

Chiasso, 18 novembre 2010
Ris. mun. 1208 /16 novembre 2010

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (91) 695 08 20
Fax +41 (91) 695 08 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 23 / 2010 -----
APPROVAZIONE DEL PROGETTO RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE
DELL'EDIFICIO EX COOP A PEDRINATE E CONCESSIONE DEL RELATIVO
CREDITO DI FR. 1'150'000.-- (FRANCHI UNMILIONECENTOCINQUANTAMILA)

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

ISTORIATO

Nella seduta del 16 ottobre 2006, il Consiglio comunale ha approvato il messaggio municipale n. 4/2006, chiedente la concessione di un credito di fr. 441'020.-- per l'acquisto del mappale 43 RFD Chiasso, sezione Pedrinate, in aggiunta ad un precedente credito di fr. 38'980.--, approvato dal Legislativo nell'ambito dell'attivazione di una procedura espropriativa, conclusasi con un accordo bonale tra gli allora proprietari ed il Comune.

Acquisito il sedime, il Legislativo ha approvato in data 10 dicembre 2007 un credito di fr. 70'000.-- per l'organizzazione di un concorso d'idee, tramite il quale ricavare gli elementi necessari per definire il futuro assetto pianificatorio ed architettonico del mappale in questione, fermo restando la necessità per l'ente pubblico d'avere a disposizione un certo numero di parcheggi pubblici, uno spazio aggregativo esterno ed un manufatto ristrutturato o ricostruito con contenuti da definire.

In considerazione del fatto che il progetto uscito vincitore dal concorso d'idee garantiva risposte solo parziali alle esigenze di carattere pubblico indicate nel bando di concorso, la proposta premiata non è stata approfondita a livello progettuale.

Nel febbraio del 2009, i membri della Commissione opere pubbliche, facendo proprie le risultanze di un sondaggio condotto dalla Commissione di Quartiere Pedrinate / Seseglio, hanno sottoposto al Consiglio comunale una mozione perorante la volontà di mantenere la struttura attuale dell'edificio tramite una ristrutturazione semplice, funzionale ed economica.

Il 15 marzo 2010, il Consiglio comunale ha accolto all'unanimità la predetta mozione, incaricando il Municipio d'elaborare un progetto di ristrutturazione ed il relativo preventivo di costo dettagliato dell'edificio ex Coop a Pedrinate.

Il relativo messaggio n. 27/2009 indicava che l'Esecutivo propendeva per l'insediamento nell'edificio ex-Coop di un negozio, integrato con un punto di ritrovo ed eventualmente con un servizio postale a favore della frazione, destinando ad appartamenti gli spazi rimanenti, incaricando l'Ufficio Tecnico comunale della proposta di ristrutturazione.

SITUAZIONE PIANIFICATORIA

La situazione pianificatoria del mappale in oggetto, avente una superficie globale di mq 2424, è la seguente:

- ❑ zona residenziale estensiva a tre piani – RE3: mq 377;
- ❑ strada (da via Regina fino all'imbocco del mappale 420): mq 423;
- ❑ vincolo di posteggio pubblico, 30 posti: mq 1'624.

CONTENUTO DEL PROGETTO

Il progetto oggetto del presente messaggio municipale, improntato in base al criterio di massima economicità, si limita alla ristrutturazione dell'edificio, senza apportare modifiche alla configurazione degli spazi pubblici esterni.

Lo spazio di raccolta rifiuti sarà oggetto del progetto di riorganizzazione del sistema, di cui meglio a breve in un prossimo specifico messaggio municipale.

L'edificio, che si estende planimetricamente su ca. mq 134, accoglierà al piano seminterrato spazi ad uso deposito e locali tecnici.

Al piano rialzato verrà inserito un esercizio pubblico, quale snack-bar, munito di spazio per la preparazione delle vivande, locale deposito, servizi igienici, area interna con una quindicina di posti a sedere interni, oltre ad altrettanti posti esterni sul balcone prospiciente il posteggio pubblico. Accanto allo snack-bar sarà pure predisposto uno spazio adibito a piccolo spazio commerciale adatto alle esigenze locali, ove si prevede pure in un prossimo futuro la possibilità che trovino posto anche i servizi postali.

Al primo piano sarà ricavato un appartamento di ca. 115 mq, formato da due camere, un soggiorno, una cucina abitabile e servizio igienico. Il solaio potrà essere adibito a deposito per le esigenze dell'appartamento.

INTERVENTI PREVISTI

L'edificio versa in cattive condizioni, con particolare riferimento alle strutture orizzontali (tetto e solette) ed ai balconi che non risultano più recuperabili.

L'intervento prevede il rifacimento del tetto, preservando possibilmente la carpenteria portante, il rifacimento delle solette e dei balconi al piano rialzato ed al primo piano.

I lavori di ristrutturazione interna consistono nel rifacimento dell'impianto elettrico, dell'impianto di riscaldamento e sanitario, dei pavimenti esistenti, nella sostituzione delle finestre, porte e persiane, nel ritinteggio dei locali.

Esternamente, si procederà al risanamento degli intonaci di facciata ed al relativo ritinteggio.

La struttura sarà inoltre adeguata alle normative di sicurezza antincendio attraverso, in particolare, il rifacimento delle scale interne ed inoltre sarà garantita l'accessibilità alle persone portatrici di handicap tramite la realizzazione di una rampa che, dalla facciata Sud, garantirà l'accesso al piano rialzato.

PREVENTIVO

Il preventivo fa stato dei seguenti costi:

⇒ opere da impresario costruttore	fr.	305'715.--
⇒ serramenti	fr.	54'310.--
⇒ opere da copritetto e lattoniere	fr.	60'935.--
⇒ risanamento e pittura facciate esterne	fr.	25'805.--
⇒ elementi frangisole	fr.	15'370.--
⇒ opere da elettricista	fr.	76'855.--
⇒ impianto di riscaldamento e ventilazione	fr.	125'000.--
⇒ impianto sanitario	fr.	56'375.--
⇒ intonaci interni	fr.	43'040.--
⇒ costruzioni metalliche	fr.	48'060.--
⇒ opere da falegname + chiusure e serrature	fr.	32'790.--
⇒ arredamento bar + cucina appartamento	fr.	56'360.--
⇒ pavimenti e sottofondi	fr.	75'170.--
⇒ soffitti ribassati, opere da pittore interne, pulizie	fr.	45'090.--
⇒ onorari	fr.	58'925.--
⇒ opere di sistemazione esterna	fr.	15'370.--
⇒ imprevisi ca. (5 %)	fr.	<u>54'830.--</u>
Totale (IVA 7.6 % inclusa)	fr.	<u>1'150'000.--</u>

PROGRAMMA LAVORI

I tempi di esecuzione delle opere sono stimati in ca. 10 mesi.

INTROITI

Si ipotizza un introito mensile di fr. 1'400.-- in relazione al canone di locazione dell'appartamento al secondo piano, un introito di fr. 1'500.-- per la locazione dell'esercizio pubblico, nonché del piccolo spazio commerciale.

SPECCHIETTO RIASSUNTIVO ONERI FINANZIARI

Ricavi	Fr. 34'800.--
Costi d'interesse (2%)	Fr - 23'000.--
Costi d'ammortamento (2%)	Fr - 23'000.--
Onere netto	Fr. 11'200.--

I ricavi sono pari ad una resa del 3% dell'investimento, mentre le spese di gestione saranno a carico degli inquilini. Inoltre i dati degli oneri finanziari indicati tengono conto di considerazioni a carattere politico – sociale della frazione.

RELAZIONE CON IL PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2009 - 2012

La ristrutturazione di cui si discute è indicata nel Piano degli investimenti al punto 8.04 per un importo di fr. 900'000.--.

TRASFORMAZIONE DA BENE AMMINISTRATIVO IN BENE PATRIMONIALE

Considerata la destinazione prevista per gli spazi ricavati all'interno dell'edificio, che esula dagli scopi pubblici primari, si propone la conversione unicamente dell'edificio da bene amministrativo in bene patrimoniale. L'ammortamento avverrà quindi secondo criteri commerciali in misura lineare sull'arco di 50 anni.

Restando pertanto a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

r i s o l v e r e:

1. E' APPROVATO IL PROGETTO RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE DELL' EDIFICIO EX COOP A PEDRINATE. -----
2. PER IL RELATIVO FINANZIAMENTO E' CONCESSO UN CREDITO DI FR. 1'150'000.-- (FRANCHI UNMILIONECENTOCINQUANTAMILA) DA ADDEBITARE AL RAMO INVESTIMENTI CONTO N. 501. -----
3. IL CREDITO CONCESSO E' DA ADEGUARE ALLE VARIAZIONI DEGLI INDICI DI COSTO E AGLI AUMENTI DEI COSTI DI COSTRUZIONE. -----
4. E' AUTORIZZATO IL CAMBIAMENTO D'USO DELL'EDIFICIO EX COOP DA BENE AMMINISTRATIVO IN BENE PATRIMONIALE. -----
5. IL CREDITO E' DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2011. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

il Segretario:

Moreno Colombo

Umberto Balzaretti

Allegate:

planimetrie