

MM No. 16-23

Concernente la richiesta di un credito supplementare di fr. 582'000 per le opere di ampliamento del Centro scolastico di Melano

All'onorevole
Consiglio comunale
Val Mara

Gentile signora Presidente,
Gentili signore, Egregi signori,

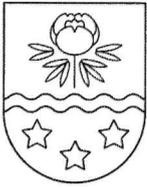
con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito supplementare di fr. 582'000 necessario per terminare le opere di ampliamento del centro scolastico di Melano.

PREMESSA

Questo messaggio segue i precedenti 9-17 (credito di fr. 165'000 per lo studio di fattibilità), 11-18 (credito di fr. 220'000 per la progettazione definitiva), 2-20 (credito di fr. 4'100'000 per la realizzazione dell'ampliamento), e 10-23 (credito di fr. 500'000 per l'arredo interno, esterno e risanamento mensa).

I lavori di ampliamento sono iniziati il 15 maggio del 2022 e sono proseguiti secondo programma come indicato nelle delibere del mese di aprile 2022. L'obiettivo è quello di realizzare uno stabile di due piani (uno solo fuori terra), di dimensioni in pianta pari a circa 38.80x16.00 metri, entro il mese di settembre 2024. Lo stesso prevede la presenza di 4 aule per materie speciali e l'ufficio di Direzione al piano superiore, magazzini e vani tecnici al piano interrato e la sistemazione esterna.





APRILE - DICEMBRE 2022

La prima fase del cantiere si è contraddistinta per l'avanzamento spedito delle opere di scavo per le fondamenta dello stabile. In questa fase sono purtroppo stati riscontrati degli imprevisti per quanto riguarda le infrastrutture sottoterra ed è stato necessario adeguare il progetto esecutivo per ovviare a questi inconvenienti.

Nello specifico è stato necessario aumentare la profondità del pescaggio dalla falda per l'impianto di riscaldamento visto che dopo il primo sondaggio, ci si è resi conto che la profondità stimata non era sufficiente. Oltre a questo, dopo aver effettuato delle misurazioni, è stato necessario adeguare il progetto per lo smaltimento del radon, presente in modo massiccio nel sottosuolo. Si segnala che per le abitazioni circostanti, così come lo stabile scolastico già presente, non abbiamo mai avuto riscontri in merito a questa problematica (in particolare in riferimento alla campagna di misurazione del radon del 2007-2008).

Infine, è stato necessario rivedere il sistema di filtrazione dell'acqua piovana per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Questi tre aspetti **imprevisti** hanno portato ad un aumento dei costi di circa fr. 300'000. Seppur rientrano nel margine del +/- 10% del preventivo del 2020, devono essere oggetto di un credito supplementare.

Un altro aspetto negativo riscontrato nel periodo aprile-dicembre 2022 è quello legato alle offerte ricevute per i concorsi legati alla costruzione. Se ad aprile 2022 le offerte erano tutto sommato "accettabili", ovvero entro il margine di tolleranza che ci si aspetta in questi casi (+/-10%), a partire da giugno 2022 siamo stati confrontati con delle offerte che erano totalmente fuori proporzione rispetto ai preventivi, a causa di ciò il Municipio ha dovuto procedere con l'annullamento di tutta una serie di concorsi.

In alcuni casi il concorso è stato annullato per impossibilità di procedere a causa dei limiti stabiliti dalla Legge sulle commesse pubbliche. Il preventivo di spesa prevedeva dei limiti per la procedura di incarico diretto, fino a fr. 150'000, in questo caso si chiede un'offerta ad almeno tre ditte e poi si procede con la delibera (non è possibile rivedere il prezzo dopo un concorso), ma le offerte rientrate erano nettamente superiori. Per citare un esempio, per le opere da vetraio, il preventivo di spesa era di fr. 45'234.00, l'offerta migliore di fr. 198'935.90, la seconda di fr. 261'463.30 mentre la terza non è rientrata. In totale, su 13 concorsi, ne sono stati annullati 10.

Questi **rincari**, definiti o stimati, ammontano a fr. 473'180.00 e sono dovuti a tutta una serie di fattori non prevedibili al momento della stesura del progetto definitivo nel 2019 (poi votato con il messaggio 2-2020). La pandemia prima e la situazione politica nell'est dell'Europa in seguito hanno portato ad una serie di rincari che non si potevano prevedere e che sono ancora in corso. Questi rincari sono calcolati secondo gli indici delle variazioni di prezzo: metodo parametrico KBOB (SIA 122), indici di categoria dal 10/19 al 03/23 forniti dalla Confederazione o richiesti alle ditte e stimati sulla base della media dei valori raccolti.

Non ci dilunghiamo troppo su questo aspetto in quanto la questione è conosciuta, la cifra di fr. 473'180.00 contiene tutti i rincari per giungere al termine dei lavori.



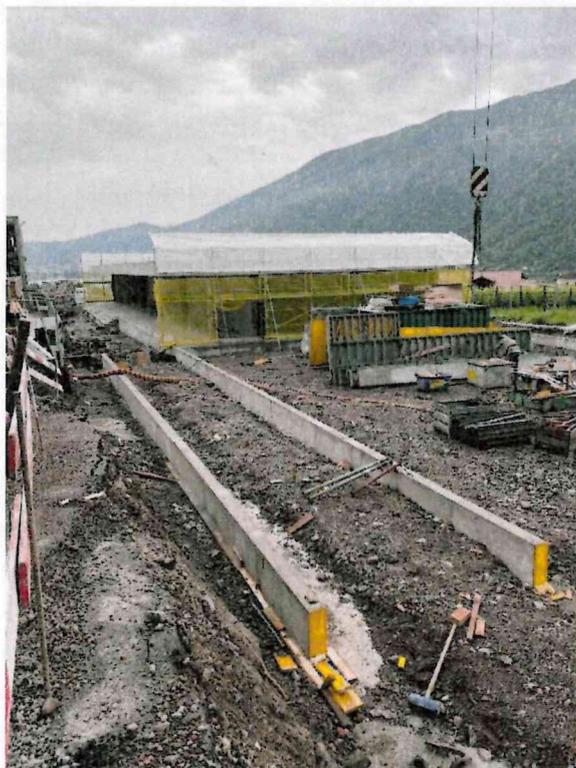
Per quanto riguarda l'aspetto legato ai rincari è importante segnalare che il Messaggio Municipale 2-2020 indicava, nel secondo punto di risoluzione, che il credito di fr. 4'100'000 sarebbe stato adeguato al rincaro. In questo senso, l'importo non è oggetto di votazione in questo messaggio. Il Municipio ritiene tuttavia importante informare compiutamente il Consiglio Comunale.

Sempre durante la prima fase di cantiere, sono state definite alcune opere aggiuntive che non erano state considerate in precedenza. Le stesse sono suddivise fra richieste del Municipio e richieste da parte dell'Istituto scolastico.

Il Municipio, valutando la situazione energetica attuale, ha deciso di portare l'impianto fotovoltaico dai previsti 18 kWp a 41 kWp. In pratica si è deciso di occupare tutta la superficie del tetto anziché solo una parte. Questo aumento di costo dovrebbe essere recuperato attraverso una migliore efficienza energetica nel periodo di 5 anni.

In merito alle richieste dell'Istituto scolastico, le stesse si indirizzano verso una migliore fruizione degli spazi interni ed esterni. Internamente sono state previste delle pareti divisorie scorrevoli, così che all'occorrenza sia possibile aprire 2 aule e avere un'aula magna dove svolgere plenum e riunioni, mentre esternamente sarà realizzata una sorta di mezzo anfiteatro da utilizzare anche per lezioni all'aperto.

Il totale delle **opere aggiuntive** ammonta a fr. 76'392 (fotovoltaico fr. 32'082, pareti scorrevoli fr. 27'679, fr. 16'631 per le altre sistemazioni).





DICEMBRE - GIUGNO 2023

Nonostante le difficoltà incontrate strada facendo, i lavori sono proseguiti senza interruzioni così che a fine maggio è stato possibile terminare lo scheletro della struttura. Il Municipio, con Architetto e Direzione lavori, si è riunito sul posto ad inizio giugno per fare il punto della situazione e decidere come proseguire.

Durante la riunione è stato presentato l'aggiornamento del preventivo che vede (fra gli altri), il ricalcolo dei costi per il progettista e Direzione Lavori. L'**incidenza SIA** per il progetto definitivo ha un aumento di costo di fr. 199'804.

Sommando pertanto tutte le parti, si ha un costo supplementare totale di fr. 1'055'000.

Preso atto della situazione e della necessità di decidere come procedere, il Municipio ha suddiviso la questione in 4 temi:

- Evitare il fermo cantiere;
- Procedere con i concorsi per avere entro settembre la cifra necessaria a completare l'opera;
- Informare le Commissioni del Legislativo in merito ai sorpassi;
- Redigere il presente messaggio per la richiesta di un credito supplementare.

Per quanto riguarda il fermo cantiere, il Municipio ha ritenuto preponderante evitare questo scenario procedendo a giugno con le delibere per le opere di antincendio (fr. 6'124.45), e gessatore (fr. 103'344.05). Queste delibere permettono di chiudere le pareti perimetrali dell'edificio e procedere con la verifica di tenuta stagna, necessaria per l'attestazione Minergie. Con queste lavorazioni si procede fino alla fine di settembre-inizio ottobre. Fermando il cantiere si sarebbe corso il rischio di vedere ancora aumentare i rincari sulle lavorazioni da deliberare, oltre a posticipare la messa in servizio dei nuovi spazi scolastici.

Contemporaneamente il Municipio ha incaricato la Direzione Lavori di preparare i bandi di concorso per tutte le altre opere (6 lavorazioni), 5 di questi concorsi sono stati pubblicati a luglio e la scadenza è prevista per il 23 agosto. Agendo in questo modo, prima della seduta di Consiglio Comunale di settembre 2023 sarà possibile avere la cifra esatta delle opere da deliberare.

Durante la settimana del 19 giugno sono state incontrate congiuntamente le Commissioni della gestione e opere pubbliche. I rappresentanti sono stati informati della situazione e con loro si è convenuto di agire congruamente con quanto viene spiegato in questo messaggio che, appunto, vi viene ora sottoposto per approvazione.

CONCLUSIONI

La crisi che si sta attualmente vivendo ha causato un generale aumento del prezzo delle materie prime e anche il Comune di Val Mara si è dovuto confrontare con questa tematica. Il progetto di ampliamento risale al 2019 e le tempistiche di approvazione prima e finanziamento poi hanno impattato negativamente sui costi della realizzazione iniziata quasi 3 anni dopo il progetto.



Fortunatamente le tempistiche di costruzione non hanno (fino ad ora), visto rallentamenti e pertanto si può ragionevolmente credere che per settembre 2024 la nuova ala scolastica sarà a disposizione.

Ciò premesso, si riassumono di seguito le posizioni oggetto del presente messaggio:

Preventivo originale	fr. 4'100'000
Rincari definiti e stimati	fr. <u>473'180</u>
Totale finanziato con credito del MM 2-2020	fr. 4'573'180
Imprevisti	fr. 305'625
Richieste committenza	fr. 76'392
Incidenza SIA progetto definitivo	fr. <u>199'804</u>
Totale costi supplementari	fr. 581'821

Come detto in precedenza, la questione dei rincari viene esposta in quanto si ritiene meglio mettere sul tavolo tutti gli importi anche se come indicato in precedenza l'importo di fr. 473'180 non deve essere votato dal Consiglio comunale.

Per quanto riguarda gli imprevisti, solo per quanto riguarda lo smaltimento del radon sono state necessarie opere di circa fr. 105'000 mentre per la falda (sia per la profondità che per il drenaggio), sono state implementate misure per oltre fr. 200'000. In entrambi i casi, si tratta di misure impossibili da prevedere in fase di preventivo (i sondaggi geologici si effettuano ad inizio lavori), ma assolutamente necessarie per la messa a norma e il funzionamento dell'edificio.

Le richieste della committenza sono giustificate per quanto riguarda una migliore fruizione degli spazi. Queste migliorie non erano state pensate in fase di progetto e sono scaturite nell'ambito dell'avanzamento dei lavori dando in particolare importanza anche alle opinioni di chi lavora sul posto (Direzione e docenti).

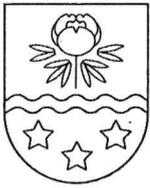
Infine, per quanto riguarda l'incidenza SIA, si tratta di oneri che vanno riconosciuti al progettista e Direzione Lavori per i maggiori compiti svolti.

Si tratta sicuramente di un importo cospicuo per le finanze comunali, ma il Municipio ritiene che sia importante terminare i lavori trattandosi di un investimento prioritario che risponde alle esigenze della popolazione (scolastica). Approvando questo credito si ha inoltre la possibilità di portare a termine i lavori entro l'inizio del prossimo anno scolastico.

FINANZIAMENTO E ONERI FINANZIARI

Per il finanziamento del credito supplementare indichiamo di seguito gli oneri finanziari ricorrenti che verrebbero generati.

La liquidità sarà finanziata tramite l'accensione di un prestito bancario. Per lo stesso è ipotizzabile stimare un interesse del 2% e pertanto un onere finanziario di fr. 21'100.00 all'anno (su un importo globale di fr. 1'055'000).



Per l'ammortamento amministrativo si riprende quanto indicato nel messaggio 2-20 e pertanto un tasso del 3.03% per un ammortamento di 33 anni. Saranno contabilizzati oneri pari a fr. 32'000.00 (fr. 31'966.50).

I costi di gestione annuale vengono definiti in fr. 10'550 (1% investimento).

In totale i costi di gestione annui ammonterebbero a fr. 63'650.00, per poi diminuire progressivamente nel corso degli anni.

Considerato quanto sopra, il Municipio invita l'onorando Consiglio comunale a voler

RISOLVERE:

1. È concesso un credito suppletorio di CHF 582'000.00 per le opere di ampliamento del centro scolastico di Melano.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Jean-Claude Binaghi



Il Segretario:
Abramo Civatti

Commissioni d'esame: Gestione - Opere pubbliche

Melano, 26 luglio 2023
Ris.mun. 471 - 24 luglio 2023