



## **RISPOSTA DEL MUNICIPIO**

### **Interpellanza Gruppo Alternativa Gordola**

### **Infiltrazioni d'acqua alla Scuola dell'infanzia Ai Campisci**

Egregio signor Presidente,  
Gentili Signore, egregi Signori Consiglieri Comunali,

il Municipio prende atto dell'interpellanza citata e ringrazia l'interpellante.

In merito alle domande poste:

#### **1. Che tipo di problema si è verificato quest'anno?**

- nel corso del corrente anno non si sono manifestati problemi particolari allo stabile/struttura. Gli interventi, ancora in corso, sono da correlare a problemi presenti da tempo e purtroppo rimasti irrisolti. Negli anni precedenti si è proceduto con interventi puntuali e mirati soprattutto a tamponare, ad ogni evento, l'emergenza senza però approfondire in maniere metodica i problemi;
- nel corso del 2022/2023, per il tramite dell'UTC, sono stati avviati i primi interventi di rilevamento, mappatura e diagnosi. Sono stati eseguiti misurazioni dell'umidità per il tramite di apparecchi dielettrici ed eseguiti dei primi sondaggi e accertamenti conoscitivi;
- nel contempo si è proceduto con l'annuncio, già nel febbraio 2022, alla Compagnia di assicurazione. Purtroppo, anche la presa di posizione da parte della Compagnia di assicurazione ha richiesto diversi mesi perché proprio in quel periodo, si ricorderà, sono emersi i noti problemi dove alcune compagnie sono stati a loro malgrado coinvolti nella "truffa assicurativa". Situazione che di fatto ha bloccato l'iter per diversi mesi ma che in ogni caso, nell'attesa, si sono adottati tutti gli accorgimenti utili al fine di evitare danni maggiori alla struttura.

#### **2. Quanti interventi vi sono stati in questi anni per risolvere il problema di infiltrazioni d'acqua dal tetto?**

- effettivamente, come riferito in precedenza, negli anni sono stati eseguiti più di un intervento ma di fatto senza risolvere i problemi da ricondurre principalmente e due distinti parti d'opera;



- infiltrazione d'acqua dal soffitto lungo la facciata nord ed efflorescenze al piede della parete ovest al piano terreno, nonché infiltrazioni in prossimità dei passaggi tecnici, attraverso la soletta sopra PC, nel locale riscaldamento/sanitario. Inoltre, diversi stacchi/fessure nella sigillatura tra serramenti e muratura nonché stacchi/fessure nella sigillatura tra pavimenti esterni e pareti perimetrali. Puntualmente sono (erano) pure presenti degli stacchi dell'intonaco in prossimità di raccordi tra elementi costruttivi diversi;
- l'edificio presenta pure dei problemi da ricondurre alla regolazione e gestione della produzione e distribuzione del calore e dell'acqua calda sanitaria e risulta privo di un adeguato impianto di ventilazione per i locali interni finalizzato al ricambio igienico sanitario dell'aria;
- oltre ai citati interventi puntuali, in particolare nel corso del 2012, probabilmente in seguito a delle fessure nel raccordo tra manto in bitume-polimero e resina, si è provveduto a risanare tutti i cordoli mediante la posa sul lato interno ed esterno di una conversa di metallo ad angolo, su cui è stata agganciata una copertina. Intervento che evidentemente non è stato risolutivo e probabilmente con una realizzazione non conforme, anche se, trascorsi oltre 10 anni, oggi non si può far altro che prenderne atto;
- i diritti del committente in caso di difetti cadono in prescrizione dopo cinque anni dal collaudo di un'opera (o di parte di essa). I diritti concernenti difetti che l'imprenditore ha intenzionalmente taciuto cadono invece in prescrizione dopo dieci anni (SIA art. 180).

### 3. A quanto ammontano i costi sin qui sostenuti per le riparazioni?

- oggettivamente non è possibile risalire ad ogni singolo intervento, considerato il tempo trascorso e il sovrapporsi di responsabili anche all'interno dell'UTC. I dati riportati sono comunque da ritenere esaustivi e comprensivi dei principali interventi:
  - anno 2015 fr. 8'560.00 interventi impermeabilizzazione e lucernari, opere da pittore;
  - anno 2017 fr. 890.00 opere da pittore;
  - anno 2018 fr. 2'400.00 rimborso quota parte Assicurazione
  - anno 2019 fr. 4'400.00 mastici e siliconature, opere da pittore;
  - anno 2023/'24 preventivo di spesa (caso aperto)
    - fr. 29'341.15 in fase di esecuzione (annuncio Assicurazione)
    - fr. 17'353.35 proposta partecipazione Assicurazione
- a supplemento dei costi citati in precedenza e relativi agli interventi di riparazione, di seguito sono riportati i costi concernenti perizie e verifiche tecniche ordinati tra il 2011 e il 2020:
  - anno 2012 fr. 6'100.00 perizia danni costruttivi;
  - anno 2012 fr. 3'326.00 analisi consumi energetici riscaldamento;
  - anno 2021 fr. 13'000.00 studio di fattibilità ammodernamento regolazione e impianto di ventilazione.
- in occasione dei recenti interventi di tinteggio dei locali si è pure colta l'occasione per procedere con il tinteggio completo dei locali (anche quelli non toccati dai



problemi delle infiltrazioni) in modo da rinfrescare gli ambienti che, dopo oltre un decennio, era necessario procedere.

**4. Il Municipio ha mai fatto rivalsa per i danni subiti dallo stabile verso i progettisti o la ditta esecutrice dei lavori? Chi sono costoro?**

- dalla documentazione in possesso risulta che nel 2011 sono stati notificati alcuni danni (riferimento perizia danni costruttivi 2012) e ai quali probabilmente nell'anno 2012 sono stati eseguiti i lavori della posa della convesa in metallo a copertura dei cordoli.
- hanno collaborato alla realizzazione dell'opera:
  - studio d'architettura Canevascini & Corecco, Lugano;
  - studio d'ingegneria e DL Spadea Ing. Lucio SA, Lugano;
  - impresa costruzioni Bossi & Bersani SA, Bellinzona;
  - impermeabilizzazioni F.Ili Pasotti SA, Sementina;
  - impermeabilizzazioni Rüttimann e Liner SA, Lumino.

**5. È soddisfatto il Municipio della qualità dell'opera?**

- l'opera per quanto concerne l'ubicazione, le superfici e gli spazi a disposizione è funzionale e gli ambienti a disposizione oggi soddisfano ancora le attuali esigenze;
- da subito, per quanto è possibile appurare dalla documentazione, sono emersi significativi problemi che purtroppo nonostante i diversi tentativi sono sempre rimasti irrisolti. Pur riconoscendo una reale difficoltà nell'individuare situazioni oggettivamente complicati (p.es. infiltrazioni e/o presenza di umidità), la situazione non può essere tollerata ulteriormente a tutela dell'edificato e degli utenti.

**6. Cosa si prevede di fare per gli anni a venire?**

- come precedentemente descritto dal 2023 sono in atto interventi di rilevamento, mappatura e diagnosi. Nel contempo nel 2024 si è provveduto con un primo intervento con la rimozione e sostituzione dei giunti scorrevoli con giunti in gomma e ripristino delle copertine del tetto, inoltre, si è proceduto con il rifacimento dei giunti in mastice in raccordo tra pavimenti esterni e pareti perimetrali/serramenti.
- l'intervento, per evitare costi eccessivi, è pensato e realizzato a tappe progressive procedendo così per esclusione e interventi mirati;
- gli interventi eseguiti hanno prodotto buoni risultati e le infiltrazioni dell'acqua dal tetto sembrano al momento risolti. Per l'umidità ascendente sulle pareti perimetrali, dopo il rifacimento dei mastici/giunti siamo ora in attesa dei risultati di misurazione che sono eseguiti con regolarità e a seconda dei risultati si procederà di conseguenza (p.es. sondaggi con rimozione parete esterna);
- altri interventi sono in programma al fine di eliminare le infiltrazioni dell'acqua nel locale riscaldamento (p.es. rimozione asfalto, sostituzione canale di scarico), oppure, altri interventi/accorgimenti tecnici con l'obiettivo di eliminare l'infiltrazione dell'acqua da sotto il serramento/tra serramento e binario a pavimento scorrevole (in alternativa alla sostituzione del serramento);



- o tema pure rilevante al fine garantire un ambiente salubre e, alla quale è previsto di dare seguito con l'inizio del nuovo anno, sono le temperature interne e il ricambio d'aria dei locali che ospitano le attività scolastiche;
- o i lavori intrapresi con un approccio pragmatico che facilita l'analisi delle attività e la loro esecuzione concreta sta dando buoni risultati, con l'obiettivo di evitare ulteriore dispendio di tempo e di denaro, ma non può essere definito concluso. Il programma prevede di consolidare la situazione, con la conferma dell'eliminazione dei difetti citati, entro l'estate prossima.
- o sarà, inoltre, altrettanto importante e prioritario assicurare un'adeguata manutenzione ordinaria e intervenire in futuro con celerità al fine di evitare il protrarsi di situazioni simili, al fine di assicurare la funzionalità degli spazi e delle attività praticate.

Con ossequi.

Per il Municipio  
Il Sindaco D. Vignata      Il Segretario D. Galli

Capo dicastero Servizi urbani e verde pubblico  
Renè Grossi

Capo dicastero Formazione  
Nicola Domenighetti

Gordola, 12 novembre 2024 (RM 593/2024)