



MM N° 1/2021 concernente la richiesta di un credito suppletorio complessivo d'opera di fr. 380'000.00 per la ristrutturazione e l'ampliamento della proprietà comunale "Centro culturale museo Elisarion" (part. 1307 RFD)

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 19 gennaio 2021

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

1. PREMESSA

Con MM N° 6/2019 il Municipio in data 9 aprile 2019 ha presentato una richiesta di credito d'opera di fr. 2'292'000.00 per la ristrutturazione e l'ampliamento del "Centro culturale museo Elisarion", ubicato a confine con Via Rinaldo Simen, al part. 1307 RFD del Comune di Minusio.

In fase d'esame le Commissioni preposte proponevano l'abbandono definitivo dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua sanitaria a gasolio a favore di un impianto a termopompa aria-acqua.

Il 30 settembre 2019 il Consiglio comunale, seguendo questo indirizzo, votava un credito di fr. 2'292'000.00 e un supplemento a corpo di fr. 100'000.00 per il cambiamento del vettore energetico.

2. MESSA A CONCORSO DIREZIONE LAVORI E OPERE DIVERSE

Come anticipato nel MM N° 6/2019, una volta ottenuto il credito d'opera, il Municipio ha dapprima dato seguito alla procedura di concorso pubblico delle prestazioni di direzione lavori (procedura appalti ed esecuzione), mandato quest'ultimo assegnato allo Studio d'architettura Claudio Tortelli di Minusio.

Parallelamente il progetto è stato pubblicato con regolare domanda di costruzione; la licenza edilizia è del 3 luglio 2020.



La direzione lavori (arch. Claudio Tortelli), insieme al progettista Inches Geleta Architetti Sagl e ai rispettivi specialisti Sped SA, VRT SA e Monotti Ingegneri SA hanno allestito i capitolati delle relative opere.

Vista la particolarità dell'oggetto e delle possibili incognite legate alla tipologia d'intervento (ristrutturazione di un bene tutelato), a differenza di altre situazioni, è stato deciso di procedere con la messa a concorso di buona parte delle commesse e di dare inizio ai lavori solo dopo essere venuti a conoscenza di buona parte della spesa in previsione.

Una prima gara di commesse, il cui importo complessivo rappresentava circa l'80 % della spesa, è avvenuta ad inizio estate.

Questa prima procedura ha presentato una situazione confronto preventivo / offerte non soddisfacente: la previsione di spesa superava di circa fr. 340'000.00 il preventivo votato, esclusi eventuali sussidi, partecipazioni (vedi promessa dell'Ente Regionale per lo Sviluppo del Locarnese e Vallemaggia (ERS LVM)) e riserve varie.

Un maggior costo dettato forse da una concorrenza per alcune opere poco rappresentativa (forse dovuta alla situazione Covid), oltre che da un preventivo non ancora sufficientemente affinato nel dettaglio per alcune parti d'opera da un lato e da un progetto evoluto in fase esecutiva con scelte di dettagli esecutivi non sempre convenzionali dall'altro.

La scelta del nuovo vettore energetico ha pure influito, anche se in minor misura, sulle opere da genio civile a causa della posizione e al maggior ingombro della nuova centrale termica nonché su opere annesse, considerata la maggiore estensione di pavimenti tecnici per le installazioni e gli impianti.

Il Municipio ha così deciso di non dare avvio al cantiere, previsto per settembre, ma di completare la gara di appalto con le rimanenti commesse; procedura questa avvenuta fra ottobre e novembre 2020.

Parallelamente il progettista arch. M. Inches, in stretta collaborazione con l'Ufficio tecnico comunale, la direzione lavori, gli specialisti, l'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC) e il curatore del Centro culturale museo Elisarion, ha minuziosamente esaminato e confrontato il progetto esecutivo con i prezzi in offerta.

È stato così analizzato, ogni possibile correttivo progettuale utile a rientrare nelle cifre votate a preventivo.

L'esercizio è stato poi completato al rientro delle ultime offerte, anche queste rivelatesi in parte superiori alle attese; obiettivo disporre di una panoramica complessiva aggiornata dei costi.

Da osservare anche l'indagine e l'analisi preventiva di laboratorio delle sostanze apparentemente pericolose che hanno permesso di accertare un minor numero di superfici da bonificare rispetto all'offerta.

A questa si aggiunga anche l'indagine storica sulla conservazione dei dipinti (stemmi) in facciata.



3. PREVENTIVO AGGIORNATO

Il preventivo indicato nel precedente messaggio municipale stimava una spesa +/- 10 % pari a **fr. 2'392'000.00** (IVA e supplemento per modifica vettore energetico inclusi).

Come indicato al punto precedente, la nuova situazione finanziaria riprende tutti gli importi scaturiti dalle singole procedure di appalto e da un attento confronto con il progetto esecutivo.

Sono stati in particolare rivisti alcuni dettagli esecutivi, verificata la necessità di certe opere alla luce anche della sussidiabilità o meno delle stesse da parte dell'UBC, nonché di un suo parere preliminare in merito, e, sempre su indicazione dei Servizi cantonali, eseguiti sondaggi supplementari sullo stato e caratteristiche storiche della facciata e allestita una documentazione fotografica specialistica dell'intera proprietà.

Nello specifico degli interventi previsti a preventivo, il Municipio ha deciso di rinunciare in questa fase al rifacimento completo della cupola non trattandosi di un'opera prioritaria e in ogni caso non sussidiabile nonché reputata non indispensabile dall'UBC che predilige il mantenimento e la manutenzione laddove possibile, piuttosto che un rifacimento.

Nello specifico degli interventi previsti a preventivo, il Municipio ha deciso di rinunciare in questa fase al rifacimento completo della cupola non trattandosi di un'opera prioritaria e in ogni caso non sussidiabile nonché reputata non indispensabile dall'UBC che predilige il mantenimento e la manutenzione laddove possibile, piuttosto che un rifacimento.

In aggiunta, la decisione scaturisce considerando l'intervento di posa di nuove unità interne di raffrescamento nella sala interessata ed il potenziamento puntuale degli impianti (già calcolato da VRT) che garantiranno il comfort auspicato nell'arco di tutto l'anno.

Senza entrare nel dettaglio di ogni singola offerta, la nuova situazione aggiornata ad oggi secondo i prezzi risultanti a concorso (circa 95 % dell'intera spesa a preventivo) e tenuto conto ad esempio di:

- indicazioni UBC sul genere e tipo di interventi soggetti a sussidio;
- risparmio per modifica (semplificazione) di alcuni dettagli architettonici:
 - > diverso trattamento serramenti, da anodizzati a termolaccati, circa fr. 14'000.00 + IVA
 - > dettaglio fissaggio parapetti esterni e dettagli scala interna, circa fr. 15'000.00 + IVA
 - > tipo di pavimento spazi accessori nella parte di ampliamento, circa fr. 4'500.00 + IVA



- stralcio di alcune opere non ritenute necessarie in quanto non prioritarie e comunque non sussidiabili, vedi ad esempio:
 - > rifacimento cupola risparmio, circa fr. 190'000.00 + IVA
 - > semplice riparazione attuali elementi frangisole, circa fr. 15'000.00 + IVA
 - > riduzione importante di parti d'opera da bonificare grazie alla perizia anticipata, circa fr. 16'600.00

Viceversa, sono stati aggiunti e affinati i costi che non erano stati specificati a preventivo, anche perché non necessariamente noti al momento della stesura del precedente messaggio municipale (credito d'opera), vedi ad esempio:

- > rilievo fotografico richiesto da UBC in fase di domanda di costruzione
- > sondaggi specifici restauratore
- > perizia sostanze inquinanti / pericolose

Fatte tutte queste premesse, il risultato finale di questi approfondimenti, mostra il seguente importo:

- > previsione consuntivo al 21.12.2020, **fr. 2'766'086.57** IVA incl.
= + fr. 374'086.57 (+15 %)

Questa nuova cifra tiene conto anche di una riserva:

- > eventuale maggior onere progettisti per possibili nuove procedure di concorso, fr. 20'000.00
- > riserva prudenziale imprevisti costi d'opera + 5 %, fr.113'000.00

Sono esclusi i sussidi cantonali, la cui formale procedura di domanda è attualmente in corso, la promessa di partecipazione dell'ERS LVM di fr. 25'000.00 e l'aiuto finanziario per le opere di risanamento energetico, vedi circa fr. 10'000.00 per il risanamento delle coperture.

Si ricorda che l'intervento di conservazione dello stabile, così come proposto, potrà beneficiare di aiuti finanziari per circa fr. 45'000.00 / 70'000.00, pari a circa il 15 / 20 % della cifra determinante.

Sarà comunque il progetto esecutivo (offerte a concorso) a definire esattamente l'importo sussidiabile.

Le scelte architettoniche scaturite da questo ultimo esercizio, sono ancora una volta un giusto compromesso fra esigenze funzionali ed estetiche e rispondono in modo ottimale alle reali esigenze tecnico funzionali odierne dell'edificio e delle attività che in esso vi si svolgono.



Come già indicato nel precedente messaggio municipale, quanto proposto non impedisce di perfezionare in futuro quelle esigenze tecnico / funzionali, vedi le già citate illuminazione delle sale espositive, l'impiantistica, la robotica e ora anche la cupola principale che, considerato l'apprezzabile costo d'opera a preventivo, possono essere rinviate, se del caso, nel tempo insieme ad altre future esigenze, nel rispetto dei pareri della autorità cantonali competenti (UBC).

Alla luce di quanto sopra, il Municipio chiede prudenzialmente lo stanziamento di un credito suppletorio arrotondato pari a fr. 380'000.00 IVA incl., cifra che andrà ad aggiungersi ai già concessi fr. 2'392'000.00.

4. INCIDENZA FINANZIARIA

> Riferimento al preventivo 2021 e incidenza sulla gestione corrente

L'opera figura nel preventivo degli investimenti 2021 del Comune (voce di spesa "Centro culturale Elisarion") con un'indicazione di spesa per il 2021 di fr. 1'400'000.00; l'opera figura nel Piano delle opere.

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri:

Tasso di interesse: 2 %, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: il credito del presente messaggio è legato alla ristrutturazione e ampliamento del Centro Elisarion, che rientra nell'ambito "cultura e tempo libero", in base alla quale va stabilita la durata e quindi l'ammontare dell'ammortamento.

Le nuove basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

In applicazione delle nuove basi legali il calcolo dell'ammortamento dell'investimento qui proposto è ipotizzato come segue:

Tipologia	Importo netto	Durata	Periodo ammortamento	Ammortamento annuo
Investimento	380'000	40	2023	9'500.00

Per quanto riguarda i **costi d'interesse**, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per 10 anni di **fr. 3'372.50 annui**.



In sintesi, si riassume l'impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

- > Ammortamento (dato costante annuo; periodo massimo 2023-2063)
fr. 9'500.00

- > Interessi (dato medio su 10 anni)
fr. 3'372.50

TOTALE fr. 12'872.50

5. CONCLUSIONI

Il Municipio crede nella qualità del progetto e sottolinea ancora una volta il proprio apprezzamento all'idea progettuale di ampliamento e ristrutturazione in proposta.

Trattasi di un progetto che tiene conto da un lato della necessità di risanare l'edificio esistente in differenti sue componenti, soprattutto da un punto di vista energetico, delle norme antincendio e di accessibilità a persone con difficoltà motorie, e dall'altra di migliorare l'offerta del Centro culturale in quanto a spazi e messa a norma degli stessi.

Il risultato scaturito dalla gara pubblica non deve scoraggiare le intenzioni progettuali iniziali.

L'idea di architettura come tale non va snaturata ma va adattata nel limite del possibile nelle sue specificità .

Fatti i necessari correttivi e adeguato il preventivo alle offerte e ad ogni altra prestazione necessaria all'opera, il Municipio ritiene a questo punto giustificato il richiesto credito suppletorio.

Una volta ottenuto il necessario importo, i lavori potranno avere finalmente inizio così da poter completare e inaugurare questa importante testimonianza architettonico-culturale di pregio per Minusio e per l'intera regione del Locarnese.




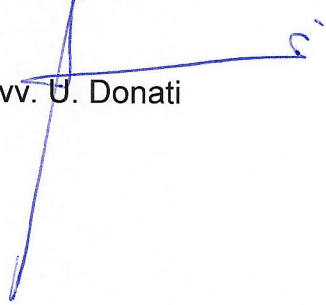
Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni ragguaglio e vi chiediamo di voler

RISOLVERE:

1. Al Municipio è concesso un credito suppletorio d'opera di fr. 380'000.00 per la ristrutturazione e l'ampliamento della proprietà comunale "Centro culturale museo Elisarion" (part. 1307 RFD).
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2021 al conto degli investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.
3. Il credito in questione (indice dei costi dicembre 2020) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.

Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO
Il Sindaco: Il Segretario:


avv. F. Dafond avv. U. Donati 

Va per esame e preavviso alle Commissioni dell'edilizia e della gestione