



Balerna 23 febbraio 2023

**MM 5/2023**

**Richiesta di un credito di Fr. 170'000.-- per i lavori di manutenzione straordinaria della Palazzina aule speciali**

R.M. 214/07.03.2023

All'On.do  
Consiglio comunale  
Balerna

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri,

Con il presente Messaggio Municipale vi sottoponiamo, per esame e approvazione, la richiesta di un credito per i lavori di manutenzione straordinaria delle facciate della Palazzina aule speciali.

Nell'arco dei 12 anni trascorsi dalla sua costruzione, per il mantenimento dell'edificio puntualmente si sono svolti dei lavori di ordinaria manutenzione, quali ad esempio il tinteggio interno delle aule, la sostituzione di alcuni motori delle tende esterne, interventi di regolazione dei serramenti, regolazione e manutenzione delle varie impiantistiche tecniche, ecc. Questi lavori sono stati eseguiti nell'ambito delle disponibilità riservate ai conti di gestione corrente ordinaria.

Nonostante gli interventi sinora svolti di ordinaria manutenzione, l'edificio presenta alcune criticità che necessitano di lavori più importanti. Tali necessità sono intrinseche nella tipologia di materiali (calcestruzzo faccia vista bianco) e scelte costruttive fatte a suo tempo. In particolare si sta riscontrando il distaccamento del rivestimento delle copertine dei davanzali e la presenza di colature di sporco lungo le facciate.

Per un'analisi della situazione e l'individuazione delle possibili soluzioni da adottare è stato richiesto un parere allo studio Beta Build Consulting di Chiasso, il quale come da relazioni allegate, ha rilevato dei lavori che si possono suddividere secondo delle priorità d'intervento: una sicuramente necessaria in quanto pregiudica lo stato dell'edificio, l'altra meno prioritaria in quanto di carattere estetico e protettivo nel medio-lungo termine, ma idealmente da eseguire contemporaneamente alla prima per approfittare dalla presenza dei ponteggi.



La proposta di carattere prioritario risulta:

– **Risanamento copertine dei davanzali**

Il materiale di copertura/protezione dei davanzali esterni presenta delle fessurazioni e distacchi dal calcestruzzo con conseguenti infiltrazioni d'acqua all'interno dell'edificio e la creazione di microfessure nella facciata in calcestruzzo.

La proposta di soluzione a questo tema consiste nell'eseguire lo smontaggio dei gocciolatoi in alluminio dei serramenti, la completa rimozione del rivestimento ammalorato esistente e la pulizia del calcestruzzo sottostante. Di seguito, per ripristinare la finitura di protezione, l'applicazione di un'aggrappante, la posa di due strati di resina epossidica con all'interno una nuova rete in fibra, la stesura quale finitura finale di due strati di resina poliuretanica, la siliconatura dei giunti verso i serramenti e la posa finale dei gocciolatoi in alluminio.

Le proposte d'intervento per i lavori di carattere estetico e protettivo delle facciate invece consistono:

– **Lavaggio facciate**

Con il passare degli anni a causa dello sporco e dell'inquinamento atmosferico le facciate presentano numerose colature di colore grigio/nero. L'intervento ha carattere estetico, ma rientra nella normalità per questo tipo di finitura (calcestruzzo bianco) al fine di poter mantenere un aspetto decoroso dell'edificio; esso non ha un carattere temporale vincolante, ma comunque da mettere in conto nel tempo. Si è deciso di programmarlo ora, approfittando così della presenza dei ponteggi necessari per gli interventi di risanamento dei davanzali.

Per l'eliminazione delle colature di sporco presenti si prevede di effettuare su tutte le superfici esterne una carteggiatura di fondo e il lavaggio delle pareti con idropulitrice.

– **Trattamento facciate**

Al fine di meglio preservare dallo sporco le facciate, una volta eseguita la pulizia, si propone di effettuare un intervento di protezione delle stesse, applicando uno strato di primer e di uno di finitura (velatura trasparente), così da impermeabilizzare le pareti. Questo intervento consentirà di attenuare nel tempo la formazione delle colature di sporco e renderebbe più semplice il lavaggio delle facciate, quindi senza necessariamente installare uno specifico ponteggio, ma eseguito con l'ausilio di una semplice navicella e idropulitrice.



Il preventivo dei costi per l'esecuzione dei lavori sopracitati risulta:

Risanamento copertine dei davanzali	Fr.	30'000.00
Opere da serramentista (risanamento davanzali)	Fr.	9'000.00
Lavaggio facciate	Fr.	13'000.00
Trattamento facciate	Fr.	49'000.00
Ponteggi	Fr.	28'000.00
Onorari/consulenza	Fr.	4'500.00
Imprevisti (10%) e adeguamento prezzi (5%)	Fr.	20'000.00
Totale parziale	Fr.	153'500.00
IVA 7.7%	Fr.	11'819.50
Arrotondamento	Fr.	4'680.50
<b>Totale con IVA</b>	<b>Fr.</b>	<b>170'000.00</b>

### Riferimento al Preventivo 2023

L'intervento era stato inserito nel preventivo degli investimenti 2023 del Comune con un importo di Fr. 180'000.—.

### Incidenza sul conto economico

Per il calcolo dell'incidenza sul conto economico (gestione corrente) si adottano i seguenti parametri:

Tasso d'interesse: 1% calcolato sul valore residuo teorico del debito (calcolato sulla base di un ipotetico rimborso annuo equivalente all'ammortamento del saldo a bilancio).

Ammortamento: classificato secondo le nuove disposizioni legali definite dall'art. 165 Legge Organica Comunale (LOC) e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) e calcolato, a quote costanti in base alla natura e alla durata di vita teorica del bene, dall'anno seguente la messa in servizio delle singole opere.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati da MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento oggetto del presente MM è così previsto:

N° conto e descrizione	Costi lordi	Ricavi lordi	Costo netto	Durata	Amm. annuo
1404.5 – Immobili dei BA	170'000.00	0.00	170'000.00	16*	10'625.00

\*: la durata di 16 anni è calcolata sulla durata residua dell'investimento della palazzina.

Per quanto riguarda i costi per interessi, essi sono calcolati come costo teorico sul valore residuo del debito e ciò comporta un dato medio annuo di ca. Fr. 850.00.

Sulla base delle considerazioni esposte e restando a vostra disposizione per eventuali informazioni che dovessero necessitare, vi invitiamo a voler



**risolvere:**

1. È concesso un credito di Fr. 170'000.00 per i lavori di manutenzione straordinaria della Palazzina aule speciali.
2. La spesa è da iscrivere al conto degli investimenti.
3. Il presente credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2025.

Con perfetto ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:  
Avv. Luca Pagani

Il Segretario:  
Angelo Russo



Messaggio demandato alle commissioni della Gestione e delle Opere pubbliche