

**MESSAGGIO MUNICIPALE N° 130  
CREDITO fr. 9'488'000.—  
NUOVA SCUOLA DELL'INFANZIA –  
SALA MULTIUSO – POSTEGGIO 2.7**

Signor presidente,  
Signore e signori consiglieri,

**Premessa**

Il progetto in questione è stato presentato ai membri del consiglio comunale il 4.11.2003 e da allora le competenti commissioni lo hanno ampiamente discusso ed analizzato. Il municipio ha attentamente seguito i lavori dei commissari e, dove possibile, nel proporre il presente messaggio municipale ha dato seguito ai suggerimenti scaturiti. I contenuti del messaggio municipale N° 116 del 4.11.2003 mantengono nel complesso la loro validità e, laddove non ci sono cambiamenti, non sono ripetuti qui di seguito.

Il presente messaggio municipale evidenzia unicamente le modifiche apportate rispetto al precedente documento.

**Iter procedurale**

Con il messaggio municipale N° 116 si chiedeva al CC un credito di fr. 10'521'000.— per realizzare i seguenti lavori:

- |                        |             |
|------------------------|-------------|
| ➤ Progetto generale    | 535'923.—   |
| ➤ Scuola dell'infanzia | 6'193'693.— |
| ➤ Nuova sala comunale  | 2'298'659.— |
| ➤ Posteggi interni     | 1'278'170.— |
| ➤ Posteggi esterni     | 214'307.—   |

La commissione della gestione nel suo rapporto del 15.03.04 accettava il messaggio municipale, proponendo il seguente emendamento «*L'opera verrà realizzata a tappe, come esposto nella motivazione. Il municipio presenterà nel termine di sei mesi un messaggio completo riguardante i costi della prima tappa.*»

Vista la mancanza del rapporto della commissione delle opere pubbliche il messaggio non poteva essere discusso dal consiglio comunale nel corso della seduta del 22.03.04 (ultima della scorsa legislatura).

La commissione delle opere pubbliche presentava il proprio rapporto il 29.03.04, firmato con riserva da parte di due membri, chiedendo al municipio di chiarire i seguenti quattro punti:

- 1. esecuzione di 3 sezioni di scuola dell'infanzia, eventualmente lasciando aperta la possibilità di una realizzazione futura della quarta sezione;*
- 2. valutazione della possibilità di riduzione degli spazi non indispensabili, in particolare quelli non richiesti esplicitamente dal bando di concorso (posteggio interno escluso);*
- 3. valutazione di un eventuale inserimento di 2 sezioni di scuola elementare al posto di una sezione di SI e degli spazi eventualmente disponibili;*
- 4. verificare i concetti dell'impiantistica e delle sue ripercussioni finanziarie, nonché di costi unitari delle strutture principali.*

Dopo le elezioni comunali del mese di aprile il nuovo municipio trasmetteva anche ai nuovi consiglieri comunali, il messaggio municipale N° 116, de facto confermandone i contenuti e la richiesta di credito.

Il municipio per approfondire le proposte ed i suggerimenti della commissione delle opere pubbliche dava incarico al progettista di chiarire tali questioni e di allestire un apposito rapporto ed in particolare chiedendogli di verificare l'effettiva possibilità di inserire due sezioni di scuola elementare al posto di una sezione di scuola dell'infanzia e la fattibilità d' eseguire, come prima tappa, tre sezioni di scuola dell'infanzia. I risultati sono stati sottoposti alle commissioni senza tuttavia sfociare nella stesura dei rapporti.

Nel corso della seduta 13 dicembre 2004 due interpellanze chiedevano al municipio una più decisa posizione in merito alla realizzazione della scuola dell'infanzia: costruzione a tappe o inserimento di due sezioni di scuola elementare.

A seguito della situazione creatasi il municipio, con decisione del 18 gennaio 2005, decideva il ritiro del messaggio municipale N° 116 e dava mandato al progettista di modificare i piani, prevedendo la costruzione a tappe (prima tappa tre sezioni scuola infanzia, nuova sala comunale, posteggio interno e posteggio esterno) e di presentare il relativo preventivo di dettaglio. Di seguito il municipio espone alcune considerazioni in merito ai motivi che hanno portato a tale decisione.

## **Scuola elementare**

Dal punto di vista didattico sarebbe possibile inserire nel medesimo fabbricato il primo ciclo della scuola elementare. Questa opzione è stata scartata dal municipio in quanto rende più difficoltosa in futuro l'ipotesi di riunificare in un'unica sede la scuola elementare e in quanto non comporta una riduzione sostanziosa dell'investimento.

## **Asilo nido**

Il municipio ritiene che la gestione di una simile struttura non spetti al comune, essa dev'essere affidata a terzi e coprire, almeno in gran parte, i costi che causa. Senza entrare ulteriormente nei dettagli si ritiene una simile operazione di difficile realizzazione. In considerazione delle ridotte esigenze per creare questo tipo di attività, il municipio si adopererà per agevolare nel limite delle sue competenze la promozione di simili iniziative in strutture comunali.

## **Esecuzione a tappe**

Dalle discussioni emerse in sede commissionale il municipio ha attentamente rivalutato i dati sulla situazione e sull'evoluzione della popolazione scolastica e come aveva già evidenziato la commissione della gestione nella precedente legislatura, ha ritenuto di accettare il principio dell'esecuzione a tappe della struttura, eseguendo dapprima tre sezioni di scuola dell'infanzia e rimandando l'edificazione della quarta sezione al momento più opportuno.

**Sulla scorta di queste considerazioni il municipio ritiene per il momento sufficiente la realizzazione di tre sezioni della scuola dell'infanzia e propone quindi un'esecuzione a tappe della struttura.**

## **Minor spesa**

Il municipio è convinto che l'opera nella sua integralità è finanziariamente sopportabile dal comune ma, al fine di favorirne l'esecuzione, ha valutato tutta una serie di possibilità per ridurre il costo totale. E' cosciente che la posticipazione nella realizzazione di una sezione non porta ad alcun risparmio, bensì unicamente ad una minor spesa dovuta a minori prestazioni. Segnala inoltre che la minor spesa non corrisponde ad un quarto del valore dell'intera opera in quanto alcune infrastrutture devono comunque essere predisposte per l'esecuzione della futura quarta sezione.

## **Finiture**

Il progettista è stato sollecitato dal municipio a trovare delle soluzioni che, pur mantenendo la qualità dell'investimento, avrebbero comportato il contenimento del costo dell'opera. Dopo aver valutato attentamente il preventivo, esso propone la riduzione di alcune posizioni relative a delle finiture, operando sulle scelte dei materiali da impiegare. Va sottolineato che l'architetto per poter arrivare a queste proposte ha dovuto analizzare l'intero progetto e che non avrebbe potuto trovare queste proposte di risparmio senza un preciso mandato (incidenza sui costi di progettazione).

Il municipio ha ricevuto le necessarie garanzie che l'opera, nel suo complesso, non ne risentirà e si dichiara d'accordo con queste scelte.

Nel corso di realizzazione dell'opera verrà prestata una grande attenzione alla scelta dei materiali, non escludendo così eventuali ulteriori risparmi sia nella fase dell'allestimento dei capitolati sia in quella delle delibere.

## Preventivo definitivo aggiornato

Il riesame del progetto permette una riduzione totale dei costi di fr. 1'471'409.—:

- rinuncia della quarta sezione della SI: 1'201'409.—
- scelte meno onerose delle finiture:  
così ripartiti;
  - ponteggi, 33'000.—
  - finestre, 20'000.—
  - impermeabilizzazione, 20'000.—
  - tende esterne, 6'000.—
  - pavimenti sintetici ed in legno 72'000.—
  - controsoffitti 100'000.—
  - IVA su risparmi 19'000.—

Nel frattempo l'indicizzazione dei prezzi delle costruzioni è salita al **5,5 %** (aggiornamento a marzo 2005), il relativo importo di fr. 498'040.— non figura nel risparmio indicato, ciò per permettere un miglior confronto con il precedente preventivo. Ben inteso questa cifra va aggiunta al totale dei costi dell'opera.

## Costi previsti

Genere di costi	Vecchio preventivo	Nuovo preventivo
Progetto generale - PG	535'923.—	537'149.—
Scuola dell'infanzia - SI	6'193'693.—	4'726'986.—
Nuova sala comunale - NSC	2'298'659.—	2'298'659.—
Posteggio interno - Postint	1'278'170.—	1'278'170.—
Posteggio esterno - Postest	214'307.—	214'307.—
<b>Totale</b>	<b>10'520.752.—</b>	<b>9'055'271.—</b>
Indicizzazione (marzo 2005)		498'040.—
<b>TOTALE</b>		<b>9'553'311.—</b>
./ onorari per progetto di massima e progetto definitivo già pagati		- 447'311.—
Credito richiesto		<b>9'106'000.—</b>

## Altri aspetti finanziari

Malgrado la riduzione della spesa è comunque chiaro, come abbiamo già avuto modo di spiegare che il moltiplicatore di imposta dovrà essere adeguato in modo da sopportare con tranquillità, almeno durante i primi anni, i maggiori oneri per interessi passivi ed ammortamenti ordinari causati da tutti gli investimenti previsti nei prossimi anni dal piano finanziario. Per chiarezza occorre tuttavia aggiungere che è impossibile prevedere tutti gli scenari futuri, poiché nella valutazione degli aspetti finanziari sarà importante non solo monitorare la situazione finanziaria del Comune, ma pure l'evoluzione dell'economia in generale, pensiamo in particolare all'andamento dei tassi di interesse.

Tutte le procedure e gli aggiornamenti richiesti, rispettivamente la rielaborazione di un nuovo progetto con tre sezioni di scuola dell'infanzia, hanno comportato, come più volte evidenziato in sede di consuntivi, una maggior spesa rispetto al credito concesso con il MM 85 di fr. 180'000.—. Per chiarezza viene illustrato il dettaglio della situazione contabile con un totale della maggior spesa registrata, importo arrotondato a fr. 382'000.—.

<b>TABELLA RICAPITOLIVA</b> Maggior spesa rispetto al credito di 180'000.— (MM 85)	
<p>Totale costi contabilizzati nel conto investimenti degli anni 2001 – 2002 – 2003 – 2004</p> <p>A proposito richiamiamo quanto indicato nel MM 108 accompagnante i conti consuntivi 2002: „Per la nuova scuola dell'infanzia e sala multiuso si registra un sorpasso di spesa rispetto a quanto indicato nel MM 85. Principali motivi sono: il numero elevato di partecipanti al concorso rispetto a quanto previsto ciò che ha proporzionalmente aumentato tutti gli oneri relativi al controllo dei progetti ed alla loro esposizione (noleggio padiglione Conza, pannelli, ecc.). Inoltre vi è da segnalare che il costo preventivato per l'allestimento del progetto di dettaglio da sottoporre al consiglio comunale – in considerazione dell'aumento della volumetria – è proporzionalmente più elevato rispetto al previsto.“</p> <p>Per la preparazione di un progetto e di un preventivo di spesa attendibile – sui quali è stato basato il MM 116 – è stato necessario approfondire diversi dettagli con la collaborazione del progettista e l'intervento degli specialisti (ingegneria civile, impianti elettrici, impianti sanitari, ecc.). In tal senso sono stati versati acconti sino all'allestimento del progetto definitivo (fase di progetto non prevista nel credito concesso con il MM 85).</p>	481'466.35
<p>Fatture per chiusura progetto di massima e progetto definitivo a 4 sezioni</p> <p>In relazione al precedente punto si è discusso con il progettista e con gli specialisti sulla situazione relativa agli oneri di progettazione in relazione anche a quanto previsto dai rispettivi contratti. Si è deciso di comune accordo di chiudere le fatture, per quanto concerne il progetto a 4 sezioni, alle prestazioni eseguite sino alla consegna del progetto definitivo. Con la realizzazione del progetto a 3 sezioni verranno riconosciuti gli onorari per le prestazioni successive al progetto definitivo.</p>	61'101.25
<p>Fatture per passaggio da progetto a 4 sezioni a progetto a 3 sezioni</p> <p>Vista l'entità dell'investimento si è ritenuto necessario procedere all'approfondimento del progetto a tre sezioni al fine di non avere – in fase esecutiva – spiacevoli sorprese o quantomeno di attenuarne al minimo la portata e poi perché giusta l'art. 13 LOC il CC deve decidere su progetti e preventivi definitivi.</p>	19'230.90
<p><b>Totale spesa</b></p> <p>L'importo comprende tutte le spese relative al concorso d'idee (preparazione, gestione, giuria, premi ed esposizione) e gli onorari sino alla rielaborazione del progetto definitivo per il progetto a 3 sezioni.</p>	<b>561'798.50</b>
<p><i>./. credito a disposizione (MM 85)</i></p>	<i>180'000.—</i>
<p>Totale maggior spesa</p>	381'798.50

## Conclusioni

Il municipio di Comano è coscio dell'importanza che l'opera e l'investimento comporta per il comune, l'iter fin qui seguito dimostra che tutto è stato fatto al fine di presentare un progetto che soddisfa a pieno le esigenze della cittadinanza e che contribuirà ad accrescere l'attrattività del nostro paese.

Ulteriori ritardi nell'esecuzione porterebbero maggiori disagi e farebbero lievitare nuovamente i costi verso l'alto, per questi motivi è intenzione del municipio, per poter mettere a disposizione di tutta la popolazione i numerosi contenuti inseriti nel futuro edificio, di realizzare il progetto nel più breve tempo possibile.

Considerato quanto sopra esposto, il municipio vi invita a voler risolvere:

- a. *E' concesso un credito suppletorio di fr. 382'000.— per la copertura dei costi relativi al concorso di idee ed alla progettazione (costi sino all'allestimento del progetto definitivo) per lo stabile scuola dell'infanzia a 3 sezioni, sala multiuso e posteggio 2.7.*
- b. *E' approvato il progetto definitivo (di cui i piani allegati sono parte integrante del presente messaggio municipale) relativo alla realizzazione della prima tappa della nuova scuola dell'infanzia (3 sezioni), di una sala multiuso e del posteggio 2.7.*
- c. *E' concesso un credito di fr. 9'106'000.— per la realizzazione di tali opere. Il credito verrà aggiornato annualmente in base all'aumento dei costi.*
- d. *I sussidi cantonali andranno a degrado della spesa.*
- e. *I crediti verranno iscritti nel conto investimenti.*
- f. *L'opera sarà ammortizzata secondo i disposti dell'articolo 12 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.*
- g. *I crediti decadono se non utilizzati entro 5 anni dalla loro approvazione.*

Con osservanza.

**Per il municipio di Comano:**

Il sindaco:  
Marco Valli

Il segretario:  
Valerio Soldini