



Chiasso, 2 dicembre 2015

Ris. mun. 1898 / 1. dicembre 2015

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (91) 695 08 20
Fax +41 (91) 695 08 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 23 / 2015 -----
RISANAMENTO DEL TETTO PIANO DELLO STABILE "LA PERFETTA" DI ARZO E
CONCESSIONE DEL RELATIVO CREDITO DI FR. 200'000.-- (FRANCHI DUECEN-
TOMILA) -----

Al lodevole
CONSIGLIO COMUNALE
6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

1. PREMESSA

Lo stabile "La Perfetta", sito ad Arzo a 543 metri sopra il livello del mare, di proprietà del Comune di Chiasso, è stato edificato all'inizio degli anni 90, su progetto dell' architetto Paolo Zürcher ed inaugurato ufficialmente il 3 settembre del 1993, in sostituzione di un precedente edificio, denominato Colonia climatica "La Perfetta", sorto per iniziativa dei coniugi Pietro e Luisita Chiesa, Chiasso, e rimasto attivo dal 1926 al 1977.

"La Perfetta", oltre che Scuola verde, è tutt'ora un moderno centro di studio e vacanza, immerso nell'incantevole cornice delle pendici del Monte San Giorgio, annoverato tra i più importanti giacimenti fossiliferi al mondo del Triassico Medio, un'epoca geologica compresa tra 247 e 237 milioni di anni fa, i cui fossili, noti per la loro varietà e per l'eccezionale stato di conservazione, sono stati portati alla luce e analizzati a partire dal 1850 da paleontologi svizzeri e italiani; proprio questo stato di cose ha condotto al suo riconoscimento quale patrimonio mondiale dell' UNESCO.

Poco lontano, situato a Meride, sorge il museo dei fossili del Monte San Giorgio, inaugurato il 13 ottobre 2012, ove è collocata una raccolta di fossili di animali e piante proveniente dagli eccezionali giacimenti del Monte San Giorgio.

La struttura de "La Perfetta" costituisce un luogo ideale per il soggiorno di scolaresche, gruppi e associazioni ricreative - sportive.

La Perfetta dispone di:

- 74 posti letto suddivisi in 6 camere da 10 posti ciascuna e 7 camere da 2 posti ciascuna;
- una spaziosa sala multiuso, due aule per lezioni, alcuni locali di lavoro, un refettorio, un'ampia cucina, una lavanderia / stireria ed un'infermeria.

All'esterno trovano spazio un campo per il gioco del pallone, molti posteggi attornati da vaste superfici prative e boschive.

2. L'INTERVENTO

Nel Messaggio municipale n. 7 / 2009, approvato dal Consiglio comunale in data 29 ottobre 2009 e riferito alle "Misure anticicliche", era stato inserito un importo di fr. 55'000.--, atto a coprire le spese degli interventi di risanamento della parte del tetto, ubicato sopra le aule del piano terreno e posto alla quota di metri + 6.30 dal terreno naturale, poiché non era più garantita l'impermeabilità all'acqua piovana. Il predetto intervento è stato concretizzato nel corso del 2010.

Negli ultimi 3 anni, anche presso le camere e i corridoi del 1° piano, si sono verificate importanti infiltrazioni d'acqua piovana, provenienti dal tetto sovrastante, posto alla quota di metri + 9.41 circa dal terreno naturale.

Ultimamente, il difetto si è esteso a diverse zone del 1° piano e sempre più spesso, tramite ditte esterne si è intervenuti per cercare diappare le falle.

A seguito di un'analisi approfondita ed alcuni sondaggi, si è giunti alla constatazione che il tetto piano, di ca. 630 mq, ha esaurito il suo ciclo di vita.

Lo strato in PVC, posato in origine durante la costruzione, ha perso completamente la sua originale elasticità e il fenomeno di "ritiro" del manto genera fori e tagli, attraverso i quali l'acqua penetra all'interno dei vani.

Il caldo eccezionale dell'estate 2015 ha verosimilmente contribuito ad aumentare le dilatazioni del manto sintetico e ad aggravare la situazione già di per sé compromessa.

L'intervento proposto consiste nella rimozione della ghiaia, del manto sintetico impermeabilizzante e dello strato isolante di 10 cm, per passare quindi alla successiva posa di un isolamento termico di uno spessore maggiorato a 14 cm, nella posa di un nuovo manto sintetico impermeabilizzante, nonché di uno strato protettivo di ghiaia di 5 cm di spessore medio.

3. PREVENTIVO

☐ Installazioni di cantiere e smontaggio	fr. 63'000.--
☐ Barriera vapore e strati isolanti	fr. 32'000.--
☐ Manto sintetico	fr. 49'000.--
☐ Opere da lattoniere	fr. 12'000.--
☐ Fornitura e posa dello strato di ghiaia	fr. 12'000.--
☐ Imprevisti e diversi ca. 10 %	fr. 17'000.--
☐ IVA (8 %)	fr. 14'800.--
☐ Totale nuova impermeabilizzazione (arr.)	fr. 200'000.--

4. CONTRIBUTI

Il "Programma Edifici" promosso da Confederazione e Cantoni per sovvenzionare misure di risparmio energetico presso stabili, finanzia la posa di una nuova isolazione termica per un importo pari a fr. 30.-- al mq, per un totale fr. 18'900.--.

5. RELAZIONE CON IL PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2012 – 2016

L'intervento in disamina è indicato al punto 1.2 con un importo pari a fr. 200'000.--.

Restando pertanto a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. SONO APPROVATE LE OPERE RELATIVE AL RISANAMENTO DEL TETTO PIANO DELLO STABILE "LA PERFETTA" DI ARZO. -----
2. PER IL RELATIVO FINANZIAMENTO E' CONCESSO UN CREDITO DI FR. 200'000.-- (DUECENTOMILA) DA CARICARE AL CONTO N. 503. -----
3. IL CONTRIBUTO CONCESSO DAL PROGRAMMA EDIFICI ANDRA' IN DIMINUZIONE DELLA SPESA. -----
4. IL CREDITO E' ADEGUATO ALLE VARIAZIONI DEGLI INDICI DI COSTO E AGLI AUMENTI DEI COSTI DI COSTRUZIONE. -----
5. IL CREDITO E' DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2016. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

il Segretario:

Moreno Colombo



Umberto Balzaretti