



1	2	3	4	5
uc	W			
R 11 NOV. 2021				
EVASO				

Rapporto della Commissione Edilizia e Opere Pubbliche (CEOP) del Comune di Capriasca inerente il Messaggio Municipale MMM 06/2021 concernente la richiesta di un credito di CHF 208'000.— per il risanamento delle strutture del Centro Sportivo e Balneare.

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

La Commissione ha analizzato, per quanto di sua pertinenza, le voci oggetto d'intervento, contemplate nella richiesta di credito contenuta nel MMM 06/2021 del 23 marzo scorso.

Sin dalla prima lettura ci si è confrontati sull'opportunità o meno di ritornare il messaggio all'esecutivo per un aggiornamento, ciò in considerazione degli interventi d'urgenza effettuati dopo l'emissione del messaggio, nonché le poste di regola spettanti alla manutenzione ordinaria.

Tuttavia, dopo l'approfondimento delle perizie (Ruprecht/Morandi/VRT/Solcà/Anselmini), nonché i complementi forniti dai signori Besomi Matteo e Pellandini Andrea (Capo dicastero e direttore arena sportiva), constatato che i lavori previsti nel messaggio risultano essere unicamente l'inizio di una ristrutturazione ben più onerosa che a breve medio termine interesserà il centro, i commissari all'unanimità hanno deciso di esaminare il documento così come proposto dal Municipio.

Dal messaggio, che il Municipio avrebbe potuto evitare deliberando i lavori in regime di delega, si evince che la maggior parte degli interventi rientrano in una manutenzione ordinaria, mentre solo due sono classificabili come investimenti per rinnovo/potenziamento impianti. A questi viene aggiunta una quota per imprevisti e la spesa relativa alla perizia elaborata nel 2020 nonché gli onorari per l'attribuzione, sorveglianza e collaudo dei lavori. (importi IVA esclusa).

Manutenzione ordinaria:

- centro balneare:	punti 1+3+4+5+6+7b+8	CHF	33'000.—
- centro sportivo	punti 1+2	CHF	17'700.—

Nuovi impianti:

- centro balneare	punti 2+7	CHF	83'000.—
-------------------	-----------	-----	----------

Imprevisti:

- conteggiati, stimati nel 10%		CHF	13'370.—
--------------------------------	--	-----	----------

Onorari:

- delibere, sorveglianza, liquidazioni e collaudi,			
- inclusa perizia 2020	,	CHF	45'811.—

A giudizio della commissione tutti gli interventi risultano, dal profilo tecnico, indispensabili e inderogabili e pertanto invita i colleghi consiglieri comunali a ratificare il credito richiesto nel MMM 06/2021.



A questo punto s'impongono però delle riflessioni ad ampio raggio, in quanto le strutture del centro presentano evidenti segni d'invecchiamento a cui occorre porvi rimedio tempestivamente al fine di evitare un ulteriore deterioramento dell'opera.

Le perizie Ruprecht Ingegneria SA/arch. Claudio Morandi/Studio ing. VRT/Elettroconsulenza Solcà e ing. Michele Anselmini non lasciano dubbi sullo stato di conservazione dei manufatti e degli impianti del Centro Sportivo e Balneare. Il degrado delle componenti architettoniche è altresì riscontrabile con un semplice sopralluogo.

Centro balneare: molteplici infiltrazioni / pavimentazione screpolata / masticature staccate o inesistenti / raccordi impermeabilizzazioni non aderenti / calcestruzzo ammalorato/cedimento pavimentazione / perdite delle condotte / rivestimento piscine a termine, ecc.

Centro sportivo: serramenti, infissi buvette da sostituire / piastrelle mancanti davanti buvette/cedimento pavimentazione area ristoro esterno / perdite a pavimento nel locale buvette / intonaco bagnato / rivestimento camminamenti perimetrali da rifare / cedimento di manufatti, scale / rivestimenti di legno, doghe da sostituire / infiltrazione / raccordi impermeabilizzazione, siliconi da rifare, ecc.

Senza un intervento mirato il ciclo di vita degli immobili si concluderà anzitempo, costringendo di conseguenza l'ente pubblico a investimenti di riproduzione milionari e l'inevitabile interruzione delle attività.

A titolo informativo riportiamo la durata di vita complessiva (DVC) di alcune componenti edilizie considerate da SIREA (Swiss Institute of Real Estate Appraisal/Istituto Svizzero per la valutazione immobiliare).

- Struttura di calcestruzzo > 1985	DVC	105	anni
- Impianto elettrico	DVC	25	
- Produzione di calore ad olio	DVC	20	
- Rivestimento di facciate di legno	DVC	30	
- Finestre di legno	DVC	25	
- Imperm. bituminosa tetti piani	DVC	30	
- Pavimenti di cemento	DVC	45	
- Pavimenti di ceramica	DVC	40	

La differenza tra DVC teorica e l'età tecnica dell'opera di 15 anni (inaugurazione 2006) equivale alla durata residua delle componenti, ossia il termine in cui bisogna prevedere un risanamento. Il raffronto con lo stato di fatto, dove praticamente tutti o quasi gli elementi della costruzione abbisognano d'importanti lavori di ripristino o ancor peggio della sostituzione, evidenzia la necessità di porvi mano con circa 15 anni d'anticipo.

Il degrado può venire assoggettato a molteplici fattori che spaziano dalla mera speculazione realizzativa alla carenza di manutenzione negli anni.

Poco importa, nel caso di costruzione non conforme all'arte, il lasso di tempo (quindici anni) trascorso dalla presa in consegna dell'opera non permette a norma di legge alcuna rivalsa verso progettisti e imprese, motivo per cui il comune deve porvi rimedio a proprie spese, rimediando parimenti ad eventuali risparmi sulla manutenzione ordinaria.



Dall'estratto contabile, trasmessoci dall'amministrazione, si evince l'onere medio annuo di CHF 133'000.— (periodo 2011-2020) speso dal comune per la manutenzione delle strutture il che risulta in linea con le percentuali raccomandate dagli esperti in gestione immobiliare.

Percentuali suggerite sul valore di riproduzione equiparabile al 70% del valore di realizzazione

- Costruzione con materiali di qualità variabile tra 0.6% e 1.0%
- Costruzioni con materiali di scarsa qualità tra 1.0% e 1.5%

- $(133'000/16'000'000 * 0.70 = 1.2\%)$

Il dato, seppure in linea con gli usi comuni, va tuttavia contestualizzato in funzione del tipo di utilizzo delle strutture e dei materiali impiegati e pertanto adattato di conseguenza.

Si ipotizza che una manutenzione più oculata avrebbe conservato meglio gli elementi costruttivi.

Per quanto sopraesposto si invita il Municipio a:

- Progettare, quantificare e pianificare una ristrutturazione globale del centro
- Incaricare un responsabile tecnico a cui affidare la manutenzione degli stabili comunali.

Tesserete, 10.novembre 2021

Rapporto approvato all'unanimità dai membri della Commissione Edilizia e Opere pubbliche.

Relatore: Mini Claudio,