



COMUNE DI CAPRIASCA

Commissione edilizia

191	3	4	5
R 22 GEN. 2014			
EVASO			

Riferimento:

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 34/2013

concernente la richiesta di un credito di fr. 3'900'000.00 per gli interventi di risanamento della residenza per anziani Casa Capriasca a Tesserete.

Capriasca, 20 gennaio 2014

Rapporto Commissione edilizia e opere pubbliche

Egregio Presidente,
stimati consiglieri e consigliere comunali,

il presente rapporto è il risultato delle discussioni avvenute durante le due riunioni dell'8 e 16 gennaio 2014 della Commissione edilizia e opere pubbliche (di seguito CE e OP), delle risposte alle domande formulate al Municipio nonché del sopralluogo a Casa Capriasca del 13 gennaio, durante il quale il responsabile dell'UT, Ing. Rusconi la direttrice F. Rovelli, il custode signor Bernasconi e gli architetti Baserga e Baruffaldi, si sono messi gentilmente a nostra disposizione e si sono confrontati con i nostri interrogativi. Vogliamo quindi innanzitutto ringraziarli tutti per averci permesso di farci un'idea più precisa dell'intervento previsto.

L'unica nota stonata è la tempistica di presentazione del Messaggio e il relativamente breve lasso di tempo che intercorre tra il momento in cui le Commissioni hanno ricevuto l'incarto e la sua messa in discussione. Situazione aggravata dalla concomitanza con le vacanze di fine anno che non hanno certo facilitato il compito al Presidente per riunire la CE e OP. F. Ardia, in qualità di municipale direttamente interessato alla funzionalità di Casa Capriasca ha però spiegato alle Commissioni (riunite in sede congiunta il 13 gennaio) il motivo del ritardo, visto che l'incarto era già pronto a inizio novembre. Per garantire al progetto le migliori opportunità di passare - senza subire ritardi - al vaglio degli uffici cantonali preposti all'esame della domanda di costruzione, sono stati interpellati e consultati gli uffici preposti presso il dipartimento del territorio, della sanità e opere sociali e questo ha richiesto un po' di tempo.

Osservazioni di carattere generale

Grazie al sopralluogo la CE e OP ha potuto rafforzare la convinzione che l'intervento sulla residenza per anziani Casa Capriasca è sì necessario, ma anche opportuno in questa forma. Senza entrare nel dettaglio del valore sociale e umano di questa struttura, possiamo senz'altro sottolineare l'importanza per il nostro comune di avere la possibilità di offrire una valida alternativa all'abitazione privata alle persone anziane, che permetta loro di avere ancora un buon margine di autonomia. Se è vero che oggi non costruiremmo più questo tipo di abitazione in quel punto del nostro territorio, caratterizzato da un accesso difficoltoso per persone con difficoltà di movimento, non per questo ci sentiamo di condannare l'edificio alla demolizione. Tanto più che, dovendolo ricostruire secondo le norme attuali, non sarebbe più possibile ricavare l'attuale cubatura.

La CE e OP è anche del parere che la scelta del Municipio, maturata a stretto contatto con il Dipartimento della Sanità e Socialità, di un risanamento e non di una ristrutturazione (Variante A "base" o B "globale") sia opportuna.

Siamo convinti che la struttura, la sostanza dell'immobile e la funzionalità di Casa Capriasca sono valide e trarranno un effettivo beneficio dal risanamento. Ciò consentirà al Comune di

mantenere una valida e importante offerta di alloggi per persone anziane, a queste di abitare in una struttura che offra loro servizi e comfort di buon livello e a chi vi lavora di poterlo fare in modo efficiente e con soddisfazione.

Osservazioni in dettaglio

La CE e OP ha affrontato, analizzandoli più in dettaglio, alcuni aspetti che non emergono dal testo del MM, sottoponendo poi al Municipio domande chiarificatrici, dubbi e proposte alternative.

Cucina centrale

Nella cucina centrale sono previsti solo interventi minimi e puntuali (impianto elettrico, riparazioni e fliccature ai rivestimenti, nuove siliconature). Di principio gli elettrodomestici esistenti non vengono sostituiti ma ammodernati e controllati. A preventivo sono previsti 15'000 franchi.

Risanamento delle parti che contengono amianto

La maggior parte dell'amianto è nelle colle delle piastrelle e nei mastici dei serramenti. Nel primo caso le superfici non saranno asportate, ma ricoperte in modo confacente. Nel secondo caso i componenti contenenti l'amianto saranno asportati e smaltiti a regola d'arte con la sostituzione dei serramenti.

Tetto

Il tetto è stato risanato nel 1992 con una nuova impermeabilizzazione in manti sintetici e si stima ca 10-12 cm di isolamento termico. Il tetto in questo modo potrà far fronte alle sue funzioni ancora per 15-20 anni.

Isolamento termico della facciata sud

La CE e OP ha chiesto se fosse non fosse opportuno risanare termicamente tutta la facciata sud, dal momento che il progetto in esame ne esclude solo i pilastri verticali in calcestruzzo. Un intervento in questo senso però ne implicherebbe uno analogo su tutte le facciate; con questo intervento si passerebbe a una procedura di domanda di costruzione e si sarebbe pertanto tenuti a rispettare parametri energetici più onerosi.

Serramenti facciata nord

La CE e OP ha chiesto di render conto sul come mai tutte le finestre della facciata nord siano apribili a ribalta, visto che essendo di grandi dimensioni non sarà più possibile pulirne la superficie esterna procedendo dall'interno. Il Municipio ha confermato che la loro pulizia in futuro avverrà dall'esterno su incarico a una ditta specializzata. Il progettista ha spiegato che la scelta per la nuova disposizione dei pannelli vetrati e per il meccanismo a ribalta è da ricondurre a norme di sicurezza (evitare che qualcuno precipiti salendo sui corpi riscaldanti esistenti). La fisica della costruzione prevede poi che i parametri "anteriori" siano come minimo ripristinati: in questo caso la superficie di vetrate che era possibile aprire per arieggiare. Il progettista si è però detto comunque pronto a rivedere se sia possibile, incrementando l'angolo di inclinazione dei serramenti, ridurre il numero di quelli apribili. Da notare che l'aerazione tramite apertura dovrà continuare ad avvenire manualmente.

Concetto antincendio

Il progettista confrontato con gli argomenti della CE e OP, si è detto intenzionato a rivedere la posizione delle porte taglia fuoco sui corridoi ai piani PT, 1, 2 e 3. La soluzione prevista dal progetto è piuttosto impegnativa in quanto implica la chiusura della rampa delle scale, mentre lo spostamento da noi proposto della linea taglia fuoco "solo" la sostituzione di una porta e di un serramento per piano.

Elementi frangisole

Il progettista ha confermato che l'importo a preventivo per gli elementi oscuranti sulla facciata sud è realistico, anche se a prima vista può sembrare esiguo. Non è inclusa l'impiantistica (p.es. connessioni elettriche).

Impianto di riscaldamento

La CE e OP ha voluto sapere se è stata effettuata una perizia sullo stato della caldaia e dell'impianto di riscaldamento che è non è mai stato sostituito sin dall'inizio (1976) e che cosa ha previsto di fare quando essa non sarà più in grado di funzionare. Il Municipio ha risposto che i progettisti, prima di decidere quali interventi effettuare, hanno verificato l'impiantistica e quindi anche l'impianto di riscaldamento e quanto ad esso correlato; qualora tale ipotesi dovesse malauguratamente avverarsi si procederà con la sua sostituzione.

Gestione degli ospiti durante l'intervento

Intervento a piani e intervento a blocchi presentano entrambi vantaggi e svantaggi per il cantiere. Gravi disturbi per gli inquilini: rumori, disagi termici, vibrazioni, emanazioni di vapori e polveri. E infine un incremento dei costi rispetto a un intervento globale. La CE o OP invita committente e progettisti a valutare attentamente come organizzare il cantiere.

Bagni per disabili

La CE e OP approva la decisione di intervenire sui tre appartamenti "grandi" in modo da renderne i servizi agibili ai disabili. Prende atto anche dell'impossibilità di adeguare tutti i bagni rendendoli agibili con una carrozzella. In caso estremo la persona disabile dovrebbe essere accompagnata. Saranno però installati un seggiolino nella posizione più idonea per facilitare la doccia e vicino al WC una maniglia nel rispetto dei parametri ergonomici. Come detto in precedenza Casa Capriasca non è, per la sua posizione, la struttura ideale e ciò giustifica il tipo di intervento scelto.

Impianti sanitari

Il risanamento delle condotte sanitarie mediante tecnologia Neovac prevede una pulizia tramite micro sabbatura (a forte pressione per le condotte principali e a bassa pressione per quelle secondarie) e la posa (tramite l'inserimento di un prodotto a due componenti) di una pellicola di rivestimento all'interno delle tubature. Nella migliore delle ipotesi questo procedimento avviene senza intoppi ed evita di spaccare tutte le pareti per sostituire le tubature incrostate. Il progettista non può prevedere come reagirà l'impianto di Casa Capriasca, ma ha previsto un budget adeguato per eventuali interventi puntuali di sostituzione di tubature danneggiate dalla micro sabbatura.

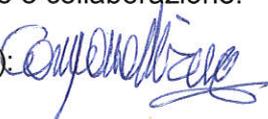
Conclusioni

La CE e OP è convinta della bontà dell'intervento e invita il Consiglio comunale ad approvare il dispositivo di risoluzione così come presentato, e in particolare come da capoverso:

1. Al Municipio è accordato un credito di fr. 3'900'000.00 per gli interventi di risanamento della residenza per anziani Casa Capriasca di Tesserete.

Grazie per la vostra attenzione e collaborazione.

Campana Mireno (Presidente):



Quadri Mario:



Colombo Nicola:

Quadri Stefano:



Croci Oscar:



Quirici Gilberto:



Gianinazzi Raoul:



Streit Christian:

Lepori Daria (relatrice):

