



Messaggio municipale

No. 111

Risoluzione municipale n. 911

Collina d'Oro,

29 ottobre 2007

Concerne lo stanziamento di un credito di Fr. 748'000.-- per il rifacimento della copertura del tetto dello stabile della palestra comunale di Montagnola e la sostituzione del pavimento della stessa

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

Il presente Messaggio Municipale, a giusta ragione, può essere considerato la naturale prosecuzione del precedente, no. 84, approvato nella seduta del lodevole Consiglio Comunale del 18 dicembre 2006.

L'edificio delle scuole elementari è stato edificato nei primi anni 80 ed è stato realizzato su progetto dell'architetto Livio Vacchini. Si ricorda che a seguito dell'apposito decreto dell'Autorità Cantonale, che ha apportato alcune importanti modifiche alla Legge Edilizia, (con particolare riferimento ai nuovi disposti concernenti il capitolo IV inerente alla polizia del fuoco) è stato necessario procedere all'adeguamento dell'edificio della palestra al fine di poter ospitare anche manifestazioni al suo interno. Nel messaggio citato, si ricordava anche la necessità di effettuare altri lavori di una certa importanza, per garantire di evitare un degrado repentino dell'edificio e, nel tempo, un buon mantenimento dello stato dell'involucro.

L'intervento più importante e più oneroso proposto ora concerne il rinnovamento del tetto praticabile dell'edificio della palestra, dove è previsto il rifacimento dell'isolazione, del manto impermeabile del tetto e della copertura praticabile. L'intervento sarà completato con la realizzazione di un parapetto di protezione della terrazza che si affaccia sul sottostante edificio. Inoltre, si propone pure la sostituzione del pavimento della palestra che evidenzia segni importanti di deterioramento. L'uso continuo di questa struttura da parte degli allievi di scuola elementare in primo luogo e da parte di diverse società sportive poi, ha portato inevitabilmente all'usura di questo rivestimento, ancora l'originale iniziale.

Introduzione

La situazione relativa alla copertura della palestra risulta molto precaria. A più riprese si sono messe in atto opere puntuali per ovviare alle piccole infiltrazioni, senza ottenere risultati del tutto soddisfacenti. Il deterioramento del manto impermeabile riguarda tutta la superficie del tetto per cui non è pensabile un intervento parziale o dilazionato nel tempo.

Le lastre di cemento che fungono quale pavimento praticabile sono soggette a continue rotture che si registrano soprattutto durante il periodo invernale sotto l'azione del gelo-disgelo. Anche i giunti di dilatazione della struttura in calcestruzzo hanno raggiunto il massimo grado di durata; la perdita di elasticità e aderenza è la causa di ulteriori infiltrazioni e intacca la resistenza delle parti in calcestruzzo armato.

Va tenuto presente che la durata media di questo tipo di copertura si aggira attorno ai 20 – 25 anni, quindi si sono raggiunti i limiti massimi. La superficie totale da risanare è di circa 900 metri quadrati. Determinante perciò, per il mantenimento in buono stato della struttura, è il risanamento completo del tetto praticabile, giunti compresi, che per evitare ulteriori degradi non potrà essere procrastinato.

Dopo aver esaminato diversi varianti per la sostituzione delle lastre di cemento esistenti, si è optato per la posa di un manto sintetico che permetterà di ricavare un campetto da gioco dalle dimensioni di 45 ml x 22 ml. La scelta è giustificata dal fatto che quest'area potrà essere utilizzata per svolgere diverse attività all'aperto ed il maggior costo, rispetto ad una superficie normale, può essere quantificato in circa Fr. 30'000.–.

La realizzazione di questo campetto sintetico completerebbe in maniera ideale l'intervento di riqualifica dell'area scolastica e andrebbe a supporto o/a complemento dell'impianto sottostante della palestra.

Come anticipato, oltre al risanamento del tetto praticabile è previsto di posare un parapetto perimetrale a protezione dell'angolo da gioco. Attualmente quest'area, è utilizzata principalmente dagli allievi del centro scolastico durante le ricreazioni. A più riprese, sono pervenute parecchie segnalazioni da parte dei genitori che hanno denunciato la pericolosità del parapetto esistente che, per le sue caratteristiche attrae i bambini ad arrampicarsi per gioco.

Dopo un'attenta analisi, si è deciso di proporre la realizzazione di parapetto trasparente, costituito da piantane in acciaio inox satinato, munite di piastre di fissaggio per vetrate. Questa struttura trasparente e luminosa si integra bene nel contesto dell'edificio, fornendo contemporaneamente tecnologia innovativa e discrezione estetica. L'insieme del sistema costruttivo è stato appositamente progettato per ottenere un'ottima resistenza agli agenti atmosferici e agli urti. L'ancoraggio delle piantane è previsto sul parapetto in calcestruzzo esistente, tramite staffe in acciaio che favorisce l'opportuna dilatazione termica dei profilati.

Progetto

Come precedentemente detto, le opere che si intendono affrontare sono riassunte in:

- **risanamento completo della copertura.**

La particolare struttura della copertura impone la scelta di materiali impermeabili particolarmente elastici, si è quindi optato per la posa di un manto bituminoso incollato a caldo che garantisce, oltre alla garanzia di durata nel tempo, di sopportare in modo ottimale le differenti dilatazioni a cui la copertura è soggetta.

Attualmente lo strato di isolamento termico è di 50 mm: per diminuire le perdite di calore e per attenersi alle disposizioni in materia di risparmio energetico è prevista la posa di 10 cm di materiale isolante tipo Foamglas T4 WSD.

Sopra allo strato di isolamento sarà posato un manto impermeabile tipo Swisspor a due strati saldato a fiamma. È prevista successivamente la posa di uno strato di miscela tipo AC 11 N, spessore 50 mm a caldo, sul quale sarà poi posato un manto sintetico di 8 mm bicolore azzurro e rosso. Per la corretta raccolta delle acque meteoriche superficiali è prevista la costruzione di una canaletta perimetrale tipo Acodrain NW 100.

- **parapetto di protezione.** Come anticipato si prevede di dotare l'area di gioco di un parapetto di protezione dell'altezza di ml. 1.94. Il parapetto è formato da piantane in acciaio inox sanitate, dotate di piastre di fissaggio con elementi puntiformi tipo "Rotoule" e di lastre in vetro stratificato*. I montanti sono stati progettati in modo da poter facilmente sostituire il vetro;
- **risanamento pavimento palestra.** È prevista la completa sostituzione del rivestimento esistente. Si procederà alla rimozione dell'attuale rivestimento quindi alla preparazione del supporto, pulizia, stesura di un primer e la rasatura della superficie autolivellante, in seguito alla posa del nuovo pavimento simile per caratteristiche all'originale. La demarcazione dei vari settori per le diverse discipline sportive completerà i lavori.

* il vetro stratificato è conosciuto come antisfondamento e antinfortunistica ha la caratteristica di contenere al suo interno una pellicola adesiva generalmente trasparente che incolla due strati di vetro rendendoli particolarmente sicuri alla rottura accidentale o forzata. Esso viene utilizzato in tutte quelle situazioni in cui l'applicazione di lastre di vetro potrebbe causare danni a persone o cose in caso di rottura.

PREVENTIVI E FINANZIAMENTO

Preventivo di spesa risanamento copertura palestra

Per il calcolo dei costi d'opera ci si è basati:

- su un computo dettagliato dei quantitativi;
- applicando i prezzi unitari emersi dalle offerte più recenti;
- inserendo per i prezzi mancanti valori valutati.

Quest'investimento è previsto nella pianificazione finanziaria 2004/2008, allestito dal Municipio. Il costo complessivo dell'intervento previsto è di Fr. 638'000.00 (IVA inclusa).

In forma riassuntiva, il preventivo di spesa è così composto:

Opere capomastro	Fr.	112'400.00
Opere da lattoniere	Fr.	29'900.00
Impermeabilizzazione e isolazioni	Fr.	132'000.00
Opere di pavimentatore	Fr.	28'000.00
Rivestimento sintetico	Fr.	74'800.00
Opere da metalcostruttore	Fr.	73'800.00
Opere da pittore	Fr.	8'000.00
Opere da elettricista	Fr.	12'705.00
Opere di pietra naturale e artificiale	Fr.	20'420.00
Opere di pulizia	Fr.	1'500.00
Imprevisti e regie	Fr.	24'676.00

Onorari:		
Architetto progettisti e direzione lavori	Fr.	74'430.00
Totale lordo	Fr.	592'631.00
IVA 7.6%	Fr.	45'039.95
Totale netto	Fr.	637'670.95
Totale arrotondato per eccesso	Fr.	638'000.00

Preventivo rifacimento pavimento palestra

Il costo complessivo dell'intervento previsto è di Fr. 110'000.00 (IVA inclusa).

In forma riassuntiva, il preventivo di spesa è così composto:

Opere da pavimentatore	Fr.	83'450.00
Opere da pittore	Fr.	5'500.00
Opere di pulizia	Fr.	1'500.00
Imprevisti e regie	Fr.	4'522.00
Onorari:		
Architetto e direzione lavori	Fr.	6'500.00
Totale lordo	Fr.	101'472.00
IVA 7.6%	Fr.	7'711.90
Totale netto	Fr.	109'183.90
Totale arrotondato per eccesso	Fr.	110'000.00

Priorità, procedura e tempi

Un intervento di manutenzione straordinaria di questa portata non può essere assorbito, in poco tempo, soprattutto quando concerne la struttura scolastica, la quale per la sua stessa natura, deve garantire certe condizioni di agibilità in determinati periodi dell'anno.

Si prevede nella prima fase di procedere nel corso del prossimo mese di giugno ai lavori per la sostituzione del pavimento della palestra che sarà messa a disposizione con l'inizio del nuovo anno scolastico. Nello stesso tempo, si darà avvio ai lavori per il risanamento della copertura per una durata preventivata in circa 6 mesi.

Conclusioni

Come inizialmente detto, ribadiamo la necessità di operare gli interventi di manutenzione straordinaria descritti. Questi lavori permetteranno di ottenere un'adeguata struttura che potrà soddisfare diverse esigenze.

Come anticipato in entrata, non è da escludere in un prossimo futuro, ci possa essere la necessità di effettuare altri lavori di una certa importanza, quale, ad esempio, il rifacimento dei tetti piani dell'edificio scolastico, il risanamento della centrale termica e dei serramenti, l'ecc., considerato la vetustà della struttura esistente. Di sicuro, sarà necessario completare l'adeguamento nella parte restante dell'edificio scolastico, alle normative di protezione del fuoco.

L'incarto completo relativo al progetto può essere consultato presso l'Ufficio tecnico comunale a Gentilino.

Il Municipio convinto della necessità di intervenire al più presto al fine di risanare la palestra e ritenuto indispensabile l'attuazione di quest'intervento per migliorare i servizi comunali, in particolare lo spazio situato sopra la copertura, vi invita a voler

risolvere:

1. È approvato il progetto per procedere al rifacimento della copertura dello stabile della palestra comunale di Montagnola e la sostituzione del pavimento della palestra.
2. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 748'000.– per per il rifacimento della copertura dello stabile della palestra comunale di Montagnola e la sostituzione del pavimento della palestra.
3. Il credito sarà automaticamente adeguato alla fluttuazione dell'indice dei costi di costruzione.
4. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
5. La spesa verrà iscritta al capitolo investimenti del Comune.
6. Il credito richiesto decade se non utilizzato entro il 31.12.2010 a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Sabrina Rome

Il Segretario
Sandro Gandri

S. Rome

Sandro Gandri

Allegato: piano progetto campo sintetico

PROPOSTA NUOVO CAMPO SINTETICO

