

Dicastero Territorio

MESSAGGIO MUNICIPALE

No 1712/2011 concernente la richiesta di un credito suppletorio di fr. 58'183.45 per la chiusura del conto d'investimento no. 503.321 finalizzato al risanamento dell'Ex Casello FFS

All'Onorando Consiglio Comunale,

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

1 Introduzione

Il 5 novembre 2008 il Municipio allestiva il Messaggio Municipale no.1630/2008 per la richiesta di un credito di costruzione per i lavori di risanamento e miglioria preso lo Stabile Ex Casello ferroviario in Via Carzo 1, pari a Fr.110'000.-

Nel corso di questi anni sono stati svolti i lavori di risanamento dello stabile e della proprietà circostante i quali si sono conclusi recentemente.

2 Esecuzione dei lavori

Prima fase

Nel mese d'agosto del 2009 hanno preso avvio i lavori. In questa prima fase sono state effettuate la maggior parte delle opere interne al Ex Casello FFS, che comprendevano principalmente il risanamento delle strutture, pareti, pavimenti, finestre, porte, il rifacimento della cucina, la sostituzione completa dei sanitari ed il tinteggio generale dei locali del caseggiato.

Seconda fase

Le opere esterne sono state svolte principalmente durante l'estate 2010 a causa dell'abbassamento delle temperature nel periodo invernale che non hanno permesso un immediato tinteggio delle pareti del fabbricato. Le precise imposizioni delle FFS in ambito di cantiere hanno ritardato notevolmente l'esecuzione di queste opere esterne che andavano in contrasto con le normative di sicurezza con la vicina linea ferroviaria.

Durante il 2010 prendevano avvio anche i lavori di demolizione del fabbricato adiacente il casello, garage, riscaldamento e piccola lavanderia, per poi far spazio ad una nuova costruzione in stile pergola e la creazione di alcuni posteggi esterni.

Terza fase

La terza ed ultima fase del cantiere riguarda il 2011 con l'ultimazione del giardino della proprietà comunale. Il sedime è stato parzialmente dissodato e completamente recintato al fine di delimitare il giardino. Sono state aggiunte alcune nuove piantagioni e si è proceduto ad asfaltare la zona d'accesso unitamente al posteggio sotto il pergolato.

Il passaggio retrostante la casa, che permette alle FFS l'accesso alla linea ferroviaria in caso di lavori sul tracciato, è stato pavimentato a nuovo tramite un calcestruzzo rosso.

Di fronte all'accesso principale del Casello è stata creata una rampa per raggiungere la quota d'entrata dello stabile.

3 Superamento del credito

Le opere di risanamento di uno stabile nascono spesso diversi e usualmente onerosi imprevisti, dato che in fase di preventivo raramente si riesce a disporre di una visione precisa dell'entità delle opere che si intendono apportare in concreto.

In fase di demolizione di parte della costruzione, come pure nella verifica delle tubazioni elettriche, sanitarie o più semplice di tinteggio delle facciate, possono emergere imprevisti, o accorgimenti tecnici supplementari, che si rendono necessari al fine di conseguire un risultato conforme alle aspettative della committenza.

Dobbiamo pure sottolineare che il Messaggio Municipale votato del novembre del 2008 prevedeva dei lavori di risanamento assai basilari. È anche importante segnalare che il risanamento iniziale era mirato unicamente a rendere abitabile ed in sicurezza lo stabile principale e non si era ancora delineata una linea ben precisa destinazione della proprietà comunale, cosa che invece con il passare degli anni è stato precisato.

Ne sono derivate diverse modifiche a lavori in corso sul tipo d'intervento e finitura dei vari locali interni, come pure del fabbricato esterno. Quest'ultimo, inizialmente, era stato lasciato in sospenso in quanto non era ancora stata definita la precisa destinazione da attribuire al corpo accessorio.

In un secondo tempo il Municipio ha deciso per l'abbattimento del fabbricato in quanto un suo risanamento, anche parziale, sarebbe risultato troppo oneroso. Bisogna anche aggiungere che la conformazione degli spazi originali non avrebbero permesso un utilizzo parsimonioso ed efficace della piccola costruzione.

Importanti lavori supplementari sono stati apportati nel piano mansardato con il rivestimento dei pavimenti e del sottotetto, inizialmente non previsti.

Le opere da elettricista hanno comportato diversi imprevisti emersi al momento dell'esecuzione, allorché sono state riscontrate diverse problematiche con la sostituzione dell'impianto esistente e l'ottenimento del certificato RaSi del caseggiato. In questo senso le normative vigenti sono molto restrittive ed impongono determinate verifiche onde accertare la sicurezza dell'impianto. È d'obbligo far notare che l'impianto esistente era decisamente vetusto.

Il superamento maggiore del credito è dovuto sicuramente alle opere esterne di tinteggio delle facciate. Inizialmente era stato previsto, a preventivo, un semplice ritinteggio delle superfici esterne, ma a lavori iniziati sono state riscontrate diverse problematiche legate alla struttura di fondo, quali crepe e cedimenti parziali dell'intonaco e della muratura. Queste cause hanno obbligato il committente a modificare radicalmente il tipo d'intervento, prevedendo così l'apporto di una rete stabilizzante per permettere la buona riuscita dell'intonaco di fondo. Questi accorgimenti hanno ad ogni modo permesso l'esecuzione a regola d'arte delle opere di tinteggio con un risultato finale decisamente ottimale.

Le opere da sanitario hanno avuto anche qualche imprevisto con decisioni prese a lavori in corso, come le modifiche apportate a vari servizi sanitari interni alla casa.

Dobbiamo anche segnalare che diversi lavori sono stati assunti dalla nostra squadra esterna UTC, vista la presenza di artigiani qualificati fra i nostri dipendenti, allo scopo di limitare il superamento del credito votato.

Di seguito alleghiamo una tabella riassuntiva, delle varie opere previste nel MM n° 1630/2008, rispetto a quanto emerso in fase di liquidazione:

MM n.1630/2008			Liquidazione investimento	
Opere	Valuta	Totale	Valuta	Totale
Impianto elettrico	Fr.	6'000.00	Fr.	11817.00
Impianto sanitario	Fr.	12'000.00	Fr.	16'894.00
Pavimenti	Fr.	2'000.00	Fr.	4'894.10
Pittore	Fr.	26'500.00	Fr.	47'548.20
Cucina	Fr.	10'000.00	Fr.	6'396.90
Falegname	Fr.	10'500.00	Fr.	19'745.15
Riscaldamento	Fr.	3'000.00	Fr.	7'257.90
Piastrellista	Fr.	5'000.00	Fr.	4'881.10
Impresario costruttore	Fr.	21'000.00	Fr.	36'198.00
Spese amministrative	Fr.	2'000.00	Fr.	2'000.00
Imprevisti e arrotondamento	Fr.	12'000.00	Fr.	10'551.10
Totali	Fr.	110'000.00	Fr.	168'183.45

Presso l'Ufficio tecnico è a disposizione un rapporto dettagliato, posizione per posizione, con le relative osservazioni e le differenze di costo rispetto al credito votato dal Consiglio Comunale riguardo al preventivo e alla liquidazione finale.

3 Considerazioni finali

A giudizio del Municipio, il risultato ottenuto, a fronte del limitato investimento d'acquisto e di ristrutturazione, è indubbiamente positivo. L'immobile, e le sua adiacenze, si presentano ora in modo ospitale, accogliente ed in sicurezza, per accogliere le future attività che verranno svolte.

4 Destinazione futura

La struttura, suddivisa fra spazi interni ed esterni, sarà messa prossimamente a disposizione della popolazione, come pure alle Associazioni e gruppi presenti ed attivi nel Comune. Vi sarà la possibilità di organizzare piccoli eventi, feste, cene, riunioni, assemblee facendo capo alla nuova struttura. Vi è infatti da sottolineare la presenza di una cucina attrezzata che permetterà la preparazione di semplici pietanze.

L'ampio giardino esterno unitamente alla nuova area di svago con pergola, offre pure una piacevole variante organizzativa qualora si volesse sfruttare l'esterno della proprietà comunale. Saranno a disposizione per questa area diversi accessori come tavoli, panchine, griglie, lavello, illuminazione, ecc.

L'occupazione e le relative modalità di utilizzo di tutta l'area comunale saranno oggetto di una prossima ordinanza.

* * * * *

Per tutti questi motivi, e visto quanto sopra esposto vi invitiamo a voler

risolvere:

1. *è concesso un credito supplementare di fr. 58'183.45, in aggiunta al credito concesso con MM 1630/2008, per i lavori di risanamento e miglioria presso lo stabile Ex Casello ferroviario in Via Carzo;*
2. *la spesa è da iscrivere nella relativa voce di competenza del conto investimenti e da ammortizzare secondo i tassi d'ammortamento dell'art. 12 RgfC;*
3. *trattandosi di un'opera conclusa è approvata la liquidazione del conto no. 503.321 "Risanamento Ex Casello ferroviario".*

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Avv. Ettore Vismara

Il Segretario:

Waldo Pfund

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere Pubbliche	Petizioni
•	•	