



Commissione della Gestione
Comune di Biasca

Biasca, 28.09.2023

RAPPORTO di minoranza

**sul MM no. 20 del 15 novembre 2022
concernente la richiesta di un credito di CHF 720'000.00
per la progettazione fino alla procedura di appalto
per la riattazione della Casa comunale**

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

la nostra Commissione si è riunita una prima volta lunedì 24 novembre 2022, unitamente alla Commissione delle Opere Pubbliche, per la presentazione e l'esame del messaggio municipale in oggetto alla presenza del municipale Dante Caprara.

In seguito, a due riprese, sono state inoltrate delle domande di approfondimento indirizzate al Municipio il quale ha inviato le relative risposte il 25 gennaio e il 19 aprile 2023.

La Commissione gestione (CG) ha discusso il tema della riattazione della Casa comunale in più occasioni: il 29.11.2022, 09.12.2022, 15.02.2023, 26.04.2023, 05.06.2023 (presentazione aggiornamento PF 2023-2027 con spostamento casa comunale e piazza centrale), 28.08.2023, 13.09.2023 e 20.09.2023.

Purtroppo tutti questi incontri commissionali compreso gli approfondimenti non hanno portato ad una condivisione finale e quindi la Commissione della gestione presenta 2 rapporti, uno di minoranza a sostegno della proposta municipale e l'altro di maggioranza con un preavviso negativo.

1. Premessa

Quello in esame fa parte dei messaggi municipali attesi da tempo sui banchi del consiglio comunale, il cui tema legato alla ristrutturazione della casa comunale è stato oggetto in passato di frequenti discussioni nel dibattito politico comunale. Già nel 2011, infatti, con la presentazione del MM 40 Piano economico finanziario e delle opere 2012-2016 si evidenziava chiaramente la necessità di interventi di manutenzione straordinaria in ambito di protezione antincendio, di redistribuzione degli attuali spazi e di misure concernenti il risparmio energetico.

Nel capitolo investimenti a pagina 12 del MM 40-2011 si citava:

Casa comunale

Anche se analogamente agli altri stabili comunali, la sede della nostra amministrazione avrebbe necessitato di interventi di manutenzione straordinaria in ambito di protezione antincendio, di "ridistribuzione" degli attuali spazi (archivio, sala Consiglio comunale, ecc) oltre che a delle misure concernenti il risparmio energetico (nuovi serramenti, isolamento dell'involucro esterno, ecc), per ragioni di sostenibilità finanziaria dell'intero piano delle opere, suddetti interventi sono da posticipare oltre il 2016.

La necessità di intervenire sull'edificio è stata riconfermata anche nel 2017 con la presentazione del MM 36-2017 piano delle opere 2018-2026 in cui il Municipio presentava nuovamente l'opera della Casa comunale con una stima dei costi di chf 5,3 Mio, e successivamente nel MM 8-2022 Piano finanziario 2021-2026 dove il progetto non è stato escluso dalla pianificazione del Municipio nel medio termine, ma ricalibrato nella tempistica, in funzione degli importanti investimenti prospettati per il Comune.

A tale proposito, va considerato che per ottenere una valutazione più accurata delle soluzioni tecniche e dei costi nel 2014 il Municipio ha pure dato mandato allo studio d'architettura Monighetti per l'allestimento di un progetto di massima. L'iter di questa fase preparatoria è stato lungo e approfondito perché dapprima è stato eseguito il rilievo dell'intero edificio compreso la necessaria digitalizzazione, poi una ricerca storica richiesta dell'Ufficio Beni culturali e infine, con il supporto dello studio IFEC ingegneria SA, l'allestimento di una domanda di costruzione preliminare informativa che è stata sottoposta al DT per un preavviso, il quale ha avuto un esito favorevole.

In questa prima fase sono stati sviluppati un concetto di adeguamento dal punto di vista della messa in sicurezza antincendio e un concetto di risanamento/adeguamento energetico nel rispetto del regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RuEn), come prevede obbligatoriamente la legge per gli edifici pubblici.

2. Il progetto di massima

Il progetto di massima è andato oltre il risanamento globale dello stabile presentando un ampliamento di volumi che in parte giustificano l'aumento della stima del relativo preventivo dei costi di riattazione che ammonta a chf 7'700'000.-

La proposta in oggetto, non si limita inoltre a dei singoli interventi puntuali, ma considera una ristrutturazione integrale dell'edificio, secondo un unico concetto progettuale, con l'obiettivo di ottimizzare l'impiego degli spazi attuali ma anche di anticipare eventuali

necessità future. Dato l'elevato investimento prospettato ed in considerazione delle altre importanti opere previste per il nostro Comune (si veda in particolare il comparto Bosciorina), risulterà tuttavia necessario, partendo da questa base ("optimum"), rivedere il progetto per un contenimento delle spese.

Dalle risposte del Municipio e più precisamente da quelle scritte il 25 gennaio 2023 ai punti 9 e 10 (ripresi qua di seguito) si evince in ogni modo tale possibilità, che rientrerebbe quale obiettivo stesso dell'ulteriore fase di progettazione richiesta con il messaggio municipale, unitamente ad una valutazione di una possibile pianificazione a tappe degli interventi.

9. Nel messaggio si giustifica l'inderogabilità e l'urgenza nell'intervenire soprattutto perché da un punto di vista del rendimento energetico si trascina da anni una situazione deplorabile che non è più ammissibile, considerato che stiamo parlando nello specifico della Casa comunale. Ciò detto e visti anche i molteplici crediti già approvati, è stata vagliata la possibilità di limitarsi per ora ad effettuare quegli interventi che vanno proprio in questa direzione (infissi, fotovoltaico, cambio sistema di riscaldamento) posponendo il resto più in là nel tempo (lavori a tappe) quando magari anche finanziariamente si riuscirebbe ad assorbirne meglio i costi complessivi traendo probabilmente vantaggio da una migliore situazione congiunturale?

La suggestione della Commissione è sicuramente opportuna. Come già rilevato solo passando da una progettazione più di dettaglio riteniamo pensabile definire come il progetto possa anche essere sviluppato a tappe considerando i vari aspetti. Va pure detto che nell'economia delle costruzioni l'inserimento di un'isolazione interna, il cambiamento degli infissi l'inserimento di pavimenti tecnici o soffitti tecnici con ventilazione, come pure la demolizione del tetto per il fotovoltaico, tutte le nuove condotte elettriche, informatiche ecc. sono interventi che generalmente devono esser eseguiti nell'insieme. Con la progettazione di dettaglio si potranno avere delle basi più solide per un'entrata in materia più approfondita di tutti questi aspetti, che potranno poi essere ridiscussi e valutati attentamente anche dal profilo finanziario.

10. Quali sono i motivi per i quali il Municipio ha deciso per una ristrutturazione con ampliamento invece che degli interventi puntuali inizialmente preventivati, facendo così lievitare i costi dai 5 agli 8 mio CHF?

Come detto sopra nulla esclude che questi aspetti potrebbero essere rivalutati sulla base di una progettazione più di dettaglio. Ciononostante è importante ritenere che la ristrutturazione globale proposta non si è limitata a rispondere a delle attuali esigenze puntuali, ma ad una visione più a lungo termine delle possibili necessità e funzionalità che la struttura con i suoi spazi interni sarà chiamata a rispondere nei prossimi decenni.

Si tratta pur sempre di un edificio costruito nel periodo centrale del XIX secolo che ha subito trasformazioni parziali in un passato non sicuramente recente, per il quale oggi è necessario effettuare interventi per ridurre significativamente le perdite energetiche e una rivisitazione globale della funzionalità degli spazi interni per adattarli alle mutate esigenze. Normalmente, in questi casi, una ristrutturazione globale permette una razionalità di cantiere, di avanzamento e coordinamento di parti d'opera, ma anche un minor disagio per l'amministrazione e per i cittadini, con l'obiettivo di poter offrire alla popolazione non solo un edificio funzionale (anche per chi ci lavora) con particolare attenzione anche alle questioni legate all'ambiente e al risparmio energetico, ma anche di poter essere una sede pienamente degna dell'istituzione che rappresenta.

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 a sostegno della proposta municipale.

3. Preventivo di spesa fase di progettazione e appalto

Alla luce dell'attuale stato di conservazione dello stabile e delle necessarie misure d'attuare, riteniamo non si possa più posticipare oltremodo l'intervento di ristrutturazione della Casa comunale. Riteniamo che nella fase di progettazione proposta e con le modalità con cui si intende procedere sia pienamente possibile trovare delle varianti tecniche per contenere i costi di realizzazione, come per esempio rivedendo la necessità di ampliare lo stabile (visto che si sono liberati gli spazi occupati dalla PCi) e programmando l'esecuzione con interventi a tappe.

Il Municipio con la presentazione del piano finanziario 2023-2027 aggiornato ha mantenuto l'impegno di ristrutturare la Casa comunale inserendo l'importo di chf 720'000.- per la progettazione e l'importo di chf 2'000'000.- per un avvio della realizzazione a tappe negli anni 2026-2027.

Il Municipio propone di dare mandato ai progettisti per completare la Fase 3 di progettazione e di eseguire le procedure d'appalto Fase 4 secondo le percentuali dei Regolamenti SIA.

In questa fase di procedura di *concorso di prestazioni per la scelta dell'architetto* il progetto verrà affinato dagli specialisti e ripresentato al Municipio con le diverse fasi di esecuzione studiate in modo da contenere i costi e limitare al minimo i disagi agli utenti della Casa comunale.

Si invita il Municipio, prima della *fase 33 procedura di autorizzazione*, a *coinvolgere nuovamente* le Commissioni del Consiglio comunale nelle varie fasi e nelle scelte determinanti legate a questa progettazione per discutere il progetto aggiornato tecnicamente e finanziariamente.

4. Oneri finanziari

La spesa determinante per il calcolo degli oneri finanziari è di **CHF 720'000.00** con ammortamenti amministrativi lineari per un periodo di 40 anni e con un tasso del 4% di interessi passivi sul capitale medio investito.

La spesa preventivata di CHF 720'000.00 è stata inserita al punto 24 nel Conto degli investimenti del Preventivo 2023 ed è anche stata ripresa nel recente MM 15-2023 Piano Finanziario 2023-2027.

5. Conclusioni

Siamo consapevoli che le finanze del Comune sono in una fase critica perché si è iniziato a concretizzare la prima tappa del Comparto Bosciorina, ma riteniamo che la ristrutturazione della Casa comunale sia necessaria e non più procrastinabile.

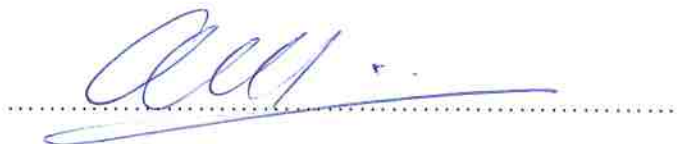
Il risanamento della Casa comunale è atteso da anni e crediamo sia giunto il momento di terminare la progettazione nelle sue diverse fasi senza fermarsi ad una prima progettazione di massima. Quest'ultima pur rappresentando un progetto ritenuto ottimale dal profilo tecnico può ancora essere riadeguata e rivista nella progettazione di dettaglio per un contenimento dei costi. La scelta di procedere con un concorso di prestazioni con le varie fasi indicate nel messaggio municipale può essere pienamente funzionale a tale scopo.

Dobbiamo dare fiducia al Municipio e credere che possa concretizzare l'ambizioso piano delle opere 2023-2027, recentemente aggiornato, dove trova spazio nelle costruzioni edili anche l'opera della Casa comunale con un importo di CHF 720'000.- per la progettazione e CHF 2'000'000.00 per le prime tappe di esecuzione.

Con le considerazioni espresse preavvisiamo favorevolmente la proposta municipale e invitiamo il Consiglio comunale a votare a sostegno del decreto annesso al MM 20 del 15 novembre 2022.

Per la Commissione della Gestione:

Andrea Morini (co-relatore)



Cristina Rodoni (co-relatrice)

