

Servizi amministrativi
CH-6808 Torricella
Telefono 091 935 75 10
www.torricella-taverne.ch

Messaggio municipale

No. 125/2019

chiedente un credito di CHF **131'000.00** per gli interventi di manutenzione straordinaria del magazzino comunale.

RM. No. 5229/2019

Data 2 dicembre 2019

Dicastero Territorio

Per esame alle Commissioni della gestione e delle Opere Pubbliche

Signor Presidente,
Signore e Signori Commissari e Consiglieri comunali,

per gli interventi necessari di manutenzione straordinaria del magazzino comunale.

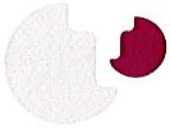
1. Introduzione

1.1 Premessa

Il magazzino comunale si trova in Via ai Söi 22, Taverne. Il mappale 1012 RFD è di proprietà del Comune di Torricella-Taverne. L'edificio esistente è stato edificato nel 1972 con destinazione di deposito di bibite (succhi di frutta) dalla Nectar SA di Agno. Il Comune di Torricella-Taverne ha acquistato la proprietà nel 1992. In quegli anni era ospitato il magazzino comunale e il deposito dell'Azienda elettrica comunale, poi, con la vendita di quest'ultima alla AIL SA, lo stabile è stato riservato ad uso esclusivo della squadra esterna dell'Ufficio tecnico comunale.

Attualmente l'edificio ospita i veicoli dell'UTC, i mezzi per il servizio invernale, le attrezzature per gli interventi e la manutenzione del verde, una piccola officina, un deposito del materiale dell'Azienda acqua potabile e dei locali ad uso ufficio e depositi.





Servizi amministrativi
CH-6808 Torricella
Telefono 091 935 75 10
www.torricella-taverne.ch

1.2 Situazione

Lo stabile non è mai stato oggetto di particolari interventi di manutenzione, per questo motivo presenta evidenti segni d'usura che causano disagi e danni sia alla struttura, sia al contenuto della stessa. Gli interventi oggetto del presente Messaggio municipale sono a carattere urgente e dovranno essere realizzati quanto prima per evitare che il degrado dell'edificio acceleri il suo decorso.

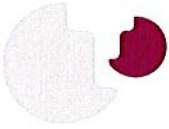
Il Municipio ha pertanto dato mandato all'Arch. Vincenzo Colella di allestire una perizia sullo stato di conservazione dello stabile (v. allegato).

Come si può evincere dalla perizia, l'edificio presenta diverse problematiche, in particolare derivanti dall'infiltrazione di acqua.

Queste infiltrazioni provengono da diversi elementi costruttivi, di cui si evidenziano i principali:

- Copertura
La copertura in molti punti è danneggiata, sia nello strato superiore in eternit, sia nello strato inferiore con lastra ondulata, il che porta l'acqua a scorrere verso i lati e quindi sulle pareti interne.
- Canali di gronda
I canali di gronda, oltre ad essere danneggiati in più posizioni, poggiano direttamente sulla muratura perimetrale, diventando quindi una delle principali cause di infiltrazione di acqua interna.
- Serramenti
I materiali sigillanti sono deteriorati e non garantiscono più la tenuta stagna. Anche la tipologia è ormai fuori norma, in quanto il vetro singolo non garantisce più nessun tipo di tenuta (strutturale, termica, fonica e di sicurezza).
- Portoni
Anche i portoni scorrevoli, oltre ad essere obsoleti e pesanti, presentano ormai segni di cedimento per quanto riguarda la struttura e la tenuta stagna, tant'è che in prossimità delle guide di scorrimento sono ben visibili i segni e gli effetti della presenza di acqua.

Gli interventi di manutenzione straordinaria per risolvere le problematiche d'infiltrazione sono prioritari.



2. 2. Descrizione interventi

2.1 Problematiche

Come già evidenziato, la problematica principale risiede nelle infiltrazioni d'acqua causate dalla precarietà della copertura esistente.

A queste problematiche si aggiungono una serie di altre situazioni che evidenziano il deterioramento dello stabile, fra cui:

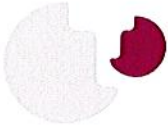
- Distacco pannelli sotto tetto
Il distacco dei pannelli sotto tetto permette, oltre il passaggio di acqua piovana, anche il progressivo e rapido deterioramento del materiale isolante sovrapposto; inoltre in alcuni casi ha reso possibile il proliferare di diverse specie di roditori, i quali vivono abitualmente nello strato fra le due lastre di chiusura della copertura, dove si trova l'isolamento morbido (lana di roccia).
- Distacco intonaco esterno
La mancanza di una sporgenza della copertura comporta lo scorrimento dell'acqua lungo le facciate durante le piogge. A lungo andare, la finitura esterna si deteriora, crepa o si stacca dal supporto causando altra infiltrazione interna, oltre a gravi effetti estetici. Nella facciata a nord, oltre a quanto già descritto, proliferano macchie e muffe.
- Distacco intonaco interno
L'infiltrazione di acqua, qualunque sia la provenienza, ha come primo effetto il deterioramento delle finiture interne, sia sulle pareti che sui soffitti.
- Pavimento magazzino
Il pavimento del magazzino è molto deteriorato; presenta vistose crepe e mancanza di materiale in molte zone di passaggio.

2.1 Intervento

L'intervento prevede la rimozione e il rifacimento completo del tetto tramite posa di pannelli in lamiera e coibentati (tipo Montana®). La carpenteria metallica esistente verrà mantenuta. La fase dei lavori sarà svolta a tappe, in modo da non interrompere le attività all'interno del magazzino. La nuova copertura sarà sporgente e munita di canali di gronda (nuova lattoneria).

Per ottemperare agli standard minimi di sicurezza, è previsto il rifacimento della tettoia esistente, lato ovest, e la messa a norma del quadro elettrico.

Sfruttando la presenza dei ponteggi posati per gli interventi alla copertura, verrà eseguito anche il tinteggio esterno in modo da razionalizzare il cantiere e i relativi costi.



Servizi amministrativi
CH-6808 Torricella
Telefono 091 935 75 10
www.torricella-taverne.ch

3. Preventivo/costi

3.1 Preventivo/stima dei costi

Le basi di progettazione rispettano quanto previsto dalle normative vigenti per la progettazione stradale e strutturale delle opere.

Edificio

Perizia amianto	CHF	1'500.00
Rifacimento copertura	CHF	84'000.00
Opere di lattoneria	CHF	14'500.00
Rifacimento intonaco e tinteggio esterno	CHF	18'500.00
Rifacimento intonaco e tinteggio interno	CHF	2'000.00
Tinteggio	CHF	4'500.00

<u>Totale</u>		<u>CHF 125'000.00</u>
---------------	--	-----------------------

Sicurezza

Nuova copertura esterna	CHF	3'000.00
Messa a norma quadro elettrico	CHF	3'000.00
<u>Totale</u>	CHF	<u>6'000.00</u>

<u>Totale (IVA esclusa)</u>		<u>CHF 131'000.00</u>
-----------------------------	--	-----------------------

4. Conclusioni

Viste le condizioni dello stabile ad uso magazzino, visto che lo stesso necessita di interventi puntuali di manutenzione straordinaria, considerato che gli interventi oggetto del presente Messaggio municipale risultano essere prioritari per evitare che il degrado dell'edificio acceleri il suo decorso, si ritiene ragionevole poter affrontare quanto prima i lavori citati.

Il Municipio è a disposizione qualora occorressero ulteriori informazioni.



Servizi amministrativi
CH-6808 Torricella
Telefono 091 935 75 10
www.toricella-taverne.ch

Tutto ciò considerato, il Municipio chiede al Consiglio comunale di

risolvere:

1. È approvato il progetto per gli interventi di rifacimento della copertura magazzino comunale;
2. è concesso un credito di CHF 131'000.00 per gli interventi di rifacimento della copertura del magazzino comunale;
3. il credito sarà adeguato alle giustificate variazioni dell'indice dei costi di costruzione;
4. il credito decade, se non utilizzato, il 31.12.2022.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:



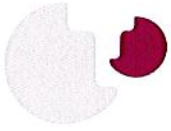
Tullio Crivelli

Thierry Ronchetti

Allegati:

Perizia Arch. Vincenzo Colella

Piani



Servizi amministrativi
CH-6808 Torricella
Telefono 091 935 75 10
www.torricella-taverne.ch

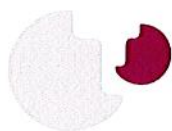
Allegato 1

Documentazione fotografica



Danni sotto tetto





Servizi amministrativi
CH-6808 Torricella
Telefono 091 935 75 10
www.torricella-taverne.ch

Segni di infiltrazione lungo le pareti



Distacco pannelli copertura





Servizi amministrativi
CH-6808 Torricella
Telefono 091 935 75 10
www.toricella-taverne.ch

Infiltrazione acqua locali uffici

