MM 283/2024

Accompagnante la richiesta di credito di CHF 167'000 (IVA 8,1 inclusa) per la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo, e per l'onoraio per il sostegno al committente della ristrutturazione della ex Casa comunale di Vezio.

Per le motivazioni esposte nel rapporto al MM281, la maggioranza della Commissione della gestione aderisce a questa necessaria e coraggiosa visione del Municipio, per cui sostiene e approva il MM 283.

Giovanni Mercolli

Gabriele Widmer

Luca von Felten

Comune di Alto Malcantone
Commissione Edilizia e Opere Pubbliche
Legislatura 2021-2024

RAPPORTO DI MAGGIORANZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E OPERE PUBBLICHE IN MERITO AL MESSAGGIO MUNICIPALE N° 283/2024 CHIEDENTE:

un credito di CHF 167'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo, e per l'onorario per il sostegno al committente della ristrutturazione della ex Casa comunale di Vezio.

Egregio Signor Presidente,

gentili Signore ed egregi Signori Consiglieri comunali

Il messaggio municipale sulla ristrutturazione della ex Casa comunale di Vezio fa parte di un progetto più ampio, comprendente pure il trasferimento dell'amministrazione comunale nelle strutture della ex Casa comunale e del Beneficio parrocchiale di Arosio (MM281/2024 e MM284/2024) e la ristrutturazione dell'attuale Casa comunale di Breno (MM282/2024).

Pertanto, i sottoscritti hanno discusso i 4 messaggi municipali nel loro insieme. Per quanto riguarda l'istoriato e le riflessioni generali con valenza per il progetto nel suo complesso, in particolare concernente le tempistiche, il processo partecipativo, l'allestimento di uno studio strategico, i contenuti e l'impatto finanziario, si fa esplicito riferimento al nostro rapporto di maggioranza sul MM281/2024 inerente allo spostamento dell'amministrazione comunale ad Arosio.

In merito alla proposta per l'ex Casa comunale di Vezio, si mettono in rilievo le seguenti ulteriori criticità:

Fabbisogno di spazi, contenuti desiderati

Come espresso anche nei rapporti sul MM281 (Arosio) e sul MM282 (Breno), e malgrado numerose richieste da parte del Consiglio comunale in tal senso, il Municipio non si è mai espresso su quale base siano stati ipotizzati i futuri contenuti degli stabili di Breno e Vezio. Ovviamente, tale base è difficilmente individuabile senza il coinvolgimento dei futuri utenti degli spazi, ovvero la popolazione ed eventualmente anche piccole realtà professionali.

Siamo dell'opinione che sia indispensabile avere a disposizione delle valutazioni approfondite prima di prendere una decisione su un progetto di tale importanza.

Preventivo

Rispetto al preventivo presentato nello studio preliminare di fattibilità di aprile 2022 (Tibiletti), il preventivo per gli interventi nella ex Casa comunale di Vezio è sceso da 1.58 mio CHF a 1.41 mio CHF, mentre il tasso dell'iva nello stesso periodo è salito dal 7.7% all'8.1 %. Considerato il continuo aumento dei costi, ci si chiede sulla base di quali considerazioni il preventivo sia stato corretto verso il basso.

Pensando ad una comunicazione trasparente non solo verso il Consiglio comunale, ma verso tutta la popolazione, si ritiene inoltre che la semplice comunicazione di una singola cifra per il costo complessivo del progetto non sia sufficiente. A questo riguardo, il messaggio è chiaramente lacunoso e va aggiornato.

Necessità d'intervento

In merito al risanamento energetico e l'accessibilità per persone diversamente abili, i sottoscritti confermano la necessità di intervenire, previa verifica approfondita nel senso di uno studio complessivo sul parco immobiliare.

Indipendentemente dal progetto sugli stabili comunali, sarebbe comunque auspicabile che si continui a eseguire la manutenzione necessaria per mantenere l'ex Casa comunale di Vezio in un buon stato di conservazione.

Conclusione

Il progetto sugli stabili comunali ha un enorme potenziale di coinvolgimento e aggregazione della popolazione. Purtroppo, a pochi giorni delle elezioni, il Consiglio comunale è giunto ad un livello di dissenso che impedisce una discussione oggettiva. Riteniamo sia un'occasione sprecata e dubitiamo che questa sia una base promettente per un celere avanzamento del progetto sugli stabili comunali.

Come Consiglieri e Consigliere comunali abbiamo una grande responsabilità verso la popolazione. Senza conoscerne veramente l'entità e l'impatto che avrebbe sul nostro Comune, dovremmo affrontare la problematica prediligendo oggettività e coerenza; pensando ad un progetto a lungo termine costruito su uno studio partecipativo più approfondito.

A conclusione di quanto esposto i sottoscritti membri della Commissione edilizia e opere pubbliche propongono al Municipio di ritirare il Messaggio municipale 283/2024. Nel caso in cui l'esecutivo non aderisse a questa suggestione, si invita il Consiglio comunale a deliberare come segue:

1. **Il Messaggio municipale 283/2024 è <u>rinviato</u> al Municipio con la richiesta di avviare gli approfondimenti in base alle considerazioni sopra esposte.**

Per la Commissione Edilizia e Opere pubbliche:

Christian Bührer | Roberto Leoni | Ananda Toffoletto

Alto Malcantone, 26 marzo 2024

RAPPORTO COMMISIONE GESTIONE
COMUNE DI ALTO MALCANTONE
Messaggio Municipale No. 283/2024

RICEVUTO
2 8 MAR. 2024
CANCELLERIA COMUNALE

Rapporto di minoranza MM No. 283/2024 per la richiesta di credito di CHF167'000.- (IVA inclusa) per la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo, e per l'onorario per il sostegno al committente della ristrutturazione della ex Casa comunale di Vezio.

Egregio signor Presidente,
gentili Signore ed egregi Signori Consiglieri comunali,

Premessa
Il credito di CHF167'000.-, è parte integrante di un progetto ampio che coinvolge la ex Casa comunale di Vezio, la ex Casa comunale di Arosio più Casa parrocchiale e la Casa comunale Breno per un totale di ben CHF 1'104'200.- soltanto per la progettazione e convenzione. Questo progetto è l'unico che beneficia una certa indipendenza rispetto agli altri stabili.
Considerato inoltre che le modalità di finanziamento di queste opere indicate genericamente dal Municipio solamente dopo insistenti richieste da parte dei commissari, parlano tra l'altro di "procedere con la vendita di alcuni stabili comunali subordinata alla modifica da stabili amministrativi a patrimoniali e relativo avallo del Consiglio comunale", nel presente messaggio così come per gli altri 3 sul tema, manca a livello introduttivo una visione d'insieme del portafoglio immobiliare comunale, quali immobili si intenderebbero eventualmente alienare e quali invece potrebbero essere oggetto di ulteriori progetti.

La Commissione gestione si è riunita ad Arosio il 27 febbraio 2024. Le opinioni in merito erano già chiare prima di iniziare i lavori: maggioranza a favore e minoranza contraria. Di fatto, non c'è stata la volontà di esaminare l'aspetto finanziario per il quale la Commissione è responsabile. Ciò è ancora più difficile se il Municipio non fornisce informazioni utili sulla sostenibilità e impatto finanziari a medio/lungo termine. Tramite una tabella, abbiamo comunque provato ad esporre alcune cifre contenenti indicatori finanziari importanti.
Il nostro ruolo di Commissari ci impone di analizzare tutti i progetti dal punto di vista finanziario e sollevare criticità al fine di assicurarci che gli investimenti che saranno effettuati siano sostenibili. In questo caso è nostra responsabilità segnalare che non ci sono i presupposti per accettare i crediti richiesti.

Sono qui riassunti alcuni elementi critici che riportiamo al fine di rimanere oggettivi:

- il grado di autofinanziamento è giudicato debole se si situa al di sotto del 80% dell'investimento netto. Il nostro Comune si situa al 26%;
- equilibrio finanziario a medio termine non raggiunto (Art.151LOC e Art.2 (RGFCC). **Il grado di autofinanziamento è sensibilmente inferiore a quanto auspicato dalle esigenze minime di una sana situazione finanziaria di un Ente pubblico e risulta tra gli indicatori più delicati, nel nostro caso gli anni 2024 e 2025**;
- essendo l'investimento rilevante, fanno stato gli Art.23 RGFCC e Art.174 LOC, investimenti eccedenti CHF1'000'000.-. Al cpv4 si legge: messaggi con proposte di investimenti rilevanti per rapporto all'importanza del Comune, devono dare sufficienti indicazioni sulle conseguenze dell'investimento per le finanze del Comune;
- **il Cantone stabilisce che, un debito pubblico pro capite oltre CHF 5'000.- è giudicato eccessivo. Per il nostro Comune, è costantemente sopra questo livello di guardia e mediamente si avvicina a CHF 6'000.-. Il piano BDO prevede per la fine anno 2025 un debito pubblico pari a CHF 9'960,-**
- le maggiori entrare a partire dal 2016 e in particolare 2021-2022, non sono strutturali. Illudersi che ciò possa continuare, non ha senso. Ricordiamoci che, queste sopravvenienze ci hanno sostenuto finanziariamente;

- dove si situerà il moltiplicatore oggi al 90%? Il Municipio non ha fornito dati utili per il calcolo. Non possiamo quindi escludere che il tetto del 100% venga raggiunto.

Non essendo pervenuto un piano di analisi circa l'impatto finanziario da parte del Municipio, ci siamo basati sul Rapporto BDO 2022-2025 commissionato dal Municipio alla Consulenze BDO. Il documento si basa sul Consuntivo 2021, preconsuntivo 2022 e preventivo 2023. Questo documento è importante e andava aggiornato anno per anno per avere così una panoramica finanziaria il più reale possibile. Questo non è avvenuto.

Quantomeno il Municipio avrebbe dovuto fornire alla Commissione più scenari:

a) investimenti con impatto minimo;
b) investimenti con impatto medio;
c) investimenti con impatto forte (situazione attuale).

Rammentiamo che, la nostra Commissione durante il CC 26 giugno 2023, fece rapporto critico sulle finanze del Comune (MM280/2023 piano finanziario 2022-2025 BDO), invitando sia il Municipio sia il Consiglio comunale a chinarsi sulle finanze ancora prima del termine della legislatura. Considerando questo rapporto e ciò che oggi la Commissione in maggioranza propone, non vi è coerenza. Riguardo gli stabili, siamo tutti consapevoli e favorevoli che necessitano di manutenzione, in particolare l'ex Casa comunale di Arosio. Questo però non significa investire milioni senza sapere se ce li possiamo permettere. Il CC extra LOC ha dato una chiara indicazione al Municipio che però è stata disattesa. Per un anno e mezzo da parte del Municipio c'è stato silenzio assoluto, perdendo quindi del tempo prezioso. Presentare una proposta di questa portata, incompleta e all'ultimo minuto, per noi è inaccettabile.

L'investimento globale proposto e previsto di CHF 6'500'000.- (rammentiamo che è una stima), potrebbe causare un dissesto finanziario difficilmente gestibile e sanabile. Si potrà dire che tutto finirà nel calderone di una prossima aggregazione, oppure che lasceremo in eredità stabili di valore. Vero, ma c'è la possibilità di lasciare in eredità un sacco di debiti, come già vissuta con l'esperienza dell'aggregazione dei 5 ex Comuni con la scuola dell'infanzia ad Arosio.

Facciamo notare anche il ritiro del MM273/2023 da parte del Municipio *messa in sicurezza strada via alla Chiesa di Arosio* per un ammontare di CHF1'295'900.-, è forse in relazione alla ristrutturazione stabile ex Municipio Arosio? Sarà comunque un credito importante da realizzare a breve.

A seguito di una richiesta documenti da parte della Commissione gestione, sono giunti alcuni dati inerenti al Consuntivo 2023. Balza all'occhio il debito pubblico al 31/12/2023 ammontante a CHF 10'622'950.-, mentre il piano BDO stimava CHF 9'719'266.-. Una differenza non da poco, peggiore di ca. CHF 900'000.- ciò significa che stiamo spendendo più di quanto previsto. Non disponiamo della base per il calcolo debito pubblico pro capite ma, presumibilmente dovremmo essere attorno ai CHF 6'500.- abbondanti. Il rischio che i progetti il cui costo ammonta a CHF 754'000.- finiscano nel cassetto a causa di costi di costruzioni faraonici, è reale.

Pertanto, visti gli aspetti economicamente poco sostenibili, in considerazione di quanto sopra esposto, chiediamo al Lodevole Consiglio comunale di rimandare il Messaggio alla prossima legislatura, con la chiara indicazione al Municipio di volerlo ripresentare comprensivo, come previsto dalla legge, di tutte le indicazioni finanziarie mancanti ed il relativo impatto che questi potenziali futuri investimenti avranno sulle finanze e sul moltiplicatore comunale d'imposta.

Per la Commissione gestione

Rinaldo Mercoli

Jean-Claude Golliard

Comune di Alto Malcantone
Commissione Edilizia e Opere Pubbliche
Legislatura 2021-2023

RAPPORTO DI MINORANZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E OPERE PUBBLICHE IN MERITO AL MESSAGGIO MUNICIPALE N° 283/2024 ACCOMPAGNANTE LA:

Richiesta di credito di CHF 167'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo, e per l'onorario per il sostegno al committente della ristrutturazione della ex casa comunale di Vezio

Egregio Signor Presidente,

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali

I commissari sottoscritti della commissione edilizia e opere pubbliche, riunitasi il 12 marzo 2024, dopo aver esaminato il MM 283 inerente alla richiesta di credito di CHF 167'000.00 per la progettazione della ristrutturazione ex casa comunale di Vezio, esprimono le seguenti considerazioni:

L'intervento proposto è di natura architettonica-conservativa, di risanamento energetico, di accessibilità, ecc., come richiesto dalle nuove normative in vigore in vista delle funzioni e contenuti per le quali è destinato.

Il progetto previsto è la terza e ultima tappa di un'operazione generale indispensabile per gli stabili comunali che necessitano di adeguamenti per un loro migliore utilizzo, senza dimenticare uno sguardo per una eventuale futura aggregazione.

Per queste ragioni i sottoscritti commissari approvano, così come presentato, descritto e giustificato, il MM 283.

Gli scriventi commissari della commissione edilizia e opere pubbliche invitano quindi il consiglio comunale ad approvare il MM 283/24 accompagnante la richiesta di un credito di CHF 167'000.00 per la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo, e per l'onorario per il sostegno al committente della ristrutturazione casa comunale di Vezio, così come da proposta di risoluzione.

I commissari dell'Edilizia e Opere pubbliche:

Augusto Devittori, vice-presidente

Nicola Widmer, segretario

Alto Malcantone, 28 marzo 2024