

## **GUARDIAMOCI DENTRO**

Probabilmente è ancora cocente in molti nostri concittadini la delusione e lo sconforto per quanto comunicato dagli amministratori comunali nell'assemblea sulla scuola del 7 maggio scorso.

L'orientamento dell'amministrazione è quello di procedere con la ristrutturazione della scuola elementare attuale, riqualificando la parte esistente e costruendo una nuova ala con 4 aule, servizi igienici, scale ed ascensore. Nessuna informazione è stata fornita né sui tempi con i quali si vorrebbe arrivare ad una decisione operativa, né tanto meno sui tempi di realizzazione prevedibili. Ci è stata solo chiesta un'ulteriore attesa di 3 mesi prima che si possa avere un approfondimento e forse una decisione. Vediamo allora di tentare di mettere un po' di cose al loro posto, sia pure con i limitati mezzi conoscitivi a nostra disposizione.

1) L'amministrazione prevede un costo orientativo per l'operazione di ristrutturazione di 1.200.000 €. Esaminiamo meglio questa previsione.

La superficie lorda della parte esistente da riqualificare è poco meno di 900 mq, mentre la superficie della parte nuova può essere stimata in 600 mq. Per definire il costo di costruzione della parte nuova si deve tenere conto della sua relativamente limitata estensione e del fatto che il progetto deve sottostare a precisi requisiti per raccordarsi con l'esistente; tuttavia è presumibile che le finiture non saranno di grande livello per non far sfigurare (?) troppo la parte vecchia; assumeremo quindi un costo di 1200 €/mq, un valore rapportabile a quello di altre scuole realizzate.

Per la riqualificazione il comune prevede l'abbattimento/spostamento di qualche tramezza, il completo rifacimento dei servizi igienici, la sostituzione di tutti i serramenti interni ed esterni e poco altro. Resterebbero fuori i pavimenti (che sono molto ammalorati), i muri interni (in stato pietoso) ed esterni (vedi crepa sulla facciata), il tetto (sul quale però si dovrà installare il parafulmine, obbligatorio per normativa). Tenuto conto della incertezza di queste previsioni e della incertezza in generale dei lavori di ristrutturazione, assumeremo un costo (sotto)stimato del 50% del precedente, 600 €/mq.

Dai dati di superficie qui sopra si può calcolare il costo dell'operazione: 1.260.000 €, che conferma un poco al rialzo le previsioni dell'amministrazione.

2) Al costo qui sopra si deve aggiungere quello dell'affitto, per la durata di un anno, di un prefabbricato atto ad ospitare tutti gli alunni; inoltre dovrà essere preparata l'area (da definire) dove installare il prefabbricato (serve come minimo una superficie solida, cemento o asfalto) ed eseguiti i collegamenti vari (acqua, energia, scarichi ed altro).

Per quanto riguarda l'affitto ci si può basare su quanto speso dal comune di Capaccio (SA) nel 2012 per un prefabbricato sostitutivo di una scuola primaria ed asilo della superficie di 370 mq: circa 140.000 € per 12 mesi. Il costo comprende trasporto, montaggio, smontaggio e ritrasporto e il servizio è stato affidato alla Modulcasa Line spa di Parma.

Nel nostro caso la superficie dovrebbe essere di almeno 900 mq, pari a quella della scuola attuale, così rinunciando tuttavia a molti spazi accessori (palestra, laboratori, mensa, locale insegnanti). Si può quindi prevedere un costo di almeno 350.000 €.

Per quanto riguarda la preparazione dell'area, è bene mettere in conto almeno 150.000 € (senza contare l'eventuale ripristino a verde a fine uso, se tale fosse il caso).

3) In conclusione l'operazione ristrutturazione ha un costo che non può essere inferiore a 1.760.000 €: ed è bene sottolinearlo, si tratta di un costo minimo, probabilmente sottostimato.

Si dirà che la scuola nuova costerebbe la ormai famosa cifra di 3.280.000 €, ma qui è il caso di approfondire un po'.

4) Intanto la scuola ristrutturata non avrebbe la capienza, prevista per quella nuova, di 10 aule da 50 mq con tutti i locali accessori secondo normativa. Infatti, oltre alle 4

aule nuove, nella scuola riqualificata non potranno in alcun modo essere ricavate più di 3 aule da 50 mq, al massimo 4, ma rinunciando alla palestra, cosa senz'altro inaccettabile.

Ciò significa non solo che le condizioni di fruibilità della scuola ristrutturata non sarebbero nemmeno lontanamente paragonabili a quelle di una scuola nuova, ma anche che la durata nel tempo sarebbe limitata: infatti, dalla crescita prevedibile della popolazione scolastica, si può facilmente prevedere che la capienza della scuola ristrutturata sarebbe sufficiente forse fino al 2017, certo non molto oltre, dopodiché il problema della carenza di spazi si riproporrebbe per intero.

Inoltre, infine, la scuola nuova si potrebbe concepire in modo da renderne possibile il futuro ampliamento.

5) Per non correre il rischio, quindi, di scivolare sulla buccia di banana di paragonare mele con arance (cosa che succede troppo di frequente), se vogliamo fare un paragone di costo veritiero, dobbiamo considerare una scuola nuova con una superficie pari a quella della scuola ristrutturata, cioè di 1.500 mq. Anche per il costo di costruzione si può assumere lo stesso valore, 1.200 €/mq. Ne consegue che il costo della scuola nuova 'equivalente' sarebbe di 1.800.000 €, praticamente lo stesso dell'operazione riqualificazione, ma senza il disagio della sede provvisoria, e comunque con una struttura tutta nuova.

6) Ma la differenza è molto maggiore a favore della scuola nuova se si tiene conto dell'ammortamento dell'investimento. Infatti per la scuola riqualificata sarebbe insano prevedere una durata di ulteriore utilizzo che vada oltre i 10 anni (in realtà potrebbe essere inferiore come si è notato sopra), mentre la scuola nuova potrebbe tranquillamente essere ammortizzata in 30 anni: ciò significa che il costo reale della soluzione 'riqualificazione' è ben oltre il doppio della soluzione 'nuova costruzione'.

7) Sia chiaro, tuttavia, che NON stiamo proponendo una scuola nuova di 1.500 mq, si trattava solo di fare il giusto paragone.

8) Torniamo ora alla scuola nuova: nemmeno il preventivo di 3.280.000 ci convince.

Intanto questo costo non tiene conto della possibilità di utilizzare una struttura prefabbricata (ovviamente del tutto degna e fruibile, non con le caratteristiche di struttura provvisoria come le scuole post terremoto). L'argomento utilizzato nella seduta di consiglio comunale dell'aprile 2011, secondo il quale il prefabbricato costerebbe il 15% in più, è destituito di qualsiasi fondamento (evidentemente furono paragonate mele con arance!).

Inoltre forse è il caso, viste le ristrettezze in cui ci dibattiamo, di non pensare più ai reboanti propositi di bioedilizia, iper risparmio energetico, ecc,... o no? E magari si potrebbe anche evitare di lanciare del tutto inutili gare europee, che servono solo a perdere tempo e a gonfiare le tasche dei professionisti?

A proposito di estero: sanno i nostri amministratori che prefabbricati a struttura metallica e pannelli isolanti, del tutto conformi ai nostri standard per impieghi industriali, si possono comprare in Cina per meno di 200 €/mq? Ovviamente non intendiamo proporre questa soluzione, solo dare un'idea di quali potrebbero essere i vantaggi rivolgendosi a soluzioni innovative.

9) Ma non basta: infatti la superficie lorda del progetto della scuola nuova assomma a circa 2.800 mq, ma a questa cifra si potrebbero togliere la palestra ed i locali afferenti, qualora la nuova scuola potesse usufruire di una palestra esistente: si scende quindi a 2.300 mq.

Ed ancora: gli spazi di circolazione (corridoi e atri) nel progetto assommano a 800 mq, ma sono riducibili, senza alcuna rinuncia, alla metà (rispettando ancora la normativa). E chi non è convinto si ponga la domanda: meglio una scuola con meno spazi comuni o nessuna scuola? Quindi la superficie della nuova scuola potrebbe essere più vicina ai 1900 mq.

Per quanto riguarda il costo di costruzione, sulla base di progetti pubblici già realizzati di simile estensione e destinazione, si può assumere un costo di 1.200 €/mq, che

potrebbe essere più vicino a 1.100 con l'utilizzo di un buon prefabbricato.  
Ecco quindi che una previsione più realistica porta il costo della nuova scuola a 2.280.000 €, cifra ancora riducibile con scelte oculate.

**CONCLUSIONI:**

1) L'ipotesi di ristrutturare la scuola esistente è priva di qualsiasi fondamento logico e, soprattutto, economico: non è proprio il caso di parlarne ancora per perdere altro tempo.

2) Si può lavorare con la giusta dedizione e professionalità per ridurre il costo della nuova scuola ad un livello accettabile: i cittadini di Levata non chiedono la luna e sono pronti ad accettare responsabilmente qualche rinuncia. Un preventivo di spesa vicino a 2 milioni di euro è fattibile, e, se si fa una gara ben condotta e preparata, si può anche risparmiare.

Ma bisogna fare presto!