

Magliaso, 6 novembre 2018/ UTC
RM n° 1234 / 5.11.2018

MESSAGGIO MUNICIPALE n° 375

Richiesta di un credito di CHF 85'000.00 da impiegare per la progettazione definitiva inerente alla ristrutturazione e alla trasformazione dello stabile sito sul mappale 117 RFD Magliaso.

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

Introduzione

Perfezionato l'acquisto dello stabile mappale 117 RFD, confinante con la casa comunale, si deve ora avviare la fase della progettazione definitiva per la necessaria ristrutturazione e trasformazione secondo gli indirizzi contenuti nel messaggio municipale n° 357, approvato dal Legislativo il 18.12.2017.

Osserviamo infatti che la richiesta del successivo credito di costruzione si deve fondare per legge su di un progetto definitivo e sul relativo preventivo con un grado di affinamento del +/- 10%.

La richiesta del credito per la progettazione si riferisce esplicitamente alle fasi 31, 32 e 33 (quest'ultima unicamente per l'architetto) previste dalle norme SIA, vale a dire quelle che concernono il progetto di massima (già realizzato), il progetto definitivo e la procedura di autorizzazione (licenza edilizia).

Il progetto serve anche per l'inoltro della domanda di costruzione che sarà un altro dei passaggi chiave dell'intera procedura. Questa fase della progettazione permetterà inoltre di verificare tutti gli elementi critici connessi con un progetto di questo tipo, combinato da ristrutturazione e nuovo.

Accanto all'architetto, che funge da referente della committenza, troviamo l'ingegnere civile, l'ingegnere elettrico/telematico, l'ingegnere RVCS (riscaldamento, ventilazione, climatizzazione, sanitario), lo specialista del fuoco, e lo specialista per la verifica dell'amianto.

Per il calcolo dell'onorario della successiva fase realizzativa (prestazioni SIA 41-51-52-53) si terrà conto del preventivo definitivo e di eventuali correttivi, integrando il tutto nella richiesta del necessario credito di costruzione.

Contestualmente alla richiesta del credito, il progetto preliminare di massima, allestito dall'arch. Luigi Bulloni, Caslano, è già stato sottoposto all'esame del pianificatore comunale (studio Planidea) per verificarne la conformità con il vigente PRP. Il pianificatore nelle sue valutazioni ha definito il progetto interessante, in quanto permette di riqualificare l'edificio vicino alla sede del Municipio, che si affaccia sull'area pubblica, ma anche lo spazio libero annesso (sia verso la piazzetta San Rocco, sia verso la corte del Municipio).

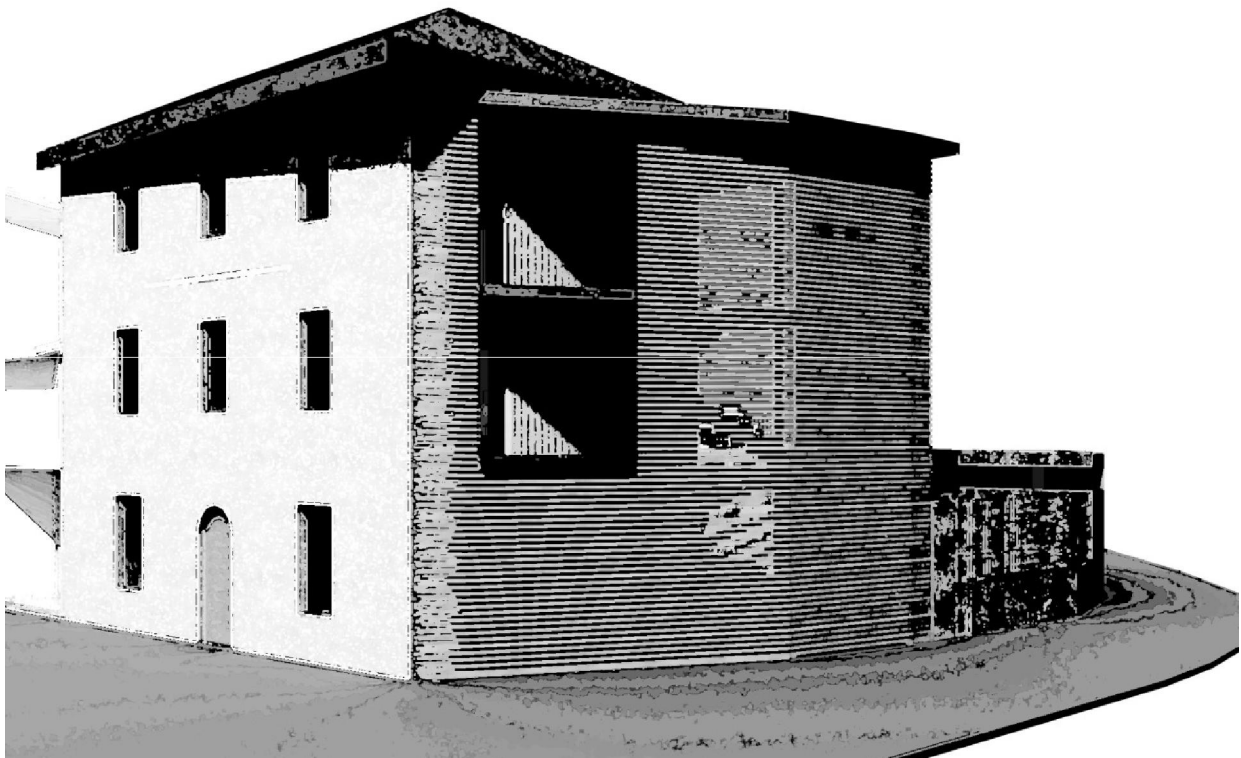
Osserva che non tutti gli elementi del progetto risultano conformi al PRP in vigore, ma ritiene che non sia necessario dover procedere ad una specifica variante di PR per approvare il progetto, considerato che lo stesso, previo ulteriori verifiche e approfondimenti nella fase progettuale definitiva, presenta i presupposti necessari che giustificano, laddove necessario, la concessione di eventuali deroghe.

Restano comunque riservate valutazioni supplementari durante la fase della domanda di costruzione, nonché le valutazioni di competenza dell'autorità cantonale e i diritti dei terzi.

Gli onorari - preventivo

Il calcolo sul fabbisogno di ore per le singole fasi, su cui viene poi computato l'onorario, secondo la tariffa oraria predefinita, risulta dall'applicazione delle formule fissate nelle norme SIA, con la suddivisione percentuale per ogni fase, avendo come base di riferimento il preventivo dei costi di costruzione stimati in CHF 1'300'000.00.

Gli importi indicati nella tabella che segue, sono stati estrapolati dalle offerte elaborate dai rispettivi progettisti:



+Categoria professionale	Descrizione lavoro e osservazioni	Studio	Prezzo IVA incl.
	Fino alla procedura per la licenza edilizia		ONORARI
Architetto	<i>Fase 4.32: progetto definitivo, studi di dettaglio e preventivo; Fase 4.33: procedura per la licenza di costruzione; Spese accessorie.</i>	Studio Dotta & Bulloni Via Bosconi 1 6987 Caslano	63'369.12
Ingegnere civile	<i>Fase 1: sopralluoghi sul posto, discussioni con architetto e committente, progetto definitivo, preventivo dettagliato +/- 10%</i>	Emilio Luvini Sagl Via Vedeggio 4 6928 Manno	5'008.05
Ingegnere elettronico	<i>Fase 1: progetto di massima; Fase 2: progetto definitivo e preventivo; Spese stampe e copie.</i>	Mauro Notari Piazza Vicari 14 6982 Agno	5'948.27
Ingegnere RCVR	<i>Fase 2: progetto definitivo, supporto architetto per domanda di costruzione e preventivo dei costi; spese di riproduzioni e stampe.</i>	Studio Tecnico Ferretti 6987 Pura	4'846.50
Specialisti			
Specialista ispezione sostanze pericolose	<i>Ispezione e analisi visiva delle sostanze pericolose, senza prelievo di campioni. Tale perizia dovrà essere aggiornata a "ispezione amianto totale prima dei lavori" prima di iniziare i lavori previsti, prelevando i campioni necessari.</i>	Econs SA Via Stazione 19, 6934 Bioggio	516.96
Ingegnere antincendio	<i>Fase 2: accompagnamento in fase di progettazione ed esecuzione.</i>	Studio Della Sicurezza Via Fontanone 2 6982 Agno	1'023.15
TOTALE ONORARI FINO ALLA PROCEDURA PER LA LICENZA EDILIZIA	<i>(IVA 7,7% e spese incluse)</i>	CHF	80'712.05

Arrotondato per eccesso a CHF 85'000.00 IVA inclusa

L'attribuzione dei mandati di progettazione, retta dalla Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) e dal relativo Regolamento di applicazione (RCPubb), prevede la possibilità di far capo all'incarico diretto quando, per singola prestazione di servizio, come nella fattispecie, la spesa non supera CHF 150'000.00 (articolo 13 cpv. 1 lett. a) LCPubb).

Nel caso specifico il Municipio, è intenzionato a procedere all'attribuzione dei mandati mediante incarico diretto.

La scelta è dettata da due aspetti: in primis si vogliono evitare i tempi tecnici (lunghi) dovuti all'apertura di una procedura di concorso di progettazione; secondariamente, si vuole anche riconoscere l'impegno fin qui profuso dal progettista nella fase iniziale di consulenza, allestimento del progetto di massima e relativo preventivo di spesa.

Tempistica

Lo scadenario di grande massima per l'intera procedura è così ipotizzabile:

- inizio progettazione febbraio 2019
- consegna progetto definitivo aprile 2019
- avvio procedura edilizia – domanda di costruzione maggio 2019
- licenza edilizia luglio 2019
- richiesta credito di costruzione settembre 2019
- inizio appalti e progetto esecutivo novembre 2019
- inizio cantiere marzo 2020
- consegna dell'opera giugno 2021

Conclusioni

Convinti della necessità e bontà dell'operazione, restiamo a completa disposizione per fornire le ulteriori precisazioni che dovessero necessitare in sede d'esame e d'approvazione e raccomandiamo all'onorando Consiglio comunale di voler

risolvere:

1. È concesso un credito di CHF 85'000.00 **da impiegare per la progettazione definitiva inerente alla ristrutturazione e alla trasformazione dello stabile sito sul mappale 117 RFD Magliaso**
2. La spesa sarà registrata nel conto investimenti del Comune e ammortizzata secondo i tassi d'ammortamento dell'art. 12 Rgfc.
3. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2019.

PER IL MUNICIPIO

il Sindaco:
R. Citterio

il Segretario:
M. Rezzadore

Allegato: ortofoto mappale 117 RFD

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
●		