



MM 13-11 concernente la richiesta di un credito d'investimento suppletorio di Fr. 386'042.35 (art. 168 LOC) a copertura della maggior spesa generata dalla costruzione degli spazi al servizio del Centro sportivo comunale (messaggio municipale 12-08 del 3 dicembre 2008)

Onorando
Consiglio comunale

Riva San Vitale

Riva San Vitale, 11 maggio 2011 GZ/FT

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri comunali,

mediante il presente Messaggio il Municipio richiede lo stanziamento di un credito d'investimento suppletorio di Fr. 386'042.35 (art. 168 LOC) a copertura della maggior spesa generata:

dalla costruzione degli spazi al servizio del Centro sportivo comunale;

dall'acquisto dell'arredo di detti spazi;

dal potenziamento delle attrezzature della palestra della scuola media e delle strutture esterne,

decisi con messaggio municipale 12-08 del 3 dicembre 2008.

PREMESSA

Il 12 gennaio 2009, il Consiglio comunale approvava il Messaggio municipale 12-08 concernente la richiesta di un credito d'investimento complessivo di Fr. 1'120'000.00. Di questi, Fr. 800'000.00 erano destinati alla costruzione di spazi al servizio del Centro sportivo comunale e Fr. 320'000.00 erano riservati in particolare all'acquisto dell'arredo di detti spazi, al potenziamento delle attrezzature della palestra della scuola media e delle strutture esterne.

Il preventivo di costo (Fr. 320'000.00) per l'arredo e il potenziamento delle attrezzature della palestra e delle strutture esterne è stato redatto dall'Ufficio tecnico comunale, mentre l'importo di Fr. 800'000.00 per la costruzione degli spazi al servizio del Centro sportivo comunale era stato ripreso dal preventivo definitivo elaborato dalla comunità di progettazione Durisch – Giudici alla quale era stato affidato il relativo mandato, nell'ambito di una congruenza d'intenti e di collaborazione tra Comune e Cantone.



Non per voler scaricare le nostre responsabilità, ma si sono verificati fatti ineluttabili, quali la formulazione e la scarsità d'informazioni contenute nel preventivo definitivo, redatto dalla comunità di progettazione, che lasciavano presupporre dei dubbi sull'effettiva affidabilità dello stesso e che hanno messo in difficoltà l'Autorità comunale, la quale aveva pure ritenuto opportuno richiedere allo studio d'architettura Grassi & Co. (24.09.2008), al quale la Sezione della logistica aveva nel frattempo affidato il mandato per la direzione dei lavori cantonali, un'analisi di dettaglio.

Tale controllo aveva evidenziato una possibile sottovalutazione dei costi, oggi rivelatasi fondata, che ha inizialmente consigliato il Municipio di ritirare un primo Messaggio municipale, il 05-08 datato 22 agosto 2008, relativo alla richiesta dei crediti esecutivi.

Lo stesso era poi stato riproposto nel dicembre dello stesso anno, una volta ricevute delle necessarie assicurazioni da parte della comunità di progettazione Durisch – Giudici sull'effettiva correttezza dei dati a preventivo.

I lavori di costruzione sono iniziati il 19 maggio 2008 e gli spazi interni sono stati inaugurati, congiuntamente dal Comune e dal Cantone, il 5 giugno 2010.

Le opere si sono sviluppate senza interruzioni ma hanno tuttavia comportato uno sforzo organizzativo non indifferente, in considerazione della carenza e del ritardo di alcune informazioni progettuali e della necessità di garantire il coordinamento degli interventi con il Cantone, impegnato a sua volta nell'edificazione della palestra della scuola media e delle aule speciali, operazione che pure ha richiesto lo stanziamento di un credito supplementare di Fr. 1'313'127.- (messaggio governativo 6451 dell'8 febbraio 2011 – importo originario a disposizione: Fr. 10'500'000.-).

SPESA SUPPLEMENTARE

Il consuntivo di spesa ammonta a Fr. 1'506'042.35 (IVA inclusa), di cui Fr. 1'244'798.00 per la costruzione degli spazi al servizio del Centro sportivo comunale e Fr. 261'244.35 per l'acquisto dell'arredo di tali spazi e il potenziamento delle attrezzature della palestra della scuola media e delle strutture esterne.

La maggior spesa registrata, rispetto al credito concesso (Fr. 1'120'000.00), è pertanto di Fr. 386'042.35.

Restano ancora da portare a termine la posa di una parte dell'illuminazione del campo B (il materiale è comunque già stato acquistato), a seguito di misure di sicurezza di competenza delle AIL che verranno attuate nella primavera 2012 e la sistemazione dell'area di cantiere. Per l'esecuzione di tali interventi, è stato preventivato un importo di Fr. 11'156.00, di cui ca. Fr. 6'156.00 per la sistemazione a verde dell'area di cantiere.



La tabella allegata, comprensiva della suddivisione della spesa per genere di opere, consente una verifica della spesa globale affrontata e, di conseguenza, del relativo superamento del credito originario.

PRINCIPALI SUPERAMENTI DI SPESA

Le principali opere relative all'edificazione degli spazi al servizio del Centro sportivo che hanno generato una maggiore spesa sono:

1. Opere da impresario costruttore (preventivo Fr. 16'140.00 - liquidazione Fr. 131'380.90)

Si tratta di importi imprevisti generati da opere da impresario costruttore eseguite dalla ditta Mafledil SA che sono state giustificate e motivate nei rapporti 25 marzo 2011 redatti dall'Ingegnere Stefano Luiselli dello Studio Pini & Associati che si sono occupati della parte statica del fabbricato e dallo Studio d'architettura Grassi + Co SA che si è occupato della Direzione dei lavori.

1.1 Demolizione infrastrutture sotterranee rifugio (Fr. 12'721.55)

Durante i lavori per inserire il rifugio esistente nella nuova struttura, si sono dovute affrontare le seguenti problematiche:

- taglio delle parti di rifugio (zona centrali termiche), con conseguente accorciamento della struttura esistente (opere di competenza cantonale);
- taglio e demolizione dell'ingresso della struttura esistente e delle relative sottostrutture (opere di competenza comunale)

1.2 Demolizione fondazioni muro in cemento armato (Fr. 10'500.00)

Durante l'esecuzione della nuova strada e della piazza di giro, è stata rinvenuta la fondazione di un muro in cemento armato (lunghezza ca. ml. 15.00) che ostruiva e impediva l'esecuzione della strada stessa e delle relative infrastrutture.

Il manufatto ha dovuto essere demolito e il materiale sgomberato.

1.3 Interventi di bonifica del fondo (Fr. 58'240.90)

L'esecuzione dello scavo generale ha evidenziato la precaria e scadente qualità del terreno (forte presenza di argilla sormontata da materiale di riempimento non idoneo). Per questa ragione, l'Ingegnere civile ha deciso di aumentare la profondità



dello scavo in modo da permettere l'esecuzione di un maggior spessore di bonifica su tutte le zone interessate dai lavori.

Il terreno, particolarmente argilloso e instabile, ha pure causato il movimento della struttura originaria del rifugio di PCi.

Conseguentemente all'aumento dello scavo di bonifica e alla necessità di garantire una corretta stabilità strutturale, è stata realizzata una platea di fondazione più spessa che ha richiesto un maggior uso di materiale (calcestruzzo, ferro d'armatura e casseri).

1.4 Adattamenti temporanei alimentazioni interrate (Fr. 15'218.90)

Per permettere l'esecuzione delle opere di scavo, si è dovuto procedere allo spostamento delle linee elettriche che alimentavano l'illuminazione dei campi da calcio A e B. Di conseguenza, si sono dovute realizzare delle nuove sottostrutture per salvaguardare l'alimentazione elettrica.

1.5 Adattamenti e consolidamenti rifugio (Fr. 34'699.55)

Durante lo scavo, la bonifica e la costruzione delle strutture di pertinenza comunale, lungo il perimetro esterno del rifugio, si è dovuto procedere alla demolizione di una parte della platea di fondazione esistente per permettere un corretto e solido raccordo tra la vecchia e la nuova struttura.

La maggior parte degli interventi è stata eseguita in corrispondenza della rampa d'accesso alla terrazza / giardino, sotto la quale è stato realizzato il magazzino per il deposito dei tavoli e delle panchine.

2 **Demolizione infrastrutture esistenti** (preventivo Fr. 0.00 - liquidazione Fr. 45'471.90)

Per permettere la realizzazione dei lavori, si è dovuto procedere alla completa demolizione (comprese strutture sotterranee) e al relativo sgombero del materiale della pista di Skater e dei vecchi spogliatoi.

3. **Impianto interno di ventilazione** (preventivo Fr. 30'000.00 - liquidazione Fr. 85'386.55)

La superficie dei nuovi spogliatoi è di circa di mq . 300 ed è suddivisa in quattro spogliatoi con docce, un locale arbitro, un locale sanitario, un atrio centrale, uno spaccio bibite e tre servizi igienici.



Ad eccezione dello spaccio bibite, per aerare e ventilare le superfici il progetto non ha previsto, per delle ragioni progettuali ed estetiche, la possibilità di realizzare delle adeguate e necessarie aperture.

Per tale motivo, poi evidenziato anche dalla Sezione sanitaria del Dipartimento della sanità e della socialità in occasione del collaudo, è stato realizzato un impianto professionale di aerazione che assicura i necessari ricambi d'aria e l'espulsione del vapore acqueo proveniente dalle docce.

L'impianto, che ha permesso di favorire l'asciugatura di uno stabile completamente privo di aperture, concorre pure a mantenere un'umidità costante all'interno dei locali.

Siccome lo stesso genera aspirazione e pulsioni d'aria, per permettere di rispettare le vigenti normative antincendio si sono dovute realizzare delle specifiche compartimentazioni.

4. Adattamento impianto elettrico rifugio (preventivo Fr. 0.00 - liquidazione Fr. 6'316.70)

All'interno del rifugio, sono state ricavate sei superfici di deposito (totale mq. 300), tre delle quali sono state compartimentate per poterle mettere a disposizione delle Associazioni che fanno uso dal Centro sportivo comunale.

L'impianto elettrico esistente ha dovuto essere completamente modificato, in quanto l'uso attuale delle superfici quali deposito non era compatibile con le caratteristiche dell'impianto originario.

Per ragioni di sicurezza degli utenti dell'edificio, hanno dovuto essere assicurate le vie di fuga per il tramite di un'adeguata illuminazione di sicurezza o d'emergenza.

5. Alimentazione ed innaffiatura terrazza (preventivo Fr. 0.00 - liquidazione Fr. 19'646.15)

La superficie piana rivestita a prato (ca. mq. 830), ricavata sul tetto degli spogliatoi del rifugio e dei depositi, rappresenta un valore aggiunto nel contesto degli interventi generali e, come tale, si è ritenuto opportuno illuminarla e dotarla delle necessarie alimentazioni nell'ottica di eventuali utilizzi futuri.

Sono quindi state predisposte due zone d'alimentazione (allacciamenti elettrici e acqua potabile) ed è stato installato in impianto d'innaffiatura.



6. Impianto di riscaldamento (preventivo Fr. 31'204.00 - liquidazione Fr. 41'328.25)

Come indicato nel Messaggio municipale originario, il preventivo non contemplava alcun costo per realizzare l'impianto principale di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria, in quanto si è concordato di fare capo alle infrastrutture realizzate dal Cantone al servizio degli spazi della scuola media.

Per attuare quanto previsto e per installare impianti di misurazione, il Comune ha dovuto eseguire, all'interno della sottocentrale cantonale, delle centraline, delle tubature e dei contatori che garantiscono la fornitura dell'acqua calda e di quella sanitaria provenienti dall'impianto di riscaldamento.

L'importo di liquidazione di tali interventi, inizialmente non preventivati, è stato di Fr. 14'000.00 e ha generato una maggior spesa globale, relativamente alle opere dell'impianto riscaldamento, di Fr. 41'328.25, con un aumento di Fr. 10'124.45 rispetto a quanto preventivato.

7. Opere da lattoniere tetto piano (preventivo Fr. 10'760.00 - liquidazione Fr. 27'000.00)

A seguito della modifica delle quote del manto erboso, dell'esigenza di disporre di un parapetto che fornisca le necessarie garanzie di sicurezza e della necessità di adattare l'impermeabilizzazione della struttura in corrispondenza del raccordo tra la struttura portante e gli elementi prefabbricati di rivestimento delle facciate, le opere da lattoniere hanno richiesto la messa in atto di due interventi inizialmente non preventivati:

- *l'adattamento dei dettagli esecutivi tipo in corrispondenza della porta d'accesso alla sottocentrale termica e dell'uscita di sicurezza della struttura cantonale sulla terrazza / giardino (il rispetto delle norme di polizia del fuoco ha infatti richiesto la formazione di due porte direttamente a confine con la proprietà comunale);*
- *la formazione di una scossalina di raccordo, dalla particolare configurazione, lungo tutto il perimetro tra le facciate prefabbricate e la terrazza / giardino.*

Il costo totale delle opere da lattoniere è stato di Fr. 27'000.00, a fronte di un importo preventivato di Fr. 10'760.00. Il maggior costo è quindi stato di Fr. 16'240.00.

8. Formazione nuovo posteggio (preventivo Fr. 0.00 - liquidazione Fr. 37'220.00)

Il Municipio ha rilasciato in data 9 aprile 2008 la licenza edilizia per realizzare la nuova palestra e le aule supplementari della Scuola media e per edificare i nuovi spogliatoi annessi al Centro sportivo comunale.



Le opere prevedevano pure la demolizione del posteggio esistente al servizio della Scuola media (34 posti auto) e la sua sostituzione con un'analogha struttura per lo stazionamento di 20 autovetture (18 + 2).

Come preliminarmente convenuto con la Sezione della logistica, le condizioni particolari della licenza edilizia hanno incluso l'obbligo di realizzare un'area di posteggio, dimensionata secondo le Norme dell'Unione Svizzera dei professionisti della strada, che permettesse lo stazionamento di 50 autovetture (art. 37 NAPR).

La condizione accessoria è stata oggetto di un ricorso al Consiglio di Stato presentato dal Dipartimento delle finanze e dell'economia, per il tramite della Sezione della logistica, che richiedeva di annullare la stessa in quanto il dimensionamento dell'area di posteggio, seppur inferiore a quanto preesistente, è rispettoso del Regolamento cantonale sui posteggi privati e del relativo preavviso della Sezione della mobilità del Dipartimento del territorio.

Il Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato, in sede conciliativa, ha concluso che il posteggio per le necessità della Scuola media poteva essere realizzato nei modi richiesti (18 + 2 posti auto) e che la Repubblica e Cantone Ticino avrebbe dovuto mettere gratuitamente a disposizione del Comune di Riva San Vitale per 10 anni la superficie di terreno necessaria per edificare, a sue spese, un posteggio supplementare per lo stazionamento di 24 autovetture.

Una volta ottenute le necessarie autorizzazioni (avviso cantonale no. 66'308, licenza edilizia 17.06.2009, autorizzazione Ufficio del Demanio 02.10.2009), si è provveduto alla realizzazione dell'area di posteggio comunale.

9. Sistemazione area di cantiere (preventivo Fr. 0.00 - liquidazione Fr. 6'156.00)

La superficie utilizzata quale area di cantiere (circa mq. 1'000), che è stata sopraelevata rispetto al livello del campo stradale per evitare lo stazionamento abusivo delle autovetture, necessita d'interventi di aratura, levigatura e seminazione, in modo da garantirne il decoro e l'utilizzo quale area pubblica di svago.

Il preventivo definitivo non prevedeva alcun importo per tali interventi in quanto la superficie doveva essere sistemata nell'ambito dei lavori di competenza cantonale.

Siccome il ripristino del fondo non risulta soddisfacente e a livello cantonale non si intendono eseguire investimenti supplementari, è previsto un ulteriore intervento di sistemazione del fondo finalizzato a garantire un maggior decoro (superficie completamente verde) e una maggior funzionalità di gestione (taglio erba e manutenzione).



PARTECIPAZIONI FINANZIARIE DA TERZI

Le istanze per l'ottenimento di sussidi, in deduzione dell'investimento a carico del Comune, hanno prodotto i seguenti risultati positivi:

- Amministrazione Lotteria intercantonale e Sport-toto	Fr. 215'000.00
- Fondazione Promo	Fr. 100'000.00
- NCKM Mendrisiotto SA	<u>Fr. 62'350.00</u>
	<u>Fr. 377'350.00</u>

Grazie a tali risorse, in parte non conosciute al momento dell'approvazione del credito originario, l'investimento netto complessivo a carico del Comune risulta essere di Fr. 1'128'692.35.

CONCLUSIONI

Il Municipio, mediante il presente messaggio, ha inteso fornire con la massima trasparenza la situazione finanziaria aggiornata inerente gli spazi annessi al Centro sportivo comunale, richiedendo nel contempo il relativo credito suppletorio come previsto dalla Legge organica comunale.

Il risultato raggiunto, nell'ambito di una interessante progettazione coordinata tra Cantone e Comune, consente di disporre di strutture scolastiche e sportive funzionali dagli elevati contenuti, architettonicamente valide, che permettono di eliminare le carenze che si protraevano ormai da troppo tempo.

L'Autorità comunale è inoltre molto soddisfatta in quanto le opere sono state integrate con la riqualifica di un comprensorio "sensibile" quale quello dei Centri scolastici e del Centro sportivo, permettendo di migliorare le condizioni estetiche, di sicurezza e di fruibilità delle superfici esterne.

Non bisogna inoltre dimenticare che, con la messa in atto degli interventi, il Comune di Riva San Vitale dispone di due aree di posteggio più capienti rispetto a quella originaria demolita (44 posti auto a fronte dei 34 precedenti) e, sulla tratta di via Vela compresa tra l'entrata della scuola media e via Monsignor Sesti, di diverse strutture realizzate completamente a nuovo (canalizzazioni, condotta distribuzione acqua potabile, nuovo assetto viario e pedonale sicuro, illuminato e rispettoso delle indicazioni della revisione del Piano regolatore), che sostituiscono e potenziano quelle originarie poco funzionali (assetto viario) e vetuste (infrastrutture sotterranee).

L'Esecutivo continuerà a prestare, come in passato, la massima attenzione all'evoluzione degli investimenti in corso d'opera, intendendo comunque ricordare che, nel caso concreto, si è trattato di una realizzazione dalle caratteristiche del tutto particolari e difficilmente ripresentabili in futuro.



Ciò premesso e restando volentieri a vostra disposizione per eventuali ulteriori
ragguagli, vi invitiamo a voler

r i s o l v e r e:

1. È concesso un credito suppletorio di Fr. 386'042.35 (art. 168 LOC), nei termini illustrati nel presente messaggio, a copertura della maggior spesa generata dalla costruzione degli spazi al servizio del Centro sportivo comunale (messaggio municipale 12-08 del 3 dicembre 2008).
2. È approvata la realizzazione delle opere alla base della maggior uscita citata al punto 1 del presente dispositivo.
3. L'importo di Fr. 386'042.35 è allibrato alla gestione investimenti del Comune, al conto n. 340.503.04 "Realizzazione spazi Centro sportivo comunale".
4. Il credito concesso dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2012, pena la sua decadenza (art. 13. cpv. 2 LOC).

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:   Il Segretario: 

Fausto Medici
Giuseppe Zariatti

Avvertenza: per tutto quanto non allegato, si rimanda alla possibilità di consultazione diretta degli atti disponibili presso la Cancelleria comunale durante gli orari di sportello o su appuntamento.

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•	•	

RM. n. 189 del 10 maggio 2011

Allegata:

tabella costi esecutivi costruzione spogliatoi e spazi al servizio del Centro sportivo