



messaggio municipale no. 26/2023

**Comune di Ascona**



***Richiesta di un credito d'investimento di CHF  
95'000.00 (IVA inclusa) per i lavori di  
risanamento urgenti del tetto piano e lavori vari  
di manutenzione straordinaria del teatro San  
Materno di Ascona.***



v. rif.  
n. rif. AL/FG  
Risoluzione municipale no. 1896  
Ascona, 23 agosto 2023

### **MESSAGGIO no. 26/2023**

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona concernente la richiesta di un credito d'investimento di CHF 95'000.00 (IVA inclusa) per i lavori di risanamento urgenti del tetto piano e di lavori vari di manutenzione straordinaria del teatro San Materno di Ascona.

---

Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito d'investimento di CHF 95'000.00 (IVA inclusa) per i lavori di risanamento urgenti del tetto piano e di lavori vari di manutenzione straordinaria del teatro San Materno di Ascona.

#### **1. Premessa**

Nel corso della primavera di quest'anno, l'UTC di Ascona è stato sollecitato da parte dei colleghi del teatro San Materno per la presenza di infiltrazioni d'acqua all'interno dell'edificio del teatro del Comune di Ascona.

Nel corso del mese di maggio sono stati eseguiti dei sondaggi esplorativi al fine di individuare le cause e la provenienza delle infiltrazioni.

In particolare, è stato esaminato il tetto piano/terrazzo sopra l'entrata principale dell'edificio e si è potuto constatare la presenza di acqua tra la soletta grezza in calcestruzzo e l'impermeabilizzazione. Questa si è infiltrata all'interno dello stabile, causando un danneggiamento del tinteggio dei soffitti e delle pareti dei locali sottostanti, come pure della facciata esterna fino in corrispondenza del giunto della soletta del terrazzo.

#### **2. Descrizione del progetto**

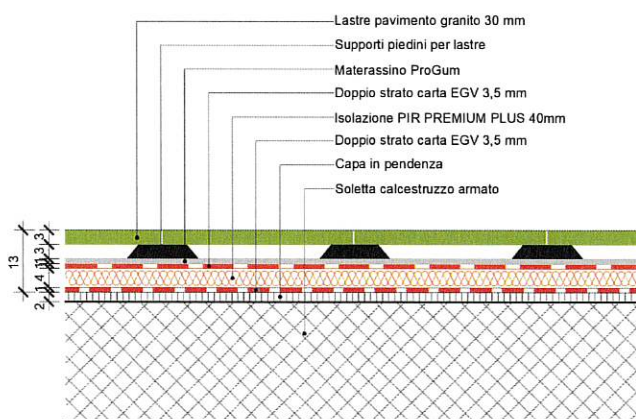
L'impermeabilizzazione esistente, costituita da uno strato superficiale in resina, non garantisce più la sua funzione, avendo raggiunto ampiamente la durata di vita prevista per questo tipo di materiale.



Inoltre, dai sondaggi si è potuto notare l'assenza di una barriera a vapore (carta bitumata) che impedisce la formazione di condensa tra ambienti freddi (esterno) e riscaldati (locali interni).

Il risanamento del terrazzo prevede innanzitutto la rimozione della pavimentazione in resina, la demolizione della cappa di sottofondo, dell'impermeabilizzazione come pure dell'isolazione termica. In seguito, è prevista la formazione di una nuova barriera a vapore (doppio strato di carta bitumata), la posa della nuova isolazione termica PIR e dell'impermeabilizzazione, la posa di un materassino di protezione e il nuovo pavimento flottante in lastre di granito spessore 30 mm.

La nuova stratigrafia è illustrata nel seguente schema:



La formazione del nuovo pavimento rispetto alla situazione precedente si differenzia dal fatto che il rivestimento in granito viene posato su supporti regolabili ("piedini"), formando così una sorta di pavimento tecnico.

Il vantaggio consiste nel facile accesso allo strato di impermeabilizzazione qualora dovessero esserci in futuro delle riparazioni da eseguire e al contempo semplifica la sostituzione delle lastre in granito nel caso di rottura.

La posa dei supporti, rispettivamente delle lastre in granito verrà eseguita da una ditta specializzata garantendo la stabilità necessaria a qualsiasi utilizzo.

All'interno dell'edificio è previsto il tinteggio dei locali danneggiati, come pure una manutenzione generale dell'impianto di ventilazione.

### **3. Esecuzione dei lavori**

I lavori saranno eseguiti da ditte specialistiche, incaricate dal Comune nel rispetto della LCPubb.



#### 4. Sussidi

I lavori in oggetto non consentono la richiesta di eventuali sussidi.

I danni causati dalle infiltrazioni sono comunque già stati segnalati alla compagnia assicurativa del Comune, che riconoscerà i costi di ricerca come pure di ripristino dei tinteggi interni.

#### 5. Preventivo di spesa

Qui di seguito si riporta il preventivo di spesa necessario per l'esecuzione dei vari lavori.

- Sondaggi: .....	CHF	2'000.00
- Opere di demolizione: .....	CHF	11'250.00
- Opere da impermeabilizzazione: .....	CHF	17'750.00
- Fornitura e posa pavimento in granito: .....	CHF	15'000.00
- Opere da gessatore: .....	CHF	5'000.00
- Opere da pittore (facciata): .....	CHF	14'000.00
- Opere da falegname: .....	CHF	2'000.00
- Opere da riscaldamento/ventilazione .....	CHF	10'000.00
- opere da elettricista: .....	CHF	2'500.00
- Diversi/imprevisti (ca. 10%): .....	CHF	8'000.00
<b>TOTALE (IVA esclusa): .....</b>	<b>CHF</b>	<b>87'500.00</b>
- IVA (7.7%) + arrotondamento: .....	CHF	7'500.00
<b>TOTALE (IVA inclusa): .....</b>	<b>CHF</b>	<b>95'000.00</b>

Si fa notare che il Municipio ha già preventivamente autorizzato i lavori estremamente urgenti di demolizione e rifacimento dell'impermeabilizzazione, al fine di evitare ulteriori danni all'interno dell'edificio.

I relativi costi sono stati provvisoriamente posti a carico del conto di gestione corrente "Manutenzione teatro San Materno" e dovranno essere girati contabilmente sotto il presente credito d'investimento.

#### 6. Credito necessario

Il costo complessivo dei lavori proposti per il risanamento del terrazzo e per lavori vari di manutenzione straordinaria ammonta a CHF 95'000.00 (IVA 7.7% inclusa).

#### 7. Programma realizzativo

La realizzazione del nuovo pavimento come pure dei vari lavori di manutenzione straordinaria, subordinati al rilascio del credito da parte del Consiglio comunale, sono previsti indicativamente a partire dal mese di ottobre 2023.



## 8. Aspetti procedurali e formali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alle Commissioni della Gestione e dell'Edilizia e Opere pubbliche.

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (art. 75 LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione del dispositivo di deliberazione è necessario il voto della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale corrispondente ad almeno 18 adesioni (art. 61 cpv. 2 LOC).

### Proposta di decisione

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti, vi invitiamo a voler

#### **deliberare:**

1. Sono approvati il progetto e il preventivo definitivi inerenti al risanamento del tetto piano e ai lavori vari di manutenzione straordinaria del teatro San Materno di Ascona.
2. È concesso un credito d'investimento di CHF 95'000.00 (IVA 7.7% inclusa) per l'esecuzione dei lavori.
3. Il credito, basato sull'indice dei costi del mese di luglio 2023, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria.
4. L'importo verrà registrato nella gestione investimenti. L'ammortamento sarà effettuato in conformità alle disposizioni della Legge organica comunale e del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni
5. Il credito concesso decadrà, se non utilizzato, entro due anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Dr. Med. Luca Pissoglio



Il Vice-Segretario:

Andrea Luraschi