



RAPPORTO

**sul MM no. 8 - 2023
concernente la richiesta di un credito di CHF 31'000'000.00
per la realizzazione della prima fase del Comparto Bosciorina,
comprendente la nuova sede della Scuola elementare con la doppia palestra,
il Servizio cantonale logopedico e il Rifugio pubblico della PCi**

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

La nostra Commissione si è riunita una prima volta lunedì 24 aprile scorso, unitamente alla Commissione delle Opere Pubbliche, per la presentazione e l'esame del messaggio municipale in oggetto con la presenza del Sindaco Loris Galbusera, del capo dicastero Municipale Roberto Cefis, della Capo tecnico Maura Mossi Nembrini, e del capoprogetto UT Demis Petrucciani che ringraziamo per la disponibilità e per le puntuali spiegazioni. Di seguito dopo una attenta analisi della proposta municipale la Commissione ha inoltrato al Municipio alcune domande di approfondimento in concomitanza con quelle sollevate dalla Commissione opere pubbliche.

1. Premessa

Il messaggio municipale per la realizzazione della prima fase del Comparto Bosciorina era atteso con molto interesse perché segue un iter tracciato dal Municipio che ha avuto inizio con la procedura dei mandati di studio in parallelo (MM 11-2018); specialmente il suo oneroso costo d'investimento era atteso ad una verifica con quanto presentato con il MM 35 - 2021 progettazione del Comparto Bosciorina e con quanto presentato con il Piano finanziario MM 8 - 2022.

Le preoccupazioni di carattere finanziario espresse nel rapporto commissionale del 7.02.2022 sul MM 35-2021 erano giustificate. Si riporta il passaggio:

“Tutti i membri della Commissione sono convinti dell'importanza di questo progetto per il nostro Comune e ritengono che sia importante dare fiducia al Municipio e non frenare la progettazione. Va però anche esplicitato che quanto emerso dal confronto tra quanto preventivato nel messaggio e lo studio BfB, benché siano dati di massima, desta qualche preoccupazione che speriamo sia tenuta in considerazione dall'esecutivo.

Un'ulteriore preoccupazione della Commissione concerne il futuro della Bibliomedia: essa, oltre a essere il perfetto trait d'union intergenerazionale all'interno del Comparto, è attualmente un'importante realtà per la promozione della cultura e dell'educazione nel borgo e in generale per la regione delle Tre Valli (rifornisce tutte le biblioteche scolastiche delle valli ed è tra i maggiori enti di promozione e finanziamento della cultura nella zona). Si invita pertanto l'esecutivo a mettere in campo tutte le forze per cercare di mantenere questa realtà all'interno del progetto. Siccome si tratta di un Ente di interesse cantonale e federale ed è stato originariamente ubicato a Biasca proprio per favorire le zone periferiche, crediamo vi possano essere gli estremi per chiedere l'autofinanziamento.

Inoltre, si ribadisce che per esprimere un parere più preciso sul proseguo del finanziamento dell'intero comparto Bosciorina, la Commissione deve essere messa nella condizione di fare le dovute valutazioni di carattere finanziario orientandosi con il Piano finanziario aggiornato.”

Ad inizio maggio scorso la Commissione si è permessa di sollecitare il Municipio affinché fornisca al più presto la documentazione relativa agli aggiornamenti del Piano delle opere (PO) e del Piano finanziario (PF); richiesta che era già stata espressa con il rapporto commissionale del 10.12.2022 relativo ai conti preventivi 2023: *“Inoltre visto che recentemente ci sono degli importanti cambiamenti, in primo luogo con la tendenza al rialzo dei costi degli investimenti, invitiamo il Municipio ad aggiornare il Piano delle opere nel corso dell'anno 2023.”*

Lunedì 5 giugno scorso, il Sindaco Loris Galbusera coadiuvato dal capo servizi finanziari Michele Ferrari ci ha presentato l'aggiornamento del Piano Finanziario 2023-2027 accompagnato dal Rapporto BDO. Il nuovo PF, incentrato soprattutto sulla realizzazione del comparto Bosciorina, presenta un programma d'investimenti che rimane ambizioso pur essendo stato rivisto rispetto al precedente con la posticipazione di alcune opere.

Una analisi approfondita del nuovo piano finanziario 2023-2027 verrà eseguita dopo che il Municipio avrà licenziato il relativo Messaggio municipale.

2. Edificazione a tappe

Terminata la fase progettuale è stata pubblicata la domanda di costruzione e a seguire è stata pubblicata la variante di PR CP4 Comparto Bosciorina che era stata approvata da parte del Consiglio comunale (vedi MM 18-2022).

Sulla base della domanda di costruzione e del progetto definitivo il Municipio ha valutato la costruzione in tre tappe. La prima tappa prevede l'edificazione della Scuola elementare (SE) con la sua doppia palestra con integrato un rifugio per 600 posti protetti.

Il progetto completo del Comparto Bosciorina “**nuovo centro intergenerazionale**” comprende:

- La scuola elementare con inserito il Servizio della logopedia.
- La doppia palestra con integrato un rifugio di 600 posti protetti.
- La Scuola dell'infanzia (due sezioni).
- Il Servizio educazione precoce speciale (SEPS).
- Un Centro extrascolastico.
- Un Asilo nido.
- Una piccola palestra multifunzionale.
- Una nuova Bibliomedia.
- La nuova Casa per anziani.
- Sistemazione aree esterne: parco ricreativo, giardini, posteggi, percorsi veicolari.

Gli specialisti hanno previsto di adattare tutti gli stabili allo standard Minergie-A-ECO per garantire una maggiore indipendenza energetica tramite produzione propria di elettricità e per garantire una costruzione sana ed ecologica utilizzando solo sistemi e materiali compatibili con la costruzione sostenibile.

Tutte le parti d'opera che compongono il complesso del progetto sono state discusse e verificate con i diversi interlocutori, in particolare per quanto concerne gli spazi e le esigenze necessarie ad ogni funzione.

Per una analisi tecnica e di dettaglio delle parti d'opera ci rimettiamo alle osservazioni espresse dalla Commissione delle opere pubbliche e contenute nel relativo rapporto.

Prima di entrare nel merito della parte finanziaria, vogliamo evidenziare alcuni principali dati edificatori che compongono il progetto:

Scuola elementare:

- 17 aule di classe di circa 90 mq orientate verso sud
- 3 spazi multiuso polivalenti di 100 mq
- 6 aule speciali
- 1 aula Servizio cantonale di logopedia 90 mq
- 1 biblioteca di circa 40 mq
- 2 locali docenti
- Spazi per l'amministrazione e di servizio

Palestra doppia:

- 1 superficie totale di 910 mq – eventuale sala eventi fino a 450 utenti
- 1 deposito attrezzi/backstage 235 mq
- 4 spogliatoi con docce uomini / donne
- 2 spogliatoi docenti
- 8 servizi igienici
- 1 locale buvette per manifestazioni 10 mq
- 4 locali tecnici
- Tribune telescopiche estraibili

Rifugio pubblico PCi:

- Al piano interrato della SE è disposto un rifugio pubblico con 600 posti protetti ripartiti in 3 rifugi da 200 persone ciascuno.

In merito alle tempistiche delle tappe successive auspichiamo che in tempi relativamente brevi si possano raggiungere gli accordi con il Cantone per l'ottenimento dei finanziamenti della Scuola dell'infanzia e con gli Enti interessati per il finanziamento della nuova Bibliomedia.

3. Preventivo di spesa

La stima dei costi dell'intero progetto (*comprensiva di tutte le 3 tappe previste, esclusa l'edificazione della Casa Anziani, costi totali compresi gli onorari fino alla domanda di costruzione*) ammonta a circa **CHF 53 milioni**, così suddiviso:

1° Tappa (SE + Doppia Palestra)	CHF	31'401'899.24
2° Tappa (SI + SEPS + Nido +Extrascolastico + Palestra multifunzionale)	CHF	12'414'098.29
3° Tappa (Bibliomedia)	CHF	7'483'390.69
Demolizioni/Lavori preliminari (da imputare principalmente alla 1° tappa)	CHF	1'880'166.55
Totale investimento (IVA compresa)	CHF	53'179'554.77

L'attuale situazione congiunturale, caratterizzata dalla presenza di una spirale inflazionistica, da una crisi energetica e dall'aumento dei tassi d'interessi, elementi questi che influenzano in maniera generale gli interventi all'interno degli enti pubblici, ma non da ultimo le limitate possibilità finanziarie del nostro Comune, impone necessariamente delle scelte di intervento. Dalla lettura del messaggio (v. pag. 22) si capisce come il Municipio è cosciente di non poter intervenire attualmente sull'intero progetto che, oltre a presentare cifre rilevanti per le nostre finanze, imporrebbe un'ipoteca volta a condizionare in maniera significativa la progettualità futura del Comune contraddistinta anche da una serie di interventi minori, ma necessari, che nei prossimi anni non potranno essere dimenticati. Per questo motivo la richiesta di credito che stiamo analizzando verterà esclusivamente sulla prima tappa comprendente la costruzione della nuova scuola elementare e della doppia palestra.

La Commissione della Gestione concorda con questa valutazione e con la scelta del Municipio.

La richiesta di credito che ci viene sottoposta per approvazione con il presente messaggio viene a comporsi nel seguente modo:

1° TAPPA (SE + Doppia Palestra)	Scostamento
Scuola elementare	CHF 18'387'064.76
Doppia palestra	CHF 9'909'538.42
Predisposizioni 2° e 3° tappa	CHF 702'613.44
Demolizione Scuola esistente	CHF 1'596'128.89
Totale costi	CHF 30'595'345.51
Arrotondamento	CHF 404'654.49
Totale complessivo lordo (IVA e onorari compresi)	CHF 31'000'000.00
<i>In deduzione i seguenti sussidi:</i>	
Sport-Toto	CHF 1'000'000.00
Rifugio PCI	CHF 2'000'000.00
Risparmio energetico Minergie A + Eco	CHF 1'000'000.00
Totale sussidi	CHF 4'000'000.00
Totale complessivo netto (IVA e onorari compresi)	CHF 27'000'000.00

La Commissione della Gestione, considerate le cifre esposte sopra, si è posta la domanda se i costi di progettazione sino a questo punto previsti risultano essere coperti dai crediti attualmente votati.

Dalle risposte ricevute dal Municipio venerdì 9 giugno scorso possiamo confermare che tutte le prestazioni d'opera sono comprese nel preventivo presentato a pag. 24 e che non vi è alcun superamento dei costi di progettazione fino alla domanda di costruzione, quindi il conto relativo al MM 35-2021 non è superato; ad oggi abbiamo speso CHF 1'871'098.71.

Dagli approfondimenti eseguiti dalla Commissione, vedi tabelle di seguito, si è potuto riscontrare, sulla base del rapporto edito dallo studio **Büro für Bauökonomie** BfB (grado di precisione del +/- 20%) paragonato alla stima dei costi presentata dai progettisti (grado di precisione del +/- 10%), come questi ultimi risultano essere in linea. Sull'intera opera lo scostamento risulta essere di CHF 373'396 (circa 1.3%) a favore delle cifre del MM 8/23, pertanto le valutazioni eseguite ci permettono di concludere che stiamo lavorando su cifre attendibili e verificabili da analisi esterne.

Raffronto 1: MM8/2023 con BfB sull'investimento della "Scuola Elementare"

	MM8	BfB	Scostamento
Lavori preparatori	1'061'713	637'600	424'113
Costruzione grezza edificio	3'119'073	2'660'000	459'073
Impianti tecnici edificio	3'192'255	3'624'600	-432'346
Facciata edificio	1'602'624	2'045'100	-442'476
Tetto edificio	434'737	471'300	-36'563
Finitura interna edificio	3'942'217	3'142'200	800'017
Impianti ad uso specifico edificio	0	145'000	-145'000
Esterno edificio	99'314	0	99'314
Arredo edificio	641'320	575'000	66'320
Costi di progettazione	2'253'496	3'439'000	-1'185'504
Costi secondari	228'478	236'800	-8'322
Riserva e rincarò	497'257	507'200	-9'943
IVA	1'314'581	1'346'200	-31'619
Totale complessivo	18'387'065	18'830'000	-442'935

Fonte:

- 1) studio Büro für Bauökonomie: «Stima sommaria dei costi – Progetto 50 sistema», 27.10.2021, pagina 6;
- 2) MM8/23 del 28.02.2023, capitolo 30 "preventivo di costruzione", pagina 24

Raffronto 2: MM8/2023 con BfB sull'investimento della "Doppia Palestra"

	MM8	BfB	Scostamento
Lavori preparatori	1'230'598	795'900	434'698
Costruzione grezza edificio	1'906'409	1'769'300	137'109
Impianti tecnici edificio	1'740'840	1'646'000	94'840
Facciata edificio	487'993	813'300	-325'307
Tetto edificio	299'208	271'800	27'408
Finitura interna edificio	1'301'170	1'400'700	-99'530
Impianti ad uso specifico edificio	425'645	135'000	290'645
Esterno edificio	46'778	0	46'778
Arredo edificio	77'812	67'500	10'312
Costi di progettazione	1'272'241	1'852'000	-579'759
Costi secondari	144'371	123'200	21'171
Riserva e rincarò	267'992	261'800	6'192
IVA	708'482	703'500	4'982
Totale complessivo	9'909'539	9'840'000	69'539

Fonte:

- 1) studio Büro für Bauökonomie: «Stima sommaria dei costi – Progetto 50 sistema», 27.10.2021, pagina 6;
- 2) MM8/23 del 28.02.2023, capitolo 30 "preventivo di costruzione", pagina 24

Raffronto 3: MM8/2023 con BfB sul totale dell'investimento della 1° tappa (SE + Palestra)

	MM8	BfB	Scostamento
Lavori preparatori	2'292'311	1'433'500	858'811
Costruzione grezza edificio	5'025'483	4'429'300	596'183
Impianti tecnici edificio	4'933'095	5'270'600	-337'505
Facciata edificio	2'090'617	2'858'400	-767'783
Tetto edificio	733'945	743'100	-9'155
Finitura interna edificio	5'243'387	4'542'900	700'487
Impianti ad uso specifico edificio	425'645	280'000	145'645
Esterno edificio	146'092	0	146'092
Arredo edificio	719'132	642'500	76'632
Costi di progettazione	3'525'737	5'291'000	-1'765'263
Costi secondari	372'849	360'000	12'849
Riserva e rincarò	765'249	769'000	-3'751
IVA	2'023'063	2'049'700	-26'637
Totale complessivo	28'296'604	28'670'000	-373'396

Fonte:

- 1) studio Büro für Bauökonomie: «Stima sommaria dei costi – Progetto 50 sistema», 27.10.2021, pagina 6;
 2) MM8/23 del 28.02.2023, capitolo 30 "preventivo di costruzione", pagina 24

Se consideriamo il possibile margine di errore, previsto dal preventivo di costruzione presentato dai progettisti e ripreso nel messaggio, la cifra d'investimento complessiva potrebbe assumere le seguenti dimensioni:

- **Scenario + 10%** CHF 31'126'265
- **Scenario - 10 %** CHF 25'466'944
-

A queste cifre è necessario aggiungere almeno i costi per la demolizione della scuola esistente, di CHF 1'596'128.89 il che porterebbe gli scenari a:

- **Scenario + 10%** CHF 32'722'393.90
- **Scenario - 10 %** CHF 27'063'072.90

Media:	CHF 29'892'733.40
---------------	--------------------------

La media ottenuta, senza considerare i costi "Predisposizioni 2° e 3° tappa", conferma che stiamo lavorando con delle cifre coperte dall'attuale richiesta di credito.

Queste considerazioni preliminari non hanno l'obiettivo di mettere in discussione la richiesta del credito di costruzione, e tanto meno il progetto globale, ma porre delle basi di ragionamento in ottica di valutare i costi di costruzioni presentati dai progettisti e più in generale la sostenibilità finanziaria dell'operazione edilizia.

A questo proposito il Municipio ha presentato, durante i lavori commissionali, lo scorso 5 giugno, su nostra precisa sollecitazione e in ottemperanza all'art. 152 cpv. 3 LOC *“in presenza di opere particolarmente rilevanti l'investimento può essere considerato “modifica di rilievo” tale rendere necessario un aggiornamento del PF”*, la versione aggiornata del **Piano Finanziario (PF) 2023/2027** il quale aggiorna la pianificazione in essere sulla scorta delle ultime risultanze contabili/finanziarie, sull'attuale stato di progettazione e in funzione delle ultime decisioni politiche in seno all'esecutivo.

La richiesta di avere una chiara e aggiornata visione finanziaria sul medio e sul lungo termine è peraltro una necessità ribadita anche dalle autorità cantonali, in particolare dalla Sezione degli Enti locali (SEL).

Il Consiglio di Stato ha recentemente ribadito l'importanza del rispetto di queste norme quale presupposto qualificato affinché il Legislativo comunale possa decidere con cognizione di causa non soltanto su aspetti meramente tecnici ma anche con coscienza e responsabilità sulle conseguenze finanziarie derivanti dall'investimento. Il mancato rispetto di questa norma, come cita la circolare 1/2023 della SEL, **può portare all'annullamento su ricorso del credito votato**.

Per questi motivi la nostra richiesta non si limita a una mera formalità: è infatti fondamentale affinché le spese d'investimento rilevanti possano essere valutate e discusse non solo dal punto di vista dell'opportunità e sotto il profilo tecnico, ma anche per quanto riguarda le conseguenze finanziarie (dirette e indirette) che le stesse generano.

È compito del legislativo, tramite la Commissione della Gestione, convincersi della bontà delle richieste di credito sulla base di dati e indicazioni di carattere finanziario tenendo in considerazione le conseguenze della sostenibilità dell'opera per le finanze del comune.

A tale proposito però confrontando il PF e quanto previsto dal MM8/2023 riscontriamo una certa discrepanza nelle cifre presentate. A seguito di un credito di costruzione di CHF 31 milioni il Municipio a PF ha previsto un investimento lordo nell'ordine di CHF 27'000'000, così giustificato:

Estratto PF 2023/2027; conto 1404 “Costruzioni edili” – Comparto Boscorina

	Prev. 2023	2024	2025	2026	2027	Totale
	Costi residui progettazione		Edificazione comparto 1° tappa →			
Investimento lordo	CHF 2 mio	CHF 3 mio	CHF 8 mio	CHF 7 mio	CHF 7 mio	CHF 27 mio
./. Sussidi				CHF 2 mio	CHF 2 mio	CHF 4 mio
Investimento netto	CHF 2 mio	CHF 3 mio	CHF 8 mio	CHF 5 mio	CHF 5 mio	CHF 23 mio

Dopo puntuale verifica possiamo confermare che l'investimento lordo di CHF 31'000'000.00 è ripartito sull'arco degli anni 2024-2028 e quindi non previsto nella totalità nel nuovo Piano finanziario 2023-2027.

4. Oneri finanziari

L'edificazione di una costruzione edile è un investimento misto. Secondo quanto dispone il modello contabile armonizzato di seconda generazione (MCA2) si ritiene che in questo caso gli oneri finanziari vengano suddivisi secondo il valore: **a) del terreno; b) dello stabile** (compresi impianti elettrici, di riscaldamento, ecc.); **c) del mobilio e macchinari** (compresi mobili, computer, impianti di telecomunicazione, ecc.).

Più precisamente, per il credito di costruzione in analisi, i dati di base per il calcolo degli oneri finanziari sono così stabiliti:

A) Stabile:

- Scuola elementare CHF 20'270'000.-
- Doppia palestra CHF 9'430'000.-

Totale CHF 29'700'000.-

B) Mobilio e macchinari

- Scuola elementare CHF 730'000.-
- Doppia palestra CHF 570'000.-

Totale CHF 1'300'000.-

Costruzione totale

- Scuola elementare CHF 29'700'000.-
- Doppia palestra CHF 1'300'000.-

Totale CHF 31'000'000.-

Nel rispetto dell'articolo 17 del *Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni* (Rgfc) e dei preventivi di Comune, il Municipio ha stabilito il seguente piano di ammortamento annuo:

40 anni per le opere relative alla parte dello STABILE

- Investimento globale di CHF 25'700'000.- (*) **Ammortamento CHF 642'500.-**

(*) al netto dei sussidi di CHF 4'000'000

10 anni per le opere relative alla parte del MOBILIO e MACCHINARI

- Investimento globale di CHF 1'300'000.- **Ammortamento CHF 130'000.-**

Sono previsti quindi maggiori oneri totali relativi ad ammortamenti, una volta completata l'opera, in ragione di CHF 772'500.-

Sono inoltre previsti degli interessi passivi sul capitale medio investito equivalenti a **CHF 540'000.-**, ovvero il 4% dell'importo complessivo di CHF 13'500'000.-

La Commissione non ha obiezioni o osservazioni al riguardo degli oneri finanziari.

5. Proposta di emendamento

Per un adeguamento al sistema contabile MCA2 la Commissione propone di riformulare il decreto mantenendo i primi 3 articoli e in aggiunta con la proposta di emendamento modificare l'art. 4 e inserire un nuovo art. 5 come segue:

- art. 4 L'investimento è suddiviso nei seguenti cespiti:
- Stabile, conto di bilancio 1404 – CHF 29'700'000.00
 - Mobilio e macchinari, conto di bilancio 1406 – CHF 1'300'000.00
- art. 5 Il credito decade (art. 13 cpv. 3 LOC) se le opere oggetto del presente decreto non saranno iniziate entro 5 anni.

6. Conclusioni della Commissione Gestione

La Commissione ritiene che tutti gli attori coinvolti nella realizzazione di questo importante investimento debbano mantenere un rigore finanziario sia in fase di progettazione che in fase di realizzazione.

Visto la durata di realizzazione di questa grande opera, prima tappa in 4-5 anni, la Commissione desidera essere costantemente informata in merito all'evoluzione finanziaria dell'investimento e della relativa prognosi dei costi dell'opera.

Vogliamo sottolineare il fatto che la cifra complessiva tra ammortamenti e oneri per interessi, di **CHF 1'312'500.00**, andrà a caricare in maniera importante le finanze del comune, influenzando in maniera significativa la gestione corrente nei prossimi anni e conseguentemente peggiorare in maniera radicale i suoi risultati complessivi. A tale proposito sarà necessario intervenire con una gestione delle spese e delle entrate più oculata in ragione di limitare gli effetti che i costi finanziari della nuova opera porteranno alle finanze comunali.

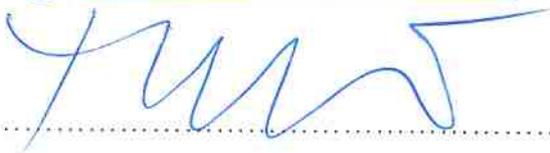
Con le considerazioni espresse la Commissione ritiene che l'importante investimento della prima fase del Comparto Bosciorina è sostenibile per le finanze comunali e preavvisa favorevolmente il MM 8 - 2023 invitando il lodevole Consiglio Comunale ad approvare il relativo decreto compreso l'emendamento.

Per la Commissione della Gestione:

Andrea Morini (co-relatore)



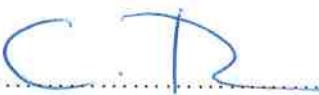
Nadir Rodoni (co-relatore)



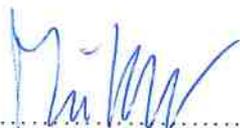
Andrea Grassi (Presidente)



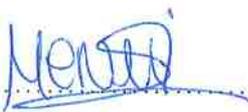
Cristina Rodoni



Tiziano Lüthy



Manuela Meroni



Mauro Veziano

