



Messaggio municipale

No. 65

Risoluzione municipale n. 202/2014

Collina d'Oro,

3 marzo 2014

Concernente lo stanziamento di un credito di Fr. 165'000.-- per l'ampliamento e l'ammodernamento della cucina e la realizzazione di un accesso indipendente presso lo stabile comunale roccolo di Castell a Montagnola

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente Messaggio municipale si propone l'approvazione di un credito di Fr. 165'000.-- per l'ampliamento e l'ammodernamento del locale cucina e la realizzazione di un accesso indipendente presso lo stabile comunale roccolo di Castell a Montagnola.

Premessa

Fra gli impegni che al Comune competono per una corretta e rispettosa gestione degli immobili di sua proprietà, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, vi è spazio per proposte di migliorie che possano aumentare il valore del bene comunale amministrato. È il caso della proprietà situata al mappale n. 817 che ospita oggi la sala multiuso denominata "roccolo di Castell" a Montagnola.

Si precisa che l'attuale sala (al piano rialzato) è molto richiesta per feste di compleanno e altri incontri sociali, dove regolarmente richiedono la possibilità di utilizzare la "cucina" che, purtroppo, non è assolutamente funzionale e funzionante. Infatti, le installazioni sono ormai logore e vetuste tanto che non soddisfano più le minime condizioni di impiego e le condizioni generali delle attrezzature esistenti cominciano a presentare delle lacune, considerato che le stesse risalgono all'inizio degli '90 e, da allora, non si sono operate sostituzioni o ammodernamenti.

Il Municipio ritiene che tale spazio debba essere sistemato e valorizzato, ampliando la cucina e realizzando un'entrata indipendente al fine di permettere l'accesso alla sala anche alle persone dotate di un handicap. Infatti, alla sala multiuso si accede oggi attraverso la scala che collega il piano terra al 1. Piano.



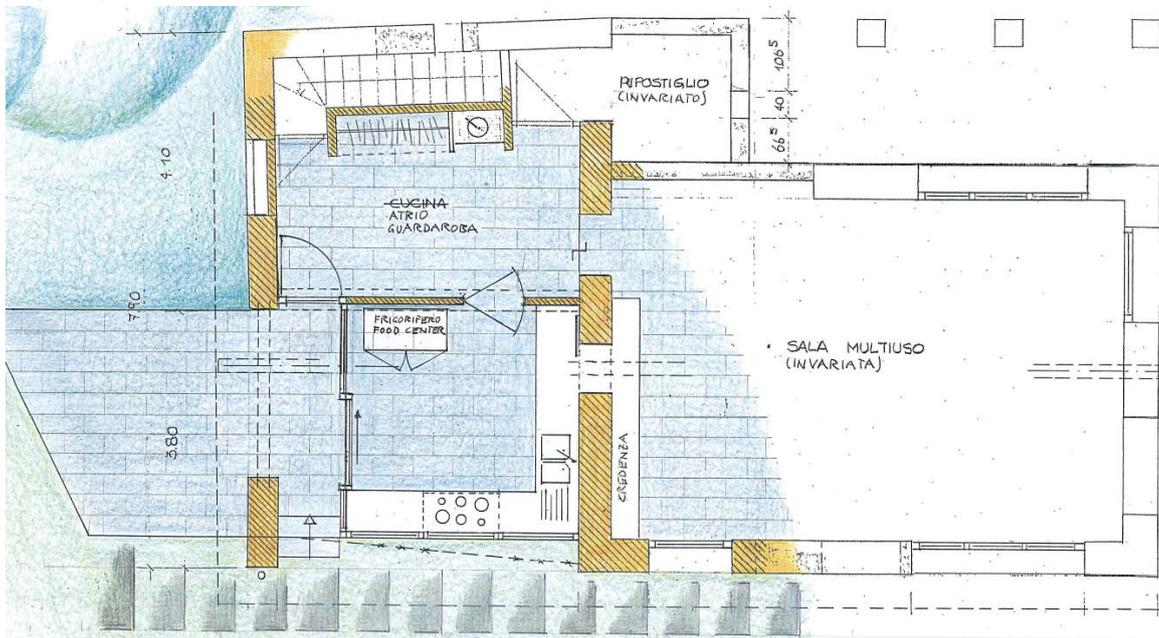
Immagine Roccolo di Castell

Progetto

Il progetto è stato allestito dall'architetto Lucio Bucher di Montagnola, il quale, è stato chiamato a trovare una soluzione confacente per riqualificare gli spazi adiacenti la sala multiuso. L'intervento proposto si concentra a livello di primo piano, più precisamente, saranno toccati, in modo marcato, gli spazi dove oggi sono collocati la cucina e il portico aperto. Nello spazio del portico sarà inserita una cucina strutturata con elementi di tipo industriale per garantirne la durata nel tempo, visto che sarà utilizzata da più persone.

Questo spazio sarà chiuso e rialzato alla stessa quota del 1. Piano e fungerà anche da collegamento tra la prevista terrazza esterna e il camminamento attiguo alla facciata est. Il prospettato intervento andrà dunque a migliorare il rapporto dell'oggetto con l'area verde annessa, creando al primo piano una terrazza belvedere, da cui lasciarsi accattivare dal suggestivo panorama circostante e la nuova cucina potrà soddisfare le esigenze di chi intende affittare il locale per interessi pubblici o privati. Inoltre, la terrazza permetterà di ricavare un accesso indipendente.

Progetto - pianta





Fotomontaggio facciata sud-est

Preventivo e finanziamento

Come risulta dal preventivo di dettaglio il costo complessivo dell'intervento previsto è di complessivi Fr. 165'000.- (IVA inclusa). Quest'intervento non è inserito specificamente nel piano degli investimenti del quadriennio 2012/2016 ma può senza dubbio essere sopportato quale elemento supplementare.

Lavori preliminari	Fr.	2'500.00
Lavori edificio	Fr.	109'780.00
Opere esterne	Fr.	7'050.00
Arredo terrazza	Fr.	4'000.00
Costi secondari	Fr.	1'800.00
Imprevisti	Fr.	13'713.00
Progetto + DL + Ingegnere	Fr.	12'000.00
Totale lordo	Fr.	150'843.00
IVA 8.0%	Fr.	12'067.45
Totale netto	Fr.	162'910.45
Totale arrotondato per eccesso	Fr.	165'000.00

Incidenza sulla gestione corrente

Nel caso specifico, considerata la poca rilevanza dell'investimento per rapporto all'importanza del bilancio del Comune (inferiore all'1% della sostanza amministrativa) e fatto riferimento allo spirito dell'art. 164b della LOC che implicitamente considera come rilevanti gli investimenti a partire da un milione di franchi, ci si limita ad indicare che sulla base dell'attuale tasso medio di interesse (2.5%) e del tasso di ammortamento minimo previsto dalla LOC (6% per le costruzioni edilizie), l'incidenza sulla gestione corrente annua (ammortamenti e interessi) corrisponderà al 8.5% del valore iniziale dell'investimento netto realizzato.

Il presente messaggio è demandato per competenza alla Commissione Edilizia e alla Commissione Gestione.

L'incarto completo relativo al progetto può essere consultato presso l'Ufficio tecnico comunale a Gentilino.

Conclusione

Il Municipio con la realizzazione di quanto prospettato dal presente messaggio ritiene di contribuire a migliorare il servizio alla cittadinanza presso il roccolo di Castell.

Sulla base di quanto sopra esposto si invita questo onorando Consesso a voler

risolvere:

1. È approvato il progetto allestito, in data 8.11.2013, dall'architetto Lucio Bucher di Montagnola per l'ampliamento e l'ammodernamento del locale cucina e la realizzazione di un accesso indipendente presso lo stabile comunale roccolo di Castell a Montagnola.
2. È accordato un credito di Fr 165'000.- per l'esecuzione dei lavori concernenti l'ampliamento e l'ammodernamento del locale cucina e la realizzazione di un accesso indipendente presso lo stabile comunale roccolo di Castell a Montagnola.
3. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
4. Il credito sarà automaticamente adeguato alla fluttuazione dell'indice dei costi di costruzione (preventivo gennaio 2014).
5. La spesa verrà iscritta al capitolo investimenti del Comune e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
6. Il credito diviene esecutivo con la ratifica del Consiglio di Stato (art. 205 cpv. 2 LOC) e decade entro 3 anni, se non utilizzato.

Con ossequi.

Per il Municipio

Il Sindaco
Sabrina Romelli

Il Segretario
Pietro Balerna