



Ronco Sopra Ascona, 24 aprile 2023

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 414/2023

Approvato con risoluzione no. 1338 del 24.04.2023

Richiesta di un credito suppletorio di CHF 180'000.00 (IVA inclusa), per l'edificazione di un nuovo magazzino comunale ubicato sul f.m. 724 RFD Ronco sopra Ascona

Egregio signor Presidente
Onorevoli signore e signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito suppletorio di CHF 180'000.00 (IVA inclusa), per l'edificazione di un nuovo magazzino comunale, relativo alle opere di sostegno delle pareti di scavo e prolungo del muro di sostegno esistente.

Premessa

A seguito del MM 331/2020 relativo alla richiesta del credito per l'edificazione di un nuovo magazzino comunale, si è proceduto all'allestimento del bando di concorso a invito per l'aggiudicazione delle opere da capomastro indetto nel mese di settembre 2022; la ditta Merlini & Ferrari SA è risultata la vincitrice del concorso in questione e di conseguenza alla stessa sono stati aggiudicati i lavori nel mese di ottobre.

In seguito al sopralluogo svolto con la ditta vincitrice per organizzare l'inizio dei lavori, sono sorte alcune problematiche relative alla demolizione del magazzino esistente, allo scavo in presenza di una forte pendenza del terreno (lato nord-ovest) e dei muri di sostegno esistenti (lato nord-est). Queste problematiche non sono state approfondite durante l'allestimento del preventivo generale iniziale del 2020.

A tale proposito la ditta Merlini & Ferrari SA, su indicazioni del geologo Marco Baumer, ha eseguito dei sondaggi che hanno rilevato che il terreno è composto prevalentemente da materiale sciolto (materiale morenico ben addensato poggiante su di un tassello), non è stata inoltre riscontrata la presenza di roccia.

La realizzazione del nuovo magazzino comunale come progettato e approvato con licenza edilizia nel febbraio 2020 implica necessariamente la realizzazione di queste opere di sostegno: una variante o un progetto alternativo richiederebbero una nuova procedura edilizia.

Si rileva, inoltre, che è stato richiesto un aggiornamento dell'offerta relative al preventivo 2020. Nonostante la pandemia e il conseguente rincaro delle materie prime, gli aumenti delle offerte aggiornate nel 2022 si possono ritenere contenuti.

Il progetto

Sulla base del rapporto geologico 9.11.2022 redatto dall'ing. Marco Baumer, lo studio d'ingegneria Anastasi & Partners ha elaborato un progetto per il sostegno delle pareti di scavo che prevede la sottomurazione del muro di sostegno esistente sul retro dell'edificio e la messa in sicurezza delle pareti di scavo mediante la messa in opera di reti d'armatura, gunite e ancoraggi passivi. **(Allegati 1 e 2)**

Lo studio d'ingegneria ha in seguito preparato un capitolato d'offerta ed è stato indetto un secondo concorso con procedura a incarico diretto.

Al concorso, svolto nel mese di febbraio 2023, hanno partecipato la ditta Merlini & Ferrari SA e la Crestageo SA, ditta del ramo.

L'offerta della ditta Merlini & Ferrari SA, già vincitrice del primo concorso, è risultata essere la più economica con un importo per le opere di cui sopra di circa CHF 179'000.00, mentre la ditta Crestageo SA è risultata più cara di circa CHF 108'000.00 (importo totale CHF 287'000.00 circa).

Cronologia

Al fine di chiarire le fasi di sviluppo del progetto e relative richieste di credito è di seguito riportata la seguente cronologia:

2015/2017	studio fattibilità edificatorie nuovo magazzino comunale e proposta di due varianti, con relativa scelta finale di mantenere l'attuale ubicazione per il nuovo edificio
2019	progetto nuovo magazzino e allestimento domanda di costruzione
2020 (febbraio)	rilascio licenza edilizia
2020 (maggio)	allestimento del preventivo generale e preparazione del messaggio municipale. Nell'allestimento del capitolato d'appalto per le opere da capomastro, è considerato uno scavo in un terreno composto da 2/3 di materiale sciolto e da 1/3 da roccia. Non sono stati eseguiti sondaggi né coinvolto un geologo e/o un ingegnere geo-tecnico in quanto è stato stimato, e valutato, che per la realizzazione dell'attuale magazzino comunale alcune opere di consolidamento del terreno fossero già state eseguite e che pertanto non fossero necessari interventi significativi in questo senso.
2020 (giugno)	presentazione del Messaggio municipale, valutazione delle Commissioni
2021 (gennaio)	presentazione del progetto con le modifiche richieste dalla Commissione edilizia e dalla Commissione della gestione
2022 (dicembre)	approvazione del credito di costruzione
2022 (febbraio)	delibera architetto, Studio d'architettura G. Bretscher, Ronco sopra Ascona
2022 (maggio)	delibera ingegnere civile, Studio BRC, ing. Roberto Casale, Losone
2022 giugno-settembre)	allestimento del progetto definitivo e dei piani esecutivi, preparazione del bando di concorso per le opere da capomastro
2022 (settembre)	concorso pubblico con procedura a invito per opere da capomastro; sono state invitate a partecipare le seguenti ditte: Gamboni & Salmina SA, Merlini & Ferrari SA, Teti Costruzioni Sagl, Verzeroli Elia e Figli SA
2022 (ottobre)	delibera lavori all'impresa vincitrice (Merlini & Ferrari SA) e aggiornamento del preventivo generale
2022 (novembre)	inizio previsto dei lavori (demolizione magazzino esistente e scavi), esecuzione dei lavori preparatori, coinvolgimento del geologo e dell'ingegnere geo-tecnico, esecuzione dei sondaggi, allestimento della relazione geologico-geotecnica e proposta d'intervento per il consolidamento delle pareti dello scavo.
2023 (gennaio-febbraio)	preparazione del capitolato d'offerta per le opere di sostegno scavo e del bando di concorso con procedura a incarico diretto. Partecipano al concorso la ditta Merlini & Ferrari SA, che risulta la miglior offerente, e la Crestageo SA. Non viene eseguita alcuna delibera in quanto l'importo complessivo dei lavori supera il credito votato di circa il 19%.
2023 (marzo-aprile)	aggiornamento del preventivo generale e allestimento del messaggio municipale per la richiesta credito suppletorio

Preventivo dei costi**1a.** Aggiornamento importo dopo bando di concorso con procedura a invito 2022 (ottobre)**1b.** Aggiornamento importo dopo bando di concorso con procedura a incarico diretto 2023 (febbraio)**Dati tecnici e finanziari**

		Preventivo 2020	Preventivo 22/23
1.	Capomastro	340'000.00	303'171.15
1a.	Consolidamento pareti di scavo	non valutato	32'673.00
1b.	Prolungo muro di sostegno	non valutato	133'446.75
2.	Carpentiere e copritetto	32'500.00	49'350.00
3.	Sanitario (incluso apparecchi sanitari)	36'395.20	33'552.40
4.	Riscaldamento (termopompa e convettori)	60'840.00	48'500.00
5.	Impianto elettrico e fotovoltaico	46'949.95	53'853.30
6.	Montacarichi	77'800.00	83'000.00
7.	Gessatore/pittore	47'106.00	49'140.10
8.	Porte interne	4'200.00	6'650.00
9.	Lamelle a pacchetto	5'520.00	6'767.30
10.	Fabbro/metalcostruttore	6'500.00	9'345.00
11.	Portoni garage	16'920.00	18'720.00
12.	Finestre e porta d'entrata in alluminio	28'230.00	20'045.80
13.	Davanzali in alluminio	1'450.00	1'246.50
14.	Piastrellista	5'000.00	7'907.45
15.	Betoncini (con spolvero di quarzo)	16'351.80	18'815.45
16.	Impermeabilizzazioni	5'000.00	5'000.00
17.	Ponteggi	9'668.30	7'820.00
18.	Sistemazioni esterne	10'000.00	10'000.00
19.	Imprevisti	20'000.00	20'000.00
20.	Onorario ingegnere civile	10'000.00	8'800.00
20.a	Onorario geologo	non valutato	7'000.00
20.b	Onorario ingegnere geo-tecnico	non valutato	14'000.00
21.	Onorario architetto/direzione lavori	75'000.00	75'000.00
	TOTALE	855'431.25	1'023'804.20
	IVA 7.7%	65'868.20	78'832.90
	TOTALE IVA INCLUSA	921'299.45	1'102'637.10

L'importo totale della richiesta del credito suppletorio corrisponde a:

CHF 180'000. 00 (IVA inclusa)

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ragguglio o chiarimento supplementare, il Municipio invita il lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È approvato il credito suppletorio per la costruzione del nuovo magazzino comunale sullo stesso sedime di quello esistente.
2. È stanziato il credito di suppletorio CHF 180'000.00 (IVA inclusa) per la realizzazione dell'opera.
3. Il credito sarà caricato nel conto investimenti del Comune alla voce "magazzino comunale".
4. Il credito, a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC decade se non viene utilizzato entro il 31.12.2024.

Con stima e cordialità.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco
Paolo Senn



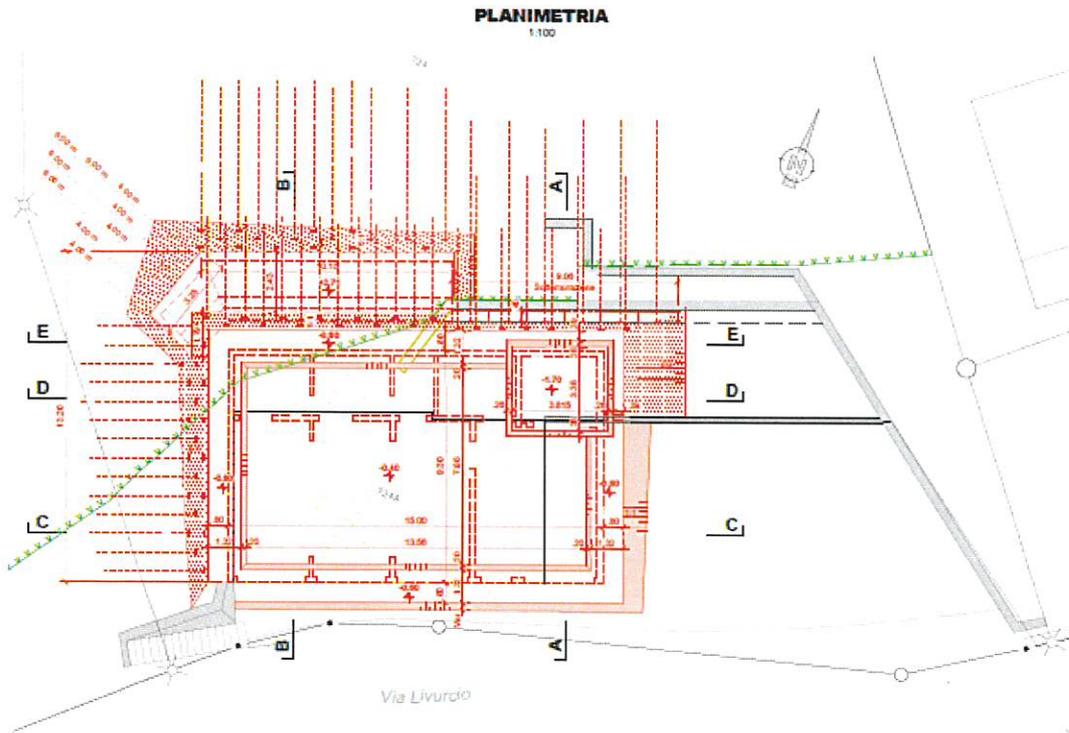
Il Segretario
Roberto Salmina

Allegati: Citati

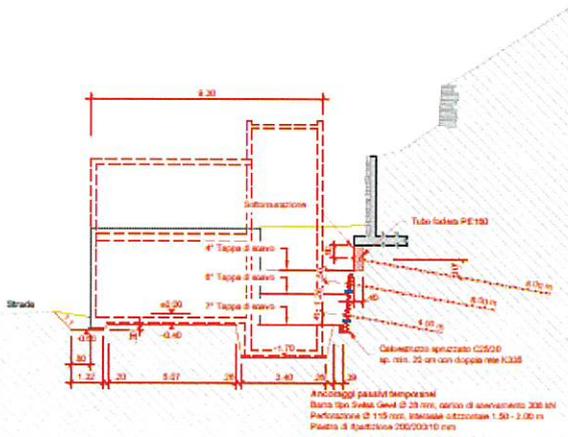
Per esame e rapporto

Commissione			
Gestione	Petizioni	Edilizia	Piano Regolatore

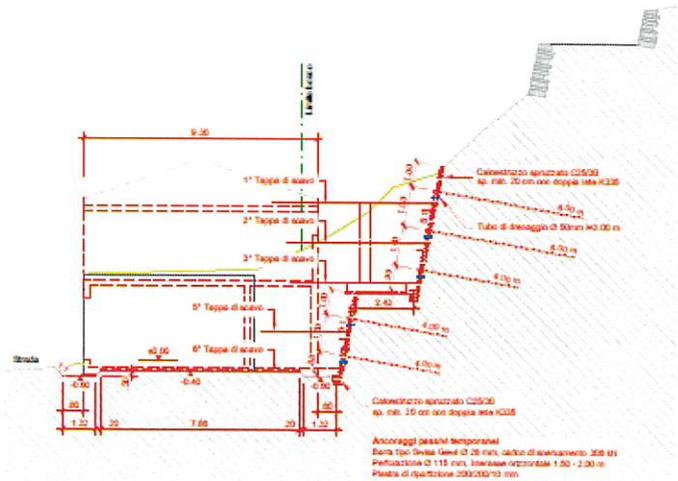
Allegato 1 – Piano di scavo generale



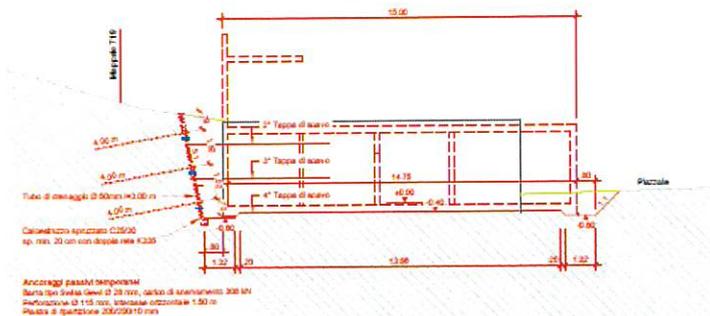
SEZIONE A-A
1:100



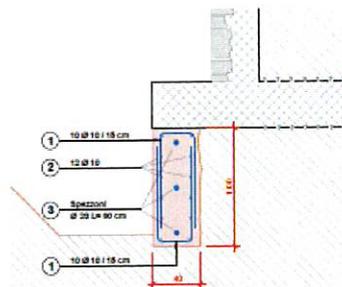
SEZIONE B-B
1:100



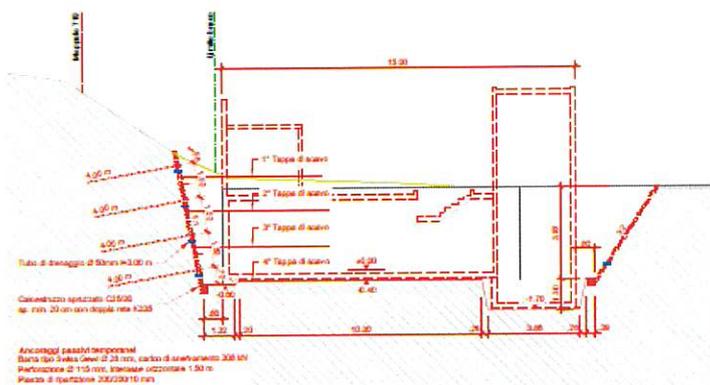
SEZIONE C-C
1:100



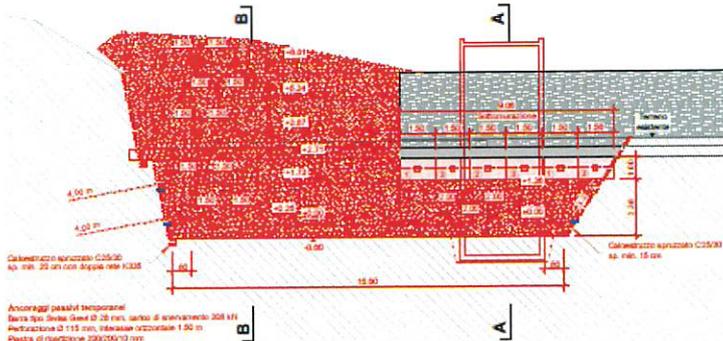
DETTAGLIO 1
ARMATURA TIPO 1:20



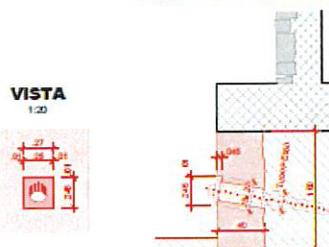
SEZIONE D-D
1:100



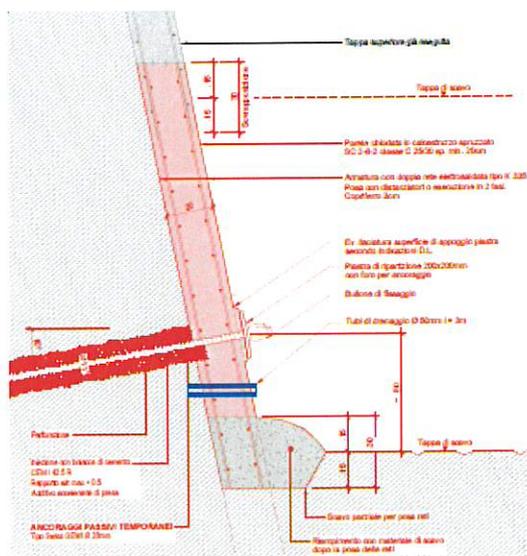
VISTA E-E
1:100



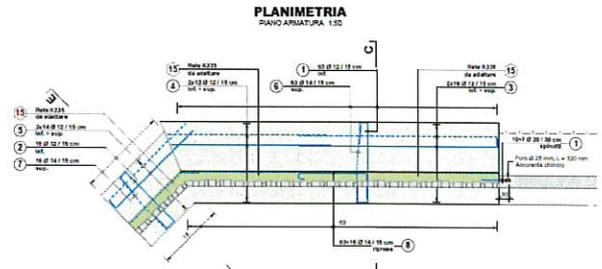
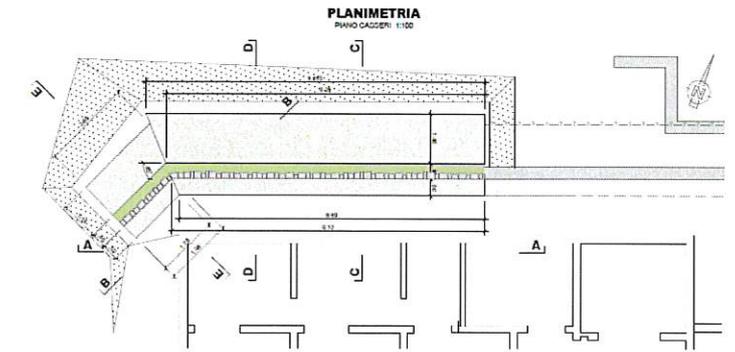
DETTAGLIO 2
RISPARMIO PER PIASTRA D'ANCORAGGIO 1:20



DETTAGLIO PARETE CHIODATA
TAPPA DI SCAVO 1:10



Allegato 2 – Muro di sostegno



COLLEGAMENTO AL MURO ESISTENTE
ARMATURA 1:50

