

Via Tognola 1
BIASCA
Telefono: 091 862 11.74
Fax: 091 862 13 80
E-mail: info@patriziatobiasca.ch
Sito: www.patriziatobiasca.ch

MESSAGGIO DELL'UFFICIO PATRIZIALE

Al Consiglio patriziale concernente la richiesta di autorizzazione a stare in lite con l'architetto Lorenzo Cotti titolare dello Studiodiviabalestranove, Locarno e la richiesta di un credito di CHF 40'000.00 per le spese legali e peritali

del 6 febbraio 2019

Gentile signora Presidente,
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri patriziali,

L'Ufficio patriziale ha assegnato la progettazione e la Direzione lavori per il suo stabile 1515 in Piazza Centrale all'architetto Lorenzo Cotti dello Studiodiviabalestranove di Locarno.

Lo stabile è stato inaugurato nel 2015 quando alcuni dettagli e rifiniture erano ancora in fase di realizzazione, questo nell'intento di permettere alla Banca Raiffeisen di prendere possesso degli spazi affittati nel pieno rispetto del contratto di affitto concordato e sottoscritto. Nei tempi previsti si sono conclusi i lavori e si sono potuti insediare gli altri inquilini.

Alcuni inconvenienti sulla struttura e all'esterno della stessa (fontana) si sono subito manifestati e, in collaborazione con l'architetto progettista e la DL, si è cercato di porvi rimedio con interventi che non hanno per nulla convinto e soddisfatto l'Ufficio. Con il passare del tempo gli artigiani e progettisti coinvolti si sono defilati sempre più con evidente e chiaramente dichiarato disappunto dell'Ufficio.

L'evidente mancanza di riscontri e la prevista e abituale gara allo scarico di responsabilità da parte di artigiani e tecnici coinvolti ci ha convinto della necessità di dare mandato a uno studio legale per risolvere i problemi sorti a seguito dei difetti segnalati e constatati da tutti gli interessati.

L'Ufficio ha pertanto incaricato l'avvocato Luca Baggi di rappresentarlo.

Dopo una prima riunione il 28 giugno 2018 abbiamo inoltrato ufficialmente all'architetto Cotti l'invito a voler documentare quanto intrapreso nei confronti dei singoli artigiani per eliminare i difetti riscontrati e per concordare un vincolante piano di azione che potesse permettere di uscire dalla situazione di stallo che si era venuta a creare. Si invitava inoltre l'architetto Cotti a voler prontamente informare tutte le ditte coinvolte di inoltrare ai rispettivi assicuratori RC la notifica di possibile responsabilità nella vertenza.

Il 12 settembre 2018 l'Ufficio ha convocato una riunione alla presenza del nostro legale e con la partecipazione degli architetti Cotti e Terraneo, incaricato della DL dall'architetto progettista, in quanto non c'erano stati sviluppi a seguito della lettera inviata. In questa occasione si è stabilito un programma di lavoro che gli architetti hanno condiviso.

Il 14 dicembre l'avv. Baggi inviava un sollecito indicando il 10 gennaio 2019 quale ultima data per il rispetto di quanto pattuito senza ricevere risposta in merito se non verbali e poco attendibili giustificazioni.

A questo punto L'Ufficio ha deciso di valutare la possibilità di recedere dalla composizione bonale, richiedendo al legislativo l'autorizzazione a stare in lite.

PATRIZIATO DI BIASCA

Lo Studio Cotti è responsabile e garante verso il Patriziato, con cui ha sottoscritto regolare contratto secondo norme SIA, dell'opera eseguita e quindi del rispetto della qualità della prestazione e del risultato desiderato. All'architetto progettista responsabile anche per contratto della DL spetta chiaramente, per competenza e per mandato, il dovere di diligenza nella sorveglianza del cantiere, la verifica della qualità delle opere prestate dai singoli artigiani, l'allestimento dei protocolli di collaudo e consegna, l'accertamento dei difetti di costruzione, l'ordinazione dei provvedimenti da adottare, la fissazione delle scadenze da rispettare per la loro eliminazione, il controllo dell'eliminazione dei difetti.

Queste sono le motivazioni che ci hanno portato a richiedere l'autorizzazione a stare in lite unicamente con l'architetto Cotti, ritenendo inutile, dispendioso e poco interessante da parte nostra aprire il contenzioso con tutti gli artigiani, fornitori e tecnici interessati. Toccherà al nostro legale e all'architetto Cotti arrivare a coinvolgere tutte le parti nell'intento di eventualmente incaricare un perito neutro di constatare cosa non funziona, definire le responsabilità finanziarie, valutando la possibilità di cercare una soluzione di compromesso con le diverse assicurazioni. La possibilità di far capo a una perizia commissionata unicamente dal Patriziato è stata scartata in quanto potrebbe venir considerata di parte e quindi facilmente contestabile.

Per poter far valere le nostre giuste rivendicazioni e difendere gli interessi del Patriziato è necessaria la vostra autorizzazione a stare in lite con l'architetto Cotti.

Come ampiamente spiegato e considerata la complessità della materia diventa ineluttabile farci rappresentare da un legale per valutare e intraprendere i giusti passi, evitando di incorrere in errori di procedura e valutazioni che potrebbero rivelarsi molto gravi per il nostro Ente.

Con questo Messaggio vi chiediamo inoltre di votare il credito necessario a coprire le spese legali e procedurali che comprendono anche eventuali partecipazioni per le spese peritali.

Risulta assai difficile quantificare in anticipo i costi di una procedura: questi dipendono dall'effettivo dispendio di tempo richiesto dalla conduzione della pratica e dalle spese connesse con l'allestimento delle prove peritali. Anche per sottolineare la determinazione del Patriziato nei confronti del progettista vi chiediamo di concedere un credito di CHF 40'000.00, suddivisi in CHF 17'500.00 per i costi legali (60 ore x CHF 250.00 ore + spese) e CHF 22'500.00 per spese e tasse di giustizia (compresi gli anticipi per le prove peritali).

Qualora il credito richiesto giungesse a esaurimento sarà premura dell'Ufficio presentare con un Messaggio la richiesta per il necessario aggiornamento.

L'Ufficio propone e sostiene la ricostituzione della Commissione Piazza Centrale per meglio tener informato il Consiglio patriziale e per avere un supporto competente e attivo nell'affrontare questa spinosa situazione.

Commissione competente per l'allestimento del rapporto

Conformemente a quanto indicato dall'art. 52 del Regolamento patriziale di Biasca il messaggio è assegnato alla Commissione della gestione.

Proceduta di voto

La procedura di voto per le autorizzazioni ad intraprendere o a stare in lite, a transigere e a compromettere, riservate le procedure amministrative (art. 68 lett h) LOP) richiede la maggioranza qualificata (2/3 dei votanti). La risoluzione dovrà pertanto ottenere il voto favorevole di almeno 13 Consiglieri patriziali.

PATRIZIATO DI BIASCA

L'Ufficio patriziale, a vostra completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, vi invita quindi a concedere l'autorizzazione a stare in lite approvando l'annesso disegno di decreto che comprende la richiesta di un credito di CHF 40'000.00 per far fronte alle spese legali e peritali.

Per l'Ufficio patriziale:

Il Presidente:

la segretaria:

Elio Rè

Tiziana Rè

D e c r e t o

Autorizzazione a stare in lite con l'arch. Cotti e credito di CHF 40'000.00 spese legali

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- ◆ Visto il messaggio n. 3/2019 dell'Ufficio patriziale;
- ◆ Sentito il rapporto della Commissione della gestione;

d e c r e t a:

- Art. 1:** L'Ufficio patriziale è autorizzato a stare in lite nella causa con l'architetto Lorenzo Cotti titolare dello Studiodiabalestranove di Locarno (art. 68, lettera h, LOP).
- Art. 2:** È concesso un credito di CHF CHF 40'000.00 a copertura delle spese legali e peritali.
- Art. 3:** Eventuali risarcimenti e ripetibili andranno a degrado della spesa.
- Art. 4:** Il credito verrà iscritto nel conto investimenti del Patriziato di Biasca e finanziato tramite la liquidità.