



RAPPORTO DELLA **COMMISSIONE EDILIZIA E OPERE PUBBLICHE** DEL
COMUNE DI CAPRIASCA SUL **MESSAGGIO MUNICIPALE N° 12/2009**
CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 1'395'000.- PER LA
RISTRUTTURAZIONE E IL RISANAMENTO DELLA PALESTRA COMUNALE,
AL MAPPALE NO.318, SEZIONE DI TESSERETE.

Capriasca, 14 gennaio 2010

Egregio Sig. Presidente,
Egredi Consiglieri Comunali,

il Messaggio Municipale no.12/2009 propone lo stanziamento di un credito per importanti interventi di ristrutturazione e risanamento sullo stabile della palestra comunale. L'edificio è ubicato nei pressi dell'attuale sede della scuola elementare di Tesserete.

La Commissione dell'Edilizia ha approfondito i contenuti del Messaggio in diverse riunioni, effettuando anche un sopralluogo sul posto per verificare lo stato di manutenzione dello stabile. È pure stato organizzato un incontro, congiuntamente alla Commissione della Gestione, con i Municipali V. Menghetti (Dicastero educazione) ed E. Della Torre (Dicastero edilizia pubblica).

Sulla scorta delle discussioni commissionali viene presentato il seguente rapporto.

PREMESSA

Ogni gestore immobiliare è cosciente che un buono stato di manutenzione dei propri stabili costituisce una solida base per mantenere il valore del proprio parco immobiliare. Come nel privato, anche l'ente pubblico è tenuto a tenere in buono stato gli edifici destinati ad uso della collettività. In quest'ottica il Municipio ha sottoposto al Consiglio Comunale, nel mese di agosto, la presente richiesta di credito.

Lo stabile in oggetto è stato realizzato oltre trent'anni or sono e, nel corso degli anni, è stato oggetto di pochi interventi di manutenzione (rifacimento del tetto nel 1997, posa di tende parasole nel 2001). Se la ridotta manutenzione dimostra che lo stabile è di buona fattura, ciò non toglie che il passare del tempo abbia deteriorato alcune parti costruttive sulle quali bisogna oggi intervenire. Oltre a ciò è importante segnalare che le diverse leggi in vigore impongono requisiti differenti da quelle degli anni '80, per cui, anche sotto questo aspetto, alcuni adattamenti si rendono indispensabili.

Il contesto scolastico attorno al quale gravita l'utilizzo della palestra ha portato la Commissione ad una discussione di fondo sul tema dell'edilizia scolastica e sul futuro assetto degli stabili ad essa destinati. Si è però convenuto che, a prescindere da quelle che saranno le scelte future, l'ubicazione e il mantenimento della palestra non vengono messe in discussione. Nonostante l' "età", la palestra risulta infatti essere ancora funzionale ed apprezzata dagli utenti. Il suo intenso utilizzo, come d'altronde vale per questi tutte le palestre del Cantone, è dimostrato dal piano d'occupazione degli spazi. Sia il giorno che la sera la palestra è costantemente occupata dalle scuole o dalle diverse associazioni sportive.

NEL MERITO

Il Messaggio Municipale ripercorre con dovizia di particolari le motivazioni del Municipio e l'iter che hanno portato all'allestimento della presente richiesta di credito. Per questi dettagli la Commissione rimanda al testo del Messaggio, non avendo particolari osservazioni da rivolgere all'attenzione del Consiglio Comunale.

Unica annotazione che si ritiene di dover rivolgere al Municipio per quanto riguarda la gestione del progetto è l'assegnazione del mandato di progettazione allo studio Evolve SA di Rivera. La Commissione e il relatore, avendo visionato la documentazione prodotta, lodano il lavoro del progettista, preciso, dettagliato e completo. Con difficoltà si comprende però la scelta dell'Esecutivo di voler assegnare questo mandato ad uno studio non domiciliato nel Comune. Essendo l'importo inferiore al minimo stabilito dalla Legge sulle commesse pubbliche per l'assegnazione di un mandato diretto, la Commissione avrebbe preferito che fosse coinvolto un professionista locale. Ve ne sono diversi, domiciliati nel Comune, tutti abilitati a sviluppare un progetto di questo tipo.

Per il futuro si invita pertanto il Municipio a voler tenere in considerazione, laddove possibile, il contesto locale nell'assegnazione di mandati e commesse. Oltre che un concreto sostegno all'economia locale è questo un criterio che serve anche da incentivo all'insediamento di nuove attività nel Comune.

La Commissione ha prestato particolare attenzione all'analisi del concetto tecnico che l'Esecutivo propone di mettere in atto, verificando gli interventi edili suddivisi per gruppi funzionali. Parallelamente si è voluto comprendere nel dettaglio le voci che compongono il credito

Da questa analisi, in base alle indicazioni ricevute del progettista, si evince che il credito di 1'395'000.- è così composto:

Energia:	950'000.-	} 445'000.-
Degrado:	240'000.-	
Disabili:	85'000.-	
Prevenzione incendi:	80'000.-	
Prevenzione infortuni:	20'000.-	
Oneri già assunti	20'000.-	

TOTALE: 1'395'000.- (incluso IVA, onorari, spese e imprevisti)

Secondo il giudizio della scrivente Commissione, l'importo così come presentato, appare eccessivo per almeno due motivi:

- Pur essendo un edificio importante (come evidenziato in precedenza), la palestra non è uno degli investimenti prioritari che il comune dovrà fare per i prossimi anni. Ciò anche in previsione delle future realizzazioni previste in ambito di edilizia scolastica.
- Molte parti costruttive sono vecchie ma ancora funzionali e dignitose.

In base alle considerazioni di cui sopra la Commissione ritiene che sulle questioni legate al degrado dello stabile (rifacimento pavimento risanamento puntuale CA,...), all'accessibilità dei disabili e alla sicurezza degli utenti non si possa transigere. Su questa parte di credito non vi è nulla da obiettare, essendone condivisa sia l'urgenza sia la necessità.

Un apprezzamento diverso è stato invece fatto sul tema “energetico” che, come indicato precedentemente, incide quasi per il 70% sulla spesa generale.

Alla Commissione dell’Edilizia sono ben chiari i concetti del risparmio energetico, dell’uso di energie rinnovabili e della riduzione delle emissioni nocive, tutti aspetti condivisibili e da sostenere.

Se da un lato ben si comprende l’esigenza di sostituire la caldaia ad olio difficilmente si riesce a concepire che questo intervento possa generare indirettamente (a seguito dell’applicazione delle nuove normative in campo energetico per gli edifici pubblici) costi così elevati.

Con queste considerazioni la Commissione invita il Municipio a voler rivedere le modalità di intervento sotto la voce “energia” respingendo di conseguenza la relativa parte di credito.

La Commissione desidera precisare che, se si stesse trattando il credito per una costruzione nuova non vi sarebbe alcuna riserva sul tipo di intervento da svolgere, soprattutto in riguardo all’uso di materiali isolanti, alla scelta della produzione del calore, alla promozione delle energie rinnovabili. Il contesto in cui si inserisce la ristrutturazione della palestra è invece diverso, trattandosi di un intervento sull’esistente e non di una costruzione ex novo.

Tenuto conto dei costi necessari al risanamento energetico, la Commissione si domanda se il Regolamento sull’utilizzo dell’ Energia (RuEn) e il relativo obbligo di risanare gli edifici pubblici secondo lo standard Minergie, abbiano un reale riscontro nell’applicazione quotidiana. Considerando il precario stato delle finanze comunali (a Capriasca come altrove) ci si chiede inoltre se i parametri energetici del risanamento (eccessivamente restrittivi) costringano gli enti pubblici ad evitare di effettuare la manutenzione regolare a causa di costi, il più delle volte, insostenibili.

CONCLUSIONI

Visto il messaggio municipale no. 12/2009 concernente la richiesta di un credito di fr.1'395'000.-- per la ristrutturazione e il risanamento della palestra comunale, al mappale no. 318, sezione di Tesserete, considerando soprattutto l'esigenza di mettere in sicurezza lo stabile e garantirne la funzionalità, si invita questo Consiglio Comunale a voler

DECIDERE:

1. Sono approvati il progetto e il preventivo per la ristrutturazione e il risanamento della palestra comunale, esclusa la parte di risanamento energetico.
2. Al Municipio è accordato un credito complessivo di fr. 445'000.-
3. La spesa è caricata al conto investimenti del Comune.
4. Il presente credito decade, se non utilizzato, il 31 dicembre 2012.
5. La presente risoluzione è soggetta a ricorso e a domanda di referendum, secondo i termini indicati nel dispositivo esposto agli albi comunali.

Lucca Gianpietro

Croci Oscar

Orsi Lorenzo (relatore)

Piattini Paolo

Streit Christian

Rudin Marco

Quadri Stefano

Mora Francesco

Banfi Fabio