

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 210

Magadino, 26 febbraio 2018
Risoluzione municipale no. 205
di competenza delle Commissioni Opere pubbliche

Concessione di un credito di CHF 245'000.00 per la ristrutturazione degli spazi dedicati all'Ufficio postale, la riqualifica delle facciate e la sostituzione dei serramenti dell'ex Casa comunale di Vira, al mappale no. 254 RFD

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

la politica aziendale adottata dall'ex regia federale della Posta Svizzera SA negli ultimi anni ha portato ad una sistematica e progressiva chiusura degli Uffici postali di paese, solo in parte suppliti con l'apertura di Agenzie locali.

Gli unici uffici postali ancora aperti in Gambarogno sono quelli di Contone, ristrutturato di recente, e di Vira. In questa politica di ristrutturazione applicata dal "gigante Giallo", il Comune ha assunto un ruolo pro attivo per garantire all'utenza il dovuto servizio. Infatti, grazie a questi sforzi, siamo riusciti a trovare delle soluzioni favorendo l'apertura di agenzie postali a Gerra e San Nazzaro (negoziario d'alimentari), a Magadino (Cancelleria comunale) e a Quartino (negoziario Ronja Versand). A Indemini è stato istituito un servizio a domicilio direttamente da parte della Posta.

Nel mese di maggio 2017, il Municipio è stato informato dal Servizio della gestione degli immobili della Posta sulla necessità di procedere ad una riqualifica dell'ufficio di Vira, insediato nella ex Casa comunale.

Analogamente a quanto avvenuto a Contone, il progetto prevede l'eliminazione degli sportelli chiusi, lo spostamento delle caselle postali all'esterno e il riposizionamento dei servizi per ottenere uno spazio commerciale "open space". I promotori richiedono una partecipazione alle spese d'investimento da parte del Comune, in quanto proprietario dello stabile.

Preso atto di questa volontà, con l'obiettivo di vincolare la presenza dell'Ufficio postale a Vira, a salvaguardia del pubblico servizio, il Municipio si è dichiarato d'accordo di partecipare alle spese di ristrutturazione, almeno per le parti fisse vincolate all'edificio, con le condizioni di un nuovo contratto di affitto valido per dieci anni (durata del contratto standard che non è stato possibile estendere, malgrado la nostra richiesta), rinnovabile, e un aumento del canone d'affitto a compenso

dell'investimento del Comune. L'affitto passerà dagli attuali CHF 9'000.00 a CHF 13'000.00 annui, spese escluse. Nel nuovo contratto non saranno più compresi i posteggi di servizio riservati.

In queste trattative il Municipio ha chiesto anche la posa di un Postomat, purtroppo impossibile per questioni tecniche, logistiche e pure per l'assenza di un potenziale minimo di utenti.

In parallelo alle esigenze della Posta Svizzera SA, presso l'Ufficio tecnico comunale era già in atto l'allestimento di un concetto di risanamento delle facciate e la sostituzione di gelosie e serramenti dell'ex Casa comunale, poiché in avanzato stato di degrado.

Alcune gelosie sono state addirittura smontate poiché i pezzi cadevano nei sedimi sottostanti, con messa in pericoli per utenti e veicoli stazionati.

Dopo la crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale, sulla concessione del credito di costruzione, l'UTC allestirà la domanda di costruzione.

Trattandosi di un lavoro di manutenzione straordinaria, senza un risanamento termico dell'edificio, la sostituzione dei semplici serramenti non potrà ottenere gli usuali sussidi cantonali e federali in materia di risanamento energetico. Ad ogni modo, la scelta dei serramenti è stata concepita quale anticipo di un concetto globale per la ristrutturazione Minergie dello stabile. L'intervento potrà per contro essere parzialmente finanziato tramite il Fondo Energie Rinnovabili (FER).

Sono seguiti vari incontri con i responsabili del Servizio immobili della Posta per discutere e coordinare gli interventi. Si è dunque giunti all'accordo di incaricare un unico progettista, per allestire un concetto globale che implicasse la ristrutturazione dell'Ufficio postale, la riqualifica delle facciate e la sostituzione dei serramenti dell'ex Casa comunale di Vira, al mappale no. 254 RFD.

La scelta del progettista, caduta sullo Studio di architettura F. Tresoldi / F. Cavalli, di Locarno è stata suggerita dalla Posta SA poiché quest'ultimi si erano già occupati della ristrutturazione dell'Ufficio postale di Contone e altre sedi del Locarnese.

DESCRIZIONE LAVORI

Gli interventi principali per il rimodernamento dello stabile sono il restyling delle facciate e la parziale ristrutturazione dell'ufficio postale. I contenuti essenziali del progetto sono di seguito descritti.

Riqualifica delle facciate

- fornitura e montaggio del ponteggio occorrente per i lavori in elevazione;
- posa delle protezioni necessarie al cantiere;
- lavatura completa del fondo;
- raschiatura delle eventuali parti sfaldanti;

- carteggiatura e verniciatura della gronda;
- ripresa completa di sottofondo come fissativo dell'intonaco;
- tinteggio a due riprese delle facciate.

Il colore delle facciate sarà deciso dal Municipio nella fase della domanda di costruzione.

Sostituzione di serramenti e gelosie

Viste le particolari condizioni degradate dei serramenti e delle gelosie si intende intervenire direttamente con la loro sostituzione.

La procedura di sostituzione prevede:

- rimozione dei serramenti esistenti;
- esecuzione e posa di finestre tipo PVC, colore interno bianco / esterno effetto legno;
- fornitura della ferramenta di sicurezza e maniglie;
- installazione di vetri tripli;
- smontaggio gelosie in legno esistenti;
- fornitura e posa di gelosie in alluminio a tapparelle fisse, senza traversi intermedi, termo laccate, colore RAL a scelta.

Ristrutturazione ufficio postale

La ristrutturazione dell'ufficio postale rientra nel nuovo concetto attuato in tutto il Ticino per il rinnovo progressivo delle vecchie filiali operanti sul territorio.

I lavori di ristrutturazione previsti non implicano variazioni significative alla composizione tipologica dell'edificio, ma si limitano a definire le nuove superfici senza alterare i caratteri esistenti.

Si prevede la redistribuzione degli spazi con la creazione di un locale "open space" adatto ad accogliere i nuovi arredi di carattere più contemporaneo ed innovativo.

Un'ulteriore modifica riguarda la disposizione di un nuovo accesso tramite una porta automatica, con luce di passaggio più ampia, necessaria per agevolare la circolazione interna e soprattutto il servizio all'attività postale.

Si prevede inoltre la sostituzione dei materiali di finitura quali la pavimentazione, secondo le esigenze del locatario.

La riqualifica permetterà all'utenza una migliore fruizione interna degli spazi, garantendo inoltre un adeguamento tecnico conforme agli attuali standard degli uffici postali.

Preventivo

CCC	DESCRIZIONE	POSIZIONE	TOTALE PARZIALE	TOTALE
2	EDIFICIO			
21	COSTRUZIONE GREZZA 1		7'000.00	227'593.00
211	Opere da capomastro - Demolizioni, smontaggi compreso smaltimento - Aiuti/protezioni/diversi	7'000.00		
22	COSTRUZIONI GREZZA 2		140'000.00	
221	Finestre, porte esterne Esecuzione e posa di finestre in PVC (parte comunale) Fornitura e posa di gelosie in alluminio (parte comunale) - Porta entrata automatica (ufficio postale) - Modifica finestre con vetro P4A (parte posta)	105'000.00		
227	Trattamento delle superfici esterne Fornitura e montaggio di tutto il ponteggio occorrente - Tinteggio facciate	35'000.00		
23	IMPIANTI ELETTRICI		15'000.00	
	Adattamento impianto per ristrutturazione ufficio postale			
231	Apparecchi corrente forte			
232	Impianti a corrente forte			
233	Corpi illuminanti e lampade			
235	Apparecchi corrente debole			
236	Impianti a corrente debole			
239	Diversi, impianto allarme			
24	IMPIANTI RCV		13'000.00	
	Adattamento impianto per ristrutturazione ufficio postale			
243	Distribuzione di calore - Modifica impianto esistente	1'000.00		
245	Impianto di condizionamento dell'aria	12'000.00		
25	IMPIANTI SANITARI		3'000.00	
	Adattamento impianto per ristrutturazione ufficio postale			
251	Apparecchi sanitari	3'000.00		
254	Condotte sanitarie			
27	FINITURE 1		6'000.00	
271	Opere da gessatore - Intonaci	4'000.00		
272	Costruzioni metalliche	1'000.00		
273	Opere da falegname	1'000.00		
28	FINITURE 2		26'000.00	
281	Pavimenti	15'000.00		
282	Rivestimenti di pareti in piastrelle (locale WC)	4'000.00		
285	Opere da pittore interne	6'000.00		
287	Pulizia	1'000.00		
29	ONORARI		17'593.00	
291	Onorario Arch + DL	17'593.00		

Ricapitolazione

2	EDIFICIO		227'593.00
	totale IVA 7.7% esclusa		227'593.00
	IVA 7.7 %		17'524.66
	totale IVA 7.7% inclusa		245'117.66
	arrotondamento		-117.66
	Totale preventivo		245'000.00

Il presente Messaggio è stato approvato nella seduta di Municipio del 26 febbraio 2018, con risoluzione no. 205. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, richiamati pure i contenuti della relazione tecnica allestita dallo Studio di architettura F. Tresoldi / F. Cavalli, di Locarno, depositata presso l'Ufficio tecnico comunale a disposizione delle Commissioni o dei Consiglieri comunali che la vorranno consultare, s'invita il Consiglio comunale a voler

deliberare

1. E' concesso un credito di CHF 245'000.00 per la ristrutturazione degli spazi dedicati all'Ufficio postale, la riqualifica delle facciate e la sostituzione dei serramenti dell'ex Casa comunale di Vira, al mappale no. 254 RFD.
2. I lavori dovranno iniziare entro il 31.12.2019, pena la perenzione del credito.
3. L'investimento andrà iscritto nel conto investimenti nell'anno di realizzo.

IL MUNICIPIO

Il Sindaco



Tiziano Ponti

Il Segretario



Alberto Codioli