

Balerna, 21 settembre 2021

MM 20/2021

**Richiesta di un credito suppletorio (art. 168 LOC) di
FR. 150'000. –, necessario al mandato per il progetto
definitivo sino alla “Domanda di costruzione”,
concernente l’ampliamento e la ristrutturazione del
Centro anziani di Balerna**

R.M. 999 /21.09.2021

All’On.do
Consiglio comunale
Balerna

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

Con il presente Messaggio municipale vi sottoponiamo, per esame e approvazione, la richiesta di un credito suppletorio di Fr. 150'000.-, necessario alla progettazione dell’ampliamento e ristrutturazione del Centro anziani di Balerna, sino alla Domanda di costruzione,

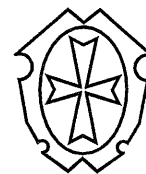
Premessa

Come si ricorderà, nel marzo del 2017 il Consiglio comunale fu chiamato ad approvare un credito di Fr. 670'000.- (MM 8/2017), destinato:

- A. all’organizzazione di un concorso di progetto inerente all’ampliamento e la ristrutturazione parziale del Centro anziani di Balerna.
- B. al mandato per il progetto definitivo, sino all’inoltro della Domanda di costruzione.

Il credito richiesto indicava le seguenti 2 voci:

A. Concorso	Fr. 210'000. -
B. Progettazione sino alla domanda di costruzione	<u>Fr. 460'000. -</u>
Totale IVA inclusa	Fr. 670'000. -



Il già citato messaggio MM 8/2017, indicava gli specifici costi totali di progettazione secondo il regolamento SIA 102 ovvero Fr. 1'307'000.- (ovviamente riferiti a costo d'opera precedentemente indicato di Fr. 6'960'000. -) e successivamente precisava quelli riferiti alle fasi che vanno dal progetto di massima fino alla domanda di costruzione:

1. Ingegnere civile	Fr. 93'500.- x 32%	Fr. 29'920. -
2. Ing. Sanitario, riscaldamento, ventilazione	Fr. 165'000.- x 30%	Fr. 49'500. -
3. Specialista elettronica	Fr. 60'500.- x 30%	Fr. 18'150. -
4. Architetto	Fr. 988'000.- x 32,5%	Fr. 321'100.-
Totale onorari		Fr. 418'000. -
IVA 8%		Fr. 33'494. -
		Fr. 452'164. -
Arrotondamento		Fr. 7'836. -
<u>Progettazione sino alla domanda di costruzione</u>		<u>Fr. 460'000. -</u>

Lo studio di fattibilità del 2015

L'indicazione dei costi appena citati, scaturiva dallo "studio di fattibilità" elaborato dallo studio di architettura Galfetti & Hunziker e consegnato al Municipio nel settembre 2015; i costi di costruzione risultanti erano di Fr. 6'960'000.- IVA compresa, con una precisione di stima del +/- 20% (SIA 102).

A titolo informativo, va ribadito quanto lo studio di fattibilità dello studio Galfetti & Hunziker doveva chiarire, ritenendo che solo attraverso questo strumento di analisi preliminare sarebbe stato possibile ottenere quelle risposte di carattere organizzativo, architettonico-urbanistico ed economico, necessarie a pianificare le diverse procedure volte alla concretizzazione degli obiettivi allora posti.

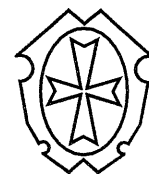
Non esiste una definizione legale di studio di fattibilità. Si tratta di una nozione utilizzata nel settore della gestione di progetto.

I regolamenti SIA 102 a 108, relativi alle prestazioni e agli onorari nei settori dell'architettura, dell'ingegneria civile e dell'impiantistica, il Modello di pianificazione per progetti nel settore della costruzione SIA 112 e il Regolamento SIA 101 per le prestazioni dei committenti, contengono la nozione di studio di fattibilità nel capitolo relativo agli studi preliminari (p. es. fase 2.21 Regolamento SIA 102).

Lo studio di fattibilità è perciò una tappa preliminare imprescindibile a qualsiasi progetto, e quindi pure all'organizzazione di un concorso di progettazione; esso permette di ottenere innanzitutto le informazioni necessarie per stabilire se il progetto sia sostenibile dal punto di vista finanziario, tecnico e temporale per il committente. Esso serve pure per allestire il programma del concorso, segnatamente il programma degli spazi nel caso di concorsi di progetto.

In particolare lo studio di fattibilità dello studio Galfetti & Hunziker doveva chiarire i seguenti temi:

- Conoscere la complessità della situazione esistente
- Valutare le proposte operative in risposta alle richieste avanzate
- Definire infine un preciso "programma condiviso" che, secondo le modalità che l'Esecutivo avrebbe ritenuto più opportune, avrebbero permesso al coordinatore di concorso di elaborare il relativo bando
- Stima dei costi d'intervento



Le risposte alle richieste, talune di dettaglio, emerse dallo studio di fattibilità, non avrebbero potuto essere focalizzate se non attraverso il concorso di architettura, che ha permesso di verificare, nel contesto formale esistente, la funzionalità dimensionale, strutturale e tecnico costruttiva, nel rispetto delle normative in materia.

Lo studio Galfetti & Hunziker consegnò la versione definitiva del proprio elaborato nel settembre 2015, con un percorso collaborativo sia di tipo specialistico sia amministrativo, che permise, oltre ad assicurare verifiche puntuali, di raggiungere in particolare per i costi di costruzione, il grado di precisione necessario per depositare la richiesta di sussidio ai preposti servizi cantonali.

Collaborarono nell'allestimento dello studio di fattibilità:

- Il responsabile dell'Ufficio cantonale degli anziani e delle cure a domicilio ed il caposettore degli anziani
- L'Esecutivo del comune di Balerna e l'Ufficio tecnico
- La Direzione ed i collaboratori del Centro degli anziani ed il "Gruppo volontari"
- Gli studi di specialisti in opere strutturali, in tecnica idrosanitaria-riscaldamento e ventilazione, in elettronica e consulenti antincendio.

Nota: gli importi citati nel presente messaggio, verranno da ora indicati comprensivi dell'IVA calcolata al 7.7 %.

Il Concorso di architettura

Con comunicato stampa del 3 luglio 2019, il Municipio confermava l'esito del concorso d'architettura ad una fase con procedura selettiva, svoltosi a cavallo degli anni 2018-2019, designando l'assegnazione del 1° premio alla Comunità di Lavoro Agata, composta dagli studi d'architettura Baumschlager Eberle e Inches Geleta congiuntamente a Borlini & Zanini SA, Direzioni Lavori SA, VRT SA e Erisel SA.

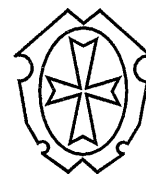
Costo del concorso d'architettura:

Il costo effettivo del concorso d'architettura è stato di Fr. 200'379.35, lasciando perciò a disposizione delle successive fasi di progettazione (SIA 31,32,33 ossia: progetto di massima, progetto definitivo e domanda di costruzione) l'importo di
Fr. 670'000.00 - 200'379.35 = Fr. 469'620.65

Offerta e contratto del Gruppo mandatario Agata.

In data 26 agosto 2020, il Gruppo Agata ha inoltrato al Gruppo Operativo la propria offerta per le fasi 31.32,33, così descritta:

- architetto	Fr. 376'950.00
- ingegnere civile	Fr. 42'649.20
- ingegnere RCVS	Fr. 64'620.00
- ingegnere elettrico	Fr. 24'003.10
- fisico della costruzione	Fr. 23'694.00
- direzione lavori	<u>Fr. 3'101.80</u>
Totale	<u>Fr. 535'018.10</u>



Va precisato che l'onorario dell'architetto comprende il 10% per la funzione di Direzione Generale del progetto DGP; tale possibilità è stata prevista solo al momento del programma di concorso e perciò non era stata considerata nello studio di fattibilità del 2015.

All'importo d'offerta precedentemente indicato, andrebbe aggiunto il 3% per le spese, ossia Fr. 16'050.55, che porta il totale a Fr. 551'068.65.

Rispetto al credito votato e considerato il 3% di spese, l'offerta del 24 agosto 2020 superava perciò l'importo a disposizione di:
Fr. 551'018.65 - 469'620.65 = Fr. 81'398.-.

Elementi particolari da considerare

Un aspetto da considerare che concerne il tema in esame è il margine di manovra del Municipio per rapporto al credito approvato dal Consiglio comunale nel 2017. Secondo l'art. 176 cpv.2 LOC, un credito suppletorio deve essere chiesto non appena è accertato un sorpasso superiore al 10% del credito lordo originario e superiore a Fr. 20'000.-. L'importo lordo dell'importo totale a disposizione di Fr. 670'000.-, il 10% corrisponde perciò a Fr. 67'000.-; l'importo a disposizione del Municipio senza dover chiedere un credito suppletorio, giusta l'art. 176 LOC, sarebbe quindi di Fr. 737'000.- (670'000.- + 67'000.-).

Come indicato precedentemente, l'offerta presentata dal Gruppo Agata per le fasi SIA 31,32,33 ammonta a Fr. 551'068.65; allo scopo di contenere i costi all'interno del credito votato di Fr. 670'000.- e considerando un possibile sorpasso "autorizzato" del 10%, è stato contrattato con i progettisti un importo forfettario per le fasi qui in discussione di Fr. 505'000.-.

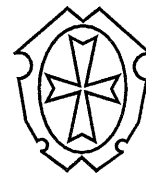
Nel contratto è stata comunque inserita una condizione (art. 4.1.3) che permetterà al Gruppo Agata di recuperare l'importo non riconosciuto di ca. Fr. 46'000.- nelle fasi di appalto e realizzazione.

Consulenza giuridica

Già nella fase di concorso, il Municipio ha ritenuto necessario avvalersi dell'operato di un consulente giuridico, più precisamente nella persona del lic. Iur. e ing. Daniele Graber dello studio Vialex SA di Zurigo/Lugano, noto e capace esperto in problematiche legate alle procedure pubbliche quali concorsi, appalti, ecc. Quanto esperito dal consulente giuridico Graber nell'ambito del concorso di architettura è stato contabilizzato nella specifica voce contabile, peraltro a suo tempo preventivata. Il consulente giuridico ha poi curato, nell'ambito dello specifico Gruppo Operativo composto da due municipali, dall'architetto incaricato dal Municipio quale Sostegno al Committente (figura di cui parleremo più avanti), dal direttore del Centro anziani e dal capo dell'Ufficio tecnico, la stesura del contratto stipulato dall'Esecutivo comunale con il Gruppo Agata e dei suoi diversi allegati.

Queste prestazioni giuridiche hanno generato ad oggi dei costi di Fr. 19'524.95, già onorati grazie alla voce contabile oggetto della presente.

Va detto che l'operato del consulente giuridico in questa fase non è concluso; per il seguito della progettazione fino alla fase SIA 33 relativa alla domanda di costruzione e relativa licenza edilizia, è ipotizzabile un onorario di ca. Fr. 4'000.-/6'000.-.



Ricordiamo inoltre che parte dei costi generati dalla consulenza giuridica, verranno assunti dal Cantone nell'ambito di un'autocertificazione di conformità alla legislazione in materia di commesse pubbliche, che permetterà al Cantone di non imporre un proprio consulente indipendente ai sensi dell'art. 60 RLCPubb (lettera Ufficio degli anziani del 13 maggio 2020).

Il Supporto al committente

Un dovuto accenno alla già citata figura del Supporto al committente, va fatta: da alcuni anni è usuale, per gli enti impegnati nella realizzazione di un'opera pubblica, in particolare secondo il Regolamento SIA 101, avvalersi dell'operato di un professionista, per un'opera edile un architetto, che di fatto fa le veci del committente nel rapporto con i diversi professionisti coinvolti, in particolare ed in prima analisi con l'architetto ed i suoi partners (vedi Gruppo Agata).

Egli svolge la funzione di supporto interno al Committente, ossia lo sostiene nel disbrigo dei suoi compiti.

Questa figura, relativamente nuova in Ticino, è prevista dal nuovo Regolamento SIA 101 "Regolamento per le prestazioni dei committenti", entrato in vigore nell'agosto del 2020, che permette l'avanzamento dei lavori di progettazione e realizzazione di un'opera pubblica riducendo, per quanto possibile, i rischi di errori, incomprensioni, intralci di carattere legale, errate valutazioni di carattere economico, ecc.

Il Municipio ha perciò deciso di avvalersi di quest'importante e nuovo ruolo, rivolgendosi allo studio dell'architetto Piero Conconi, già curatore della procedura di concorso.

Nell'estate del 2020 l'arch. Conconi ha stipulato un contratto con il Municipio di Balerna, suddiviso in 3 fasi corrispondenti all'avanzamento dei lavori prima di progettazione e poi esecutivi.

Nel dettaglio abbiamo le seguenti voci:

- 1a fase SIA 112 31, 32, 33	importo forfettario	Fr. 51'696.-.
- 2a e 3a fase SIA 112 41, 51, 52, 53	importo forfettario	Fr. 84'523.-.

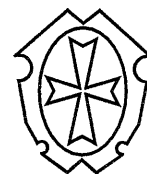
Vista la necessità di accelerare la progettazione, il Municipio con R.M. 921/25.08.2020 ha assegnato all'architetto Conconi il mandato quale Supporto al committente per le fasi 31, 32, 33, ovvero quelle oggetto del presente rapporto, per l'importo di Fr. 51'696.-. Questo costo non rientra nella linea di credito oggetto del presente rapporto.

Prestazioni supplementari

Il contratto con il Gruppo di progettazione Agata è stato firmato lo scorso 30 marzo, dando così inizio alla fase di progettazione che porterà all'inoltro della Domanda di costruzione.

Durante la fase di progettazione è emersa la necessità di svolgere alcune verifiche puntuali riguardanti sia l'edificio nuovo sia soprattutto quello esistente.

Si tratta in buona parte di prestazioni supplementari per indagini conoscitive sullo stato costruttivo dell'edificio esistente, pure esso parte integrante del progetto di ristrutturazione e ampliamento del Centro anziani.



Queste prestazioni esulano da quanto previsto e consolidato nel contratto stipulato con il Gruppo Agata, che di fatto specifica in modo chiaro e impegnativo l'operato dei soli componenti dello stesso gruppo di progettazione; difatti in queste indagini e rilievi vengono principalmente coinvolti consulenti e ditte estranee al gruppo Agata.

Su questo tema va anche precisato che la necessità di questi approfondimenti è direttamente legata al progetto vincitore del concorso e calibrata all'avanzamento della progettazione stessa; eseguire questi rilievi e verifiche allo stadio dello studio di fattibilità, avrebbe causato costi rilevanti senza un effettivo bisogno e su un documento di studio che per sua stessa definizione ha un grado di approfondimento non particolarmente elevato (+/- 20%). Effettuare ora queste verifiche puntuali, in fase 31 di elaborazione del progetto di massima, consente di calibrare meglio gli interventi al mansionario consolidato.

Le richieste per queste prestazioni supplementari sono giunte in diversi momenti; infatti una prima, giunta il 10.6.2021 da parte dei progettisti, chiedeva al Municipio di autorizzare i seguenti interventi:

1. Inaudi SA	ispezioni bollitori esistenti	Fr. 1'793.20
2. F.lli Gerosa SA	rilievo passaggi elettrici	Fr. 1'395.80
3. CGA SA	perizia amianto (preliminare)	Fr. 897.00
4. Lucchini & Lippuner SA	rilievo quote dettagliate	<u>Fr. 1'710.00</u>
Totale		Fr. 5'796.00

Descrizione delle opere:

1. Verifica dello stato interno dei bollitori per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Partendo dal presupposto che la durezza dell'acqua potabile distribuita dalla rete di Balerna è relativamente alta (25 gradi francesi) e constatata l'attuale assenza di un impianto di addolcimento, si ritiene opportuno eseguire un'ispezione visiva interna di un bollitore, per escludere o per constatare la presenza di calcare.

Solo a seguito di questa valutazione si potrà decidere sull'opportunità di mantenere l'attuale sistema di produzione dell'acqua calda sanitaria oppure sulla necessità della sostituzione.

Eseguire questa verifica allo stadio di studio di fattibilità, non sarebbe stato opportuno in quanto la tipologia esatta dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria è oggetto di approfondimenti specifici al progetto vincitore del concorso; inoltre il tempo nel frattempo trascorso ha sicuramente portato delle mutazioni allo stato di esercizio degli impianti.

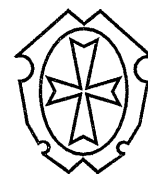
2. Questo rilievo si rende principalmente necessario per verificare gli impianti elettrici esistenti che andrebbero in conflitto con l'ampliamento vincitore del concorso.

Non è importante avere il dettaglio della posizione degli apparecchi secondari (prese, lampade, ecc.) ma avere un dettaglio dei percorsi principali (allacciamenti, cavi, condutture, ecc.) di cui sarà necessario realizzare un bypass.

Anche in questo caso appare evidente che eseguire preliminarmente queste verifiche non avrebbe avuto senso, in quanto specifiche al progetto in fase di elaborazione.

3. Essendo l'edificio esistente costruito prima del 1991, vi è l'obbligo di verificare la presenza di amianto prima di eseguire lavori di smontaggio e demolizioni.

Anche in questo caso, è il progetto in fase di elaborazione che dirà dove dovranno essere eseguiti i prelievi e le conseguenti analisi necessarie a confermare o meno la presenza di amianto.



4. Lo studio Lucchini & Lippuner aveva eseguito un rilievo di carattere generale dell'area di concorso, proporzionato alla relativa scala di progetto.

In fase di sviluppo del progetto vincitore del concorso (progetto di massima), si rende ora necessario conoscere nel dettaglio le quote altimetriche, con particolare attenzione a quelle esterne agli edifici (rampe di accesso, piani terra blocco A e B, corte, giardino, vicolo del Piang).

Il Municipio in data 6.07.2021 ha deliberato queste opere, per un totale di Fr. 5'796.00.

Riassumendo, abbiamo ad oggi sul conto relativo al MM 8/2017, la seguente situazione contabile:

A costi per il concorso d'architettura	Fr. 200'379.35
B costi progettazione fasi 31,32,33 come da contratto del 30.3.2021	Fr. 505'000.00
C consulenze giuridiche	Fr. 19'524.95
D prestazioni d'indagine non previste	<u>Fr. 5'796.00</u>
Totale	Fr. 730'700.30

(Limite Art. 176 cpv 2 LOC Fr. 737'000.-).

Ulteriori prestazioni supplementari

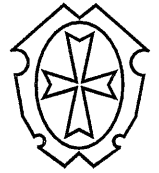
Lo scorso 20 luglio, i progettisti hanno sottoposto al Municipio un'ulteriore richiesta per lavori d'indagine sull'edificio esistente, ovvero:

5. Gianini & Colombo	ispezioni strutturali	Fr. 5'781.50
6. SUPSI	analisi strutturali	Fr. 1'416.25
7. Geodil SA	ispezioni geotecniche	Fr. 11'793.15
8. Geolog.ch	consulenza geotecnica	Fr. 4'609.60
9. Borlini & Zanini SA *	accompagnamento alle indagini geotecniche	Fr. 5'169.60
10. Borlini & Zanini SA *	verifica sismica	Fr. 10'339.20
11. Swiss safety center	consulenza antincendio	Fr. 4'092.60
12. G.B. Carrara Sagl	planimetria catasto uff. stima	Fr. 800.00
13. CGA SA	perizia radon stima	Fr. 1'700.00
14. da definire	prova futura memoria stima	Fr. 5'000.00
15. da definire	prova infiltrazione stima	Fr. 4'000.00
16. da definire	video-ispezione canal. stima	Fr. 4'000.00
17. da definire	rilievo allargato canal. stima	<u>Fr. 8'000.00</u>
Totale		Fr. 66'701.90

Descrizione delle opere.

5. Nell'ambito del progetto in elaborazione, gli specialisti interpellati hanno difatti individuato nei locali posti nel sottotetto dell'edificio esistente, l'ubicazione migliore per la collocazione di una termopompa al servizio della stessa struttura; l'impianto progettato risponde così a quanto richiesto dal RUEn.

A tale scopo si rende perciò necessaria l'esecuzione di sondaggi meccanici (carotaggi diametro 100 mm), necessari all'ingegnere strutturale per valutare la stratigrafia dei materiali componenti le parti portanti dell'edificio.



6. Questa prestazione commissionata alla SUPSI, permetterà di completare le conoscenze delle strutture portanti oggetto dei sondaggi appena indicati, mediante sistemi analitici non invasivi. In particolare si tratterà di determinare elementi di calcolo quali l'interesse delle barre di armatura del calcestruzzo armato, il suo modulo di elasticità e la resistenza alla compressione dei carotaggi precedentemente eseguiti (p.to 5).

7. Il progetto vincitore ha stabilito l'ubicazione del nuovo edificio; l'elaborazione del progetto stesso ne ha definito la struttura portante e di conseguenza le aree dove verranno scaricate le forze generate dalle stesse strutture.

Per avere un quadro completo dello stato di base del fondo su cui graverà il nuovo edificio, si rendono ora necessarie delle analisi di dettaglio del terreno.

Per questo motivo verranno eseguite delle trivellazioni verticali del suolo, fino ad una profondità di 25 metri, che permetteranno di conoscerne in particolare la stratigrafia.

8. Lo studio di geologia incaricato Geolog.ch, si occuperà dell'analisi dei dati scaturiti dalle prove di trivellazione e di allestire la relativa relazione geologica-geotecnica, ad uso dei progettisti strutturali.

9. Lo studio di ingegneria propone una sua consulenza per il rilievo delle strutture esistenti toccate dalla ristrutturazione, l'accompagnamento alle indagini come a p.to 5 e la rielaborazione dei dati ottenuti.

10. Intervenendo in prossimità dell'edificio esistente e non conoscendone a fondo le particolarità strutturali e costruttive per i motivi già citati, lo studio d'ingegneria incaricato ritiene necessario assicurarsi che vi siano i giusti presupposti di base per la progettazione anche dal profilo della sicurezza sismica, quanto proposto e offerto dallo studio Borlini & Zanini SA vuole rispondere a questo importante aspetto.

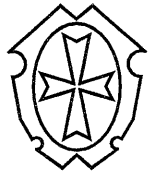
* l'autorizzazione alla remunerazione supplementare di queste prestazioni (9 e 10) è attualmente all'esame del Gruppo Operativo, in particolare del consulente giuridico che ne sta verificando la legittimità ai sensi del regolamento SIA 102 per le prestazioni e gli onorari nell'architettura. Nel caso queste fossero ritenute comprese negli onorari già contrattualizzati o demandate alle fasi di progettazione successive, l'importo relativo alla previsione sui costi supplementari andrà evidentemente rivisto al ribasso.

11. Nella "Domanda di costruzione" oggetto del presente messaggio, dovrà esserci uno specifico incarto concernente il rispetto delle misure di protezione in caso d'incendio. Questa particolare consulenza è strettamente correlata al progetto in fase di elaborazione, pur se relazionata ad una analisi di carattere più generale e che viene costantemente aggiornata all'interno della struttura Centro anziani.

12. Nell'incarto "Domanda di costruzione" deve essere obbligatoriamente presente una planimetria catastale, rilasciata dall'ufficiale catastale.

13. L'Ufficio cantonale di sanità, sentito dai progettisti, ha ritenuto obbligatorio l'inoltro di una perizia concernente la presenza del gas Radon (contatto del 20.07.2021).

14. Vista la vicinanza del futuro cantiere con diversi caseggiati di proprietà privata, è d'obbligo effettuare tutte le verifiche ed i rilevamenti necessari alla certificazione dello stato degli stabili confinanti e di conseguenza allestire le relative "prove a futura memoria".



Il costo di questo importante strumento è a carico del Committente ed il Municipio ritiene opportuno anticiparne il credito necessario all'interno del presente messaggio, così da avere il controllo delle eventuali criticità il più presto possibile.

15. Lo smaltimento delle acque meteoriche, deve di regola avvenire evitando un convogliamento nelle strutture fognarie.

Questo comporta il trasporto delle stesse acque in un ricettore naturale (riali, ruscelli, ecc.) oppure lo smaltimento per infiltrazione direttamente nel terreno, in modo superficiale o in sistemi di infiltrazione profonda.

La ricettività o impermeabilità dello stesso terreno, è verificata preliminarmente con le prove di infiltrazione, da effettuarsi una volta conosciuta l'esatta ubicazione del nuovo edificio ed il sistema di canalizzazioni previsto dal progetto in elaborazione.

Anche in questo caso il Municipio ritiene di inserirne il credito necessario, all'interno del presente messaggio.

16/17. Le canalizzazioni presenti sul territorio comunale sono censite all'interno dello specifico catasto; tuttavia il grado di precisione della documentazione concernente il sedime toccato dal previsto ampliamento non garantisce l'esecuzione dei lavori, in particolare quelli di scavo, scevra da possibili incidenti o danni alle stesse strutture sotterranee. Per questo motivo è apparsa opportuna una specifica campagna d'indagine, da eseguirsi il più presto possibile e che accerti l'esatta ubicazione e lo stato delle canalizzazioni esistenti.

Le prestazioni appena descritte permetteranno quindi di approfondire situazioni strutturali, conseguenti a scelte operate dal gruppo dei progettisti nell'ambito ad esempio del posizionamento di macchinari nel sottotetto esistente, della verifica della caratterizzazione del terreno sul quale andranno a gravare le strutture portanti del nuovo edificio, dell'importante analisi nell'ambito della protezione contro gli incendi e per finire nella verifica dello stato di fatto di elementi sotterranei quali le infrastrutture di servizio o degli edifici privati attornianti il futuro cantiere.

La necessità di tutte queste prestazioni, , è stata confermata dall'architetto Conconi nell'ambito del suo mandato quale Supporto al committente, mentre il nostro consulente legale ha

confermato che tali oneri sono annoverabili quali dati di base che devono essere forniti dal Committente al fine di assicurare una corretta e precisa progettazione.

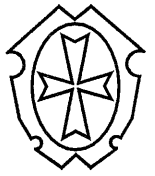
A livello normativo, il regolamento SIA 102 per le prestazioni e gli onorari nell'architettura, indica infine che queste prestazioni sono da concordare e onorare a parte, qualora da parte del Committente non siano forniti dati di base sufficientemente esaurienti per la progettazione.

Purtroppo i disegni e gli atti ritrovati in archivio dall'UTC concernenti l'edificio esistente, non avevano un grado di approfondimento tecnico tale da evitare le indagini rese necessarie; un'indagine di dettaglio preliminare allargata a tutto l'edificio non avrebbe avuto senso e sarebbe stata molto onerosa.

Inoltre come già detto, è opportuno, per una corretta progettazione e valutazione dei costi di intervento, conoscere lo stato aggiornato delle strutture esistenti.

Come detto precedentemente, le prestazioni giuridiche necessarie fino all'ottenimento della licenza edilizia, sono state valutate in ca. Fr.4'000/6'000.00 IVA, portando la previsione di spesa a:

Fr. 6'000.- + Fr. 6'000.- = Fr. 73'000.-



A titolo prudenziale si ritiene corretto inserire una voce di imprevisti sia per eventuali ulteriori indagini che si dovessero rendere necessarie sull'edificio esistente, sia per degli approfondimenti tecnici; tale voce di riserva è quantificata in Fr. 17'000.-, portando perciò il totale a Fr. 90'000.-.

Conclusione

Alla luce di quanto appena descritto, appare evidente che il credito a disposizione sul conto MM 8/2017, non è più sufficiente, infatti:

- situazione contabile ad oggi (arrotondato)	Fr. 730'700.-
- previsione sui costi supplementari	<u>Fr. 90'000.-</u>
Totale	Fr. 820'000.-

Come già detto, secondo l'art. 176 cpv. 2 LOC, il credito suppletorio deve essere chiesto non appena è accertato un sorpasso superiore al 10% del credito lordo originario e superiore a Fr. 20'000.- (in concreto Fr. 737'000.-).

Accertato che avremo, per arrotondamento, dei costi totali di Fr. 820'000.- necessari all'ottenimento della licenza edilizia e che il credito originale a disposizione è di Fr. 670'000.00, il Municipio ha ritenuto, per non interrompere la progettazione in questa delicata fase che porterà all'inoltro della Domanda di costruzione e dopo un incontro preliminare con la Commissione della Gestione il 30 agosto 2021, di dare il suo consenso in data 31 agosto 2021 con R.M. 909, alle prestazioni supplementari comunicategli il 20 luglio 2021 e conseguentemente presentare poi al Consiglio Comunale il presente messaggio per un credito suppletorio di Fr. 150'000.-.

Si osserva che il credito suppletorio si calcola senza tenere in considerazione il margine autorizzato dalla LOC del 10 % e dunque esso deve comprendere l'intero importo dei costi supplementari (Fr. 150'000.-).

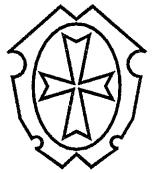
Tempistica

L'inoltro della Domanda di costruzione era previsto entro la fine del corrente anno. Tuttavia le verifiche oggetto del presente messaggio e l'elaborazione dei relativi risultati, porteranno inevitabilmente ad uno slittamento dei tempi previsti. Il gruppo progettista è stato perciò chiamato ad aggiornare, il più presto possibile, il programma di avanzamento che porterà all'ottenimento della Licenza edilizia. Dalle ultimissime indicazioni ricevute, si ipotizza la presentazione del progetto definitivo entro la fine del febbraio 2022, a cui farà seguito l'inoltro della Domanda di costruzione.

Incidenza sul conto economico.

Per il calcolo dell'incidenza sul conto economico (gestione corrente) si adottano i seguenti parametri:

Tasso d'interesse: 1% calcolato sul valore residuo teorico del debito (calcolato sulla base di un ipotetico rimborso annuo equivalente all'ammortamento del saldo a bilancio).
Ammortamento: classificato secondo le nuove disposizioni legali definite dall'art. 165 Legge Organica Comunale (LOC) e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) e calcolato, a quote costanti



in base alla natura e alla durata di vita teorica del bene, dall'anno seguente la messa in servizio dell'opera.

Considerato che:

- l'impatto finanziario sulla gestione corrente del credito originario era stato calcolato sulla base del (vecchio) modello contabile MCA1 (ammortamento sul valore residuo a bilancio), che differisce dal modello MCA2 attualmente applicato (ammortamento lineare in base alla durata dell'opera);
 - al 31 dicembre 2019 i costi dell'investimento sostenuti fino a tale data sono stati in parte ammortizzati;
 - le direttive contabili relative al passaggio da MCA1 a MCA2 prevedono che l'ammortamento annuo venga calcolato considerando la durata residua dell'investimento;
 - dal 1° gennaio 2023, anno seguente la conclusione del mandato oggetto del presente messaggio municipale, tale durata residua sarà di 10 anni,
- in applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati da MCA2, si indica unicamente il calcolo dell'ammortamento dell'investimento supplementare oggetto del presente MM:

N° conto e descrizione	Costi lordi	Ricavi lordi	Costo netto	Durata	Ammortamento annuo
1429 – Altri investimenti in beni immateriali	150'000.00	0.00	150'000.00	10	15'000.00
Totale ammortamenti annuali a partire dal 2023					15'000.00

Per quanto riguarda i costi per interessi, essi sono calcolati come costo teorico sul valore residuo del debito e ciò comporta un dato medio annuo di ca. Fr. 800.-.

Pertanto, sulla base delle considerazioni esposte e restando a vostra disposizione per eventuali informazioni che vi dovessero necessitare, vi invitiamo perciò a voler

risolvere:

1. È approvato il credito suppletorio d'investimento di Fr. 150'000.-, da destinare al mandato per il progetto definitivo sino alla "Domanda di costruzione", concernente l'ampliamento e la ristrutturazione del Centro anziani di Balerna.
2. Il presente credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2022.

Con perfetto ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:
Avv. Luca Pagani



Il Segretario:
Angelo Russo