



17 MAR 2012

Rapporto della Commissione della Gestione
del Comune di Capriasca sul
Messaggio Municipale no.20/ 2011
concernente la richiesta di un credito di fr.480'000 (iva 8% inclusa)
nell'ambito dell'edilizia scolastica per la progettazione definitiva della
nuova sede di Scuola Elementare (SE) di Capriasca

Signor Presidente
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

i commissari della gestione, firmatari di questo rapporto, dopo aver esaminato il messaggio Municipale relativo al credito per la progettazione della nuova sede di Scuola Elementare di Capriasca formulano le seguenti riflessioni e presentano alcuni dati.

Il Messaggio Municipale (M.M) ha in parte sorpreso la commissione della gestione. Per anni l'esecutivo ha ripetuto che le priorità in ambito scolastico fossero rispettivamente:

- 2° ciclo;
- scuola dell'infanzia;
- 1°ciclo.

Col preventivo 2012 il municipio annuncia di voler affrontare la progettazione di tutta l'edilizia scolastica subito e contemporaneamente, per poi parzialmente smentirsi alcuni giorni più tardi richiedendo, nel messaggio che stiamo trattando, un credito per la progettazione di 1° e 2° ciclo della SE: un esecutivo disorientato.

Temiamo che questi cambi di priorità, anche sorprendenti, siano dovuti a motivi essenzialmente finanziari. Consideriamo questo un sistema riduttivo per affrontare la questione. L'aspetto finanziario ha sicuramente importanza, ma quando si parla di scuola riteniamo sia importante tenere conto anche dei bisogni degli allievi e le loro famiglie, della cittadinanza, dei vari attori della scuola, dei quartieri e del concetto di centralizzazione o decentralizzazione delle strutture scolastiche. Solo con una visione globale di questo tipo si possono fissare le reali priorità. Noi pensiamo che certi cambiamenti avrebbero meritato maggiore condivisione per la ricerca del necessario consenso, alla base di tutte le scelte importanti, condivisione che non sempre sembra far parte del sistema di operare di questo esecutivo.

Il M.M pone una questione di fondo che secondo noi va assolutamente affrontata per poter decidere **consapevolmente** sul progetto di nuova scuola di Capriasca: il costo di 6 milioni di franchi per la ristrutturazione dello stabile ex caserma è ancora un buon affare, la miglior soluzione possibile per il comune per dotarsi di infrastrutture scolastiche adeguate?

In questo rapporto cercheremo di dare risposta alla domanda posta sopra, presentando delle riflessioni, dei dati che possano servire ai consiglieri comunali per poter avere elementi il più oggettivi possibili per prendere decisioni ponderate e lungimiranti.

Per anni è stato ripetuto, quasi come un mantra, che l'unica via finanziariamente percorribile per la nuova scuola del comune era quello di riattare la caserma. Gli errori di valutazione sulla capienza dello stabile (n.o di sezioni che vi si possono sistemare) e sui costi, in alcuni casi sono stati **clamorosi**.

Il valzer delle cifre è stato il più disparato: si è passati da alcune centinaia di migliaia di franchi su, su fino a indicare nel M.M 12/2010 (pag.6) l'obiettivo di fr.4,0 mio e ora il presente messaggio che individua in.6,0 mio la cifra necessaria per trasformare in scuola la ex caserma.

Siamo sicuri che ora, finalmente, abbiamo un'idea dei costi che si avvicinano al reale importo necessario alla ristrutturazione dello stabile, ma questa soluzione è giusta?

La commissione della gestione, tramite il suo Presidente, in data 5.12.2011 ha inviato al municipio una serie di 13 domande per meglio capire il messaggio della scuola al quanto nebuloso e incompleto. L'ultima domanda aveva questo tenore:

La nuova scuola si prevede possa costare fr.13'800'000 a cui deve essere aggiunto il costo dell'edificio ex caserma con il terreno immediatamente attiguo, che io stimo in fr. 2'500'000 per un costo totale di fr.16'300'000. La domanda di fondo che il Municipio si sarà sicuramente posto e approfondito e che chiedo di condividere con la commissione della gestione, è: quanto costa l'edificazione di una scuola tutta nuova equivalente a quella proposta?

Il municipio con la risoluzione municipale 23 del 23.01.2012 risponde:

In sostanza dal costo totale indicato di 16,3 mio (senza quindi considerare che una parte del comparto acquistato è stato utilizzato dal CS e dal centro balneare) ripartito sulle 15 sezioni progettate si ottiene un costo di poco superiore al milione per sezione.

Costo inferiore al costo unitario ex nuovo di una sezione. A titolo di paragone di seguito riportiamo alcuni esempi di costruzione in atto nel cantone. Si tratta chiaramente di situazioni diverse l'una dall'altra, con ognuna le sue peculiarità, ma che rendono bene l'idea di quello che può essere il costo unitario di una sezione di scuola elementare e che dimostrano che le cifre di spesa previste dal nostro comune – tenuto conto che il nostro progetto non è considerabile quale semplice ristrutturazione ma perlopiù come una nuova edificazione – sono perfettamente in linea e in buona parte inferiori alla media cantonale e più vicini a quelli relativi alla ristrutturazione di una scuola esistente che in ogni caso all'edificazione ex novo.

Da questi esempi, infatti, si evince anche in maniera evidente che il costo di costruzione ex novo è più alto di quello di una ristrutturazione di una scuola esistente ed è evidentemente più alto di quello da noi preventivato per la trasformazione dell'Ex Caserma. Esempi che di regola non prevedono costi per l'acquisto dei terreni, in quanto già di proprietà.

Dopo questa risposta segue un elenco di 5 progetti.

La risposta municipale merita e suscita alcuni commenti;

- 1) Il municipio non ha letto bene la domanda della "gestione". La commissione ha indicato la cifra di 2,5 mio come valore della caserma con il terreno immediatamente attiguo che serve per fare il piazzale della ricreazione e quant'altro una scuola ha bisogno. La commissione sa che la caserma con i 57'000 metri di terreno attorno è costata 3,85 mio, la differenza (1,35 mio) sono i terreni usati dal CS, dal centro balneare e ancora liberi. **Ribadiamo** la correttezza della stima di 16,3 mio (IVA inclusa) per la realizzazione del progetto municipale
- 2) La commissione avrebbe gradito che dagli esempi riportati si estrapolasse qualche cifra a sostegno della tesi che una nuova costruzione costa effettivamente di più

che mettere a posto la caserma. Siamo consapevoli che paragonare due distinti progetti non è una buona prassi perché le variabili sono molteplici, ma un'attenta lettura può fornire elementi interessanti e probanti di confronto.

- 3) Abbiamo interpellato il Sig. Rusconi degli uffici competenti a livello cantonale il quale ci hanno riferito che da tempo **non è più uso** fare medie al riguardo delle costruzioni di scuole elementari. Primariamente perché il cantone non si occupa di queste edificazioni, da una serie di parametri e sussidia la costruzione, secondariamente perché ci si è resi conto che queste medie, più che dare indicazioni utili, confondevano. Alla luce di queste informazioni non capiamo bene il municipio a che genere di medie si riferisca nella sua risposta.
- 4) Al riguardo dei terreni, ci mancherebbe che il comune di Capriasca debba acquistare un fondo per costruire una eventuale nuova scuola. Con la caserma si sono acquisiti 57'000 metri di terreno su cui si è pure pensato di costruire un palazzetto del ghiaccio. Con una corretta pianificazione non pensiamo si fatichi a trovare un luogo adatto per costruire la scuola.
- 5) Nel suo elenco il municipio fa riferimento alla scuola di Sementina che come scritto dall'esecutivo stesso: *...prevede la centralizzazione delle elementari presso il Centro comunale Ciosetto esistente (15 nuove aule e una palestra supplementare) per un investimento complessivo di fr. 13,5mio.*

Il progetto di Sementina è molto indicativo. Il centro "Ciosetto" è composto da una palestra e una sala multiuso con cucina. Ora vengono costruite ex novo, affiancandole all'esistente, quello che il municipio indica: una palestra (dal costo di 3,6 mio Iva compresa) e 15 sezioni (dal costo di 9,9 mio IVA compresa). Vogliamo far notare che le cifre esposte sono un credito di costruzione e non come a Capriasca un credito di progettazione. Il credito di progettazione di Sementina si attestava a 8,5 mio.

Facendo i conti come fa il municipio si dovrebbero ripartire i 9,9 mio sulle 15 sezioni ottenendo un costo di fr 660'000 per sezione, di molto inferiore al "poco superiore al milione per sezione" indicato dallo stesso municipio per la nostra scuola.

Ma le cose non stanno così! Per onestà intellettuale vogliamo segnalare al municipio che le sezioni a Sementina sono 10 con la possibilità di aggiungerne 4, per cui il calcolo corretto da una cifra di fr. 990'000 poco inferiore al milione, ma che resta comunque più conveniente al "poco superiore al milione" indicato per il progetto proposto dall'esecutivo.

- 6) infine vogliamo segnalare un interessante analogia tra il progetto "Ciosetto" e il progetto ex caserma, le 10 sezioni di Sementina hanno un volume pari a 14'000 metri cubi praticamente il medesimo volume delle 15 sezioni progettate a Capriasca (13'902 metri cubi). Un volume equivalente, ma **un costo molto più alto a Capriasca.**

L'impressione che ricaviamo dalla superficialità della risposta del municipio alla domanda posta dalla nostra commissione è che l'esecutivo non abbia mai valutato seriamente l'eventualità di altre soluzioni, oltre l'opzione ex caserma, come quella di capire quanto potesse costare la soluzione di lasciare il 1° ciclo decentralizzato richiesta più volte. Questo atteggiamento riferito a un progetto così importante e che implica l'investimento di circa 17 milioni è **una grave lacuna.**

La commissione della gestione vuole fare i conti sulla scuola partendo da altri parametri rispetto a quello di confrontare il costo per sezione, ma prima di presentare i nostri numeri vorremmo fare una premessa che riteniamo importante.

I nostri conti sono indicativi, siamo sufficientemente umili per riconoscere che valutare il costo di una costruzione nuova o riattata è un compito difficile anche per professionisti del ramo. Siamo perciò coscienti che si possa anche sbagliare, non è nostra intenzione dare il “prezzo giusto”, ma dare cifre, frutto di un lavoro onesto e trasparente, da confrontare con altre cifre per finalmente prendere **decisioni assennate** frutto il più possibile dei fatti e non di pii desideri o di tabù. Come membri della commissione della gestione è nostro dovere trattare in maniera approfondita gli aspetti finanziari fintanto che ci convincono e questo è lo scopo di questo rapporto.

La nostra commissione dopo aver letto i messaggi indicati dal municipio e altri inerenti costruzioni e riattamenti di edifici scolastici e aver interrogato dei professionisti del ramo ha deciso di basarsi sul prezzo al metro cubo per fare i propri calcoli. Riteniamo che anche questo metodo ha dei limiti, ma sia il sistema che rende il più possibile raffrontabili situazioni diverse.

A pag 5 del M.M c'è una tabella che permette di confrontare le due realtà: riattamento caserma e aggiunta nuovo edificio 1° ciclo, rispetto alla costruzione di una scuola nuova.

Riportiamo la tabella del municipio e vi adattiamo una nuova tabella che indichi i costi di una nuova scuola di volume equivalente.

Investimento Tabella del municipio

1° Ciclo:

ccc 1	fr.	50'000.00
ccc 2 mc 4'260 per 850.--/mc	fr.	3'621'000.00
ccc 3	fr.	34'000.00
ccc 4	fr.	40'000.00
<u>ccc 5</u>	<u>fr.</u>	<u>55'000.00</u>
Totale stima dei costi (+/- 20%) IVA 8% esclusa	fr.	3'800'000.00

2° ciclo:

ccc 1	fr.	50'000.00
ccc 2	fr.	5'515'000.00
ccc 3	fr.	155'000.00
ccc 4	fr.	123'000.00
<u>ccc 5</u>	<u>fr.</u>	<u>127'000.00</u>
Totale stima dei costi (+/- 15%)	fr.	5'970'000.00

Costo acquisto caserma più terreno necessario per la scuola	fr.	2'500'000.00
Totale stima dei costi 1°/2° ciclo più caserma IVA esclusa	fr.	12'270'000.00

Tenendo conto che la costruzione di una nuova scuola lascerebbe la mensa e la cucine nell'ex caserma, non calcoliamo questo volume nella nuova costruzione, per cui il volume della costruzione nuova per essere equivalente alla caserma più primo ciclo é di 13'500 metri cubi

Per affrontare il calcolo della nuova scuola abbiamo tenuto presente la cifra proposta dai progettisti per l'edificazione del 1° ciclo (fr.850 al metro cubo)

Nei vari progetti che abbiamo visionato le cifre al metro cubo sono sempre state inferiori agli fr.850.- e questo anche nei crediti di costruzione. Noi riprendiamo la cifra segnalata dai progettisti perché diamo credito ai loro calcoli e per non introdurre una nuova variabile.

Scuola nuova:

ccc 1 lavori preparatori	fr.	100'000.00
ccc 2 edificio mc 13'500 per 850.--/mc	fr	11'475'000.00
ccc 3 attrezzature di esercizio	fr.	189'000.00
ccc 4 lavori esterni	fr.	163'000.00
<u>ccc 5 conti transitori</u>	<u>fr.</u>	<u>182'000.00</u>
Totale stima dei costi (+/- 20%) IVA 8% esclusa	fr.	12'109'000.00
Spesa per il terreno che è già di proprietà del comune	fr.	100'000.00
Totale stima dei costi scuola nuova più terreno IVA esclusa	fr,	12'209'000.00

Come si evince dalle tabelle il costo del progetto caldeggiato dal Municipio e quello proposto dalla commissione si equivalgono, addirittura sembrerebbe più conveniente la nuova costruzione a dimostrazione che coi nuovi standard legati alla sicurezza e al risparmio energetico la ristrutturazione di edifici esistenti è molto onerosa e non sempre conveniente. Inoltre va tenuto in debito conto il fatto che investiamo diversi milioni in un edificio vecchio di sessant'anni e non costruito a scopi scolastici.

Se vogliamo analizzare il costo del solo 2° ciclo le cifre sono;

- progetto municipio fr.8'470'000
- scuola nuova fr.8'385'700

Anche in questo caso la sostanza non cambia e possiamo ribadire quanto detto prima.

La commissione della gestione ha già fatto le sue considerazioni sulle priorità indicate, qui si limita a confermare che l'edificazione contemporanea del 1° e 2° ciclo sia sostenibile finanziariamente, ma andranno riviste alcune priorità d'investimento a livello di piano finanziario.

Perplessità ha suscitato anche la tabella sul finanziamento riportata a pag.7 del M.M. In primis va segnalato che il sussidio cantonale aggregazione è di 4 mio e non di 2 mio come segnalato. In maniera pragmatica e per certi versi comprensibile il municipio ha destinato i 2 mio, in via del tutto eccezionale già versati dal cantone, per abbattere il debito dell'acquisto della caserma e terreni. Dobbiamo segnalare che questa prassi non è del tutto corretta perché i milioni dati dal cantone fanno parte dell'aiuto alla seconda aggregazione e sono vincolati alla nuova edilizia scolastica. Vogliamo ricordare che la caserma è stata acquistata prima della seconda aggregazione per cui è perlomeno azzardato e discutibile usare fondi destinati ai nuovi edifici scolastici per pagare la ex caserma. Ci saremmo aspettati all'interno del M.M alcune precisazioni in merito: un'aspettativa che ci sembra più che lecita.

Per quanto riguarda invece la scelta d'introdurre nella tabella 2 mio per il provento di cessioni di stabili comunali come se questo fatto fosse certo, ci sembra una **decisione sbagliata**. Primariamente perché non sembra esserci unanimità il seno al legislativo per questo passo. Attualmente la caserma ospita gli uffici dell'arena sportiva, vari gruppi e società, l'alloggio sportivo, una cucina e una sala a disposizione per il pubblico, ecc.: tutte possibilità che verrebbero a cadere con la trasformazione delle ex caserma in scuola.

Secondariamente perché se oltre a ciò decidiamo di alienare anche degli edifici comunali non riusciamo a capire bene come sarà possibile rispondere ai bisogni di aggregazione della cittadinanza e ai bisogni di spazi a favore di enti e società che l'attuale uso dell'ex caserma ha messo ulteriormente in risalto.

Discorso diverso se l'ex caserma mantiene e potenzia la funzione attuale, a quel punto ci sarebbero le basi per procedere a un eventuale vendita di stabili di proprietà comunale per il finanziamento della scuola.

Anche se non fa parte del M.M. a noi preme spendere qualche parola anche su cosa implicherebbe un eventuale uso della caserma non solo a scopo scolastico. Questo per finalmente fare un discorso più organico che tenga conto dei diversi aspetti presenti in quel comparto.

Mantenere e potenziare lo stabile ex Caserma nell'attuale funzione implica accreditare 2.5 mio, che è il valore della ex caserma con un po' di terreno attorno, per scopi parzialmente scolastici, sociali, culturali, amministrativi, sportivi.

Una cifra importante da destinare a questa funzione. Ora si tratta di capire se l'occupazione degli spazi della caserma da parte di queste nuove attività possa giustificare un simile investimento sia come opportunità da dare alla cittadinanza sia a livello di sostenibilità finanziaria.

Malgrado la provvisorietà dell'attuale destinazione, che certo non aiuta nella promozione della struttura, l'uso degli spazi della caserma riscuote successo. Anche il municipio vi ha organizzato vari interessanti eventi. Possiamo perciò affermare che la messa a disposizione di questi spazi risponde a un reale ed innegabile bisogno della popolazione, enti e società.

Dal lato finanziario vogliamo riprendere i dati sull'alloggio sportivo riportati sul consuntivo 2010 e sul preventivo 2012:

Consuntivo 2010	costi fr. 37'466.20	ricavi fr. 44'714.45
Preventivo 2012	costi fr. 48'020.00	ricavi fr. 72'000.00

Questi dati mettono in risalto che la gestione corrente dell'alloggio sportivo **genera degli utili**. Vogliamo mettere in luce il numero di pernottamenti che sono passati da circa 1'200 nel 2010 a 2'500 nel 2011. Uno studio della Regione Valli di Lugano di alcuni anni fa indicava come potenziale per una struttura di questo genere a Capriasca, 10'000 pernottamenti annui.

Noi pensiamo che una gestione dinamica della struttura a questo scopo possa generare degli utili interessanti per le casse comunali, un aspetto tutt'altro che trascurabile e che merita alcune riflessioni.

Chiaramente la ex Caserma in futuro necessiterà di lavori di miglioria per affrontare al meglio la funzione datagli, ma queste opere non sono urgenti ne prioritarie (ricordiamo che la Confederazione vi ha investito ben 4 mio. una quindicina di anni fa). Il fatto di poter usufruire **da subito** di una struttura polivalente è un elemento molto interessante.

Viste le considerazioni sopra esposte i commissari della gestione, firmatari di questo rapporto, invitano il Consiglio Comunale a respingere il M.M 20/2011 richiedente un credito di fr.480'000.00 nell'ambito dell'edilizia scolastica.

Per la Commissione della Gestione

Fiorenzo Ardia (relatore)

Marco Quadri

Capriasca 15 marzo 2012

Mauro galli

Gilberto Quirici