



RAPPORTO

sul MM No. 22 del 29 agosto 2023

concernente la richiesta di un credito di CHF 2'500'000.00 per la progettazione della Nuova Casa Anziani e la progettazione della sistemazione esterna del comparto Bosciorina fino alla domanda di costruzione

Egregio signor Presidente
Signore e Signori Consiglieri,

il messaggio municipale è stato oggetto di discussione all'interno di diverse riunioni della nostra Commissione (16.10, 06.11, 8.11, 14.11, 20.11 del 2023 e 15.01, 22.01, 24.01, 28.02, 6.03, 13.03 del 2024). Sono state organizzate inoltre due riunioni congiunte con la Commissione delle Opere Pubbliche: il 18.10.2023 per la presentazione e l'esame del messaggio con la presenza del capodicastero Joël Rossetti, della direttrice dell'Ufficio Tecnico Maura Mossi Nembrini e del vicedirettore dell'Ufficio Tecnico Rodolfo Cabrele e il 26.02.2024 per chiarire alcuni aspetti concernenti la sistemazione esterna (riunione alla quale ha partecipato anche l'architetto Felix Wettstein). Le due commissioni hanno inoltre posto per iscritto diverse domande al Municipio (29.11.2023, 30.01 e 7.03.2024). Ringraziamo tutti per la disponibilità e per le puntuali spiegazioni fornite per iscritto e oralmente nelle riunioni.

1. Premessa, esito del concorso e iter del progetto

Il messaggio illustra nella prima parte la richiesta del credito per la progettazione della nuova Casa Anziani nel comparto Bosciorina (capitolo 2) e nella seconda quella per la sistemazione esterna dell'intero comparto fino alla domanda di costruzione (capitolo 3).

Questo messaggio si inserisce in un iter che affonda le proprie radici nella legislatura precedente: dallo studio in parallelo per i Comparti Bosciorina e Quinta (MM 11-2018), si è passati attraverso lo studio di fattibilità (MM 27-2019) e in seguito il concorso di progettazione (MM 36-2021). Nel 2022 e 2023 si è svolto il concorso, dal quale è uscito vincitore il progetto "Le tre età dell'uomo" (cfr. pagine 3-4 del messaggio). Si approda ora alla richiesta del credito di progettazione.

Secondo quanto proposto dal progetto, la nuova Casa Anziani sarà edificata all'interno del comparto Bosciorina, a sud della nuova sede della Scuola elementare, e andrà a costituire una parte fondamentale per la realizzazione del comparto intergenerazionale.

La nostra Commissione non entra nel merito degli aspetti urbanistici, architettonici ed energetici (cfr. rapporto della Giuria a pagina 4 del messaggio), nelle prossime pagine si riserva invece di affrontare l'analisi e la discussione degli aspetti finanziari inerenti al progetto.

2. Preventivo di spesa “Progettazione Casa Anziani”

2.1. Premessa

Il Municipio prevede di avviare al più presto l'iter di progettazione in modo da ottenere le informazioni indispensabili per poter concretizzare le varie collaborazioni, sinergie e finanziamenti necessari alla realizzazione delle varie strutture previste all'interno del comparto Bosciorina. In questo messaggio viene analizzata la 2° tappa, ovvero lo stanziamento dei fondi necessari alla progettazione della nuova Casa Anziani e la relativa sistemazione esterna dell'intero comparto.

L'iter indicato dal Municipio nel messaggio è il seguente (cfr. punto 8, pagina 7):

- Ottobre 2023: *Approvazione MM progettazione*
- 2024: *Progetto di massima, progetto definitivo, preventivi e licenza edilizia*
- 2025-2026: *Progetto esecutivo, appalti, approvazione credito di costruzione*
- 2027-2028: *Inizio cantiere*

Alla luce degli approfondimenti resesi necessari per l'esame del messaggio, la sua approvazione viene posticipata al mese di marzo 2024. In ogni modo auspichiamo una sostanziale conferma delle tempistiche proposte.

La spesa oggetto del presente credito è stata inserita al punto 21 nel conto degli investimenti del Preventivo 2024, per una cifra di CHF 500'000, e nel Piano finanziario 2023-2027 per un importo netto di CHF 1'800'000 con la seguente pianificazione:

<u>Anno</u>	<u>Importo</u>
2023	CHF 200'000 (al netto dell'entrata prevista)
2024	CHF 500'000
2025	CHF 500'000
2026	CHF 600'000

2.2. Preventivo di spesa

Con il concorso d'architettura Nuova Casa Anziani, la giuria ha scelto il progetto “Le tre età dell'uomo” che presentava, fra tutti i progetti in concorso, la struttura più compatta e con l'organizzazione più razionale degli spazi che consente un maggior contenimento dei costi di edificazione.

Dal rapporto consegnato dallo studio **Büro für Bauökonomie** (in seguito “BfB”) di Lucerna, a margine del mandato conferito nell'ambito della procedura del concorso di progettazione, è scaturita una prima analisi dei costi d'investimento con grado di precisione del +/- 20%.

Questo studio ha permesso di effettuare una verifica preliminare sulla stima dei costi definita negli aspetti economici del bando del concorso di architettura, la cui somma è fissata in CHF 32.7 milioni (IVA inclusa), e stabilire una prima valutazione degli oneri legati alla progettazione (onorari dei progettisti e specialisti secondo norme SIA).

La cifra di **CHF 2'130'000.00** così come richiesta viene suddivisa nelle seguenti posizioni:

• Architetto	CHF 1'092'815.00
• Ingegnere civile	CHF 284'800.00
• Impianti elettrici	CHF 148'700.00
• Impianti sanitari	CHF 112'125.00
• Impianti riscaldamento e raffreddamento	CHF 87'700.00
• Impianti ventilazione e climatizzazione	CHF 99'600.00
• Specialisti diversi – fisico della costruzione, ecc.	CHF 32'500.00
Totale 1	CHF 1'858'240.00
• Costi secondari 4% del totale 1	CHF 74'329.60
Totale 2	CHF 1'932'569.60
• Rincarò 2%	CHF 38'651.40
Totale 3	CHF 1'971'221.00
• IVA 8.1%	CHF 159'668.90
Totale 4	CHF 2'130'889.90
• arrotondamento	./ CHF 889.90
Totale oneri fase di progettazione	CHF 2'130'000.00

Rispetto ai dati presentati nel MM 22-2023, la Commissione ha adeguato il tasso di riferimento riguardante l'IVA che dal 1° gennaio 2024 è passato all'8.1%. Questo comporta un arrotondamento finale diverso rispetto al dato indicato nel messaggio.

2.3. Valutazione preliminare finanziaria dell'intero comparto

Attraverso il confronto dei dati indicati nel MM con quelli dello studio BfB e alle risposte forniteci dal Municipio a nostre precise domande, risulterebbe un costo lordo d'investimento sommario, per la progettazione della nuova Casa Anziani, di **CHF 32'700'000** (vedi tabella 1). Lo studio BfB inizialmente indicava un investimento complessivo di CHF 37'710'000, il quale è stato ridotto togliendo alcune posizioni, a detta del Municipio, ridondanti e non necessarie. Nella tabella sottostante queste posizioni sono state segnalate in rosso.

Tabella 1: Stima sommaria del costo d'investimento Nuova Casa Anziani

BKP	Descrizione	Importo
0	Fondo	CHF 0
1	Lavori preparatori	CHF 2'202'900
11	<i>./ Sgombero e preparazione del terreno (1)</i>	<i>-CHF 1'060'900</i>
1	Lavori preparatori	CHF 1'142'000
2	Edificio	CHF 26'698'800
3	Attrezzature d'esercizio	CHF 1'673'700
35-39	<i>./ Attrezzature di servizio (2)</i>	<i>-CHF 1'673'900</i>
3	Attrezzature d'esercizio	CHF 0
4	Lavori esterni	CHF 1'408'000
5	Costi secondari	CHF 1'844'600
51	<i>./ Autorizzazioni e tasse (3)</i>	<i>-CHF 790'800</i>
55	<i>./ Prestazioni del committente (4)</i>	<i>-CHF 430'800</i>
5	Costi secondari	CHF 623'000
6	Riserva	CHF 1'101'900
60	<i>./ Riserva (5)</i>	<i>-CHF 1'101'900</i>
6	Riserva	CHF 0
9	Arredo	CHF 2'780'100
-	Arrotondamento	CHF 48'100
0-9	Totale	CHF 32'700'000

Fonte: studio Büro für Bauökonomie: «Stima sommaria dei costi – Nuova Casa Anziani», 04.05.2023, pagina 10.

- (1) la demolizione della scuola è una posizione ridondante con il preventivo BfB per gli stabili scolastici e già inserita nel credito di costruzione Bosciorina di CHF 31 milioni.
- (2) Gli impianti sono inseriti in modo ridondante nella posizione "Edificio" e "Attrezzature d'esercizio".
- (3) I costi di autorizzazione per la domanda di costruzione non sono da considerare poiché la domanda di costruzione è del Comune e sono in ogni caso sproporzionate.
- (4) Prestazioni del committente è una posizione ridondante in quanto il compito è assunto da una posizione di capo progetto interna all'Ufficio Tecnico.
- (5) La riserva non si giustifica con un preventivo +/- 20%.

Se consideriamo il possibile margine di errore, previsto anche dallo studio, la cifra d'investimento complessiva potrebbe assumere le seguenti dimensioni:

- **Scenario - 20 %, detto anche "best case"** CHF 26'160'000
- **Scenario +/- 0%, detto anche "situazione di partenza"** CHF 32'700'000
- **Scenario + 20%, detto anche "worst case"** CHF 39'240'000

Le considerazioni preliminari che seguiranno nel rapporto non hanno l'obiettivo di mettere in discussione la richiesta del credito di progettazione, e tanto meno il progetto globale, ma porre delle prime basi di ragionamento in ottica di valutare la sostenibilità finanziaria dell'operazione edilizia.

2.4. Piano di finanziamento

Lo scorso 26 febbraio 2024 il Dipartimento della sanità e della socialità, in risposta ad una lettera dell'esecutivo del 16 novembre 2023, ha rinnovato l'autorizzazione preliminare relativa la progettazione della nuova Casa Anziani. Nell'autorizzazione l'autorità cantonale ha prolungato di ulteriori due anni la validità dell'autorizzazione preliminare in prospettiva di arrivare con il progetto definitivo entro questo termine.

È dovuto a tale riguardo un plauso al Municipio per gli sforzi e l'impegno profuso nella gestione di questo incarto e in particolare nel ricevere questa conferma nei tempi necessari per la valutazione del presente messaggio. Per la CG sono informazioni fondamentali affinché la richiesta di credito possa avere il suo seguito, convincerci sulla bontà del progetto e permetterci di fare una valutazione dell'operazione con una certa oggettività.

Nella lettera si sono altresì confermati, con alcuni importanti miglioramenti, i parametri finanziari relativi i contributi cantonali, i quali si basano, con la nuova autorizzazione su una capienza massima di 78 posti letto, 3 in più rispetto alla precedente autorizzazione. Si tratta di camere esclusivamente singole.

I punti principali sono i seguenti:

- trattandosi di una nuova realizzazione, la spesa massima riconoscibile è di **CHF 330'000 a posto letto**;
- la **spesa riconoscibile** per la realizzazione dei nuovi posti letto ammonta a **CHF 25'740'000** (ovvero 78 posti letto per CHF 330'000 a posto letto), non sono computati i costi di eventuali parcheggi per il personale;
- **contributo unico a fondo perso del 50%** (in aumento del 10% rispetto alla precedente autorizzazione) della spesa complessiva, equivalente a CHF 12'870'000 (non indicizzabile);
- sono riconosciuti **oneri per interessi e ammortamento a copertura dell'investimento**, fino al parametro cantonale massimo di **CHF 22.00 giornalieri a posto letto** (su 365 giorni CHF 626'340 annui).

La CG ha effettuato un'analisi di sostenibilità comparativa prendendo in esame alcuni scenari a disposizione, questo nell'ipotesi la struttura venga edificata considerando come parametri dell'analisi i punti principali del finanziamento. La valutazione effettuata ha voluto anche considerare delle possibili riduzioni nei costi di gestione corrente della nuova Casa Anziani, rispetto all'attuale struttura.

Infatti, grazie all'efficienza e alle nuove tecnologie di una nuova costruzione, i costi di gestione dovrebbero verosimilmente risultare più contenuti.

Per valutare i costi finanziari è stato considerato un tasso d'interesse medio ipotecario del 2.5%, sull'investimento netto, e una durata dell'ammortamento a quote costanti per un periodo di 40 anni.

L'analisi ha considerato diversi scenari, ovvero:

- a) **il limite massimo di sussidiamento** di CHF 25'740'000;
- b) **gli importi riferiti allo studio BfB** secondo tre scenari: il migliore ("best case"), la situazione di partenza e il peggiore ("worst case");
- c) **il costo d'investimento indicativo** di CHF 28'000'000, paragone in riferimento alla **struttura di Caslano**, ritenuta in fase di analisi una struttura recentemente edificata che presenta standard simili al nostro progetto.

Tabella 2: Piano di finanziamento secondo diversi scenari d'investimento

Investimento lordo (compresi c/progettazione)	Scenari	Sussidio a fondo perso TI	Investimento netto	Interessi (2.5%)	Ammort. (40 anni)	Totale oneri	Sussidio TI costi gestione	Deficit a carico comune
CHF 25'740'000	Limite sussidiamento Canton TI	CHF 12'870'000	CHF 12'870'000	CHF 321'750	CHF 321'750	CHF 643'500	CHF 626'340	CHF 17'160
CHF 26'160'000	BfB - 20% "best case"	CHF 12'870'000	CHF 13'290'000	CHF 332'250	CHF 332'250	CHF 664'500	CHF 626'340	CHF 38'160
CHF 28'000'000	Esempio Caslano	CHF 12'870'000	CHF 15'130'000	CHF 378'250	CHF 378'250	CHF 756'500	CHF 626'340	CHF 130'160
CHF 32'700'000	BfB +/- 0% "situazione di partenza"	CHF 12'870'000	CHF 19'830'000	CHF 495'750	CHF 495'750	CHF 991'500	CHF 626'340	CHF 365'160
CHF 39'240'000	BfB + 20% "worst case"	CHF 12'870'000	CHF 26'370'000	CHF 659'250	CHF 659'250	CHF 1'318'500	CHF 626'340	CHF 692'160

Fonte: elaborazione propria CG

Da questa analisi è scaturito che in tutti gli scenari previsti il contributo cantonale all'investimento non permetterebbe di sostenere integralmente gli oneri finanziari della nuova struttura. Si ottiene, infatti, un deficit che va dai CHF 17'160 per un costo d'investimento livellato al limite massimo di sussidiamento fino a CHF 692'160 nel caso si raggiungesse la versione peggiore ("worst case") di CHF 39.24 milioni ovvero un superamento del 20% del costo d'investimento indicato nella situazione di partenza di CHF 32.7 milioni come definito dallo studio BfB (vedi tabella 2).

In seguito l'analisi si è soffermata nel capire come la nuova struttura, più efficiente e funzionale, possa contenere gli attuali costi di gestione. Si è cercato di quantificarne l'entità allo scopo di individuare quanto l'eventuale risparmio possa compensare il deficit a carico delle finanze comunali nel caso in cui il costo d'investimento dovesse superare il limite massimo di sussidiamento.

Tabella 3: Analisi costi di gestione attuale struttura con ipotesi di risparmio

Tipologia di costo	Consuntivo 2019	Consuntivo 2020	Consuntivo 2021	Consuntivo 2022	Totale	Media costi 19-22	Stima nuova struttura
Consumo Acqua	CHF 8'686.40	CHF 7'463.80	CHF 7'507.90	CHF 9'669.05	CHF 33'327.15	CHF 8'331.79	CHF 10'000.00
Elettricità	CHF 67'040.40	CHF 73'436.20	CHF 65'543.05	CHF 68'128.20	CHF 274'147.85	CHF 68'536.96	CHF 70'000.00
Riscaldamento	CHF 80'202.40	CHF 39'981.70	CHF 61'604.25	CHF 98'300.50	CHF 280'088.85	CHF 70'022.21	CHF 60'000.00
Manutenzione stabile	CHF 77'034.45	CHF 49'287.41	CHF 30'837.20	CHF 92'687.45	CHF 249'846.51	CHF 62'461.63	CHF 0.00
Manutenzione attrezzi/ apparecchi/macchinari	CHF 25'347.47	CHF 52'479.34	CHF 19'075.89	CHF 11'427.81	CHF 108'330.51	CHF 27'082.63	CHF 25'000.00
Affitti diversi	CHF 3'000.00	CHF 3'000.00	CHF 3'000.00	CHF 3'000.00	CHF 12'000.00	CHF 3'000.00	CHF 0.00
Assicurazione incendio	CHF 16'675.35	CHF 17'084.60	CHF 14'758.10	CHF 14'758.10	CHF 63'276.15	CHF 15'819.04	CHF 20'000.00
Acquisto mobilio	CHF 9'627.10	CHF 30'691.92	CHF 10'081.21	CHF 15'617.89	CHF 66'018.12	CHF 16'504.53	CHF 5'000.00
Acquisto attrezzi/apparecchi/ macchinari (*per immobile e mobili + amm.)	CHF 121'097.50	CHF 156'508.50	CHF 113'570.59	CHF 133'620.36	CHF 524'796.95	CHF 131'199.24	CHF 100'000.00
Abbonamenti di servizio (* per immobile + mobili)	CHF 57'491.35	CHF 61'016.09	CHF 69'062.35	CHF 77'750.54	CHF 265'320.33	CHF 66'330.08	CHF 70'000.00
TOTALE	CHF 466'202.42	CHF 490'949.56	CHF 395'040.54	CHF 524'959.90	CHF 1'877'152.42	CHF 469'288.11	CHF 360'000.00
Contributo Comune - ECAB (deficit)	CHF 328'546.00	CHF 166'850.00	CHF 490'339.00	CHF 154'285.00	CHF 1'140'020.00	CHF 285'005.00	

Investimento lordo (compresi c/progettazione)	Differenza carico comune	Costi gestione vecchia struttura (media C2019->C2022)	Costi gestione nuova struttura (stima)	Risparmio +/- nuova struttura (compresi maggiori oneri inv)
CHF 24'750'000	CHF -17'160	CHF 469'288.11	CHF 360'000.00	CHF 92'128.11
CHF 26'160'000	CHF -38'160			CHF 71'128.11
CHF 28'000'000	CHF -130'160			CHF -20'871.90
CHF 32'700'000	CHF -365'160			CHF -255'871.90
CHF 39'240'000	CHF -692'160			CHF -582'871.90

Fonte: elaborazione propria CG

A tale proposito si sono analizzati i dati medi di consuntivo del periodo 2019-2022, i quali hanno dimostrato come i costi di gestione medi dell'attuale struttura ammontino a CHF 469'288.11 e come una serie di risparmi, quali il contenimento di alcuni oneri di gestione corrente, possano essere raggiunti attraverso la messa in servizio di una struttura di nuova generazione. L'analisi ha individuato in CHF 360'000 i nuovi costi gestionali i quali porterebbero a una loro riduzione nell'ordine del 23% circa, ovvero di CHF 109'288.11 (vedi tabella 3).

Sulla base degli aiuti finanziari cantonali e, in considerazione di un possibile risparmio sugli oneri di gestione nell'ordine di circa CHF 109'000, si riuscirebbe a neutralizzare gli oneri netti a carico delle finanze comunali e a raggiungere un sostanziale autofinanziamento della struttura, con un costo complessivo dell'investimento all'incirca di **CHF 28'000'000**. Si tratta della cifra ottimale per la piena sostenibilità del progetto, la CG **auspica pertanto che possa essere il costo finale della nuova struttura**.

Ricordiamo inoltre come in questi anni le finanze comunali abbiano dovuto prendersi carico anche l'importante deficit di gestione corrente dell'attuale struttura, gestita come Ente autonomo a partire dal 2021, in media questo disavanzo per il periodo 2019-2022, si è assestato a CHF 285'000 annui. Con l'edificazione della struttura si auspica che l'Ente sia messo nella condizione di raggiungere sostanzialmente un pareggio della propria attività corrente permettendo alle finanze comunali di destinare l'importo in questione a un ulteriore finanziamento di eventuali costi aggiuntivi relativi il finanziamento della nuova opera. Considerando anche questa risorsa **si potrebbe arrivare a giustificare come limite massimo il costo d'investimento di partenza**, previsto inizialmente dallo studio BfB e confermato dall'Esecutivo nel suo messaggio, **di CHF 32.7 milioni**.

La Commissione ritiene pertanto necessario, nella fase di progettazione, porsi quale obiettivo strategico quello di contenere il più possibile il costo d'investimento mettendo in campo **tutte le possibili risorse affinché sia ipotizzabile restare in una forchetta d'investimento tra i CHF 28 e i CHF 32.7 milioni di CHF** così da poter giustificare e sostenere finanziariamente l'onere, al netto dei contributi di terzi, a carico delle finanze comunali e al contempo non precludere l'avanzamento delle altre opere comunali previste nei prossimi anni.

In pratica, considerati i contributi cantonali una tantum per l'investimento e quelli ricorrenti annualmente per la copertura dei costi di gestione, l'obiettivo dovrà essere quello di rendere il finanziamento della nuova opera pubblica, nel limite del possibile, **autosufficiente per quanto concerne la sostenibilità finanziaria**.

2.5. Oneri finanziari “Progettazione Casa Anziani”

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 opere di progettazione di costruzioni edili

- Investimento globale CHF 2'130'000.00 **Ammortamento CHF 53'250.00**

Sono inoltre previsti degli interessi passivi sul capitale medio investito equivalenti a CHF 42'600.00, ovvero il 4% dell'importo medio complessivo di CHF 1'065'000.00.

Le spese di progettazione possono essere ammortizzate secondo la durata di vita. Per il calcolo degli oneri finanziari dell'opera è determinante la spesa effettiva, al netto di eventuali sussidi e/o contributi.

La Commissione non ha obiezioni o osservazioni al riguardo.

3. Preventivo di spesa “Sistemazione esterna comparto Bosciorina”

3.1. Premessa

La sistemazione esterna è stata oggetto di molte discussioni all'interno della Commissione e sono emerse delle perplessità rispetto al costo complessivo dell'operazione. Il messaggio risulta molto stringato nella spiegazione e nella esplicitazione dei contenuti e dei costi, pertanto la CG e la COP hanno posto diverse domande al Municipio. Rimandiamo al rapporto della COP per l'esame degli aspetti architettonici e urbanisti, in queste pagine ci limitiamo a fornire le nostre riflessioni connesse alla dimensione finanziaria.

3.2. Preventivo di spesa

Dal rapporto consegnato dallo studio BfB, a margine del mandato conferito nell'ambito della procedura del concorso di progettazione, è scaturita una prima analisi dei costi d'investimento, dei migliori progetti scelti dalla giuria, con grado di precisione del +/- 20%.

Questo studio ha permesso di effettuare una verifica preliminare sulla stima dei costi definita negli aspetti economici del bando del concorso di architettura, la cui somma è fissata a circa CHF 5 milioni (IVA inclusa), e stabilire una prima valutazione degli oneri legati alla progettazione (onorari dei progettisti e specialisti secondo norme SIA).

La cifra di **CHF 370'000.00** così come richiesta viene suddivisa nelle seguenti posizioni:

• Architetto	CHF 119'115.00
• Architetto paesaggista	CHF 177'157.50
• Ingegnere civile	CHF 12'700.00
• Impianti elettrici	CHF 8'600.00
Totale 1	CHF 317'572.50
• Costi secondari 4% del totale 1	CHF 12'702.90
Totale 2	CHF 330'275.40
• Rincarato 2%	CHF 6'605.50
Totale 3	CHF 336'880.90
• IVA 8.1%	CHF 27'287.40
Totale 4	CHF 364'168.30
• arrotondamento	CHF 5'831.70
Totale oneri fase di progettazione	CHF 370'000.00

Rispetto ai dati presentati nel MM 22-2023 la Commissione ha adeguato il tasso di riferimento riguardante l'IVA che dal 1° gennaio 2024 è passato all'8.1%. Questo comporta un arrotondamento finale diverso rispetto al dato indicato nel messaggio.

3.3. Valutazione preliminare finanziaria dell'intero comparto

Secondo i dati che abbiamo potuto ricostruire dallo studio BfB, dagli approfondimenti e dalle risposte ottenute dal Municipio a nostre precise domande, la CG ribadisce anzitutto che il credito di CHF 370'000 finanzia la progettazione della sistemazione esterna di **tutto** il comparto Bosciorina.

Esso comprende le zone A (Scuola dell'infanzia, SEPS e Asilo nido), B (Scuola elementare, Palestra doppia, Bibliomedia) e C (Casa anziani), pari a una superficie esterna – quindi libera degli edifici – di 18'472 metri quadri.

Il Municipio, supportato dall'Ufficio tecnico e dagli studi di architettura esterna, indica una previsione del costo medio al metro quadro di CHF 259, il quale moltiplicato per la superficie esterna porta a un risultato complessivo di **CHF 4'784'248**. Se si somma questo importo ai CHF 370'000 del credito di progettazione, si arriva a CHF 5'154'248, ossia la cifra stimata di "ca. 5'000'000 di franchi" citata a pagina 6 del messaggio.

Va specificato inoltre che all'interno di questo importo non sono contemplate le demolizioni: infatti il credito della demolizione della Scuola elementare è già stato votato all'interno del MM 35-2021, mentre quello relativo alla zona A, che ammonta a circa CHF 1'634'600, sarà inserito nel rispettivo credito di costruzione.

Infine, considerate l'estensione della superficie del comparto e le varie opere che vi troveranno ubicazione, il Municipio ha optato per dare mandato a un unico architetto paesaggista, affinché possa progettare una sistemazione esterna concettualmente coesa, coerente e in armonia con il contesto.

Alla luce di quanto esposto e delle verifiche svolte, la nostra commissione è consapevole della portata della superficie implicata nell'investimento e dell'importanza di una sistemazione esterna idonea al pregio del comparto, che sarà anche luogo di incontro per la popolazione del borgo e di scambio intergenerazionale. È tuttavia necessario richiamare il Municipio a un certo rigore finanziario: infatti il costo complessivo di circa 5 milioni di franchi risulta molto oneroso per le finanze del nostro comune, tanto che ha creato fin da subito molta discussione all'interno della Commissione.

Non intendiamo bloccare allo stadio di progettazione questa ulteriore e importante tappa del comparto Bosciorina, tuttavia **auspichiamo che in sede di progetto definitivo si possa ottenere un significativo contenimento dei costi di realizzazione e in ugual modo di quelli per la futura manutenzione e gestione del parco urbano.**

3.4. Oneri finanziari “Sistemazione esterna comparto Bosciorina”

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 opere di progettazione di costruzioni edili

- Investimento globale CHF 370'000.00 **Ammortamento CHF 9'250.00**

Sono inoltre previsti degli interessi passivi sul capitale medio investito equivalenti a CHF 7'400.00, ovvero il 4% dell'importo medio complessivo di CHF 185'000.00.

Le spese di progettazione possono essere ammortizzate secondo la durata di vita. Per il calcolo degli oneri finanziari dell'opera è determinante la spesa effettiva, al netto di eventuali sussidi e/o contributi.

La Commissione non ha obiezioni o osservazioni al riguardo.

4. Conclusioni

4.1. Ricapitolazione totale spesa progettazione

Il presente messaggio richiede lo stanziamento di 2 crediti di progettazione, così suddivisi:

• Progettazione Nuova Casa Anziani	CHF	2'130'000.00
• Progettazione sistemazione esterna comparto Bosciorina	CHF	370'000.00
Totale onorari fase progettazione	CHF	2'500'000.00

4.2. Piano finanziario aggiornato

Alla luce dell'importante investimento implicato in questo credito di progettazione, auspichiamo che il Municipio possa dar seguito a quanto esposto nella lettera del 9 febbraio 2024, indirizzata alla Commissione, in risposta a una precisa richiesta della medesima dello scorso mese di settembre 2023 sulla possibilità di ricevere il Piano delle Opere aggiornato, nella quale si conferma la volontà di procedere all'aggiornamento del Piano Finanziario e delle Opere subito dopo l'entrata in carica del nuovo Municipio il prossimo mese di aprile. Chiediamo, se possibile, che il piano aggiornato inglobi anche le considerazioni e i risultati indicati in questo rapporto.

Infatti, l'attuale piano finanziario 2023-2027 inizia a palesare alcuni limiti: non è più sufficientemente preciso per valutare l'impatto finanziario dei diversi progetti in corso nel medio e lungo termine. Si auspica una visione della pianificazione per un periodo più esteso su almeno 10 anni.

Come già espresso in altre occasioni, 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). Infatti, la SEL con la circolare SEL n. 20160301-2 del 1 marzo 2016 ha voluto rendere attenti gli esecutivi, contestualmente alla recente revisione della Legge organica comunale (LOC), sull'introduzione dell'art. 164b (LOC).

Questa nuova norma recita:

*"I messaggi con proposte di investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del comune **contengono indicazioni sulle conseguenze finanziarie**" (art. 164b LOC - il grassetto è nostro).*

Il concetto di "proposte di investimento rilevanti" è poi specificato nel *Regolamento sulla gestione finanziaria e contabilità dei comuni* (Rgfc), più precisamente all'art. 15, il quale cita:

*"Sono di principio rilevanti ai sensi dell'art. 164b LOC gli investimenti che **comportano una spesa netta superiore al 10% del gettito di imposta del Comune o a fr. 1'000'000.-**" (art. 15 Rgfc – il grassetto è nostro).*

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.

4.3. Considerazioni finali

La Commissione ritiene che l'investimento, relativamente alla richiesta del credito di progettazione, è sostenibile per le finanze del Comune e quindi possa essere avviato nei tempi previsti.

Sintetizziamo le due principali conclusioni che emergono dall'esame del messaggio.

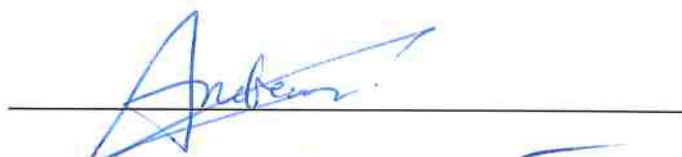
Per quanto concerne il progetto dell'edificio della nuova Casa anziani, il Municipio si è speso molto per trovare importanti finanziamenti che forniscono delle solide basi per una valutazione positiva della sostenibilità finanziaria del progetto. Proprio a questo proposito, ribadiamo al Municipio l'auspicio di mettere in campo **tutte le possibili risorse affinché sia ipotizzabile restare in una forchetta d'investimento tra i CHF 28 e i CHF 32.7 milioni di CHF.**

Invece, in merito alla sistemazione esterna, la nostra Commissione esprime delle perplessità circa il costo complessivo dell'operazione, ma ritiene corretto dare fiducia al Municipio nella progettazione perché essa contempla tutto il comparto Bosciorina e perché porterà un valore aggiunto non solo alla zona, ma a tutta la popolazione biaschese. Il costo complessivo proposto risulta però, a nostro parere, molto oneroso per le finanze del comune, pertanto **auspichiamo che il Municipio lavori nella direzione di contenere e ridurre i costi.**

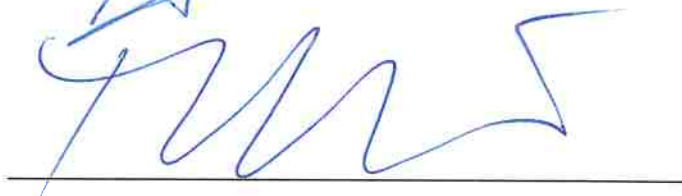
La Commissione preavvisa favorevolmente il MM 22-2023 e invita il lodevole Consiglio Comunale ad approvare i due decreti così come proposti.

Per la Commissione della Gestione:

Andrea Grassi (presidente e co-relatore)

Handwritten signature of Andrea Grassi in blue ink, written over a horizontal line.

Nadir Rodoni (co-relatore)

Handwritten signature of Nadir Rodoni in blue ink, written over a horizontal line.

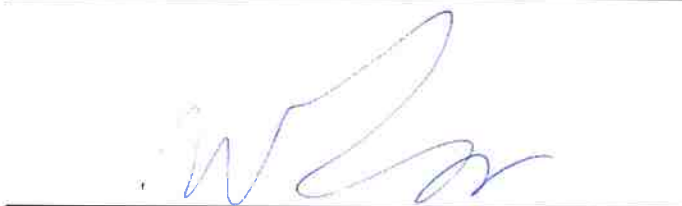
Tiziano Lüthy

Handwritten signature of Tiziano Lüthy in blue ink, written over a horizontal line.

Manuela Meroni

A horizontal line for a signature, currently blank.

Mauro Veziano

Handwritten signature of Mauro Veziano in blue ink, written over a horizontal line.

Andrea Morini

Handwritten signature of Andrea Morini in blue ink, written over a horizontal line.

Cristina Rodoni

Handwritten signature of Cristina Rodoni in blue ink, written over a horizontal line.