



CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA - MESSAGGIO MUNICIPALE n. 9/2019

Richiesta di un credito di CHF 470'000.00 per l'esecuzione di lavori urgenti di risanamento del palazzo comunale di Maggia

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, Egregi signori Consiglieri Comunali,

vi sottoponiamo per esame e approvazione, la richiesta di un credito di CHF 470'000.00 destinato all'esecuzioni di alcuni lavori urgenti.

Il palazzo comunale di Maggia, sede dell'amministrazione comunale, è stato oggetto di un importante riattamento all'inizio degli anni novanta. Le opere eseguite a suo tempo, caratterizzate da una particolare cura dei dettagli esecutivi e della qualità dei materiali utilizzati, hanno permesso di poter disporre ancora oggi di un edificio ben strutturato ed organizzato in modo ottimale per ospitare sotto lo stesso tetto tutti i servizi comunali. Anche per questo motivo non è stato difficile individuare in questo palazzo la sede idonea per insediare la sede del nuovo Comune dopo l'aggregazione comunale avvenuta nel 2004.

A oltre vent'anni di distanza, soprattutto l'impianto di riscaldamento alimentato con vettore elettrico ha iniziato a dare segni di inaffidabilità. In più di un'occasione è stato necessario predisporre degli interventi per aggiustare e riparare la caldaia. Fortunatamente, finora i guasti sono stati di lieve entità. Essendo una macchina di vecchia concezione è però pensabile che in futuro le cose si possano aggravare e che si renda difficile trovare i pezzi per effettuare delle riparazioni.

Vi è inoltre da considerare che attualmente i consumi di energia elettrica per riscaldare tutto il palazzo sono ingenti e anche per questo motivo si impone un cambiamento del vettore di riscaldamento predisponendo l'installazione di una pompa di calore aria/acqua sul modello di quelle già posate presso la Scuola dell'infanzia e presso la Casa ex Pedrazzini di Maggia.

La scelta di un questo nuovo sistema di riscaldamento presuppone l'esecuzione parallela di alcuni importanti lavori all'edificio: la posa di un cappotto isolante alle facciate, con successivo ritinteggio, e la sostituzione dei serramenti. L'efficienza dell'impianto potrà essere garantita unicamente mediante l'esecuzione anche di queste opere.

Ad onor del vero dobbiamo dire che lo stato attuale dei serramenti, soprattutto al piano terreno dello stabile, è già talmente precario che una sua sostituzione non potrebbe comunque essere procrastinata per lungo tempo. In caso di piogge accompagnate da forti

venti non è inusuale infatti vedere gli impiegati comunali intenti a tamponare i davanzali con strofinacci e stracci in modo da assorbire l'acqua che altrimenti si riverserebbe all'interno dei locali.

Per quanto attiene la posa del cappotto termico, possiamo assicurare che la facciata principale, quella che dà sulla strada comunale, sarà ripresa con le medesime caratteristiche attuali. Questo comporterà costi non indifferenti ma si ritiene che la caratteristica architettonica dell'edificio debba essere mantenuta di pregio come quella attuale.

In caso di approvazione del credito, come auspichiamo, il Municipio intende predisporre immediatamente i suddetti lavori in modo da poterli terminare ancora entro l'inizio del prossimo inverno.



Lavori previsti

L'attuale caldaia posizionata nel sottoscala e alimentata con corrente elettrica verrà sostituita con una nuova pompa di calore aria/acqua che sarà posizionata in uno dei locali adibiti a magazzino antistanti il palazzo comunale.

La distribuzione del calore non verrà modificata, si procederà però alla verifica di eventuali perdite nelle condotte poiché nella soletta fra il primo e il secondo piano è visibile una macchia di umidità probabilmente riconducibile ad una fuoriuscita d'acqua.

I vetusti serramenti verranno sostituiti con delle nuove finestre omologate alle norme energetiche attuali mantenendo però forma e dimensione attuali per non alterare le proporzioni delle facciate.

Le facciate dello stabile verranno isolate con la posa di un pannello termico ed intonacate mantenendo invariate le tonalità e le eleganti decorazioni. Per la facciata sud sarà riproposto il bugnato in rilievo mediante lastre apposite fissate sul nuovo isolamento termico.

Inoltre si procederà alla verifica dello stato dei canali di gronda e ad un controllo generale del tetto approfittando della posa del ponteggio.

Questi interventi contribuiranno ad un importante risparmio energetico.



Preventivo di spesa

Di seguito il preventivo di massima (+/- 10%) allestito dall'Ufficio tecnico comunale:

. Capomastro	CHF	20'000.00
. Carotaggi e taglio beton	CHF	2'000.00
. Opere di pavimentazione	CHF	3'000.00
. Ponteggi	CHF	16'500.00
. Opere da pittore (isolamento)	CHF	130'000.00
. Opere da pittore	CHF	4'000.00
. Opere da falegname (serramenti)	CHF	82'500.00
. Opere da falegname	CHF	10'000.00
. Opere in pietra naturale	CHF	13'800.00
. Opere da carpentiere	CHF	15'000.00
. Sanitario (riscaldamento)	CHF	50'000.00
. Sanitario	CHF	3'500.00
. Ricerca perdite imp. sanitario	CHF	5'000.00
. Sanitario (distribuzione)	CHF	12'000.00
. Elettricista	CHF	7'500.00
. Corpi illuminanti	CHF	1'500.00
. Opere da lattoniere	CHF	16'400.00
. Opere da fabbro	CHF	12'500.00
. Autorizzazioni e permessi	CHF	1'350.00
. Ingegnere sanitario	CHF	10'000.00
. Verifica energetica	CHF	2'000.00
. Consulenza fisica della costruzione	CHF	2'500.00
. Perizia fuoco	CHF	1'000.00
. Sistemi antincendio	CHF	750.00
. Controlli impianto elettrico	CHF	500.00
TOTALE PARZIALE	CHF	423'300.00
. Imprevisti e modifiche (10%)	CHF	42'300.00
TOTALE (CON IVA)	CHF	465'600.00
TOTALE ARROTONDATO	CHF	470'000.00

In fase di progetto definitivo verrà allestito un rapporto di consulenza CECE per la richiesta degli incentivi cantonali.

A copertura di questo importo si potrà pure attingere ai fondi FER.

Detta spesa era prevista solo parzialmente nel piano finanziario 2017-2021.

Eventuali informazioni supplementari potranno essere richieste all'Ufficio Tecnico Comunale.

Sulla scorta di quanto sopra esposto chiediamo pertanto al Consiglio Comunale di voler risolvere:

- 1. E' concesso un credito di CHF 470'000.00 destinato all'esecuzione di lavori urgenti di risanamento del palazzo comunale di Maggia.**
- 2. Il credito decade se non utilizzato entro due anni dall'approvazione dello stesso da parte del legislativo.**

Con perfetta stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

Aron Piezzi



Il Segretario:

Luca Invernizzi

