



Messaggio municipale

No. 283/2024

Accompagnante la richiesta di credito di CHF 167'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo, e per l'onorario per il sostegno al committente della ristrutturazione della **ex Casa comunale di Vezio**.

No. risoluzione	2803
Data risoluzione	12.02.2024
Dicastero	Amministrazione generale – immobili amministrativi
Commissioni responsabili del rapporto	Commissione della gestione e Commissione edilizia e opere pubbliche

Egregio signor Presidente,
gentili Signore ed egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale vi sottoponiamo la richiesta di credito per la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo, e per l'onorario per il sostegno al committente della ristrutturazione della ex Casa comunale di Vezio.

Istoriato generale

Si fa esplicito riferimento a quanto riportato nel Messaggio municipale n. 281/2024 che riporta gli elementi comuni ai tre edifici.

Casa comunale di Vezio Mappale 126 RFD Alto Malcantone – Vezio





L'intervento proposto è di natura conservativa, pur rivalorizzando l'edificio nel suo contesto del nucleo. Anche per questa ex Casa comunale, oggi riscaldata con vetusti impianti elettrici, si impone la loro sostituzione con un moderno sistema di riscaldamento, più efficace ed ecologico. Questi lavori, con l'aggiunta di una coibentazione termica, renderanno l'edificio meno energivoro e più sostenibile. L'edificio di Vezio oggi è difficilmente agibile per persone diversamente abili: per la messa a norma saranno apportati gli adattamenti strutturali necessari. Infine, per Vezio si intenderebbe mettere in risalto le strutture e i dipinti che ci sono all'interno dell'edificio (forno, stemmi e affreschi al pianterreno, ecc.), come pure ripristinare la struttura architettonica dei loggiati presenti originariamente all'ultimo piano.

Nuove funzioni e contenuti

Sull'utilizzazione degli spazi della ex Casa comunale di Vezio è certo che verrà mantenuto uno spazio per attività artigianali. Per gli altri locali, la destinazione è molto flessibile e rimarrà comunque prevalentemente di natura pubblica. Si pensa alle funzioni di biblioteca, di luogo d'incontro per anziani e sale riunioni per associazioni, patriziati e privati. Come per gli altri stabili comunali, dei quali si propone la ristrutturazione, anche per questo il Municipio intende avvalersi di una commissione consultiva di nomina municipale.

Priorità

Vista la sua destinazione, gli interventi di risanamento potrebbero avvenire dopo quelli di Arosio e Breno, ma fondamentalmente non sono vincolati agli altri due stabili comunali.

Procedura – Assegnazione a incarico diretto

Tenuto conto che per la ex Casa comunale di Vezio gli interventi si limiteranno al risanamento energetico e a una manutenzione straordinaria dell'edificio, la procedura più indicata, grazie anche all'importo entro i limiti previsti dalla legge, è quella dell'incarico diretto, secondo l'art. 7 cpv. 3 LCPubb. La procedura a incarico diretto permette una semplificazione burocratica e una riduzione dei tempi per poter ottenere il progetto definitivo al quale lavoreranno, oltre all'architetto, diversi specialisti come da specchio sottostante.

Prestazioni di supporto al committente

Per assicurarsi che il progetto sia gestito in modo ottimale, il Municipio intenderebbe far capo al supporto di un professionista che curerà gli interessi del committente e fungerà da interlocutore tra l'architetto, gli specialisti, la direzione lavori e il committente stesso. Questo include la definizione chiara degli obiettivi, la pianificazione dettagliata del progetto, la coordinazione degli attori coinvolti, la gestione del budget, la gestione del rischio, l'assicurazione della qualità e la valutazione delle prestazioni. Il professionista del sostegno al committente agisce come accompagnatore, a garanzia e a supporto del committente per assicurare che il progetto sia completato in modo efficiente, rispettando gli standard di qualità e rimanendo all'interno del budget e delle tempistiche stabilite. Le prestazioni del supporto al committente richieste in questo messaggio sono unicamente da intendere fino alla fase della domanda di costruzione e preventivo.

Il Municipio potrà impiegare il credito per il supporto al committente sia per coprire le spese di un collaboratore interno all'amministrazione appositamente destinato a seguire questi progetti, sia per incaricare un professionista esterno. La riflessione del Municipio dovrà tener conto dell'attuale disponibilità dell'Ufficio tecnico già molto carico di lavoro nel seguire in maniera conveniente i progetti.



Onorario

Specialista	Costo stimato dell'opera fasi progettazione	+ margine 10% per richiesta di credito
Rilievo e digitalizzazione piani	CHF 6'000.00	CHF 6'600.00
Architetto	CHF 70'343.00	CHF 77'377.30
Ingegnere civile	CHF 20'000.00	CHF 22'000.00
Ingegnere RCVS	CHF 10'800.00	CHF 11'880.00
Fisico costruzione	CHF 5'850.00	CHF 6'435.00
Elettrotecnico	CHF 5'400.00	CHF 5'940.00
Antincendio	CHF 1'600.00	CHF 1'760.00
Supporto al committente	CHF 20'000.00	CHF 22'000.00
Totale (IVA 8.1% esclusa)	CHF 139'993.00	CHF 153'992.30
IVA 8.1%	CHF 11'339.45	CHF 12'473.40
Totale arrotondato (IVA 8.1% inclusa)	CHF 152'000.00	CHF 167'000.00

Stima del costo per la realizzazione della ristrutturazione e relativa sopportabilità finanziaria

Gli ordini di grandezza utilizzati per il calcolo degli onorari derivano dallo studio di fattibilità dell'Arch. Tibiletti e considerano un investimento globale che si attesta attorno a CHF 1'410'000.00 (IVA inclusa). Questo importo corrisponde a una stima di massima (+/- 20%) dell'ipotetico costo per la realizzazione della ristrutturazione della ex Casa comunale di Vezio. Il costo potrà variare e pertanto potrà essere stabilito con precisione unicamente dopo la fase di progettazione definitiva e preventivo definitivo (+/- 10%). Sulla base di questa stima iniziale, l'incidenza a carico della gestione corrente (ammortamento 2.5% e tasso d'interesse indicativo del 2.00%) potrebbe attestarsi a un totale annuo di CHF 63'450.00.

Conclusioni

Il Municipio ha deciso di licenziare i Messaggi municipali relativi la ristrutturazione degli stabili comunali a coronamento del lavoro svolto durante la presente legislatura, offrendo la possibilità al Consiglio comunale di esaminarli e discuterli in piena autonomia.

La strategia di ristrutturare questi tre stabili comunali deriva dalla volontà del Municipio di mantenere ad uso pubblico questi edifici ripartiti in modo equilibrato sul territorio. Inoltre, il Municipio è stato spinto da considerazioni di carattere ambientale poiché attraverso il risanamento energetico di questi edifici il Comune perseguirà obiettivi di sostenibilità che oggi sono spinti e sostenuti dall'interesse pubblico generale. Infine, il miglioramento dell'accessibilità agli edifici estendendola anche ai disabili rappresenta un adeguamento alle attuali normative superiori in materia. La futura destinazione di questi edifici è stata valutata dal Municipio tenendo conto di un miglioramento del servizio all'utenza sia per quanto riguarda l'ubicazione della sede amministrativa sia per quanto riguarda la fruizione pubblica degli altri edifici che risulterà facilitata.

Il Municipio auspica che il Consiglio comunale colga l'occasione offerta con questi messaggi per risolvere l'annoso problema della ristrutturazione degli stabili comunali attraverso una visione d'assieme e lungimirante e comprenda l'importanza degli oggetti a loro sottoposti per offrire alla popolazione servizi di prossimità e opportunità di vita sociale in strutture rinnovate, meno impattanti dal punto di vista energetico e ambientale e agibili per tutti, diversamente abili compresi, e invita ad approvarli così come presentati.

Aspetti procedurali e formali

- Preavviso commissionale: attribuito alla Commissione edilizia e opere pubbliche e alla Commissione della Gestione.
- Maggioranza necessaria: per l'approvazione del dispositivo di delibera è necessario il voto della maggioranza assoluta dei membri del consiglio comunale (almeno 11 voti favorevoli).

Dispositivo decisionale

Visto quanto precede chiediamo a questo lodevole Consiglio comunale di voler deliberare:

1. È concesso il credito di CHF 167'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo, e per l'onorario per il sostegno al committente della ex Casa comunale di Vezio (Mappale n. 126 RFD Alto Malcantone - Vezio).
2. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il credito decade se non utilizzato entro il termine di 5 anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.
3. Il credito verrà ammortizzato secondo i disposti dell'art. 17 del regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni al tasso del 2.5%.
4. Le spese saranno caricate e registrate su un apposito conto di investimento che sarà aperto per tale scopo.
5. In caso di necessità il Municipio è autorizzato a contrarre dei crediti per il finanziamento dell'investimento, e questo alle migliori condizioni di mercato.

Distinti saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Giovanni Berardi



Il Segretario:

Daniele Jarmorini