

## **MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 3/2005**

**Concernente la richiesta di un credito straordinario di fr. 190.000.— per la sistemazione dell'edificio ex casa comunale (vecchio Municipio) al mappale no. 140.**

---

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

abbiamo esaminato la problematica relativa all'edificio ex casa comunale (nel nucleo) al mappale n° 140 nel Comunale di Novaggio, e siamo a chiedervi un credito straordinario per la sistemazione. Il progetto di massima è stato presentato alla commissione edilizia comunale, che nel principio ha condiviso i contenuti e le scelte.

### **Premessa**

Lo stabile è già stato oggetto di valutazioni approfondite che avevano portato all'elaborazione di un rapporto (1995) con relative proposte d'intervento.

Nel 1997 è stato eseguito un rilievo metrico completo dell'edificio e del suo stato.

Sulla base di questa documentazione il rapporto del 1995 può essere di principio confermato.

La situazione di degrado generale già riscontrata nel 1997, anche sulle strutture portanti principali, aveva fatto ipotizzare come soluzione economicamente più vantaggiosa quella relativa alla demolizione e ricostruzione.

Le aspettative anche giustificate di voler mantenere un tassello storico del nucleo e la conferma dell'attuale destinazione pubblica, hanno portato alla richiesta di una valutazione su quanto suggerito con il rapporto del 1995, nell'ottica di un minimo intervento di risanamento e conservazione atto a rispondere alle esigenze attuali.

### **Sintesi delle problematiche edili dell'edificio**

L'attuale edificio presenta le seguenti problematiche:

- Murature perimetrali fortemente impregnate d'umidità a seguito d'infiltrazioni capillari
- Pavimenti del piano terreno in legno fortemente degradati in quanto posati direttamente sul terreno
- Solette in legno, estremamente elastiche e in parte già cedute (vedi piastrino nel locale ex votazioni)
- Tetto in cattivo stato sia nella copertura che nella struttura portante
- Serramenti esterni da sostituire
- Privo di impianto di riscaldamento
- Impianti sanitari ed elettrici da sostituire

## **Descrizione lavori previsti a preventivo**

- Risanamento completo locale Ex cancelleria con rifacimento pavimento ed eliminazione infiltrazione d'umidità sulle pareti
- Impermeabilizzazione tetto piano sopra aula 2 e rifacimento di quella sul tetto piano sopra servizi
- Risanamento intonaco sfaldante sulle facciate Sud/ovest e Nord/ovest, con eliminazione infiltrazione
- Gli intonaci interni verranno mantenuti tali, nuovi intonaci sono previsti nel locale Ex cancelleria, dove verrà eseguito l'intervento per eliminare l'infiltrazione d'umidità e nei punti dove si effettueranno le scanalature per passaggio tubi elettrici (rappezzamenti visibili).
- Tinteggio completo di tutte le facciate
- Tinteggio completo dell'intero edificio interno con porte, serramenti, parapetti, ecc
- Rifacimento completo impianto elettrico, con nuova entrata via cavo
- Nuovo impianto di riscaldamento con convettori elettrici
- Vari interventi di verifica, controlli e sistemazioni del tetto, serramenti, impianto sanitario, ecc.
- Nuovi pavimenti in linoleum eseguito a placche, posati a secco su pavimenti esistenti
- Non sono previste sostituzioni di serramenti, porte

## **Considerazioni e conclusioni**

Pur mantenendo l'attuale struttura e distribuzione sia orizzontale che verticale, considerate tutte le problematiche di cui sopra, difficilmente risolvibili singolarmente in quanto per motivi tecnici si concatenano, si ritiene non appropriato eseguire qualsiasi intervento oltre a quello di una semplice manutenzione conservativa.

Per rendere l'edificio abitabile, secondo gli standard attuali e nel pieno rispetto delle vigenti normative edilizie, occorre prevedere un intervento drastico e globale di ristrutturazione.

Questo comporterebbe costi ipotizzabili attorno a ca. fr. 800'000.- / 900'000.-  
( mc 1250 )

Un simile investimento metterebbe in discussione pure ipotesi di maggior sfruttamento e di riorganizzazione completa dell'intero edificio.

Riteniamo con questa soluzione di riappropriarci di uno stabile funzionale e che può servire a vari servizi ancora per molti anni, a disposizione dei cittadini di Novaggio.

Per i dettagli sui costi di intervento alleghiamo il preventivo.

Restiamo a vostra completa disposizione per maggiori informazioni e invitiamo il Consiglio Comunale a voler

**RISOLVERE:**

- 1. E' concesso un credito di fr. 190.000.— per la manutenzione straordinaria dell'edificio ex casa comunale (vecchio Municipio) al mappale no. 140.**

Con ossequio.

Il Municipio di Novaggio

Il sindaco

il segretario

Felice Campana

Franco Rodigari

Novaggio, 2 maggio 2005  
Ris. No. 3002