



MESSAGGIO MUNICIPALE

(2/2025)

CREDITO DI CHF 195'000.-
RISANAMENTO TETTI PIANI CENTRO CIVICO

COMUNE DI
PONTE CAPRIASCA

APPROVATO CON RM N. 157 DEL 24 MARZO 2025

COMMISSIONI D'ESAME:

- **COMMISSIONE DELLA GESTIONE**
- **COMMISSIONE EDILIZIA E OPERE PUBBLICHE**



MESSAGGIO MUNICIPALE

MM n. 2/2025

concernente la richiesta di un
CREDITO DI CHF 195'000.- (IVA INCLUSA)
PER IL RISANAMENTO DELLE COPERTURE PIANE
DEL CENTRO CIVICO COMUNALE

*Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,*

con il presente Messaggio Municipale vi sottoponiamo, per esame e approvazione, la richiesta di un credito di investimento di CHF 195'000.- (IVA inclusa) per il risanamento delle coperture piane del Centro civico comunale.

Premessa

Il Centro civico di Ponte Capriasca, ubicato al mappale 262 RFD, bene comunale misto amministrativo/patrimoniale, è stato costruito negli anni tra il 2001 ed il 2003.

L'edificio è coperto da un tetto piano principale che si estende su un'area di 300 mq circa, in corrispondenza dell'ala in cui è presente la Cancelleria comunale, e da tre tetti piani minori di 57 mq l'uno circa, in corrispondenza dell'ubicazione degli appartamenti duplex.

Le coperture sono dotate di un manto di impermeabilizzazione Sarnafil di "vecchia generazione", posato durante la costruzione avvenuta nei primi anni 2000.

Nel merito

Nel 2024, il Municipio ha mosso i primi passi per analizzare la fattibilità di realizzazione di un impianto fotovoltaico sul tetto del Centro civico, nello spirito dell'obiettivo fissato a livello federale di sfruttare i tetti esistenti per la produzione di energie rinnovabili e con lo scopo di coprire una parte dei consistenti consumi energetici dello stabile.

Poiché per la posa di un simile impianto, un buono stato di conservazione delle coperture, soprattutto nelle sue componenti non visibili, costituisce una premessa indispensabile, si è reso necessario procedere con un approfondimento tecnico.

Essendo ormai trascorsi oltre vent'anni dalla realizzazione della costruzione, sussiste infatti un'alta probabilità che la struttura esistente non possa assicurare una durata di vita residua paragonabile a quella di un nuovo impianto fotovoltaico. In altri termini, vi è il forte rischio di dover intervenire sul tetto negli anni a venire, smontando e riposizionando un impianto fotovoltaico, con conseguenti notevoli difficoltà tecniche e, di riflesso, costi.

Lo stato ammalorato delle coperture è purtroppo stato confermato dalla recente constatazione di una seria infiltrazione rilevata in uno dei tetti minori, segnalata e documentata da un'inquilina di un appartamento duplex. Il quantitativo importante di acqua che filtra all'interno dell'appartamento



indica chiaramente che l'impermeabilizzazione del tetto è compromessa e, di riflesso, che si rende necessario intervenire anche sullo strato isolante che, entrando a contatto con acqua, perde la sua funzione.

Negli ultimi due decenni, la tecnica di impermeabilizzazione dei tetti ha conosciuto una notevole evoluzione, ed è verosimile che l'ammaloramento constatato, possa essere riconducibile alla tecnica di realizzazione meno evoluta del periodo di costruzione.

Visto quanto precede e la volontà di poter garantire per il futuro uno stato ottimale delle coperture per la posa di un impianto fotovoltaico, il Municipio è pertanto intenzionato a risanare l'intera copertura dello stabile che presenta, oltre a questa importante infiltrazione, un difetto nella lattoneria di contenimento sulla facciata ovest (colamento di acqua durante gli eventi di pioggia).

Si precisa infine che, per garantire l'agibilità e per evidenti motivi di salubrità dei locali dell'appartamento in locazione, il Municipio ha già disposto l'intervento di risanamento urgente del tetto minore interessato dalle infiltrazioni.

Costi e finanziamento

L'attuale legislazione cantonale (Legge sull'energia LEN e Regolamento sull'utilizzazione dell'energia RUEn) dispone che simili interventi di risanamento debbano ottemperare ai nuovi standard in materia di risparmio energetico, grazie all'impiego di moderni e idonei materiali.

L'intervento previsto comporterà un miglioramento nell'ambito del risparmio energetico e potrà pertanto rientrare nel programma di incentivi cantonali per i quali è determinante la data di rilascio della licenza edilizia dell'edificio antecedente all'anno 2020, come nel caso di specie.

Il sussidio cantonale previsto ammonta a CHF 60.00 al mq e sarà posto in deduzione della spesa complessiva.

I costi dell'intervento, che include il risanamento di tutte le coperture piane del Centro civico sono quantificati come segue:

Descrizione	Importi (IVA esclusa)
Installazione di cantiere e sicurezza	CHF 4'500.-
Opere preliminari	CHF 53'000.-
Opere di impermeabilizzazione	CHF 50'000.-
Opere di isolamento	CHF 19'000.-
Opere di lattoneria	CHF 11'000.-
Strati di protezione	CHF 13'000.-
Domanda di costruzione e richiesta incentivi	CHF 10'000.-
Onorari tecnici specialistici	CHF 3'000.-
Totale parziale	CHF 163'500.-
Imprevisti (10%)	CHF 16'350.-
Totale (IVA esclusa)	CHF 179'850.-
IVA 8.1%	CHF 14'568.-
Arrotondamenti	CHF 582.-
Totale (IVA inclusa)	CHF 195'000.-

Le cifre di costo indicate presentano un margine di errore di +/- 10% (progetto definitivo).



Al netto dei sussidi, quantificati in CHF 28'260.-, l'investimento ammonterà a CHF 166'269.50 e sarà finanziato con mezzi propri, senza incidenza per interessi passivi. L'investimento in oggetto non costituisce un investimento rilevante ai sensi dell'art. 174 cpv. 4 della Legge Organica Comunale (LOC).

Conformemente all'art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (RGFCC), il tasso di ammortamento annuo per gli investimenti per le costruzioni edili è stabilito secondo una durata di utilizzo di 33/40 anni, corrispondenti ad un tasso minimo del 2.5% e un tasso massimo del 3%. Al riguardo, si prevede l'applicazione del tasso minimo del 2.5%, con un'incidenza di circa CHF 4'150.- annui per il relativo ammortamento economico.

Conclusioni

Visto quanto precede e a disposizione per ulteriori chiarimenti in sede di discussione, il Municipio, invita pertanto il lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

Art. 1.

È concesso un credito di CHF 195'000.- (IVA inclusa) per il risanamento delle coperture piane del Centro civico.

Art. 2

Il credito sarà iscritto nel conto investimenti del Comune.

Art. 3

Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il credito decadrà se non verrà attivato entro due anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

La Segretaria

Giovanni Quadrelli

Daniela Bernardini



Commissioni competenti:

- Commissione della Gestione
- Commissione Edilizia e Opere pubbliche

Approvato con risoluzione municipale n. 157/2025 del 24 marzo 2025.