



Ris. mun. n° 3114 del 16.09.2019
In esame alle Commissioni Edilizia ed opere pubbliche e Gestione.
17.09.2019

Messaggio municipale N° 22/2019

Richiesta di un credito suppletorio di massimo fr. 273'136.92 per la liquidazione finale dell'investimento per la ristrutturazione della Masseria Cuntitt

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 2013 (fr. 5'871'000.00), necessario alla chiusura dell'investimento per la ristrutturazione della Masseria Cuntitt.

Il MM 23/2019 che concerne l'autorizzazione a stare in lite per le uniche due liquidazioni in sospeso, completa le motivazioni e giustifica la richiesta per il rilascio di un credito con indicato un importo **massimo**.

Infatti, le due variabili oggetto di quel messaggio (architetto e cartongesso) possono influenzare al ribasso la liquidazione che qui vi sottoponiamo. Il Municipio vi chiede, con questa proposta, di concedere il credito per contabilizzare la peggiore delle ipotesi, quella in cui saremmo chiamati a saldare tutte le pretese che il Municipio ora non riconosce.

A scanso di ogni equivoco specifichiamo che con questa richiesta di credito non s'intende riconoscere in alcun modo quanto non si ritiene dovuto.

Con l'approvazione della proposta di questo messaggio, l'aspetto formale e contabile sarà regolarizzato e la discussione sulle liquidazioni viene delegata alle liti oggetto di messaggio municipale separato. Il credito supplementare, per quanto non già utilizzato, sarà impiegato esclusivamente per saldare l'esito delle due vertenze oggetto di quel MM.

Va detto che in questo primo anno di utilizzo pubblico e privato della Corte, tutti gli utilizzatori riconoscono la bellezza dell'immobile ristrutturato e del luogo.

Breve istoriato procedurale

Con questa proposta che sottoponiamo alla vostra attenzione, il Municipio intende concludere il lungo iter procedurale relativo alla ristrutturazione della Masseria Cuntitt, che iniziò 10 anni fa, quando il Consiglio comunale approvò il credito di fr. 135'000.00 per il concorso pubblico di architettura

(14.12.2009). Questo credito fu chiuso con decisione del Consiglio comunale che ebbe effetto al 31 dicembre 2012, con una maggior spesa di fr. 2'094.95 (+1.55 %).

Poi, il 27.02.2012, il legislativo approvò il credito di fr. 317'000.00 per la progettazione definitiva. Anche questo credito fu chiuso con decisione Consiliare che ebbe effetto al 31.12.2013, con una minor spesa di fr. 1'791.20 (-0.56 %).

Per trasparenza indichiamo qui anche il credito, tuttora attivo, di fr. 137'000.00 per l'arredo degli spazi pubblici della Masseria Cuntitt, che scadrà al 31.12.2019, con il consuntivo 2019, entro i limiti concessi dal Consiglio comunale.

Oggetto di questo messaggio è la liquidazione del credito di fr. 5'871'000.00, votato dal Consiglio comunale il 22.04.2013 (MM 05/2013), che l'Assemblea comunale confermò in votazione popolare il 22.09.2013.

La richiesta di credito

Premettiamo, a titolo informativo, che il controllo finanziario sull'andamento del cantiere è stato tenuto in modo preciso e rigoroso solo grazie al zelante lavoro del Municipio, del nostro Ufficio Tecnico e dell'Ufficio contabilità.

Qui di seguito vi proponiamo un confronto fra la richiesta di credito del 2013 e la liquidazione aggiornata a oggi, raggruppata per settori secondo lo schema del messaggio municipale originale. Nell'ultima colonna sono comprese le due posizioni tuttora aperte, oggetto di contenzioso.

(importi in frs.)

Descrizione	Credito 2013	Liquidazione pagata	Liquidazione con pretese in sospeso
Lavori preparatori	38'828.00	13'385.10	13'385.10
Edificio	5'273'143.00	5'559'733.91	5'686'242.69
Edificio posteggi	14'364.00	52'000.00	52'000.00
Lavori esterni	154'008.00	145'131.68	145'131.68
Costi secondari	61'992.00	103'422.35	103'422.35
Imprevisti	248'400.00	0.00	0.00
Arredo e antincendio	80'265.00	143'955.10	143'955.10
Totale	5'871'000.00	6'017'628.14	6'144'136.92

La differenza fra il credito votato nel 2013 e la richiesta di credito massimo oggetto di questo messaggio municipale, comprensivo delle due posizioni in lite, è di fr. 273'136.92, pari ad un aumento del 4.65 % rispetto al credito originale. Se estrapoliamo queste due posizioni, l'aumento di spesa è di fr. 146'628.14, corrispondente allo 2.49 %.

L'informazione e le motivazioni

Il Municipio, motu proprio o su vostra sollecitazione, ha regolarmente informato il Consiglio comunale e la Commissione della gestione sull'avanzamento della situazione finanziaria dell'investimento. L'ultima volta nella seduta del 22 ottobre 2018, tramite il Sindaco e il Capo dicastero finanze (v. verbale della seduta pag. 7).

Le informazioni corrette sull'effettivo avanzamento dei lavori e delle liquidazioni ci sono giunte dai nostri servizi comunali, in quanto chi doveva occuparsene per contratto non forniva dati attendibili.

Va innanzitutto ricordato che una 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 ipotesi peggiore, come sopra evidenziato, abbiamo un soprasso di spesa del 4.65 %.

Il tipo di intervento e il metodo utilizzato per questo restauro non hanno evidentemente facilitato il controllo dei costi, che ha potuto essere contenuto entro i limiti sopracitati, grazie alla presenza costante e all'impegno di verifica dei servizi comunali e del Municipio.

In particolare, il maggior costo è imputabile a lavori necessari, eseguiti per motivi contingenti e non previsti a preventivo.

Possiamo elencarne alcuni: la struttura portante in metallo di quello che era il porticato lato ovest, il soffitto acustico e l'impianto audio/video della sala Bettex, la creazione di un soppalco nell'appartamento 3.5 locali, il camino e il banco bar dell'Osteria, la posa della rete anti roditori su tutto il tetto dell'edificio e la realizzazione del locale interrato per il locale termico e dell'archivio.

Il finanziamento dell'opera

Ricordiamo che gran parte dell'opera è stata finanziata attingendo al fondo Bettex.

Con il MM 05/2013 si ipotizzava un residuo a carico della liquidità del Comune di fr. 1'871'559.92, riferito esclusivamente alla parte della costruzione. Parte del fondo fu già utilizzata per finanziare totalmente le spese di progettazione.

Di fatto la situazione è la seguente:

Liquidazione ipotetica con pretese in sospeso	fr. 6'144'136.92
./. finanziamento con Fondo Bettex	fr. 4'185'789.99
./. finanziamento Premio Fondazione Ghisletta	fr. <u>7'000.00</u>
Rimanenza a carico della liquidità del Comune	fr. 1'951'346.93
	=====

Gli oneri finanziari sulla gestione corrente sono per contro minori di quelli ipotizzati nel 2013.

La liquidità del Comune ha permesso di non attingere a prestiti bancari specificatamente dedicati all'opera. I tassi d'interesse dei prestiti a lungo termine di cui beneficia il Comune sono nettamente inferiori al 2 % ipotizzato nel 2013 (cifra nominale allora ipotizzata di fr. 38'000.00/anno).

Gli ammortamenti contabili, secondo le regole di allora, erano ipotizzati inizialmente in fr. 114'000.00/anno per poi decrescere di anno in anno. Secondo le regole del nuovo modello contabile armonizzato 2 (MCA2 - per noi in vigore dall'anno prossimo, uno dei primi 12 comuni in Ticino), ipotizzando una durata del bene immobiliare di 40 anni avremo oneri per ammortamento di ca. fr. 50'000.00/anno.

Il Municipio e l'Amministrazione 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 supplementare di massimo fr. 273'136.92 per la liquidazione finale dell'investimento per la ristrutturazione della Masseria Cuntitt;
- la validità il credito supplementare decade con la chiusura delle due vertenze di liquidazione.

IL MUNICIPIO