

Città di Mendrisio  
Commissione delle Opere Pubbliche

Rapporto sul MM 34/2010  
**Estensione del credito quadro per manutenzione centro Canavée**

Egregio Sig. Presidente,  
gentili colleghe, egregi colleghi,

### **Premessa**

La commissione delle Opere Pubbliche si è riunita in data 14 Aprile 2010, assistita dal Capo dicastero Matteo Rossi e dal vice capo ufficio tecnico Mario Briccola, per esaminare il messaggio in oggetto.

### **Considerazioni generali**

Il MM in oggetto richiede un'estensione del credito quadro per interventi di manutenzione del Centro Scolastico Canavée.

Il credito quadro di 1'800'000.- del MM 34/2010 va a completamento di interventi già intrapresi con l'avvallo del credito quadro per lavori generali di manutenzione, MM28/2005 dell'ammontare di 2'760'000.-, resisi necessari dopo aver constatato lo stato malconcio di struttura e impianti, i quali hanno generato grossi costi dovuti in gran parte ad imprevisti. Nella richiesta di credito sono poi stati aggiunti nuovi interventi di miglioria i quali assorbono ca. il 35% del credito quadro.

#### Costi di manutenzione straordinaria:

interventi eseguiti fino ad oggi	3'735'000.-	Di cui 190'000.- per opere non previste da realizzare. (Credito residuo da MM 28/2005)
MM 34/2010	1'800'000.-	
<b>Totale</b>	<b>5'535'000.-</b>	

Con questi interventi di manutenzione e migliorie, l'immobile riacquista valore assorbendo di fatto il deprezzamento dovuto al suo invecchiamento, mantenendo così un valore quasi a nuovo.

Occorre specificare alcune cifre significative riguardanti l'evoluzione dei due ultimi messaggi

#### Opere supplementari 2005

Rifacimento linee elettriche	315'000.-	MM 28/2005
Sistemazione uffici direzione	13'000.-	MM 28/2005
<b>Totale</b>	<b>328'000.-</b>	

### Maggiori costi 2005-2010

---

Ventilazioni piscina e aula magna	54'700.-	MM 28/2005
Sistemazione e insolazioni piazzali	183'700.-	MM 28/2005
Saldo sulle opere previste, diversi	38'600.-	MM 28/2005
Rifacimento tetti	390'000.-	MM 34/2010
<b>Totale</b>	<b>667'000.-</b>	

### Nuovi interventi 2010

---

Risanamento e aggiornamento impianti elettrici	150'000.-	MM 34/2010
Impianti disinfezione acqua piscina	130'000.-	MM 34/2010
Impianti solari termici e fotovoltaici	115'000.-	MM 34/2010
Indagini e interventi di risanamento calcestruzzi piscina	250'000.-	MM 34/2010
<b>Totale</b>	<b>645'000.-</b>	

Per quel che concerne l'investimento al netto del MM 34/2010 bisogna considerare quanto segue

### Spesa Netta

---

MM 34/2010	1'800'000.-
Sussidi della confederazione per risanamento degli edifici	-148'000.-
Contributi cantonali per impianti solari termici	-10'000.-
<b>Totale</b>	<b>1'642'000.-</b>

### Discussione

#### - Generale

Come ha sottolineato il municipale Rossi, la filosofia del comune è di intervenire con manutenzioni regolari nel corso della vita degli immobili pubblici, immobili che in parte già oggi denotano uno stato precario, questo per non ritrovarsi a dover sopportare delle enormi spese di riqualifica.

Precisa inoltre anche le difficoltà riscontrate al momento dell'esecuzione dei primi lavori facenti parte del MM28/05, con il relativo aumento dei costi, e di alcuni interventi resisi necessari, che non avrebbe avuto senso riprendere in un secondo tempo.

Il Vice capo UTC Briccola sottolinea come con gli interventi proposti dal messaggio daranno un notevole e contributo al risparmio di energia riducendo di conseguenza i costi di gestione.

#### - Impermeabilizzazioni

Si discute sulla complessa disposizione dei tetti e di come si intende sostituire le impermeabilizzazioni, ovvero il completo rifacimento dei manti impermeabili con materiali bituminosi, come pure la sostituzione completa del soprastante manto isolante. Il fattore critico che andrà a causare un costo supplementare è rappresentato dalla zona sopra la piscina, dove è presente la pista per l'istruzione stradale.

Il commissario Fumagalli propone un metodo di rifacimento dei tetti alternativo, il quale consiste nel posare un manto impermeabile, non bituminoso ma in materia sintetica, sopra lo strato di isolamento esistente. Sottolinea poi i notevoli risparmi di rame che si potrebbero ottenere sotto la voce lattoneria, voce che incide parecchio sull'intero costo dell'intervento. Un'ulteriore risparmio che si potrebbe ottenere adottando la variante sono i costi di smaltimento dei vecchi isolamenti, i quali rimarrebbero dove sono. Fumagalli conclude la proposta ritenendo che la variante proposta è adatta per l'80% della superficie di questi tetti.

La COP unanime ritiene opportuno chiedere al Municipio di valutare la variante proposta.

- Isolamento termico e fonti di energia rinnovabili

L'isolamento termico dei tetti verrà sostituito completamente da uno nuovo con prestazioni e coefficienti maggiori. Rispettando questi limiti si potrà usufruire dei contributi federali per la promozione del risanamento degli edifici. Questi interventi, assieme alla posa di collettori solari, permetteranno alla gestione dello stabile di raggiungere grossi risparmi energetici, al punto che in periodi estivi gli impianti di riscaldamento potranno essere completamente spenti garantendo con i soli collettori solari il necessario fabbisogno.

- Piscina

Le importanti perdite della piscina sono già state sanate riducendo sostanzialmente i consumi di acqua potabile. Gli interventi sui quali ci si deve concentrare attualmente sono le parti della struttura corrose da cloruri, come pure le indagini invasive per verificare lo stato di avanzamento del processo di carbonatazione con conseguente corrosione degli acciai d'armatura.

## Conclusioni

I commissari della COP, raccomandando di valutare la variante proposta, invitano le colleghe ed i colleghi Consiglieri Comunali ad approvare il **MM34/2010 così come presentato**.

Per la Commissione delle Opere Pubbliche  
Stefano Riva, relatore