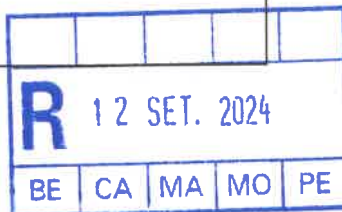


**COMUNE DI COMANO  
COMMISSIONE DELLA GESTIONE**



**Rapporto della Commissione della Gestione  
sul Messaggio Municipale N° 401  
Credito di costruzione per ristrutturazione e ampliamento  
Stabile scuole elementari Tavesio – Fr. 11'248'836.-**

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri

La Commissione della gestione (CG) ha proceduto all'esame del messaggio citato durante la riunione del 22 agosto 2024, alla presenza del Sindaco e capo dicastero Francesco Moghini e del Segretario Stefano Chiesa.

Considerazioni introduttive

La Commissione ha effettuato la sua verifica trattando principalmente gli aspetti finanziari del progetto; questo rapporto non entra per contro nel merito dei diversi aspetti di ristrutturazione e ampliamento delle scuole.

Discussione

Prende la parola il Sindaco Moghini che comunica due fatti rilevanti:

- a) dalle gare d'appalto concluse a fine luglio emerge che sono state consegnate offerte al di sotto del preventivo di riferimento del committente;
- b) sono state consegnate unicamente offerte di ditte presenti sul territorio.

Si tratta di due comunicazioni molto positive.

Ad a)

Per contestualizzare le parole del Sindaco, proponiamo un breve istoriato del progetto relativo alle scuole elementari.

La necessità di metter mano allo stabile delle scuole elementari era già stata oggetto di una perizia commissionata dal Municipio alla SUPSI nel 2012. Dopo i necessari lavori preparatori, nel luglio 2018 è stato concesso un primo credito di CHF 300'000.- (MM n° 314), per dare avvio alla fase progettuale dei lavori. Ad inizio 2021 è stato approvato il progetto relativo alla realizzazione della sede provvisoria della scuola nel comparto Prospò e concesso un credito di CHF 1'837'000.- (MM n° 350). Infine, nel luglio 2022 è stato concesso un credito di CHF 1'120'000.- (M°367) per la progettazione definitiva, il supporto al committente, la richiesta della licenza edilizia e le procedure d'appalto; grazie alla quale si può ora disporre di un preventivo con concrete offerte di mercato.

Ci troviamo ora al termine di questa fase, con le gare d'appalto concluse. Per la precisione ne verranno svolte ancora alcune, ma solo in settori di minore entità.

Siamo così giunti al preventivo definitivo di CHF 10'900'865.- in linea con la stima dei costi pari a CHF 11'007'504.- del progetto di massima, presentato il 2 giugno 2023 in Municipio.

Il fatto che i prezzi delle offerte si situino al di sotto del preventivo non è scontato. In questi ultimi due/tre anni abbiamo visto sia dei rialzi notevoli di prezzo (in particolare subito dopo la pandemia) che, per nostra fortuna, dei ribassi; riconducibili principalmente al rallentamento economico, l'attuale mercato dell'edilizia ed alla concorrenza insita nelle gare d'appalto.

Ad b)

Poiché nel nostro caso la commessa supera i CHF8'700'000.-, la legge impone di applicare una procedura d'appalto internazionale (CIAP). Questa è la procedura che è stata applicata alle gare d'appalto con l'esito, a noi gradito, che hanno concorso aziende presenti sul nostro territorio. Come indicato sopra, ve ne saranno ulteriori per lavori più modesti per i quali concorreranno forse nuovamente solo aziende presenti sul nostro territorio.

La fase di progettazione della ristrutturazione si è dunque conclusa come programmato, senza colpi di scena. Il 28 marzo 2024 è stato rilasciato il permesso di costruzione.

Per il credito di costruzione le cifre determinanti sono le seguenti:

ai citati CHF 10'900'865.- vanno aggiunti complessivi CHF 2'009'000.- per onorari specialistici e/o consulenze, mentre il costo totale dell'opera (comprensivo di onorari e IVA) ammonta a CHF 12'214'793.- Togliendo le spese progettazione e costi accessori pagati (MM° 367) di CHF 1'120'000.- e aggiungendo il costo del supporto alla committenza di CHF. 154'043.- si arriva ad una richiesta di **credito di costruzione di CHF 11'248'836.-**

Durante il quadriennio 2024-2028 il comune di Comano ha previsto investimenti per ca. CHF 20 mio; questo investimento rappresenta pertanto la parte più cospicua di tale importo.

A livello di gestione corrente si stima che fra interessi passivi (ca. CHF 225'000) e ammortamenti (ca. CHF 334'000) le spese finanziarie ammonteranno a **CHF 559'000.-**.

### Considerazioni della Commissione

Questo investimento avrà sicuramente un forte impatto sulle finanze comunali. Imporrà misure di risparmio, per minimizzare gli effetti sul risultato economico finanziario. Come da piano finanziario, è ipotizzabile un aumento del moltiplicatore che consenta di assorbire almeno in parte gli importanti effetti dell'investimento sulla gestione corrente. Inoltre il debito pubblico subirà un sensibile aumento.

D'altro canto, sappiamo da anni che questo investimento è necessario.

Le finanze comunali godono di buona salute, grazie ad un'amministrazione oculata.

Già nel 2011 il Consiglio comunale aveva deciso la costruzione della scuola d'infanzia con un credito di CHF 8.7 mio; pure quell'investimento aveva inizialmente avuto un impatto non indifferente sulle finanze comunali. A titolo di paragone si erano calcolate spese annue pari a CHF 965'000.- (i tempi per ammortizzare gli investimenti erano allora più brevi). Pur essendo passati solo dieci anni da quell'importante investimento (la scuola dell'infanzia è stata inaugurata nel 2015), la situazione finanziaria del Comune si è normalizzata; tant'è vero che le conclusioni dell'ultimo MM n° 394 sul consuntivo 2023 recitano: "la situazione finanziaria del Comune di Comano si presenta solida e stabile." Condividiamo, inoltre, la scelta del Municipio di dare la priorità a questo oggetto, senza iniziare in parallelo altri progetti che verranno poi analizzati e distribuiti nel tempo.

Vogliamo al riguardo ribadire quanto detto nel nostro rapporto del 24 maggio 2024 sul MM n° 394 Conti Consuntivi 2023 del Comune:

“La CG, seppur consapevole che il debito pubblico potrebbe aumentare negli anni a venire, ci tiene a tranquillizzare il resto del Consiglio comunale per due motivi: il primo è che questi investimenti importanti si ammortizzano su un arco di tempo che supera i trent'anni e il secondo per il fatto che il comune di Comano gode di un flusso regolare e stabile di entrate fiscali.”

#### Ulteriori aspetti trattati dalla Commissione

Ad opera ultimata si riceveranno contributi cantonali, incentivi e sussidi per CHF 1,3 mio.

Per il calcolo della sostenibilità finanziaria, si è considerato un tasso d'interesse del 2 %. Da inizio anno si assiste ad una discesa dei tassi d'interesse, tendenza che dovrebbe continuare nei prossimi mesi; attualmente siamo ben al di sotto del 2 %. Dal punto di vista dei tassi, il momento è dunque favorevole per l'accensione di prestiti bancari.

Per quanto attiene alle tempistiche, l'inizio del cantiere è previsto per il mese di giugno 2025, in concomitanza con la fine dell'anno scolastico. Il Segretario Chiesa riferisce che i tempi per arrivare in tempo utile all'apertura del cantiere sono molto tirati. Se non ci sarà referendum bisognerà incaricare subito le ditte. La durata dei lavori è calcolata in due anni.

Al termine della seduta, il Sindaco informa che per la scuola provvisoria in zona Prospò, attualmente in progettazione (credito approvato con MM n° 350), si sta verificando la possibilità di ridurre i moduli, data la prevista una diminuzione delle classi.

La Commissione della gestione desidera ringraziare il Municipio per come ha sin qui lavorato a questo fondamentale progetto; si complimenta inoltre per la redazione del Messaggio municipale, curato nei minimi dettagli.

In conclusione, per tutti i motivi sopra esposti, la Commissione della Gestione invita il Consiglio comunale a voler

Risolvere

- a) *È approvato il progetto definitivo (di cui i piani allegati sono parte integrante del presente messaggio municipale) relativo alla ristrutturazione e ampliamento della scuola elementare di Tavesio*
- b) *È concesso un credito di fr. 11'248'836 per la realizzazione di tale opera. Il credito verrà aggiornato annualmente in base all'aumento dei costi;*
- c) *I sussidi cantonali andranno a degrado della spesa;*
- d) *Il credito verrà iscritto nel conto investimenti;*
- e) *L'opera sarà ammortizzata secondo i disposti dell'allegato 1 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni; verranno applicate le aliquote di legge e più precisamente:*
  - *Stabile, al lordo dei sussidi: fr. 9'961'015 al 2.5%*
  - *Mobili, attrezzature: fr. 709'235.- al 10%*
  - *Sistemazione esterna: fr. 578'586.- al 2.5%*

- f) *Il credito decade se non utilizzato entro 5 anni dalla sua approvazione;*
- g) *Il municipio è incaricato di curarne la realizzazione.*

Con osservanza

**Per la commissione della gestione**

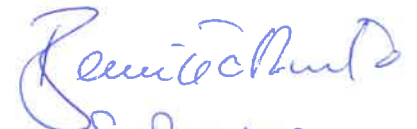
**Il presidente**

Bonifaccio Edoardo



**I membri**

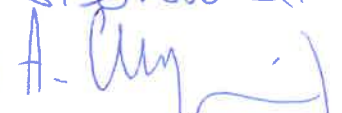
Beretta Roberto



Bernasconi Sandra



Couchepin Romerio Aline



Paglia Raoul



Comano, 5 settembre 2024