

Dicastero Territorio

MESSAGGIO MUNICIPALE

No. 1630/2008 concernente la richiesta di un credito di costruzione di fr. 110'000.- per i lavori di risanamento e miglioria presso lo Stabile Ex Casello ferroviario in Via Carzo 1.

All'Onorando Consiglio Comunale,

On. Signor Presidente,
On. Signore e Signori Consiglieri Comunali,

1) INTRODUZIONE:

A seguito del recente Messaggio Municipale no. 1578/2007 votato dal Consiglio Comunale per l'acquisto dello stabile Ex Casello, l'Esecutivo si è preoccupato di studiare alcune tipologie d'intervento possibili inerenti la nuova proprietà.

Da tempo il Municipio si è chinato sulle possibili destinazioni da attribuire allo stabile in questione, interpellando pure i cittadini, tramite un sondaggio, a volersi esprimere in merito.

Dalle analisi emerse nei sondaggi e dopo diverse discussioni è intenzione del Municipio di mettere a disposizione tale stabile a favore della popolazione per momenti d'aggregazione e di svago.

Questa proposta impone vari interventi di risanamento essenziali da apportare alla costruzione attuale, soprattutto nell'ambito della sicurezza, dell'igiene e dell'impiantistica, onde garantire un regolare accesso alla struttura.

2) STATO ATTUALE:

2.1 Stabile dell'Ex Casello

PIANO CANTINA

Cantina con volta a botte molto caratteristica, adibita a deposito. Nel locale è presente il contatore dell'acqua e la relativa batteria sanitaria. Le pareti sono in sacco facciavista.

PIANO TERRENO

È caratterizzato da tre locali principali: bagno, cucina e soggiorno, unitamente al vano scale che dà accesso al cantinato ed ai piani superiori. Sulla scala che porta al piano cantina è ubicato un piccolo locale deposito.

I pavimenti sono in piastrelle di vario genere e le pareti e soffitti intonacati, salvo il locale bagno che è parzialmente piastrellato come pure la cucina.

La cucina è parzialmente funzionante, ma risulta in un stato assolutamente decadente.

Gli apparecchi del bagno sono funzionanti ma decisamente vetusti.

PRIMO PIANO

È caratterizzato da tre locali principali. Adiacente il pianerottolo della scala che porta al piano mansardato, troviamo un locale wc, non attrezzato di apparecchi e con un pavimento in betoncino. I pavimenti sono in tavole di legno mentre le pareti risultano intonacate come pure i soffitti.

La scala è ricoperta in lastre di granito.

PIANO MANSARDA

Allo sbocco delle scale si presenta un ampio locale aperto, mansardato. Nella parte posteriore, a Sud, troviamo un secondo locale indipendente separato da una parete

Il pavimento è in legno e le pareti sono grezze, il sottotetto è a vista ed isolato.

Il locale adiacente è completamente intonacato, pavimento in legno.

2.1 Garage e fabbricato adiacenti

È caratterizzato da tre spazi principali destinati ad un posto auto, una zona adibita a lavatoio e il vano tecnico dove è ubicata la cisterna per l'olio combustibile. È anche presente un piccolo deposito accessibile dall'esterno.

La struttura del fabbricato risulta abbastanza precaria, i diversi materiali di costruzione impiegati generano un certo caos a livello estetico e la destinazione degli spazi non risulterà sicuramente confacente alle necessità future per una questione di dimensioni e caratteristiche costruttive.

3.1 Terreno

Il terreno si suddivide in due zone principali.

La parte pianeggiante ad Est è caratterizzata da una vasta superficie erbosa di ca. 50m di lunghezza per una profondità di 20m. Attualmente si nota la presenza di un piccolo fabbricato al confine Est abbinato ad un piccolo orto.

La seconda zona ad Ovest del Casello era caratterizzata dalla presenza di diversi orti gestiti da privati.

Tra il casello ferroviario e quest'ultima zona è vigente un diritto di passo a favore delle FFS, onde accedere direttamente alla linea ferroviaria con mezzi meccanici, per una larghezza di ca.6m.

3) INTERVENTO DI MIGLIORIA E PARZIALE RISANAMENTO

3.1 Scopo dell'intervento

Il Municipio ha considerato diverse opere di risanamento onde mettere in sicurezza lo stabile e poter quindi soddisfare tutti i requisiti minimi necessari per permettere l'accesso allo stabile al pubblico.

Le varie richieste di locazione dei locali verranno sempre sottoposte al Municipio al fine di avere un controllo totale della struttura e dei loro utenti. Ad ogni modo l'obbligo di una cauzione da parte di un responsabile, garantirà comunque un utilizzo ottimale delle strutture, che verranno messe a disposizione al pubblico.

3.2 Proposte di intervento

STABILE

Gli interventi principali e le varie opere da apportare, che sono specificate in dettaglio nel preventivo di ristrutturazione, sono mirati a portare al perseguimento dell'abitabilità della struttura, come pure all'ottenimento di tutti i certificati necessari legati alla sicurezza del caseggiato (Rasi, Polizia del Fuoco, impianto di riscaldamento, ecc.).

Si tratta principalmente di interventi di ordinaria manutenzione e ripristino dello stato attuale dei vari materiali, tinteggi, laccature, rivestimenti, sostituzione di serramenti rotti e così di seguito.

È importante segnalare, a livello di procedura, il cambiamento di destinazione d'uso della struttura, che da abitazione passerà a centro diurno ricreativo di utilizzo pubblico.

In questo senso, non appena ottenuto il credito necessario verranno intraprese tutte le pratiche usuali al fine di ottenere la licenza edilizia.

Sarà premura del Municipio, a lavori ultimati, stipulare un regolamento inerente le condizioni d'uso dello stabile.

TERRENO E FABBRICATI ESTERNI

È prevista la sistemazione del prato antistante il fabbricato, come pure lo smantellamento completo dei vari fabbricati esterni (garage e capanno).

La zona esterna potrà essere utilizzata per attività ricreative, ludiche o sportive. È pure ipotizzabile un piccolo parco giochi per bambini.

Viene anche considerata la possibilità di creare una zona pianeggiante pavimentata con una pergola e con dei tavoli per esterno.

4) PREVENTIVO

Qui di seguito riportiamo tutte le voci riguardanti gli interventi futuri legati al casello ed alle strutture esterne, interventi che vengono specificati in dettaglio nell'allegato preventivo definitivo:

pos.	opere	importo
1.0	IMPIANTO ELETTRICO	6'000.-
2.0	SANITARI	12'000.-
3.0	PAVIMENTI	2'000.-
4.0	TINTEGGI	26'500.-
5.0	CUCINA	10'000.-
6.0	FALEGNAME	10'500.-
7.0	RISCALDAMENTO	3'000.-
8.0	PIASTRELLISTA	5'000.-
9.0	IMPRESARIO COSTRUTTORE	21'000.-
10.0	SPESE VARIE AMMINISTRATIVE	2'000.-
11.0	IMPREVISTI E ARROTONDAMENTO	12'000.-
	TOTALE CREDITO DI COSTRUZIONE	110'000.-

Il Municipio dispone già attualmente di alcuni preventivi delle opere sopraelencate, in modo da limitare al minimo possibili eventuali sorprese che comunque, considerato l'intervento di riattazione, non sono da escludere.

Sarà comunque scrupolo dell'Esecutivo richiedere ed ottenere ulteriori preventivi, nel caso in cui il vostro On. Consesso concedesse la presente richiesta di credito di costruzione.

