



Massagno, 9 settembre 2026 CBa/MRu
Ris. mun. 07.09.2026

Messaggio Municipale n. 2703

Richiesta di un credito suppletorio di fr. 397'000.-- per la realizzazione degli interventi di risanamento e ristrutturazione della Casa Chiattone

Gentili signore,
egregi signori Consiglieri comunali,

sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito suppletorio relativo alla realizzazione degli interventi di risanamento e ristrutturazione della Casa Chiattone (MM 2629 datato 21.03.2023).

Premettiamo che il Municipio ha sempre posto e continua a porre particolare attenzione e importanza a una rigorosa conduzione della spesa pubblica e al rispetto dei preventivi, motivo per cui ci si rammarica di dovere presentare un Messaggio di sorpasso di credito di investimento. Come si spiegherà nel presente documento, ciò ha le sue giustificazioni in fattori diversi e soprattutto non è stato generato da spese inutili. Il testo che segue è volutamente dettagliato e presenta contenuti di natura tecnica, al fine di fornire al Consiglio comunale un'informazione completa e approfondita.

I Cronistoria dell'evoluzione finanziaria del cantiere

Anzitutto giova presentare a codesto Legislativo l'iter che ha portato l'Esecutivo e, prima di esso, la Direzione dell'Ufficio tecnico comunale (di seguito UTC), a venire a conoscenza dell'evoluzione finanziaria del cantiere, la cui progettazione e direzione è stata affidata a professionisti esterni, segnatamente ai progettisti arch. Felix Wettstein e arch. Mattia Cadenazzi e alla Direzione lavori arch. Lorenzo Denti.

In occasione della seduta del 2 marzo 2026, nell'ambito della trattanda sfociata nella risoluzione municipale n. 119, il Municipio ha preso conoscenza del rapporto dell'UTC relativo alla situazione contabile e gestionale del cantiere.

Dal rapporto risultava che da ottobre 2025 l'UTC aveva ripetutamente richiesto alla Direzione lavori una situazione contabile chiara, aggiornata e strutturata, corredata da una prognosi finale attendibile. Soltanto dal dicembre 2025 la Direzione lavori si era avvalsa di un supporto esterno per predisporre una tabella contabile aggiornata.

L'analisi della documentazione aveva tuttavia evidenziato discrepanze e aspetti non sufficientemente chiari, rendendo necessario un incontro di chiarimento, tenutosi il 25 febbraio 2026, con la Direzione lavori e i progettisti. Durante lo stesso l'UTC e l'arch. Wettstein avevano rilevato che l'impostazione della tabella non consentiva ancora di formulare una prognosi finale sufficientemente solida e attendibile, mentre l'arch. Denti riteneva che il metodo adottato rispondesse alle richieste ricevute. L'UTC aveva quindi segnalato al Municipio le difficoltà riscontrate nella gestione del processo, soprattutto nel coordinamento tra Direzione lavori e progettisti, constatando che l'assenza di uno scambio costante e strutturato di informazioni aveva inciso sulla chiarezza gestionale e sulla conduzione complessiva del cantiere. Nel rapporto veniva inoltre espresso l'auspicio che la prognosi confermata dall'arch. Denti potesse essere rispettata senza ulteriori revisioni nella fase conclusiva dell'opera.

La prognosi di consuntivo, allora elaborata dalla Direzione lavori, indicava un maggior costo del 6,70% rispetto al credito votato dal Consiglio comunale; l'UTC si riservava inoltre, a titolo cautelativo, per la non chiara situazione, un ulteriore margine prudenziale di due punti percentuali. Il maggior costo comprendeva all'epoca fr. 64'042.45 per il rifacimento del tetto, intervento, parzialmente contemplato nel progetto originario, approvato dal Municipio nel corso del 2025. L'Esecutivo ritiene tuttavia che, nell'ambito dell'allestimento del preventivo dei costi generali da parte dei professionisti incaricati, al fine di presentare la richiesta di credito al Legislativo, tale intervento avrebbe dovuto essere maggiormente tenuto in considerazione, non limitandosi alla sola cifra necessaria per la sostituzione della copertura. Escludendo quest'opera supplementare, il superamento effettivamente riconducibile al cantiere risultava pari a circa il 5% del credito votato.

Di questa situazione il Municipio ha dato atto nel consuntivo 2025 (MM n. 2696) nel quale si indicava quanto segue:

“Anche la ristrutturazione di questo edificio è stata fonte di soddisfazione, perché ha potuto valorizzare l'edificio e l'intero comparto. La consegna dell'opera, inizialmente prevista per la fine del 2025, è stata posticipata di circa tre mesi. Tale slittamento è riconducibile alle difficoltà incontrate dalla Direzione lavori e dagli architetti progettisti nel coordinare, nella fase conclusiva, i numerosi artigiani impegnati nelle opere di finitura in spazi relativamente contenuti e con lavorazioni che richiedevano una successione operativa strettamente interdipendente. ... La prognosi aggiornata a dicembre 2025 evidenzia un maggior costo pari a circa il 7% rispetto al credito votato dal Consiglio comunale. In tale incremento sono inclusi, in particolare, gli interventi per il rifacimento completo del tetto, non previsti nel progetto iniziale ma resi necessari a seguito di approfondite verifiche, nonché una quota significativa di arredi fissi e dettagli di rifiniture non previsti nel progetto definitivo del 2022 richiesti in corso d'opera in funzione anche delle mutate esigenze della committenza.

Nel corso dei lavori, gli architetti progettisti hanno inoltre sviluppato alcuni dettagli esecutivi non contemplati nei capitoli d'oneri iniziali, contribuendo a generare ulteriori costi.

Trattandosi di un intervento di ristrutturazione su un edificio degno di protezione quale bene culturale, sono emerse anche importanti necessità di consolidamento/recupero e sostituzione di elementi strutturali.

La prognosi dovrà essere ulteriormente aggiornata nel corso della primavera 2026, nell'ambito delle liquidazioni finali, che verosimilmente potranno comportare un ulteriore incremento della percentuale sopra indicata e riconducibile al 31.12.2025. ...”

Alla luce delle criticità emerse da parte della Direzione lavori, il Direttore dell'UTC, su richiesta del Segretario comunale, aveva sottoposto al Municipio un rapporto con una proiezione del consuntivo del cantiere di Casa Chiattone sfociato nella risoluzione municipale n. 203 del 20 aprile 2026, tramite la quale l'Esecutivo ha preso atto della prognosi di consuntivo allora disponibile, dalla quale emergeva uno scostamento rispetto al credito approvato dal Consiglio comunale, riservandosi ogni ulteriore valutazione fino all'acquisizione dei consuntivi finali verificati dalla Direzione lavori e dai progettisti, corredati dalla necessaria documentazione di dettaglio.

Sulla base dei dati disponibili al momento dell'elaborazione del rapporto, la situazione risultava essere la seguente:

	Importi fr.	Differenza dal credito votato fr.	+-%
Credito votato dal CC	2'290'000.00		
Prognosi di consuntivo worst case	2'712'664.90	+422'664.90	+18.45%
Prognosi di consuntivo best case	2'626'554.60	+336'554.60	+14.70%

Nel rapporto veniva precisato che tali dati dovevano essere considerati ancora provvisori, poiché, in occasione dei diversi incontri con la Direzione lavori, erano state presentate cifre variabili e non sempre pienamente coerenti tra loro.

Il suddetto rapporto indicava che, durante i lavori, si erano rese necessarie opere supplementari non previste nel progetto definitivo né comprese nel credito votato: il già citato rifacimento completo del tetto, imposto dal degrado della carpenteria e le necessarie opere di isolamento; le opere di falegnameria per il mobilio fisso dell'area ricezione e sportello, inizialmente da recuperare dall'attuale sede dell'Ufficio tecnico; alcuni affinamenti dell'impianto elettrico per la gestione degli avvisi e delle chiamate. Il costo complessivo di tali interventi, richiesti dal Comune e quindi non imputabili, in quanto tali, al superamento dei costi originari, era stimato in circa fr. 110'000.00. Inizialmente si era ritenuto che questi maggiori oneri potessero essere assorbiti entro il limite del 10% del credito votato, rilevante ai sensi della Legge organica comunale; l'evoluzione finanziaria complessiva dell'opera aveva tuttavia reso tale ipotesi non più percorribile.

Il restante maggior costo, quantificato tra fr. 230'000.00 e fr. 320'000.00 al netto delle prestazioni supplementari richieste, era invece ricondotto a opere e interventi in corso d'opera. L'UTC indicava che spettava alla Direzione lavori e ai progettisti fornire le giustificazioni di dettaglio e la documentazione completa necessarie affinché il Municipio potesse sottoporre al Consiglio comunale un Messaggio per la concessione di un credito suppletorio, essendo stato superato il limite del 10% rispetto al credito originario.

Il rapporto precisava infine che la Direzione lavori non aveva ancora completato tutte le liquidazioni e che, pertanto, i dati non erano definitivi. Sebbene le informazioni trasmesse indicassero che la proiezione avrebbe dovuto rappresentare lo scenario peggiore, le incongruenze riscontrate non consentivano ancora di confermarne la piena attendibilità.

Nella seduta del 15/17 giugno 2026, il Municipio ha preso conoscenza, per il tramite di un nuovo rapporto dell'UTC, della situazione contabile del cantiere di Casa Chiattonne.

A seguito di ripetuti solleciti, la Direzione lavori aveva infine trasmesso all'UTC la prognosi definitiva di consuntivo, contestualmente ai preavvisi di pagamento, sottoposti al Municipio nella medesima seduta, sulla cui base veniva presentata la seguente situazione contabile aggiornata del cantiere:

Importi CHF	Differenza dal credito votato fr.	+-%
Credito votato dal CC	2'290'000.00	
Versamenti preavvisati ed eseguiti fino al 29.5.2026	2'277'594.40	
Credito residuo al 29.05.2026	12'405.60	
Pagamenti ancora da preavvisare da parte della DL	373'166.10	
Prognosi consuntivo	2'650'760.50	+ fr. 360'760.50 + 15.75%

Il rapporto rilevava nuovamente che dall'esame delle singole posizioni contabili erano emerse diverse prestazioni supplementari affidate agli artigiani senza il preventivo coinvolgimento e approvazione del Municipio e dell'UTC.

Dedotti i fr. 110'000.00 già citati dal maggior costo complessivo di fr. 360'760.50, lo

scostamento riconducibile alle restanti posizioni contabili ammontava a fr. 250'760.50, pari al 10.95% del credito votato.

Sulla base delle informazioni ricevute, con risoluzione n. 314 il Municipio ha preso atto della prognosi di consuntivo allora disponibile, che evidenziava lo scostamento complessivo del 15.75% rispetto al credito approvato dal Consiglio comunale e ha inoltre deciso di richiedere alla Direzione lavori e ai progettisti un rapporto esplicativo e di illustrare la situazione in occasione delle riunioni delle Commissioni del Consiglio comunale, alla presenza degli stessi professionisti.

Solo in data 17 agosto 2026 il Municipio, per il tramite del nuovo rapporto dell'UTC (riportato integralmente nel capitolo successivo), ha preso atto del superamento del credito superiore al 10% in via definitiva, e meglio del 17.30%, decidendo quindi l'immediata stesura di un Messaggio municipale per la richiesta del credito suppletorio.

II Le motivazioni dell'aumento dei costi dell'opera

Quale spiegazione degli aumenti dei costi, giova riprendere puntualmente i passaggi del rapporto presentato nell'agosto 2026 dalla Direzione dell'UTC all'attenzione del Municipio.

“1. Premessa

La situazione contabile relativa all'investimento per i lavori di ristrutturazione di Casa Chiattonne è nota al Municipio da tempo. Tuttavia, fino ad oggi, la Direzione lavori (DL) e i progettisti non hanno presentato una situazione economica sufficientemente chiara e definitiva. Nel corso degli ultimi sei mesi, le prognosi dei costi sono infatti state oggetto di importanti oscillazioni, sia verso l'alto sia verso il basso, rendendo difficile definire con certezza l'entità finale della spesa e, di conseguenza, del superamento dei costi.

A seguito dei numerosi incontri con il responsabile della Direzione lavori, arch. Lorenzo Denti, e delle successive sollecitazioni per procedere alla liquidazione delle ultime imprese, la DL ha potuto finalmente allestire un quadro completo della liquidazione finale. Sono inoltre state fornite le necessarie giustificazioni relative ai maggiori costi e ai sorpassi registrati.

Con il presente rapporto si intende quindi riassumere la situazione economica complessiva dell'intervento, fornendo al Municipio gli elementi necessari per la preparazione del Messaggio municipale relativo alla richiesta del credito suppletorio al Consiglio comunale.

2. Situazione

Importo da preventivo votato dal CC	CHF 2'290'000.00
Liquidazione finale con versamenti preavvisati	CHF 2'686'128.75
Maggiori costi	CHF 396'128.75
+-%	+17.30%

3. Commento sui maggiori costi

All'interno del maggior costo complessivo di CHF 396'128.75 sono comprese anche alcune opere che non erano inizialmente previste nel preventivo sottoposto e approvato dal Consiglio comunale, ma che si sono rese necessarie nel corso dei lavori.

Si tratta in particolare delle seguenti opere:

Descrizione	Preventivo votato dal CC	Liquidazione	Diff. tra preventivo e liquidazione
Opere di copertura tetto	37'000.00	123'116.00	86'116.00
Opere da elettricista speciali		22'571.85	22'571.85
Opere da falegname supplem.		25'140.00	25'140.00
Opere da pittore per falegname		7'000.00	7'000.00
Totale di tutte le opere	37'000.00	177'827.85	*140'827.85

**importo comprensivo degli interventi per le compartimentazioni date dalle normative antincendio*

La Direzione lavori e il progettista hanno tempestivamente informato l'Ufficio tecnico e, di conseguenza, il Municipio in merito alla necessità di eseguire queste opere.

Il Municipio ne ha autorizzato l'esecuzione, considerando i relativi costi nelle successive prognosi di spesa e riservandosi di valutare la situazione contabile complessiva al termine dei lavori, anche in vista dell'eventuale richiesta di un credito suppletorio.

Al momento dell'autorizzazione degli interventi, le prognosi disponibili indicavano infatti che i relativi costi potevano essere assorbiti all'interno del budget complessivo dell'opera. Solo con la definizione della liquidazione finale è stato possibile determinare con maggiore precisione l'entità complessiva dei maggiori costi e la conseguente necessità di procedere alla richiesta di un credito suppletorio.

Dedotti questi interventi non previsti dal progetto iniziale e non compresi nel preventivo, il superamento del credito pari al +17.30% si riduce al +11.15%.

4. Ulteriori maggiori costi

La parte restante dei maggiori costi è riconducibile a diverse lavorazioni resesi necessarie durante la fase esecutiva, a imprevisti emersi nel corso dei lavori, nonché ad adattamenti, completamenti e migliorie proposti dalla Direzione lavori, dai progettisti e dagli specialisti coinvolti.

Si tratta, in generale, di interventi che hanno contribuito al completamento dell'opera e che, nel loro insieme, hanno apportato un valore aggiunto all'edificio.

Per questi interventi, tuttavia, la Direzione lavori e i progettisti non hanno sempre provveduto a informare preventivamente l'Ufficio tecnico e a sottoporre le relative richieste all'approvazione del Municipio. Di conseguenza, il Municipio ha potuto prendere conoscenza della loro entità e dei relativi costi solo nella fase conclusiva dei lavori.

Questa modalità di gestione ha reso più difficile, durante l'esecuzione dell'opera, il controllo puntuale dell'evoluzione dei costi e la possibilità di intervenire tempestivamente sulle scelte che avrebbero potuto incidere sul budget complessivo.

La situazione è stata pertanto ricostruita a posteriori sulla base delle liquidazioni finali e della documentazione fornita dalla Direzione lavori e dai progettisti.

5. Adeguamento importo di preventivo

La Direzione lavori e il progettista hanno proceduto alla ricostruzione della situazione contabile, aggiornando l'importo del credito votato dal Consiglio comunale in funzione di due elementi:

- la modifica dell'aliquota IVA, passata dal 7,7% al 8,1% a partire dal 2024;
- l'indicizzazione dei prezzi delle costruzioni, sulla base delle tabelle relative all'evoluzione dei prezzi della costruzione in Svizzera pubblicate dall'Ufficio federale di statistica (UST) e riferite al Cantone Ticino.

Gli adeguamenti determinano la seguente situazione economica.

5.1 Adeguamento dell'IVA

L'aliquota IVA è passata dal 7,7%, applicata fino al 2023, al 8,1% a partire dal 2024, con un incremento dello 0,4%,

e 5.2 Indicizzazione dei costi di costruzione

Viene applicata l'indicizzazione dei costi di costruzione, calcolata sulla base dell'evoluzione dei prezzi nel periodo 2023–2026, pari a 6,15 punti percentuali.

Il preventivo aggiornato, comprensivo dell'indicizzazione e IVA 8.1%, ammonta pertanto a **CHF 2'439'863.20**.

Importo preventivo votato dal CC e adeguato	CHF 2'439'863.20
Liquidazione finale con versamenti preavvisati	CHF 2'686'128.75
Maggiori costi	CHF 246'265.55
+-%	+10.09%

6. Determinazione del maggior costo non preventivamente autorizzato

Per determinare l'effettivo superamento del credito riconducibile alle lavorazioni eseguite senza il preventivo coinvolgimento del Municipio, occorre dedurre dal maggior costo complessivo l'importo relativo alle opere supplementari che erano state preventivamente sottoposte e autorizzate dal Municipio.

Come indicato in precedenza, tali opere ammontano complessivamente a CHF 140'827.85.

Partendo dal maggior costo complessivo di CHF 246'265.55, determinato rispetto al preventivo aggiornato e indicizzato di CHF 2'439'863.20, la deduzione delle opere autorizzate dal Municipio porta al seguente risultato:

$$\text{CHF } 246'265.55 \text{ ./. CHF } 140'827.85 = \text{CHF } 105'437.70$$

Il maggior costo riconducibile a lavorazioni non preventivamente sottoposte al Municipio ammonta pertanto a CHF 105'437.70, pari al 4,32% del preventivo aggiornato e indicizzato."

III Ulteriori considerazioni

Occorre poi osservare che il Municipio ha l'intenzione di approfondire la questione delle eventuali responsabilità riconducibili ai progettisti e alla Direzione lavori in relazione al superamento del credito. Tale approfondimento si giustifica alla luce dei principi elaborati dalla giurisprudenza in materia di responsabilità dell'architetto. Quest'ultimo è infatti tenuto a *“fornire al committente tutte le informazioni necessarie circa l'evoluzione dei costi, allestire con diligenza il preventivo ed effettuare una verifica costante, al fine di segnalare tempestivamente l'insorgenza di eventuali sorpassi”*. L'omessa considerazione di determinate prestazioni, gli errori di calcolo, gli accertamenti insufficienti o l'errata valutazione dei quantitativi possono pertanto configurare un inesatto adempimento degli obblighi contrattuali e, di conseguenza, fondare una responsabilità dell'architetto (cfr. sentenza del Tribunale d'Appello del 26 marzo 2015).

A dipendenza dell'esito di tali accertamenti si potranno definire eventuali pretese risarcitorie nei confronti dei professionisti incaricati che, se date, andranno poste a deduzione dell'importo a consuntivo dell'opera.

IV Sostenibilità finanziaria

L'importo del credito suppletorio di fr. 397'000.00 sarà ammortizzato al tasso del 3% su un periodo di 33 anni, conformemente a quanto previsto nel MM 2629. A integrazione delle indicazioni già formulate nel 2023, si espone di seguito la sostenibilità finanziaria complessiva dell'investimento.

Nel Piano delle opere, integrato nel Piano finanziario (PiF) 2025–2028 (2030), alla voce Manutenzione e messa in sicurezza Casa Chiattono è stato stanziato un importo complessivo di fr. 2'290'000.00, con un utilizzo finale previsto nel 2026 pari a fr. 590'000.00.

Considerando l'investimento nella sua totalità – comprensivo del credito approvato con il MM 2629 e del presente credito suppletorio – l'onere annuo di ammortamento ammonta a fr. 80'610.00 per 33 anni, applicando un tasso del 3%.

I costi di gestione della struttura e gli interventi di manutenzione sono già compresi nelle ordinarie attività svolte dalla squadra operai e non comporteranno pertanto ulteriori oneri per i conti comunali. Le prestazioni di pulizia saranno invece imputate al conto economico nell'ambito dei costi generali per la pulizia degli stabili comunali.

Alla luce di quanto precede, i Servizi finanziari comunali confermano la sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento complessivo, costituito dal credito oggetto del MM 2629 e dal presente credito suppletorio.

V Conclusioni

Come per altre opere, il Municipio si è affidato a professionisti di comprovata esperienza, anche in ragione della positiva collaborazione maturata nella trasformazione del Cinema Lux e del Salone Cosmo, oggetto del MM 2480. Nel caso di Casa Chiattono, tuttavia, il coordinamento con i professionisti e, in particolare, il controllo dell'evoluzione finanziaria, nonostante diversi solleciti sullo specifico punto, non si sono svolti secondo le aspettative, pur considerando l'inevitabile incertezza insita nell'ambito di interventi su edifici vetusti, nei quali alcune criticità emergono spesso soltanto a cantiere aperto. In corso d'opera sono inoltre state decise ulteriori migliorie, fortemente caldeggiate dagli specialisti anche proprio in considerazione della vetustà dell'edificio progettato nel 1922.

È importante nondimeno sottolineare come il maggior costo non è determinato da errori di progetto o di lavorazioni, ma che l'intero superamento di spesa è determinato da opere integrate nel manufatto ristrutturato che ne hanno aumentato il valore e che presenta un risultato finale di innegabile qualità, sia per l'edificio stesso sia per le adiacenze, come l'inaugurazione del 9 giugno scorso ha potuto attestare.

Il presente Messaggio è trasmesso per esame e rapporto alla Commissione della gestione ai sensi dell'art. 10 cpv. 1 RALOC.

Pertanto, considerato tutto quanto sopra esposto, invitiamo il Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e:

1. È concesso il credito suppletorio di fr. 397'000.00 per la realizzazione degli interventi di risanamento e ristrutturazione della Casa Chiattoni, a copertura dello scoperto del MM 2629.

Con ossequi.

Per il Municipio

La Sindaca:

Simona Rusconi

Il Segretario:

Christian Barelli