

Messaggio municipale 9/2009 accompagnante la richiesta di un credito di fr. 4'150'000 per la costruzione del nuovo autosilo "Nella Valle"

Signora Presidente,
signore Consigliere comunali,
signori Consiglieri comunali,

1. CRONISTORIA

Il 19 giugno 2006 il Consiglio comunale accoglieva il MM 7/2006 relativo all'approvazione della variante di PR per la realizzazione di un posteggio pubblico nel comparto "Nella Valle". La Commissione della gestione preavvisava favorevolmente il messaggio e nel suo rapporto scriveva:

"Considerato che il costo medio di un posto-auto in un'autorimessa sotterranea, compresa la sistemazione in superficie, potrebbe aggirarsi sui fr. 45'000, si prospetta una spesa di realizzazione di circa fr. 3'600'000, (...). Considerate anche le spese di gestione, il margine per un autofinanziamento dell'operazione non è molto ampio. (...) Queste considerazioni non inficiano comunque la bontà della variante e dell'intento che la giustificano; nemmeno dovrebbero indurre a desistere dall'acquisto del terreno."

La variante è stata in seguito pubblicata dal 5 settembre al 4 ottobre 2006, senza che fossero interposti ricorsi, ed è stata ratificata dal Consiglio di Stato il 13 marzo 2007.

Il 12 dicembre 2006 il Consiglio comunale accoglieva il MM 13/2006 con la richiesta di un credito complessivo di fr. 570'000, di cui 490'000 per l'acquisto del mappale 267 e fr. 80'000 per l'allestimento del progetto di massima del nuovo autosilo.

Il 15 dicembre 2008 il Consiglio comunale accoglieva il MM 5/2008 con la richiesta di un credito di fr. 220'000 per l'allestimento del progetto definitivo dell'autosilo "Nella Valle".

2. PROGETTO

a. Caratteristiche

Il progetto di dettaglio, elaborato dall'arch. Giuseppe Quartarone e dall'ing. Camillo Cremona, prevede l'edificazione del nuovo autosilo sui mappali 267, 286 e 936 di Manno. Sui mappali 267 e 936 il Comune ha iscritto a suo tempo un diritto di compera, nel frattempo prorogato fino al 31 dicembre 2009, che potrà essere esercitato al momento che si realizzeranno le seguenti condizioni:

- crescita in giudicato della licenza edilizia;
- concessione e crescita in giudicato del credito di costruzione.

Il mappale 286, con una superficie di 30 mq che di fatto corrisponde alla vasca di contenimento esistente a lato di Via Carà, è di proprietà del Cantone con il quale sono in corso trattative per una cessione gratuita al Comune.

Il progetto definitivo non si discosta dal progetto di massima che è stato presentato con il MM 5/2008. Sono previsti 66 posti auto ripartiti su tre livelli, di cui 2 per persone disabili situati al livello 0. È prevista un'entrata veicolare al livello 0 e un'uscita al livello 2, con circolazione interna attraverso delle rampe elicoidali. I collegamenti verticali, costituiti da scale e da un ascensore fruibile anche da persone disabili, sono ubicati sulla testata dell'edificio e permettono di completare il percorso pedonale da Via Carà verso Via Asilo (tramite una scalinata) e Strada Regina (lungo un sentiero già in parte esistente).

La costruzione è prevista in cemento armato e ha una volumetria complessiva di 7'700 mc. Le facciate esterne sono in cemento armato facciavista con l'inserimento di doghe in metallo. Il tetto dello stabile sarà sistemato a verde, senza particolari infrastrutture.

Come già preannunciato con il progetto di massima, il nuovo stabile è posizionato sopra il riale intubato che scende da Val Masma attraversando il mappale 267. Questa condotta, che di fatto già attualmente è sottodimensionata, secondo le nuove normative in vigore deve essere spostata per questioni di sicurezza. La soluzione proposta, che è stata richiesta e approvata dall'Ufficio corsi d'acqua, prevede la realizzazione di un canale a cielo aperto lungo la rampa d'uscita dell'autosilo.

Per ulteriori dettagli vi rimandiamo alla relazione tecnica e ai piani allegati, allestiti dall'arch. Giuseppe Quartarone e dall'ing. Camillo Cremona.

b. Costi di costruzione

Il preventivo di dettaglio è stato allestito sulla base di prezzi di mercato attualmente in vigore. Il grado di precisione è stato stabilito in conformità alle vigenti norme SIA al +/- 10%.

Le cifre esposte tengono conto della demolizione dello stabile esistente, dell'IVA al 7.6%, degli onorari e delle spese per la fase di appalti e di direzione lavori.

• Costruzione

Per la costruzione dell'edificio, compresi i lavori preliminari, la sistemazione esterna, gli onorari e l'IVA, in base al preventivo definitivo si prevede un investimento complessivo di fr. 4'075'000. In questo importo è compresa la parte di onorari di progettazione già votata con i MM 13/2006 e 5/2008 per un totale di fr. 300'000. L'onere netto per la costruzione (edificio, giardini, pavimentazione esterna), onorari di direzione lavori inclusi ammonta pertanto a fr. 3'775'000 (importo arrotondato).

• Rincarò e imprevisti

Quale riserva per eventuali imprevisti o rincari maggiori non contemplati nel preventivo definitivo viene richiesto un credito pari al 10% circa della somma indicata al punto precedente, per complessivi fr. 375'000. Un eventuale conguaglio sarà oggetto di richiesta di credito suppletorio (ratifica di sorpasso, rispettivamente comunicazione di minor spesa) al termine dei lavori.

• Sintesi

L'inserimento dell'importo di cui al paragrafo precedente vuole rispondere all'esigenza di massima trasparenza sui presumibili costi complessivi finali dell'intervento. Sarebbe stato infatti possibile anche richiedere il solo credito per la costruzione, rinviando a tempi successivi le richieste di credito per la copertura dei rincari contrattuali. Il Municipio ritiene che la procedura adottata assicuri la migliore visione degli impegni finanziari che si dovranno assumere, in un momento in cui una decisione è ancora possibile in piena libertà, a differenza di quanto avverrebbe nel caso di richieste di credito presentate in corso d'opera. Analoga procedura era già stata adottata, e approvata dal Consiglio comunale, con la richiesta del credito di ristrutturazione per Casa Porta.

Il credito complessivo richiesto con il presente messaggio ammonta pertanto a:

Oggetto	Importo
Costruzione stabile e sistemazione esterna (onorari e IVA compresi)	4'075'000
./ quota parte onorari progettazione (credito già votato)	-300'000
Subtotale	3'775'000
Riserva per imprevisti vari (10% della posizione precedente)	375'000
Totale	4'150'000

c. Licenza edilizia

Il progetto è stato regolarmente pubblicato ed è attualmente all'esame dei competenti uffici cantonali. Ad oggi non sono state segnalate problematiche particolari. Non appena si riceverà il preavviso cantonale, che dovrebbe giungere nel corso delle prossime settimane, si potrà poi rilasciare la licenza edilizia.

3. TEMPISTICA

I tempi indicati nel MM 5/2008 vengono rispettati. Si prevede la pubblicazione dei concorsi di appalto nel corso dell'estate e, se non ci sono ritardi a livello di procedure, i lavori potrebbero quindi iniziare nel corso dell'autunno 2009 ed essere ultimati nella primavera del 2011.

4. IL FINANZIAMENTO DELL'INVESTIMENTO

a. Impegno complessivo

L'impegno finanziario complessivo lordo per questo importante progetto può essere così riassunto:

Acquisto terreno	MM 13/2006	11.12.2006	490'000
Progetto di massima	MM 13/2006	11.12.2006	80'000
Progettazione definitiva	MM 5/2008	15.12.2008	220'000
Costruzione autosilo	MM 9/2009	15.6.2009	4'150'000
Totale			4'940'000

b. Sostenibilità finanziaria

L'entità dell'investimento è stata fonte di approfondite riflessioni all'interno del Municipio in relazione alla sostenibilità dello stesso sia in termini assoluti, sia in relazione alle altre priorità di investimento attualmente in discussione.

Tenuto conto dell'evoluzione del gettito fiscale, come pure della politica di ammortamento effettuata nel corso degli ultimi anni che ha permesso di ridurre in modo consistente il totale della sostanza ammortizzabile (fr. 1'259'005 al 31 dicembre 2008), l'investimento appare sostenibile.

L'entità dell'investimento – ripartito su due anni – rappresenta una parte molto consistente del volume d'investimento medio annuo realizzato negli scorsi anni dal Comune. Considerando che negli scorsi anni il volume d'investimento è stato molto elevato, si dovrà tener presente che la capacità operativa residua (destinata ad altri interventi propri ed a contributi di terzi) sarà ridotta a volumi quantificabili in un massimo di circa 500'000 franchi annui.

Tenuto conto delle opere realizzate negli scorsi anni e di quelle previste a medio e corto termine, si tratta comunque – a mente del Municipio – di una disponibilità sufficiente.

5. CONSEGUENZE FINANZIARIE

Una volta ultimati i lavori di costruzione dell'autosilo si dovranno prevedere annualmente delle spese di gestione corrente, che al momento attuale non sono quantificabili, in particolare per:

- abbonamenti di manutenzione apparecchiature e installazioni;
- energia elettrica;
- assicurazioni stabile e contenuto;
- manutenzione ordinaria dello stabile.

Non si prevede per contro l'assunzione di personale supplementare, in quanto si ritiene di poter gestire l'autosilo facendo capo al personale già attualmente alle dipendenze del Comune.

Qualora il credito di costruzione dovesse essere concesso, come già preannunciato con i precedenti messaggi, si dovrà elaborare un regolamento per l'utilizzo dei posteggi che contempli sia il nuovo autosilo che quello esistente in Masma, come pure i posteggi all'aperto in zona Ronchetti. Nel regolamento dovranno essere definiti sia le modalità d'affitto che i relativi canoni. Per le valutazioni riportate nella tabella seguente è stato ipotizzato l'affitto a domiciliati di 40 posti auto con le tariffe attualmente in vigore per il posteggio coperto in Masma.

	Costi	Ricavi
Ammortamento e interessi 12%	500'000	
Spese gestione corrente 2% sul costo dell'investimento	100'000	
Affitto 40 posteggi a fr. 960.00		38'400
Affitti temporanei (parchimetro)		21'600
Totale	600'000	60'000

Come si rileva dalla tabella precedente, l'investimento non potrà essere autofinanziato unicamente dagli introiti per l'affitto dei posteggi, che "coprirebbero" 1/10 dell'investimento complessivo. La parte restante è da considerare quale "prezzo" da pagare per il miglioramento dell'offerta di servizi e la qualità del comprensorio, togliendo integralmente le auto dal nucleo, da Piazza Bironico e da Piazza Fontana. È inoltre un necessario complemento alla riattazione di Casa Porta e alla sua destinazione futura a cancelleria comunale e a spazi pubblici, come pure per il centro comunale (Sala Aragonite) e le attività che vi si svolgono.

6. LA GESTIONE DEL PROGETTO

a. Procedure di appalto

L'aggiudicazione dei lavori avverrà nel quadro di quanto previsto dalla Legge sulle commesse pubbliche. Non essendo previsti sussidi non è necessario il coinvolgimento degli uffici cantonali in sede di approvazione dei bandi e delle delibere.

In sede di concorso verrà posta particolare attenzione e peso alle referenze ed alle qualifiche professionali, allo scopo di evitare difficoltà e problemi generati da delibere al "minor offerente". Problemi peraltro che il Comune ha già dovuto gestire in tempi nemmeno troppo lontani in occasione della realizzazione del Centro comunale.

b. Direzione lavori

È stato possibile assegnare per incarico diretto i mandati di progettazione per la parte architettonica e per la parte ingegneristica, in quanto l'importo era inferiore al limite previsto dalla Legge sugli appalti e le commesse pubbliche. L'assegnazione del mandato per la direzione lavori, il cui onorario a livello di preventivo è indicato in circa fr. 103'000, avverrà dopo la concessione del credito di costruzione sulla base delle disposizioni della Legge sulle commesse pubbliche. Nell'onorario pattuito con i progettisti attuali era già prevista pure la quota parte di prestazioni relativa all'accompagnamento della direzione dei lavori per la fase esecutiva.

7. CONCLUSIONI

L'approvazione del credito di costruzione rappresenta un tassello importante e imprescindibile per concludere in modo completo i progetti attualmente in corso; quello di ristrutturazione di Casa Porta e quello della riqualifica del nucleo vecchio.

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni, vi invitiamo a voler deliberare:

1. è concesso un credito di costruzione (costruzione, onorari e IVA 7.6% inclusa) di complessivi fr. 4'150'000, comprensivo di una riserva per ulteriori rincari o imprevisti di fr. 375'000, per la costruzione del nuovo autosilo "Nella Valle";
2. il credito viene iscritto nel conto investimenti e decade se non utilizzato entro il 31.12.2012.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Giancarlo Bernasconi

Paolo Vezzoli

Manno, 12 maggio 2009
Risoluzione n. 186/11.5.2009

Allegato

- progetto e preventivo di spesa (edizione maggio 2009)