



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 09/2022

concernente la richiesta di credito di fr. 240'000.00 per opere di risanamento straordinarie a Casa Capriasca

All'esame della Commissione Edilizia e Opere pubbliche
e della Commissione della Gestione



6950 Tesserete, 20 aprile 2022



AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di fr. 240'000.00 per alcune opere straordinarie necessarie allo stabile di appartamenti protetti Casa Capriasca.

1. Premessa

Casa Capriasca è stata oggetto di una ristrutturazione nel periodo compreso tra il 2014 e il 2016. A suo tempo il Municipio, in accordo con il Dipartimento della sanità, aveva optato per una scelta di intervento importante, ma comunque definita minimalista. Il relativo Messaggio Municipale n° 34/2013 era stato quindi avallato dal Legislativo che aveva concesso all'Esecutivo un credito di fr. 3'900'000.00. La ristrutturazione è iniziata nel 2014; gli interventi hanno interessato in particolar modo la sostituzione dei serramenti, dei sanitari, l'adeguamento dell'impianto elettrico (limitatamente al rispetto dei parametri vincolanti del rapporto RASI), il risanamento dell'impianto di riscaldamento e di ventilazione, così come il rifacimento e il miglioramento di alcune finiture. Le camere degli ospiti sono state migliorate, gli spazi sono stati adeguati alle misure di protezione in vigore (in particolare con riferimento alla SIA 358 che regola parapetti, ringhiere e altri elementi simili), si è provveduto al rifacimento di alcuni servizi igienici per renderli conformi alla SIA 500 (norma che regola le misure per rendere gli edifici accessibili ai disabili) ed inoltre lo stabile ha subito interventi tali da assicurarne la sicurezza rispetto ad alcune problematiche rilevate inerenti alla protezione antincendio. Gli interventi si sono protratti sino al 2016.

2. Problematiche riscontrate ed interventi previsti

Durante gli ultimi anni, la direzione di Casa Capriasca ha più volte segnalato alcune problematiche di infiltrazioni che interessano in maniera più o meno grave tutti i piani della struttura. Le infiltrazioni provengono dai serramenti (per mancanza o usura delle sigillature perimetrali), dalle fessurazioni nelle pareti perimetrali in calcestruzzo, dalle solette e dai raccordi dei cupolux nelle camere all'ultimo piano.

È importante sottolineare che gli interventi di ristrutturazione eseguiti nel periodo 2014-2016 (eccetto le sigillature dei serramenti) non coinvolgono parti dell'edificio per le quali si rende ad oggi necessario agire. La norma SIA 118 (che chiarisce i contratti che regola i lavori di costruzione) non prevede garanzie per i siliceni.



I recenti e sempre più intensi eventi atmosferici hanno accentuato una situazione già piuttosto precaria. Nel corso del 2021 si è provveduto alla realizzazione di una canaletta sulla strada *in Telbrüi* in quanto durante le forti piogge un grande quantitativo d'acqua veniva portato sino al piazzale di Casa Capriasca per poi finire nelle cantine.

Le infiltrazioni d'acqua, oltre che creare disagi agli ospiti e divenire potenziale pericolose (presenza di acqua nei pavimenti dei corridoi), possono comportare a lungo termine dei gravi danni allo stabile, da qui l'urgenza di intervenire in tempi celeri.

Di seguito vengono riportati nel dettaglio le problematiche riscontrate e gli interventi previsti per la loro risoluzione.

2.1. Piano cantina

• Infiltrazioni diverse su quasi tutti i serramenti presenti

La causa principale è la mancanza o l'usura delle sigillature perimetrali, che, sommata alla mancanza di un davanzale ha causato in alcune parti un'alterazione del calcestruzzo. Quest'ultimo presenta inoltre delle fessurazioni che lasciano filtrare l'acqua. È quindi prevista la verifica di tutte le sigillature perimetrali e il rifacimento delle stesse con siliconi-mastici. Le testate dei muri in calcestruzzo armato saranno inoltre trattate con l'applicazione di apposite resine o davanzali in alluminio.

• Infiltrazioni a soffitto nel corridoio

L'acqua si infiltra da una fessura in soletta che fuoriesce fino all'esterno della facciata. È prevista l'esecuzione di alcune iniezioni di resina che vanno ad impermeabilizzare la fessurazione.

• Infiltrazioni puntuali su delle fessure presenti nelle pareti perimetrali

Anche in questo caso l'unico intervento possibile è mediante iniezioni di resina.

• Infiltrazioni nel locale ascensore e nella zona adibita ad economato

Si sottolinea che le infiltrazioni di acqua in questo locale comportano il blocco dell'ascensore per alcuni giorni (eventualità verificatasi una volta nel 2020 e due volte nel 2021), situazione che crea degli notevoli disagi per l'utenza di Casa Capriasca che comprende molte persone con difficoltà motorie.

Le infiltrazioni si manifestano nella parte alta, ovvero nella soletta in vari punti; sicuramente il manto impermeabile sovrastante ed i relativi raccordi non garantiscono più la necessaria impermeabilità. Per la risoluzione di questa problematica è necessario un intervento radicale, ovvero si prevede di rimuovere tutta la pavimentazione esterna sovrastante questi locali, come pure di rifare completamente il manto impermeabile ed i raccordi. Inoltre, è prevista la posa di uno strato di isolamento termico minimo volto ad evitare problemi di condensazione.



- Infiltrazioni nel locale riscaldamento

In questo caso l'infiltrazione si manifesta nella zona perimetrale (a livello della soletta) ove è presente lo sfiato di ventilazione; è quasi certo che la causa è il risvolto dell'impermeabilizzazione che non è più stagno. L'intervento necessario è come per le infiltrazioni nel locale ascensore ed economato.

2.2. Piano terreno

- Infiltrazioni puntali da alcuni serramenti

Devono esserne verificate le sigillature esterne ed interne che hanno presumibilmente in alcuni punti perso la loro ermeticità. Dopo la verifica è previsto il rifacimento delle sigillature interne ed esterne nonché l'eventuale (se necessario) applicazione di appositi nastri e rompigoccia in alluminio.

- Infiltrazioni a soffitto nel corridoio

Come nel piano cantina l'acqua si filtra da una fessura in soletta che fuoriesce fino all'esterno della facciata. Per la risoluzione della problematica verranno eseguite alcune iniezioni in resina per impermeabilizzare la fessurazione.

- Infiltrazioni nella zona pranzo

In alcuni punti si è potuto riscontrare il rigonfiamento del pavimento in gomma, questo indica che è presente umidità nella soletta. La probabile causa è la stessa descritta per le infiltrazioni presenti al piano cantina nella zona ascensore ed economato, ovvero i raccordi del manto impermeabile che non adempie più alle sue funzioni. Per la risoluzione si rende necessario rimuovere la pavimentazione, procedere al rifacimento dell'impermeabilizzazione e poi ripristinare la pavimentazione.

Oltre a ciò, si rileva che i dipendenti di Casa Capriasca hanno fatto notare che i pannelli del soffitto nella zona mensa hanno manifestato delle perdite di acque sporche. Questo non è stato riscontrato durante il sopralluogo effettuato dall'architetto incaricato di verificare gli interventi necessari alla struttura, tuttavia la situazione dev'essere monitorata; infatti, se il problema si ripresenterà si dovrà procedere ad un'ispezione dettagliata provvedendo allo smontaggio parziale del soffitto per determinare la problematica e poi eliminarla.

2.3. Piani superiori

- Infiltrazioni puntuali da alcuni serramenti nella parte bassa e alta

Anche in questo caso vanno verificate le sigillature interne ed esterne e dove necessario si prevede il loro rifacimento ed eventualmente l'applicazione di appositi nastri e rompigoccia in alluminio.



- Infiltrazioni puntuali da alcuni cupolux

La causa è presumibilmente il raccordo dell'impermeabilizzazione che non adempie più alle sue funzioni. La risoluzione prevede il rifacimento dei raccordi dell'impermeabilizzazione attorno agli elementi interessati dal problema.

- Infiltrazioni nella soletta del tetto in una doccia

La causa è presumibilmente il cedimento di un raccordo dell'impermeabilizzazione del tetto, il quale verrà sistemazione puntualmente.

3. Preventivo delle opere

Le posizioni di seguito elencate si basano sul CCC (codice dei costi di costruzione)

1 Lavori preparatori			
10	Rilievi, prospezioni geognostiche		15'000.00
109	<i>Verifiche ed ispezioni varie</i>	15'000.00	
11	Sgomberi		10'500.00
112	<i>Demolizioni, rimozioni</i>	7'500.00	
113	<i>Rimozione con recupero</i>	2'500.00	
12	Misure di assicurazione, costruzioni provvisorie		6'500.00
121	<i>Misure di assicurazione per opere esistenti</i>	2'500.00	
122	<i>Costruzioni provvisorie</i>	1'500.00	
124	<i>Lavori di ripristino</i>	1'000.00	
129	<i>Recinzioni, delimitazioni provvisorie</i>	1'500.00	
14	Adattamenti a costruzioni esistenti		
141	Sistemazione del terreno, costruzione grezza 1		5'000.00
141.0	<i>Movimenti di terra</i>	2'500.00	
141.1	<i>Opere da impresario costruttore</i>	2'500.00	
142	Costruzione grezza 2		58'500.00
142.1	<i>Finestre, sigillature varie</i>	8'500.00	
142.2	<i>Opere da lattoniere e impermeabilizzazione</i>	20'000.00	
142.5	<i>Sigillature in serina e isolamento speciali</i>	27'500.00	
142.7	<i>Trattamento delle superfici esterne</i>	2'500.00	
143	Impianti elettrici		1'500.00
144	Impianti di riscaldamento		1'500.00
145	Impianti sanitari		1'000.00
146	Impianti di trasporto (ascensori)		1'000.00
147	Finiture 1		3'500.00
147.1	<i>Opere da gessatore</i>	2'500.00	
147.2	<i>Costruzione metallica</i>	1'000.00	
148	Finiture 2		18'000.00
148.1	<i>Pavimenti</i>	10'000.00	
148.3	<i>Controsoffitti</i>	2'000.00	
148.5	<i>Trattamento delle superfici interne (pittore)</i>	4'000.00	
148.7	<i>Pulizia dell'edificio</i>	2'000.00	
19	Onorari		
191	Architetto		20'000.00
196	Specialisti		5'000.00



4 Lavori esterni			
41	Costruzioni grezza e finiture		
411	Opere da impresario costruttore		20'000.00
411.1	<i>Ponteggi</i>	10'000.00	
411.3	<i>Scavi parziali</i>	2'500.00	
411.4	<i>Canalizzazioni all'esterno dell'edificio</i>	4'500.00	
411.5	<i>Opere in calcestruzzo</i>	1'000.00	
411.6	<i>Opere murarie</i>	1'000.00	
411.7	<i>Lavori di ripristino</i>	1'000.00	
413	Altri lavori relativi alla costruzione grezza		1'500.00
413.2	Costruzione di elementi prefabbricati	1'500.00	
416	Finiture 2		
416.1	Pavimenti		15'000.00
42	Giardini		
421	Opere da giardiniere		2'500.00
5 Costi secondari e conti transitori			
58	Riserve		
584	Riserve per rincari e imprevisti		37'000.00
Importo totale preventivo (IVA esclusa)			223'000.00
IVA 7.7%			17'171.00
Importo totale preventivo (IVA inclusa)			240'171.00
Importo totale arrotondato			240'000.00

Le riserve per rincari e imprevisti ammontano al 20% in quanto non si può escludere che al momento in cui si andrà ad intervenire verranno alla luce problematiche non visibili con l'ispezione eseguita. Inoltre è da tener in considerazione che, visto il particolare periodo a livello economico dovuto alla situazione sanitaria e alla delicata situazione politica europea e mondiale, sono da prevedersi degli aumenti dei prezzi e rincari delle materie prime e delle forniture in generale, al momento non noti, ma che potrebbero senz'altro influire sui costi delle opere qui in esame.

Trattandosi di opere di semplice manutenzione non sono previsti sussidi a livello cantonale.

4. Tempistiche e procedura

I primis si renderà necessario procedere con alcune verifiche ed ispezioni puntuali. Successivamente si potrà procedere con la richiesta delle varie offerte e alla delibera delle opere. I lavori verranno eseguiti compatibilmente con le attività di Casa Capriasca, nonché all'evolversi della situazione legata al Covid-19. Il tutto si presume chiederà una tempistica stimata di un anno.

I lavori di manutenzione non soggiacciono alle procedure previste dalla Legge edilizia (LE) e sono quindi esenti da notifica o domanda di costruzione.



Il messaggio è affidato alla Commissione della Gestione per gli aspetti finanziari e alla Commissione Edilizia e Opere pubbliche per gli aspetti tecnici.

A disposizione delle Commissioni, così come durante la seduta del Legislativo per fornirvi ulteriori chiarimenti, vi presentiamo i nostri migliori saluti.

Per il Municipio

Andrea Pellegrinelli, **Sindaco**

Davide Conca, **Segretario**

Approvato con risoluzione municipale no.584 del 19.04.2022



COMUNE DI CAPRIASCA

Consiglio comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 09/2022 concernente la richiesta di credito di fr. 240'000.00 per i lavori straordinari necessari a Casa Capriasca,

Visti i rapporti:

- della Commissione Edilizia e Opere pubbliche del ;
- della Commissione della Gestione del .

D E C I D E

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 240'000.00 per le opere straordinarie previste a Casa Capriasca.
2. La spesa è caricata sul conto investimenti del Comune.
3. Il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2024.
4. La presente risoluzione è soggetta a ricorso e a domanda di referendum, secondo i termini indicati nel dispositivo esposto agli albi comunali.

Per il Consiglio comunale

XXXXX XXXXX, **Presidente**

Davide Conca, **Segretario**

Tesserete,