



COMMISSIONI DELLA GESTIONE E DELLE OPERE PUBBLICHE
DEL COMUNE DI LOSONE



Messaggio municipale n. 126 del 28.01.2020 al Consiglio Comunale di Losone

Losone, 16 giugno 2020

Domanda di credito di CHF 825'000.— per il concorso di progetto per una nuova Casa comunale e la valorizzazione dell'intero comparto

Egregio signor Presidente, gentili signore, egregi signori Consiglieri Comunali,

Premessa

Le Commissioni della Gestione e delle Opere pubbliche si sono riunite a più riprese, l'ultima in data 10 giugno 2020, per analizzare il Messaggio Municipale in oggetto. L'analisi non si è limitata al solo credito in discussione, ma anche al suo inserimento nel contesto globale degli investimenti che saranno affrontati dal Comune nei prossimi anni, tenuto conto che l'importo previsto nel piano finanziario suddiviso sui due anni, era notevolmente inferiore (6 Mio) a quanto valutato nel presente Messaggio.

Progetti in essere e futuri quali la ristrutturazione della scuola elementare, il nuovo centro civico, la partecipazione per la casa anziani medicalizzata, un eventuale futuro progetto per l'ex-caserma, e altri fanno comprendere quanto ogni decisione d'investimento andrà ad incidere sull'insieme del bilancio comunale.

Sebbene attualmente il costo del denaro sia contenuto, bisogna prestare attenzione a non correre il rischio di indebitare eccessivamente le future generazioni o dover aumentare il moltiplicatore d'imposta, portandolo al 95%, il quale risulterebbe tutt'altro che interessante. Inoltre, è difficile oggi prevedere se e quali saranno le conseguenze dell'attuale situazione legata al Coronavirus. Considerato che le entrate per imposte provengono in grossa maggioranza dalle persone fisiche (90% - 2016) ci si potrebbe aspettare una contrazione del gettito nei prossimi anni.

Sulla base di tali premesse, per le Commissioni era importante considerare il maggior numero di aspetti relativi al progetto e ai suoi costi, con l'obiettivo di dare via libera all'allestimento di un progetto definitivo sostenibile, cercando di rientrare nei costi dello studio di fattibilità e contemporaneamente evitare un'eventuale futura bocciatura dei crediti di costruzione.

Approfondimenti delle Commissioni

Le Commissioni sono state confrontate con un Messaggio che prevede un costo per l'opera di 13.7 Mio a fronte dei 9,25 Mio indicati dallo studio di fattibilità. Le Commissioni hanno quindi voluto approfondire le ragioni di questa importante differenza per cercare di comprenderne le cause.

Indipendentemente dal grado di precisione nell'allestimento dei preventivi delle due fasi, le Commissioni hanno ritenuto insufficienti le informazioni ricevute in prima battuta. Hanno pertanto chiesto maggiori chiarimenti in particolare in merito alle voci di costo in cui si sono riscontrate le differenze più significative e in merito alle modifiche di alcune esigenze (p.es. numero di posteggi).

Paragonando le due fasi precedentemente indicate, le principali differenze sono comunque riconducibili a quanto non previsto nella fase dello studio di fattibilità. Lo stesso non contemplava infatti i costi dell'IVA (716'000 CHF), i costi secondari (150'000 CHF+ IVA), la riserva (500'000 CHF+IVA), l'arredamento (300'000 CHF + IVA) e la differenza per la sistemazione esterna che potrebbe essere riconducibile a dei piccoli cambiamenti d'esigenza (400'000 CHF + IVA). Per tali aspetti, le Commissioni si permettono di esprimere un certo disappunto per come è stata approcciata la visione globale dei costi tra le diverse fasi e nella preparazione del Messaggio Municipale. Inoltre, preso atto di alcuni esempi portati durante i lavori di approfondimento da parte di commissari con una comprovata esperienza nel settore edile, si ritiene che i costi al m3 indicati dagli architetti (anche dopo l'ultima valutazione) siano da considerare particolarmente prudenti e superiori del 20-30% a quanto attualmente applicato nel mercato delle costruzioni. Da sottolineare che oltre ai margini sopra riportati, si è prevista un'ulteriore riserva di ulteriori 0,5 Mio.

Un altro punto molto importante discusso dalle Commissioni, segnalato sia al Municipio, sia ai progettisti, è quello di prevedere fin da subito più strumenti possibili per contenere i costi e permettere in futuro a chi si troverà a decidere al momento della presentazione del credito per la realizzazione dell'opera di valutare

possibili alternative qualora ci si trovasse confrontati con dei costi eccessivamente elevati che di conseguenza rischierebbero di rendere il progetto insostenibile economicamente.

Parcheggio sotterraneo e contenimento dei costi

Durante le discussioni in seno alle Commissioni ci si è soffermati sull'edificazione del parcheggio sotterraneo e sull'eventuale opportunità di rinunciare a quest'opera qualora risultasse troppo onerosa (costo quantificato in ca. 2 Mio di CHF). Va qui sottolineato che la maggioranza dei commissari di entrambe le Commissioni ritiene opportuna la realizzazione del parcheggio sotterraneo, considerato parte integrante del concetto pianificatorio d'insieme dell'intero comparto e confacente alle esigenze del nuovo edificio, e auspica pertanto che lo stesso venga realizzato rientrando nei parametri di un investimento sostenibile.

Al momento della presentazione dei preventivi definitivi per l'opera completa sarà fornita dagli architetti anche una valutazione del costo per l'edificazione senza l'autorimessa. Come confermato dall'Esecutivo, il progetto può in tal senso essere "snaturato", ossia sono ancora possibili delle modifiche a posteriori dopo aggiudicazione del concorso senza rischiare d'incorrere in sanzioni di legge o ricorsi da altri partecipanti al concorso.

In generale, come già scritto in precedenza, l'esercizio di proporre delle alternative economicamente più interessanti, non dovrà limitarsi al parcheggio sotterraneo, ma dovrà essere esteso ad altre opere/materiali che potrebbero contenere in modo significativo l'impegno finanziario. In sintesi, si auspica che nella fase di progettazione venga fatto il massimo sforzo strategico per evitare che al momento della votazione sul credito di realizzazione dell'opera la progettazione subisca una battuta d'arresto come si è verificato nel 1989 e in altre fasi.

Valutazione standard Minergie-P e Minergie-A

La maggioranza dei commissari, chiede al Municipio che venga fatta una valutazione del raggiungimento degli standard Minergie-P e Minergie-A, nella quale si considerino i vantaggi (incentivi, minor consumo, miglior benessere, minori emissioni di CO2, indipendenza energetica, possibilità di utilizzo incentivi FER, ecc.) e gli svantaggi (maggiori costi) per la durata dell'aspettativa di vita dell'edificio, minimo quarant'anni. Sulla base della valutazione, nel momento della votazione dei preventivi, i consiglieri comunali, avranno la possibilità di optare per lo standard energetico da raggiungere.

Aggiornamenti sul progetto

Data l'importanza dell'obiettivo da raggiungere si auspica che il Municipio tenga aggiornati i capi gruppi durante il progetto nei momenti ritenuti chiave e non si aspetti solamente l'incontro di Consiglio comunale per discutere l'accettazione dei preventivi.

Le Commissioni della gestione e la Commissione delle opere pubbliche, in funzione delle proprie responsabilità, invitano quindi il Consiglio Comunale a deliberare:

1. È concesso un credito di CHF 825'000.- per l'elaborazione del progetto e preventivo definitivi per la costruzione della nuova Casa comunale di Losone e la valorizzazione del comparto comprendente anche il sedime dell'ex Asilo.
2. Il Credito sarà iscritto nel conto degli investimenti nr. 503.110 "Progetto definitivo nuova Casa comunale" del centro costo 090 Compiti non ripartibili.
3. Termine di scadenza del credito (art. 13.2 LOC): 31 dicembre 2021.

Con stima.

Per la Commissione della Gestione

Belotti Tiziano
(Presidente e relatore)



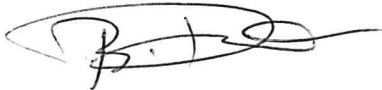
Storni Franco

p.o. F. Storni

Montandon Chantal

p.o. C. Montandon

Duca Beatrice



Daldoss Gianluigi



Ghiggi Imperatori Nathalie



Flammini Francesca



Per la commissione delle Opere Pubbliche

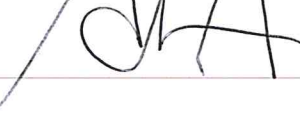
Belotti Tiziano
(Presidente e relatore)



Cugini Juri



Ambrosini Maurizio



Cavalli Tiziano



Fornera Lorenzo



Guerini Luca

