Novaggio, 30.03.2023

Messaggio Municipale 03-2023

Relativo alla richiesta di un credito suppletorio (art. 176 LOC) di Fr. 88'773.00 (IVA inclusa) per la formazione di un'area di svago presso il campo sportivo al mappale 111 RFD di Novaggio, (MM 11-2021 del 21.12.2021)

Ris. Mun.	103
Data	03.04.2023
Per analisi alla commissione della gestione e delle opere pubbliche	

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

1. Premessa

Al termine dell'edificazione dell'area di svago che comprende la buvette, parco giochi e mini pista skill, conclusa nel corso del mese di marzo 2023, è scaturito un superamento dei costi oltre il 10% rispetto a quanto approvato con il MM 11-2021 del 21.12.2021. L'analisi dei costi evidenzia subito che il superamento è dato dagli interventi di ricostruzione dell'edificio "buvette", mentre per il parco giochi, la pista per le bici, la sistemazione esterna e gli onorari non vi sono state oscillazioni particolari dei costi rispetto al preventivo definitivo approvato. Il Municipio tiene a sottolineare che i lavori supplementari, che si sono resi necessari a opera in corso, sono stati decisi dalla direzione lavori, questo ha portato l'Esecutivo a prendere coscienza del superamento solo a opera consuntivata durante lo scorso mese di marzo. Il Municipio ritiene che le scelte fatte dalla direzione lavori siano condivisibili anche se in futuro dovrà essere migliorata la comunicazione tra la direzione lavori e il Municipio.

Con il presente messaggio municipale è sottoposta la richiesta di un credito suppletorio (art. 176 LOC) di Fr. 88'773.00 (IVA inclusa) concernente la zona di svago in particolar modo per la ristrutturazione completa del locale "buvette".

I fattori che hanno portato al superamento dei costi di ristrutturazione e ricostruzione dell'edificio sono molteplici, descritti precisamente nel rapporto redatto da parte dell'ufficio tecnico (allegato 3). Gli stessi sono riassunti di seguito in:

. Modifiche e scelte tecniche apportate in fase esecutiva a seguito della decisione di chiudere il portico con la vetrata "veranda" come da emendamento del Consiglio Comunale, per un utilizzo della struttura durante tutto l'arco dell'anno.
. Condizioni tecniche imposte non conosciute e non preventivabili al momento dell'allestimento del preventivo definitivo,
. Aumento repentino dei costi dei materiali.

Il tema sulla quale il Municipio vuole porre maggiormente l'accento sono le modifiche e scelte tecniche apportate in fase di progettazione definitiva a seguito della scelta di chiudere il portico con la vetrata "veranda".
La modifica, anche se in prima analisi poteva sembrare un semplice intervento di aggiunta a qualcosa di definito, ha portato di fatto ad un diverso concetto della costruzione. Se il progetto approvato prevedeva una semplice zona coperta, portico con wc e cucina, con scelte tecniche e statiche di semplice finitura, le modifiche per chiudere il locale hanno dettato il cambiamento importante di rendere agibile il locale anche nelle condizioni meteo meno interessanti e durante la stagione fredda.
Accertata la decisione di posare la vetrata, la logica costruttiva, in scienza e coscienza, ha richiesto sin da subito interventi supplementari, quali isolazione e rivestimento interno della superficie del tetto, modifica del pavimento per evitare ostacoli quando la veranda è aperta (guida incassata a filo pavimento) sigillature e ermeticità della struttura, potenziamento dell'impianto elettrico e posa convettori elettrici per temperare il locale durante la stagione fredda.

Queste scelte hanno portato ad un inevitabile aumento dei costi. Sarebbe stato impensabile portare in esecuzione questi interventi in un secondo tempo a costruzione terminata. I dettagli tecnici sarebbero stati diversi e l'adattamento alla struttura avrebbe portato ad un risultato tecnico non soddisfacente, la messa in opera degli adattamenti avrebbe avuto un conseguente ulteriore aumento dei costi, sicuramente non giustificato considerato che si sarebbe dovuto intervenire su un'opera appena realizzata.

Gli aumenti dettati da situazioni non prevedibili e all'aumento repentino dei costi dei materiali di costruzione sono illustrati e descritti nell'allegato 3, documento redatto da parte dell'ufficio tecnico.

2. Consuntivo costi

L'andamento e consuntivo dei costi di realizzazione è stato elaborato da parte dell'ufficio tecnico che ha seguito i lavori, in allegato le tabelle "allegato 1" e "allegato 2".

La tabella "allegato 1" riprende nell'ordine le opere secondo quanto approvato con MM 11-2021.
La tabella "allegato 2" riassume i costi per le principali opere in modo da comprendere al meglio i superamenti dei costi riferite alle zone d'intervento.

L'importo a consuntivo per l'intera area svago risulta essere di 445'973.- (IVA inclusa) per un maggior costo di 88'773 .- (IVA inclusa) rispetto al preventivo definitivo approvato con MM 11.2021 del 21.12.2021.

3. Conclusioni

A seguito delle varie scelte, verifiche e accertamenti sia in termini tecnici che di costi-benefici il Municipio è convinto della bontà e correttezza del progetto e soprattutto che l'investimento eseguito

per rendere fruibile la struttura durante tutto l'anno si giustifica in termini di valore aggiunto a beneficio di tutta la comunità, intento primario per la quale è stata creata l'intera area di svago.

A seguito delle argomentazioni precedenti il Municipio di Novaggio invita il Consiglio Comunale a voler

RISOLVERE

1. È concesso un credito suppletorio di Fr. 88'773.00 (IVA compresa) concernente la nuova area di svago in particola modo per la ristrutturazione completa del locale "buvette"

2. Il credito sarà iscritto nel conto investimento con menzione di eventuali interessi e ammortamento nella gestione corrente;

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco	**Il Segretario**
Pozzi Andrea	Negri Igor

COMUNE DI NOVAGGIO

In allegato:

- Elaborati ufficio tecnico
  - . Allegato 1 controllo e andamento dei costi (preventivo -consuntivo)
  - . Allegato 2 riassunto controllo dei costi
  - . Allegato 3 commenti e spiegazioni sui superamenti dei costi

ALLEGATO 1

NUOVA AREA SVAGO
mappale 111
MM 11-2021

COMUNE DI NOVAGGIO

AGGIORNAMENTO 30.03.2023

PREVENTIVI DEFINITIVI / CONTROLLO DEI COSTI /CONSUNTIVO

	O P E R E	MM 11-2021 approvato CC 2021	Delibere	Ditta	Differenza delibere / credito approvato	Acconti	Consuntivo	+/- da credito approvato MM
1	Ristrutturazione + ampliamento struttura esistente (buvette)	146'000	190'889	GTL/Gallo/Belometti/Trinckler/Manutecnica/Malcafer/Malcafer/Prisma2/Valsangiacomo/Gasperi/Radaelli	44'889	220'009	220'009	74'009
2	Fontana	3'300	649	Coop Edile Hobby+Belometti+GTL	-2'651	3'396	3'396	96
3	Nuovo gioco in legno compreso pavimentazione	40'000	34'848	Pedrotti+GTL	-5'152	38'042	38'042	-1'958
4	Struttura con cesto compreso pavimentazione	5'000	4'833	Pedrotti	-167	4'944	4'944	-56
5	Trampolino	6'200	6'270	AZ+Pedrotti	70	6'790	6'790	590
6	Percorso bike Skill park	15'000	16'249	Pistino-Kaufmann	1'249	16'249	16'249	1'249
7	Tavolo da ping-pong	3'500	4'234	AZ+GTL	734	4'534	4'534	1'034
8	Panchine	4'500	1'369	Pedrotti	-3'132	700	700	-3'800
9	Spianamento e semina della superficie	6'000	6'070	GTL/Delmenico	70	10'070	10'070	4'070
10	Camminamento	5'000	5'160	Delmenico	160	5'160	5'160	160
11	Fornitura e posa alberature	8'000	3'519	Pedrotti	-4'481	3'600	3'600	-4'400
12	Sostituzione recinzione campo da calcio	32'000	38'561	Scarpellini	6'561	34'303	34'303	2'303
13	Onorari e consulenze tecniche	5'000	5'030	Canonico Bonato / ing. Luvini /collaudo AI /collaudo UPI	30	5'209	5'209	209
14	Vari e imprevisti	15'000	4'173		-10'827	11'304	13'804	-1'196
em CC	Chiusura vetrata portico	37'140	47'280	Frubau	10'140	47'280	47'280	10'140
	Totale importo IVA esclusa Fr	**331'640**	**369'132**		**37'492**	**411'588**	**414'088**	82'448
	IVA	25'536	28'423		2'887	31'692	31'885	6'348
	Arrotondamento	23					0	-23
	Totale importo IVA inclusa Fr	**357'200**	**397'556**		**40'379**	**443'280**	445'973	88'773
								25%

Per l'UTC
arch. Marco Bausch

ALLEGATO 2

NUOVA AREA SVAGO
mappale 111
MM 11-2021

COMUNE DI NOVAGGIO

AGGIORNAMENTO 30.03.2023

CONSUNTIVO / CONTROLLO DEI COSTI

Posizioni MM 11-2021	O P E R E	MM 11-2021 approvato CC 2021	Consuntivo	+/- da credito approvato MM	Commento (Allegato 3)
1/em CC	Ristrutturazione + ampliamento struttura esistente (buvette)+chiusura vetrata portico	183'140	267'289	84'148	1
3/4/5/7	Parco giochi	54'700	54'310	-390	2
6	Percorso bike Skill park	15'000	16'249	1'249	3
2/8/9/10/11/12	Sistemazione esterna, camminamento, fontana e alberature, sostituzione rete campo di calcio	58'800	57'228	-1'572	4
13	Onorari e consulenze tecniche	5'000	5'209	209	5
14	Vari e imprevisti	15'000	13'804	-1'196	6
	Totale importo IVA esclusa Fr	**331'640**	**414'088**	**82'448**	
	IVA	25'536	31'885	6'348	
	Arrotondamento	23	0	-23	
	Totale importo IVA inclusa Fr	**357'200**	**445'973**	**88'773**	
				25%	

Osservazioni:

Vedi commenti "allegato 3"

Per l'UTC

arch. Marco Bausch

ALLEGATO 3

Analisi costi

Premessa:

Il progetto approvato della struttura "buvette" prevedeva, la cucina, il wc con semplice portico e deposito annesso. In particolare il portico era concepito con dettagli esecutivi semplici sia per quanto riguarda la copertura che la pavimentazione. A seguito della decisione per la posa della vetrata apribile, anche se in apparenza si trattava di un intervento di semplice esecuzione su una struttura definita, di fatto ha cambiato il concetto della costruzione da portico a locale "abitabile". L'adeguamento progettuale ed esecutivo per ottenere un locale utilizzabile durante l'arco di tutto l'anno ha portato a scelte ed aggiunte esecutive importanti che precedentemente non erano state considerate.
Questo motivo con l'aumento repentino dei prezzi dei materiali costatato proprio tra il 2021 e il 2022 e fattori sconosciuti al momento dell'allestimento del preventivo definitivo hanno portato ad un superamento dei costi oltre al 10% rispetto al preventivo approvato.
Dall'analisi dei costi si evidenzia si da subito come per il parco giochi, la pista per le bici e gli onorari, non vi siano state oscillazioni particolari dei costi, mentre per l'esecuzione della struttura "buvette" si è riscontrato un importante superamento.
La seguente distinta/commento è un complemento alla tabella riassuntiva dei costi "allegato 2" e ha lo scopo di spiegare e chiarire i motivi che hanno portato all'aumento dei costi.

Commento 1	*differenza costi*
. Bonifica parziale del terreno di scavo non idoneo per posa nuova struttura	2’500
. Maggiorazione delle fondazioni in corrispondenza dei plinti, dopo verifica statica da parte dell'ingegnere	3’000
. Scelta definitiva del tipo della struttura vetrata, veranda strutturata e completamente apribile	10’140
. Adattamenti del progetto alla struttura veranda a pavimento con posa di betoncino connesso e impermeabilizzazioni lungo i profili metallici, esecuzione raccordo e impermeabilizzazioni a pavimento della veranda senza soglie. Esecuzione della travatura di fissaggio a soffitto e posa di mantovane di chiusura perimetriali e sigillature. Il progetto iniziale prevedeva per la superficie di tutto il portico un pavimento in cemento finito fratazzato eseguito in concomitanza della platea e a soffitto una semplice travatura a vista con assito superiore impermeabilizzato.	16’700
. Scelta di isolare termicamente la copertura chiusa dalla veranda, con conseguente rivestimento interno del soffitto, in modo da poter essere scaldata e utilizzata anche nei periodi più freddi, un intervento che difficilmente poteva essere fatto in un secondo tempo a regola d'arte (ermeticità, condensa, raccordi). Il rivestimento è stato eseguito con perline di legno, scelta semplice e economica.	11’700
. Scelta conseguente al punto precedente: potenziamento e modifica dell'impianto elettrico previsto, con fornitura e posa e fornitura di convettori e termoventilatore per temperare, scaldare i locali nei periodi freddi, in modo da poter utilizzare al meglio l'investimento eseguito, durante tutto il periodo dell'anno, in base alla necessità. Sistema economico e facilmente utilizzabile.	2’500

. Innalzamento della parte centrale esistente da eseguire in calcestruzzo dopo verifica statica della struttura da parte dell'ingegnere, condizione statica data dalle norme, per garantire la resistenza alla spinta del vento, quando il portico rimane completamente aperto. A preventivo era definita in muratura come esistente con risforzi puntulai in calcestruzzo.	9’300
. Impianto elettrico: nuovo quadro elettrico in alluminio. Il progetto prevedava una semplice chiusura con una nuova portina in metallo nella nicchia esistente, rifacimento della messa a terra dell'impianto. È stata necessaria la sostituzione completa del cavo di allacciamento dall'edificio scolastico al quandro d'entrata in quanto non idoneo (90 ml), si sono dovuti eseguire sondaggi e ricerche in quanto non se ne conosceva il tracciato. Situazione non conosciuta e non preventivabile al momento del preventivo.	13’308
. In generale si è costatato un importante aumento dei prezzi dei materiali in particolare legno, isolazioni e ferro che hanno portato già a livello di delibere (primavera 2022) ad un aumento importante dei costi, se paragonati al preventivo allestito nel corso dell'autunno 2021. Stima per le nuova costruzioni (carpenteria, isolazioni, rivestimenti in legno, strutture metalliche, ferro d'armatura).	15’000
. Totale	84’148

Commento 2

. Delibere e scelte favorevoli con fornitori ed esecutori. Esecuzione completa come da progetto con leggera diminuzione dei costi	-390

Commento 3

. Prezzi definitivi in fase di appalto con esecutore. Esecuzione completa come da progetto con leggero aumento dei costi	1’249

Commento 4

. Nonostante vi è stato un aumento dei costi per la sostituzione della rete metallica dovuto all'aumento del costo del materiale, le sistemazioni esterne in generale sono risultate meno onerose di quanto preventivato, nel complesso si ha un costo minore	-1’572

Commento 5

. Gli onorari comprendono, ingegnere civile, perizia materiali pericolosi (per demolizioni), collaudo antincendio, consulenza e collaudo UPI. gli onorari e le consulenze sono state definite tutte successivamente all'approvazione del credito, il costo rispetta il preventivo, nessun commento particolare	209

Commento 6

. I vari e imprevisti comprendono interventi non preventivabili o opere di piccola entità raggruppati in una sola voce. Nel caso specifico sono: - tavoli e panchine fisse sottoportico, insegne, cestini rifiuti, copie cartacee. Piccoli interventi decisi in fase di cantiere.

	-1’196
Totale	82’447
IVA 7.7%	6’348
Arrotondamento	-23
Totale	**88’773**

Nel complesso, con quanto espresso in precedenza si può riassumere globalmente la ripartizione dell'aumento dei costi nel modo seguente:

. Modifiche e scelte tecniche apportate in fase di progettazione definitiva a seguito di chiudere il portico con la vetrata, per un utilizzo durante tutto l'anno della struttura.	44’200	12.5%
. Condizioni tecniche imposte non conosciute al momento dell'allestimento del preventivo per MM (terreno, statica, collegamento elettrico)	28’400	8.0%
. Aumento costi dei materiali	16’173	4.5%
	88’773	**25%**

UTC 30.03.2023

Per l'UTC
arch. Marco Bausch