

Rapporto della Commissione della Gestione sul MM N° 14/2024 concernente la richiesta di un credito suppletorio d'opera di fr. 58'500.00 per un mandato esterno di supporto alla committenza relativo all'accompagnamento, all'esecuzione e alla messa in esercizio dei progetti per la ristrutturazione e ampliamento del Centro Elisarion, della scuola dell'infanzia, dell'ex edificio postale.

All'Onorando
Consiglio comunale di
6648 Minusio

Minusio, 17 giugno 2024

On. Signor Presidente,
on.li signore e signori Consiglieri comunale

La Commissione della Gestione, riunitasi in data 11 giugno 2024 e in data odierna, ha esaminato attentamente il messaggio a margine, sentendo pure l'on. signor Sindaco Renato Mondada e la capodicastero on. Valentina Aricò-Respini in rappresentanza del Municipio.

Considerato l'entità e la tipologia del sorpasso, la Commissione ha pure richiesto degli approfondimenti all'Esecutivo, al quale il Municipio ha risposto con il rapporto informativo redatto in data 13 giugno 2024 dalla ditta di consulenza Andreotti e Partners SA.

La Commissione della Gestione rimanda quindi integralmente al suddetto rapporto (*allegato al presente rapporto commissionale, ma senza gli allegati poiché contenenti dati sensibili*).

Più in genere si rileva come anche questo messaggio dimostra chiaramente i problemi di capacità gestionale degli investimenti da parte del Municipio e dell'amministrazione comunale.

Il fatto che si dia mandato ad un Project Manager esterno non esula dal fatto che anche quest'ultimo deve presentare all'esecutivo dei rapporti mensili, regolari e tempestivi sull'andamento dei lavori e dei suoi costi così come l'avanzamento del progetto (come menzionato anche dal rapporto della ditta Andreotti e Partners SA del 13 giugno 2024 e come stipulato nell'offerta).

Visto anche l'importante mole di investimenti che si prospetta per i prossimi anni, è assolutamente imperativo che in futuro anche il Municipio adatti il suo modo di gestire gli investimenti e più precisamente i relativi progetti, tempi e costi.

Visto quanto sopra espresso, la Commissione della Gestione all'unanimità dei presenti, vi invita a volere risolvere:

1. Al Municipio è concesso un credito suppletorio di fr. 58'500.00 per un mandato esterno di supporto alla committenza relativo all'accompagnamento, all'esecuzione e alla messa in esercizio dei progetti per la ristrutturazione e ampliamento del Centro Elisarion, della scuola dell'infanzia, dell'ex edificio postale.
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2024 alla gestione investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.

3. Il credito in questione (indice dei costi aprile 2024) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi.

Con la massima stima.

Per la Commissione della Gestione

Il relatore

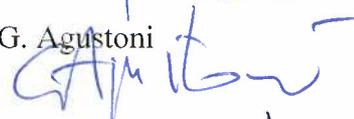

A.D. Zwikikrsch

I Commissari

I. Impastato



G. Agustoni



N. Mazzi-Damotti



J. Morgantini



D. Pollini



L. Venturi



Lodevole
Municipio del Comune di Minusio

Bellinzona, 13 giugno 2024

Note complementari all'aggiornamento dell'offerta per prestazioni di project management- supporto alla committenza

1 Inquadramento generale

Di seguito si riporta una nota per inquadrare il tipo di prestazioni svolte dal supporto alla committenza nel mandato in oggetto.

Il supporto alla Committenza svolge prestazioni sia di tipo regolare e prevedibile sia prestazioni di tipo puntuale che vanno a rispondere a delle richieste specifiche fatte dal Committente stesso.

Le prestazioni del primo tipo hanno uno svolgimento regolare e programmabile nel tempo: si tratta di prestazioni volte al mantenimento degli obiettivi superiori del progetto e in particolare al rispetto dei costi, dei termini e della qualità. Queste prestazioni di supporto "base" possono essere stimate sulla base dell'esperienza su incarichi simili.

La parte di prestazioni di tipo puntuale sono volte a rispondere a delle esigenze particolari. Queste evidentemente non possono essere quantificate preliminarmente: si tratta di prestazioni supplementari non previste nell'offerta

Nei primi mesi di incarico, nel periodo cioè da aprile a settembre 2023 le prestazioni svolte sono state in modo preponderante del secondo tipo.

L'offerta del 31.03.2023 riportava che l'importo doveva essere considerato a tetto massimo e cioè che dovessero essere riconosciute solo le prestazioni effettivamente svolte e fino all'importo massimo riportato in offerta. Eventuali prestazioni supplementari, non previste in offerta, si sarebbero dovute concordare tra le parti.

In questo modo si differenzia questo tipo di offerta ad ore rispetto ad offerte a globale dove viene concordato un onorario e sul quale non devono essere forniti giustificativi.

2 Confronto tra prestazioni offerte e prestazioni effettive

Le prestazioni offerte al 31.03.2023 sono state stimate considerando un andamento standard dei progetti da seguire, prevedendo quindi di fornire delle prestazioni di supporto per gestire la contabilità del progetto, le verifiche di qualità come delegato del Committente, per coordinare i progettisti coinvolti ecc.

Nella realtà dei fatti, per una serie di fattori che verranno elencati di seguito, si è dovuto supportare il Committente per far fronte a situazioni straordinarie che hanno completamente modificato l'impegno previsto in offerta.

Per il progetto Scuola di Infanzia, nel periodo dalla seconda metà di aprile alla fine di giugno 2023, si sono susseguiti molto rapidamente una serie di eventi che hanno richiesto decisioni rapide ed interventi immediati.

I membri del Municipio erano attivi in prima persona, vigilando in particolare che la sicurezza di tutti gli utenti fosse sempre garantita. Il Municipio ha richiesto pertanto di essere costantemente informato sugli sviluppi della situazione (attività di coordinamento svolte anche di sabato e domenica).

In questa situazione emergenziale si è data priorità a risolvere le criticità e si è trascurata la formalizzazione dell'andamento del mandato rispetto alla deliberata.

Per poter far fronte alle necessità del mandato è stata necessaria una redistribuzione dei compiti interna a questo settore dell'ufficio, in quanto la disponibilità da dedicare al mandato era molto superiore a quanto previsto inizialmente.

Nei mesi successivi la situazione si è normalizzata e si è finalmente verificato il consuntivo delle prestazioni svolte.

In data 06.09.2023 sono state quindi trasmesse al sig. Kevin Kalbermatten le fatture in bozza per le:

- prestazioni di supporto al Committente per il progetto scuola di infanzia riferite al periodo 12.04 - 31.07
- prestazioni di supporto al Committente per il progetto Elisarion riferite al periodo 11.04 - 31.07

Entrambe le fatture erano accompagnate dai rapporti orari dei collaboratori attivi sul progetto (oltre al sottoscritto, nella fase di acquisizione dei dati contabili, c'è stato il supporto puntuale di un altro collaboratore di Andreotti & Partners).

Per entrambi i progetti la situazione delle ore svolte fino al 31.07.2023 era pari al totale offerto.

Nei mesi successivi vi sono stati ripetuti scambi di corrispondenza per definire il modo migliore per aggiornare contrattualmente l'incarico.

In accordo tra le parti, ad oggi, le fatture non sono ancora state liquidate: nessuna delle prestazioni ad oggi eseguite è stata retribuita.

Le prestazioni svolte per il progetto di ristrutturazione dell'ex edificio postale erano molto limitate (poche ore) e pertanto non era stata neppure allestita la fattura.

3 Prestazioni supplementari non previste in offerta

Di seguito si riporta un elenco delle prestazioni che hanno contribuito principalmente al superamento dell'offerta originaria:

3.1 Scuola di Infanzia

- Situazione contabile estremamente complessa con la DLL e gli artigiani impegnati principalmente a far fronte agli imprevisti di cantiere: vi era un forte ritardo nella fatturazione dei lavori e questo contribuiva a creare un'incertezza sul reale andamento dei costi. È stata quindi necessaria un'intensa attività di riordino ed aggiornamento della situazione contabile;
- diverse criticità in cantiere necessitavano di approfondimenti: sono state quindi svolte delle valutazioni preliminari sulla sicurezza strutturale dell'edificio che hanno portato alla decisione di incaricare uno ingegnere verificatore (esterno al team di progetto);
- coordinamento con l'ingegnere strutturista incaricato: necessari diversi sopralluoghi e diverse riunioni con gli altri attori coinvolti nel progetto;
- coordinamento con la DLL per la pianificazione degli interventi urgenti di rinforzo (riunioni con le Imprese, consulenza sulle modalità operative, ecc.);
- Informazione costante la Municipio sulla situazione, fornendo anche valutazioni che comportavano grandi responsabilità;
- a seguito dell'analisi sulla situazione contabile del progetto si è dato supporto al Municipio per l'allestimento ed approvazione del credito suppletorio (diverse riunioni, rapporti ed approfondimenti, ecc.);
- analisi dello stato ed elaborazione di un rapporto per la programmazione di ulteriori interventi non considerati nel progetto base (tetto parte esistente scuola di infanzia, ampliamento cucina, ecc.);
- è stato inoltre necessario un importante supporto alla DLL per l'organizzazione dei collaudi e la successiva messa in esercizio dei nuovi spazi.

Il progetto Scuola di Infanzia è indubbiamente quello che ha richiesto la maggior parte di prestazioni supplementari.

3.2 Elisarion

Per questo progetto era previsto un impegno limitato in ragione del fatto che, al momento dell'offerta di Andreotti&Partners, si prevedeva che i lavori fossero prossimi alla conclusione. Nella realtà a partire dalla primavera 2023 rimanevano da eseguire ancora diversi interventi.

- prolungo della fase di cantiere rispetto alle basi su cui era stata formulata l'offerta (riunioni, sopralluoghi, ecc.);
- supporto alla DLL per il coordinamento e programmazione dei lavori finali per mantenere invariata la data dell'inaugurazione ed il programma degli eventi culturali;
- fase di collaudo e messa in esercizio complessa (norme per edifici pubblici da armonizzare con edificio storico - riunioni e sopralluoghi)
- attività di gestione dei contenziosi con alcuni imprenditori;
- supporto al Committente per la gestione dei difetti-lavori in garanzia.

4 Considerazioni sulla gestione del mandato

È stato evidentemente commesso un errore nel non trasmettere prima le fatture: l'allestimento e la trasmissione è avvenuta 4 mesi dopo l'avvio delle attività.

Si dava per assodato che la situazione di maggior impegno fosse nota al mandante. Nel susseguirsi frenetico di eventi nella fase iniziale del mandato si è data priorità alla risoluzione delle criticità, trascurando il controllo dell'avanzamento del mandato. Tutte le attività avvenivano comunque in stretto coordinamento con UTC e con il Municipio stetto.

Per il proseguo delle attività ci si impegna nell'aggiornare mensilmente il Municipio sullo stato del mandato in modo che possa essere calibrato l'impegno e poter in questo modo garantire lo svolgimento delle prestazioni per tutta la durata dei progetti.

Con i migliori saluti.

ANDREOTTI & PARTNERS SA
Studio d'ingegneria

Responsabile incaricato



Ing. Antonio Fracasso