



Vernate, 12 novembre 2019

**MM NO. 10/2019 CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 96'300-  
PER LA RISTRUTTURAZIONE DELLO STABILE MAPP. 145 "BÖCC" RFD VERNATE**

Signor Presidente,  
Signore e signori Consiglieri,

ci permettiamo sottoporre alla vostra attenzione il Messaggio municipale no. 10/2019 concernente la richiesta di un credito di CHF 96'300.- per la ristrutturazione dello stabile mapp. 145 "Böcc" RFD Vernate, approvato con RM no. 245 del 23.10.2019.

**PREMESSA**

In ottica aggregativa è importante realizzare tutte quelle opere che con il Comune aggregato diventerebbero di terza priorità.

A Vernate molte sono le Associazioni che operano nel nostro territorio e se a questo aggiungiamo che la nostra popolazione ha dei segmenti di anziani assai importanti e che gli esercizi pubblici non offrono garanzie di apertura costante riteniamo opportuno offrire una sede aggregativa che permetta a chi ne farà richiesta di avere un locale a disposizione.

L'utilizzo sarà regolato da un'ordinanza municipale.

Il Municipio di Vernate ha incaricato lo studio Lucchini e Canepa Ingegneria SA di allestire un progetto definitivo con lo scopo di quantificare le spese necessarie ad eseguire il risanamento delle facciate e dei locali interni del grottino di proprietà comunale sito al mapp. 145 RFD Vernate.

Scopo dell'incarico è quello di allestire un preventivo di spesa delle opere di risanamento con una precisione del +/-10%.

Il presente messaggio era già stato presentato in occasione del CC del 8.4.2019 alla commissione della gestione e alla commissione delle opere pubbliche, che avevano preavvisato favorevolmente il messaggio.

La commissione delle opere pubbliche aveva chiesto di verificare la possibilità di integrare l'adiacente bagno pubblico per renderlo usufruibile anche dall'interno del grottino comunale.

Il Municipio ha proceduto alla verifica di quanto richiesto dalla commissione delle opere pubbliche, ma sia per motivi finanziari che per una questione di pratica si è dovuto abbandonare questa variante.

Con un messaggio separato verrà sottoposto al Consiglio Comunale un messaggio per la sistemazione esterna del bagno pubblico e anche della sistemazione esterna (parcheggio bici e moto).



## INTERVENTI DI RISANAMENTO

### **Risanamento facciate**

Gli intonaci delle facciate dell' edificio, realizzati in malta di calce, risultano essere ammalorati.

Su tutte le facciate sono visibili segni di degrado quali:

- fessurazione e distacco di ampie porzioni di intonaco, a causa dei fenomeni di risalita capillare dell' umidità e dei cicli di gelo e disgelo, con conseguente esposizione alle intemperie degli elementi lapidei della muratura;
- deposito e penetrazione sulle superfici di polveri e sostanze inquinanti;

L' intervento di risanamento ha lo scopo di rimuovere il vecchio intonaco deteriorato, ripristinandolo con uno nuovo in malta di calce atto a proteggere la muratura lapidea.

Le facciate verranno inoltre tinteggiate con vernice minerale di colore da definire a.

I lavori di intonacatura e verniciatura verranno eseguiti con l' ausilio di un ponteggio di facciata lungo tutto il perimetro dell' edificio.

### **Nuovi serramenti**

I serramenti esistenti, in parte in legno e in parte in ferro, si trovano in cattivo stato di conservazione.

Al piano terreno i serramenti esistenti verranno sostituiti con una nuova porta in legno e con una nuova finestra in legno con vetrocamere e persiana in legno tipo "ticinese".

Al piano seminterrato la porta esistente in acciaio verniciato verrà sostituita con una dello stesso materiale.

### **Nuova pavimentazione in cotto**

La pavimentazione esistente in mattonelle di cotto risulta essere in cattivo stato di conservazione,

numerose sono le piastrelle fessurate e scalfite.

Dopo aver constatato l' impossibilità di risanare la pavimentazione esistente si è deciso di provvedere a rimuoverla e sostituirla con una nuova del medesimo materiale.

L' intervento prevede le seguenti operazioni:

- rimozione pavimentazione esistente;
- rimozione letto di cocci rinvenuti sotto la pavimentazione,
- realizzazione nuovo massetto in malta di cemento atto a ricevere la nuova pavimentazione;
- nuova pavimentazione in cotto.

### **Stuccatura e tinteggiatura muri interni**

Le pareti interne verranno stuccate per chiudere fori e scalfitture presenti nell' intonaco e verniciate di colore bianco.

### **Nuovi impianti elettrico, idrico, nuovo e nuovo angolo cottura.**

Il locale al piano terreno verrà dotato di nuovo impianto elettrico ed idrico.

L' intervento prevede l' installazione di:

- illuminazione locale piano terreno,
- prese di alimentazione piano terreno per nuovi elettrodomestici e boiler,
- nuovo boiler elettrico da 20 l per la produzione di acqua calda,
- installazione di nuovo lavello completo di acqua calda, fredda e scarico.



L' approvvigionamento di corrente elettrica avverrà allacciandosi al quadro elettrico del bagno di proprietà pubblica a lato dell' edificio.

Il nuovo allacciamento alla rete idrica dovrà essere realizzato al piano interrato dell' edificio.

Al piano terreno verrà installato un piccolo angolo cottura dotato di piastre elettriche, di un lavello in acciaio inox e di un frigorifero.

### **Nuovi allacciamenti alla rete mista comunale**

Il nuovo scarico della cucina e il pluviale acqua meteoriche esistente verranno collegati alla rete fognaria comunale acqua miste.

### **Demolizione e ricostruzione muro in c.a., ripristino intonaco volta al piano interrato**

Il muro di confine in c.a. a valle dell' edificio si trova in un cattivo stato di conservazione. Esso presenta una fessura passante di grande dimensione ed inoltre risulta essere molto inclinato verso valle.

L' intervento prevede la demolizione parziale del muro e la sua ricostruzione.

L' intonaco della volta a botte del locale seminterrato, che si trova in un cattivo stato di conservazione, sarà scrostato e ripristinato.

### **Tempistica**

I lavori di risanamento dell' edificio andranno eseguiti in data da definire e la durata dei lavori di risanamento è stimata in circa 3 mesi.

## **PREVENTIVO DI SPESA**

Il preventivo di spesa (+/- 10%) prevede un costo complessivo di CHF 96'300.- così suddiviso:

<b>OPERE DA IMPRESARIO COSTRUTTORE</b>		<b>27'100.00</b>
Scrostamento e ripristino intonaco facciate	8'080.00	
Rimozione serramenti e ricostruzione voltini e spallette	2'640.00	
Demolizione pavimentazione e realizzazione nuovo betoncino	3'200.00	
Canalizzazioni e scanalature per allacciamenti	6'550.00	
Sistemazione muro a valle, scale esterne, pulizia volta	6'630.00	
<b>OPERE DA ELETTRICISTA</b>		<b>4'000.00</b>
Collegamento alla rete elettrica + illuminazione	4'000.00	
<b>OPERE DA IDRAULICO</b>		<b>6'900.00</b>
Collegamento alla rete idrica + nuovo impianto cucina	6'900.00	
<b>OPERE DA PITTORE</b>		<b>2'900.00</b>
Tinteggiatura interna ed esterna	2'900.00	
<b>OPERE DA PIASTRELLISTA</b>		<b>3'800.00</b>
Fornitura e posa nuova pavimentazione in cotto	3'800.00	
<b>OPERE DA FALEGNAME</b>		<b>14'440.00</b>
Nuova finestra compresa di persiana + nuova porta ingresso	8'840.00	
Nuova cucina con pensili + lavello	5'600.00	
<b>OPERE DA FABBRO</b>		<b>1'500.00</b>
Nuova porta in acciaio	1'500.00	
<b>ELETTRODOMESTICI</b>		<b>10'000.00</b>
Nuovi elettrodomestici, prezzi volantino Fust	10'000.00	



<b>IMPREVISTI + REGIE</b>		<b>7'064.00</b>
Imprevisti 5%	3'532.00	
Regie 5%	3'532.00	
<b>PROGETTI, APPALTI E DL</b>		<b>11'656.00</b>
Progetto, notifica costruzione, appalti, direzione lavori	11'656.00	
<b>TOTALE</b>		<b>89'360.00</b>
IVA 7.7 % e arrotondamenti		6'940.00
<b>TOTALE + IVA</b>		<b>96'300.00</b>

Per le considerazioni espresse con il presente messaggio, s'invita il Consiglio comunale a voler

**risolvere:**

1. al Municipio di Vernate è concesso un credito di CHF 96'300.- concernente la ristrutturazione dello stabile mapp. 145 "Böcc";
2. il credito sarà iscritto nel conto investimenti del Comune;
3. il credito decade in caso di mancato utilizzo entro due anni dalla presente decisione (articolo 13 cpv. 3 LOC).

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco



Il Segretario

G. Cossi

M. Dotta

Per analisi e rapporto

Gestione	Petizioni	Edilizia/opere pubbliche
<b>X</b>		<b>X</b>