

## *RAPPORTO DI MINORANZA DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE*

### CONSIDERAZIONI GENERALI

Il Centro Scolastico comunale Burio è stato costruito oltre 40 anni, fa dagli architetti Bernasconi Marco e Augusto Jäggli.

All'epoca della sua costruzione, nell'anno 1971, si poteva considerare avanguardistico per la sua architettura in calcestruzzo a vista a elementi sottili. A tutti è chiaro che l'edificio scolastico meriti attenzione in modo che possa svolgere le funzioni accresciute negli ultimi 40 anni. Un risanamento completo s'impone anche considerando che la durata di vita della maggior parte degli impianti e delle finiture si situa attorno 30 anni.

La domanda principale, oltre agli aspetti affettivi, è il quesito quali saranno i costi per un risanamento e quali, come alternativa, per un nuovo edificio.

I costi per un nuovo edificio scolastico di concezione moderna del tipo Minergie sono conosciuti, non mancano degli esempi. Sono nell'ordine di Fr 60'000.- per allievo, nel nostro caso con 203 allievi, sarebbero circa Fr 12 milioni.

Per contro in un risanamento completo, come quello auspicato nel MM 1210 del 06.11.2012, non è facile stimare i costi con la dovuta attenzione. Non mancano gli esempi, pure in Ticino, con dei costi di risanamento ben al di sopra dei costi per una nuova costruzione.

In ogni caso per il comune di Gordola il risanamento del Centro scolastico esistente o di un'ipotetica nuova scuola comporterà in tutti i casi dei costi rilevanti dell'ordine di una decina di milioni di franchi e sarà uno dei maggiori impegni finanziari che il Comune sarà chiamato a sopportare nella sua storia recente. Per questo motivo la scelta di fondo - tra risanamento e nuova costruzione - è importante e una volta dato il via in una direzione sarà difficile a cambiare rotta.

### IL MM 1210 DEL 6 NOVEMBRE 2012

Il MM 1210 formula la richiesta di un credito di Fr 370'000.- per la progettazione definitiva del risanamento del Centro scolastico comunale Burio Lotto I, che equivale all'approvazione delle decisioni prese dal Municipio. Il MM descrive l'occupazione attuale del Centro scolastico e descrive per quali motivi si è arrivati a indire un concorso di progettazione per il risanamento. Decisione che si basa sul rapporto della SUPSI.

Il MM descrive gli obiettivi del concorso, l'organizzazione del mandato, l'organigramma, il programma di lavoro e una sintetica descrizione del progetto. Segue un riassunto generale del preventivo dei costi di progettazione in Fr 1'020'000.- comprese tutte le fasi fino la messa in esercizio, importo definito preventivo di massima. Per terminare il MM fa una descrizione dettagliata dei costi del lotto I che comprendono le fasi A e B.

Il MM ha dato immediatamente motivo di discussione per la denominazione di fasi di progettazione e suddivisione a lotti, che sono in contrasto con le norme SIA, che hanno una nomenclatura universale conosciuta. La suddivisione in lotti è una mera scelta politica del Municipio non suffragata da nessuna norma e in contrasto con la deontologia professionale del ramo. Con lettera raccomandata del 13.11.2012 è stato richiesto il ritiro del MM e un aggiornamento per i motivi seguenti:

- Non si fa riferimento su quale base sono state calcolate le offerte;
- Manca la corretta indicazione delle fasi di progettazione secondo standard della SIA (vedi Norma 102, art. 3.2);
- Il termine lotto non esiste;
- Tra la descrizione dell'organizzazione del progetto e l'organigramma ci sono delle divergenze di compito;

- Il risultato economico della gara d'appalto diventa nel MM un preventivo di massima;
- Manca l'indicazione di base sull'importo d'investimento previsto, come riferimento rispetto all'importo di progettazione;
- Il MM come presentato da adito a fraintendimenti e ambiguità.

Con lettera del 28.11.2012 il Municipio comunica, che le risposte alle nostre domande si trovano negli specifici incarti richiamati nel MM che sono esaustive e rispettose delle norme e della LOC.

Mal si comprende perché il MM non sia stato allestito sin dall'inizio secondo le norme, bensì in modo contorto e poco trasparente per cui, secondo il Municipio, bisogna cercare le risposte alle nostre domande tra gli incarti.

#### DOCUMENTI MESSI A DISPOSIZIONE

Inizialmente il Municipio ha messo a disposizione della Commissione della gestione, per la riunione del 26.11.2011, i documenti seguenti (nella riunione del 19.11.2012 i documenti non erano stati messi a disposizione e non è stato possibile discutere il MM):

- Analisi preliminari allestite nel 2007 dall'architetto D. Soldati nel 2007.
- Rapporto della SUPSI del 2006 circa la presenza di amianto nello stabile scolastico Burio.
- Le condizioni del concorso per le prestazioni globali per gruppi interdisciplinare.  
Da annotare che è stato richiesto un onorario fisso, indipendente della liquidazione finale dell'opera e valido fino alla fine dei lavori, senza rincaro.
- L'analisi del risultato del concorso.
- Il rapporto finale della SUPSI sul centro scolastico Burio del 2011 e 2009.
- Offerta per l'allestimento dei piani CAD del centro scolastico Burio.
- La perizia dell'avvocato Anastasi circa la non assegnazione del mandato entro i termini previsti dell'appalto.
- Inoltre diversa corrispondenza.

NON abbiamo ricevuto nessun documento sulla decisione del Municipio di risanare il centro scolastico e di abbandonare la valutazione di una nuova costruzione, come indicato dallo stesso Municipio nelle condizioni d'appalto (pagina 4). Per voce del capo dicastero D. Vignuta, la scelta del Municipio si basa sul rapporto finale della SUPSI, in particolare sulle raccomandazioni contenute nelle conclusioni dell'EPIQR+.

Dal documento delle condizioni del concorso per le prestazioni globali abbiamo appreso che il Municipio ha valutato gli interventi sulla base del rapporto della SUPSI in Fr 8'000'000.- compreso onorari e IVA al 7.6%. Infatti la stima nel rapporto della SUPSI ammonta a Fr. 6'905'445.-

Finalmente, dopo le festività di fine anno il 07.01.2012 il Municipio mette a disposizione ulteriori documenti richiesti, in particolare le domande/risposte date ai concorrenti per l'appalto di progettazione.

NON abbiamo ricevuto il rapporto completo della SUPSI richiesto nella sua versione originale, trasmessa solo parzialmente in forma di estratto ai concorrenti del concorso di progettazione.

Nelle risposte date ai concorrenti sono apparse delle informazioni importantissime sulle quali il Municipio ha taciuto nel MM, ma di fondamentale importanza per le decisioni da prendere.

- I costi stimati da considerare sono diventati Fr 10'000'000.- +/- 30% (risanamento Fr 7'000'000.- Impianti elettrici Fr 800'000.- e impianti RSCV Fr 1'500'000.-

- Al contrario delle condizioni d'appalto, il Municipio modifica la sua posizione, indicando che solo la fase A (progetto di massima) sarebbe da eseguire a forfait, mentre le fasi seguenti saranno rivalutate secondo la stima o preventivo. L'aggiornamento si basa sull'offerta per la progettazione (Risposte R8 e R37).

In altre parole il risanamento potrebbe costare anche Fr 13'000'000.- superando sin d'ora il costo di una costruzione a nuovo di Fr 1'000'000.- !

Il preventivo dei costi totali di progettazione dell'intera opera, come indicato nel MM, può variare in modo non indifferente. A questo proposito non c'è chiarezza su come esattamente si vogliono trattare le fasi seguenti della progettazione, da B a G.

## IL RAPPORTO FINALE DELLA SUSPI

Visto quanto deciso e già eseguito da parte del Municipio, il rapporto della SUSPI risulta essere il documento fondamentale per l'intera operazione. E' servito da base per il concorso d'appalto per la scelta del gruppo vincente, come pure per la scelta del risanamento delle scuole a scapito dell'ipotesi di una nuova costruzione.

Il documento sottoposto alla commissione della gestione suscita però le prime perplessità già al primo colpo d'occhio:

- Il frontespizio porta la data dell'aprile 2009 mentre, le pagine interne riportano la data 12.11.2012;
- Il logo della SUSPI sul frontespizio è differente da quello che appare sui documenti pubblicati nello stesso anno 2009 dagli stessi estensori.

Le perplessità si moltiplicano poi al momento che lo si confronta con quello usato come base per l'appalto di progettazione che porta stampigliata la dicitura "Estratto". Sebbene i contenuti dei due documenti siano identici, compresi gli errori ortografici, hanno però frontespizi con diciture disuguali e un'impaginazione diversa, con una diversa numerazione. Inespugnabile da parte nostra l'assenza, nel documento sottoposto alla commissione, delle pagine che dichiarano espressamente che lo stesso sia un lavoro di master, realizzato con finalità nettamente diverse da quelle di un rapporto peritale.

### Tabella di confronto tra i due documenti della SUSPI

Documento di base per l'appalto di progettazione	Documento per la Gestione
Università di Firenze	SUSPI Scuola universitaria Professionale della Svizzera Italiana
Master di livello II	Rapporto finale
Relatori: Arch. Marco Sala (professore Uni Firenze) Arch. Massimo Mobiglia Arch. Marja Edelman (Studente)	Estensore (sic) del rapporto: Arch. Paolo Kaehr Arch. Marja Edelmann (sic) Arch. Alessia Baroni
Anno accademico 2007-2008	Aprile 2009
<i>Intestazioni pagine:</i> Università degli Studi Firenze Tesi di Master in architettura Biologica e Innovazione Tecnologica per l'ambiente	<i>Intestazioni pagine:</i> SUSPI-DACD-ISAAC
<i>Piè di pagine:</i> Energy Performance Indoor Environment Quality Retrofit – EPIQR+ Valutazione degrado dell'edificio e analisi benefici risanamento o demolizione Aprile 2009	<i>Piè di pagine:</i> Centro Scolastico Comunale al "Burio", Gordola 12/11/2012

Rinumerazione di capitoli, esempio pag. 41: 3.7. Conclusione del rapporto EIPQR+	Pagina 34: 7. Conclusioni
---	------------------------------

Entrando nel merito del documento emerge poi quanto segue:

- Le cifre dei volumi e delle superfici oggetto del risanamento divergono in modo sensibile da quelli indicati dalla perizia Soldati, pur considerando la differenza tra le norme SIA 116 e 416;
- Nonostante sia servito da base per la redazione del documento del gruppo interdisciplinare, letto nel suo contesto tecnico, non fornisce indicazioni attendibili sulle quali poter fare delle valutazioni e trarre delle considerazioni di ordine pratico;
- Si tratta di un lavoro di esame per un master, conseguito con finalità diverse da quelle di una perizia;
- Nella stima dei costi non sono compresi quelli relativi all'impiantistica dell'edificio, ossia impianti sanitari, riscaldamento, ventilazione controllata, piscina e impianto elettrico.

(Dal documento del gruppo interdisciplinare si legge a pagina 18 al punto "3.6 Stima dei costi" considerazioni al riguardo dei probabili ammontare dei costi per nulla tranquillizzanti e assai approssimativi);

- Nelle conclusioni del rapporto della SUPSI, si legge:

"Questa è una valutazione prettamente legata allo stato di conservazione e di manutenzione dell'edificio, necessario quale base per ulteriori approfondimenti nella valutazione se l'edificio sa da ristrutturare oppure no. La valutazione architettonica, come pure quella economica, NON sono oggetto del presente rapporto"( *sottolineature e grassetto nostre*).

E due righe sotto:

"Dall'analisi EPIQR+ descritta in questo rapporto risulta quindi particolarmente interessante sia dal punto di vista funzionale, energetico e **economico**, procedere al risanamento del Centro Scolastico Comunale Al Burio, ..." (*grassetto nostro*)

È su questa paradossale conclusione che il Municipio avrebbe optato per il risanamento

Anche sul lato degli interventi prospettati, tenuto conto che con il risanamento s'intende prolungare la vita dell'edificio di almeno altri 40 anni, il documento accusa dei punti deboli che potrebbero compromettere l'esito del risanamento:

- impianti sanitari: si accenna solamente a stuccatura fughe e regolazione dei rubinetti;
- Sulle infrastrutture al di fuori della centrale RVCS, che hanno tutte più di 40 anni, tubazioni AF, ACS, Riscaldamento, Impianto elettrico BT, ecc.: nessun accenno.
- Sullo stato della struttura stessa della scuola costruita più di 40 anni fa, su cui si vuole intervenire per prolungarne la durata di vita di almeno altri 40 anni: nessun accenno.
- Sulle difficoltà nell'isolare una struttura così dispersiva, dall'architettura frastagliata, e ai tanti spazi dedicati unicamente alla circolazione interna: nessun accenno
- Tempi di realizzazione dell'intero risanamento: 12 mesi (!!!)

Inoltre:

- Sul sito della SUPSI il "RAPPORTO FINALE" non figura, benché vi sia quello relativo alle ex scuole di Gentilino del marzo 2009 ad opera degli stessi estensori.

## CONDIZIONI D'APPALTO

Nella lettura del documento riguardante le condizioni d'appalto del 2011 risulta per la prima volta una valutazione finanziaria aggiornata seconda la quale:

- il costo stimato dalla SUPSI è pari a 8 Mio CHF comprensivi di IVA al 7.6%, onorari lavori preliminari e costi secondari, ma esclusa tutta l'impiantistica RCVS
- Il Committente richiede il rispetto di un tetto massimo d'investimento sostenibile, ma, però non ancora definito. La cifra esatta sarà definita in prosieguo di tempo con le informazioni ottenibili nelle varie fasi progettuali.
- Qualora in fase di preventivo di dettaglio si presentasse un importo ritenuto insostenibile, il gruppo interdisciplinare, di concerto con il Committente, dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di rientrare nel tetto massimo d'investimento auspicato.
- Le eventuali modifiche di progetto, necessarie per rientrare nel rispetto del tetto massimo d'investimento, non daranno diritto a richieste supplementari d'onorario da parte del gruppo mandatario.

Condizioni alquanto fantasiose che il Municipio, ha poi dovuto modificare come indicato più sopra. Cambiamento che non è stato esplicitato in modo chiaro sul MM 2010.

## RISULTATO DEL CONCORSO PER LA PROGETTAZIONE

Dal rapporto che analizza le offerte pervenute al Municipio risulta che il gruppo vincente ha offerto il prezzo più basso per l'onorario e la stima più bassa di ore necessarie alla progettazione. Per questo ha ottenuto il punteggio massimo, sei su sei. Per contro ha ricevuto la nota minima, 1 (!! ) per l'affidabilità del prezzo.

Abbiamo notato però, che per quando riguarda la tariffa oraria, il gruppo ha offerto il costo più alto di tutti i concorrenti.

Ciò non può che far aumentare il rischio di non poter gestire il contratto, visto che l'onorario non è più un onorario fisso come previsto dalle condizioni d'appalto. Stando alle risposte del Municipio ai concorrenti, l'onorario fisso vale unicamente per la fase A mentre per le successive fasi ci sarà una rivalutazione, senza precisare le modalità con cui la detta rivalutazione verrà accordata.

Il pericolo di andare incontro a spiacevoli sorprese in questo ambito è dato dal fatto che le offerte di progettazione sono state fatte sulla base di un documento dalle caratteristiche poco tranquillizzanti descritte sopra. In caso di una pur minima contestazione il Municipio si troverebbe in una posizione di estrema debolezza.

## CONCLUSIONI

Un MM deve dare tutte le informazioni necessarie per permettere al consiglio Comunale di votare con conoscenza e coscienza il credito di un' opera. Oltretutto per un'opera di una decina di milioni d'investimenti. Parimenti la documentazione deve essere esauriente e chiara per gestire le fasi di progettazione e realizzazione. Più solide sono le basi e più facile sarà la gestione dell'intera opera. Purtroppo questo non è il caso del MM in esame.

Richiamati i motivi suesposti e in particolare:

### Costi presumibili d'investimento:

Il MM 1210, oltre i costi dell'intera progettazione non fornisce nessuna cifra di un presumibile investimento.

Dal rapporto finale della SUPSI 2011, dalle condizioni d'appalto, dalle risposte date ai concorrenti risultano degli importi d'investimento differenti (Fr 5'679'000 +/- 15%, fino Fr 10'000'000.- +/- 30%).

Il Municipio nel suo MM non ha indicato nessuna cifra, tantomeno chiarito il già citato "tetto massimo d'investimento sostenibile".

#### Onorario di progettazione

Le modalità come retribuire gli onorari nelle varie fasi non sono state chiarite come sopra descritto. Il Municipio nel suo MM non ha dato le necessarie indicazioni circa la parte forfettaria e la parte da rivalutare.

#### Rapporto finale SUPSI

Il rapporto finale della SUPSI consegnato alla Gestione non è un rapporto peritale bensì un miscuglio di un EPIQR e una tesi di laurea per l'ottenimento di un Master.

#### Scelta di fondo

Il Municipio non ha fornito, come da noi richiesto, nessun documento a sostegno della sua scelta a favore del risanamento del Centro scolastico Burio a scapito dell'ipotesi di una costruzione ex novo.

L'unica indicazione fornita dal Municipio a proposito sono le conclusioni del rapporto finale della SUPSI, del tutto inaffidabili in quanto clamorosamente contraddittorie tra di loro.

Invitiamo il Consiglio Comunale a respingere il MM 1210:

Noi riteniamo che, allo stato attuale, non ci siano le condizioni che permettono di vigilare sulla corretta gestione del progetto, in tutta trasparenza, come richiesto dalla LOC.

Non sono stati forniti tutti i documenti richiesti che sarebbero serviti a chiarire le contraddizioni oggettive riscontrate durante i lavori commissionati.

Non sono stati forniti neppure i criteri circa le scelte del Municipio atte ad ossequiare i principi di parsimonia e economicità, pure richiesto dalla LOC.

#### RICHIESTA di RISOLUZIONI

1. Il MM 1210 è respinto
2. Il Municipio s'attiva per aggiornare e validare i vari documenti e di dare informazioni coerenti e credibili

Urs Grässlin



E. Cattaneo

