

Rapporto della Commissione Edilizia al Consiglio Comunale per la seduta del 15 aprile 2014**MESSAGGIO MUNICIPALE n 5/2014**

Richiesta di un credito di CHF 260'000.00 per la sostituzione dell'impianto di produzione di calore, per la posa dell'isolazione esterna e altri interventi alla Casa Pedrazzini a Maggia, di proprietà del comune.

Signor Presidente, care colleghe, cari colleghi,

La commissione edilizia e opere pubbliche, si è riunita mercoledì 26 marzo 2014 per approfondire la tematica del credito per la Casa Pedrazzini. Alla riunione hanno presenziato il sindaco Aron Piezzi e i municipali Patrick Arnold e Luca Sartori, i quali hanno risposto alle domande e agli approfondimenti richiesti dai membri della commissione presenti.

Breve istoriato

La Casa Pedrazzini, come ben descritto nel MM necessita con urgenza di alcuni interventi. La vecchia caldaia elettrica crea problemi e il suo risanamento è praticamente impossibile essendo alcuni pezzi di ricambio fuori commercio. Non da meno lo è l'impiantistica per la distribuzione del calore, la quale è in uno stato precario.

Oltre la sostituzione dell'impianto di riscaldamento con una pompa di calore aria-acqua si intende isolare l'edificio con un cappotto esterno, isolare il pavimento del solaio, sostituire i canali di gronda e gli scarichi.

L'altro edificio nelle vicinanze di proprietà comunale, dove risiede il cantuccio e una sala multiuso condivide lo stesso impianto di riscaldamento con la casa Pedrazzini, ma quest'ultimo si è deciso di non isolarlo a causa delle sue caratteristiche, per motivi tecnici o di costo-beneficio.

Solo per l'edificio principale la spesa annua per l'energia elettrica è di ca. 12'000.00. Con questi interventi si ridurrà di ben oltre il 50% e inoltre si potrà beneficiare di un sussidio di quasi CHF 16'000.

Il Municipio intende effettuare i lavori previsti quest'estate, nel frattempo l'appartamento che si libererà a fine marzo sarà sfitto, mentre sarà premura garantire la continuità operativa della Posta al PT.

Il preventivo dei lavori previsti sono riportati di seguito come nel MM:

1 Impianto di produzione del calore

Opere di riscaldamento	CHF	68'000.00
Onorario pre prog. e DL	CHF	8'500.00
Opere da elettricista	CHF	13'000.00
Opere murarie	CHF	10'000.00
Altre opere (pittore, piastrellista)	CHF	2'000.00
<i>Totale parziale</i>	<i>CHF</i>	<i>101'500.00</i>
<i>IVA 8%</i>	<i>CHF</i>	<i>8'120.00</i>
<i>Totale pos. 1</i>	<i>CHF</i>	<i>109'620.00</i>

2 Isolazione esterna

Isolazione facciate edificio principale,

intonaco e tinteggio riproposto come esistente	CHF	80'000.00
Ponteggi	CHF	11'000.00
Diversi e imprevisti	CHF	5'000.00
<i>Totale parziale</i>	<i>CHF</i>	<i>96'000.00</i>
<i>IVA 8%</i>	<i>CHF</i>	<i>7'680.00</i>
<i>Totale pos. 2</i>	<i>CHF</i>	<i>103'680.00</i>

3 Sostituzione canali di gronda e posa isolazione soffitto solai

Canali di gronda, scarichi, adattamenti, pozzetti di scarico	CHF	11'000.00
Isolazione a pavimento solaio	CHF	10'000.00
<i>Totale parziale</i>	<i>CHF</i>	<i>21'000.00</i>
<i>IVA 8%</i>	<i>CHF</i>	<i>1'680.00</i>
<i>Totale pos. 3</i>	<i>CHF</i>	<i>22'680.00</i>

Totale complessivo posiz. 1,2 e 3 **CHF 235'980.00**

Imprevisti (ca. 10%) **CHF 20'000.00**

TOTALE **CHF 255'980.00**

TOTALE ARROTONDATO **CHF 260'000.00**

Considerazioni generali

La Commissione condivide ed è favorevole alle intenzioni del Municipio nel voler risanare la Casa Pedrazzini. Tuttavia dopo aver verificato la situazione esistente prima della riunione di mercoledì ha notato che i telai dei serramenti sono a filo della mazzetta dell'apertura e questo rende impossibile rivoltare l'isolazione contro il serramento. Il dubbio sollevato dalla Commissione che ha trovato fondamento dopo una consulenza con un fisico della costruzione, è che il ponte termico che si crea dall'incompletezza dell'involucro termico può dar luogo, molto probabilmente, alla formazione di condense e muffe (vedi schema 1). Questo lo si può accertare solo con chi sarà incaricato di elaborare il bilancio termico.

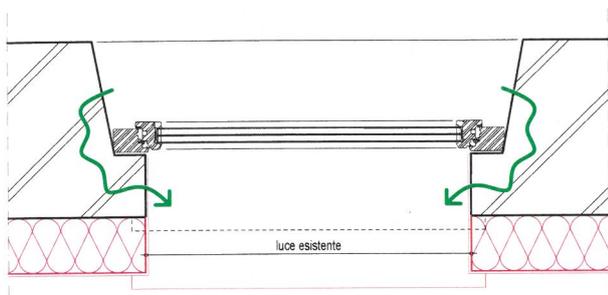
Visto che molto probabilmente questo inconveniente sarà accertato con i calcoli di un'esperto, la Commissione propone di stanziare un credito supplementare al fine di eseguire un intervento a regola d'arte, con la sostituzione dei serramenti posati con nastri ermetici e in modo da poter isolare le mazzette riducendo al minimo i punti deboli dell'involucro.

Scartata ipotesi di demolire e ricostruire le mazzette, in quanto l'intervento è comunque piuttosto oneroso e complicato (soprattutto in merito all'adattamento degli architravi).

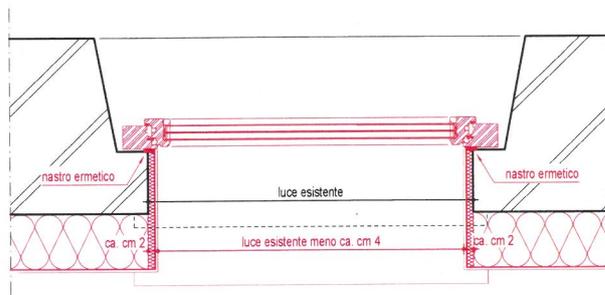
La posa del cappotto implica lo smontaggio e rimontaggio delle gelosie esistenti, la sostituzione dei serramenti e le dimensioni delle aperture lievemente modificate implicano un loro adattamento. La Commissione suggerisce anche una loro sostituzione con una versione in metallo e notevolmente più duratura.

schema 1

FINESTRA TIPO
PROPOSTA D'INTERVENTO MM5



FINESTRA TIPO
PROPOSTA D'INTERVENTO MM5 + SUPPLEMENTO PROPOSTO DALLA COMMISSIONE



□ ESISTENTE ■ NUOVO ■ PONTE TERMICO

Di seguito il preventivo richiesto per gli interventi supplementari sopra descritti:

4 sostituzione dei serramenti, delle gelosie e risvolto dell'isolazione.

Serramenti	CHF	30'000.00
Gelosie in metallo	CHF	11'000.00
Risvolto dell'isolazione	CHF	5'000.00
<i>Totale parziale</i>	<i>CHF</i>	<i>46'000.00</i>
<i>IVA 8%</i>	<i>CHF</i>	<i>3'680.00</i>
TOTALE lavori supplementari	CHF	49'680.00
TOTALE ARROTONDATO	CHF	50'000.00

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra la Commissione Edilizia invita il CC a voler risolvere:

1. È concesso un credito di CHF 260'000.00 per la sostituzione dell'impianto di produzione di calore, per la posa dell'isolazione esterna e altri interventi alla Casa Pedrazzini a Maggia, di proprietà del comune.
2. È concesso, un credito supplementare di CHF 50'000 a copertura dei costi di sostituzione delle finestre, delle gelosie e per il risvolto dell'isolazione.
3. Il credito decade se non utilizzato entro due anni dalla ratifica dello stesso da parte del competente Dipartimento.

Per la Commissione Edilizia

Il Presidente: Alessio Barca



Il relatore: Luca Franzoni



il Commissari: Fabio Mattei



~~Daniilo Tormen~~



Alex Quanchi



Daniilo Mazzi



Aldo Pedroni

