

RICEVUTO

9 GEN. 2012

**RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE SUL M.M. N. 11/2011,
CONCERNENTE LA RICHIESTA DELLO STANZIAMENTO DI UN CREDITO DI
FR. 7'745'000.-- PER L'EDIFICAZIONE DELLA NUOVA SCUOLA
DELL'INFANZIA**

Torricella-Taverne, Il 9 gennaio 2012

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,

il messaggio municipale in rassegna dovrebbe – speriamo – essere l'ultimo di un lungo iter che già coinvolse il Municipio e il Consiglio comunale della passata legislatura con la vendita di un gioiello di famiglia, il cui ricavo era destinato a finanziare la costruzione della nuova sede centralizzata della SI, nonché a pianificare la zona Traversee, dove già si trovano la SE, due sedi della SI e alcuni impianti sportivi comunali.

Il progetto, fortemente voluto non solo da Municipio e Consiglio comunale, ma anche dalla popolazione, si sta portando a compimento. Un sogno nel cassetto che la cittadinanza aveva da moltissimo tempo, ma che le risorse limitate del nostro Comune non ci hanno consentito di realizzare prima.

Si tratta della terza grande realizzazione di edifici pubblici nel nostro Comune negli ultimi 50 anni. Dopo la SE all'inizio degli anni '70 e la casa comunale negli anni '90, la SI va a completare quelle opere essenziali di sicuro interesse comunale, con una spesa che, come il caso impone, ha fatto riflettere e discutere molto. Questo progetto è stato uno dei primi su cui ci siamo chinati in questa legislatura, e sarà uno degli ultimi che dovremo affrontare. Tocca a noi decidere e non a chi verrà dopo, perché sebbene l'operazione immobiliare è stata iniziata con la passata legislatura, la discussione sul numero delle sedi da realizzare, il credito da votare per dare avvio al un concorso di progettazione, il credito da stanziare per l'elaborazione del progetto vincitore dello studio associato BBR e,

infine, il credito per dare avvio alla costruzione di questa importante opera, spetta responsabilmente a noi.

All'inizio di questo quadriennio eravamo tutti convinti che le cose potessero svolgersi rapidamente, mentre i tempi della politica e le difficoltà che si incontrano cammin facendo, hanno rallentato i tempi decisionali. Mai forse come con questa opera di interesse comunale, ci siamo resi conto di quanto sia difficile progettare, programmare e deliberare nell'interesse della popolazione, pur avendo inanellato una serie di errori, dei quali ci si è resi conto solo man mano che le cose procedevano. Negli anni 2003/2005 il Consiglio comunale aveva stanziato un credito per la realizzazione di un centro di protezione civile, confidando sul fatto che il futuro asilo avrebbe dovuto sorgere su questo impianto, profittando dei sussidi federali e di un sicuro risparmio al momento in cui si sarebbero dovute gettare le fondamenta della SI. Tutti erano convinti del vantaggio, mentre nel corso della progettazione della SI, questa scelta ha comportato delle spese supplementari che nessuno si sarebbe ai tempi immaginato, giacché la spesa era stata votata nella convinzione di trarne dei vantaggi. Poi v'è stata la necessità di pianificare - correttamente - tutto il comparto in cui doveva sorgere la SI, con la conseguenza che, al momento dell'elaborazione del bando di concorso, ci si è accorti che i vincoli pianificatori erano troppo limitanti per dar modo agli architetti di presentare progetti più interessanti e, magari, più economici, di quelli che sono stati elaborati. Egualmente il bando di concorso, malgrado sia stato confezionato da specialisti del settore, ha creato incomprensioni e ha generato false aspettative verso chi pensava di costruire una scuola della SI con una spesa ben più bassa (Fr. 5,2 mio. secondo una stima dell'arch. Tibiletti rilevata da uno scritto del 21 ottobre 2008) di quella che ci accingiamo a deliberare. Egualmente la giuria che ha esaminato i progetti, non ha fatto capo ad indagini suppletive e approfondite per sapere se la stima dei costi del progetto vincitore, rientrava nel preventivo che si era prefigurato. Si è trattato dell'errore più grave che ha causato ripercussioni negative per il seguito della procedura. Lo stesso errore è stato riportato al momento in cui abbiamo votato il credito per la progettazione (Fr. 451'000.--). A

quell'epoca gli architetti, per poter calcolare il loro onorario, avevano stimato che il costo per la costruzione della SI, si aggirava intorno a Fr. 5'864'400.--. In sede di progettazione, queste stime sono però risultate sbagliate. Un primo progetto fissava i costi di costruzione in Fr. 8'681'144.-- (valutazione del 13 dicembre 2010). Diligentemente il Municipio ha chiamato a raccolta gli architetti chiedendo loro di comprimere i costi, giacché una simile spesa esorbitava, e di molto, quanto ci si poteva aspettare. Dopo un ulteriore lavoro degli architetti, con rinunce finanche dolorose, i costi sono stati compressi in Fr. 7'741'157.--, con una minore spesa rispetto al progetto precedente di Fr. 940'000.-- ca. Sulla base di questo nuovo preventivo è stato elaborato il MM 11-2011 del 13 luglio 2011 che, però, non ha trovato il favore e il consenso della maggior parte dei membri delle commissioni interessate. Vista la situazione di stallo, la commissione della gestione ha chiesto al Municipio e agli architetti di riesaminare il progetto, pur mantenendone tutte le caratteristiche e la foggia, in vista di ridurre ulteriormente i costi. Prima di dar corso a questa iniziativa, per sentire il polso dei consiglieri comunali, il Municipio ha organizzato una riunione informativa supplementare a quella che era già stata indetta per le commissioni coinvolte nel progetto. Grazie alle insistenze della CdG, il Municipio ha chiesto di rivedere i piani agli architetti, i quali hanno elaborato la variante che ha formato oggetto del messaggio complementare del 21 novembre 2011, i cui rilievi sono commentati in questo documento (sub ad 1 a cui si rinvia per brevità). Sostanzialmente, attraverso una ragionata e ponderata riduzione delle volumetrie, che mantengono però intatte tutte le caratteristiche del progetto vincitore, si è potuto ridurre la spesa di ulteriori Fr. 550'000.-- ca. Oltre a ciò, rispetto alle previsioni precedenti, non si è tenuto conto di ribassi che potevano essere concessi dagli artigiani e dall'impresa generale che verranno incaricati, per una percentuale che si aggira intorno al 2%, oltre ad uno sconto che viene concesso a chi paga speditamente i lavori, per un ulteriore 2%, così da portare la spesa a Fr. 6'958'098.--.

Ci troviamo però ancora nella fase dei preventivi, ove il margine di errore (+ / -) si aggira intorno al 10%. Le nuove valutazioni sembrano però più convincenti ed

approfondite di quelle passate, giacché le stesse si fondano ora su dati statistici aggiornati che sono stati elaborati in concerto con elementi in possesso delle autorità cantonali per strutture simili. Parimenti il mercato della costruzione sembrerebbe essere favorevole e dovrebbe consentire quantomeno quegli sconti e quei ribassi che sono stati precisati nel messaggio.

Vi sono quindi elementi sufficienti per credere, ora, che la spesa per la costruzione di una nuova SI possa essere contenuta entro i Fr. 7 mio.

Si tratta di una spesa importante, che supera di almeno Fr. 1 mio il preventivo che era noto ad ogni consigliere comunale al momento in cui si votò il credito di Fr. 451'000.-- per la progettazione della SI, e di almeno 1,5 mio rispetto al momento in cui si diede avvio al concorso di progetto.

I dati che abbiamo nelle nostre mani non ci consentono però di pensare di poter realizzare una SI di queste dimensioni e con questi materiali a prezzi sostanzialmente inferiori. Sarà però il libero mercato a dircelo al termine delle procedure previste per le commesse pubbliche.

In commissione si è pensato all'idea di abbandonare il progetto che ha vinto la gara e di rifare la procedura, per verificare se vi fosse la possibilità di costruire a costi più bassi. Orbene, un simile esercizio avrebbe significato la perdita secca di Fr. 125'000.-- per l'organizzazione del progetto di concorso, oltre a Fr. 451'000.-- che abbiamo speso per l'elaborazione del progetto - con la variante - che ci è stato sottoposto per esame. In totale si tratta di Fr. 576'000.--. Pure il Municipio ha fatto questo esercizio e, tenendo conto dei prezzi di mercato, il minor costo sarebbe stato di soli Fr. 400'000.-- (cfr. messaggio aggiuntivo sub. 4) per un altro, nuovo, e diverso (più piccolo) progetto, con una conseguente perdita di ca. Fr. 200'000.-- al termine di questa operazione. Certo si tratta di una stima, ma se volessimo considerare dei costi ancora più bassi, lo standard del futuro edificio scolastico non potrebbe essere dissimile da quello dei prefabbricati che abbiamo costruito negli anni '70. Il quesito che dobbiamo porci è dunque quello di sapere se ne vale la pena: rifare tutto considerando di

perdere Fr. 600'000.-- già spesi, oppure andare avanti con quello che abbiamo ed approvare il credito di costruzione in esame? Per la commissione della gestione la risposta è chiara. Abbiamo un progetto apprezzabile, che ha vinto una gara di concorso e che ha raccolto commenti tutto sommato positivi e lusinghieri. Dal profilo architettonico il progetto è questo e non può essere modificato ulteriormente. Questa opera saprà sicuramente rispondere alle aspettative dei più piccini e delle famiglie del Comune. Un altro progetto non può entrare in linea di conto, perché il possibile risparmio verrebbe eroso dalla spesa che già abbiamo dovuto affrontare in questa procedura. Egualmente la nuova struttura riprogettata non potrebbe avere i livelli di standard che offre quella in oggetto (o perché più piccola, o perché di sicuro minor pregio).

Un altro aspetto che occorre considerare è la sopportabilità della spesa. Il Municipio diligentemente si è soffermato su questo aspetto nel messaggio originario (pag. 7 e 8) e la Commissione della gestione non ha particolari commenti da formulare, se non quello di rilevare che, se il programma degli investimenti rimarrà invariato, il nostro moltiplicatore aritmetico schizzerà al 104%, secondo gli ultimi dati in possesso del Municipio. Questa proiezione deve però essere mitigata. Intanto occorre precisare che la progettata opera costerà ca. Fr. 750'000.--/800'000.-- in meno rispetto a quanto si era prospettato nell'estate scorsa (luglio 2011). In secondo luogo l'esperienza ci insegna che un conto è progettare e, un altro, è realizzare. I tempi della politica sono spesso più lunghi di quelli che i politici auspicano, per cui vi saranno dei ritardi fisiologici nei prossimi investimenti, che ci consentiranno di sopportare il colpo e di diluire gli investimenti su un arco di tempo più lungo. Una cosa è però certa. Il moltiplicatore non potrà rimanere ai livelli attuali e i prossimi investimenti dovranno essere oculati in funzione delle priorità e delle nostre capacità a sopportare la spesa, cercando di mantenere un equilibrio finanziario che sia condiviso da una larga/larghissima maggioranza. Ora però siamo a fine legislatura, e il prossimo Municipio sarà tenuto a confermare o a riorientarsi sulle spese che vorrà affrontare.

Questa opera, voluta e sostenuta da tutte le parti politiche, deve però essere realizzata, anche se a caro prezzo, perché il nostro Comune è chiamato a rispondere alle istanze dei nostri più piccoli abitanti, e di offrire loro una scuola dell'infanzia ove possano crescere ed imparare in un ambiente accogliente, caldo e adatto alle esigenze che la scuola di oggi impone.

Il preventivo di spesa da votare per la realizzazione della SI sarà conseguentemente di Fr. 6'958'098.--. Qualora il Municipio si accorgesse di sorpassi evidenti al momento dell'apertura delle offerte dei vari artigiani, dell'impresa di costruzione e degli specialisti, esso dovrà informare il CC e, all'occorrenza, dovrà licenziare un messaggio aggiuntivo prima di precedere alle delibere. Vista la spesa e le ripercussioni che le stesse avranno sulle finanze, è doveroso che il prossimo Municipio si attenga a questa condizione, per evitare sorprese e per garantire al CC, ai gruppi politici e, più in generale, alla popolazione, la massima trasparenza prima di dare inizio ai lavori.

Resta inteso che eventuali risparmi generati conseguentemente ad offerte inferiori rispetto alle previsioni, non potranno essere utilizzati per altri lavori, se non esplicitamente autorizzati dal CC .


La CdG lascia al CC la decisione, vista la spesa e l'importanza dell'opera che verrà realizzata, di valutare se non sia il caso di designare una commissione ad hoc che affianchi il Municipio, se non già al momento delle delibere, quantomeno nel seguire i lavori e i pagamenti, man mano che questi avanzeranno. Questa proposta verrà semmai formalizzata da uno o più consiglieri comunali in sede di discussione.

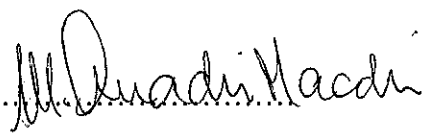
Ciò posto la commissione della gestione propone di

DELIBERARE:

1. Sono approvati il progetto definitivo realizzato dal consorzio BBR architetti, 6900 Massagno e il preventivo dei costi di costruzione del 21 novembre 2011/15 novembre 2011.
2. Al Municipio è concesso un credito di complessivi Fr. 6'958'098.-- per l'edificazione della nuova scuola dell'infanzia, ritenuto che se il preventivo di spesa verrà verosimilmente superato al momento in cui verranno aperte le offerte dei vari artigiani e degli specialisti, il Municipio sospenderà le delibere per gli appalti, informerà il Consiglio comunale e, all'occorrenza, ritornerà in questa sede con un messaggio aggiuntivo. Eventuali risparmi generati conseguentemente ad offerte inferiori rispetto alle previsioni, non potranno essere utilizzati per altri lavori, se non esplicitamente autorizzati dal CC.
3. Il sussidio cantonale andrà in diminuzione del credito.
4. Il credito basato sull'indice dei costi del mese di maggio 2011, sarà adeguato alle giustificate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.
5. Il credito decade se non verrà utilizzato entro il 31 dicembre 2015.

PER LA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

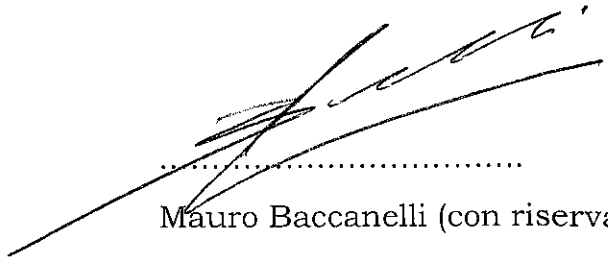

.....
Attilio Rampini


.....
Mirta Quadri Macchi



.....

Marco Ochsner (con riserva)



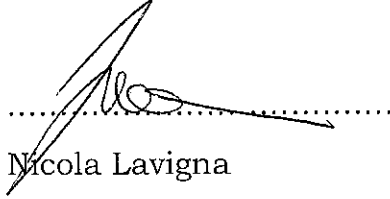
.....

Mauro Baccanelli (con riserva)



.....

Vittorio De Carli



.....

Nicola Lavigna