



Ris. mun. n° 3231 del 04.11.2019
In esame alle Commissioni Edilizia ed opere pubbliche e Gestione.
06.11.2019

Messaggio municipale N° 27/2019

Richiesta di un credito di fr. 148'000.00 per il risanamento locale cucina con nuove apparecchiature e rinnovo bancone bar presso l'Osteria "La Montanara" nella frazione di Monte

Al Lodevole Consiglio comunale di Castel San Pietro,
Signori e Signore Presidente e Consiglieri comunali,

con questo messaggio il Municipio vi sottopone la richiesta di credito d'opera per il risanamento del locale cucina con nuove apparecchiature ed il rinnovo del bancone bar presso l'Osteria "La Montanara" nella frazione di Monte.

Breve istoriato

L'osteria "La Montanara" era ed è tutt'ora un tassello molto importante per la vita sociale, per l'accoglienza di turisti e luogo di ritrovo per gli abitanti della frazione di Monte. Luogo per cene, pranzi e aperitivi, ma negli anni anche punto d'incontro e organizzazione di diversi eventi e manifestazioni rivolte ai cittadini di Monte ma non solo, manifestazioni che danno un valore aggiunto alla vita di comunità di un paese.

Un ringraziamento va espresso al signor Dante Ronchetti, cittadino di Monte, che già negli anni '70 del secolo scorso aveva intuito l'importanza che riveste un luogo di incontro e che con molta lungimiranza e senso sociale ha costruito e donato alla comunità questo ritrovo con alloggio e annesso viale delle bocce.

Un luogo dove anziani e giovani si ritrovassero per una partita a bocce, il gioco delle carte la domenica, il semplice ballo al suono della fisarmonica, il pranzo e l'incontro per vacanzieri e turisti, la condivisione di feste e ricorrenze.

Sono passati 40 anni e l'osteria è tutt'ora questo luogo di incontro e ospitalità, diversi sono i gerenti che si sono susseguiti, ognuno di loro nella loro gestione ha però manifestato la difficoltà di operare in una cucina piccola ma pure vetusta nell'arredo e non più conforme agli standard più attuali e moderni e attualmente non più confacente alle norme imposte dall'ufficio igiene.

Premessa

L'esercizio pubblico, dopo alcuni anni in cui si sono succeduti diversi gerenti, sembra funzionare bene e l'attuale gestore, attivo dal 2015, è convinto di voler proseguire l'attività anche a medio termine.

Vi sono quindi le premesse per eseguire alcune opere di ammodernamento/risanamento richieste sia dal gerente, ma anche imposte dalle normative sugli esercizi pubblici.

Si premette che negli anni l'edificio è stato regolarmente mantenuto ad uno standard decoroso, atto a garantire la corretta funzionalità dell'infrastruttura e dei suoi impianti.

In particolare nel 2011 è stato sostituito il camino con un nuovo inserto chiuso con il relativo canale di ventilazione, per l'immissione d'aria calda nel locale osteria e nel corridoio del 1° piano (spesa complessiva ca. Fr. 19'000.-).

Dopo un primo cambio di gerenza, avvenuto nel 2013, sono stati investiti ca. Fr. 49'000.- per un intervento generale di manutenzione straordinaria (fra cui la sostituzione della lavabicchieri del bar, diverse opere da falegname per bancone bar, riparazione gelosie, sistemazione parapetto esterno, verifica generale del tetto, sostituzione lampade e prese elettriche, ritinteggiamento completo interno della struttura, sistemazione campo da bocce, ecc.)

Nel 2015, con l'ultimo avvicendamento di gerenza, vi è stata una nuova spesa per un ammontare di ca. Fr. 19'300.- inerente ulteriori lavori di manutenzione (effettuato il RaSi obbligatorio all'impianto elettrico, sostituita la lavastoviglie in cucina e diverse piccole opere di manutenzione straordinaria).

Come anticipato l'attuale gerente ha una propria filosofia di lavoro che ha convinto il Municipio ad investire nuovamente nella struttura comunale, in particolare sulle attrezzature da cucina e nel rinnovo del bancone bar.

Descrizione intervento

Le opere più importanti riguardando appunto il locale cucina dove si prevede lo smantellamento dell'attuale arredamento e la posa di uno nuovo, con superfici in acciaio inox e nuove apparecchiature professionali, il tutto secondo i disposti di legge sugli esercizi pubblici.

Per contro verranno mantenuti e integrati nel nuovo arredamento la lavastoviglie e il forno combi steamer che sono relativamente recenti e non presentano particolari problematiche di funzionamento.

Sono previste anche piccole opere edili e d'assistenza agli impiantisti per collegare i nuovi apparecchi (prese elettriche e piccoli adattamenti necessari al nuovo arredamento come alimentazione acqua e scarichi, ecc.).

Il pavimento ed i rivestimenti della cucina verranno completamente sostituiti con nuove superfici in piastrelle.

È già stata effettuata anche la verifica dei materiali pericolosi che richiedono una particolare attenzione e cura nella loro rimozione. Dalle analisi è stata riscontrata la presenza di amianto nella colla cementizia dello zoccolino in piastrelle del locale cucina.

La bonifica della sostanza nociva avverrà tramite una ditta specializzata il cui costo è già inserito nel preventivo complessivo.

Nel locale osteria verrà posato un bancone bar in acciaio inox con piano di lavoro in granito ticinese, in sostituzione dell'attuale vetusto arredamento, nella nuova posizione indicata dal gerente che faciliterà il servizio anche per la terrazza esterna e porterà una migliore riorganizzazione d'arredo interno.

Sul soffitto del locale osteria verrà applicata una controsoffittatura acustica con uno strato isolante di lana minerale spess. 30 mm e doghe di colore bianco, per limitare la propagazione dei rumori provenienti dal 1° piano, dove sono situate le camere degli ospiti.

Al termine dei lavori i locali verranno ritinteggiati, rendendo quindi l'esercizio pubblico, nel suo complesso, più accogliente e moderno.

Preventivo di spesa complessivo e aspetto finanziario

Come indicato qui sopra il presente messaggio municipale si riferisce alla richiesta di un credito per il risanamento del locale cucina con nuove apparecchiature ed il rinnovo del bancone bar presso lo stabile comunale denominato "La Montanara" nella frazione di Monte.

In particolare i costi si possono così riassumere:

Descrizione		Importo
Smontaggio e sgombero bancone bar esistente + tasse discarica + pulizie	fr.	2'500.00
Verifica presenza e smaltimento materiali nocivi (amianto)	fr.	3'000.00
Nuovo arredamento cucina + apparecchiature professionali	fr.	48'000.00
Nuovo bancone bar arredato	fr.	16'600.00
Opere edili diverse e assistenza impiantisti (impresa)	fr.	10'600.00
Opere da piastrellista per nuovo pavimento e rivestimenti locale cucina	fr.	8'400.00
Opere da sanitario + riscaldamento x nuovi scarichi, sostituzione boiler, ecc	fr.	20'900.00
Opere da elettricista per modifica impianto elettrico e per nuovi apparecchi	fr.	5'200.00
Nuovo controsoffitto acustico locale osteria	fr.	9'800.00
Opere da pittore e interventi puntuali da gessatore (locale cucina + osteria)	fr.	3'800.00
Opere esterne (rifacimento staccionata in legno esistente)	fr.	1'950.00
Diversi e imprevisti (ca. 5%)	fr.	6'500.00
Totale	fr.	137'250.00
IVA 7.7 %	fr.	10'568.25
TOTALE IVA COMPRESA	fr.	147'818.25
TOTALE ARROTONDATO	fr.	148'000.00

Il Municipio, a parziale copertura dell'investimento, intende rivedere ed adeguare anche l'affitto corrisposto dal gestore.

L'incarto completo di tutti i preventivi è a disposizione presso l'amministrazione.

Il Municipio e gli uffici amministrativi rimangono a disposizione per eventuali informazioni.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è concesso un credito di fr. 148'000.00 per il risanamento del locale cucina con nuove apparecchiature e il rinnovo del bancone bar presso lo stabile comunale Osteria "La Montanara" nella frazione di Monte;
- l'investimento sarà addebitato al conto di bilancio 1084.000 "Osteria La Montanara";
- il credito sarà considerato decaduto se i lavori non saranno iniziati entro 1 anno dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO