

Dicastero Territorio

MESSAGGIO MUNICIPALE

No. 1807/2014 accompagnante la richiesta di un credito quadro di Fr. 100'000.-- IVA inclusa per gli interventi di manutenzione straordinaria dell'impermeabilizzazione delle terrazze e dei manufatti della Casa per Anziani

All'Onorando Consiglio Comunale,

On. Signor Presidente,
On. Signore e Signori Consiglieri Comunali,

1. Cronologia degli eventi

Come premessa va senz'altro detto che sin dall'origine della sua costruzione la Casa per Anziani presentava diversi difetti legati alle infiltrazioni nelle parti della terrazza e del rifugio civile. Già in varie fasi si era proceduto a puntuali interventi atti a risolvere le situazioni che si presentavano a vari intervalli. La costruzione della Residenza Paradiso è terminata nel 1994 e la struttura entra nel suo ventesimo anno di attività.

Nel maggio del 2010 il Municipio aveva stanziato un credito di manutenzione straordinaria di Fr. 60'000.- che contemplava diverse opere, tra le quali, una parte riguarda interventi mirati al rifacimento delle vasche fiori antistanti l'entrata della struttura comunale, interventi che avevano risolto le specifiche problematiche. Le cifre che interessavano questo primo intervento straordinario assommano a Fr. 18'620.- ed erano solo una parte del credito totale votato dall'Esecutivo nel maggio 2010, le restanti opere riguardavano altri interventi e opere relative alla Residenza Paradiso.

Tra le più recenti segnalazioni vi é sicuramente da annoverare quelle del 2011, fra le quali erano state riscontrate ulteriori infiltrazioni, in particolar modo legate alle zone della cucina (*nr. 1*) e parte dei corridoi al piano mensa, in corrispondenza dei depositi e locali tecnici (*nr. 2*), spogliatoio della cucina (*nr. 3*), nonché parte del corridoio che porta al reparto invalidi lungodegenti (*nr. 4*) ubicato allo stesso livello. L'Assicurazione stabili aveva in parte riconosciuto le opere effettuate per la ricerca e il ripristino di alcune zone oggetto d'infiltrazioni, come ad esempio gli scarichi e canalette di raccolta dell'acqua piovana.

A seguito ancora di alcune avvisaglie, nel corso del dicembre 2011, il Municipio aveva dato avvio ad un progetto preliminare studiato dall'Ufficio Tecnico, unitamente alla Direzione della Casa di cura, che prevedeva uno studio di fattibilità per un eventuale sopraelevazione ed ampliamento del corpo mensa della Residenza Paradiso. L'intervento era anche pensato nell'ottica di apportare un corpo di costruzione nuovo che avrebbe quindi ricoperto quasi completamente il tetto terrazza del primo piano risolvendo anche, nel caso specifico, il problema legato ai manti impermeabilizzanti del tetto.

Di seguito fu commissionato all'Arch. Tibiletti uno studio più approfondito, sempre di fattibilità, per affinare quanto già proposto dall'Ufficio Tecnico, che sarebbe sfociato in un progetto più definito, anche nell'ordine dei costi, che perseguiva l'ordine di grandezza del preventivo di massima +/- 20%. Questo investimento è stato stimato in ca. Fr. 7mio.

Successivamente, l'Esecutivo ha deciso di sospendere il progetto legato all'ampliamento e, sulla base di uno specifico rapporto dell'Ufficio Tecnico che contemplava tre varianti d'intervento:

Ricerca puntuale

Il preventivo di spesa risultava molto difficile da stimare, costo valutato comunque in Fr. 60'000.-.

Rifacimento globale del tetto terrazza

Abbinato ad una progettazione della nuova superficie della terrazza del primo piano (giardini, spazi curativi, ecc.), costo stimato in Fr. 650'000.-;

Sopraelevazione e ampliamento dello stabile

Del corpo terrazza, con ampliamento della struttura e riorganizzazione interna della Casa di cura, costo stimato in ca. Fr. 7mio.

Prima variante

Il Municipio optò in data 2 aprile 2013 per stanziare un credito straordinario di manutenzione di Fr. 40'000.- per puntuali interventi e ricerche delle infiltrazioni riscontrate a suo tempo.

Il credito in questione è stato maggiorato in data 25 novembre 2013, e portato a Fr. 60'000.-, in quanto le ricerche procedevano regolarmente e gli interventi delle ditte specializzate si susseguivano a catena. Come detto prima, questo tipo d'intervento è difficilmente quantificabile a priori, malgrado siano stati eseguiti diversi sondaggi ed accertamenti che spesso, tra l'altro, non corrispondevano a quanto riscontrato sui piani esecutivi e nei capitolati d'appalto d'allora.

Al momento i lavori di ripristino dei manti impermeabilizzanti sono stati liquidati ma s'intravedono ulteriori interventi in altri punti della struttura. Per questi motivi l'Esecutivo ha intrapreso la via del presente Messaggio Municipale, sulla base di un credito quadro, per far fronte anche ai prossimi lavori.

2. Situazione attuale

Inizialmente va detto che dal lato tecnico esecutivo, la terrazza del primo piano era stata concepita con delle scelte tecniche di dettaglio abbastanza inusuali. Come prima constatazione va sicuramente accennato al fatto che l'evacuazione delle acque meteoriche è assolutamente insufficiente, che anzi ristagna.

Questo dettaglio implica una costante presenza di acqua sul tetto piano, che poi, s'infiltra e sfocia ai piani sottostanti. Per permettere un funzionamento a regola d'arte del tetto piano, i drenaggi devono prevedere l'evacuazione completa dell'acqua meteorica.

In aggiunta a quanto sopra, dobbiamo far notare anche la complessità e l'articolazione costruttiva di questo edificio, che non favorisce di certo una situazione ideale per la posa di manti impermeabilizzanti (giunti strutturali, corpi di fabbrica importanti, grandi superfici piane praticabili, vasche fiori con piante direttamente nel terreno, ecc.).

Tramite gli ultimi interventi di ripristino delle impermeabilizzazioni sono stati verificati e ripristinati in diversi casi i giunti di dilatazione della struttura e dei manti, i risvolti delle scossaline, bande del sole, canalette di raccolta, drenaggi, siliconature e raccordi con i pozzetti di raccolta. Si è proceduto anche a risanare le vasche fiori esistenti.

Allo stato attuale sono state risolte nella misura del 90% circa le infiltrazioni riscontrate al piano mensa, senza dimenticare che nel frattempo erano stati eseguiti altri interventi in corrispondenza al tetto piano della cappella per la messa (*nr. 6*), e corpi interrati sopra la lavanderia (*nr. 8*), lato Ovest.

Momentaneamente risultano delle perdite in corrispondenza dell'entrata della mensa (*nr. 4*) e relativo corridoio al piano terreno superiore. Queste perdite sono state localizzate in alcune mazzette delle finestre dei piani superiori (*punto nr. 4 al primo piano*) che conducono acqua a causa di dettagli tecnici non proprio idonei, scelti a suo tempo durante l'edificazione del complesso di cura.

Anche al piano rifugio (*nr. 7*), nel livello più basso della struttura, sono state verificate delle infiltrazioni provenienti dalla soletta soprastante. In questo caso non si è ancora proceduto al ripristino delle fessure proprio a causa dell'esaurimento del credito a disposizione dell'Esecutivo. La situazione è sotto controllo ma non è ancora stata effettuata nessuna opera per contenere l'acqua presumibilmente di falda. Il Municipio si riserverà di intervenire immediatamente se la situazione dovesse peggiorare a breve, anticipando queste opere che poi verrebbero ad ogni modo contemplate nel presente credito di costruzione.

4. Modalità d'intervento future

I prossimi interventi saranno sicuramente quelli legati alle infiltrazioni del rifugio privato della Casa per Anziani. In questo caso bisognerà procedere a delle iniezioni nelle fessure in quanto risulta praticamente l'unica soluzione per tamponare le perdite. L'intervento diretto nel terrapieno (*nr. 7*) della struttura è praticamente da escludersi in quanto impossibile da raggiungere, o perlomeno decisamente insostenibile dal lato economico.

Il secondo intervento, riguarda la parte superiore del corridoio adiacente la sala da pranzo (*nr. 4*). Le opere riguardano la rimozione di alcune mazzette prefabbricate in cemento delle finestre dal primo piano al quinto, che causano infiltrazioni in generate dallo scorrimento in facciata dell'acqua piovana durante le precipitazioni. L'essiccazione delle siliconature e la carbonatazione parziale del beton creano delle fessure che conduco poi all'interno dello stabile l'acqua meteorica.

Al momento non sono conosciuti altri tipi di intervento, ma non si esclude nel prossimo futuro.

Il Credito quadro mira proprio nel senso dell'intervento a lungo termine, pianificato su più anni e che possa contenere tutte quelle situazioni impreviste ed imprevedibili nell'ambito della manutenzione ordinaria o che possano scaturire durante i lavori di risanamento dei manti impermeabilizzanti.

5. Stima dei costi

Sulla base delle precedenti liquidazioni d'opera, l'esperienza acquisita, e considerando anche i precedenti interventi dell'impresario costruttore, lattonieri e ditte d'impermeabilizzazione, riscontrati nel credito straordinario votato nel corso del 2013, il Municipio valuta sufficiente lo stanziamento di un credito pari a Fr. 100'000.- per gli interventi straordinari legati al ripristino degli strati impermeabilizzanti della Casa per Anziani.

Non è ipotizzabile attribuire a questa cifra precisi dettagli esecutivi e voci di capitolato proprio perché non si è a conoscenza degli interventi che si andranno ad effettuare, se non per una piccola parte, descritta in precedenza.

6. Sussidi delle opere di manutenzione straordinaria

Le opere considerate, di principio, non beneficiano di alcun sussidio da parte dello Stato o altri Enti.

Resta però ancora da verificare la possibilità di beneficiare dei rispettivi fondi derivanti dagli accantonamenti e ad ogni modo il presente Messaggio Municipale verrà sottoposto al Dipartimento Servizi Sociali, Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio, per l'analisi della fattispecie.

7. Tempistiche d'intervento

L'intervento relativo alla Protezione civile verrebbe fatto quanto prima anche in previsione delle prossima stagione piovosa primaverile, onde evitare ulteriori disagi. A seguito delle iniezioni che verranno eseguite da una ditta specializzata del settore, saranno valutate le conseguenze e rispettivamente gli ulteriori interventi in corrispondenza degli sviluppi della situazione.

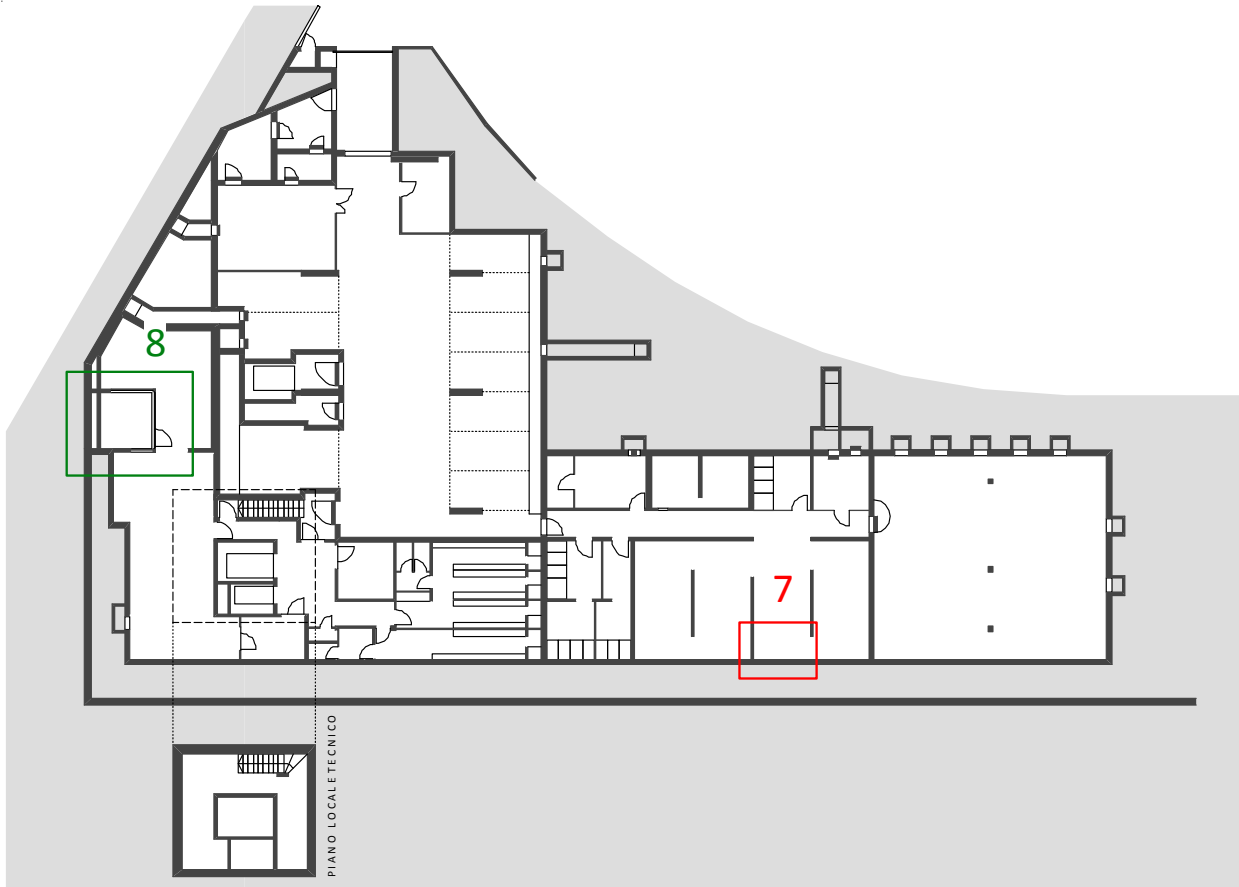
Lo smantellamento dei prefabbricati adiacenti le finestre del lato est della Residenza (*punto nr.4 al primo piano*), aperture che si affacciano dai soggiorni degli ospiti, potrebbe avvenire nel corso della primavera, inizio estate. Per questo intervento si dovrà fare capo ad un ponteggio di facciata che garantirà l'accesso all'angolo est della Residenza, che si eleva su 5 piani oltre il livello della terrazza.

Per le restanti opere, non ancora ovviamente previste e preventivate, si attingerà alla parte restante del credito, negli anni a venire.

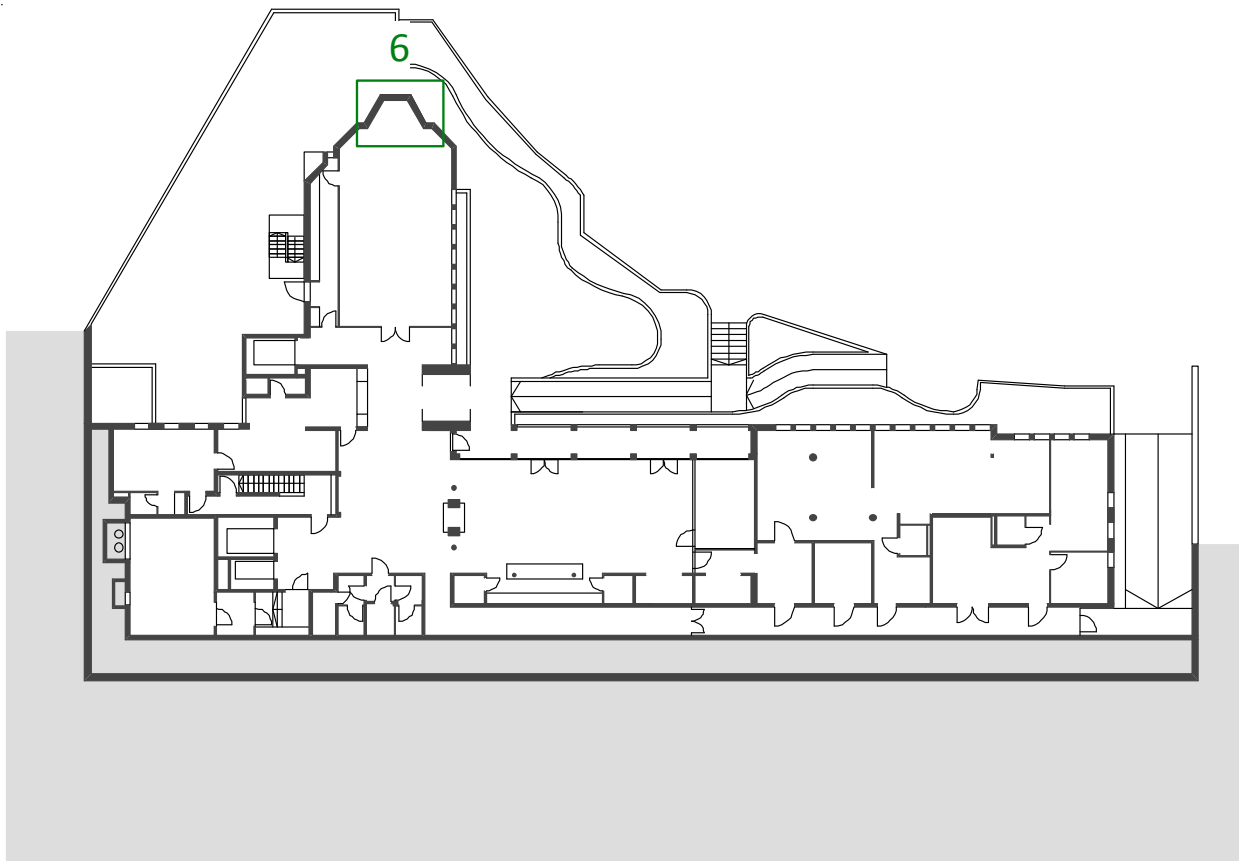
8. Schemi sinottici degli interventi e delle infiltrazioni esistenti

Negli schemi riportati di seguito sono indicate in verde le aree d'intervento, che sono già state oggetto d'intervento negli anni addietro e che per il momento non danno più segnali di presenza di acqua, mentre *in rosso* quelle che presentano tutt'ora delle infiltrazioni.

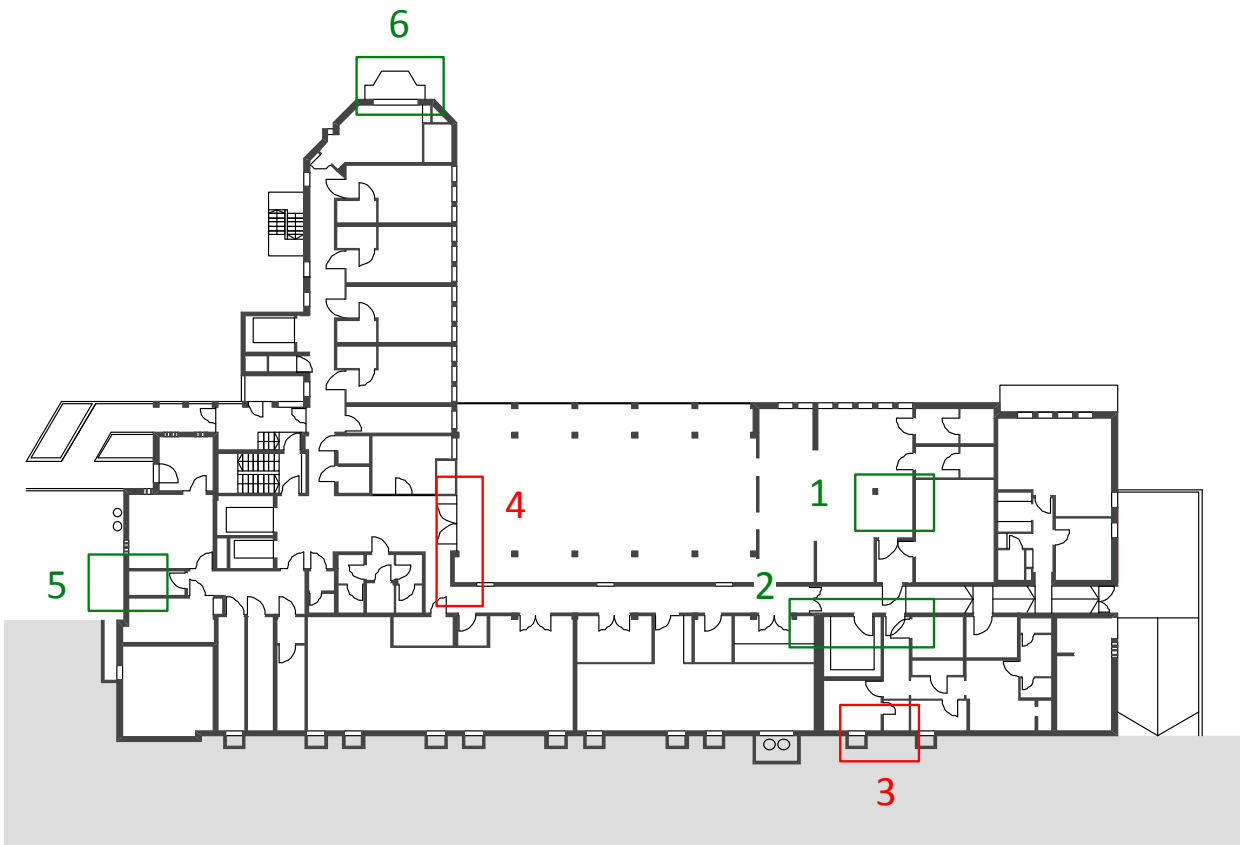
La numerazione evidenziata sugli schemi sinottici è regolarmente riportata di fianco ai testi descrittivi citati in precedenza, al fine di localizzare visivamente le aree di intervento nello stabile.



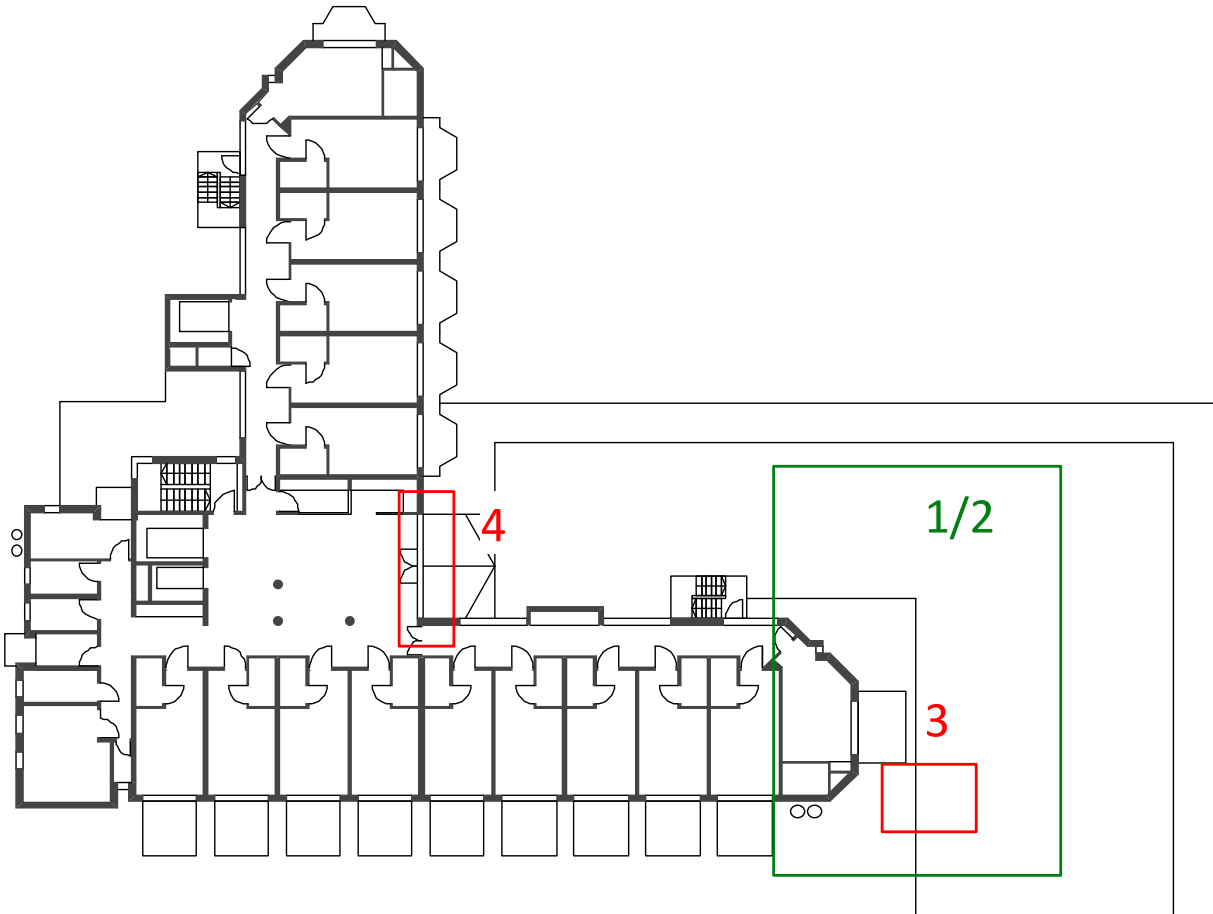
PIANO RIFUGIO



PIANO TERRENO



PIANO MENSA



PRIMO PIANO

* * *

In considerazione di quanto sopradescritto vi invitiamo a voler

risolvere

- 1. È approvato il credito quadro di Frs. 100'000.- IVA inclusa per le opere di manutenzione straordinaria dell'impermeabilizzazione delle terrazze e dei manufatti della Casa per Anziani;**
- 2. Al Municipio è dato incarico di gestire il credito sulle singole opere nei limiti dell'importo totale a disposizione;**
- 3. eventuali sussidi o contributi andranno in diminuzione del costo d'opera;**
- 4. la spesa è da iscrivere al conto investimenti del Comune, capitolo "assistenza e previdenza sociale" conto casa anziani;**
- 5. la spesa è da ammortizzare secondo i tassi d'ammortamento dell'art. 12, 13 rispettivamente 27 Rgfc;**
- 6. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2015.**

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il V. Sindaco:

Il Segretario:

Avv. Renata Foglia

Waldo Pfund

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere Pubbliche	Petizioni
•	•	