

C I T T À D I



L U G A N O

M U N I C I P I O

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 6612

**Progettazione e esecuzione della ristrutturazione con ampliamento dello stabile Osteria del Porto in via Foce 9 a Lugano.
Approvazione di un credito supplementare di fr. 290'291.30.**

Lugano, 4 ottobre 2004

All'On.do
Consiglio Comunale

6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

il 23 ottobre 2000 il Municipio sottoponeva all'esame del C.C. il MM no. 5692, necessario per la ristrutturazione con ampliamento dell'Osteria del Porto, richiedente un credito pari a fr. 550'000.--. Il credito fu approvato dal Legislativo in data 5 febbraio 2001. I lavori iniziarono nel mese di maggio del 2001 e terminarono alla fine di maggio del 2002. Durante la realizzazione dell'opera sono intervenuti una serie di cambiamenti al progetto iniziale che hanno determinato un aumento di spesa di fr. 290'291.30.

L'analisi dell'incarto ha messo a fuoco una serie di elementi il cui negativo concorso ha purtroppo portato al sorpasso di spesa, e meglio:

- Il fatto di inoltrare un unico MM per la progettazione e per la realizzazione dell'opera non ha permesso di verificare fino in fondo l'attendibilità del preventivo; il Municipio si scostò da quanto prescrivono le norme di legge convinto in buona fede di far bene e di accorciare i tempi a beneficio della realizzazione e della fruibilità dell'opera;
- Il preventivo dell'architetto (ca. fr. 610'000.--), calcolato come detto sulla base di un progetto di massima, fu ridotto del 10% ma nella convinzione che un risparmio avrebbe effettivamente potuto essere conseguito;

- Durante la realizzazione sono intervenute diverse modifiche al progetto; in particolare:
 - . di contenuto, dovute a richieste formulate dall'utenza e dalla committenza;
 - . di carattere costruttivo, dovuti alla necessità di adattarsi ad un edificio esistente e quindi difficilmente prevedibili;
 - . di progetto o funzionali, in seguito a chiarimenti di carattere tecnico e normativo non ancora eseguiti durante l'elaborazione del progetto di massima.
- La gestione del progetto non era sufficientemente chiara.

La realizzazione di un edificio, dalla sua progettazione alla sua esecuzione, prevede di regola tempi lunghi e questo non ne facilita la gestione. Nuove esigenze di contenuto, avvicendamenti di personale o fluttuazioni dei prezzi legati a materiali da costruzione o altro si manifestano spesso in corso d'opera e questo tende a destabilizzare la gestione del progetto stesso. Purtroppo, la realizzazione dell'Osteria del Porto è stata influenzata negativamente dalla somma di tutti questi fattori.

Il Municipio rileva però l'eccezionalità del caso specifico. In particolare, la modifica di destinazione da Osteria a Ristorante ha richiesto interventi aggiuntivi per l'ampliamento della cucina, per le relative attrezzature e per le necessarie autorizzazioni dell'Ufficio permessi per l'impianto di ventilazione. Tali richieste aggiuntive hanno generato una spesa supplementare di fr. 125'000.--.

Il Municipio rileva inoltre che l'economicità dell'opera non ne ha risentito: il costo della costruzione realizzata, per una volumetria complessiva di 1'003 m³, di ca. 840 fr./m³, impiantistica compresa, rientra nei parametri di mercato.

Cosciente comunque del fatto che, oltre all'economicità, anche le altre norme della LOC devono sempre trovare corretta applicazione, malgrado l'eccezionalità della situazione, il Municipio, con i funzionari preposti, ha rafforzato le misure organizzative che contribuiscono a migliorare la gestione di progetto, senza però dimenticare i costanti sforzi finora già profusi per essa e per garantire un'ottima qualità delle prestazioni erogate.

In futuro, un occhio di riguardo sarà quindi rivolto alla gestione dei progetti e al coinvolgimento delle parti interessate. In particolare, ci si chinerà ancor meglio sulla definizione del mandato e della funzione del capo-progetto. Inoltre, la fase di progettazione terrà maggiormente conto delle necessità di tutte le parti interessate coinvolgendole attivamente.

La documentazione relativa è a disposizione dell'onorando CC.

Il Municipio è dunque cosciente della responsabilità e del ruolo che tutti gli attori coinvolti hanno assunto in buona fede. Trattandosi di un caso eccezionale e tenuto conto degli intenti per il futuro, il Municipio si impegna ad evitare il ripetersi di situazioni analoghe e invita pertanto codesto Onorando Consesso a voler

risolvere :

1. È approvato il superamento di fr. 290'291.30 del credito concesso dal Consiglio Comunale il 5 febbraio 2001 (MMN. 5692) per la progettazione e per l'esecuzione della ristrutturazione con ampliamento dell'edificio Osteria del Porto, in via Foce 9;

2. L'importo è inserito nel conto investimenti, sostanza patrimoniale, e sarà ammortizzato in base alle apposite tabelle.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Arch. dipl. ETH G. Giudici

A. Zoppi lic. oec. HSG

ris. mun.: 04.10.2004