



Tegna, 29 ottobre 2021
Ris. Mun. 583/2021

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 11/2021

**Richiesta del credito di costruzione di CHF 8'500'000.00 (IVA compresa)
inclusi gli onorari per la fase di appalti e per la costruzione della nuova
Palestra polivalente e rifugio Pci, sul mappale 1130 RFD a Verscio**

Egregio Signor Presidente,
gentili Signore, egregi Signori Consiglieri Comunali,

dopo le fasi iniziali, ovvero la progettazione di massima seguita dalla progettazione definitiva, con il presente Messaggio l'Esecutivo chiede al lodevole Consiglio comunale di volersi esprimere mettendo a disposizione il credito necessario per procedere all'esecuzione delle opere di costruzione della nuova Palestra polivalente e rifugio Pci, comprendente anche gli onorari per la fase di appalti e realizzazione corrispondenti alle fasi 4.41, 5.51, 5.52 e 5.53 della norma SIA.





1 ISTORIATO E STATO ATTUALE

I precedenti messaggi municipali davano seguito alle volontà del legislativo di proseguire la progettazione della palestra ed hanno concesso i crediti fino alla procedura di autorizzazione e pubblicazione della domanda di costruzione.

In sintesi, vengono riportate le principali fasi, per i dettagli rimandiamo ai rispettivi messaggi municipali visibili e scaricabili liberamente dal sito del Comune:

- **MM 14/2018** – approvato all'unanimità dal Consiglio comunale il 18.12.2018
richiesta di credito di **CHF 160'000.00 (IVA compresa)** per la fase di progettazione di massima (fase 31).
- **MM 21/2019** – approvato dal Consiglio comunale il 04.02.2020
richiesta di credito di **CHF 545'000.00 (IVA compresa)** per la progettazione definitiva e la procedura di autorizzazione (fasi 32 e 33).

La fase relativa al progetto definitivo ha sostanzialmente confermato quanto emerso durante la fase precedente, ovvero la realizzabilità del progetto vincitore del concorso di architettura nel rispetto di contenuti, funzionalità degli spazi e preventivo dei costi. Anche la domanda di costruzione è andata a buon fine e la licenza edilizia è stata concessa ad inizio ottobre 2021. Per procedere con l'iter, in vista della realizzazione della struttura, si rende ora necessario votare il credito di costruzione che porterà all'edificazione vera e propria della tanto attesa Palestra.

1.1 Fase di progetto di massima e progetto definitivo

La fase di progettazione definitiva fino alla procedura di autorizzazione ha permesso di approfondire alcuni obiettivi del committente senza modificare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del progetto di massima e progetto di concorso.

Il tema di proporzionare l'intervento allo sforzo finanziario comunale ha richiesto un importante grado di approfondimento tecnico e progettuale. Di seguito vengono descritte le principali modifiche apportate suddivise per temi.

- **Piano interrato:** le unità di trattamento aria del volume adibito a palestra vengono spostate sul tetto per liberare spazio importante al piano interrato come superficie di riferimento energetico e per aumentare i posti protetti finanziabili dalla Pci. Il progetto definitivo prevede ora 600 posti protetti a fronte dei 574 previsti nel progetto di massima. I locali tecnici sono stati ridotti e avvicinati per una migliore sinergia tra locale produzione calore e locale ventilazione. L'ottimizzazione del piano interrato ha permesso di ridurre la pianta del piano terra al minimo necessario per l'utilizzo previsto come Palestra singola polivalente (30 m x 30 m).
- **Efficienza energetica e standard Minergie:** l'aumento della superficie di riferimento energetico dovuta all'utilizzo di tutto il piano interrato anche in tempo di pace, permette non solo il raggiungimento dello standard energetico Minergie-A ma anche di quello Minergie-P senza apportare ulteriori modifiche all'involucro.
- **Struttura in carpenteria metallica:** il progetto della struttura metallica è stato rivoluzionato al fine di semplificarne al massimo la costruzione e ridurre i quantitativi di acciaio. Una maggiore efficienza implica una maggiore economicità della struttura. Gli effetti del nuovo progetto sono la riduzione della sezione dei pilastri obliqui a 220 mm di diametro (dai 400 mm del progetto di massima), la riduzione dell'altezza strutturale delle travi del tetto a 900 mm (dai 1200 mm del progetto di massima), l'eliminazione della trave di bordo del tetto, che porta ad ottenere una griglia strutturale quadrata della copertura, avente campate da m 5 x 5. Per il montaggio è stato inoltre pensato un metodo costruttivo semplice sia per il trasporto che per la gestione del cantiere.



- **Facciate:** la struttura di controvento della facciata viene fatta scaricare a terra e non viene appesa al soffitto in modo da garantire una semplificazione del montaggio e minori carichi sulla carpenteria metallica.
- **Separazione spazi Mezzanino-Palestra:** la soluzione del cancello scorrevole prevista in fase di progetto di massima poneva situazioni di pericolo di inciampo o di schiacciamento dita. Si è scelto pertanto di procedere con l'introduzione di una tenda a maglia quadrata anti-pallone oppure divisoria doppia con intercapedine omologata per palestre doppie e triple, azionabili entrambe elettronicamente.

Il progetto definitivo è stato presentato in data 22.07.2021 al Patriziato Generale di Terre di Pedemonte e Auressio, in data 11.01.2021 e 17.05.2021 ai Municipio e in data 14.01.2021 alla Sezione del Militare e della protezione della popolazione.

I contatti dei progettisti con le autorità cantonali competenti in materia edilizia scolastica e rifugi per la protezione della popolazione sono stati costanti ed intensi.

1.2 **Scadenziario**

Qui di seguito le tempistiche previste:

- **inizio ottobre 2021:** rilascio licenza edilizia
- **ottobre 2021:** inoltro MM al Lod. Consiglio Comunale
- **novembre 2021:** crescita in giudicato licenza edilizia
- **fine 2021:** approvazione del credito di costruzione da parte del CC
- **gennaio 2022:** scadenza termini di ricorso decisione Consiglio Comunale
- **metà febbraio 2022:** scadenza termini di referendum decisione CC
- **febbraio-ottobre 2022:** procedure di appalto da parte del gruppo mandatario
- **autunno 2022:** inizio lavori
- **primavera 2024:** inaugurazione

2 **VALUTAZIONE DELL'INVESTIMENTO NECESSARIO PER APPALTI E REALIZZAZIONE**

2.1 **Fase degli appalti e fase costruttiva**

Al fine di procedere con la fase di appalti e con la realizzazione della struttura, si rende ora necessaria l'approvazione del credito sulla base del Preventivo dei costi di costruzione presentato dal gruppo mandatario e che comprende gli onorari e le spese del gruppo di progettazione e degli specialisti necessari che ricordiamo essere:

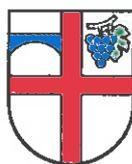
- Enrico Dematte Elena Fontana Architekten Sagl, Zurigo
- Studio di Ingegneria Alberto Colombi, Biasca
- Monotti Ingegneri Consulenti SA, Locarno
- Mapel – Maggi Progettazioni elettriche e Informatica, Cavigliano
- Marco De Carli Studio di Ingegneria SA, Locarno
- Erisel SA, Bellinzona

con i seguenti submandatari:

- Arch. Andrea Compagno, consulenza e progetto facciate, Lugano

Il gruppo di progetto è affiancato dalle figure di:

- supporto al committente da parte di un Architetto indipendente (arch. Roberto La Rocca)
- accompagnatore giuridico e di gestione del progetto (Avv. Daniele Graber della Vialex).



La stima degli onorari, secondo Regolamenti SIA 102, 103, 105 e 108, comprende la fase di appalti e realizzazione, e si basa sui costi d'opera scaturiti dal preventivo del progetto definitivo che, come da norme SIA, ha un margine di approssimazione del +/- 10%.

2.2 Quantificazione dettagliata dell'investimento e relativo finanziamento

Il 17.05.2021 è stato sottoposto al Municipio, da parte del gruppo mandatario di progettazione, il preventivo dei costi di costruzione allestito sulla base del progetto definitivo e il preventivo con un margine di approssimazione del +/- 10%.

La spesa complessiva lorda prevista per l'edificazione della palestra polivalente comprensiva di rifugio ammonta a CHF 9'165'200.00, IVA inclusa. Dall'investimento andranno dedotti i sussidi, gli incentivi e le prime fasi di progettazione già approvate precedentemente. Qui di seguito il dettaglio:

Costo complessivo dell'opera	CHF.	9'165'200.00
Sussidio per lo standard MINERGIE A-P	CHF	-191'200.00
Sussidio per l'impianto fotovoltaico	CHF	-36'000.00
Finanziamento Pci dal fondo contributi sostitutivi (600 posti)	CHF.	-1'800'000.00
Sussidio Pci a copertura dei costi supplementari (attrezz. e arred.)	CHF	-300'000.00
Spesa netta a carico del Comune	CHF	6'838'000.00

L'Esecutivo ha chiesto un sostegno finanziario all'investimento in base all'art. 14 della Legge sulla perequazione finanziaria intercomunale, non è possibile in quanto:

- Il nostro Comune presenta una situazione finanziaria solida e l'investimento risulta sopportabile per le casse comunali.
- Va inoltre fatto osservare che gli aiuti vengono erogati unicamente per strutture di base indispensabili (strade, acquedotti, stabili scolastici o amministrativi, ecc.) e solo qualora andrebbero a creare un carico finanziario a carico del Comune eccessivo. Nel nostro caso il progetto va oltre ad una semplice palestra scolastica e finanziariamente risulta un investimento sopportabile (vedi scritto SEL del 4.10.2021 allegato).

2.3 Dettaglio della spesa d'investimento

Lavori preparatori	CHF	42'226.00
Fossa	CHF	152'937.00
Opere da impresario costruttore	CHF	915'521.00
Costruzioni in acciaio	CHF	734'230.00
Costruzione in legno	CHF	133'936.00
Costruzione leggera prefabbricata- facciata	CHF	1'001'972.00
Opere in pietra artificiale	CHF	11'160.00
Serramenti rifugi PC	CHF	53'858.00
Opere da lattoniere	CHF	9'680.00
Impianti parafulmine	CHF	39'800.00



Coperture di tetti	CHF	289'580.00
Elementi frangisole esterni	CHF	258'625.00
Impianto elettrico generale	CHF	172'439.00
Impianto risc., ventilaz., cond. aria, refrigerazione	CHF	822'570.00
Impianti sanitari	CHF	219'745.00
Ascensori	CHF	48'350.00
Costruzione metallica	CHF	145'703.00
Opere da falegname	CHF	114'795.00
Serrature	CHF	7'800.00
Pareti a elementi	CHF	88'091.00
Pavimenti	CHF	274'550.00
Rivestimenti di pareti	CHF	11'375.00
Controsoffitti e rivestimenti fonoassorbenti	CHF	77'510.00
Pittore	CHF	37'503.00
Pulizia edificio	CHF	10'896.00
Diversi - siliconature	CHF	10'564.00
Impianto di emergenza	CHF	18'608.00
Impianto produzione di energia	CHF	121'682.00
Impianti cucina	CHF	45'305.00
Lavori esterni	CHF	164'093.00
Arredo	CHF	210'417.00
Tassa avviso cantonale	CHF	5'000.00
Contributi allacciamenti	CHF	37'250.00
Costi secondari Minergie A-P	CHF	10'250.00
Assicurazioni committente	CHF	18'676.00
Accompagnamento giuridico	CHF	32'600.00
Accompagnamento architettonico	CHF	5'000.00
Sostegno al committente	CHF	76'700.00
Onorario architetto	CHF	938'472.00
Onorario ingegnere civile calcestruzzo	CHF	169'369.00
Onorario ingegnere civile carpenteria metallica	CHF	141'830.00
Onorario ingegnere elettrotecnico	CHF	102'407.00



Onorario ingegnere RCVS	CHF	149'878.00
Studio di fattibilità riscaldamento (scuole)	CHF	5'200.00
Onorario ingegnere in fisica della costruzione	CHF	31'200.00
Studio di fattibilità Minergie	CHF	5'200.00
Onorario esperto antincendio	CHF	17'100.00
Onorario architetto paesaggista	CHF	17'496.00
Onorario specialista facciate	CHF	67'200.00
Geometra, varie, prospezioni	CHF	2'500.00
Geometra, varie	CHF	2'500.00
Geologo-geotecnico	CHF	15'840.00
Spese (stampe, coordinamento interdisciplinare)	CHF	112'024.00
Imprevisti/ difficoltà di cantiere	CHF	300'722.00
Totale senza IVA	CHF	8'509'935.00
IVA 7,7%	CHF	655'265.00
Totale IVA inclusa (fasi 31-5.53)	CHF	9'165'200.00
Dedotta la prima fase di progettazione vedi MM14/2018 (fase 31)	CHF	-160'000.00
Dedotta la progettazione definitiva vedi MM21/2019 (fasi 32 e 33)	CHF	-545'000.00
Credito lordo di costruzione (fasi 4.41, 5.51, 5.52 e 5.53)	CHF	8'460'200.00
Totale richiesta di credito arrotondata	CHF	8'500'000.00

2.4 Investimento per rapporto alla forza finanziaria del nostro Comune

Sicuramente la realizzazione di questa importante e a lungo attesa infrastruttura è un investimento con un'incidenza finanziaria rilevante. Il Municipio, sulla base della previsione di costo netto del progetto di massima, ha fatto aggiornare il Piano Finanziario comunale (PF 2019-2023) che conferma la sopportabilità dell'investimento per rapporto al bilancio del Comune. Questo in particolare grazie agli ottimi risultati d'esercizio degli ultimi anni che permettono un buon autofinanziamento e alla consapevolezza che il periodo di costruzione della palestra coincide con un picco di investimenti al quale seguirà un ritorno ad importi annuali più modesti e abituali per la nostra realtà locale.



3 DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

L'Esecutivo, dando seguito all'esito del concorso di architettura e alle successive fasi di progettazione di massima e progettazione definitiva, invita il Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. **E' approvato un credito di CHF 8'500'000.00 (IVA compresa) a copertura dei costi di costruzione e procedura appalti e realizzazione della Palestra polivalente e rifugio Pci a Verscio.**
2. **I sussidi per lo standard MINERGIE A-P, per l'impianto fotovoltaico e i contributi cantonali della Protezione Civile andranno in diminuzione del presente credito.**
3. **Il Municipio è autorizzato a contrarre un prestito per finanziare l'investimento alle migliori condizioni di mercato.**
4. **Il credito decade se non utilizzato entro 3 anni dalla crescita in giudicato della decisione.**
5. **In applicazione all'art. 75 cpv 1 LOC il presente decreto è sottoposto al diritto di referendum.**

Con ossequio.

Per il Municipio:
Il Sindaco:  Il Segretario: 

Fabrizio Garbani Nerini *Guido Luminati*

L'incarto completo (piani, relazioni tecniche, preventivo, ecc.) è a disposizione dei singoli consiglieri comunali e delle Commissioni preposte per l'esame del Messaggio municipale e può essere consultato presso la Cancelleria comunale.

Il presente messaggio è demandato:

- alla Commissione Opere Pubbliche (art. 27 ROC) e
- alla Commissione della Gestione (art. 26 ROC)