



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM. No. 1185 del 25 novembre 2015

Memoriale sintetico sull'evoluzione della riorganizzazione degli edifici pubblici e la pianificazione finanziaria

I. Premessa di ordine formale

Il presente documento, benché per ragioni di ordine sistematico e di futura reperibilità è stato intitolato "messaggio municipale" non dev'essere formalmente considerato tale in quanto non soggetto all'approvazione da parte del Consiglio comunale.

Il Municipio ha inteso portare all'attenzione dei membri del Consiglio comunale le informazioni qui di seguito riportate allo scopo di coinvolgere il Legislativo, in prossimità della chiusura della legislatura 2012-2016, circa quanto intrapreso nell'ambito della riorganizzazione degli spazi pubblici, e più specificamente della possibile edificazione di un nuovo centro civico.

Questo orientamento alla trasparenza scaturisce dal fatto che il tema implica, per il nostro Comune, il più importante investimento mai realizzato e da solo in grado di condizionare in modo rilevante l'andamento delle finanze comunali per parecchi anni. Nell'ambito delle informazioni che seguono si potrà anche ben comprendere per quale ragione, nonostante il carattere obbligatorio attribuito dalla LOC all'aggiornamento della pianificazione finanziaria ogni due anni, (art. 156 cpv. 4 LOC), l'ultimo effettivo aggiornamento di tale strumento risale al MM No. 1136 del 26 giugno 2013.

II. Cronologia degli antefatti

Nella sessione straordinaria del 20 ottobre 2010 il Consiglio comunale approvava il MM No. 1085 del 1° settembre 2010 concernente la riorganizzazione degli edifici pubblici, rispettivamente lo stanziamento dei seguenti crediti d'investimento:

- Fr. 2'950'000 per acquisto dei mapp. 339-344 a Cortivallo (ex raviolificio Ferrari)
- Fr. 200'000 per il concorso di progetto della nuova sede amministrativa e magazzino.

Nei primi mesi del 2011 l'acquisto della proprietà da parte del Comune veniva perfezionato (intavolazione a Registro Fondiario il 16 marzo 2011).

Il 28 ottobre 2011, dopo un'impegnativa e minuziosa preparazione, si apriva la pubblicazione del concorso di progetto (procedura selettiva) di un nuovo centro civico e residenziale/commerciale nella zona di Sorengo-Cortivallo in base alle norme della legge sulle commesse pubbliche (LCPubb).

Negli atti relativi al concorso veniva indicata a chiare lettere la seguente condizione: *"L'investimento per la realizzazione di tutto quanto proposto (complesso, sistemazione esterna, ecc., compresa la riconversione iniziale da Scuola elementare a amministrazione), inclusivo di tutti gli onorari, IVA e ev. spese aggiuntive, non deve in nessun caso superare Fr. 10'000'000."*

L'11 novembre 2011 giungeva a scadenza il termine per la presentazione delle domande di partecipazione. Si presentavano in tempo utile 19 studi di architettura.

Il 17 novembre 2011 si riuniva la Giuria per procedere alla selezione dei partecipanti: venivano ammessi al concorso 9 studi d'architettura.

Il 24 febbraio 2012 giungeva a scadenza il termine per la presentazione dei progetti elaborati. Venivano presentati tempestivamente 7 progetti.

Il 14 e il 15 marzo 2012 si riuniva la Giuria per l'esame dei progetti e la selezione del vincitore. Un progetto veniva scartato *"in quanto la proposta non risponde ai punti essenziali del concorso"*. Nonostante la Giuria osservasse che *"dall'esame preliminare, risulta che tutti i progetti proposti presentino delle divergenze rispetto alle norme di piano regolatore NAPR di Sorengo, ma che le stesse, appaiono risolvibili nell'ambito di una rielaborazione e sviluppo dei progetti"* 6 progetti venivano ammessi e sottoposti a valutazione.

Veniva premiato quale vincitore il progetto denominato PROLOG dello studio Architetti Tibiletti Associati, Lugano.

Tra le considerazioni conclusive della Giuria si leggeva: *"Attendibilità della valutazione dei costi : la valutazione dei costi risulta essere attendibile e non dovrebbe riservare particolare sorprese in fase di realizzazione."*

Il 10 maggio 2012, ovvero dopo il rinnovo dei poteri comunali avvenuto il 1° aprile 2012, si teneva la cerimonia ufficiale di premiazione.

Il 27 luglio 2012 il Municipio chiedeva all'aggiudicatario della progettazione di proporre un preventivo di spesa per l'elaborazione del progetto e del preventivo definitivo, sino e compresa la procedura di domanda di costruzione, in vista dell'elaborazione della richiesta di stanziamento del credito di progettazione all'intenzione del Consiglio comunale.

Il 15 settembre 2012 perveniva una proposta di onorario complessiva per l'intero team di progetto e quella relativa agli onorari di architetto e direttore progettista. L'esame della documentazione in questione e delle basi sulle quali era stata formulata evidenziava, oltre al mancato rispetto delle NAPR, la criticità dei costi di realizzazione. In sostanza il costo globale dell'opera era lievitato a circa Fr. 12'800'000.

Il 9 settembre 2013 nell'ambito di un ennesimo incontro indetto dopo varie trattative, numerosi approfondimenti e scambi di corrispondenza svoltisi sull'arco di un intero anno, è emerso che il rispetto dell'importo di spesa indicato nel bando di corso di Fr. 10'000'000 sarebbe stato ottenibile solo facendo delle rinunce, delle modifiche e dei ridimensionamenti del progetto vincitore del concorso snaturandolo al punto da non più risultare soddisfacente nei confronti delle esigenze comunali.

Il 2 dicembre 2013 il Municipio incaricava un consulente specializzato (e-clectic SA) dell'esecuzione di una valutazione di sostenibilità economica del progetto.

Il 7 maggio 2014 (Ris. Mun. No. 191/14) il Municipio prendeva atto del rapporto e-clectic datato 1° maggio 2014 che, sulla base di un'ampia analisi sulle possibilità / fattibilità di realizzazione del Nuovo Centro Civico, considerato in ogni caso sproporzionato l'investimento necessario per la realizzazione del progetto dell'arch. Tibiletti, aggiudicatario del concorso bandito nel 2012, sia in relazione alla potenziale redditività dell'immobile che alla capacità d'investimento del nostro Comune, concludeva suggerendo l'approfondimento di due scenari alternativi:

- concessione di un diritto di superficie a investitori terzi affinché sia un privato a procedere alla costruzione concedendo gli spazi necessari in affitto a favore del Comune;
- ristrutturazione minimalista dello stabile esistente con vendita della porzione di terreno eccedente quanto basta per sfruttare gli indici edificatori della volumetria esistente.

Il 20 ottobre 2014 lo studio architetti Tibiletti Associati inviava una fattura di Fr. 35'804.15 intitolata "nota tariffa ore" per 259 ore di prestazioni per il periodo dal 29 gennaio 2013 al 2 ottobre 2013 "da considerarsi quale primo acconto per le prestazioni per la preparazione della stima dei costi dettagliata".

Già nel corso del mese di novembre 2014 il Municipio si orientava per l'approfondimento delle possibili alternative individuate nel "rapporto e-clectic". Attivandosi in una ricerca di mercato finalizzata a comprendere le possibilità di procedere alla realizzazione del nuovo centro civico attraverso un Partenariato Pubblico Privato "PPP".

Il 17 dicembre 2014 nell'ambito della discussione sul preventivo comunale 2015, il Consiglio comunale veniva informato di questo orientamento (cfr. verbale sessione ordinaria del consiglio comunale del 17 dicembre 2014 pagg. 5 e 6).

Il 13 febbraio 2015, dopo ulteriori studi e trattative, il Municipio comunicava all'aggiudicatario della progettazione Architetti Tibiletti Associati, la rinuncia definitiva alla realizzazione del progetto e, sentito il parere di un Legale, proponeva il riconoscimento del 50% dell'onorario richiesto (Fr. 17'900) a definitiva tacitazione di ogni pretesa del suo studio e di ogni eventuale submandatario. In tal modo veniva chiuso il tormentato argomento "progetto Tibiletti".

Nella prima parte del 2015 si lavorava alacremente, con la costituzione di un Gruppo Operativo per le analisi e le ricerche finalizzate al PPP (GoPPP), composto dal consulente specializzato lic. jur. e ing. Daniele Graber, Sindaco, Vicesindaco, Capodicastero Territorio, Segretario comunale e Tecnico comunale.

In particolare veniva eseguito un sondaggio di mercato con due potenziali investitori privati per la realizzazione in partenariato di un edificio idoneo ad ospitare l'amministrazione comunale ed altre attività a reddito.

In tale ambito vennero indette diverse riunioni e sviluppati vari scenari. Furono esaminati gli aspetti giuridici e procedurali del PPP e vennero altresì attuati, sia da parte del Comune che da parte degli investitori potenzialmente interessati, studi ed analisi approfonditi per determinare la fattibilità economica dell'operazione¹.

Ad inizio ottobre 2015 si prese atto che anche questa soluzione, sviscerata in modo approfondito sotto ogni aspetto, non presentava per i potenziali investitori privati un indice di redditività sufficiente.

Il Municipio ha pertanto deciso di procedere all'approfondimento dell'ultimo scenario a disposizione, ossia l'esecuzione di uno studio di fattibilità ed un'analisi finanziaria su un progetto di ristrutturazione ed adeguamento dell'edificio esistente. Idea, lo ricordiamo, che fu all'origine dell'acquisizione della proprietà da parte del Comune ma che venne quasi subito accantonata per orientarsi verso soluzioni più ambiziose ma che si sono dimostrate antieconomiche.

Qualora anche quest'ultimo scenario non dovesse rivelarsi appropriato sarà necessaria la ricerca di soluzioni alternative (p. es. locazione).

¹Valutazione della sostenibilità economica dell'edificazione di un nuovo centro civico nell'ambito di un PPP, febbraio 2015, Arnaldo Bernasconi segretario comunale;
Projet de centre civique communale – surfaces locatives, Patrimonium Healthcare Property Advisors SA, Echandens, 12 maggio 2015
Perizia di stima, 24 luglio 2015, Galli Partners consulting, Monteceneri;
PPP – progetto di centro civico comunale, promozione Casale Immobiliare SA, Lugano, 28 settembre 2015.

III. Ripercussioni sugli investimenti 2012 – 2015 e sulla pianificazione finanziaria

L'approfondimento degli scenari sopra descritti, nato dalla necessità di ridimensionare gli investimenti in funzione delle reali capacità finanziarie del Comune, ha nel contempo rallentato l'esecuzione degli investimenti e reso improbabile l'elaborazione di una pianificazione finanziaria credibile e fondata su elementi almeno approssimativamente definiti.

Per queste ragioni nel corso della legislatura che volge all'epilogo l'onere netto per investimenti sostenuti dal Comune è stato "limitato" al pur sempre consistente importo di Fr. 5,4 mio. (ritenuto che la quota riguardante il 2015 è stimata in base ai dati in possesso dell'amministrazione a metà ottobre 2015).

Tra i gruppi di opere ricordiamo gli investimenti più importanti:

Immobili

- ristrutturazione del Chiosetto Mapp. No. 81 (KFr. 1'850)
- sostituzione centrale termica e messa a norma antincendio palazzo scol./amm. (KFr. 135)
- acquisto e posa prefabbricati sul Mapp. No. 31 - liquidazione (KFr. 75)
- liquidazione concorso progettazione nuova sede amministrativa e progettazione di massima nuovo autosilo sul Colle (KFr. 196)

Strade e sottostrutture (AP)

- sistemazione via Muzzano e sottostrutture (KFr. 1'319)
- riqualifica e manutenzione piazzetta di Cremignone, sopra e sottostrutture e restauro Cappella (KFr. 283)
- consolidamento della scarpata di via al Laghetto (KFr. 191)
- rifacimento via Giroggio e sottostrutture (AP) KFr. 150 (opera in corso, acconti)
- rifacimento varie tratte AP vie Gemmo, Collina d'Oro, Belvedere, Castelletto (KFr 410)

Canalizzazioni e depurazione

- partecipazioni ad investimenti CDALED e potenziamento sistema evacuazione acque defluenti nel Laghetto (KFr. 204)

Traffico

- Partecipazioni PTL (KFr.154)

Nonostante la mancanza di un'ipotesi consolidata riguardante la possibile incidenza finanziaria della soluzione del problema relativo all'edificazione di una nuova sede amministrativa, il Municipio ha comunque proceduto, attraverso risorse interne, a definire i lineamenti della pianificazione finanziaria in vista dello sviluppo di un Piano Finanziario vero e proprio allorché la soluzione dell'importante tema sarà meglio delineata.

Sulla base dei dati attuali, con l'ipotesi di mantenimento del moltiplicatore comunale al 64% si intravede una serie di risultati passivi tra i KFr 300 e i KFr. 600 annui con un capitale proprio in costante discesa.

L'indicatore che più preoccupa è il modesto tasso di autofinanziamento che, specie se posto in relazione con i tassi di ammortamento della sostanza ammortizzabile, ai minimi di legge, ed al comunque consistente volume degli investimenti previsto (approssimativamente 13 mio sul periodo di pianificazione), conduce ad un consistente aumento del debito pubblico, con una sostanziale riduzione del capitale proprio.

Preoccupante inoltre la costante ristrettezza di liquidità che arrischierebbe di imporre al Municipio in certi periodi di fare capo a finanziamenti da parte di terzi anche per far fronte ai bisogni di gestione corrente (anticipi di cassa).

Il Municipio desidera comunque sottolineare che queste indicazioni rispecchiano unicamente delle tendenze sviluppate, come detto in precedenza, sulla base di dati non consolidati e che non permettono lo sviluppo di un vero e proprio piano finanziario cui fare riferimento quale linea direttrice della politica comunale per il prossimo quadriennio.

Pur con i limiti previsionali citati il Municipio ritiene insostenibile l'evoluzione che si profila allorché si intenda perseverare nel mantenimento di un moltiplicatore politico abbondantemente inferiore all'aliquota aritmetica.

Le proiezioni effettuate in base alla situazione attualmente conosciuta, ipotizzando sul fronte della riorganizzazione degli spazi pubblici di por mano ad una ristrutturazione degli immobili esistenti -ivi compresa la proprietà di cui ai mapp. 339-344 a Cortivallo- conducono alla conclusione che risulta indispensabile, con la nuova legislatura un sensibile avvicinamento tra il moltiplicatore aritmetico che scaturisce dalle simulazioni e il moltiplicatore politico.

Riteniamo in fine necessario ricordare che si profilano comunque sulle finanze comunali incognite di grande rilievo legate alla politica federale e cantonale (PCA, perequazione, riordino delle competenze e dei flussi finanziari tra comune e cantone, Ticino 2020, ecc.) Situazione che rende, e renderà anche nel prossimo futuro, particolarmente incerta la formulazione di previsioni volte alla pianificazione finanziaria.

Lo scopo del presente documento consiste, come accennato in ingresso, nel fornire al Legislativo una panoramica sulla più importante realizzazione che il Comune dovrà attuare nel corso della prossima legislatura ponendo non di meno l'accento sull'assoluta necessità di perseguire da un canto una gestione finanziaria oculata caratterizzata da un'inevitabile progressivo e controllato aumento del moltiplicatore d'imposta pur mantenendo il nostro Comune tra i più attrattivi del Cantone.

Come detto allorché saranno consolidate le scelte riguardanti il gravoso impegno legato ad una nuova sede amministrativa e ad un'adeguata soluzione per quanto riguarda il magazzino comunale, il Municipio provvederà all'allestimento di un piano finanziario vero e proprio sulla scia di quanto operato in passato.

Con queste indicazioni, a disposizione per eventuali ulteriori indicazioni in sede di discussione, vi invitiamo a voler prendere atto delle considerazioni contenute nel presente esposto.

Con ogni ossequio.

Sorengo, 25 novembre 2015
Ris. Mun. No. 439/15

Per il Municipio:
Il Sindaco:
(Antonella Meuli)
Il Segretario:
(Arnaldo Bernasconi)



Allegato: Sintesi grafica lineamenti di pianificazione finanziaria 2016-2021