

Intragna, 27 agosto 2018

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 185

Domanda di un credito di fr. 440'000.- per la conclusione dei lavori di manutenzione all'edificio scolastico ad Intragna

Approvato con risoluzione municipale no. 5060 del 27 agosto 2018

Egregio Signor Presidente,
Egredi Signori Consiglieri comunali,

il seguente messaggio municipale sostituisce il n. 182 del 22 dicembre 2017 che viene ritirato. Dalla presentazione di quest'ultimo, vi sono state tutta una serie di approfondimenti tecnici e legali inerenti al problema dello sfondellamento dei soffitti. La documentazione vi è già stata consegnata nelle scorse settimane e vi è stato anche un incontro con gli avvocati Marco Lucchini e Brenno Canevascini e l'ing. Riccardo Ferrari in data 11 giugno u.s., durante il quale tutti i presenti hanno potuto esprimere le proprie domande e le proprie osservazioni. La problematica è quindi stata sviscerata in modo approfondito e il Municipio non ritiene di dover ripetere quanto già molto bene illustrato dai professionisti del settore.

Siamo dispiaciuti e rammaricati per i disagi causati ai nostri allievi dalla dislocazione in strutture provvisorie che dovevano durare un solo anno. A loro e al corpo insegnanti va un sentito grazie per la pazienza e la comprensione.

Lavori da eseguire e tempistica

Dalle analisi eseguite – già in vostro possesso – emerge che la questione solette è composta da due casi. Il primo concerne le solette della parte centrale del corpo dell'edificio scolastico - le prime costruite i cui travi sono stati verosimilmente gettati in loco non rispettando completamente le regole dell'arte – queste vanno completamente rimpiazzate, in quanto la corrosione del ferro è importante. La loro sostituzione avverrà con l'uso dei prodotti Plastbau (cfr. rapporto Bonalumi).

Il secondo caso è rappresentato dalle altre solette che hanno retto alle prove di carico, quindi dal punto di vista statico sono sicure, ma presentano il problema dello sfondellamento. Per questo tipo di situazione saranno posate le reti della ditta Mapei (cfr. rapporto Ferrari). Questa tecnica è già stata usata per il soffitto degli spogliatoi i cui lavori termineranno nella seconda metà di settembre e permetterà sia agli allievi sia al personale impiegato nella refezione di poter fruire dei servizi igienici, evitando di continuare ad utilizzare i poco confortevoli gabinetti della Toi-Toi. Evidenziamo come l'Ufficio di sanità abbia imposto la conclusione rapida di questi lavori, pena la chiusura della refezione e della cucina.

Buona parte dei lavori dovranno attendere la conclusione del rifacimento delle solette, mentre taluni come quelli inerenti agli spogliatoi e ai locali della biblioteca e del sostegno pedagogico potranno essere anticipati.

Essendo le solette un'opera che esula dal primo credito, l'inizio dei lavori potrà avvenire unicamente dopo la crescita in giudicato del credito suppletorio, ovvero da metà novembre circa.

La tempistica prevede la fine dei lavori, pulizie comprese, per fine luglio. Il trasloco avverrà quindi in agosto. Lo stesso potrebbe essere leggermente anticipato, ovvero, man mano che un piano viene consegnato dalla ditta di pulizia, vi si potranno depositare i materiali.

Parte finanziaria

La parte finanziaria può apparire complessa e pertanto ci auguriamo di essere sufficientemente chiari.

Premessa iniziale

A norma dell'art. 168 della Loc i sorpassi di credito che superano del 10% il credito originario e superiori a fr. 20'000.-, necessitano di un credito suppletorio; per gli stessi è necessaria l'approvazione di un credito suppletorio.

Bisogna innanzitutto esaminare il preventivo contenuto nel messaggio n. 157 (scaricabile dal nostro sito). Il credito totale votato è di fr. 1'760'000.-, ovvero, un sorpasso si verifica quando si supera la spesa totale di fr. 1'936'000.-.

Per legge fa stato quindi il credito votato dal Consiglio comunale e non il preventivo allestito dai progettisti.

Analisi dei costi

La tabella seguente riporta i dati di preventivo inseriti nel messaggio approvato dal Consiglio comunale in data 19 dicembre 2016 e i dati di preconsuntivo, inclusi i costi di rifacimento e sistemazione delle solette. Il totale complessivo supera del 25% il credito approvato ed è quindi necessaria la ratifica da parte del legislativo.

Attività	Importi MM 157	Dati di preconsuntivo (DL)	Differenza dati preventivo MM 157 e dati preconsuntivo
Ristrutturazione	fr. 1'190'000.00	fr. 1'352'721.79	fr. 162'721.79
DL generale e progettisti	fr. 280'000.00	fr. 322'815.55	fr. 42'815.55
Impianto riscaldamento Edificio scolastico	fr. 86'000.00	fr. 86'000.00	fr. -
Arredamento scuola	fr. 60'000.00	fr. 60'000.00	fr. -
Adattamento Salone parrocchiale	fr. 20'000.00	fr. 14'881.43	fr. -5'118.57
Adattamento Asilo Vecchio	fr. 35'000.00	fr. 101'115.00	fr. 66'115.00
Asilo Vecchio: isolamento + arredamento	fr. 20'000.00	fr. -	fr. -20'000.00
Adattamento Sala Consiglio comunale	fr. 20'000.00	fr. 34'609.20	fr. 14'609.20
Traslochi	fr. 9'000.00	fr. 9'000.00	fr. -
Imprevisti	fr. 40'000.00	fr. -	fr. -40'000.00

Rifacimento solette	fr.	-	fr.	191'000.00	fr.	191'000.00
Perizie	fr.	-	fr.	25'000.00	fr.	25'000.00
Totale (Iva incl.)	fr.	1'760'000.00	fr.	2'197'142.96	fr.	437'142.96

Scostamento in %: 25%

Se venissero tolti i crediti inerenti al rifacimento delle solette e alle perizie, vi sarebbe un sorpasso di fr. 221'142.96 pari ad un 13% ca. Ci si è quindi posti la domanda dove fossero le maggiori differenze rispetto al preventivo del messaggio.

Qui di seguito l'analisi di alcune voci di investimento che hanno registrato o che registreranno un superamento del preventivo:

- fr. 66'115.- concernono la sistemazione dell'Asilo vecchio. Le misure sono state imposte dall'Ufficio di sanità in corso d'opera per poter ospitare un maggior numero di allievi (nuovo box e numero di servizi);
- fr. 14'609.20 toccano la sistemazione della Sala del Consiglio comunale, nella quale si è inserito un nuovo servizio igienico (maschi e femmine, richiesta dell'Ufficio di sanità) e si sono sostituiti i radiatori elettrici con i radiatori ad acqua calda (allacciamento alla rete di teleriscaldamento);
- fr. 42'815.55 sono dovuti alla richiesta di supplementi per il fermo cantiere da parte della DL e del progettista elettrotecnico, nonché dall'onorario del progettista per i lavori di sistemazione delle aule provvisorie non comprese nel proprio mandato;
- fr. 162'721.79 è la cifra di maggior evidenza. Se si confronta la tabella allegata "Gestione contabile di cantiere" si noterà che i dati di preconsuntivo sono inferiori a quelli di preventivo, quindi vi dovrebbe essere un minor costo e non un maggior costo. Ci si è quindi posta la domanda a comprendere quale fosse il motivo di questa importante differenza. Ebbene, purtroppo, nessuno si è accorto che la cifra per la voce "Ristrutturazione" di fr. 1'190'000 inserita nel messaggio n. 157 era riferita al preventivo del progettista del 2012 e non del 2016, infatti questa voce avrebbe dovuto essere di fr. 1'421'089, quindi maggiore di fr. 231'089. Fosse stato votato il credito corretto, tenuto conto anche del costo del rifacimento delle solette, si sarebbe forse potuto rimanere nel 10% di sorpasso. Un errore commesso in buona fede, di cui né i municipali, né i commissari, né l'amministrazione si sono accorti, pur avendo tutta la documentazione a disposizione.

Quali le ripercussioni finanziarie per i prossimi anni

Nel MM157 prevedevamo tre scenari di finanziamento. Preso atto delle decisioni del Consiglio comunale di alienare la proprietà del Legato Sandro Madonna e di destinare 1 milione alla scuola, lo scenario tuttora valido è il seguente:

Investimento totale	fr.	2'200'000.-
LPI	fr.	-400'000.-
FER	fr.	-100'000.-
Legato Sandro Madonna	<u>fr.</u>	<u>-1'000'000.-</u>
Totale	fr.	700'000.-

La somma di fr. 700'000.- attualmente supera la capacità di autofinanziamento comunale, pertanto includiamo anche il costo del prestito bancario (1%) che si aggiunge all'ammortamento (stimato al 3% e non all'attuale 6%, in quanto dal 2020 vi sarà l'introduzione di nuove norme contabili e gli ammortamenti saranno a quote lineari e non più quote decrescenti, pertanto la percentuale dovrebbe diminuire); ciò inciderà sulla gestione corrente nell'ordine di ca. fr. 28'000.-.

Conclusioni

Malgrado il maggior costo dovuto al rifacimento parziale e alla sistemazione delle solette, il Municipio è sollevato che il crollo sia avvenuto durante la fase di cantiere. Il fermo cantiere ha permesso di analizzare attentamente la problematica e di porre in atto tutte le misure volte ad evitare futuri e malaugurati incidenti con conseguenze immaginabili e rendere quindi più sicura la struttura.

Riscontrato anche l'errore di ripresa delle cifre di preventivo, il maggior costo del sorpasso, escluso l'imprevisto lavoro delle solette, rientrerebbe in un +/- 10% che è di norma la precisione di qualsiasi preventivo di dettaglio.

Per quanto concerne le responsabilità per la problematica delle solette, appare evidente che non vi può essere un giudizio certo. Aprire un contenzioso con il progettista e la DL significherebbe bloccare il cantiere per anni, con costi supplementari e spese legali non indifferenti, senza avere alcuna certezza di riuscita.

Pertanto, per il bene degli allievi, il Municipio ritiene che il credito vada approvato e i lavori terminati, in modo tale che l'edificio scolastico possa essere riaperto per settembre 2019. Ricordiamo che l'Ufficio sanità ha autorizzato l'utilizzo delle attuali aule provvisorie ancora per un anno a titolo eccezionale, escludendo altre proroghe. Il rinvio o la non approvazione del seguente messaggio, creerebbe una grave e ingestibile situazione, in quanto non vi è una soluzione alternativa fattibile per quasi 60 allievi.

Allegati:

Edilplanning SA: Gestione contabile di cantiere risanamento scuole

Edilplanning SA: Gestione contabile di cantiere rifacimento solette

Edilplanning SA: Programma lavori (diagramma di Gantt)

In considerazione di quanto sopra esposto vi invitiamo a voler

r i s o l v e r e :

1. È approvato un credito di fr. 440'000.- per la conclusione dei lavori di manutenzione dell'edificio scolastico ad Intragna;
2. il credito sarà iscritto al conto investimenti;
3. il credito decade (art. 13 cpv. 3 LOC) se non utilizzato entro il 31 dicembre 2019.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il segretario

Ottavio Guerra

Axel Benzonelli