

RAPPORTO CONGIUNTO

della CDG e della CE sul MM no 1110 concernente la concessione di un credito di CHF 5'059'886 (IVA compresa) per la costruzione del nuovo edificio amministrativo comunale Garavello, di CHF 227'745 (IVA compresa) per la costruzione del locale e delle predisposizioni per la futura rete anergica comunale, di CHF 922'119 (IVA compresa) per la sistemazione esterna, e la sottoscrizione della convenzione con i proprietari delle parcelle nr. 768 e 769 RFD Morcote con un impegno finanziario a carico del comune di CHF 160'000

Egregio Signor Presidente,

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

la Commissione della Gestione e la Commissione edilizia si sono riunite più volte, separatamente e in due occasioni insieme, per discutere questo importante MM ed elaborare un rapporto che, proprio per la rilevanza della questione, si è deciso di presentare congiuntamente.

Va ricordato che cinque suoi membri (due della CDG e tre della CE) sono stati chiamati a far parte della Commissione *ad hoc* (d'ora innanzi: Commissione Garavello) istituita dal Municipio per esaminare l'oggetto del presente MM: commissione istituita su richiesta della CDG, con lettera del 9 aprile 2024, dopo che la CDG e la CE avevano chiesto di ritirare il precedente Messaggio N° 1092 e compiere i necessari approfondimenti, con l'obiettivo di garantire un'analisi imparziale e accurata della situazione ed evitare decisioni che potessero rivelarsi dannose a lungo termine.

La questione della viabilità a Morcote, e quanto ne deriva, si protrae ormai da decenni, per lo meno dai primi anni '70, quando il significativo aumento della circolazione ebbe conseguenze importanti sul traffico e sulle infrastrutture stradali. In estate, Morcote – allora meta prediletta del turismo svizzero tedesco – diventava il teatro di ingorghi impressionanti, tali da richiedere l'intervento della polizia comunale e del corpo pompieri, in un crescendo di caos che finiva per diventare a sua volta un'attrazione folkloristica.

Dopo decenni di discussioni e progetti, dalla circonvallazione all'autosilo sommerso, si è giunti infine ad una soluzione pragmatica e nel 2012 è stata rilasciata la licenza edilizia per la costruzione dell'attuale autosilo, che oggi è un punto fermo per l'implementazione del piano viario e di riqualifica del lungolago. Il MM N° 1110 documenta nel dettaglio la cronistoria e l'iter amministrativo oltre che politico che ha portato alla richiesta di credito ora in esame. Si tratta di un documento redatto accuratamente ed esaustivo, che ripercorre con chiarezza gli sviluppi degli ultimi dieci anni legati al complesso e travagliato progetto "Concetto Morcote 2000". La lettura attenta di questo materiale permette di comprendere appieno il contesto attuale e le motivazioni

che stanno alla base della strategia proposta. La complessità e l'intreccio degli elementi trattati nel MM N° 1110 reclamano infatti un esame approfondito da parte di chi sarà chiamato a pronunciarsi in merito, affinché la decisione finale sia frutto di un giudizio consapevole e ben informato.

La Commissione Garavello raccomanda, nelle conclusioni del suo lavoro di analisi, la costruzione della nuova Casa comunale poiché non vi sono alternative valide, vista la fase avanzata del processo, e perché la Casa comunale va considerata come il primo tassello per la riqualifica del lungolago, che costituisce, per unanime convincimento della CDG e della CE, la vera priorità per il futuro del Comune.

Al tempo stesso, la Commissione Garavello raccomanda al Municipio, con il supporto delle commissioni e del Consiglio Comunale, di definire delle misure progettuali che permettano una riduzione dei costi del 15-20% in modo da assicurare le risorse necessarie per la riqualifica del lungo-lago e non compromettere al contempo la stabilità finanziaria del Comune.

Questa raccomandazione nasce da una circostanza che le due Commissioni desiderano sottolineare: vale a dire che il costo per la Casa comunale è notevolmente lievitato oltre ogni previsione. Il Messaggio per il credito di progettazione votato a maggioranza dal Consiglio Comunale il 15 dicembre 2021 stimava un costo complessivo di ca. CHF 3'940'000 per l'edificio e per la sistemazione esterna. La richiesta del presente messaggio è complessivamente di ca. CHF 6'210'000 a cui occorre aggiungere l'importo di CHF 280'000 già spesi per il progetto definitivo, che portano ad un totale complessivo di costruzione di ca. CHF 6'490'000, oltre ai CHF 160'000 di indennizzo ai vicini.

Ne consegue che solo per l'investimento edificatorio, quindi senza considerare l'indennizzo ai vicini che andrà comunque pagato, la cifra che il Comune dovrà spendere è ca il 65% superiore a quanto previsto inizialmente. Con l'approssimazione del preventivo del +/- 10% si potrebbe, nel peggiore dei casi, arrivare a CHF 7'100'000 complessivi, ossia l'80% in più di quanto immaginato a fine 2021. Sottolineiamo anche il fatto che il progetto del 2021 e la relativa stima dei costi prevedeva un piano interrato che, come indicato, il Municipio ha ben pensato di eliminare. Ne consegue che il sorpasso di spesa del preventivo definitivo sarebbe ancora maggiore se lo si confrontasse tra le volumetrie del progetto del 2021 e quelle del progetto attuale.

Ribadito questo punto, e preso atto dell'esito dell'analisi compiuta dalla Commissione Garavello, veniamo ad analizzare la richiesta di credito, che andrà a toccare al tempo stesso (proprio per la natura congiunta di questo rapporto) aspetti finanziari e architettonici

La richiesta di credito è stata suddivisa in quattro componenti distinte:

CHF 5'059'886.00 (iva compresa)

Questo importo è il preventivo definitivo +/- 10% per la costruzione della casa comunale.

- a. Dal punto di vista architettonico, riteniamo che lo sviluppo del progetto rifletta quanto auspicato, vale a dire manifestare il carattere di un edificio pubblico contemporaneo e integrarsi nel tessuto edilizio esistente, fungendo da elemento di testa per chi giunge da Melide, a ridosso dell'Autosilo Garavello. I contenuti e le disposizioni planimetriche dei locali appaiono chiari e funzionali, conformi quindi alle aspettative iniziali.

Consideriamo inoltre condivisibile la scelta di rinunciare al piano interrato, previsto nella

versione del 2021, evitando complicazioni esecutive che implicherebbero ulteriori maggiori oneri e costi imprevisti. I locali tecnici e il locale per la futura centrale anenergetica destinata al nucleo sono quindi previsti nel locale esistente dell'autosilo ora utilizzato per le moto/bici.

Riteniamo invece necessario garantire anche alle persone disabili l'accesso alla terrazza pubblica adiacente al Municipio (al di sopra dell'ingresso all'autosilo), come previsto dalla specifica Norma SIA 500 "costruzioni senza ostacoli". Occorre dunque modificare il collegamento con la terrazza situato al secondo piano dell'edificio, che ora presenta alcuni gradini.

- b. Dal punto di vista finanziario riteniamo sia evidente che è in questa voce di spesa che il Municipio dovrà trovare la giusta modalità per conseguire il risparmio auspicato dalla Commissione Garavello e condiviso dalla CDG e CE. Riteniamo infatti che l'obiettivo indicato di una riduzione del 15%-20% sia realisticamente fattibile se lo sviluppo esecutivo del progetto verrà affidato a professionisti di comprovata esperienza, i quali dovranno affrontare una revisione di dettaglio del progetto che si prefigga quale obiettivo una semplificazione e riduzione accettabile complessiva e un'attenta valutazione della procedura di aggiudicazione dei lavori.

In particolare, le due Commissioni suggeriscono al Municipio di valutare una procedura di appalto di Impresa Generale con sistema "Chiavi in mano" che possa dare certezze, prima di iniziare i lavori, su costi e tempi. Riteniamo che le caratteristiche del progetto, tutto sommato semplici dal punto di vista esecutivo, possano consentire di conseguire una parte dei risparmi richiesti attraverso un appalto di Impresa Generale. Questo tipo di procedura obbliga il Municipio a scelte mirate sulle finiture in un'ottica di un contenimento dei costi, mentre i progettisti, che verranno incaricati di seguire la fase realizzativa, dovranno proporre le razionalizzazioni adeguate a raggiungere l'obiettivo del contenimento del costo finale indicato.

La CDG e la CE invitano il Municipio a informarle costantemente sull'evoluzione del progetto e dei suoi costi, così da conseguire il risparmio auspicato.

In quest'ottica le due Commissioni ribadiscono al Consiglio Comunale che quanto si riuscirà a risparmiare sulla nuova Casa comunale permetterà di avere più risorse per il vero progetto prioritario per Morcote, che è la riqualifica del Lungolago, la quale comporterà un impegnativo sviluppo progettuale e un notevole sforzo finanziario per i suoi costi realizzativi. Auspichiamo quindi che il contenimento dei costi non sia una semplice raccomandazione senza esiti effettivi ma un vero obiettivo che il Municipio dovrà porsi adottando tutte le strategie necessarie per un contenimento del costo realizzativo.

CHF 227'745.00 (iva compresa)

Questo importo sarà destinato per la costruzione del locale e delle predisposizioni per la futura rete anenergetica comunale. Riteniamo l'idea molto interessante dal punto di vista ambientale e una scelta strategica per il futuro energetico del paese, di cui gli abitanti del nucleo, penalizzati in altre

situazioni, potranno beneficiarne. Pur rappresentando solo una fase preparatoria l'investimento è valutato positivamente.

CHF 992'119.00 (iva compresa)

Ci riesce difficile, dalla documentazione presentata dal Municipio, comprendere i dettagli progettuali ma la cifra prevista ci appare elevata in relazione allo spazio interessato.

A questo riguardo vorremmo rilevare che la scala esterna di collegamento tra la terrazza-giardino sopra l'autosilo e la terrazza al primo piano della nuova Casa comunale avrebbe potuto trovare una migliore collocazione. La CE poneva l'attenzione su questo aspetto già nel rapporto in merito al credito di progettazione del 2021 e il Municipio ha chiarito che la scelta è stata dettata da una lunga e faticosa trattativa con i vicini confinanti che hanno inoltrato opposizione al progetto, e si configura dunque come esito imposto da queste trattative e del fatto che le commissioni cantonali non hanno condiviso la possibilità di rinunciare a questo collegamento. Resta il rammarico per una soluzione che impone al Comune una soluzione non ottimale e che lo costringe a pagare all'opponente CHF 160'000, di cui CHF 20'000 già versati, oggetto del messaggio con le relative motivazioni ivi contenute.

Anche in questo caso le due Commissioni auspicano una riduzione dei costi, almeno entro lo spettro del 15%-20% prospettato dalla Commissione Garavello.

CHF 160'000.00

Questo importo servirà per sottoscrivere la convenzione con i proprietari delle particelle no 768 e 769 del RDF Morcote, di cui CHF 20'000 sono già stati anticipati dal Municipio in credito delega.

Prima di giungere alle conclusioni, ci sia consentita qualche considerazione sul piano finanziario 2025-2030.

Abbiamo letto attentamente il documento redatto da Interfida, senza riscontrarvi criticità particolari nella definizione dei parametri di base necessari per il calcolo delle proiezioni finanziarie 2025-2030. Pur consapevoli della difficoltà intrinseche nel fare previsioni di lungo periodo, sarebbe tuttavia stato interessante estendere questo lavoro su un arco temporale di dieci anni, così da ottenere una visione più ampia e poter meglio orientare le scelte politiche e strategiche future. Di seguito evidenziamo alcune osservazioni di ordine generale, quale premessa alle conclusioni.

- Come ben citato da Interfida, la potenziale entrata in vigore della riforma Ticino 2020 rappresenta un'incognita rilevante con potenziali impatti significativi sulle finanze Comunali.
- La struttura dei nostri contribuenti è suscettibile di cambiamenti che potrebbero incidere, nel bene o nel male, e in misura non marginale, sui ricavi fiscali.
- Si prevede di raggiungere nel 2030 un livello di indebitamento pro capite di ca. CHF 30'000.

- Si registra un incremento degli ammortamenti amministrativi da CHF 880'000 a ca. CHF 1.5 mio, che genera un carico finanziario importante per le finanze pubbliche.

Tutti questi elementi indicano chiaramente che dobbiamo riporre particolare attenzione a come utilizziamo le risorse dei contribuenti, perché i margini di manovra sono limitati.

Nel merito del piano degli investimenti, constatiamo inoltre che:

- il divario fra l'investimento per la nuova Casa comunale e la sistemazione esterna e la spesa preventivata per il lungolago ci sembra esiguo, se confrontiamo l'estensione e la rilevanza dei due interventi; fermo restando che il progetto per il lungolago non è tuttora a conoscenza della CDG e della CE, e che si ritiene auspicabile ricevere presto tutte le necessarie informazioni, considerata l'importanza di tale progetto per il futuro di Morcote;
- la somma destinata alla ristrutturazione della vecchia casa comunale appare stimata in modo sommario mancando ancora una decisione sul suo futuro utilizzo;
- l'importo riguardante la manutenzione del Parco Scherrer ci sembra ottimistico (per ricorrere a un eufemismo). Attendiamo comunque gli esiti dei due mandati attualmente in corso sulla riqualifica complessiva del parco e sull'analisi tecnica delle sue infrastrutture;
- anche gli importi preventivati per la manutenzione degli immobili comunali ci sembrano sottostimati. Riteniamo sia giunto il momento – come già sollecitato nel 2017 – di effettuare un censimento del patrimonio immobiliare del Comune e decidere in modo strategico sul suo utilizzo e sulla gestione futura.

In conclusione, pur rilevando delle incognite che occorre monitorare attentamente, riteniamo questi investimenti ancora sostenibili per il bilancio Comunale. Sarà tuttavia necessario contenere i costi al fine di mantenere la capacità d'investimento per la prioritaria riqualifica del lungolago.

Vi è un ultimo punto che le due Commissioni intendono sottolineare. Il MM N° 1110 non fornisce alcuna indicazione certa sulla futura destinazione funzionale dell'attuale Casa comunale. La CE aveva già rilevato, contestualmente al MM N° 1096, che la scelta di spostare l'amministrazione comunale nella nuova sede al Garavello doveva forzatamente prevedere uno specifico studio sulla futura destinazione della Casa comunale attuale, che a suo tempo veniva ipotizzata per scopi associativi per la comunità e per un non meglio definito "Campus scolastico". Questa analisi era stata sollecitata nella seduta del Consiglio Comunale del 14 dicembre 2022 (vedi verbale delle discussioni pag. 5-6-7), ricevendo dal Municipio l'assicurazione che avrebbe provveduto a compierla. Tuttavia, nemmeno l'analisi svolta dalla Commissione Garavello è riuscita a dare risposte convincenti in merito alla futura destinazione dell'attuale sede dell'Amministrazione Comunale e tantomeno un'idea dei costi che occorrerà prevedere per l'adattamento e adeguamento degli spazi ristrutturati oltre 40 anni fa. Per questa ragione le due Commissioni si augurano vivamente che il Municipio possa presto giungere a dare risposta a queste sollecitazioni.

Le due Commissioni richiedono inoltre di essere informate sullo sviluppo e sullo stato dell'arte del progetto per la riqualifica del lungolago, che ribadiscono essere la vera priorità per Morcote.

In conclusione: la CDG e la CE auspicano un dibattito costruttivo e rispettoso in CC, fondato sull'analisi svolta e sulla documentazione disponibile, che possa culminare in un voto unanime quale segnale di coesione e fiducia nei confronti della cittadinanza. Esecutivo e legislativo devono unirsi e collaborare per conseguire un esito positivo, ma al tempo stesso auspichiamo che il

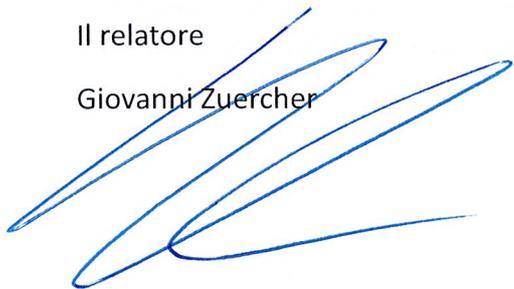
Municipio si impegna a seguire le raccomandazioni avanzate congiuntamente dalle due Commissioni.

Alla luce di quanto sopra, la CDG e la CE invitano il Consiglio Comunale ad approvare il MM 1110 secondo la formula di risoluzione proposta.

Per la CDG

Il relatore

Giovanni Zuercher

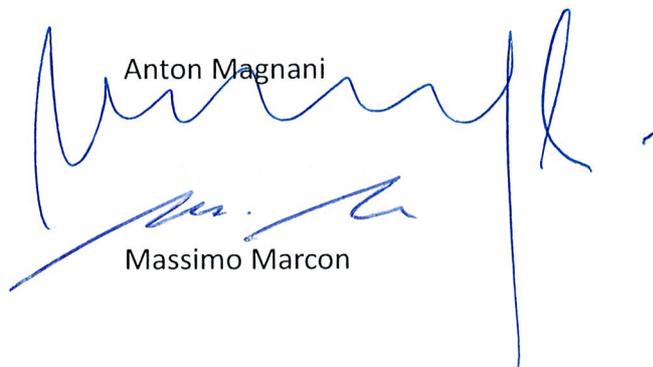


I membri

Omar Beltraminelli



Anton Magnani



Massimo Marcon

Christian Vassalli



Per la CE

Il relatore

Roberto Marcon

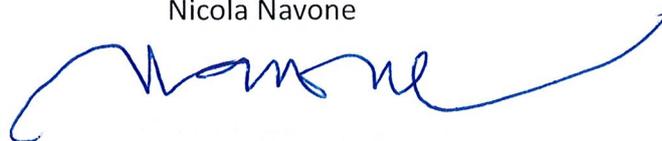


I membri

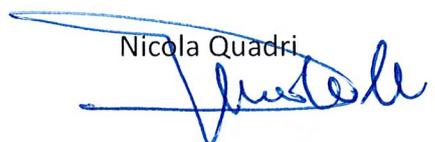
Sandro Leoncini



Nicola Navone



Nicola Quadri



Christian Scheggia

