



Messaggio Municipale

Richiesta di un credito d'investimento di CHF 75'000 per il risanamento delle impermeabilizzazioni sul tetto del magazzino comunale (mappale no. 154 RFD di Bissone)

Numero	Data	Risoluzione Municipale
12/2023	11 settembre 2023	574/2023

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

sottoponiamo alla vostra attenzione il presente Messaggio Municipale concernente la richiesta di un credito d'investimento di CHF 75'000 per il risanamento delle impermeabilizzazioni sul tetto del magazzino comunale (mappale no. 154 RFD di Bissone).

A. ASPETTI INTRODUTTIVI E DESCRIZIONE DEL RISANAMENTO

Il Consiglio comunale, nella sua seduta del 19 dicembre 2011, ha accolto all'unanimità la variante 2 del Messaggio Municipale no. 721 concernente la richiesta di un credito straordinario di CHF 430'000.00 (variante 1) / CHF 760'000.00 (variante 2) per la conversione funzionale dell'edificio dell'ex depuratore.

Dopo l'evasione delle formalità legate ai crediti per opere pubbliche secondo la LOC, il Municipio ha concluso la procedura di aggiudicazione della commessa pubblica con RM 21/13.26 nel mese di giugno 2013.

I lavori sono terminati nel novembre 2013, con la liquidazione delle fatture degli artigiani, dopo il controllo della direzione lavori.

A distanza di quasi 10 anni, nel mese di giugno 2023, il Municipio, tramite i suoi servizi, ha constatato un'infiltrazione nei locali interni del magazzino comunale. È stata quindi contattata una ditta specializzata nel settore per le verifiche e le riparazioni del caso.

Durante la riparazione sul posto, la ditta ha verificato le saldature tra un foglio e l'altro del manto impermeabile, dove purtroppo è risultato un problema di resistenza di adesione tra i fogli stessi, dove in alcuni punti vi sono pure delle aperture. Fortunatamente la barriera vapore posata a regola d'arte ha impedito alla maggior parte dell'acqua di scendere sotto la soletta, fermandola a livello dello stato d'isolazione termica.

Tenuto conto della situazione soprastante, il Municipio ha contattato uno studio d'ingegneria esterno per l'elaborazione di una relazione tecnica necessaria alla richiesta del credito al Consiglio comunale, avente per oggetto il risanamento del tetto del magazzino comunale, che comprende:

- rimozione della ghiaia
- smontaggio e successiva riposa delle copertine
- smontaggio del vecchio manto non saldato in maniera corretta
- sostituzione isolante termico danneggiato dall'acqua
- posa di un nuovo strato impermeabilizzante
- posa impianto anticaduta secondo le specifiche norme tecniche

Questo intervento permetterà di risanare il tetto del magazzino comunale, prolungando la durata di vita del bene per i prossimi 15/20 anni.

B. TEMPISTICHE E ASPETTI FINANZIARI

Il Municipio intende procedere nel più breve tempo possibile a deliberare le necessarie riparazioni del tetto presso il magazzino comunale. Dopo aver interpellato il consulente tecnico, si è concordato di procedere con la richiesta di credito ordinaria al Consiglio comunale, rinunciando all'intervento d'urgenza.

Il lavoro sarà affidato ad una ditta specializzata nel settore, a norma della LCPubb.

Sul fronte dei costi, riassumendo la relazione tecnica allegata, prevediamo quanto segue:

Voce	Importo in CHF
Risanamento tetto (parte alta)	43'059
Risanamento tetto (parte bassa)	20'822
Cantiere, imprevisti e regie	3'993
Onorario direzione lavori (DL)	1'200
Imposta sul valore aggiunto (IVA) e arrotondamenti	5'926
TOTALE (arrotondato)	75'000

La richiesta di credito complessiva ammonta a CHF 75'000. La spesa è interamente a carico del Comune.

Secondo l'art. 17 cpv. 2 RGFC l'ammortamento si effettua la prima volta a partire dall'anno che segue l'utilizzo del bene amministrativo. Il Municipio decide il tasso di ammortamento da applicare al valore iniziale netto.

Il Messaggio sul credito d'investimento deve indicare la durata di vita ed il tasso di ammortamento previsti. Se necessario l'opera va suddivisa in singole parti con una durata di vita differenziata.

Il Municipio quantifica i costi di ammortamento come segue:

Oggetto	Importo totale in CHF	Durata di vita	Tasso di ammortamento	Costo annuale per ammortamento
Costruzioni edili	75'000	20	5%	3'750.00

La spesa a carico della gestione corrente per ammortamenti è quantificata in CHF 3'750.00.

Non sono previsti altri oneri particolari, come pure costi per interessi, poiché sarà impiegata la liquidità del Comune. La spesa risulta necessaria e sostenibile rispetto alla situazione finanziaria del Comune.

C. DISPOSITIVO DECISIONALE

Sulla base di quanto sopra esposto e richiamato l'art. 9 cpv. 1 lett. e) ROC, si invita il lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. è approvato il risanamento del tetto del magazzino comunale (mappale no. 154 RFD di Bissone) e la concessione del relativo credito d'investimento di CHF 75'000, come proposto dal presente Messaggio
2. la spesa sarà caricata al conto investimenti, sostanza amministrativa, e ammortizzata in conformità di quanto previsto dalla LOC
3. il credito decade se inutilizzato entro il 31 dicembre 2026

Con ogni ossequio.

Il Sindaco:

Andrea Incerti

PER IL MUNICIPIO



Il Segretario:


Ivan Monaco

Allegati: relazione tecnica 18.07.2023 dello studio ing. Mauri e Associati.

Per esame e rapporto (art. 10 RALOC):

- (x) Commissione della gestione
- (x) Commissione edilizia ed opere pubbliche

COMUNE DI BISSONE

RISANAMENTO IMPERMEABILIZZAZIONE TETTI MAGAZZINO COMUNALE

RAPPORTO TECNICO

0. PREMESSA

Siamo stati contattati dai responsabili comunali per visionare i tetti del magazzino, i quali erano in fase di riparazione da parte della ditta Manz.
La ditta era stata chiamata a causa di un'infiltrazione.

1. SEGNALAZIONE DA PARTE DELLA DITTA MANZ E CONSEGUENTE SOPRALLUOGO

Durante i lavori di riparazione delle perdite del tetto grande, la ditta Manz ha constatato delle non conformità sul manto impermeabile Sarnafil.
In effetti si è potuto vedere come le saldature tra un foglio e l'altro non avessero la necessaria resistenza di adesione e fossero in più punti già aperte.
A questo punto la ditta e i responsabili hanno richiesto il nostro intervento.

2. CONSTATAZIONE

Recati sul posto abbiamo preso atto di quanto segnalato.
In effetti le saldature si scollano troppo facilmente, di conseguenza appena il manto subisce una trazione le saldature si staccano e lasciano penetrare l'acqua. Per fortuna la barriera vapore posata a regola d'arte ha impedito alla maggior parte dell'acqua di scendere sotto la soletta, fermandola a livello dello strato di isolante termico.
Non essendoci alternative abbiamo chiesto alla ditta Manz di quantificare il costo per lo smontaggio completo del tetto alto e del tetto basso anch'esso soggetto allo stesso fenomeno, aggiungendo la linea vita mancante, in modo da mettere a norma il tetto.
Alla ditta Manz abbiamo chiesto di valutare anche la sostituzione di metà dell'isolante termico ormai inzuppata d'acqua. Le copertine non vengono sostituite, vengono solo smontate e riposte.

3. CONCLUSIONI

Per risolvere il problema delle infiltrazioni si deve quindi procedere alla rimozione della ghiaia, allo smontaggio delle copertine, allo smontaggio del vecchio manto non saldato in maniera corretta, alla sostituzione dell'isolante termico danneggiato dall'acqua, alla posa di un nuovo strato impermeabilizzante in Sarnafil, e alla riposa delle copertine.

Si sfrutta questo lavoro per posare una linea vita oggi assente.

Con questo intervento si rimette a norma il tetto del magazzino e si evitano future infiltrazioni per i prossimi 15 o 20 anni.

4. COSTI

Tetto alto

Risanamento impermeabilizzazione e sostituzione termica deteriorata

Smontaggio e rimontaggio copertine Fr. 37'370.00

Impianto anticaduta tetto alto Fr. 5'689.00

Tetto basso

Risanamento impermeabilizzazione e sostituzione termica deteriorata

Smontaggio e rimontaggio copertine Fr. 17'855.00

Impianto anticaduta Fr. 2'967.00

Eliminazione rifiuti di cantiere Fr. 799.00

Imprevisti e regie 5% Fr. 3'194.00

Onorario DL Fr. 1'200.00

Totale intervento Fr. 69'074.00

IVA 7.7% e arrotondamenti Fr. 5'326.00

TOTALE (IVA inclusa) Fr. 74'400.00

Prima della delibera dei lavori consigliamo di valutare se rientra nelle vostre previsioni un possibile impianto fotovoltaico e se volete procedere ad un aumento della coibentazione termica per migliorare l'efficienza energetica.

Restando a vostra disposizione per ogni e qualsiasi domanda in merito cogliamo l'occasione per porgere i nostri migliori saluti

Studio d'ingegneria
Mauri & Associati SA



Lugano-Davesco, luglio 2023