



Ris. mun. n° 1783 del 28.08.2023
In esame alle Commissioni Edilizia ed opere pubbliche e Gestione
01.09.2023

Messaggio municipale N° 14/2023

Richiesta di un credito suppletorio di fr. 140'113.05 per la liquidazione finale dell'investimento per il risanamento puntuale e la riorganizzazione interna degli spazi di lavoro della Casa comunale

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

con questo messaggio municipale (MM), steso ai sensi dell'art. 176 della Legge Organica Comunale (LOC), il Municipio vi chiede il credito a complemento di quanto concesso nel 2020 (fr. 835'000.00 - MM 22/2020), necessario alla chiusura dell'investimento per il risanamento puntuale della Casa comunale.

Con l'approvazione della proposta di questo messaggio, l'aspetto formale e contabile sarà regolarizzato.

In questo primo periodo d'utilizzo, gli spazi ristrutturati hanno riscontrato l'apprezzamento sia del pubblico che dei dipendenti, per l'aumentato confort e la facilità di accesso ai servizi.

Breve istoriato procedurale

Con questa proposta che sottoponiamo alla vostra attenzione, il Municipio intende concludere la procedura relativa al risanamento puntuale della Casa comunale, iniziato nel marzo 2020, quando il Municipio ha assegnato la progettazione di massima allo studio d'architettura Arch. Diego Ostinelli di Chiasso.

Successivamente, nel mese di settembre 2020, il Municipio ha presentato una regolare domanda di costruzione e nel mese di febbraio 2021 ha rilasciato la rispettiva licenza edilizia preavvisata favorevolmente anche dal Dipartimento del Territorio.

Oggetto di questo messaggio è la liquidazione del credito di fr. 835'000.00, votato dal Consiglio comunale il 14.12.2020 (MM 22/2020).

La richiesta di credito

Premettiamo, a titolo informativo, che il controllo finanziario sull'andamento del cantiere è stato tenuto dalla Direzione lavori studio di architettura Arch. Diego Ostinelli, in parallelo dal nostro Ufficio Tecnico e dall'Ufficio contabilità.

Qui di seguito vi proponiamo un confronto fra la richiesta di credito del 2020 (MM 22/2020) e la liquidazione finale pagata, raggruppata per settori secondo lo schema del messaggio municipale originale. Gli importi in uscita sono contabilizzati al lordo, mentre alle entrate sono stati contabilizzati incentivi cantonali in ambito energetico di fr. 9'168.00, non preventivati nel messaggio originale.

(importi in fr. IVA 7.7 % inclusa)

Descrizione	Credito 2020	Liquidazione pagata
Lavori preliminari	47'388.00	47'388.00
Edificio	561'117.00	703'960.20
Costi secondari	17'232.00	2'716.95
Arredamento	34'464.00	48'343.45
Onorari	174'474.00	172'704.45
Totale	834'675.00 (835'000.00)	975'113.05

La differenza fra il credito votato nel 2020 e la richiesta di credito massimo oggetto di questo messaggio municipale è pari ad un aumento del 16.78 % rispetto al credito originale.

Le informazioni e le motivazioni

A titolo di premessa indichiamo che il Municipio e l'Amministrazione erano consapevoli che la tipologia d'intervento, ponderata scelta con interventi puntuali per la ristrutturazione della Casa comunale, avrebbe potuto portare a delle difficoltà esecutive rispetto a una ristrutturazione totale e invasiva come quella effettuata per lo stabile ex scuole, con dei costi e tempi evidentemente ben maggiori a quelli previsti per il risanamento puntuale della Casa comunale.

Per la ristrutturazione della Casa comunale, il Municipio ha preferito intervenire in modo semplice, proporzionato e non invasivo quindi con interventi mirati ai fini del raggiungimento di un buon compromesso fra costo d'intervento ed efficienza energetica. Infatti come indicato nel messaggio di richiesta di credito (MM 22/2020), gli interventi necessari per il risanamento puntuale della Casa comunale non prevedevano interventi alle facciate esterne e al tetto dell'edificio, ma si è limitato a delle modifiche puntuali interne.

A sostegno di quanto sopra indicato, della buona fede e della trasparenza del Municipio e di tutta l'Amministrazione verso il Consiglio comunale, si richiamano anche le diverse discussioni sulla tipologia d'intervento avute con le allora Commissioni del Consiglio comunale.

Nello specifico di seguito indichiamo i principali interventi previsti ed eseguiti: il rifacimento dell'impianto per la produzione di calore (non più a norma di legge) e la creazione di un nuovo impianto per la produzione acqua calda, la sostituzione dell'impianto di raffrescamento, il rifacimento dell'impianto elettrico anch'esso vetusto per alcuni aspetti non più a norma, la sostituzione di tutti i serramenti esterni, la formazione di servizi igienici, l'ampliamento dell'atrio di attesa al piano terreno, la sostituzione dei soffitti ribassati e di tutti i pavimenti come pure la riorganizzazione degli spazi di lavoro con un nuovo arredo.

Nel merito del superamento dei costi va precisato che per l'allestimento del preventivo definitivo +/- 10%, quindi prima della stesura del MM, l'architetto ha eseguito unicamente dei sondaggi visivi senza poter approfondire al meglio le parti strutturali (ad esempio come quelli svolti nello stabile ex scuole).

Lo stabile della Casa comunale negli anni ha subito parecchi interventi eseguiti con tecniche poco confacenti (l'arte dell'arrangiarsi) e non più consoni alle norme odierne. Non si è potuto che prendere atto di queste situazioni durante i lavori di risanamento e porre, quando necessario, i necessari rimedi.

I motivi principali della richiesta del credito suppletorio, oggetto del presente messaggio, riguardano principalmente questi interventi non prevedibili al momento dell'allestimento del preventivo definitivo.

La Direzione lavori inizialmente ha informato il nostro Ufficio tecnico della possibilità di un sorpasso di spese a seguito delle difficoltà che si sono presentate durante il cantiere. Le informazioni corrette e definitive sull'effettiva situazione finanziaria, basate sulle liquidazioni finali, ci sono giunte dalla Direzione lavori nel mese di giugno 2023.

La richiesta di credito si basa su un preventivo e un progetto definitivo, con un grado di approfondimento, secondo le norme SIA, del +/- 10 %. Nella nostra situazione, come sopraindicato, abbiamo un sorpasso di spesa del 16.78 %.

Come già indicato in precedenza, la particolarità d'intervento di tipo puntuale e non invasivo e le situazioni inizialmente non prevedibili che si sono presentate durante i lavori non hanno evidentemente facilitato l'esecuzione dei lavori con il conseguente superamento dei costi. A nostro avviso, l'aumento dei costi, può essere comunque considerato ragionevole tenuto conto anche delle tante situazioni di precarietà riscontrate nello stabile della Casa comunale. Occorre, in ogni caso evidenziare che, come d'abitudine, la presenza e l'impegno di verifica dei servizi comunali e del Municipio è sempre stato assicurato.

Di fatto, il maggior costo è imputabile a situazioni non prevedibili al momento dell'allestimento del preventivo definito con il conseguente adeguamento della tipologia di intervento in fase di esecuzione. Oltre a ciò, di seguito, vi elenchiamo i principali adeguamenti durante la fase di cantiere:

- la necessità di uno specifico rinforzo delle solette, il rifacimento totale degli intonaci interni, le maggiori assistenze del capomastro agli artigiani, il rinforzo di alcune travature del tetto, valutabile in ca. fr. 66'000.00.
- la scelta di allargare maggiormente l'atrio di ingresso per dare più spazio all'utenza della Cancelleria, attuata in fase di cantiere per delle coincidenze tecniche che l'hanno permessa valutabile in ca fr. 26'000.00.

Infine indichiamo anche che l'indicizzazione dei costi non ha di certo facilitato il compito di contenimento dei costi alla Direzione lavori e all'Amministrazione (preventivo 2020 – esecuzione 2021/2022) valutabile in ca fr. 18'000.00.

Il finanziamento dell'opera

Con il MM 22/2020 la richiesta di credito di 835'000.00 è stata valutata sulla base un preventivo e un progetto definitivo, con un grado di approfondimento, secondo le norme SIA, del +/- 10 %.

Di fatto la situazione è la seguente (importi in fr. IVA 7.7 % inclusa):

Liquidazione finale con pretese in sospeso	fr. 975'113.05
Credito approvato dal Consiglio Comunale	<u>fr. 835'000.00</u>
Rimanenza a carico della liquidità del Comune	fr. 140'113.05
	=====

Nel messaggio per la richiesta di credito è stato indicato che l'ammortamento amministrativo era valutato in fr. 25'300.00/anno (MCA2, durata dell'opera 33 anni); ora aumenterà di fr. 4'245.85 all'anno per l'aumento di costo richiesto con questo MM.

Il Municipio e l'Amministrazione comunale rimangono a disposizione per eventuali informazioni e per il supporto all'esame delle Commissioni.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è concesso un credito suppletorio di fr. 140'113.05 per la liquidazione finale dell'investimento per il risanamento puntuale della Casa comunale;
- la validità del credito suppletorio decade con la chiusura delle liquidazioni.

IL MUNICIPIO