



Tegna, 15 novembre 2019
Ris. Mun. 566/2019

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 17/2019

Richiesta di un credito suppletorio di Fr. 98'000.00 (art. 176 cpv 1 e 2 LOC) per l'insediamento dell'ufficio tecnico comunale nella sede amministrativa a Tegna e i lavori di risanamento energetico dello stabile comunale

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

1. Introduzione

La riunione dell'amministrazione in un'unica sede è una proposta condivisa da tutte le parti e porterà sicuri vantaggi all'utenza, ai collaboratori e agli amministratori comunali.

Con Messaggio municipale no. 7/2018 è stata sottoposta al Legislativo una richiesta di credito di Fr. 375'000.– per interventi allo stabile amministrativo di Tegna per meglio accogliere questo importante servizio e approfittare dell'occasione per portare l'edificio ad un migliore standard energetico.

Porre l'accento sul miglioramento dell'efficienza energetica negli stabili comunali, dopo aver conseguito il label "Città dell'Energia", è un importante obiettivo. Infatti ogni qualvolta si presenta una necessità di intervenire su edifici comunali si valuta attentamente quest'aspetto.

La richiesta di credito iniziale è avvenuta tenuto conto delle risultanze del rapporto Cece (certificato energetico cantonale degli edifici) che proponeva tre soluzioni per migliorare l'efficienza energetica complessiva del fabbricato dalla quale è scaturita una valutazione dei costi a livello di "progetto di massima" allestita dall'UTC.

Esaminate le varianti, e tenuto conto dei rapporti delle due commissioni preposte, durante la seduta del 12 giugno 2018 il Consiglio comunale ha concesso (con voto unanime dei 21 presenti) un credito di Fr. 250'000.– (IVA compresa), optando per un intervento denominato "variante media" ma senza interventi di coibentazione, opzione questa che riduce i disagi che andranno a crearsi durante i lavori ed è stata valutata interessante in rapporto ai costi/benefici generali.

2. Progetto definitivo

Dopo la cresciuta in giudicato del credito, il Municipio ha conferito mandato di affinare il progetto all'architetto Orsi che già si è occupato dei lavori di ristrutturazione dell'ex torchio per l'amministrazione Patriziale.

Il progetto definitivo con relativo preventivo di spesa è stato presentato al Municipio il 24 ottobre u.s.

Il progetto, rispetto alla valutazione fatta per la richiesta di credito, presenta alcune migliorie e affinamenti che senza dubbio migliorano la vivibilità degli spazi ed aumentano i metri cubi di superficie utilizzabile.



La scelta di rinunciare alla coibentazione interna dell'edificio ha permesso un risparmio di costi ma ha generato la necessità di prevedere un impianto caldo/freddo di maggiore potenza per compensare gli effetti del mancato intervento sulle facciate. Nonostante quanto precede, il Municipio rimane convinto della bontà della scelta effettuata a suo tempo dal Legislativo.

Infine alcune imposizioni cantonali nell'ambito del rilascio della licenza edilizia, hanno comportato modifiche progettuali con ripercussioni sull'investimento previsto:

- a. L'avviso cantonale no. 109234 del 07.06.2019 contiene l'indicazione dell'Ufficio Natura e Paesaggio che autorizza i lavori ponendo le seguenti condizioni:
 - che l'elemento esterno della termopompa venga posto all'interno dell'edificio;
 - che la superficie dei pannelli solari sia complanare alla falda o sporga ortogonalmente al massimo di 20 cm dalla copertura del tetto (mantenendo la stessa inclinazione), l'impianto dovrà avere una forma semplice rettangolare e i pannelli dovranno presentare un basso grado di riflessione, ed essere di colore unitario e scuro senza celle ed elementi in inox a vista. L'impianto dovrà essere spostato verso il colmo in modo che verso la gronda restino visibili almeno due file di tegole.
- b. Considerato che l'impianto di riscaldamento/raffreddamento dovrà venir collocato nel piano mansardato dello stabile, si è ritenuto utile e opportuno prevedere la sostituzione della botola di accesso al sottotetto posando una scala a chiocciola per accedere facilmente al locale tecnico soprastante. Questa modifica ha un duplice vantaggio. Creerà la possibilità di ricavare, a lato del locale tecnico un piccolo spazio di circa 38m², facilmente accessibile, a servizio della cancelleria e dell'UTC per la conservazione del materiale di ufficio.
Costi supplementari per queste modifiche:
Fr. 19'700.-- (IVA esclusa) formazione vano per accesso e posa scala in metallo,
Fr. 15'400.-- (IVA esclusa) circa di maggior costi per lo spostamento dell'impianto da esterno a interno posizionandolo nella mansarda e comprensivo di allacciamenti e dei lavori necessari in facciata;
- c. La futura sala municipale che verrà posizionata nell'ex locale dell'amministrazione patriziale, deve risultare rappresentativa senza eccedere nel lusso. Visto l'ottimo risultato ottenuto nel locale ex torchio recentemente inaugurato dal Patriziato con la creazione di una parete armadio ad uso multiplo, si è trovato interessante replicare questa tipologia di arredo in questo locale.
Costo quantificato per questa aggiunta comprensivo di allacciamenti Fr. 11'800.-- (IVA esclusa).
- d. La potenza dell'impianto ha dovuto essere commisurata alla tipologia dell'edificio e al fatto che la struttura non disporrà di un isolamento interno. In base alle analisi dello specialista resta comunque sufficiente una termopompa unica, seppur con più potenza, che coprirà il fabbisogno termico degli spazi amministrativi.
Costo difficilmente quantificabile non avendo un paragone specifico con un impianto di minor potenza.
- e. Si è già proceduto a riunire in un unico luogo, posando un armadio di distribuzione acqua potabile, gli allacciamenti alla rete per le seguenti utenze:
 - nuova sede Patriziato;
 - fontana Chiesa,
 - allacciamento cimitero
 - allacciamento Palazzo comunale.Costo definitivo per questa miglioria Fr. 10'600.91 (IVA inclusa).

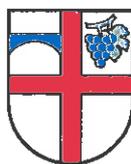


Il rapporto tecnico/finanziario sottoposto al Municipio porta ad un investimento complessivo di Fr. 348'100.91 (IVA inclusa), contro i Fr. 250'000.-- (IVA inclusa) del credito concesso, i maggiori costi sono ben visibili nella sottostante tabella di raffronto dettagliata:

PREVENTIVO DI SPESA (MM 7/2018)				PREVENTIVO DETTAGLIATO			
A	Costo risanam. energetico			Costo risanam. energetico			
	tetto e solette	33'630.00		rimozione e sgomberi	1'500.00		
	Pareti	95'600.00		sottostrutt. per FV	10'500.00		
				isolazione solaio	18'500.00		
				lattoniere	4'200.00		
				ponteggio	4'200.00		
				chiusure antincendio	4'500.00		
				collaudo antincendio	1'400.00		
1	Totale involucro		33'630.00	Totale involucro			44'800.00
	riscaldamento	50'000.00		prod. e distrib. calore	59'500.00		
2	Totale impianti		50'000.00	Totale impianti			59'500.00
	illuminazione	5'000.00					
	fotovoltaico	12'000.00		impianto fotovoltaico	18'000.00		
3	Totale altra elettricità		17'000.00	Totale altra elettricità			18'000.00
	lavori preparatori e di adattamento	10'000.00		lavori prepar. impresa	16'500.00		
	costi di pianificazione	10'000.00		costi di pianif. Ecocontrol	3'500.00		
				costi di pianif. Mapel	3'800.00		
				costi di pianif. Verisa	5'500.00		
	Tasse e permessi	1'000.00		Tasse e permessi	1'500.00		
4	Totale costi supplementari		21'000.00	Totale costi supplementari			30'800.00
	Totale Variante 2 "media"		121'630.00	Totale variante 2 "media"			153'100.00
B	Costo insediamento UTC			Costo insediamento UTC			
	plafone ribassato	10'000.00		plafone ribassato	6'500.00		
	pareti	5'000.00		pareti	15'000.00		
	porte	6'000.00		porte	5'600.00		
	lampade + impianto elettr.	12'000.00		impianto elettrico	40'000.00		
	elementi di arredo	6'000.00		arredo trasloco	0.00		
	opere da pittore/gessatore	12'000.00		opere da pittore	10'500.00		
				allarme	500.00		
	linee telef. mod. allarme, cablaggi adatt. PC, server e rack	16'000.00		pulizia edificio	3'500.00		
5	Totale lavori interni		67'000.00	Totale lavori interni			81'600.00
C	Onorari e DL			Onorari e DL			
	onorario prog. esec. e DL (ca. 12%)	34'100.00		onorario per progetto e DL (250'000)	26'200.00		
	costi second. e imprevisti (ca. 10%)	28'400.00		adeguamento onorario	5'500.00		
				Riserva	12'000.00		
6	Totale DL e imprevisti	-19'000.00	43'500.00	Totale DL e imprevisti			43'700.00
	TOTALE 1-6		232'130.00	TOTALE 1-6			278'400.00
	IVA 7,7%	17'874.01		IVA 7,7%	21'436.80		
	Arrotondamento	-4.01		Arrotondamento	163.20		
	TOTALE PREVENTIVO NETTO		250'000.00	TOTALE PREVENTIVO NETTO			300'000.00

A questi costi andranno ad aggiungersi le spese facilmente quantificabili, indicate nelle lettere b+c+e, così composte:

Costo centralizzazione armadio distribuzione acqua potabile		
Armadietto H2O	2'660.00	
Spostamento batteria H2O	7'183.00	
IVA 7,7%	757.91	
TOTALE SPESA NETTA		10'600.91



Altre opere supplementari		
Apertura soletta impresario	4'000.00	
Scala interna	15'700.00	
Armadio sala Municipio	9'800.00	
Riserva	1'750.00	
Onorario architetto	3'500.00	
IVA 7,7%	2'675.75	
Arrotondamento	74.25	
Totale opere supplementari		37'500.00

TOTALE COSTI		348'100.91
---------------------	--	-------------------

Riassumendo possiamo quindi indicare:

totale secondo preventivo	Fr. 300'000.00
importo del credito già concesso	- Fr. 250'000.00
maggior costo	Fr. 50'000.00
supplementi per opere non previste	Fr. 48'100.91
maggior costo totale netto con opere supplementari	Fr. 98'100.91
arrotondamento	- Fr. 100.91
Totale credito suppletorio	Fr. 98'000.00

Gli importi a preventivo poggiano su offerte concrete da parte dei fornitori di prestazioni. Riteniamo pertanto che siano attendibili e ad opera conclusa non dovrebbero esserci discostamenti dalle cifre esposte, fatta eccezione per imprevisti in corso d'opera per i quali abbiamo comunque previsto una certa riserva e un arrotondamento.

3. Procedure

Il progetto definitivo ha ottenuto la licenza edilizia il 24 giugno 2019.

4. Il credito suppletorio

Considerato che la spesa prevedibile risulta oltre il 10% del credito originario e superiore a Fr. 20'000.--, in ossequio all'art. 168 LOC, risulta necessario ottenere l'autorizzazione alla spesa da parte del Legislativo.

5. Prosecuzione del progetto e avvio dei lavori

Il progettista ha allestito un programma lavori e, dopo approvazione del credito, sarebbe possibile avviare immediatamente il cantiere. La durata di intervento si estende su 10 settimane lavorative equivalenti a tempo pieno. Questo ovviamente non sarà possibile in quanto la Cancelleria dovrà comunque restare operativa e sarà pertanto necessario coordinare bene gli interventi con un allungamento dei tempi esecutivi.

6. Conclusioni

Sicuri di aver trovato soluzioni per:

- ottimizzare lo sfruttamento degli spazi
- garantire, per quanto possibile, una buona vivibilità nello stabile amministrativo sede del nostro Comune,
- migliorare in modo importante l'efficienza energetica complessiva,



invitiamo il lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. E' concesso un credito suppletorio di Fr. 98'000.00 per i lavori di insediamento dell'ufficio tecnico e per il miglioramento dell'efficienza energetica nello stabile amministrativo a Tegna sul mapp. 142 RFD – sezione di Tegna.
2. L'investimento verrà contabilizzato sul conto 663.506.15 (spostamento UTC e risanamento energetico) ed andrà ad aggiungersi all'importo del credito già votato di Fr. 250'000.00.
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

Il rapporto tecnico finanziario è a disposizione alle 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.