



Brissago, 12 ottobre 2016

Bondiotti - 1246/2016

MESSAGGIO MUNICIPALE no. 1422

Stabile ex Posta

Lavori di ristrutturazione appartamenti 1 e 2 al 2° Piano
risanamento tetto edificio e dei posteggi + facciate esterne

Richiesta di credito

Signor Presidente,
Signore e signori consiglieri,

Per i lavori di ristrutturazione nello stabile ex Posta, e più precisamente dei 2 appartamenti che si trovano al 2° Piano, del risanamento tetto dei posteggi e del tinteggio facciate, ci pregiamo chiedervi lo stanziamento di un credito complessivo di CHF 380'000.--.

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).

Gli appartamenti oggetto del presente messaggio, che a causa della loro vetustà necessitano di una ristrutturazione, sono situati al 2° piano del blocco sud-est, sopra ai magazzini, sono facilmente accessibili da Via Costa di Mezzo ed hanno un corridoio in comune che li collega al posteggio esterno posto sopra la soletta del 1° Piano, proprietà del Comune.

Appartamento 1 (verso Cannobio) composto da: 2 camere da letto con terrazza, un salotto, una cucina abitabile, il bagno, un locale lavanderia ed il corridoio per una superficie abitabile totale di 76 mq + 15 mq di terrazza.

Appartamento 2 (verso Nucleo del Piano) composto da: 2 camere da letto con terrazza, un salotto, una cucina abitabile, il bagno, un locale lavanderia ed il corridoio per una superficie abitabile totale di 92 mq + 15 mq di terrazza.

Gli appartamenti

I due appartamenti necessitano di interventi di miglioria atti a garantirne l'indispensabile funzionalità. Gli impianti non sono peraltro più conformi alle attuali esigenze in materia di sicurezza e devono pertanto essere revisionati e parzialmente risanati.

Risanamento del tetto, dei posteggi e pittura facciate.

Parte integrante dei lavori previsti sarà pure il tinteggio a nuovo delle facciate esterne dell'intero blocco sud-est, il risanamento del tetto che presenta localmente infiltrazioni d'acqua ed il risanamento del posteggio esterno posto sopra la soletta del 1° Piano, proprietà del Comune.

2. Interventi e costi

Gli interventi proposti, con i relativi costi, sono riassunti nelle seguenti tabelle:

PREVENTIVO OPERE DI RISTRUTTURAZIONE DEI 2 APPARTAMENTI

Perizia amianto	- verifica amianto	CHF	1'500.00
Opere da elettricista	- messa a norma e rinnovamento impianto	CHF	17'000.00
Opere da idraulico	- sostituzioni apparecchi e allacciamenti	CHF	33'000.00
Opere da impresario costruttore	- aiuto agli artigiani, lavori di muratura	CHF	26'000.00
Opere da piastrellista	- pavimenti, cucina e bagni	CHF	10'500.00
Opere da parquettista	- risanamento pavimenti camere	CHF	9'100.00
Opere da pittore	- tinteggio appartamenti, radiatori porte	CHF	16'000.00
Cucine	- 2 nuove cucine con apparecchi	CHF	19'000.00
Opere da falegname	- serramenti in PVC	CHF	25'000.00
Opere da impermeabilizzazione	- impermeabilizzazioni terrazze	CHF	4'000.00
Opere da metalcostruttore	- messa a norma parapetti	CHF	7'000.00
Arredi	- lavatrici + asciugatrici	CHF	6'000.00
Bucalettere	- bucalettere	CHF	900'00

Totale ristrutturazione di 2 appartamenti con IVA CHF 175'000.00

Imprevisti e arrotondamento CHF 15'000.00

Totale con IVA CHF 190'000.00

PREVENTIVO OPERE DI RISANAMENTO DEL TETTO E PITTURA FACCIATE

Opere da lattoniere	- impermeabilizzazioni tetto	CHF	54'000.00
	- impermeabilizzazione posteggi	CHF	34'000.00
Ponteggi	- posa ponteggi	CHF	16'000.00
Opere da pittore	- tinteggio facciate esterne	CHF	35'000.00
Opere di pavimentazione esterna	- asfaltatura posteggi	CHF	36'000.00

Totale risanamento del tetto e pittura facciate con IVA CHF 175'000.00

Imprevisti e arrotondamento CHF 15'000.00

Totale con IVA CHF 190'000.00

3. Conclusioni

L'intervento sopraccitato, eseguito secondo uno standard minimo, è necessario al fine di rendere gli appartamenti fruibili. Il previsto tinteggio a nuovo delle facciate esterne ed il risanamento delle coperture, riqualificherebbe inoltre in maniera importante l'intero comparto posto in una zona centrale del paese.

Precisiamo che la spesa sarebbe finanziata dagli introiti derivanti dall'affitto degli appartamenti.

Considerato quanto sopra, il Municipio vi invita a voler aderire alle conclusioni del presente messaggio e a risolvere:

1. E' accordato un credito di CHF 380'000.- per le opere di risanamento dei due appartamenti situati sopra ai magazzini dello stabile ex Posta, per i lavori esterni di risanamento del tetto, per il risanamento dei posteggi ed il tinteggio delle facciate.
2. Il credito sarà iscritto al conto investimenti per opere edili del Comune.
3. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato della presente risoluzione.

Con osservanza.

Il Sindaco:

Roberto Ponti

PER IL MUNICIPIO



Il Segretario:

Avv. Giuseppe Cotti