



MM No. 1-25

CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO SUPPLETORIO DI FR. 56'495.91 PER LA PROGETTAZIONE DEFINITIVA DELLA RISTRUTTURAZIONE DELLA SALA MULTIUSO DI ROVIO

All'onorevole
Consiglio Comunale
Val Mara

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente messaggio vi sottoponiamo, per esame ed approvazione, la richiesta di un credito suppletorio di fr. 56'495.91 per il sorpasso del credito d'investimento inerente alla progettazione definitiva della ristrutturazione della Sala Multiuso di Rovio.

Premessa

Il 28 luglio 2021, l'allora Municipio di Rovio aveva licenziato il MM 11/2021 concernente la richiesta di un credito di fr. 25'000.00 per la progettazione della ristrutturazione dello stabile in Piazza Fontana 6 denominato Sala Multiuso.

Il messaggio indicava, fra le altre cose, che l'Esecutivo di Rovio si era occupato della ristrutturazione della Sala Multiuso a più riprese negli anni 2012, 2014 e 2018 ma che non era mai stata formalizzata una proposta di intervento all'indirizzo del Legislativo comunale. Prendendo spunto dal progetto del 2018, la cui esecuzione era stimata in fr. 250'000.00, il citato Esecutivo aveva quindi deciso di richiedere un credito di fr. 25'000.00, pari al 10% dell'intervento, per la stesura di un incarto definitivo.

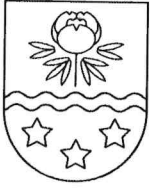
Il Consiglio Comunale di Rovio, nella sua seduta del 28 ottobre 2021, aveva adottato il citato credito.

Iter

A seguito dell'approvazione del credito, il Municipio di Rovio aveva conferito mandato per la progettazione della ristrutturazione allo studio di architettura Viscardi Zocchetti per l'importo complessivo di fr. 24'623.26 (IVA inclusa).

Preparata la documentazione per la domanda di costruzione, la stessa è stata pubblicata dal 5 aprile al 4 maggio 2022. Il 26 aprile 2022 l'autorità cantonale, segnatamente l'Ufficio dei beni culturali, ha però richiesto il completamento degli atti adducendo la seguente motivazione:

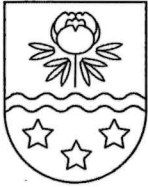
La domanda di costruzione concerne un edificio situato all'interno del perimetro di rispetto cantonale per la chiesa parrocchiale dei Santi Vitale e Agata, bene culturale d'interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) del 13 maggio 1997. Entro il perimetro di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione dei beni protetti (cfr. art. 22 LBC).



Questa richiesta ha sostanzialmente reso necessario rielaborare il progetto con un primo aumento significativo del costo di progettazione. Va doverosamente indicato che la richiesta di complemento degli atti è (era) di competenza dell'Ufficio Tecnico di Rovio che, malgrado 3 procedure preliminari, non ha, suo malgrado, considerato il perimetro di rispetto della chiesa adiacente. Lo studio che si è occupato della progettazione non ha quindi responsabilità e, anzi, ha (re)agito in modo propositivo e tempestivo prendendo subito contatto con l'Ufficio Beni Culturali per avere le indicazioni necessarie alla stesura del progetto.

Un secondo aspetto da segnalare è legato all'aumento del costo per l'intervento di ristrutturazione. I vecchi progetti, allestiti dall'Ufficio Tecnico di Rovio, avevano tutti identificato degli interventi con costo preventivato in fr. 250'000/280'000.--. La realtà che si è posta davanti al progetto del 2022, più approfondito rispetto ai precedenti, ha visto lievitare significativamente il costo di realizzazione a circa 1 milione di franchi. Questo aumento è da ricondurre a diverse componenti, le principali sono le seguenti:

- Costo bonifica amianto
Un'analisi svolta per verificare la presenza di amianto ha rilevato che la sostanza è stata usata in molte parti d'opera e l'intervento per la bonifica ammonta a circa fr. 30'000.--. A questo vanno aggiunti i lavori preparatori, che devono essere svolti congiuntamente con la rimozione dell'amianto, per fr. 57'270.--.
- Modifiche progettuali
Durante la fase di progettazione definitiva sono state apportate delle modifiche rispetto al progetto iniziale dovute ad approfondimenti architettonici visto che lo stabile si trova all'interno del nucleo tradizionale di Rovio, protetto nell'inventario ISOS (Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale), importo quantificato in circa fr. 200'000.--.
- Impianti sanitario, elettrico e riscaldamento
Il progetto per la ristrutturazione ha rilevato la necessità di rifare completamente gli impianti sanitari, elettrico e di riscaldamento (aggiungendo anche il raffrescamento), il costo per questi tre interventi è stato quantificato in fr. 193'800.--.
- Sistemazione esterna
Il progetto ha considerato anche i costi per la sistemazione dell'asfalto nelle adiacenze della Sala Multiuso, questo intervento è stato quantificato in fr. 50'000.--.
- Onorari di progettazione
Conseguentemente con l'adeguamento del costo di intervento, sono aumentati anche gli onorari per la progettazione e la Direzione Lavori. L'importo definitivo ammonta a fr. 169'900.--.
- Costi secondari
Con l'approfondimento dell'incarto, sono stati valutati anche gli imprevisti, l'IVA e i costi secondari ad esso legato. L'ammontare di questa posizione è di fr. 115'847.--.



Dopo la richiesta di complemento atti dell'Ufficio domande di costruzione il credito a suo tempo votato si era già esaurito senza tuttavia disporre di un progetto concreto. Considerato come il nuovo Comune avesse necessità di proporre una soluzione per l'insediamento della sede dei Servizi finanziari, dello sportello multifunzionale e dell'Ufficio dell'assistente sociale, si è deciso di proseguire con la procedura di progettazione al fine di ottenere l'avviso cantonale e poter pertanto rilasciare la licenza edilizia necessaria alla richiesta di credito al Legislativo.

Il nuovo progetto per la ristrutturazione della sala multiuso a Rovio, sottoposto all'Ufficio domande di costruzione ha ottenuto il nulla osta Cantonale in data 20 luglio 2022. Lo stesso è stato quindi integrato nella licenza edilizia del 10 agosto 2022 e successivamente nel MM 15-23 del 26 luglio 2023, approvato dal Legislativo di Val Mara con decisione del 25 settembre 2023.

Contro la citata risoluzione è stato indetto un referendum accolto in votazione popolare in data 3 marzo 2024 (33.46% SI e 66.54% NO), annullando di fatto il credito di fr. 990'000.00 per la ristrutturazione dello stabile denominato Sala Multiuso a Rovio.

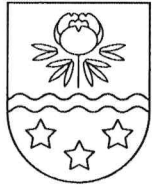
Come detto in precedenza l'approfondimento del progetto ha determinato una maggior spesa già onorata dal Comune e che, nonostante l'abbandono del progetto di ristrutturazione, deve essere ratificata dal Consiglio comunale.

A riguardo vi indichiamo qui di seguito il dettaglio di questi costi:

Studio d'architettura - Progettista	fr. 70'500.00
Studio d'ingegneria per impianto RVC	fr. 6'041.00
Analisi amianto	fr. 4'232.61
Attestato conformità antincendio	fr. 646.20
Planimetria ufficiale	fr. 76.10
Totale parziale	fr. 81'495.91
./. credito MM 11-2021	fr. 25'000.00
Totale credito supplementare	fr. 56'495.91

Contestualmente all'esito della citata votazione popolare l'importo per la progettazione di complessivi fr. 81'495.91, può rientrare nell'elenco degli ammortamenti non pianificati che s'intendono proporre nell'ambito del consuntivo 2024; questa operazione eviterà di caricare le gestioni future del relativo ammortamento annuo giacché il progetto è caduto.

Si osserva infatti che a fronte di diversi stabili di proprietà comunale, nessuno di questi è stato giudicato idoneo ad ospitare i già menzionati Servizi senza dover intervenire in modo significativo sulla struttura. Lo stesso Stabile Trivelli, nel nucleo di Rovio, necessita di interventi sostanziali anche dal profilo della messa norma degli impianti principali. In questo senso, il Municipio ha ritenuto meglio, in termini di costi, spostare i Servizi finanziari a Maroggia, nella casa comunale, e insediare lo sportello multifunzione e l'Ufficio assistenza a piano terreno della Sala Multiuso a Rovio, dove sono stati realizzati dei lavori minimi per garantire il servizio alla popolazione.



Il Municipio rimane a vostra disposizione per eventuali ulteriori raggugli e invita le Commissioni preposte a rassegnare i propri rapporti e l'onorando Consiglio Comunale a voler

DECIDERE:

1. È approvato il credito suppletorio di fr. 56'495.91 a saldo della progettazione della ristrutturazione dello stabile comunale denominato Sala Multiuso di Rovio;
2. La spesa sarà registrata nel conto investimenti del Comune di Val Mara e interamente coperta mediante gli ammortamenti non pianificati che saranno inseriti nel consuntivo 2024.

Con i migliori ossequi.

Il Sindaco:
Jgor Zocchetti

PER IL MUNICIPIO



Il Segretario:
Abramo Civatti

Commissione d'esame: Gestione

Melano, 28 febbraio 2025
Ris.mun. 101 - 24 febbraio 2025