

## MUNICIPIO DI MUZZANO



telefono +41 (0) 91 966 43 42  
fax +41 (0) 91 968 10 27  
e-mail cancelleria@muzzano.ch  
Web Site www.muzzano.ch

Ris. Municipale 5394 del 09.11.2015

Municipio  
6933 Muzzano

Funzionario Daniele Mazzali  
e-mail Segretario@muzzano.ch  
Data 10.11.2015

## Messaggio Municipale 82/2015

riferimento:

approvato con risoluzione municipale 5394 del 09.11.2015

**richiedente il cambiamento di destinazione dello stabile "ex-negozietto" nel nucleo di Muzzano di proprietà del Comune**

Egregio Signor Presidente  
Gentili Signore, egregi Signori Consiglieri comunali

### Premesse

Nel 2006 il Consiglio comunale approvò il credito proposto dal messaggio municipale 11/2005 del 5 aprile 2006 riguardante la sistemazione degli spazi pubblici del nucleo di Muzzano e Agnuzzo per fr. 2'950'000.-, di cui 350'000.- per la sistemazione della piazza del nucleo di Agnuzzo.

Nel progetto dell'architetto Conte accompagnante questo messaggio era prevista anche la sistemazione dell'ex-negozietto in sala polivalente con bar adiacente, per una spesa di 686'972.-chf (rif. zona 2). Il Consiglio comunale - su proposta della commissione della gestione - decise lo stralcio di 500'000.- per la suddetta zona 2, lasciando altresì a disposizione nel MM 11/2005 fr. 186'972.-, per la sua messa in sicurezza.

La competenza per il cambiamento di destinazione dell'ex-negozietto Efrem è del Consiglio comunale, come sancito dall'art. 13 lett. h LOC.

### Scopo del presente messaggio

Il Municipio intende ora usare questo credito per una messa in sicurezza accompagnata da una semplice ristrutturazione. A suo giudizio, essendo necessario aprire un cantiere, vale la pena intervenire per dare all'ex-negozietto anche un indirizzo funzionale. Questo anche in prospettiva della sistemazione degli spazi pubblici del nucleo di Muzzano.

A proposito della destinazione già a suo tempo il MM 11/2005 riportava: " [...] La piccola costruzione esistente sul lato est della piazza (ex-negozietto) non compromette l'unità del luogo, al contrario chiude fisicamente verso sud. In questa costruzione, ristrutturata molto semplicemente, si ricava una piccola sala multiuso, un luogo dove organizzare momenti di aggregazione definiti in base ai bisogni della comunità ( mostre d'arte, aperitivi e piccole cerimonie) [...]".

Data la conclusione unanime del Consiglio Comunale già nel 2006 che il baretto non era economicamente sostenibile, resterebbe sempre valido il concetto espresso nel MM 11/2011 della piccola sala multiuso, viste anche le dimensioni ridotte dell'edificio.

#### Mozione Luraschi - Lauper

Inoltre, il Municipio attraverso questo messaggio vuole far propria la mozione Luraschi - Lauper del dicembre 2014 : "Mozione ristrutturazione ex- negozietto", nella quale era richiesto un preventivo e un progetto di massima per la realizzazione di un luogo d'incontro e di ristoro.

La piccola e semplice sala interna potrebbe diventare zona di ristoro con la posa eventuale di un distributore automatico di bevande (con contratto di locazione). La parte inferiore, accessibile da Via Ciusaretta, resterebbe adibita a deposito comunale. Con questa semplice ristrutturazione, l'edificio conserverebbe intatte le sue caratteristiche esterne. (saranno sostituiti solo i serramenti e la porta). All'interno si ricaverebbe uno spazio pulito su doppia altezza, rivestito da una "scatola" interna di legno (vedi documentazione allegata).

Lo spirito è di preservare il carattere dell'edificio nella zona del nucleo.

Proposta, per abbassare il costo della ristrutturazione, è anche la posa di una scritta pubblicitaria che richiami la funzione dell'ex-negozietto, sponsorizzata da una ditta di prodotti alimentari (da verificare l'eventuale disponibilità di una ditta).

A titolo informativo questa semplice ristrutturazione comporta una spesa di fr. 80'000.00; con la scatola in MDF il costo arriverebbe a fr.100'000.00. In entrambi i casi sono da aggiungere gli onorari dell'architetto e dell'ingegnere per fr. 5'800.00.

Di seguito il dettaglio.

#### "Messa in sicurezza"

Impianto di cantiere	fr.	1'800.00
Ponteggi	fr.	5'400.00
Demolizione	fr.	6'650.00
Opere murarie	fr.	2'400.00
Canalizzazione e opere di prosciugamento	fr.	1'500.00
Opere a regia e imprevisti (opere da capomastro)	fr.	2'000.00
Gessatore	fr.	2'500.00
Falegname	fr.	8'300.00
Sanitario	fr.	2'682.00
Elettricista	fr.	6'730.00
Carpenteria tetto	fr.	12'372.50
Lattoneria	fr.	3'055.00
Pittore	fr.	5'775.50
Spese amministrative	fr.	200.00
<b>TOTALE PRIMA IVA</b>	fr.	<b>61'365.00</b>
IVA 8%	fr.	4'909
<b>TOTALE CON IVA</b>	<b>fr.</b>	<b>66'274</b>
Imprevisti e arrotondamento	fr.	13'726
<b>TOTALE SPESA CON IMPREVISTI</b>	<b>fr.</b>	<b>80'000.00</b>

## Scatola in MDF

Struttura in legno	fr.	15'000.00
Pavimento	fr.	2'500.00
Imprevisti	fr.	2'500.00
Onorario architetto e ingegnere	fr.	5'800.00

## Conformità al PR

Per quanto riguarda il PR non si riscontrano particolari limitazioni. Lo stabile si trova infatti in zona AP/EP e pertanto la destinazione proposta è coerente con le norme edificatorie vigenti sul nostro comprensorio comunale per la zona dove si trova ubicato il cespite.

## Conclusioni

Rammentiamo al Consiglio comunale che lo scopo di questo messaggio non è la richiesta di un nuovo credito ma è la definizione della nuova destinazione dell'edificio; il credito necessario per l'intervento è già stato autorizzato a suo tempo dal Consiglio Comunale approvando il messaggio municipale 11/2005 attualmente in vigore. La spesa prevista, come sopra indicato è comunque inferiore ai fr. 186'972.- a disposizione.

Visto quanto sopra e restando a disposizione, si chiede a questo lodevole Consiglio Comunale di voler

## **Decidere:**

- 1. Il Municipio è autorizzato a modificare la destinazione dell'edificio "ex negozietto" sito al mappale 275 RFD Muzzano da quella originaria di negozio di alimentari e successivamente di deposito comunale, in sala multiuso di incontro e di ristoro ed a seguire i passi formali necessari per tale modifica.**

Distinti saluti

Daniela Brugnoli  
Sindaco



Daniela Mazzali  
Segretario

## Attribuzione del messaggio

- Il presente messaggio è attribuito alla commissione edilizia per esame e preavviso

## Allegati

preventivo e disegni Quaglia



**EDY QUAGLIA**  
architetto SIA-OTIA

Via Cassarinetta 28  
6900 CH Lugano  
t 091. 980.04.46  
f 091. 980.04.48  
studio@edyquaglia.ch  
www.edyquaglia.ch

PREVENTIVO

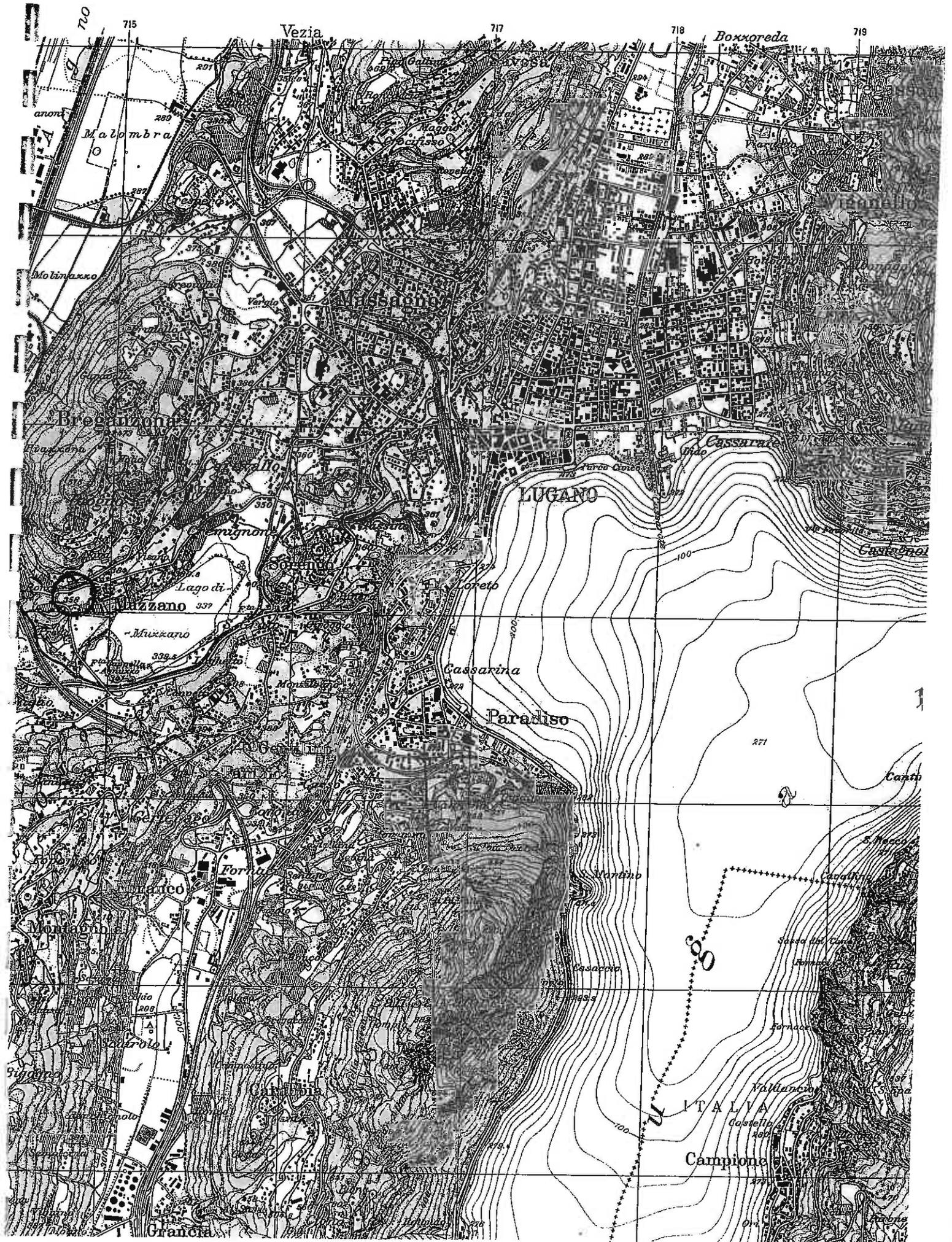
		Capomastro			
		<b>Impianto di cantiere</b>			
		Impianto di cantiere	fr.	1'000.00	
		Recinzioni fisse	fr.	400.00	
		Recinzioni mobili	fr.	400.00	✓
		Occupazione area pubblica gratuita			
		<b>Demolizioni</b>			
		Rimozione tetto (compreso coppi e struttura in legno con carico nella benna)	fr.	2'100.00	
		Trasporto materiale in discarica	fr.	750.00	
		Tasse di discarica	fr.	875.00	
		Demolizione soletta in legno al 1 piano (compreso carico nella benna)	fr.	1'050.00	
		Trasporto materiale in discarica	fr.	300.00	
		Tasse di discarica	fr.	350.00	
		Demolizione muro portante perimetrale per formazione di nuova corea	fr.	800.00	
		Trasporto materiale in discarica	fr.	150.00	
		Tasse di discarica	fr.	175.00	✓
		<b>Opere murarie</b>			
		Rinforzo soletta in cotto e travature al PT	fr.	250.00	
		Appoggi puntuali per struttura portante del tetto	fr.	800.00	
		Esecuzione muratura di tamponamento del 15 tra muratura portante e la nuova struttura del tetto	fr.	600.00	
		Supplemento per taglio obliquo dei mattoni	fr.	100.00	
		Assistenza per nuovi serramenti	fr.	250.00	
		Risanamento facciata con malta cementizia	fr.	400.00	✓
		Intonaco speciale contro fuliggine camino (solo pulizia)			
		<b>Canalizzazioni e opere di prosciugamento</b>			
		Allacciamento corrente elettrica	fr.	500.00	
		Allacciamento acqua potabile	fr.	500.00	
		Allacciamento acque chiare e acque scure	fr.	500.00	✓
		<b>Opere a regia e imprevisti</b>			
		Opere a regia e imprevisti	fr.	2'000.00	✓
		<b>Gessatore</b>			
		Esecuzione d'intonaco in grassello di calce della superficie esterna ( ca. 70 mq )	fr.	2'500.00	✓

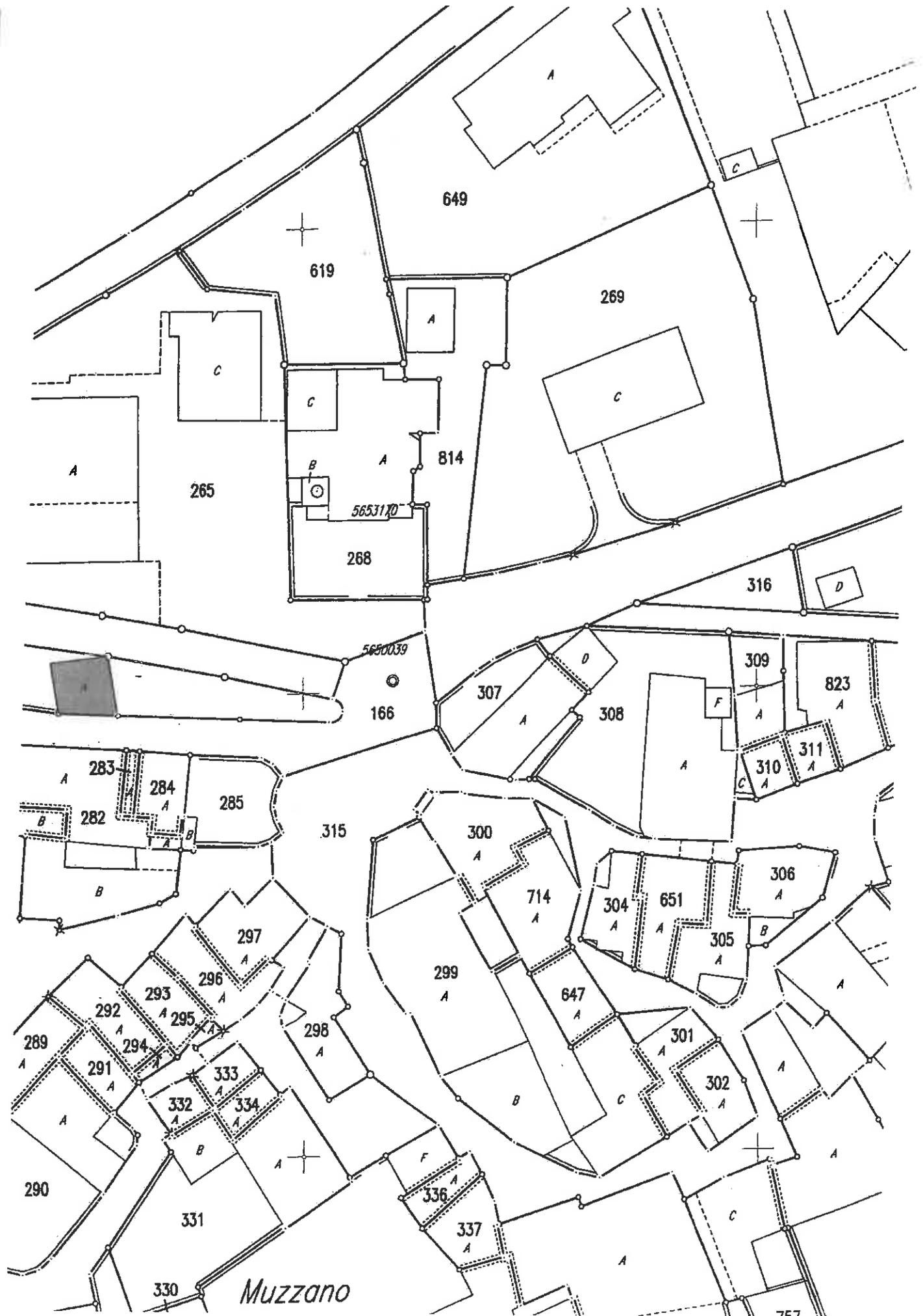


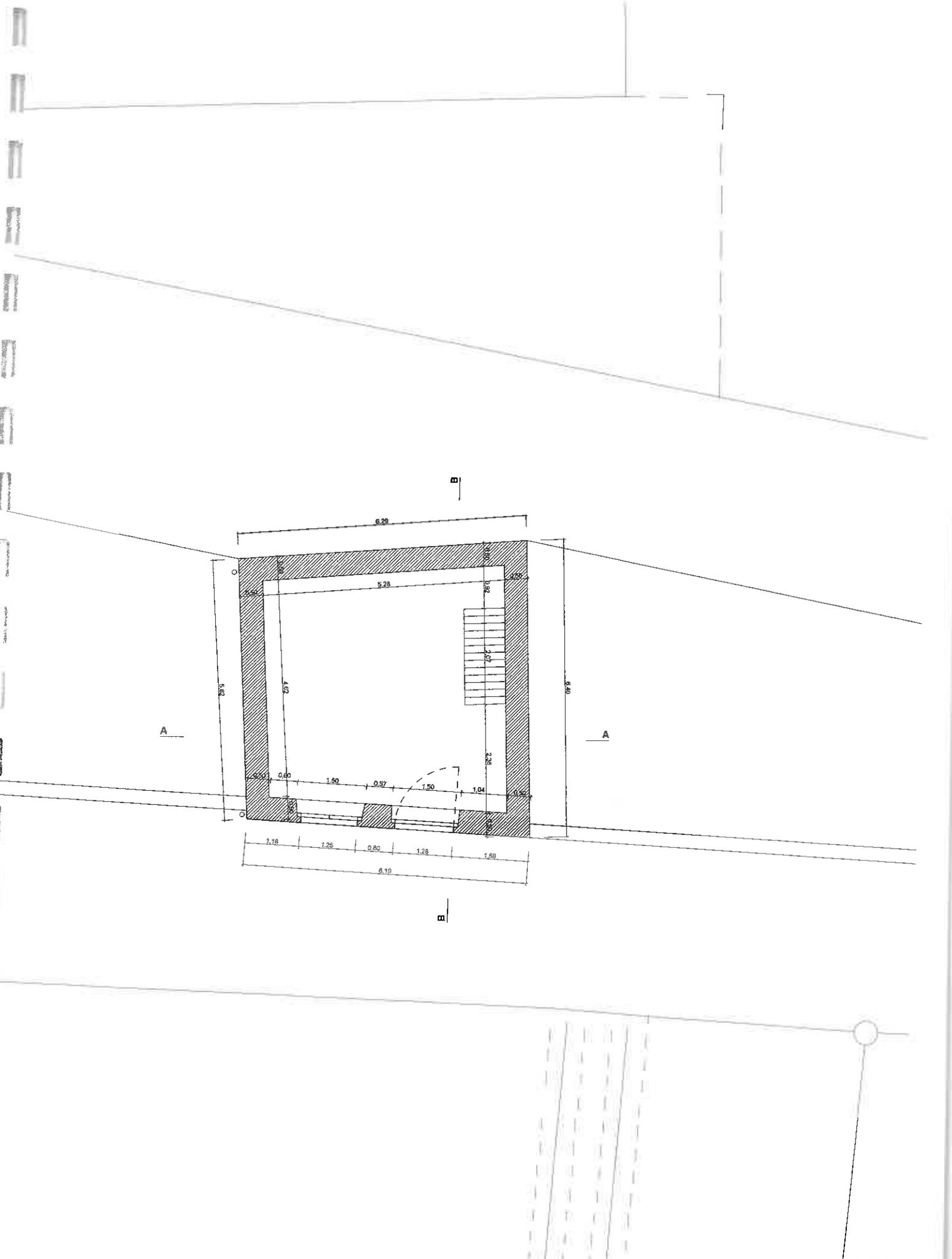


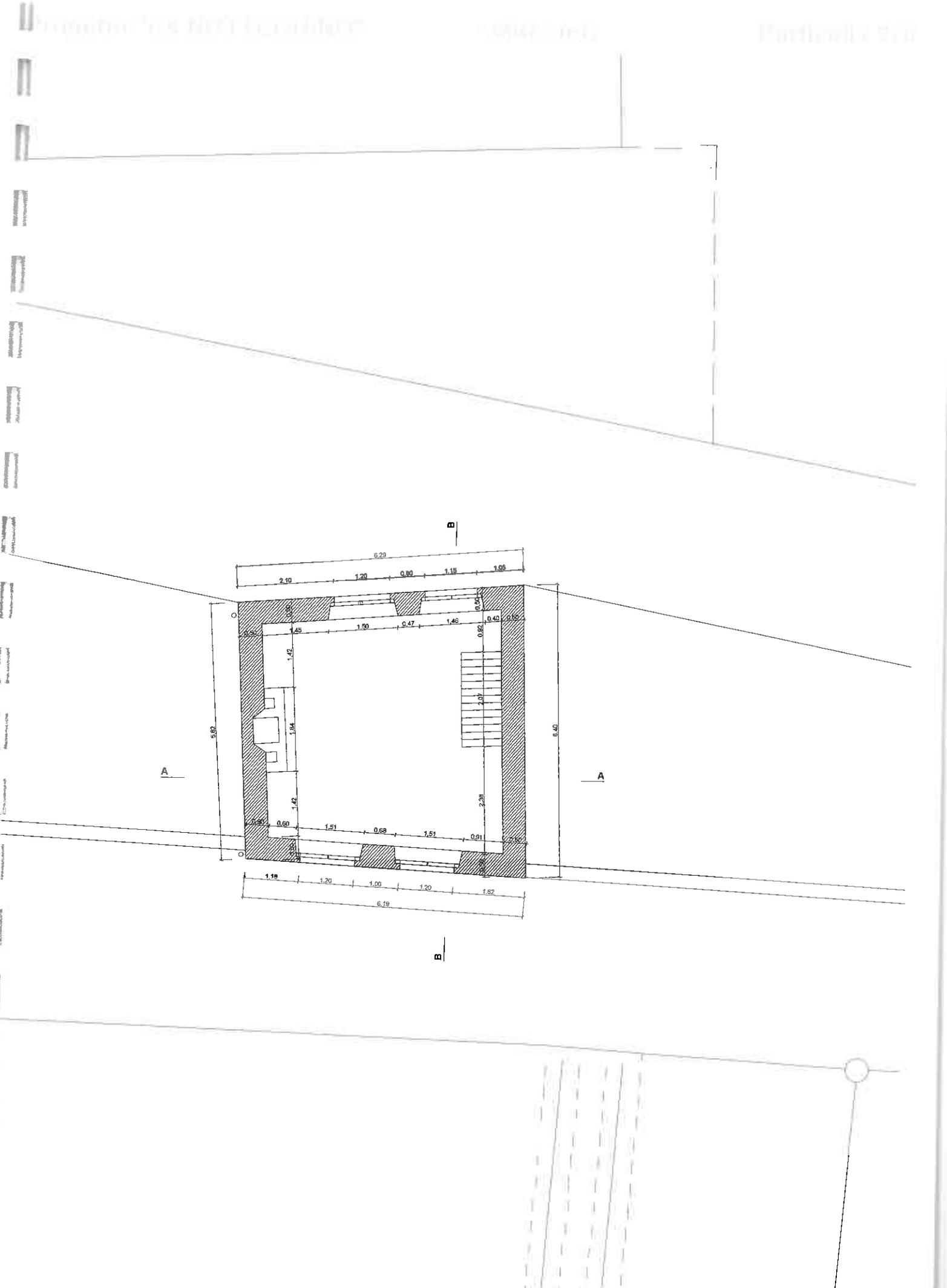
	Falegname			
	Fornitura e posa di 4 finestre eseguite come esistenti			
	esecuzione in legno di larice			
	vetro isolante basso emissivo , maniglie standard	fr.	4'000.00	
	Fornitura e posa di 1 porta vetrata eseguita come esistente			
	esecuzione in legno di larice			
	vetro isolante basso emissivo , maniglie standard	fr.	1'800.00	
	Fornitura e posa di 1 porta piena			
	completa di ferramenta , maniglie standard	fr.	2'500.00	✓
	<b>Lattomeria</b>			
	Installazione di cantiere e trasporti	fr.	30.00	
	12.50 m canale di gronda circolare	fr.	550.00	
	x22 ganci portacanale (cicogne)	fr.	308.00	
	x4 teste per canale	fr.	287.50	
	12.50 m scossalina raccordo tegola - canale	fr.	287.50	
	x2 bocchette di scarico coniche	fr.	74.00	
	9.00 m tubo pluviale	fr.	387.00	
	x4 curve	fr.	96.00	
	x5 braccialetti di ratteggio	fr.	110.00	
	x2 piede terminale	fr.	136.00	
	17.20 m rivestimento mantovane svil. cm 33	fr.	705.00	
	x6 angoli finali	fr.	84.00	✓
	<b>Pittore</b>			
	<b>Copertura , trasporto , consumo materiale e stuccature</b>			
	Copertura superfici con telo in PVC , protezione di			
	eventuali zoccolini con carta e nastri adesivi			
	Rimozione del materiale di copertura a lavoro terminato	fr.	500.00	
	Trasporto del materiale su cantiere			
	Consumo materiale come rulli ,pennelli , ecc.	fr.	100.00	
	Stuccature di eventuali difetti , siliconature dove necessario			
	ad es. finestre e porte (ca. 5 ore)	fr.	225.50	
	<b>Tinteggiatura pareti 3 piani</b>			
	Tinteggiatura con dispersione silconica , a due riprese			
	Pareti : mq 170	fr.	1'000.00	
	<b>Eventuale tinteggiatura facciata</b>			
	Trattamento antipolvere a due riprese mq 170	fr.	2'500.00	
	<b>Eventuale scritta pubblicitaria</b>			
	Stampa della scritta su foglio in dimensioni reali	fr.	100.00	
	Spolvero della superficie della scritta , tracciamento			
	contorni in matita e piu' volte profilatura della stessa con			
	dispersione esterna di colore da definire (ca. 30 ore)	fr.	1'350.00	✓

	Ponteggio			
	Installazione di cantiere	fr.	250.00	✓
	Ponteggio ca. mq 230	fr.	2'000.00	
	Noleggio (mq x mesi 2)	fr.	370.00	
	Sospeso ca. mq 40	fr.	500.00	
	Noleggio (mq x mesi 6)	fr.	120.00	
	Angolo sospeso x1	fr.	300.00	
	Noleggio (pz x mesi 6)	fr.	40.00	
	Sporto ca. ml 17	fr.	400.00	
	Noleggio (ml x mesi 6)	fr.	85.00	
	Rete protezione tetto ca. ml 17	fr.	150.00	
	Noleggio (ml x mesi 6)	fr.	17.00	
	Rete ca. ml 180	fr.	600.00	
	Noleggio (ml x mesi 6)	fr.	18.00	
	Rete segnaletica ca. mq 35	fr.	250.00	
	Noleggio (mq x mesi 6)	fr.	70.00	
	Segnaletica lampade	fr.	150.00	
	Noleggio	fr.	80.00	
	Consulenza statica			
	Ing. Fulvio Pagnamenta gratuita			
	Progetto e DL			
	Arch. Edy Quaglia gratuita			
	Spese copie	fr.	200.00	
	<b>TOTALE</b>	fr.	<b>61'590.00</b>	
	<b>IVA 8%</b>	fr.	<b>4'930.00</b>	
	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	fr.	<b>66'565.00</b>	
	imprevisti per arrotondamento	fr.	<b>13'435.00</b>	
	<b>TOTALE MESSA IN SICUREZZA</b>	fr.	<b>80'000.00</b>	
	<b>SCATOLA RIVESTITA IN MDF</b>			
	Struttura in legno	fr.	15'000.00	
	Pavimento	fr.	2'500.00	
	Imprevisti	fr.	2'500.00	
	<b>TOTALE SCATOLA</b>	fr.	<b>20'000.00</b>	







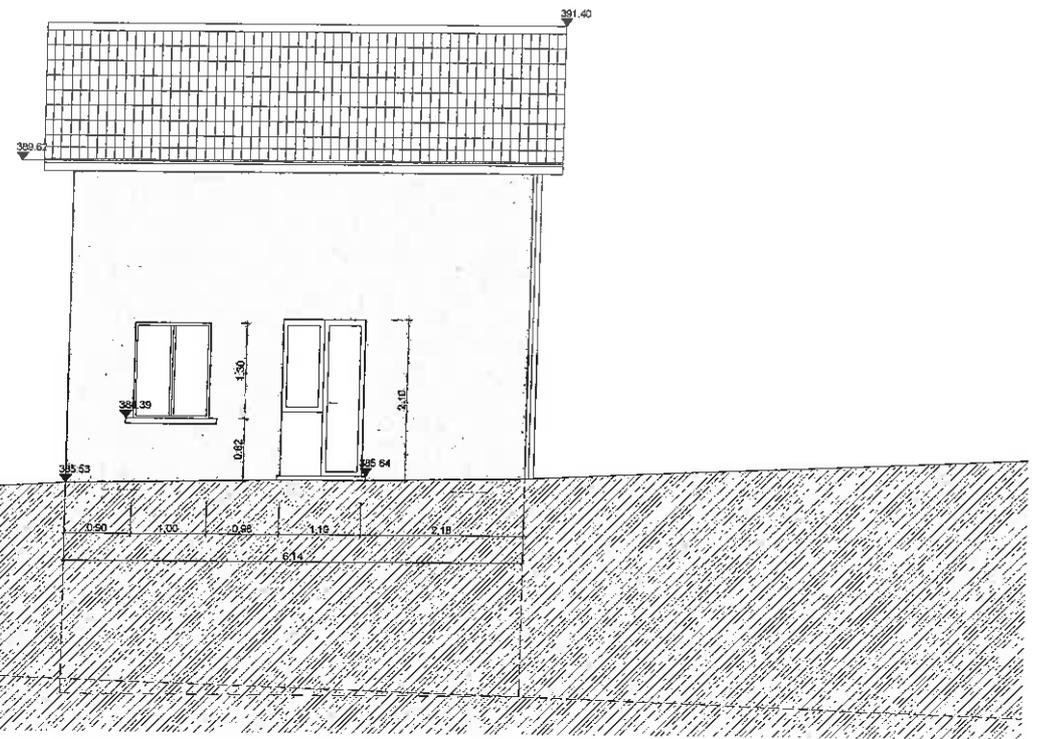


1:100  
LIVELLO STRADA



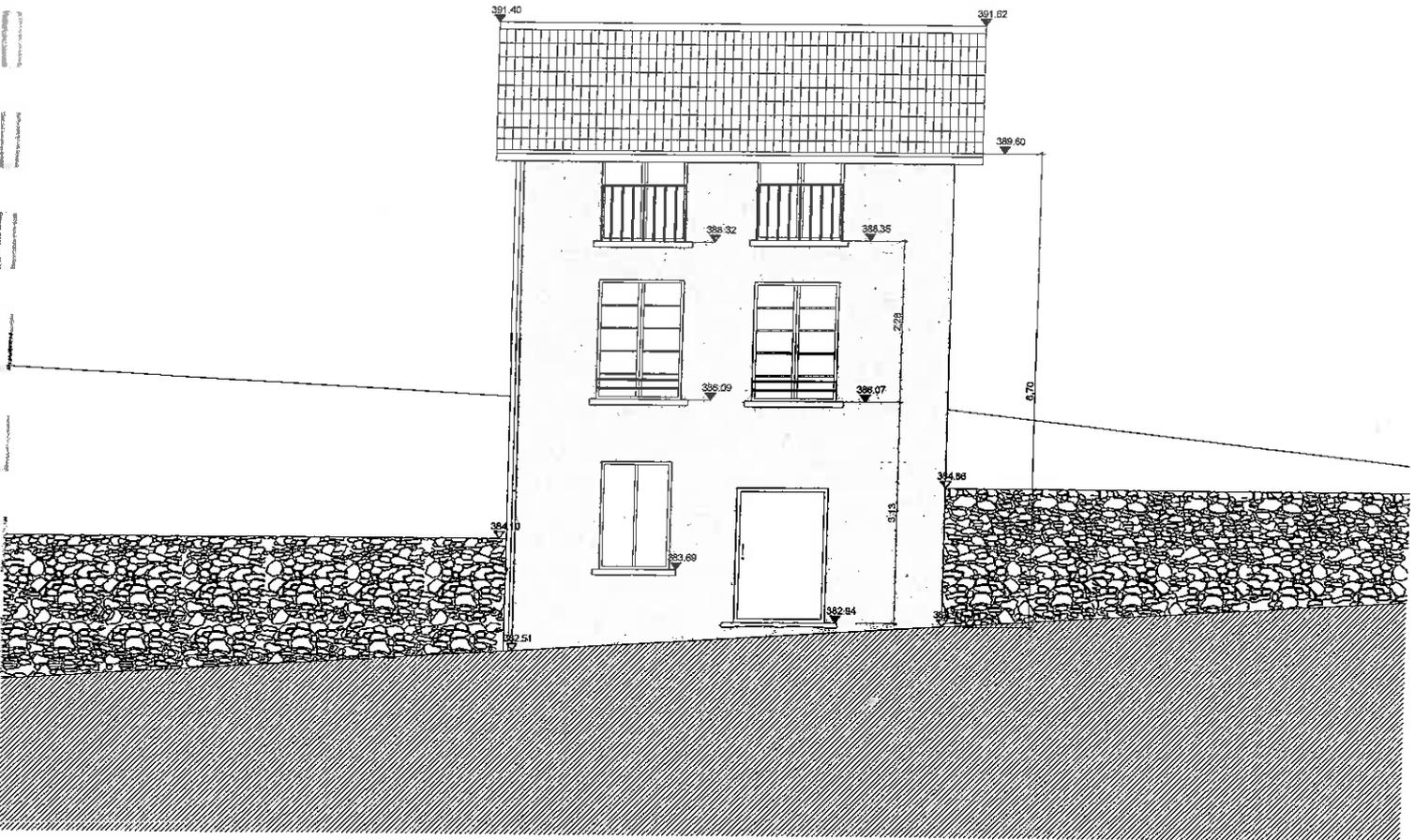


SITUAZIONE ESISTENTE



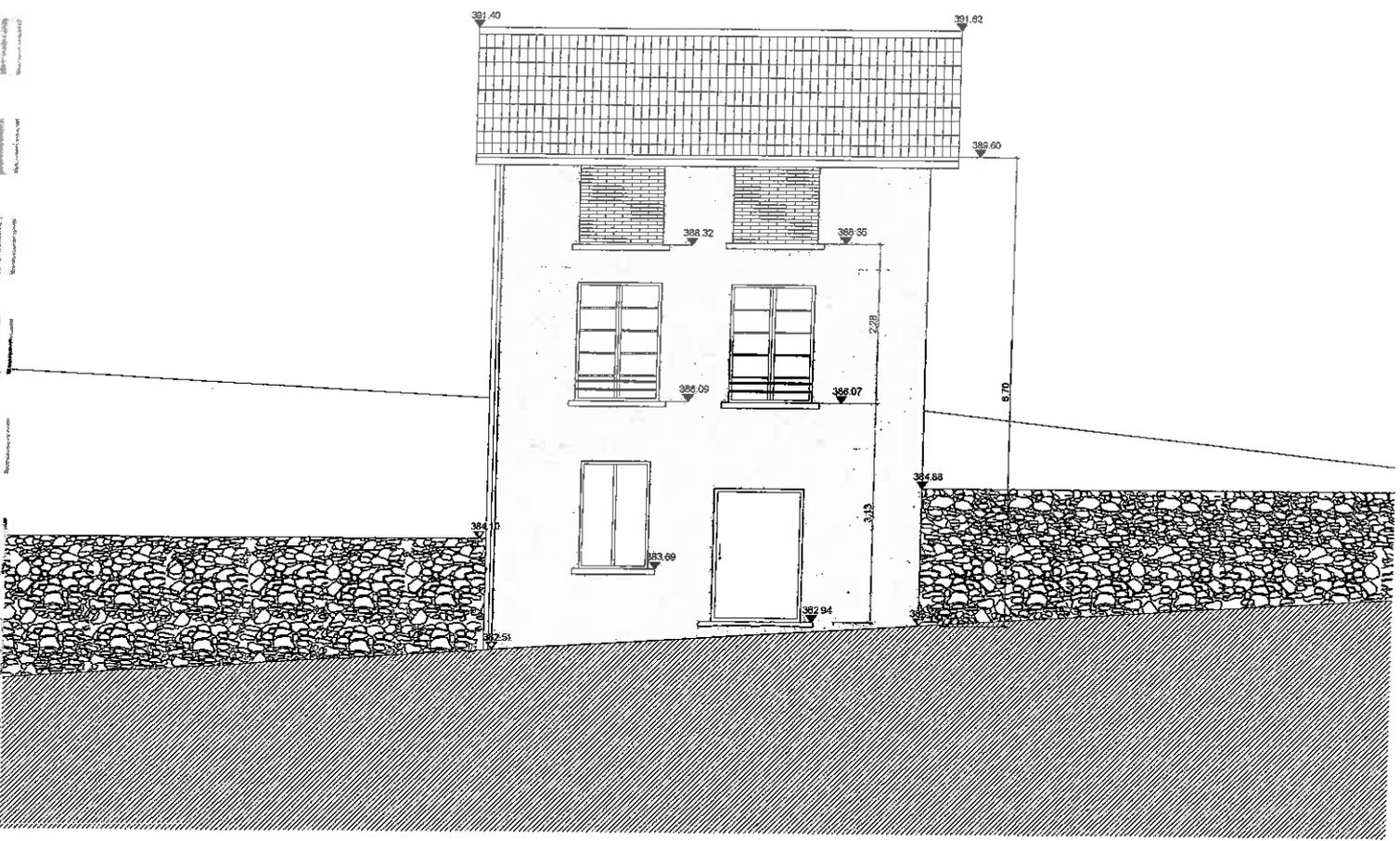


SITUAZIONE ESISTENTE



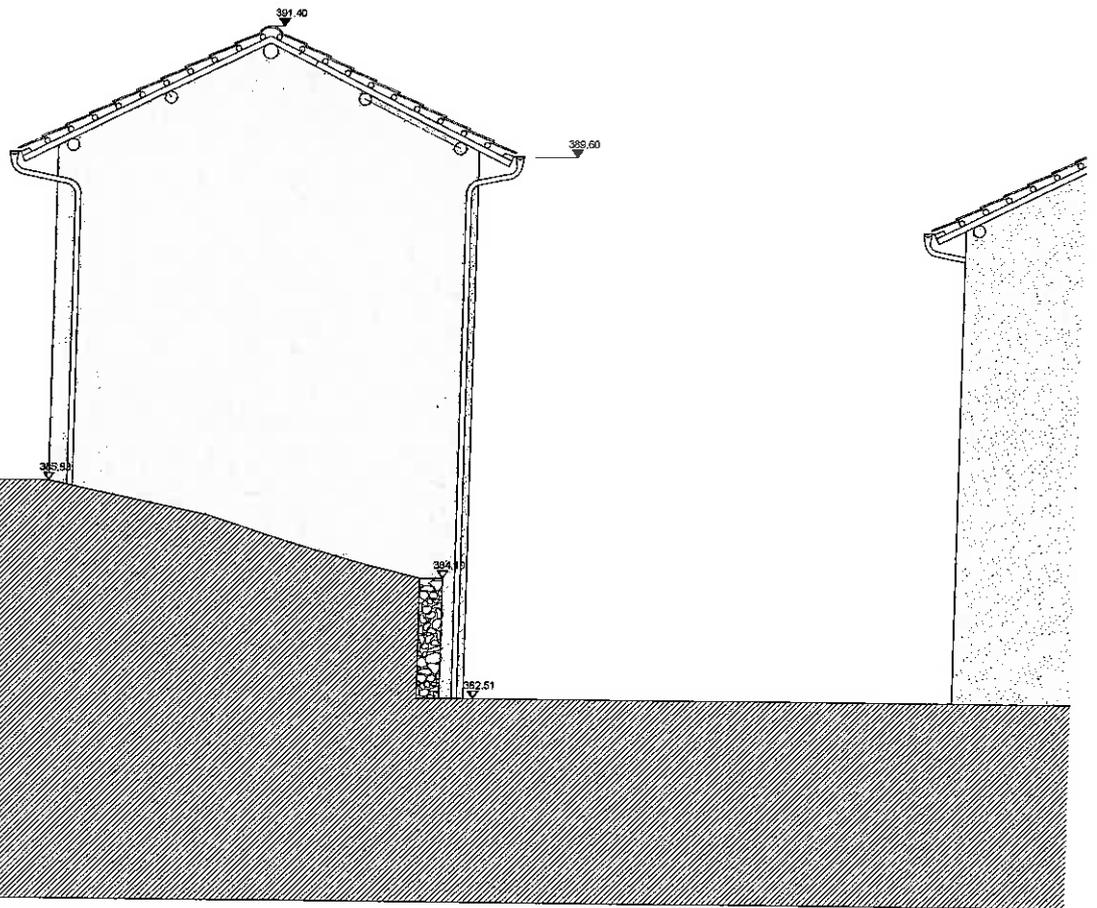


SITUAZIONE ESISTENTE



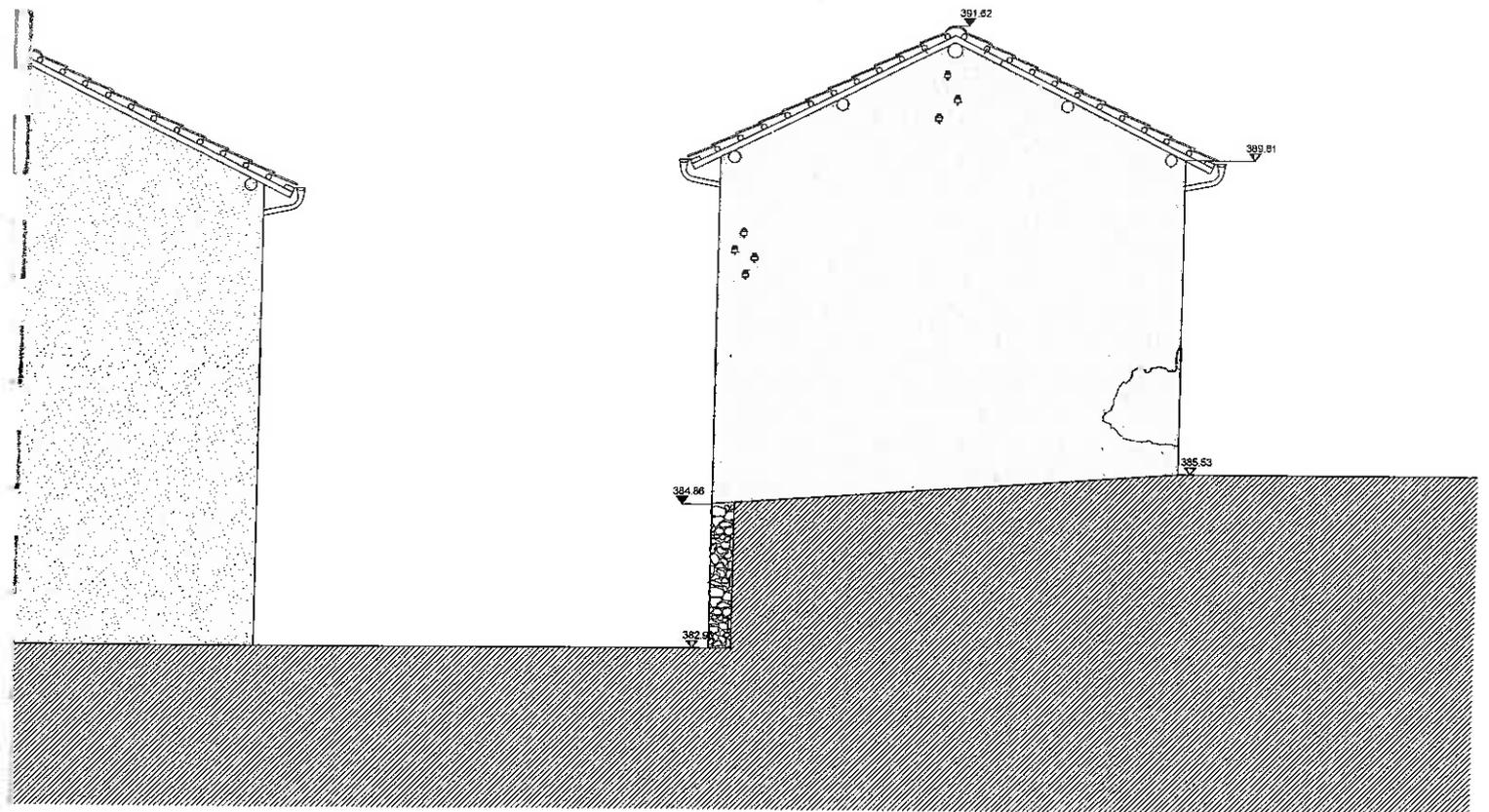


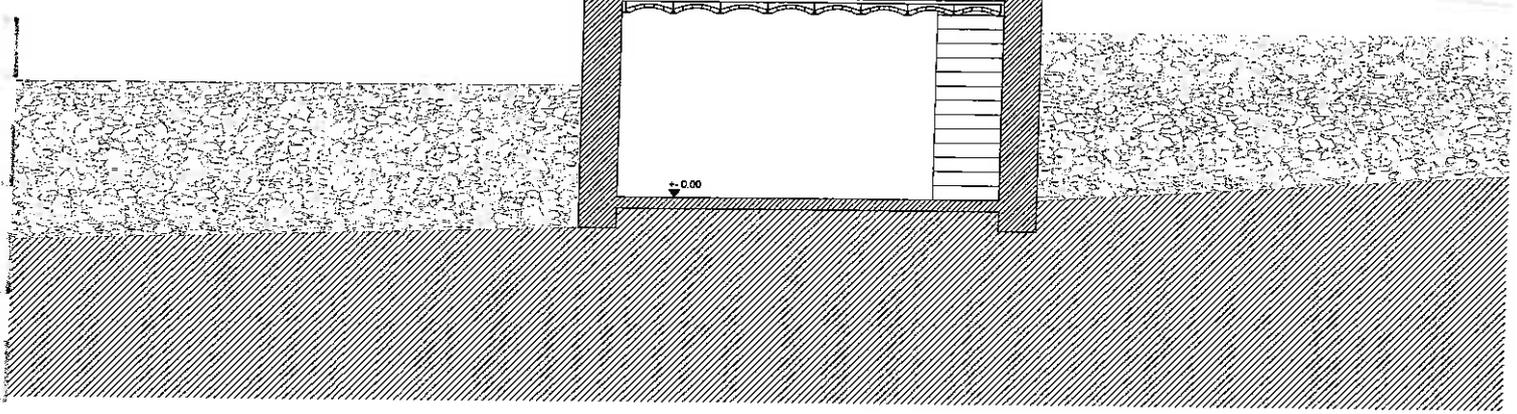
SITUAZIONE ESISTENTE

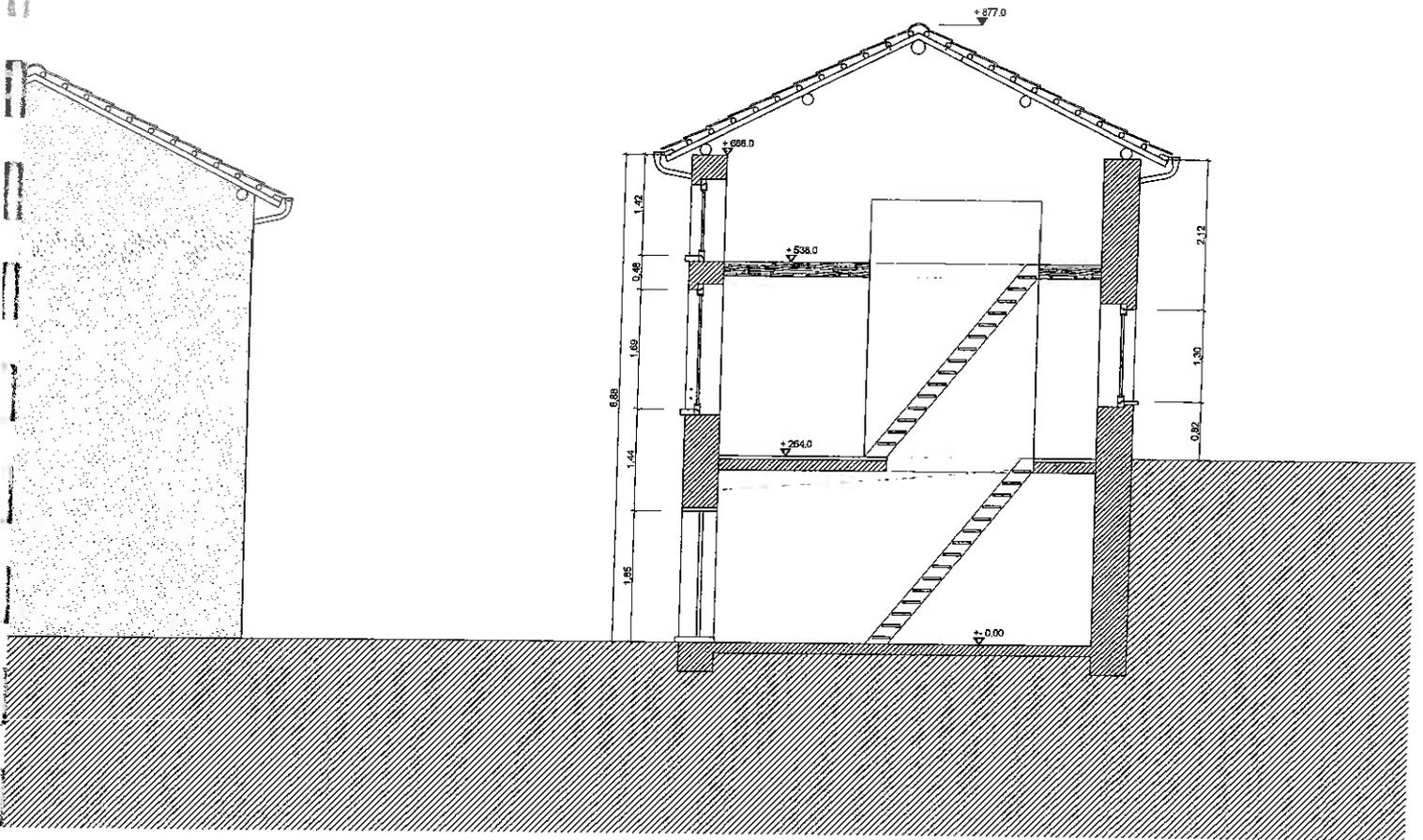




SITUAZIONE ESISTENTE







**SOLETTA LIVELLO STRADA**



**SOLETTA LIVELLO STRADA INFERIORE**

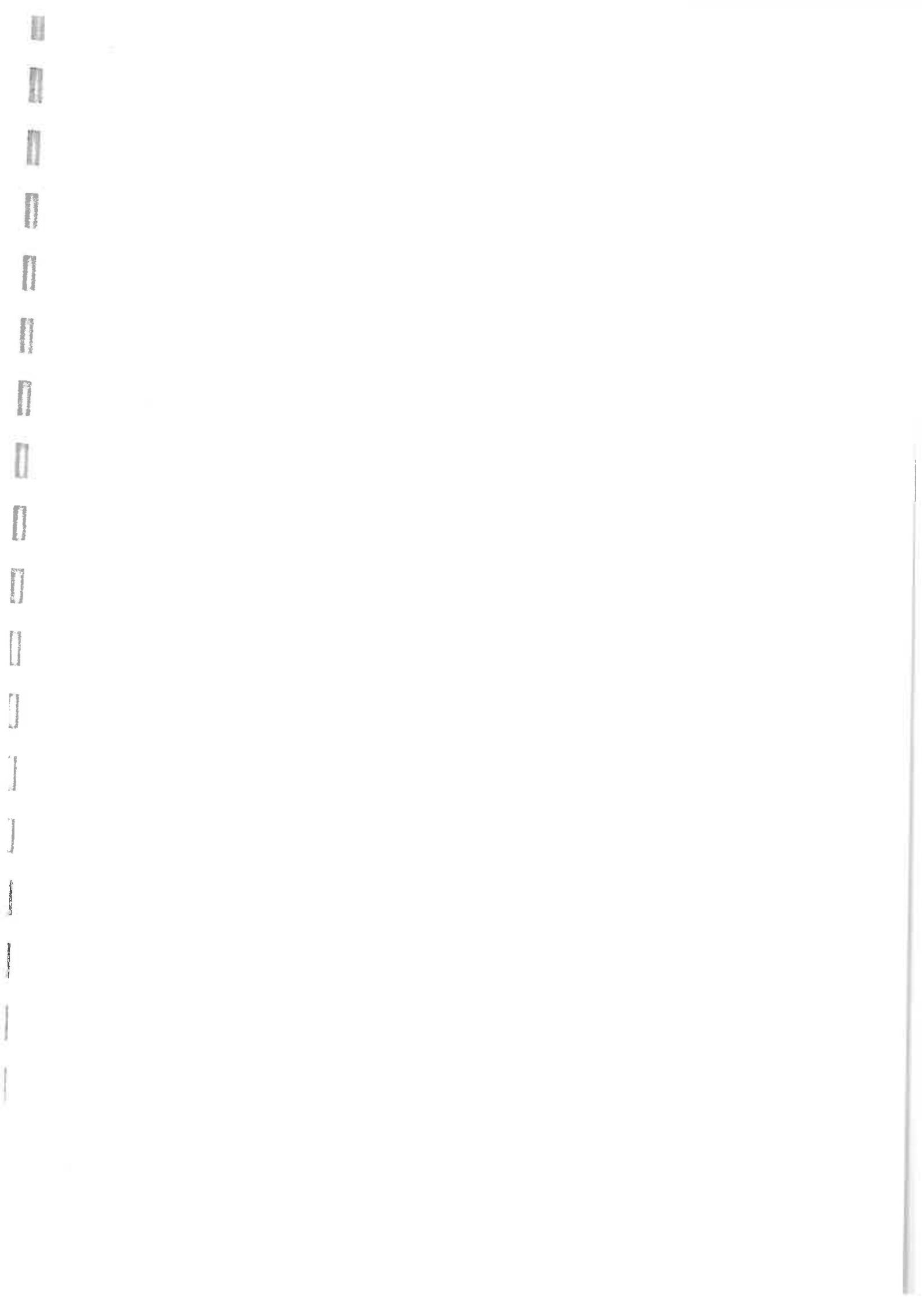


LIVELLO STRADA



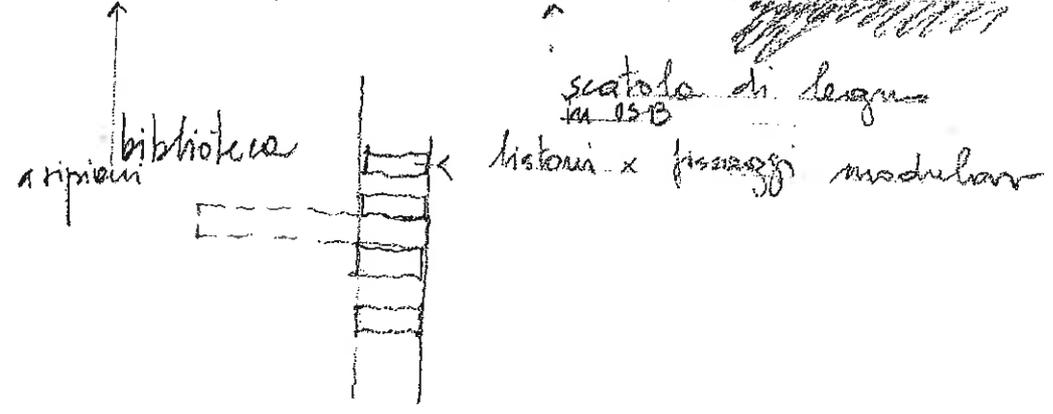
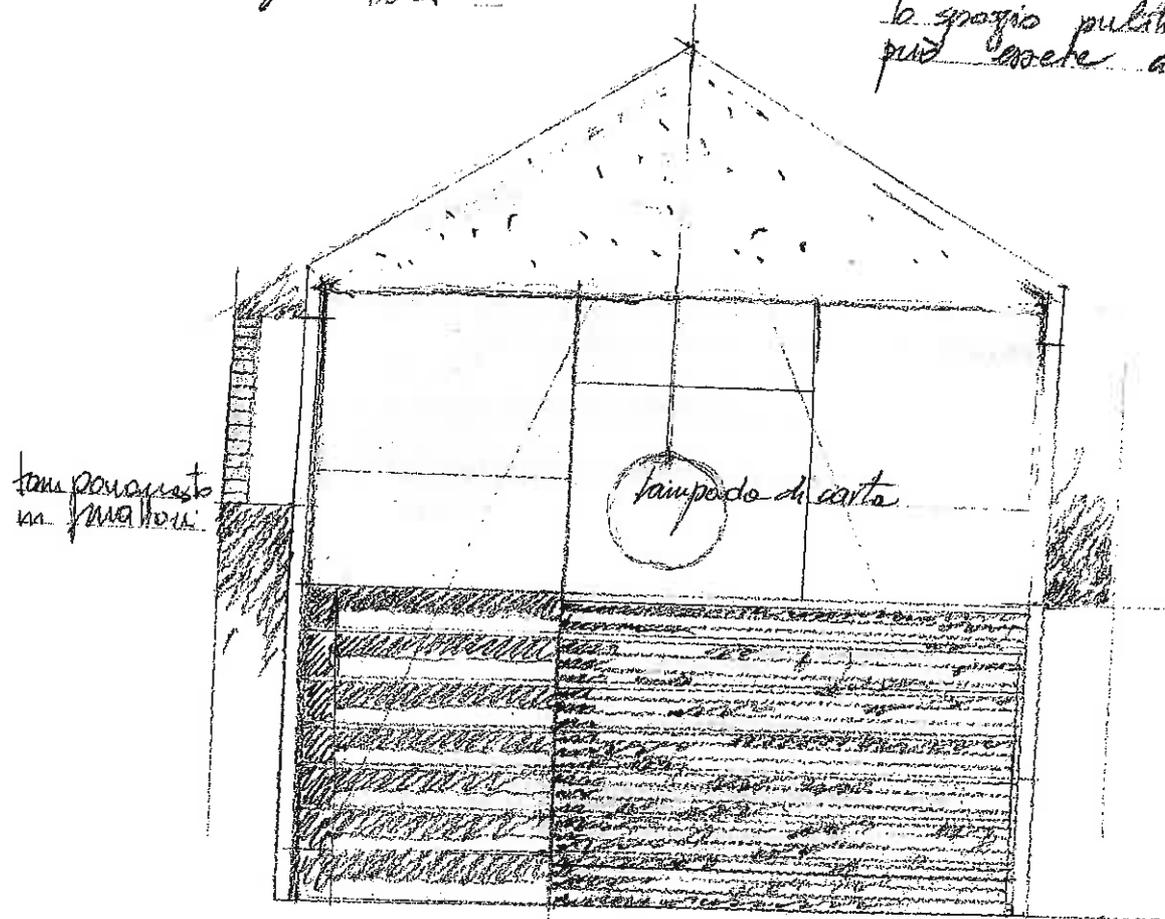
**SISTEMAZIONE ESTERNA ESISTENTE**

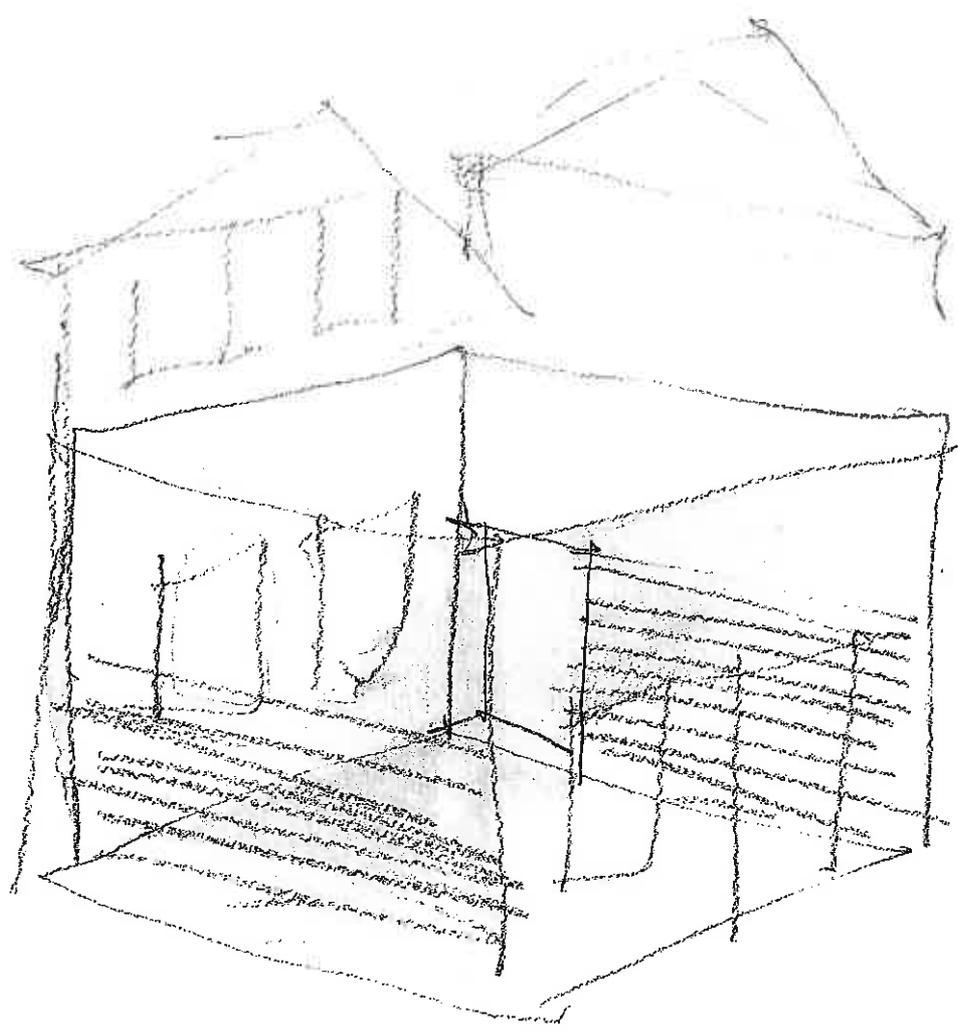




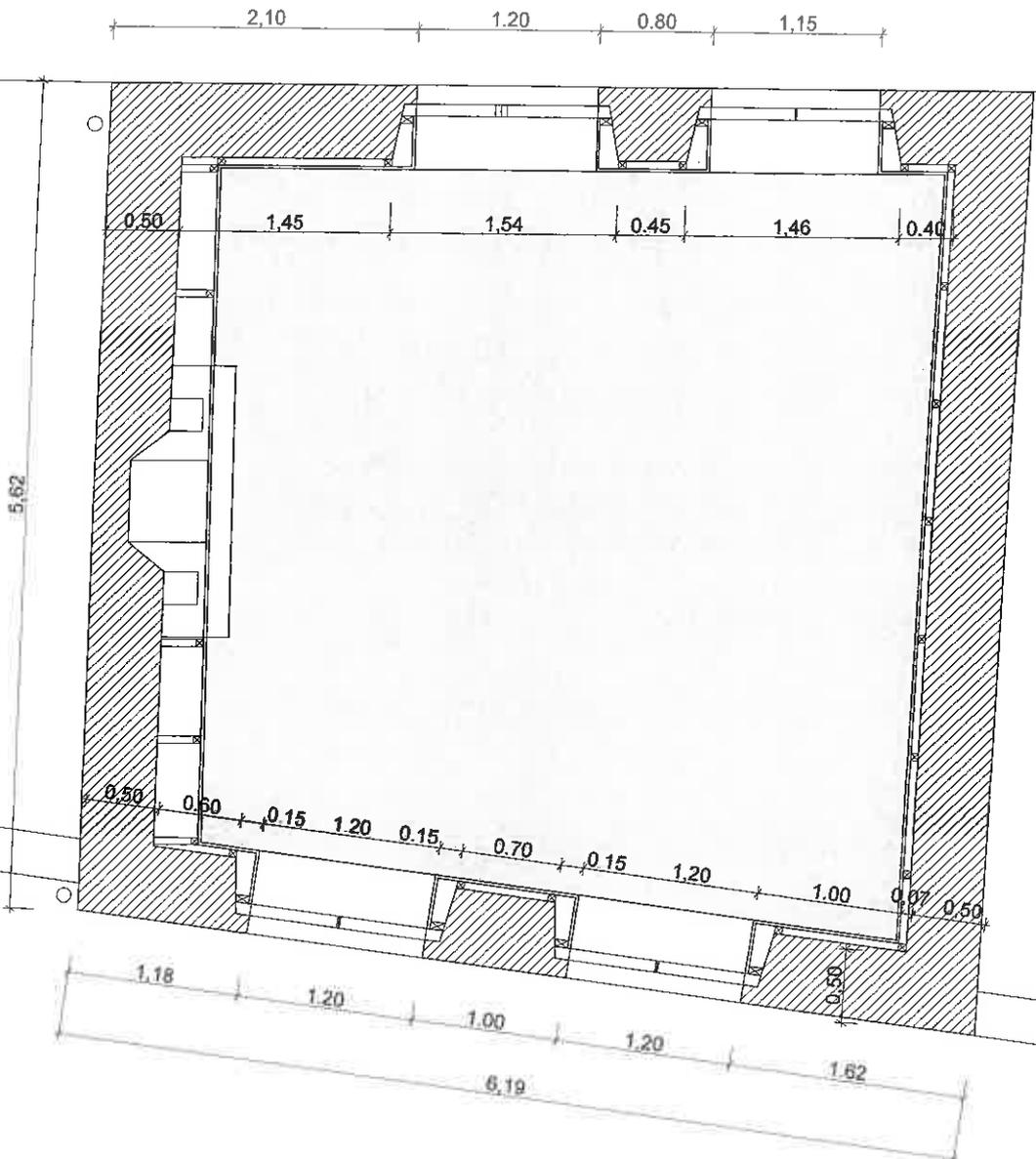
si sistema lo spazio con materiale povero (uso) legno turchese  
 preesistente  
 si possono fare espositivi  
 Deposito libri  
 Scambiano Giochi  
 li

lo spazio pulito  
 può essere autogestito

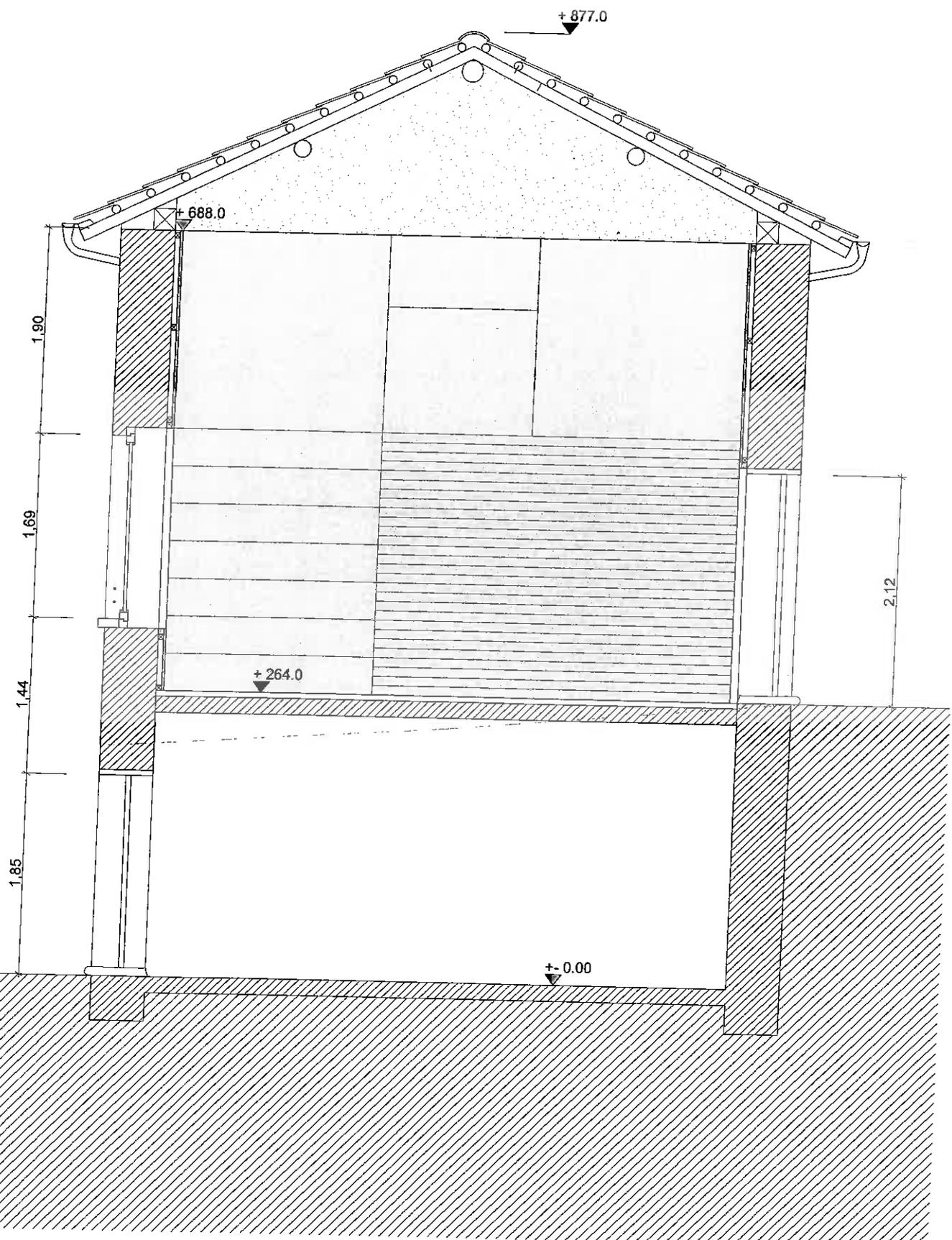




scatole di legno povero  
05B



Superficie 23.50 mq



1:50  
SEZIONE