



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM No. 1235 del 24 settembre 2018

concernente un credito di complessivi Fr. 220'000 per la fornitura di prestazioni da rappresentante del committente ("assistente contrario") nell'ambito dell'attuazione del Nuovo Centro Civico di Cortivallo

Onorevole signora Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri,

nell'ambito dell'approvazione del MM. No. 1223 "Nuovo Centro Civico" decretata durante la sessione ordinaria del 27 marzo u.s. dai banchi del Consiglio comunale, e specialmente da parte dei Membri della Commissione della gestione e della Commissione edilizia e opere pubbliche è sorta la richiesta di *"affiancare al più presto all'ufficio tecnico una figura professionale a tutela degli interessi pubblici e idonea al monitoraggio dell'evoluzione del progetto, sia dal lato tecnico-architettonico, che da quello dei costi, in particolare quelli relativi alla definizione conclusiva dell'importo del contratto chiavi in mano"*¹.

Considerata la necessità di comprimere i tempi allo scopo di rispettare quanto più possibile la tempistica indicata nel suddetto messaggio, il Municipio si è immediatamente attivato nell'organizzazione di una procedura ad invito nei confronti di operatori -invero non molti sul mercato- specializzati nell'accompagnamento di simili operazioni immobiliari.

La scelta si è orientata verso una società in grado di offrire competenze interdisciplinari specializzata in Project Management e consulenza immobiliare che vanta al suo attivo diverse operazioni, di portata anche ben più vasta di quella che ci riguarda, sia a livello Svizzero che Ticinese.

In particolare UHT Projects & Management SA, con sede a Lugano in Via S. Balestra, rappresenta e accompagna committenti sia pubblici che privati nelle varie fasi del processo immobiliare, dalla strategia allo studio, dal progetto di massima al progetto definitivo, dalla realizzazione alla commercializzazione, dalla gestione al risanamento, fino al termine del ciclo di vita del bene immobiliare.

Una prima fase di accompagnamento e assistenza nei lavori preparatori, il cui costo rientra nei limiti di cui dispone il Municipio per delega, è già in corso nell'ottica di permettere il deposito della domanda di costruzione, secondo quanto programmato, entro fine novembre 2018.

Più in dettaglio, durante la prima fase, l'accompagnamento comprende i seguenti aspetti:

- ☞ Verifica dei piani e di tutti i documenti del progetto di massima e definitivo di tutti i progettisti coinvolti
- ☞ Analisi e verifica delle basi redatte (descrittivo dell'opera) per l'offerta da impresa totale
- ☞ Verifica dell'offerta da impresa totale
- ☞ Verifica dei documenti per l'allestimento della domanda di costruzione (autorizzazioni, ecc.)
- ☞ Analisi dell'organizzazione di progetto

¹cfr. rapporto Commissione edilizia e opere pubbliche del 16 marzo 2018

- ☞ Incontri con il committente e i partner di progetto
- ☞ Allestimento di un rapporto finale con eventuali proposte di miglioria.

Conclusa la fase procedurale si entrerà nella fase di attuazione vera e propria nel cui corso saranno garantite le seguenti prestazioni:

- ☞ Verifica regolare della qualità d'esecuzione, secondo gli obiettivi fissati dal committente (Comune), nei documenti di progetto e nel contratto da impresa totale
- ☞ Verifica dei costi e del rispetto dei tempi
- ☞ Verifica e approvazione richieste di pagamento e fatture sulla base dell'effettivo raggiungimento dello stato di avanzamento lavori. Controllo della liquidazione finale dell'impresa totale e preavviso di pagamento al comune
- ☞ Verifica che gli interessi del committente (Comune) siano rispettati
- ☞ Elaborazione di rapporti regolari
- ☞ Partecipazione a riunioni con il committente, con il promotore e con i partner progettuali.

Le prestazioni richieste comportano un onorario stabilito in complessivi Fr. 200'000.-- (inclusivo di spese amministrative e IVA) suddiviso in un importo forfetario di Fr. 50'000.- per la Fase 1 (già deliberata) e Fr. 150'000.-- per la Fase 2 "operativa".

Eventuali ulteriori prestazioni che esulano da quelle sopra indicate (e definite contrattualmente più in dettaglio) saranno fatturate con tariffa oraria di Fr. 120.--.

Ritenuto tutto quanto sopra si invita codesto onorando Consiglio comunale a stanziare un credito complessivo di Fr. 220'000.-- comprendente:

• Fase 1 già deliberata e da inglobare nel costo totale	Fr.	50'000.--
• Fase 2 "operativa"	Fr.	150'000.--
• Riserva (10%)	Fr.	20'000.--
<u>Credito totale</u>	Fr.	<u>220'000.--</u>

Sulla base di queste considerazioni, a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione in sede di dibattito, vi invitiamo a voler approvare il presente messaggio con l'adozione dell'allegato proposta di decisione.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco:
(Antonella Meuli)

Il Segretario:
(Arnaldo Bernasconi)

Sorengo, 24 settembre 2018
Ris. Mun. No. 351/18

Dispositivo di risoluzione
(NCC - assistente contrario)

IL CONSIGLIO COMUNALE DI SORENGO,

visto il messaggio municipale No. 1235 del 24 settembre 2018;
visto il rapporto della Commissione edilizia ed opere pubbliche del
visto il rapporto della Commissione della gestione del

d e c i d e :

1. È stanziato un credito di Fr. 220'000 per la fornitura di prestazioni da rappresentante del committente ("assistente contrario") nell'ambito dell'attuazione del Nuovo Centro Civico di Cortivallo;
2. Il credito decade entro il termine di 3 anni.
3. La spesa è iscritta a carico del conto investimenti.
4. L'importo sarà prelevato dalla liquidità disponibile al momento della realizzazione dell'investimento; in caso d'esaurimento della liquidità è autorizzata l'apertura di un mutuo a copertura della differenza.

Per il Consiglio comunale

Gli scrutatori:

La Presidente:

La Segretaria: