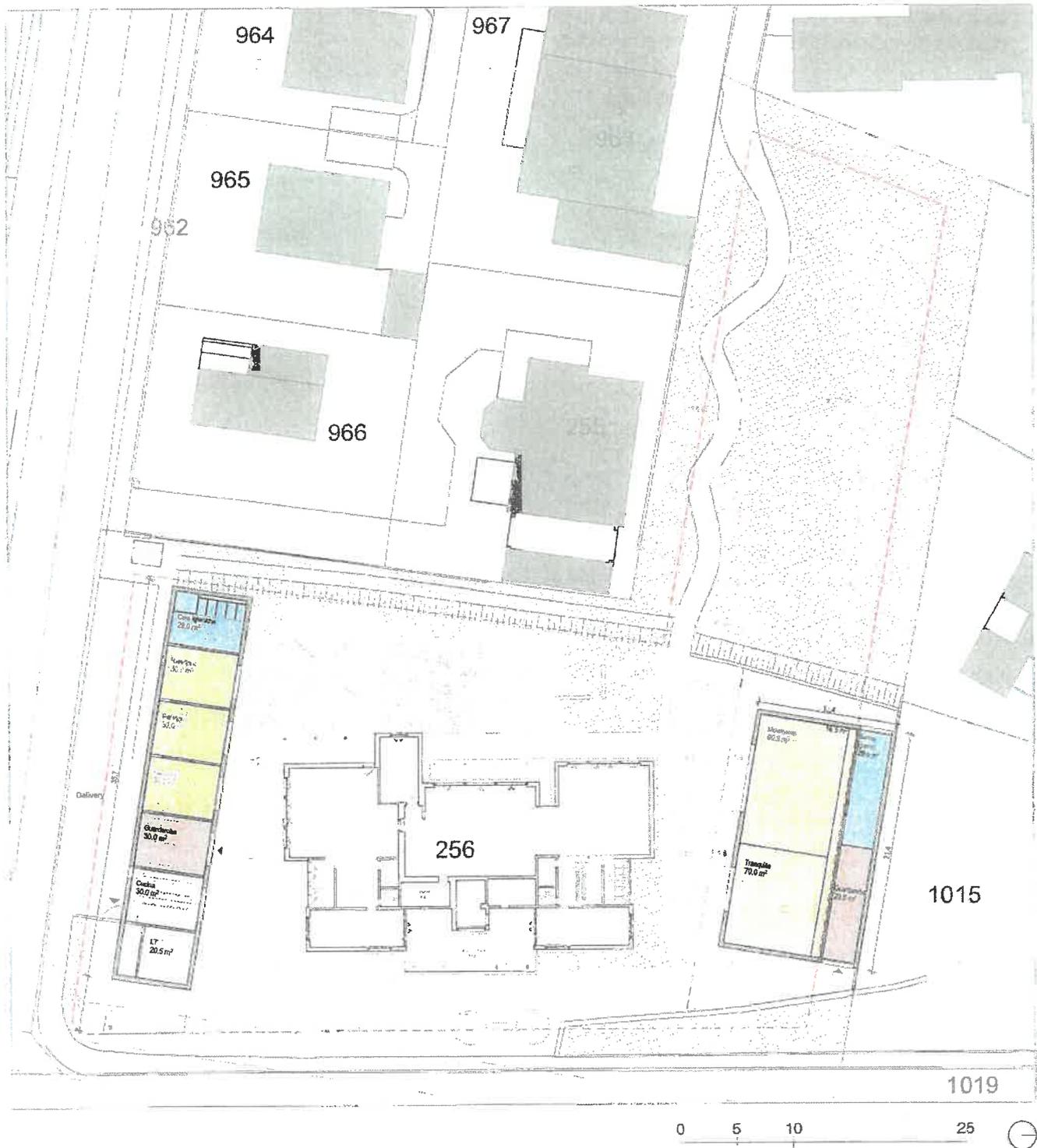
**Valore medio SCENARIO 3** **4'500'000.00 Fr**

**Programma indicativo dei lavori:**

_Installazione del cantiere	2 mesi
_Bonifica dell'edificio esistente	2 mesi
_Demolizione dell'edificio esistente	2 mesi
_Nuova costruzione	14 mesi
_Sistemazioni esterne	6 mesi
	<b>26 mesi</b>

\*Attenzione: il costo per la bonifica dell'edificio dai materiali pericolosi è stimato. Il costo reale sarà noto solo a consuntivo.

### 13.4 Scenario 4: Progetto



#### Pianta - piano terra

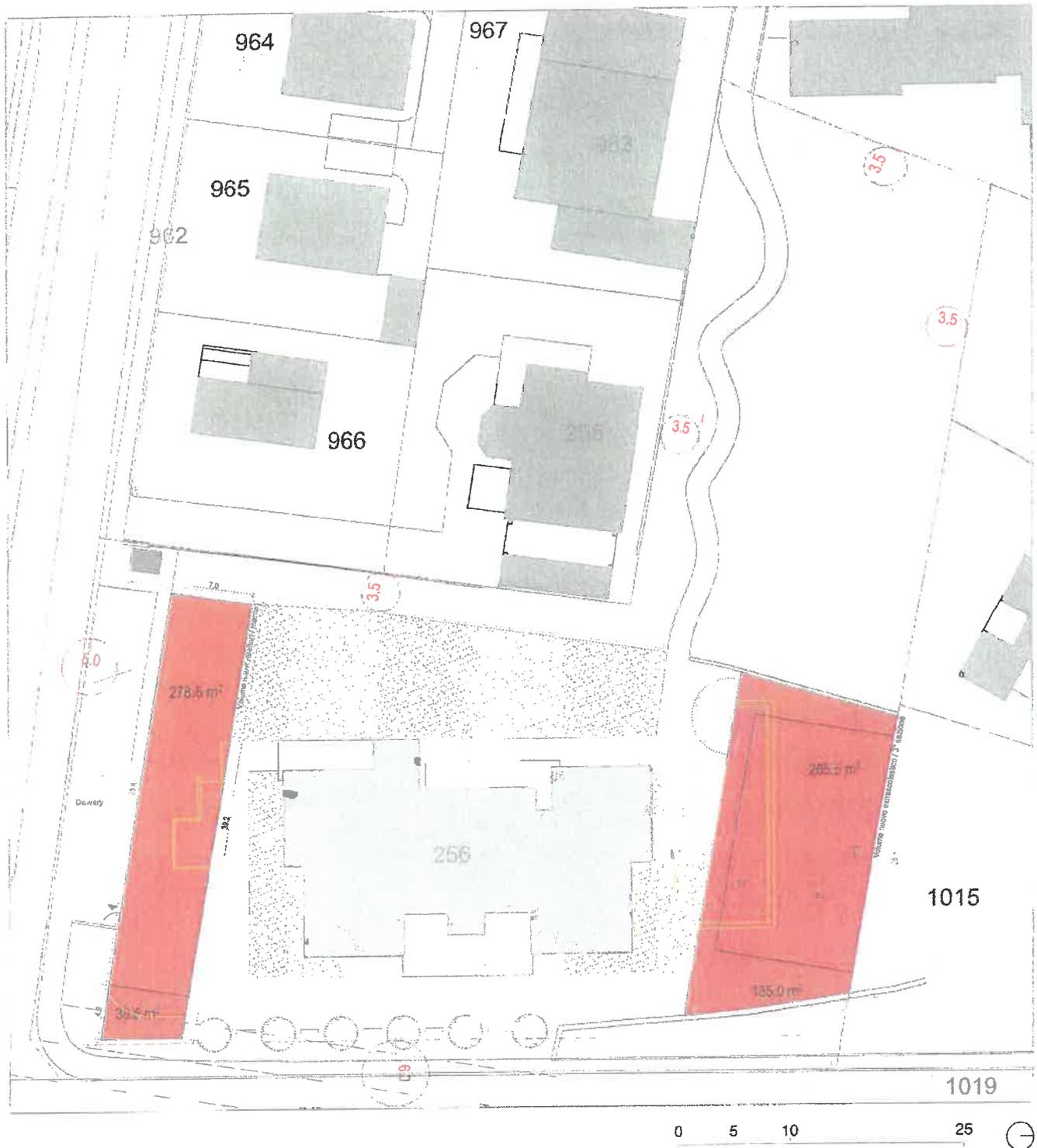
ristrutturazione esistente  
 + nuovo extrascolastico  
 + mensa (refettori + cucina)

#### Non conformità da PR:

- distanza da confine;
- lunghezza facciate >30 m;
- distanza tra edifici da verificare con UTC.

*secondo normativa antincendio per edifici < a 11 m di altezza, la distanza tra edifici è la seguente a seconda del tipo di facciata:*  
 6 m con 2 facciate combustibili;  
 5 m con 1 facciata combustibile e una incombustibile;  
 4 m con entrambe le facciate incombustibili;

### 13.4 Scenario 4: Indici



#### Indice di occupazione (max 0.3 1266.3 m<sup>2</sup>)

400.5 m <sup>2</sup>	nuovo extrascolastico
309.0 m <sup>2</sup>	nuovi refettori /zona scaldavivande e tecnica
709.5 m <sup>2</sup>	TOTALE PARZIALE
465.0 m <sup>2</sup>	esistente (RFD)
1174.5 m <sup>2</sup>	TOTALE 27.8%

#### Volume

1'114 m <sup>3</sup> = 278.5 m <sup>2</sup> x h 4.0 m	nuovi refettori/cucina/ LT
12.2 m <sup>3</sup> = 30.5 m <sup>2</sup> x h 0.4 m	portico
1'062.0 m <sup>3</sup> = 265.5 m <sup>2</sup> x h 4.0 m	extra scolastico
54.0 m <sup>3</sup> = 135.0 m <sup>2</sup> x h 0.4 m	portico
<b>2'242.2 m<sup>3</sup> TOTALE</b>	

**13.4 SCENARIO 4: Stima sommaria dei costi +/-25% e programma lavori**

La presente stima dei costi non include i costi relativi al noleggio dei prefabbricati provvisori durante l'esecuzione dei lavori o qualsiasi altra sistemazione provvisoria.

**SCENARIO 4 – CALCOLO PER SUPERFICI**

CCC 0 Fondo 4'221.00 m <sup>2</sup> x 0.00 Fr./m <sup>2</sup> =	0.00 Fr. +
CCC 1 Lavori preliminari*	150'000.00 Fr +
CCC 2 Ristrutturazione edificio esistente: 465 m <sup>2</sup> x 2'000.00 Fr./m <sup>2</sup> =	930'000.00 Fr. +
Ampliamenti: 709.50 m <sup>2</sup> x 3'600.00 Fr./m <sup>2</sup> =	2'554'200.00 Fr. +
CCC 4 Lavori esterni 3'046.50 m <sup>2</sup> x 200.00 Fr./m <sup>2</sup> =	609'300.00 Fr. +
CCC 5 Costi secondari e finanziamento ≈ 2%	90'000.00 Fr. +
<b>Costo totale SCENARIO 4</b>	<b>4'426'600.00 Fr.</b>

**SCENARIO 4 – CALCOLO PER VOLUMI**

CCC 0 Fondo 4'221.00 m <sup>2</sup> x 0.00 Fr./m <sup>2</sup> =	0.00 Fr. +
CCC 1 Lavori preliminari*	150'000.00 Fr +
CCC 2 Ristrutturazione edificio esistente: ca 1'850 m <sup>3</sup> x 600.00 Fr./m <sup>3</sup> =	1'110'000.00 Fr. +
Ampliamenti: 2'242 m <sup>3</sup> x 1'200.00 Fr./m <sup>3</sup> =	2'690'400.00 Fr. +
CCC 4 Lavori esterni 3'046.50 m <sup>2</sup> x 200.00 Fr./m <sup>2</sup> =	609'300.00 Fr. +
CCC 5 Costi secondari e finanziamento ≈ 2%	90'000.00 Fr. +
<b>Costo totale SCENARIO 4</b>	<b>4'742'800.00 Fr.</b>

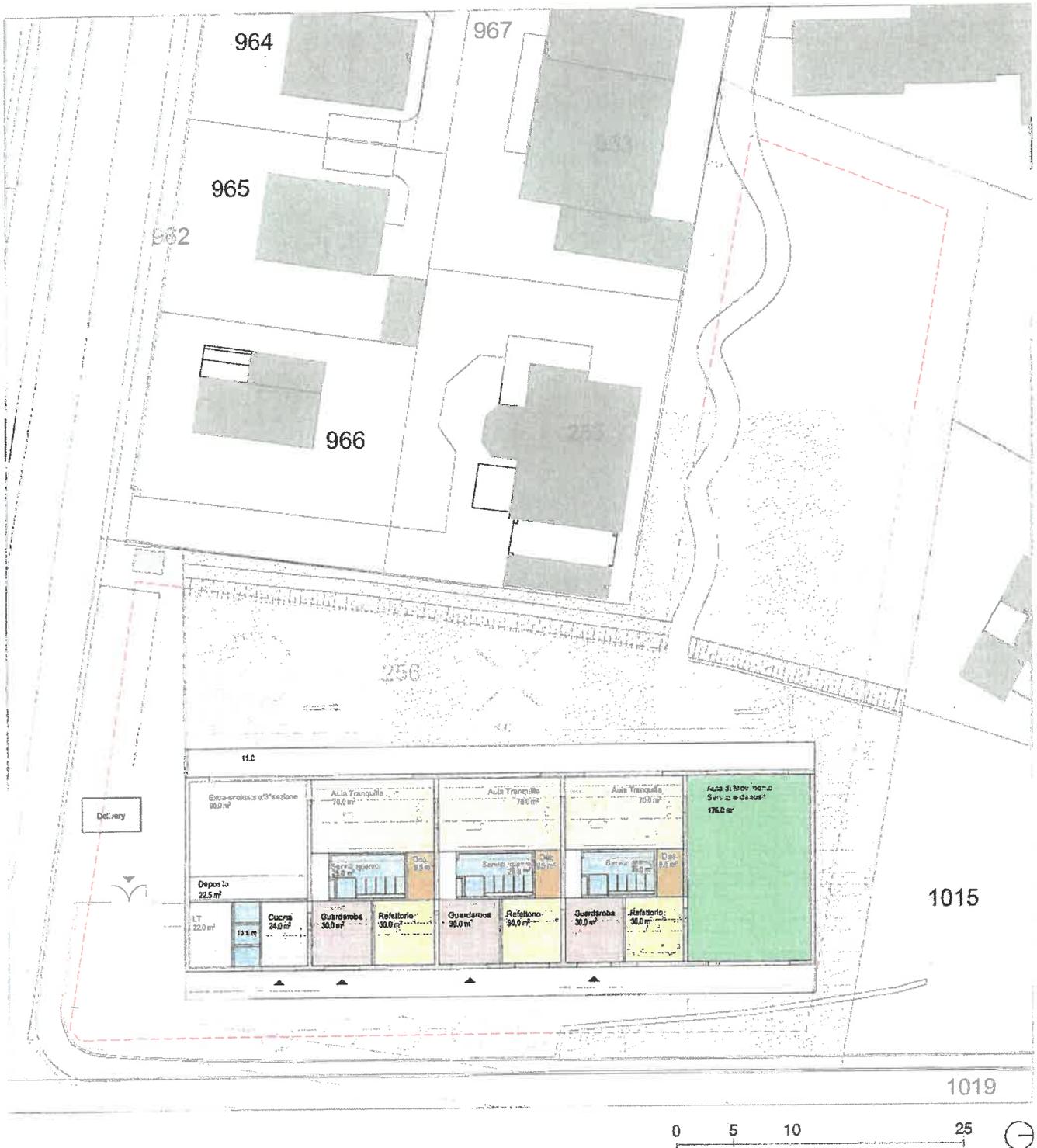
**Valore medio SCENARIO 4** **4'600'000.00 Fr**

**Programma indicativo dei lavori:**

_Installazione del cantiere	2 mesi
_Bonifica dell'edificio esistente	2 mesi
_Ristrutturazione dell'edificio esistente e realizzazione degli ampliamenti	22 mesi
_Sistemazioni esterne	6 mesi
	<b>32 mesi</b>

\*Attenzione: il costo per la bonifica dell'edificio dai materiali pericolosi è stimato. Il costo reale sarà noto solo a consuntivo.

### 13.5 Scenario 5: Progetto



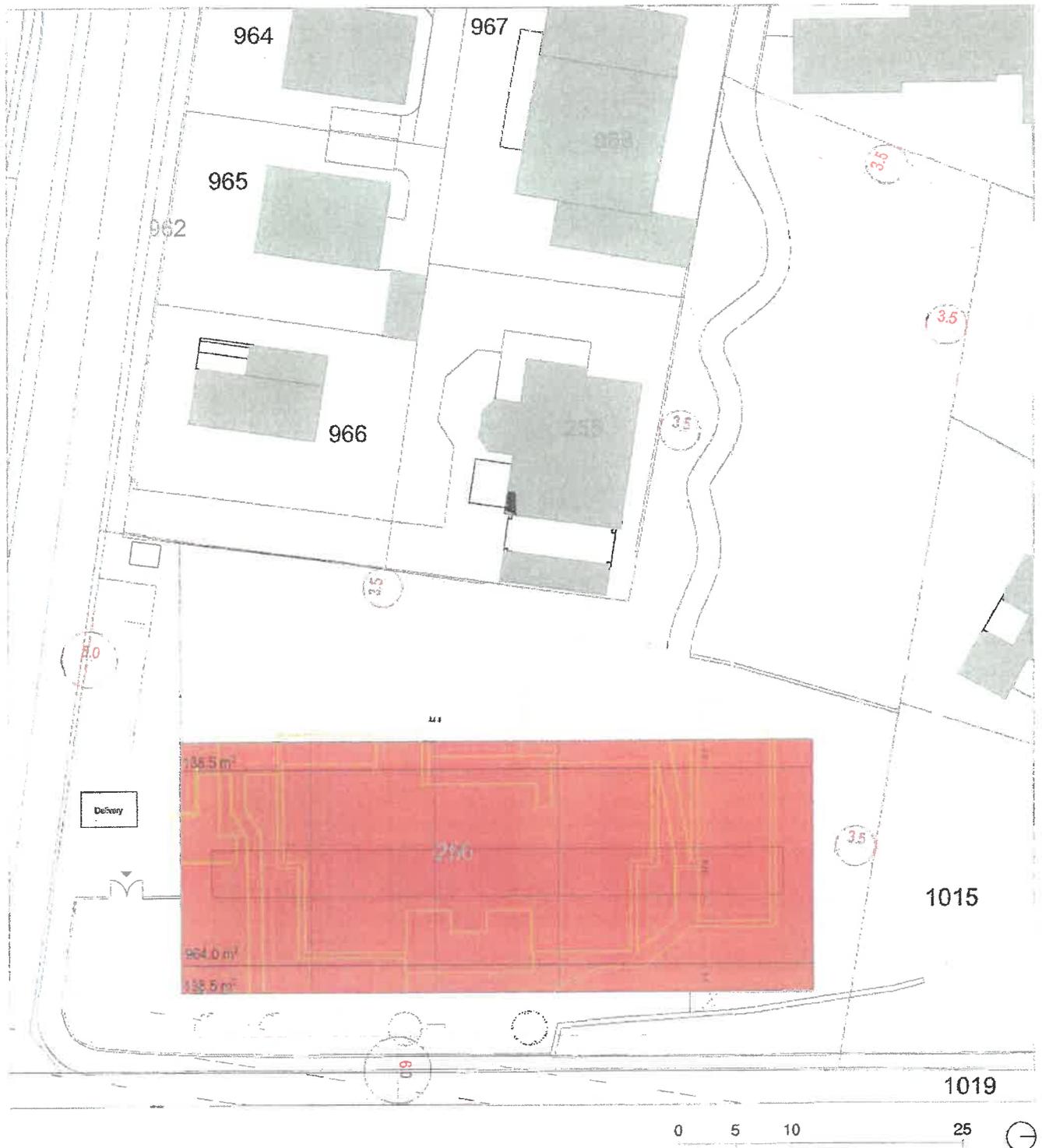
#### Pianta - piano terra

demolizione esistente e costruzione nuovo edificio:  
 - 2 sezioni  
 -1 extrascolastico trasformabile in 3° sezione  
 -1 aula movimento + cucina/servizi + Locale tecnico\*  
 \*ogni sezione è dotata di un macchinario per la ventilazione sulla copertura.

#### Non conformità da PR:

- lunghezza facciate >30 m;

### 13.5 Scenario 5: Indici



#### Indice di occupazione (max 0.3 1266.3 m<sup>2</sup>)

1'241.0 m<sup>2</sup> nuovo edificio  
29.4 % TOTALE

#### Volume

3'856.0 m<sup>3</sup> = 964.0 m<sup>2</sup> x h 4.0 m  
110.8 m<sup>3</sup> = 277.0 m<sup>2</sup> x h 0.4 m

nuovo edificio  
portico

**3'966.8 m<sup>3</sup> TOTALE**

**13.5 SCENARIO 5: Stima sommaria dei costi +/-25% e programma lavori**

La presente stima dei costi non include i costi relativi al noleggio dei prefabbricati provvisori durante l'esecuzione dei lavori o qualsiasi altra sistemazione provvisoria.

**SCENARIO 5 – CALCOLO PER SUPERFICI**

CCC 0 Fondo 4'221.00 m <sup>2</sup> x 0.00 Fr./m <sup>2</sup> =	0.00 Fr. +
CCC 1 Lavori preliminari*	200'000.00 Fr. +
CCC 2 Nuovo edificio: 1'241 m <sup>2</sup> x 3'500.00 Fr./m <sup>2</sup> =	4'343'500.00 Fr. +
CCC 4 Lavori esterni 2'980.0 m <sup>2</sup> x 200.00 Fr./m <sup>2</sup> =	596'000.00 Fr. +
CCC 5 Costi secondari e finanziamento ≈ 2%	105'000.00 Fr. +
<b>Costo totale SCENARIO 5</b>	<b>5'244'500.00 Fr.</b>

**SCENARIO 5 – CALCOLO PER VOLUMI**

CCC 0 Fondo 4'221.00 m <sup>2</sup> x 0.00 Fr./m <sup>2</sup> =	0.00 Fr. +
CCC 1 Lavori preliminari*	200'000.00 Fr. +
CCC 2 Nuovo edificio: 3'967 m <sup>3</sup> x 1'150.00 Fr./m <sup>3</sup> =	4'562'050.00 Fr. +
CCC 4 Lavori esterni 2'980.0 m <sup>2</sup> x 200.00 Fr./m <sup>2</sup> =	596'000.00 Fr. +
CCC 5 Costi secondari e finanziamento ≈ 2%	105'000.00 Fr. +
<b>Costo totale SCENARIO 5</b>	<b>5'463'050.00 Fr.</b>

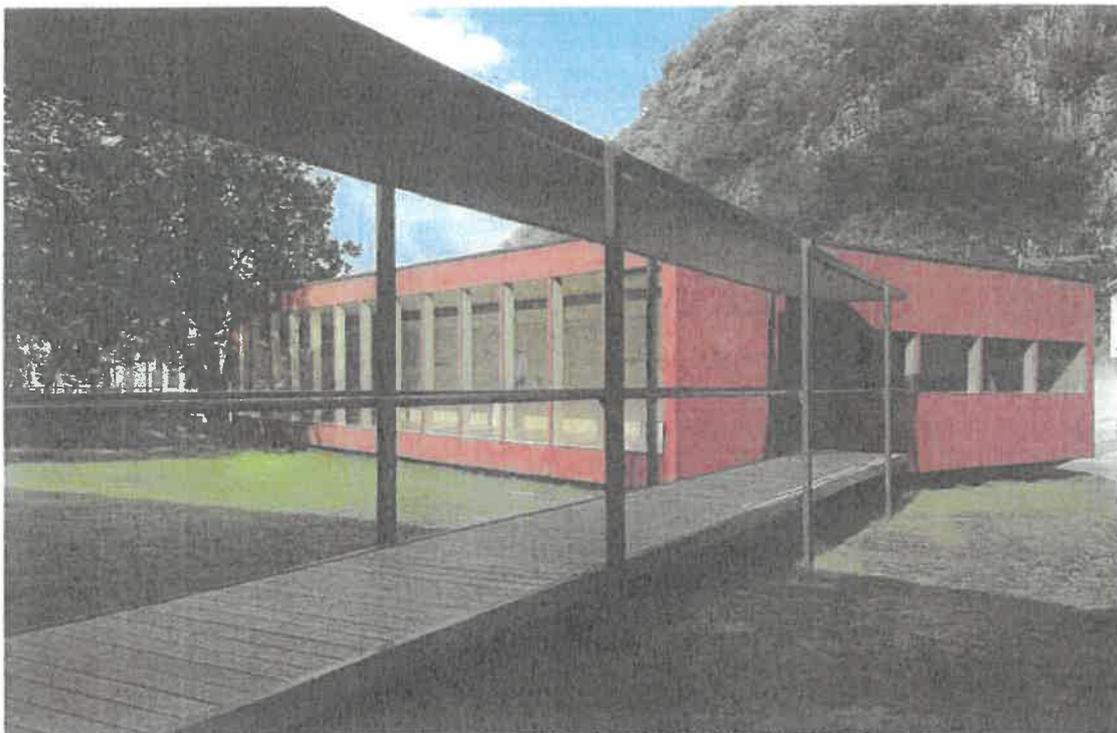
**Valore medio SCENARIO 5** **5'400'000.00 Fr**

**Programma indicativo dei lavori:**

_ Installazione del cantiere	2 mesi
_ Bonifica dell'edificio esistente	2 mesi
_ Demolizione dell'edificio esistente	2 mesi
_ Nuova costruzione	18 mesi
_ Sistemazioni esterne	6 mesi
	<b>30 mesi</b>

\*Attenzione: il costo per la bonifica dell'edificio dai materiali pericolosi è stimato. Il costo reale sarà noto solo a consuntivo.

## 14. Riferimento costruzione in legno prefabbricato



## 15. Progetti a confronto:



1

### PRO

1. possibilità di lasciare invariati gli esterni, salvo in prossimità dei nuovi volumi;
2. ridefinizione dei pieni e vuoti nel mappale / chiusura verso privati;
3. lunghezza facciate < a 30 m;

### CONTRO

1. ristrutturazione esistente a standard Minergie;
2. altezze interne della SI esistente < rispetto alle schede SI;
3. necessaria deroga distanza confini con mappale 1015;
4. costruzione non prefabbricata per la sua geometria;
5. refettorio (sez.3) lontano dalla cucina; necessario passare dall'esterno per raggiungere il refettorio dell'ev. terza sezione;



2

### PRO

1. costruzione prefabbricata;
2. ridefinizione del fronte d'accesso;
3. cucina in prossimità dell'ingresso alla SI;

### CONTRO

1. ristrutturazione esistente a standard Minergie;
2. altezze interne della SI esistente < rispetto alle schede SI;
3. lunghezza facciate > a 30 m, deroga necessaria;
4. necessaria deroga distanza confini con mappale 1015;
5. ridefinizione esterni;
6. refettori separati dalle sezioni e uniti tra di loro, non conformi alle schede SI;
7. Con i refettori separati dalle sezioni è necessario prevedere guardaroba e servizi igienici;



3

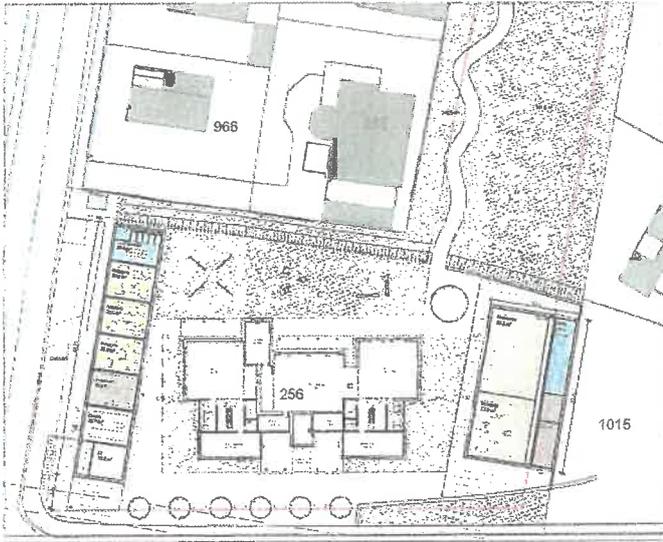
### PRO

1. nuova costruzione prefabbricata;
2. la nuova costruzione moderna permette di rispettare le direttive delle schede SI, l'ottimizzazione del programma e di compattare e rendere più funzionale possibile il nuovo edificio;
3. ridefinizione del fronte d'accesso con nuova zona delivery;
4. cucina in prossimità dell'ingresso alla SI, collegata internamente alle sezioni;
5. rispetto delle schede SI;
6. ottimizzazione del programma;
7. sezioni uguali tra loro;

### CONTRO

1. lunghezza facciata > a 30 m, deroga necessaria; la deroga permetterebbe la realizzazione dell'edificio ad un piano invece che sue due livelli, contenendone così i costi.

4



**PRO**

1. costruzione prefabbricata;
2. ridefinizione del fronte d'accesso;
3. cucina in prossimità dell'ingresso alla SI;

**CONTRO**

1. ristrutturazione esistente a standard Minergie;
2. altezze interne della SI esistente < rispetto alle schede SI;
3. lunghezza facciate > a 30 m, deroga necessaria;
4. necessaria deroga distanza confini con mappale 1015;
5. ridefinizione esterni;
6. refettori separati dalle sezioni e uniti tra di loro, non conformi alle schede SI;
7. Con i refettori separati dalle sezioni è necessario prevedere guardaroba e servizi igienici;
8. costi più elevati rispetto allo scenario 2;

5



**PRO**

1. nuova costruzione prefabbricata;
2. la nuova costruzione moderna permette di rispettare le direttive delle schede SI, l'ottimizzazione del programma e di compattare e rendere più funzionale possibile il nuovo edificio.
3. ridefinizione del fronte d'accesso con nuova zona delivery;
4. cucina in prossimità dell'ingresso alla SI, collegata internamente alle sezioni;
5. rispetto delle schede SI;
6. ottimizzazione del programma;
7. sezioni uguali tra loro;

**CONTRO**

1. lunghezza facciata > a 30 m, deroga necessaria; la deroga permetterebbe la realizzazione dell'edificio ad un piano invece che sue due livelli, contenendone così i costi.
2. costi più elevati rispetto allo scenario 3;

## 16. Analisi scenari

### Prefabbricazione

Nei diversi scenari ci siamo immaginati dei volumi prefabbricati, non standard, ma pensati e prefabbricati su misura per i contenuti della SI. La prefabbricazione permette semplificazione e diminuzione dei costi, oltre che alla riduzione dei tempi di costruzione.

### Costi

Trattasi di uno studio preliminare con una valutazione del +- 25%.

La stima dei costi non include i costi relativi al noleggio dei prefabbricati provvisori durante l'esecuzione dei lavori o qualsiasi altra sistemazione provvisoria.

### Conclusione

Gli scenari progettati mirano al contenimento dei costi e alla funzionalità della SI.

Gli edifici sono stati concepiti razionalizzando e compattando il programma il più possibile, inserendo i contenuti indispensabili richiesti nelle schede tecniche delle SI.

Nello specifico per contenere le dimensioni e di conseguenza i costi, alcuni aspetti diventano rilevanti se non indispensabili, vediamoli nel dettaglio.

Per contenere gli spazi si rende attenti sulla possibilità di inserire un servizio di catering con locale scaldavivande, piuttosto di una cucina interna. Inoltre un aspetto molto importante che è stato considerato nella progettazione è stato quello di limitare gli edifici nel loro sviluppo verticale limitandoli ad un piano fuori terra. In questo modo sono eliminati corpi scale e ascensori che cubano notevolmente nei costi e negli spazi da progettare.

Lo sviluppo su un solo piano determina per contro un incremento nella lunghezza di facciata, andando in contrasto con le norme di piano regolatore. Allo stesso tempo però l'orografia del terreno permetterebbe di ospitare e integrare l'edificio senza farne percepire negativamente la lunghezza.

Riteniamo pertanto che una deroga da parte del municipio possa permettere da un lato un corretto inserimento della SI e allo stesso tempo un contenimento dei costi.

In qualità di progettisti valutiamo che lo scenario 3 possa essere tipologicamente il più razionale, completo e attuale da poter sfruttare nei prossimi 40 anni. La lunghezza di facciata anche se superiore a quanto riportato dalle norme di PR, permette di realizzare su un piano l'edificio rendendolo più funzionale ed economico.

Inoltre tutte le varianti non prevedono costruzione interrata sempre nell'intento di limitare i costi.

### Diritti d'autore

Rendiamo attenta la committenza sui diritti d'autore dell'opera, che nel caso di un edificio ha valore e durata per 50 anni. Sia negli scenari di ristrutturazione che demolizione bisognerà valutare una consulenza legale che coinvolga i possibili eredi.

# ALLEGATO 3

Ponte Capriasca, 1 marzo 2023

## ***Rapporto della Commissione Scuola dell'infanzia Ponte capriasca***

Egregio Signor Sindaco, gentili Signore Municipali, egregi Signori Municipali,

di seguito si allega il rapporto della Commissione Scuola dell'infanzia istituita dal Municipio.

La Commissione si è riunita una prima volta il 7.11.2022 (tutti presenti) e, dopo uno scambio di opinioni via mail, una seconda volta il 26.1.2023 (assenti Lara Castrignanò e Roberto Macconi). Il presente rapporto è stato condiviso e accettato da tutti i membri della Commissione.

### ***Premessa***

Si accoglie positivamente il fatto che sia stato eseguito uno studio di fattibilità. Ci pare un lavoro approfondito che ha valutato 5 scenari ipotetici sulla base delle indicazioni ricevute dal Municipio.

Questo lavoro è utile poiché serve al Municipio, e alla Commissione, per poter fare delle valutazioni oggettive e anche perché mette in luce alcune criticità.

Di seguito alcune piccole osservazioni:

- salvo errore le distanze dalle strade (vedi pag. 5 e pag. 15) a noi risultano essere di 4m dal ciglio esistente per la strada di raccolta con moderazione del traffico (via alle Scuole) e di 3m dal ciglio esistente per la strada di servizio riservata ai confinanti (via Savanone). Questo implicherebbe un arretramento maggiore di ca. 1m da via alle Scuole mentre su via Savanone diminuirebbe di poco. Questo potrebbe influire leggermente sugli scenari 2 e 4;
- la descrizione dello scenario 5 non corrisponde al piano e sembrerebbe identica allo scenario 3;
- eventuali scenari che presentano criticità nei confronti del PR (distanze da confine, ecc.) andrebbero valutati con molta cautela ed eventualmente sistemati prima di procedere con ulteriori fasi per non rischiare di vanificare poi tutto il lavoro fatto.

### ***Esigenze della Committenza***

Questo è ritenuto dalla scrivente il punto fondamentale della questione.

La Commissione si avvale della presenza e dell'esperienza di diversi educatori e educatrici.

Essa ritiene all'unanimità che al centro della questione debba essere posto l'interesse dei bambini. Questo va anteposto a questioni meramente economiche che non si ritiene debbano essere forzatamente compito della Commissione quanto piuttosto dell'Esecutivo e del Legislativo:

Attualmente la SI di Ponte Capriasca è formata da due sezioni composte rispettivamente da 18 e da 20 bambini. Per quest'anno scolastico, grazie alla collaborazione con il Municipio

di Origlio, è stato possibile dirottare dieci allievi verso la loro SI. Questo ha permesso di non dover assumere 2 docenti d'appoggio a metà tempo, obbligatori a partire dal 22esimo bambino iscritto. (vedi all. 1).

Le iscrizioni per la SI vengono di regola inviate alle famiglie durante il mese di gennaio di ogni anno e il mese successivo è quindi possibile fare una proiezione di quelle che saranno le esigenze per il prossimo anno scolastico.

Le iscrizioni pervenute per settembre 2023 sono 47 (18 all'anno facoltativo; 11 al primo anno obbligatorio; 18 al secondo anno obbligatorio). Fortunatamente, come già detto, 10 allievi domiciliati a Ponte Capriasca frequenteranno anche l'anno scolastico prossimo la SI di Origlio, altrimenti gli allievi da scolarizzare sarebbero stati 57.

Per il futuro si è consapevoli che è difficile sapere se tutte le famiglie che hanno un figlio iscrivibile all'anno facoltativo si muovano effettivamente in tal senso. È pure difficile sapere se tutte le famiglie che hanno un figlio da iscrivere obbligatoriamente al primo anno non optino per una scuola privata. Spesso la scuola privata viene privilegiata nella scelta proprio dalle famiglie che necessitano del servizio della mensa per i propri figli.

Vi è quindi sempre un grado di incertezza nel determinare le esigenze precise di una SI. Guardandoci attorno nel paese possiamo anche osservare diversi edifici in costruzione che porteranno sicuramente famiglie con bambini.

Comunque secondo i dati in nostro possesso a oggi, per settembre 2024, gli allievi iscrivibili all'anno facoltativo sono 16 e per settembre 2025 sono 19.

La Commissione ritiene dunque che le sezioni di SI necessarie siano tre.

In futuro che senso avrebbe assumere 2 docenti d'appoggio a metà tempo che costano come un docente a tempo pieno, invece di avere 3 sezioni con un numero di allievi più contenuto per sezione?

È inoltre innegabile che in questi ultimi anni, se non decenni, le famiglie hanno bisogno che i due coniugi vadano a lavorare se vogliono arrivare senza troppi problemi alla fine del mese.

Non dimentichiamo che sono aumentate le famiglie monoparentali e le cause sono da ricondurre anche a divorzi e/o separazioni.

La nostra sede SI di Ponte Capriasca è una delle rarissime realtà sul suolo ticinese che da sempre non si è mai dotata di una mensa. Eppure questo è uno dei momenti educativi fondamentali per la crescita di un bambino e, dove esiste, è parte integrante della giornata educativa. Già gli orientamenti programmatici per la scuola dell'infanzia approvati dal Consiglio di Stato nel 2000 a pagina 23 recitavano:

"Nella realtà ticinese, la refezione è parte integrante dell'attività educativa: un'attiva impostazione di tale momento tocca tutte le aree presenti negli orientamenti programmatici.

In particolare il pranzo è visto come esperienza di:

- convivenza sociale;
- aiuto reciproco;
- acquisizione di norme igieniche fondamentali;
- acquisizione di regole e ruoli;
- educazione alimentare corretta, in altre parole educazione alla salute."

I nuovi piani di studio perfezionati nel 2022 nel capitolo dedicato all'educazione alimentare a pag. 191 recitano:

"L'alimentazione è un tassello fondamentale della quotidianità di ogni essere umano con cui ci si confronta anche a livello istituzionale già a partire dalla Scuola dell'infanzia. L'atto

dél cibarsi non assume solo un valore in quanto soddisfazione di un bisogno primario, ma anche di presa di coscienza e di valorizzazione di un rituale nelle sue varie dimensioni." Per informazione a partire dal prossimo anno scolastico, la refezione alla scuola dell'infanzia (dove esiste) diventerà facoltativa per gli allievi che frequentano l'anno facoltativo.

Anche il servizio extrascolastico è oggi come oggi fondamentale. Il servizio si potrà occupare:

- delle famiglie che necessitano di avere il proprio figlio accudito al mattino prima dell'inizio della scuola e dopo la fine della stessa;
- della refezione dei bambini che frequentano la SE;
- dell'accudimento dei bambini SI e SE durante le varie vacanze scolastiche

**Riassumendo si ritiene che la SI di Ponte Capriasca debba essere dotata di tre sezioni, debba prevedere la refezione per tutti i bambini iscritti alla SI e debba mantenere l'offerta del servizio extrascolastico.**

Dalla discussione è inoltre emerso chiaramente che il servizio extra scolastico deve essere dotato di spazi propri. Non è pensabile, per questioni di logistica e di orari, pensare ad esempio a una sovrapposizione dell'extrascolastico con una delle sezioni di SI. Questa sarebbe possibile nel periodo della pausa estiva ma non nel servizio quotidiano o durante le vacanze nel corso dell'anno.

**L'unico scenario che potrebbe soddisfare questi requisiti è quindi il 5.**

Inteso come quanto indicato nel piano e non nella descrizione che risulta errata. Quella corretta sarebbe: demolizione dell'esistente e edificazione a nuovo di tre sezioni, due aule di movimento e un extrascolastico.

Nello studio di fattibilità per la realizzazione di tale scenario l'investimento globale viene indicato in 5,4 mio. Fr. (IVA esclusa? e +/- 25%) ai quali va aggiunto il noleggio dei prefabbricati per la SI durante il cantiere e i necessari allacciamenti provvisori (acqua potabile, elettricità, acque di scarico). Si ipotizza verosimilmente un investimento oltre i 7 mio. di Fr.

Un investimento importante per un'edificazione a nuovo che necessiterebbe sicuramente di un concorso d'architettura.

La LCPubb (Legge sulle commesse pubbliche) ed il Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP) pongono a 250'000.- Fr. la soglia della commessa per le prestazioni di servizio a partire dalla quale è obbligatorio un concorso a procedura libera e a 350'000.- Fr. quella dalla quale il concorso deve essere internazionale (aperto ai paesi che hanno sottoscritto l'accordo).

Con le cifre di investimento indicate sopra si ritiene che anche separando la parte della direzione lavori dalla progettazione i valori soglia sarebbero superati.

Si sottolinea inoltre che, soprattutto nel caso di un'edificazione a nuovo, il concorso d'architettura è uno strumento estremamente valido che permette di poter scegliere la migliore soluzione tra le numerose proposte che vengono inoltrate.

Evidentemente il Concorso di progetto ha un costo sia per il Comune (quantificabile approssimativamente in 150'000.-/200'000.- Fr) sia per i partecipanti quindi è imperativo che le premesse siano chiare e condivise.

### **Conclusione**

La Commissione ritiene che l'esecutivo debba procedere in tempi stretti all'elaborazione di un Messaggio Municipale che chieda il Credito necessario all'organizzazione di un concorso di progetto.

Essa ritiene che il programma debba prevedere, come detto sopra, tre sezioni di SI, la refezione per tutti gli allievi e il servizio extrascolastico.

Ritiene inoltre che sarebbe importante prevedere nell'elaborazione del bando la richiesta di poter riconvertire degli spazi destinadoli ad altre attività (ad esempio: preasilo, gruppo anziani, gruppo donne) nel caso in cui il numero degli allievi iscritti dovesse calare a tal punto da rendere superflua una delle sezioni di SI.

### **I membri della Commissione**

Andrea Bertozzi  
Dana Casartelli  
Lara Castrignanò  
Guido Lepori  
Roberto Macconi  
Nancy Martinazioli  
Marco Moresi  
Ileana Pedrazzini  
Fabio Regazzoni  
Maria Concetta Travaglianti  
Gionata Volger



**Scuola dell'Infanzia - Sede provvisoria 2025-2029**

**Studio di varianti**

-	Proposta	Capacità ricettiva	Nr. Moduli	Prezzo unitario	Costo		Osservazioni / Note UTC
			pz	CHF/pz	CHF	CHF	
1	Acquisto moduli nuovi	1 Sezione (Terza sezione SI esistente)	10	CHF 34'300.00	CHF 343'000.00	<i>Stima di costo per l'acquisto di 10 moduli nuovi equivalenti alla sola necessità di una terza Sezione. Posizionamento non possibile a fianco della Scuola SI esistente per motivi di dimensione e successiva presenza del cantiere. Da verificare la possibilità di posizionamento all'interno del campo di calcio a fianco della Scuola SE. Problema sezioni SI separate (2+1)</i>	
2	Acquisto moduli già esistenti	1 Sezione (Terza sezione SI esistente)	10	CHF 22'000.00	CHF 220'000.00	<i>Stima di costo per l'acquisto di 10 moduli usati equivalenti alla sola necessità di una terza Sezione. Posizionamento non possibile a fianco della Scuola SI esistente per motivi di dimensione e successiva presenza del cantiere. Da verificare la possibilità di posizionamento all'interno del campo di calcio a fianco della Scuola SE. Problema sezioni SI separate (2+1). Da verificare l'effettiva disponibilità al momento della crescita in giudicato del MM.</i>	
3	Noleggio moduli nuovi	3 Sezioni + Servizio Extrascolastico	40	CHF 27'750.00	CHF 1'110'000.00	<i>Stima di costo per il noleggio di 40 moduli prefabbricati. Pianta "a scelta" da convenire con il fornitore. Prestare attenzione a supplementi di costo nel caso di prolungo del noleggio (ad. Esempio per ritardi sul cantiere della SI definitiva). Verificare tempistiche di fornitura a dipendenza della crescita in giudicato del MM.</i>	
4	Acquisto moduli nuovi	3 Sezioni + Servizio Extrascolastico	40	CHF 25'500.00	CHF 1'020'000.00	<i>Stima di costo per l'acquisto di 40 moduli prefabbricati. Pianta "a scelta" da convenire con il fornitore. Verificare tempistiche di fornitura a dipendenza della crescita in giudicato del MM.</i>	
5	Acquisto moduli già esistenti	3 Sezioni + Servizio Extrascolastico	40	CHF 16'250.00	CHF 650'000.00	<i>Stima di costo per l'acquisto dei 40 moduli prefabbricati attualmente presente a Tesserete e utilizzati per la Scuola SE. Nell'importo è pure compreso il costo del miglioramento eseguito sul tetto (doppia copertura).</i>	