

M.M. no. 47 concernente la richiesta di un credito supplementare di fr 823'000.-- per il risanamento dei tetti delle aule e per altri lavori di manutenzione straordinaria delle Scuole elementari ai Saleggi

Locarno, 15 maggio 2015

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egredi Signori Presidente e Consiglieri,

Premesse

Nella sua seduta del 26 agosto 2013 il Consiglio Comunale aveva stanziato un credito complessivo di fr. 2'220'000.—per il risanamento dei tetti delle aule e per altri lavori di manutenzione straordinaria delle scuole elementari ai Saleggi. Prima di allestire i piani e i capitolati d'appalto, considerata la particolarità dell'intervento, abbiamo voluto effettuare una prova sul tetto di un'aula, per permetterci di verificare i dettagli esecutivi e le modalità di lavoro. La ditta incaricata, che si impegnava a non partecipare successivamente al concorso, ha lavorato tra fine ottobre e inizio novembre, concludendo in modo soddisfacente i lavori. Alcuni aspetti puntuali sono stati verificati e corretti in corso d'opera ed il risultato ha soddisfatto il nostro progettista. Il costo dell'intervento è stato complessivamente di fr. 63'400.—(+IVA). Sulla base dei dati raccolti, è quindi stato elaborato il capitolato definitivo.

Il primo concorso d'appalto

Il concorso è stato pubblicato in data 18 dicembre ed ha visto la partecipazione di sole 4 ditte, su nove annunciate. Una di queste è stata scartata a causa del mancato inoltro del programma lavori. A fronte di un preventivo di fr. 1'415'000.—(IVA esclusa), il minore offerente risultava ca. fr. 650'000.—più caro, mentre la cifra più alta oltrepassava il preventivo di oltre un milione!

Queste notevoli differenze ci hanno indotto a chiedere al nostro progettista di analizzare a fondo le varie posizioni del capitolato per fornirci dei validi giustificativi per questo enorme divario. I punti chiave che sono scaturiti dall'esame sono i seguenti:

- L'installazione di cantiere, che comprende anche la creazione di coperture provvisorie per continuare il lavoro in caso di pioggia, è stata caricata in modo significativo (si va da fr. 240'000.—a oltre mezzo milione, a fronte di un preventivo di fr. 27'000.--!);
- Il controllo della qualità, non inserito nel preventivo e incluso nel capitolato dopo il lavoro sull'aula di prova, ha pure delle forti oscillazioni (da fr. 92'000.—a fr. 288'000.--);

- Come anticipato, alcune opere sono state aggiunte in un secondo tempo nel capitolato, dopo che era stata realizzata l'aula di prova, dove alcuni punti critici sono venuti alla luce con lo smontaggio del rivestimento esistente. Questo onere supplementare ammonta a ca. fr. 153'000.—;
- Proprio la minor offerente ha scelto un modello di cupole che è di oltre fr. 100'000.—più caro del modello utilizzato dagli altri concorrenti e da noi per l'elaborazione del preventivo.

Si può quindi supporre che una parte della maggior spesa sia riconducibile alle posizioni più difficili da descrivere e da valutare. Infatti, anche prendendo il minor offerente, nei primi due punti si arriva già ad un onere supplementare di oltre fr. 200'000.--.

A fronte di questa situazione, il Municipio ha ritenuto, nell'interesse del Comune, di annullare il concorso. Non sussistevano infatti le premesse economiche per una delibera e vi erano dei dubbi importanti sulle posizioni più onerose che andavano in ogni caso riviste.

Si ricorda che l'annullamento è ammissibile, tra le altre cose, nell'eventualità che nessuna offerta rientri nei limiti del preventivo di riferimento ufficialmente aperto in seduta pubblica. Il capitolato di concorso conteneva questa clausola che nella fattispecie è rafforzata dall'art. 55 lett. d RLC Pubb che ammette in ogni caso l'annullamento a fronte di differenze significative. Inoltre la lettera b dello stesso articolo specifica che l'annullamento può essere giustificato anche nel caso si intenda modificare in modo marcato il contenuto del capitolato, punto questo che in effetti abbiamo portato avanti in una fase successiva.

Qualora non vengano presentate offerte accettabili nell'ambito di un concorso a procedura libera, si può procedere per concorso a invito (art. 11 cpv. 1 lett. b RLC Pubb). Il Municipio ha deciso di avvalersi di questa clausola per cercare di velocizzare almeno in parte la tempistica.

Nel frattempo, per le aule che presentavano le infiltrazioni più marcate, siamo intervenuti con la posa di tetti provvisori che hanno ovviamente migliorato la situazione. Purtroppo, ancora di recente ci sono state segnalate infiltrazioni in altre aule e quindi, come era prevedibile, il problema tende ancora ad acuirsi. A parte i disagi evidenti per i docenti e gli allievi toccati, non si registrano al momento danni materiali significativi.

Il secondo concorso d'appalto

Come anticipato, i risultati del primo concorso ci hanno indotti a chiedere al progettista un approfondimento sulle posizioni più critiche, suggerendo delle varianti alla soluzione tecnica ipotizzata inizialmente. La modifica più significativa è stata la scelta di un manto sintetico TPO sopra i corridoi dei blocchi A e B, laddove la soletta in cemento armato permette il fissaggio di questo materiale, contrariamente a quanto avviene sopra la lamiera grecata dei tetti delle aule. Oltre a ciò, è stato rivisto il concetto di verifica della qualità, riducendo il numero di campionature e definendone i limiti. Anche le modalità di copertura provvisoria dei tetti durante la fase dei lavori sono state riviste: abbiamo ammesso la possibilità che vi siano delle interruzioni, nel caso le condizioni meteorologiche risultino particolarmente sfavorevoli. Da un lato si corre il rischio di prolungare il cantiere, ma dall'altro si evitano spese fisse importanti.

Il nuovo concorso, ad invito, è stato aperto lo scorso 28 marzo. In data 28 aprile sono rientrate le offerte, consegnate solo da 3 delle 4 ditte interpellate.

La minore offerta giunta con il nuovo concorso ammonta a **fr. 1'751'763.—**(IVA esclusa), il che rappresenta un minor importo di quasi fr. 300'000.—rispetto al primo concorso. Aggiungendo quanto già speso per l'aula di prova, arriviamo ad una cifra complessiva di **fr. 1'815'063.—**. Ciò significa che il credito supplementare per questa parte d'opera risulta essere di fr. **400'000.—**(+IVA).

Altri interventi

In occasione delle discussioni sorte in Commissione della gestione sono stati sollevati parecchi dubbi in merito alla necessità di procedere in un prossimo futuro con ulteriori lavori per garantire la funzionalità di questa sede scolastica. Anche il rapporto di minoranza tornava nel merito, proponendo il rinvio del messaggio al Municipio, soluzione questa non accolta dal Consiglio Comunale. Durante la seduta del 26 agosto abbiamo avuto l'occasione di specificare meglio certi aspetti concernenti ad esempio la struttura statica delle aule, conforme alle norme, la questione degli aiuti finanziari del Cantone ed altro ancora. Vorremmo in questa sede ribadire quanto riportato durante la discussione, insistendo sul fatto che il Municipio cerca di operare adottando delle priorità e sfruttando, entro certi limiti, le occasioni che ci si presentano, per fare un discorso d'insieme sui lavori che interessano un singolo oggetto. Sarà ad esempio il caso per le scuole elementari di Solduno, dove sono in corso verifiche proprio per una visione d'insieme del risanamento.

Dovendo quindi presentare una richiesta di credito importante, abbiamo valutato la possibilità di aggiungere alcuni altri interventi che si sono evidenziati durante il lavoro eseguito sull'aula di prova, rispettivamente sono stati segnalati da alcuni vostri membri durante il sopralluogo e nelle successive discussioni commissionali. Li presentiamo brevemente:

Interventi all'impianto elettrico

Il rapporto RASI ha evidenziato una serie di punti critici, segnatamente per quanto concerne la conformità alle normative più aggiornate in materia. Gli interventi toccano quindi sia i due blocchi di aule sia il blocco delle palestre e della direzione.

fr. 110'000.—

Interventi alla rete informatica

Le esigenze sono state espresse dai docenti che hanno lamentato delle limitazioni ingiustificate all'uso degli strumenti informatici in ambito didattico. Si tratta di disporre in ogni aula di un allacciamento veloce alla rete.

fr. 32'000.—

Opere da pittore per le facciate

Le visite svolte durante la fase di allestimento del progetto hanno permesso di farsi un'idea più chiara sullo stato di degrado delle facciate dal punto di vista del tinteggio. L'importo previsto è determinato dalle grandi superfici interessate all'intervento. Abbiamo per contro deciso di non includere in questo credito il tinteggio interno delle aule, segnatamente quelle più danneggiate dalle infiltrazioni, ritenendo che la loro sistemazione potrà avvenire sull'arco di 2-3 anni, contestualmente ai lavori correnti di manutenzione che si svolgono nei mesi di chiusura della sede scolastica. Il costo per aula è stimato in ca. fr. 3'515.—(+IVA).

fr. 110'000.—

Verifica statica blocco palestra

Le linee direttive ed il piano finanziario di questo quadriennio contemplano già una spesa legata alla necessità di risanare staticamente il blocco delle palestre. L'investimento è pianificato per gli anni 2015 – 2016. A tal proposito, riteniamo utile inserire in questo messaggio almeno la spesa relativa alla perizia statica e alla progettazione di massima.

fr. 80'000.—

Consulenza per sistemazione complessiva dei cortili

Sempre in occasione dei vari sopralluoghi e nel contesto della preparazione dei piani di dettaglio per la messa a terra, sono apparsi in tutta evidenza i limiti dati dall'attuale sistemazione dei cortili interni. Le piante presenti hanno creato problemi, sollevando in parte le grandi lastre di rivestimento del terreno. Con il credito attuale ci limiteremo ad alcuni interventi puntuali, ma appare chiara l'esigenza di una sistemazione globale di questi spazi particolarmente pregiati. Partendo sempre dall'assunto che si tratta di un bene protetto, abbiamo pensato che sarebbe utile disporre anche in questa occasione di una consulenza dell'arch. Eloisa Vacchini per definire insieme il disegno della pavimentazione e il genere di alberatura da impiantare.

fr. 30'000.—

I costi

La richiesta di credito supplementare viene così riassunta:

Supplemento per risanamento tetti	fr. 400'000.—
Interventi impianto elettrico	fr. 110'000.—
Intervento alla rete informatica	fr. 32'000.—
Opere da pittore per le facciate	fr. 110'000.—
Verifica statica blocco palestre	fr. 80'000.—
Consulenza architettonica per sistemazione cortili	fr. 30'000.—
IVA	fr. 61'000.—

Totale credito supplementare

fr. 823'000.—

Gli altri interventi già contemplati con il messaggio precedente rimangono invariati e vengono confermati in questa sede. Per quanto concerne la valutazione delle conseguenze finanziarie sulla gestione corrente, sono tre gli oneri da considerare e che vengono riportati qui di seguito:

• Ammortamenti (7% sull'investimento netto <u>globale</u>)	fr. 213'010.—
• Interessi (tasso medio del 2,5% dei prestiti della Città)	fr. 76'045.—
• Gestione (l'investimento genera dei risparmi)	fr. 0.—
Totale	fr. 289'055.—

Conclusioni

Quanto verificatosi con la messa in appalto delle opere di risanamento della copertura dei tetti delle scuole dei Saleggi non è facilmente spiegabile. Infatti, anche la vostra Commissione della gestione aveva ritenuto corretto, se non addirittura eccessivo, l'importo del credito richiesto con il precedente messaggio. Non possiamo escludere che le difficoltà tecniche legate alla sistemazione di queste coperture abbia indotto alcune ditte a rinunciare al concorso, rispettivamente alcune altre a restare prudenti con i prezzi offerti. Lo testimonia del resto lo scarso interesse dimostrato per la partecipazione sia al primo che al secondo concorso. In un periodo dove il settore dell'edilizia sta entrando in una fase di rallentamento, la cosa è ancor meno spiegabile. Siamo tuttavia convinti che la scelta tecnica attuata sia quella corretta per garantire nel tempo la tenuta stagna delle coperture, mentre le altre opere rappresentano un atto dovuto per offrire ad allievi e docenti una struttura, che dispone di qualità didattiche e spaziali riconosciute da tutti, adeguata alle norme più recenti anche dal punto di vista funzionale. Ci sembra ancora utile ricordare che si tratta della sede scolastica più importante della Città e che le infiltrazioni sempre maggiori, pur non avendo comportato danni materiali particolarmente significativi, ha disturbato (e continua a farlo) l'attività didattica svolta dai docenti. Ribadiamo quindi l'urgenza dell'intervento, che dovrebbe prendere avvio al momento della chiusura dell'anno scolastico, e sollecitiamo quindi una rapida evasione del messaggio, invocando la clausola dell'urgenza.

Visto quanto precede, vi invitiamo a risolvere:

1. Al presente messaggio è accordata l'urgenza;
2. è stanziato un credito supplementare di fr. 823'000.-- per il risanamento dei tetti delle aule e per altri lavori di manutenzione straordinaria delle Scuole elementari ai Saleggi. Il credito sarà iscritto al capitolo 503.20 "Edifici scolastici". I sussidi cantonali saranno iscritti al capitolo 661.70 "Sussidi cantonali per costruzioni edili";
3. a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di un anno dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

dott. avv. Carla Speziali

avv. Marco Gerosa

Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione