



Brissago, 29 aprile 2015

Fiscalini / 0506 - 28.04.2015

MESSAGGIO MUNICIPALE no. 1397

Stabile ex Posta

Lavori di ristrutturazione appartamento sopra ufficio postale e diversi

Richiesta di credito

Signor Presidente,
Signore e signori consiglieri,

Per i lavori di ristrutturazione dell'appartamento sopra l'ufficio postale e altre opere diverse, ci preghiamo chiedervi lo stanziamento di un credito complessivo di CHF 120'000.--.

1. Premessa

Lo stabile della posta è stato acquistato dal Comune di Brissago nel giugno del 2013 con un investimento di CHF 2'500'000.--.

La proprietà, situata in via Leoncavallo 44, vanta una superficie utile di ca. 1'200 metri quadrati e si compone di due corpi edificati tra il 1948 ed il 1970.

Nel dettaglio lo stabile è così strutturato:

- Piano cantina: locali tecnici, cantine, locale tank e locali Swisscom;
- Piano terra: ufficio postale e distribuzione, autorimessa e 4 parcheggi esterni;
- 1° piano blocco sud-ovest: uffici e depositi, locali Swisscom, lavanderia;
- 1° piano blocco nord-est: appartamento 4 locali e mezzo;
- 2° piano: 2 appartamenti di tre locali e mezzo e 9 posteggi esterni (soletta sopra 1° piano).

L'appartamento oggetto del presente messaggio, che a causa della sua vetustà si presenta in uno stato assai deteriorato, è situato al 1° piano del blocco nord-est, sopra l'ufficio postale, ed è composto da 3 camere da letto, un piccolo ufficio, un salotto, una cucina abitabile, il bagno, un locale WC ed il corridoio per una superficie abitabile totale di 90 mq, cui va aggiunta la mansarda di ca. 80 mq.

L'abitazione, che fu residenza del vecchio direttore dell'ufficio postale, è collegata tramite una corte comunicante con la lavanderia posta nel blocco sud-ovest.

Tutti i locali menzionati, lavanderia compresa, necessitano di un completo rinnovamento. Parte integrante dei lavori previsti, sarà pure il tinteggio a nuovo delle facciate esterne dell'intero blocco nord-est.

Una recente perizia statica, voluta dal Municipio per capire la natura di vistose crepe nella muratura della lavanderia, ha sancito che vi sono dei problemi di deformazione nella soletta sopra il 1° piano dovuti allo sbalzo della medesima, difficoltà quest'ultime, risolvibili con l'innesto di due colonne d'acciaio posate sulla corte tra i due blocchi dello stabile, la demolizione ed il rifacimento della parete danneggiata non è necessario in quanto è possibile un risanamento con degli interventi puntuali.

Le spese relative all'operazione descritta sono integrate nel presente messaggio.

2. Interventi e costi

Gli interventi proposti, con i relativi costi, sono riassunti nella seguente tabella:

PREVENTIVO OPERE DI RISTRUTTURAZIONE

Opere da ingegnere	- Soluzione rinforzo soletta parcheggio	CHF	2'000.00
Opere da elettricista	- messa a norma e rinnovamento impianto	CHF	4'200.00
Opere da impresario costruttore	- aiuto agli artigiani, rinforzo soletta	CHF	18'000.00
Opere da idraulico	- sostituzioni apparecchi e allacciamenti	CHF	8'800.00
Opere da piastrellista	- pavimenti, cucina e bagni	CHF	11'100.00
Opere da parquettista	- risanamento pavimenti camere	CHF	4'600.00
Opere da pittore	- tinteggio appartamento, facciate esterne	CHF	20'800.00
Opere da metalcostruttore	- barriera cortile e diversi	CHF	2'800.00
Opere da falegname	- porta entrata, persiane in alluminio	CHF	12'900.00
Cucina	- nuova cucina con apparecchi	CHF	10'100.00
Opere da carpentiere/lattoniere	- sist. tetto, canali, coibentazione solaio	CHF	7'000.00
Totale opere costruttive		CHF	102'300.00
Imprevisti e arrotondamento		CHF	8'811.10
Totale senza IVA		CHF	111'111.10
IVA 8%		CHF	8'888.90

Totale con IVA

CHF 120'000.00

3. Conclusioni

L'intervento sopraccitato, eseguito secondo standard medio-basso, è necessario al fine di rendere questi spazi fruibili ed appetibili, inoltre il previsto tinteggio a nuovo delle facciate esterne unitamente al recente rifacimento della Piazza d'Armi, riqualificherebbe in maniera importante l'intero comparto posto in una zona centrale del paese.

Rammentiamo che la spesa sarebbe in poco tempo finanziata dagli introiti dell'affitto dell'appartamento.

Richiamati i contenuti del presente messaggio, il Municipio vi invita cortesemente a voler approvare le seguenti conclusioni:

1. Il Municipio è autorizzato a procedere ai lavori di ristrutturazione dell'appartamento sopra l'ufficio postale e altre opere diverse;
2. Al Municipio è di conseguenza concesso un credito di complessivi CHF 120'000.--;
3. Il termine di validità del credito è fissato in due anni dalla crescita in giudicato della decisione di credito;
4. La spesa è da iscrivere al conto investimenti per opere edili del Comune.

Con osservanza.

Il Sindaco: PER IL MUNICIPIO

Il Segretario a.i.:

Roberto Ponti

Flavia Martella