

Commissione Edilizia Opere Pubbliche e Pianificazione del Comune di Morcote

Morcote, 11 marzo 2023

RAPPORTO

della Commissione Edilizia Opere Pubbliche e Pianificazione sul Messaggio Municipale N°1092, 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 no.768 e 769 RDF Morcote con un impegno finanziario a carico del Comune di CHF. 160'000.-.

Egregio Presidente,

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

la commissione si è riunita in due sedute per valutare il Messaggio Municipale 1092. In una di esse con la presenza di rappresentanti della Commissione della Gestione, del Sindaco e del Vicesindaco e del progettista.

La Commissione è stata più volte informata sull'iter di questi due anni, in particolare dell'evoluzione architettonica che ha riguardato soprattutto le facciate rispetto al progetto di massima del 2021. Il Consiglio Comunale deve quindi esprimersi sul progetto definitivo e alla richiesta di credito per l'edificazione basata su un preventivo con approssimazione del +/- 10%. La Commissione ritiene che lo sviluppo del progetto, sia stato notevolmente migliorato nella giusta direzione; infatti, il carattere architettonico rispetta quanto auspicato, ossia un edificio contemporaneo a carattere pubblico che ben si inserisce quale primo edificio all'entrata est del Nucleo a ridosso del nuovo Autosilo Garavello. I contenuti e le disposizioni planimetriche dei locali appaiono chiari e funzionali, conformi quindi alle aspettative iniziali.

Condivisibile pure 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 anergica destinata al nucleo sono quindi previsti nel locale esistente dell'autosilo ora utilizzato per le moto/bici.

Si ritiene che la scala esterna di collegamento tra la terrazza-giardino sopra l'autosilo e la terrazza al primo piano del Nuovo Edificio poteva trovare una migliore collocazione. La Commissione poneva l'attenzione su questo aspetto già nel rapporto sul credito di progettazione del 2021. Il Municipio ha chiarito alla Commissione che la scelta è stata dettata da una lunga e faticosa trattativa con i vicini confinanti che hanno inoltrato opposizione al progetto e che di fatto la scelta è il risultato di un'imposizione frutto di queste trattative e dal fatto che le commissioni cantonali non hanno condiviso la possibilità di rinunciare a questo collegamento. Resta il rammarico per questa situazione che impone al Comune una soluzione non ottimale, oltre a dover pagare all'opponente CHF. 160'000.-, di cui CHF.20'000.- già pagati, oggetto del messaggio con le relative motivazioni ivi contenute.

Se da una parte la Commissione plaude al lavoro del Municipio durato oltre due anni, in particolare per il complesso contenzioso con i vicini, occorre rilevare che il costo per questo edificio è notevolmente lievitato oltre ogni previsione. Il messaggio per il credito di progettazione votato a maggioranza dal Consiglio Comunale il 15.12.2021 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 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 due anni fa. 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. La Commissione ha anche chiesto al Municipio un confronto di superfici destinate alla Cancelleria Comunale e all'Ufficio Tecnico tra l'attuale sede e il futuro Nuovo Edificio Garavello, che porta di fatto, per queste destinazioni a ca 50 mq in più.

Davanti alla realtà dei costi la Commissione ritiene di non entrare, per ora, nel merito delle singole cifre di preventivo e alle motivazioni riportate nel Messaggio Municipale che hanno comportato a questo importante aumento. Anche il confronto delle relative superfici sarà oggetto di una successiva analisi specifica.

Partendo dal fatto che il famigerato "buco del Garavello" dovrà venir completato inserendo un nuovo edificio così come imposto dalla pianificazione e dagli accordi con il Cantone, di fronte ad un costo così importante e alle motivazioni che seguiranno, la Commissione ritiene che occorra una pausa di riflessione. In particolare, la Commissione aveva già sottolineato che la scelta di proporre lo spostamento dell'attuale Amministrazione Comunale al Garavello, seppur condivisa, doveva forzatamente prevedere uno specifico studio sulla destinazione della Casa Comunale attuale, che a suo tempo veniva ipotizzata per scopi associativi per la comunità e per un non ben definito "Campus scolastico".

Riportiamo lo stralcio del nostro rapporto commissionale per il credito di progettazione del dicembre 2021: *"Con l'approvazione di questo messaggio si approva implicitamente questa impostazione sebbene occorrerà approfondire, con uno specifico progetto, quali saranno gli spazi che verranno ricavati nell'attuale sede Comunale. La commissione ha quindi chiesto al Municipio di fornire ai consiglieri comunali lo studio di fattibilità già commissionato, nonostante lo stesso necessiterà di uno sviluppo più approfondito."*

Lo studio di fattibilità, non fornendo indicazioni utili, doveva quindi venir meglio approfondito. Abbiamo ancora sollecitato questa analisi, per voce del relatore, nella seduta del Consiglio Comunale del 14.12.2022, vedi verbale delle discussioni pag. 5-6-7. In questa occasione il Municipio aveva risposto che avrebbe provveduto ad un'analisi sulla destinazione dell'attuale Casa Comunale. Non si può quindi affermare che non vi sia stato il tempo, oltre due anni, per fare un'analisi fondamentale che oggi davanti ad un costo così importante per il Nuovo Edificio Garavello appare ancora più determinante e doveroso.

La pessima notizia, non ancora ufficializzata al Consiglio Comunale ma ormai nota a tutti, della chiusura dell'asilo e il fatto di mantenere solo una sezione scolastica per le elementari attingendo ad alunni di Comuni a noi vicini, pone nuovi paradigmi per il nostro Comune. L'attuale stabile dell'asilo e le prospettate future destinazioni dell'attuale Casa Comunale devono venir ripensate in modo da mettere ordine su quale destinazione occorra dare a ogni stabile e con quali costi.

A fronte di questi nuovi scenari e per la mancata analisi sull'attuale Casa Comunale più volte sollecitata, la Commissione ritiene che il Municipio debba valutare il ritiro del messaggio n°1092, per eventualmente ripresentarlo quando il Consiglio Comunale disporrà di tutti gli elementi per una decisione ponderata da elementi che oggi mancano.

Riteniamo che non vi siano motivi urgenti per non rinviare il messaggio per l'edificazione della Nuova Casa Comunale al Garavello, ma prioritario è invece un attento esame sul futuro scolastico del nostro Comune fondamentale per essere attrattivo per le famiglie, che è uno degli obiettivi sempre dichiarati dal Municipio e condiviso dal Consiglio Comunale. Si ritiene quindi che il rinvio imposto dagli elevati costi per il Nuovo Edificio Garavello, dai nuovi scenari sulla scuola elementare nonché sulla chiusura dell'asilo, diano l'occasione di chiarire il concetto di Campus Scolastico e la reale necessità di spazi associativi. Si ritiene quindi che l'analisi debba toccare TUTTI gli stabili del Comune in modo da poterne definire le destinazioni e di seguito verificarne l'idoneità degli spazi e la relativa stima dei costi.

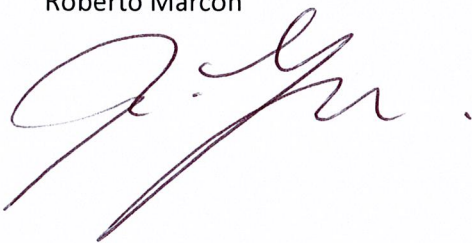
Riteniamo che l'analisi debba quindi partire da decisioni politiche per quanto riguarda le destinazioni, e successivamente di tipo tecnico sulla fattibilità e sui costi che si spera vengano stimati con maggior attenzione e ponderazione. La Commissione auspica che il Municipio accolga l'invito al ritiro del Messaggio e allo stesso tempo, dopo una presa di posizione dei partiti politici, si possa aprire una discussione con il Consiglio Comunale e il Municipio per come affrontare queste analisi affinché si adottino le giuste istanze comunali e si diano i mandati a specialisti idonei ad ottenere il risultato auspicato.

Non da ultimo invitiamo ad un'analisi aggiornata che dovrà elencare quali saranno le priorità degli investimenti confrontandosi con il piano strategico a lungo termine, presentato al Consiglio Comunale il 22.09.2021. Tenendo debitamente conto anche dell'impegnativo cantiere della sistemazione viaria del lungolago che implicherà un grande sforzo per complessità progettuale e costi d'investimento.

Per la Commissione Edilizia Opere Pubbliche e Pianificazione:

Il Relatore:

Roberto Marcon

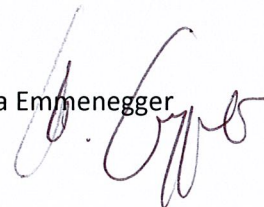


I Membri:

Christian Scheggia



Monika Emmenegger



Nicola Quadri

