



Tegna, 15 novembre 2019  
Ris. Mun. 567/2019

## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 16/2019

### Richiesta di un credito suppletorio di Fr. 180'000.00 (art. 176 cpv. 1 e 2 LOC) per la realizzazione del posteggio pubblico in località Froda, sezione di Cavigliano

Gentile Signora Presidente,  
Gentili Signore, egregi Signori Consiglieri Comunali,

#### 1. Introduzione

La realizzazione di un posteggio comunale in località Froda, sui fondi ai mappali 695 e 696 RFD, è previsto dal Piano Regolatore in vigore dal 20 giugno 2006.

A tal scopo il 12 dicembre 2016 il Consiglio comunale è stato chiamato a decidere la realizzazione dell'opera tramite una richiesta di credito, basato su un progetto di massima che prevedeva, oltre all'acquisto del fondo mapp. 695 RFD di proprietà privata, un importo di Fr. 466'000.-- (opera Fr. 456'000.-- + Fr. 10'000.-- per il parchimetro) per la sistemazione del posteggio di interesse pubblico. (Messaggio municipale no. MM 16/2016).

Il Messaggio conteneva la richiesta di credito per la realizzazione del posteggio su due livelli ma all'interno del documento venivano presentate due varianti:

- posteggio su un unico livello
- posteggio su due livelli con una parte di stalli al piano inferiore, accessibile da via Froda, aumentando di conseguenza il numero di stalli autoveicoli con 12 posti supplementari.

Il dibattito e gli approfondimenti del Legislativo, in particolare delle Commissioni preposte ad esaminare la richiesta sono stati importanti con diverse opinioni, in particolare sulla scelta della variante. In conclusione il Legislativo ha accolto la proposta di un posteggio a due livelli con 16 voti favorevoli, 7 contrari e senza astensioni. La proposta del Municipio è quindi stata approvata dal Consiglio comunale.

Il credito è quindi cresciuto in giudicato e ratificato in data 20 febbraio 2017 da parte della Sezione Enti Locali, la quale ha però ricordato all'Esecutivo che solitamente il credito di costruzione va votato sulla base di un progetto definitivo con un grado di approssimazione della spesa del +/- 10% (art. 13 cpv 1 lett. g LOC).

Nel caso concreto la SEL accettava la decisione basata su un progetto di massima, indicando però l'obbligo del Municipio di richiedere un credito supplementare in tempi successivi qualora l'avanzamento del progetto avesse evidenziato un incremento dei costi. La decisione SEL è stata trasmessa il 24 febbraio 2017 ai Presidenti: del CC (Carlo Mina), della Commissione Gestione (Paolo Monotti) e della Commissione Opere Pubbliche (Stefano Hefti).

Il Municipio aveva richiesto il credito sulla base del progetto di massima perché, a parere del progettista per questa tipologia di intervento tecnicamente non complicata, il preventivo basato sul progetto definitivo non si sarebbe discostato di molto da quello basato sul progetto di massima.

Fatta questa premessa vi aggiorniamo sul lungo iter che si è protratto dall'approvazione del credito in Consiglio comunale fino ai nostri giorni.

Pag. 1/5



## 2. Progetto definitivo

Il Municipio ha immediatamente incaricato il progettista di elaborare il progetto definitivo basato su quanto deciso dal Consiglio comunale, ossia la variante su due livelli.

Nell'ambito della procedura di domanda di costruzione sono emerse alcune esigenze tecniche che hanno imposto delle modifiche e causato maggiori spese:

- le verifiche di impatto fonico richieste dal Cantone hanno portato all'avviso cantonale no. 101986 del 24 agosto 2018 che imponevano al Comune una **modifica della chiusura verso sud con un parapetto alto almeno 1,10 m in materiale pieno, ermetico all'aria e privo di fughe sui giunti verticali e orizzontali al posto di una semplice ringhiera sul piano superiore lato sud del posteggio.**  
Dopo alcuni incontri con i responsabili dell'Ufficio strade cantonali è stato necessario **modificare l'accesso all'area di posteggio superiore realizzandone uno indipendente** (inizialmente era previsto da via Froda) e **prolungare il muro di confine su Via Froda.**  
Il maggior costo calcolato per queste opere (con margine di attendibilità del 10%, IVA inclusa) ammonta a **Fr. 59'000.--**
- Maggiori costi sono pure stati generati da modifiche tecniche progettuali derivanti dalle necessità di realizzare una **soletta di transizione** (atta ad abbattere i cedimenti differenziali della pavimentazione nei parcheggi scoperti nella zona di terreno di ripiena a ridosso della soletta del garage) e dalle **opere di impermeabilizzazione** in soletta.  
Il maggior costo calcolato per queste opere (con margine di attendibilità del 10%, IVA inclusa) ammonta a **Fr. 32'000.--**
- A seguito dell'aggiornamento del preventivo da progetto di massima a progetto definitivo sono emersi i seguenti maggiori costi pari a circa il 9% del preventivo di progetto di massima (con margine di attendibilità del 10%, IVA inclusa): **Fr. 44'000.--**

Il Municipio avrebbe inoltre dovuto aggiungere all'importo del preventivo di progetto di massima un margine di attendibilità dello stesso pari al 15% presentando fin da subito una somma più elevata (differenza quantificata in **Fr. 75'492.--** IVA inclusa).

Infine ci si è resi conto che, per una svista commessa in buona fede dal progettista, Municipio ed estensore del MM 16/2016 (per la quale ci scusiamo), nel progetto di massima non era stata conteggiata l'IVA, per cui anche la richiesta di credito basata sul progetto di massima avrebbe dovuto fin da subito presentare una somma più elevata (differenza quantificata in **Fr. 37'280.--**).

Il progetto definitivo sottoposto al Municipio portava ad un investimento complessivo di Fr. 713'997.-- (IVA e margine di attendibilità inclusi). Sulla scorta di questo primo dato si è quindi chiesto al progettista di affinare i calcoli facendo un sondaggio di mercato per le parti di progetto con minor incidenza finanziaria e di allestire un capitolato d'offerta avviando la procedura d'appalto per la parte di pertinenza dell'impresario costruttore, offerta che contiene pure la parte di costi di pavimentazione necessari all'opera. In altre parole il Municipio era convinto che la concorrenza sul mercato in sede di appalti avrebbe ridimensionato la maggior spesa rispetto a quanto indicato nel progetto definitivo del progettista.

Le procedure d'appalto hanno effettivamente portato ad importanti riduzioni di costo (o meglio a riduzioni del sorpasso di spesa), ma non sufficienti per poter rientrare nel credito inizialmente previsto e nei suoi margini di tolleranza giustificabili solo a posteriori.



La riduzione di costo derivante dalla procedura d'appalto (con margine di attendibilità del 10%, IVA inclusa) è pari a circa - Fr. 69'000.--.

Di seguito si riassume quanto sopra riportato:

	IVA inclusa con margine di attendibilità
Maggiori costi dovuti a richiesta cantonale (modifica accesso, fonica)	Fr. 59'000.--
Maggiori costi dovuti a soletta di transizione e opere di impermeabilizzazione (modifica tecnica progettuale)	Fr. 32'000.--
Aggiornamento preventivo da progetto di massima a progetto definitivo (circa il 9% del preventivo di prog. di massima)	Fr. 44'000.--
<b>Totale parziale:</b>	<b>Fr. 135'000.--</b>
IVA 8 % progetto di massima	Fr. 37'280.--
Margine progetto di massima +/-15 %	Fr. 75'492.--
<b>Totale maggiori costi:</b>	<b>Fr. 247'772.--</b>
Riduzione complessiva di costo tra preventivo P. Definitivo e preventivo Impresario Costruttore	- Fr. 69'000.--
<b>CREDITO SUPPLETORIO CON ARROTONDAMENTI</b>	<b>Fr. 180'000.--</b>

La sottostante tabella riassume e mette a confronto il preventivo votato dal Consiglio comunale e l'importo a seguito delle modifiche e degli affinamenti del progetto:

Costo totale opera	Progetto di massima *	Progetto Definitivo *	Preventivo sulla base dell'offerta impresario**	Credito votato
Costo IVA esclusa	Fr. 466'000.--	Fr. 600'500.--	Fr. 542'146.--	<b>Fr. 466.000.--</b>
Costo IVA inclusa 8% PMax; 7,7% Pdef	Fr. 503'280.--	Fr. 646'738.--	Fr. 583'891.--	
Costo con margine di attendibilità preventivo (IVA inclusa)	Fr. 578'772.--	Fr. 713'997.--	<b>Fr. 644'865.--</b>	

\*incluso parchimetro

\*\* si sono applicati i seguenti margini sui preventivi/offerte:

- 10% sull'offerta dell'impresa per tener conto di eventuali imprevisti.
- 10 % sul preventivo di costruzioni in acciaio e costi progettazione e DL.
- 15% sulle lavorazioni accessorie.
- Facciamo notare che nel totale di Fr. 644'865.-- è compreso pure il costo del parchimetro



Costo dell'opera, secondo progetto definitivo e preventivi con le offerte ricevute	Fr. 644'865.--
Dedotto il credito concesso il 12.12.2016	<u>Fr. 466'000.--</u>
Totale:	Fr. 178'865.--
Arrotondamento	<u>Fr. 1'135.--</u>
<b>credito suppletorio</b>	<b><u>Fr. 180'000.--</u></b>

### 3. Procedure

Il progetto definitivo ha superato tutti gli scogli necessari alla sua realizzazione. La licenza edilizia è stata ottenuta in data 13 settembre 2018.

Parimenti è stata avviata la procedura di espropriazione del fondo privato mappale no. 695 RFD visto che il proprietario non ha accettato l'indennizzo contenuto nel MM 16/2016.

Il 16 settembre 2019 il Tribunale di Espropriazione ha pronunciato l'anticipata immissione in possesso di quest'ultimo fondo. Entrambe le decisioni sono cresciute in giudicato quindi da ritenere definitive.

Rimane in sospeso l'ammontare dell'indennizzo su cui il TEspr si esprimerà in tempi successivi, senza che ciò possa influenzare lo svolgimento dei lavori, il cui inizio è programmato per gennaio 2019 (meteo permettendo).

### 4. Coinvolgimento delle Commissioni competenti del Legislativo

Il Municipio ha ritenuto utile informare le Commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche che sono state convocate per una riunione informale per il 22 luglio 2019.

In quel momento si ipotizzava di avviare i lavori in settembre, e quindi si immaginava che il credito suppletorio sarebbe stato sottoposto al Consiglio comunale solo dopo l'inizio lavori, auspicando un'adesione informale dei commissari a tale proposta.

Il Municipio ha rilevato durante l'incontro una generale comprensione per la situazione creatasi, ma da parte dei commissari si è ovviamente preteso di non iniziare i lavori prima del pronunciamento dell'anticipata immissione in possesso.

Visto che la data dell'anticipata immissione in possesso è slittata a metà settembre, e che il successivo incontro organizzativo con impresa e UTC ha portato a convenire l'inizio lavori per gennaio 2020, il credito suppletorio può venire ora richiesto prima dell'inizio dei lavori per buona pace di tutti.

### 5. Il credito suppletorio e la conferma dei prezzi

Considerato che la spesa supera di oltre il 10% l'importo del credito originario e supera l'importo di Fr. 20'000.00, in ossequio all'art. 176 cpv 2 LOC, risulta necessario ottenere una nuova autorizzazione da parte del Legislativo.

Da notare che l'impresa ha confermato il mantenimento dei prezzi d'appalto malgrado il leggero differimento dell'inizio lavori dall'autunno 2019 al mese di gennaio 2020.

### 6. Conclusioni

Nonostante le difficoltà d'impostazione del progetto qui descritte, il Municipio rimane convinto della bontà della proposta e della necessità di poter finalmente realizzare quest'opera molto attesa dagli abitanti del comparto.



Per questi motivi invita quindi il Consiglio comunale a voler

**risolvere:**

1. **E' concesso un credito suppletorio di Fr. 180'000.00 per la costruzione del posteggio pubblico in località Froda sui fondi al mapp. 695/696 RFD – sezione di Cavigliano.**
2. **L'investimento verrà contabilizzato sul conto 662.501.40 (posteggio Froda) ed andrà ad aggiungersi all'importo del credito già votato di Fr. 553'500.00 (Fr. 466'000 posteggio + Fr. 87'500.-- esproprio mapp. 695 RFD).**
3. **Il credito decade se non utilizzato entro 3 anni dalla sua crescita in giudicato.**

Con ossequio.

Per il Municipio:  
Il Sindaco:  Il Segretario:   
Fabrizio Garbani Nerini  Guido Luminati

L'incarto è a disposizione delle Commissioni preposte all'esame del messaggio municipale oltre ai Consiglieri comunali interessati.

Questo Messaggio è demandato:

- o alla Commissione della Gestione e
- o alla Commissione Opere Pubbliche.