



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE No. 5742

Concernente la richiesta di un credito di fr. 940'000.00 per lo studio e la realizzazione della ristrutturazione e sistemazione del piano mansardato e per l'installazione del nuovo impianto ascensore nello stabile di proprietà del Comune sito in via Maderno al no. civico 3 a Lugano.

Lugano, 25 gennaio 2001

Lodevole
Consiglio Comunale

Signor Presidente,
Signori Consiglieri,

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 no. 888, stabile ex Borsa Somazzi in via Maderno 3.~~

Breve istoriato :

Nel progetto del 1990 si prevedeva la sopraelevazione di un piano di tutto lo stabile e la creazione di 3 nuovi impianti ascensore. Per munire il blocco 1 ed il blocco 5 di un impianto di trasporto era necessaria la costruzione di corpi aggiunti al volume dello stabile. Per il blocco 3, si prevedeva l'inserimento di un ascensore nel vano scala attuale, con un corpo in ferro e vetro e fermate ai piani.

Il progetto di sopraelevazione non è stato realizzato e nel 1993 si decideva per un intervento definito di miglioria e manutenzione straordinaria. In questa fase non era previsto l'inserimento di ascensori e non erano previsti nuovi appartamenti, in quanto non erano ritenuti prioritari nel contesto del tipo di intervento da eseguire inteso come riassetto dello stabile.

Questo intervento di riassetto, programmato in due fasi, è stato eseguito tra il 1994 ed il 1996. Parallelamente è stata fatta un'analisi per la realizzazione di nuovi appartamenti, prevalentemente di piccolo taglio, ai piani mansardati ed i lavori svolti, nuovi abbaini e predisposizioni elettriche e sanitarie, per quanto attiene il sottotetto ed il tetto, tengono quindi conto di un'eventuale futura edificazione.

Lavori eseguiti sinora :

Il piano mansardato si presentava in una situazione di degrado ed abbandono, i locali presenti nel sottotetto erano quindi poco utilizzati, come solaio o come stenditoio ed anche gli appartamenti esistenti allora non erano più abitabili da lungo tempo.

Nella fase delle opere di miglioria allo stabile si è provveduto a portare le installazioni necessarie (acqua calda e fredda, colonne impianto riscaldamento, colonne per i cavi elettrici) fino a livello del pavimento delle mansarde. Si è inoltre proceduto alla demolizione dei soffitti ribassati in cannette e di tutti i tavolati in cotto mantenendo solo le spine portanti.

Con il rifacimento del tetto, sono stati creati dei nuovi abbaini con l'intento di migliorare l'illuminazione all'interno dei locali mansardati.

Durante il rifacimento delle facciate sono state eseguite delle scanalature al fine di installare nuove colonne di scarico utili ai servizi per i quali non è stato possibile il riutilizzo delle colonne esistenti.

Dopo un'attenta analisi da parte dell'ingegnere sullo stato delle solette esistenti si è ritenuto opportuno asportare i pavimenti ed i betoncini al fine di poter posare i nuovi pavimenti senza supplementi di carico alle strutture in ferro e legno.

Progetto di nuovi appartamenti nel sottotetto e nuovo impianto ascensore :

Fatte queste premesse, oggi, mutate le situazioni e gli obiettivi del Municipio, è stato elaborato un progetto al fine di sfruttare nuovamente questi spazi per l'abitazione.

L'inserimento di un ascensore al blocco 3, a differenza degli altri blocchi che necessitano dei corpi aggiunti, non pone particolari problematiche in quanto l'ampiezza della tromba delle scale già si presta a questo tipo di intervento.

Il nuovo impianto, anche se di piccole dimensioni, permetterebbe di servire i 7 appartamenti esistenti più altri 4 eventuali mansardati.

Per ragioni tecniche e di spazio l'ascensore dovrà essere di tipo idraulico, allegato no. 1

Il progetto di nuova sistemazione, per il quale il disegno degli appartamenti rispetta la posizione delle installazioni esistenti, del blocco 3 nel quale sono disponibili circa 330 mq, prevede la creazione di;

- 1 appartamento da 1 1/2 locali mq 37.0
- 1 appartamento da 2 1/2 locali mq 66.0
- 2 appartamenti da 3 1/2 locali mq 87.0 e mq 95.0

per un totale di 4 appartamenti come a disegno planimetrico, allegato no. 2

Metodo di intervento e materiali :

La prima opera da eseguire è la creazione di un pavimento tecnico in legno (travatura ed assito) sotto al quale muoversi con tutte le installazioni necessarie per l'impiantistica sanitaria, elettrica e di riscaldamento; in seguito sono da eseguire tutte le nuove pareti per le quali si è ipotizzato l'utilizzo del cartongesso od eventualmente con altri sistemi costruttivi leggeri, questo a causa della limitata possibilità di carico. Sempre in cartongesso sarà il soffitto ribassato ed il rivestimento delle pareti degli abbaini.

Sopra l'assito del pavimento tecnico è prevista un'isolazione fonica ed un betoncino autolivellante, quindi la posa del rivestimento finale del pavimento in parquetto o piastrelle.

A conclusione vi sono i lavori da fabbro con la costruzione della gabbia ascensore in metallo, vetrata su tre lati e piena in corrispondenza delle porte e le opere di finitura comprendenti le opere da falegname in genere, la posa dell'arredo sanitario, la posa dei corpi riscaldanti, la posa delle cucine e le opere da pittore interne.

Valutazione dei costi :

Una ponderata valutazione dei costi permette di suddividere gli interventi di manutenzione e miglioria da quelli inerenti l'ampliamento, queste ultime porteranno ad un importante aumento dell'incasso annuo della pigione.

Se la procedura di approvazione seguirà l'iter stabilito, si potrà prevedere l'inizio dei lavori dopo le ferie estive dell'edilizia e per una durata di circa 6 mesi.

Ne deriva la seguente stima complessiva dei costi :

- formazione 4 appartamenti mansardati (preventivo allegato 2)	fr. 630'000.00
- inserimento nuovo impianto ascensore (preventivo allegato 1)	fr. 167'400.00
- riserva ed imprevisti circa 10%	fr. 76'900.00
- IVA 7.6%	fr. 65'700.00

Totale	fr. 940'000.00

Valutazione delle pigioni :

Gli attuali inquilini si sono già dichiarati d'accordo ad accollarsi un aumento della pigione che potrà variare da un minimo di fr. 40.- ad un massimo di fr. 70.- mensili a dipendenza del taglio e della posizione dell'appartamento. Per il nuovo impianto ascensore si dovrebbe quindi poter garantire una maggiore entrata annua di fr. 5'840.00

Per le nuove mansarde si possono ipotizzare le seguenti pigioni :

- appartamento da 1 1/2 locali, mq 37.0,	pigione annua fr. 7'080.00,	mensile fr. 590.00
- appartamento da 2 1/2 locali, mq 66.0,	pigione annua fr 11'280.00,	mensile fr. 940.00
- appartamento da 3 1/2 locali, mq 87.0,	pigione annua fr.14'800.00,	mensile fr.1'230.00
- appartamento da 3 1/2 locali, mq 95.0,	pigione annua fr.16'200.00,	mensile fr.1'350.00

L'investimento complessivo di fr. 940'000.00 avrebbe un riscontro di redditività di fr. 55'200.00 annui, pari al 5.9%.

Dopo quanto espresso, il Municipio, convinto della necessità dell'intervento e che la realizzazione di questo progetto permetta un più razionale e redditizio impiego degli spazi disponibili nel citato stabile, invita codesto lodevole consesso a voler

risolvere:

1. E' concesso un limite di credito di Fr. 940'000.00, necessario per la progettazione e per l'esecuzione della ristrutturazione con ampliamento dell'edificio in via Foce 9.
2. La spesa di Fr. 940'000.00 verrà caricata nel conto investimenti del comune, sostanza patrimoniale, e verrà ammortizzata secondo le apposite tabelle.

3. L'importo è adeguato alle giustificative variazioni dell'indice dei costi di costruzione.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco:  Segretario:
Arch. dipl. ETH G. G.  Arch. oec. HSG A. Zoppi

Ris.Mun.: 05.02.2001