

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE RELATIVO AL MMN.
7546 DEL 13 NOVEMBRE 2007 CONCERNENTE LA NUOVA SEDE DEL
DICASTERO SERVIZI URBANI A VIGANELLO.
RICHIESTA DI UN CREDITO DI PROGETTAZIONE SUPPLEMENTARE DI FR.
340'000.--

Lugano, 18 febbraio 2008

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il Messaggio Municipale N. 6312 del 28 aprile 2003 il Municipio informava il Consiglio Comunale che aveva dato avvio allo studio per la costruzione delle nuove sedi del DSU, la principale delle quali sarebbe stata ubicata a Cornaredo, mentre la secondaria avrebbe trovato la sua sede alla Stampa, accanto alle serre comunali. Le superfici e i volumi necessari per i due edifici furono valutati da uno studio effettuato dagli arch. Giraudi & Wettstein con mandato diretto, affinché si potesse disporre dei dati necessari per l'allestimento della variante di PR su territorio di Porza e per le verifiche di fattibilità, necessarie per procedere in seguito con i concorsi d'architettura. In sede di analisi del Messaggio Municipale venne argomentato che l'idea alla base dello sviluppo di due sedi separate per il DSU nasceva dalla necessità di avere vicino al centro cittadino quelle attività da svolgere con uomini e veicoli leggeri mentre si riteneva opportuno spostare in zona industriale le attività più rumorose che non necessitavano presenza nel tessuto urbano quale i magazzini artigianali e le attività da svolgere con veicoli pesanti. Costo stimato per questa soluzione circa fr. 32 milioni.

Il 16 gennaio 2006 il Municipio ha presentato all'attenzione del Consiglio Comunale il Messaggio Municipale N. 7065 con il quale chiedeva l'autorizzazione per procedere all'acquisto del terreno e degli edifici al mappale 88 di Viganello, la facoltà di costituire un diritto di prelazione e un diritto di compera per il mappale 1112. Il credito richiesto di fr. 11'375'000.-- era così suddiviso: fr. 5'000'000.-- per l'acquisto, fr. 125'000.-- per la costituzione dei diritti di prelazione e di compera, fr. 6'150'000.-- per l'esercizio del diritto di compera e fr. 100'000.-- quale credito di progettazione.

Il Municipio sostenendo la sua richiesta al Messaggio Municipale N. 7065 scriveva che dopo attenta analisi era giunto alle seguenti conclusioni:

- . Gli stabili esistenti presentano già le caratteristiche per un tipo di attività simile a quella del DSU;
- . La struttura è accessibile da subito e il DSU può effettuare il trasloco nei tempi e secondo le modalità più appropriate liberando il sedime attualmente occupato a Cornaredo entro i termini previsti dalla realizzazione della strada di accesso alla galleria Vedeggio-Cassarate;

- . Le infrastrutture concepite per attività molto simili permettono di mantenere le caratteristiche pensate dall'arch. Tami con un intervento di riattazione mirata;
- . Questa soluzione permette di fatto un rapido trasferimento del DSU;
- . L'investimento necessario alla sistemazione dei due sedimi e degli stabili esistenti è stato preventivato in fr. 6'100'000.--;
- . Il costo totale per realizzare la nuova sede del DSU stimata in fr. 17'475'000.-- rientrerebbe nei fr. 18'000'000.-- previsti nel piano degli investimenti della Città (altre soluzioni comporterebbero costi superiori).

Progetto sostanzialmente cambiato, spesa di ristrutturazione aumentata del 100% senza preventiva informazione, grande sorpresa di fronte al fatto compiuto

Con la richiesta di credito in esame l'Esecutivo ci informa che il progetto inizialmente sottoposto all'esame del legislativo comunale è sostanzialmente cambiato.

L'onere relativo all'investimento necessario alla sistemazione dei due sedimi passa dai preventivati fr. 6'100'000.-- ad un costo attualmente stimato di fr. 12'000'000.-- (+100% della spesa prevista inizialmente). Il costo totale previsto per l'opera ultimata sarà di fr. 23'375'000.--. L'Esecutivo conferma che il piano degli investimenti è stato adeguatamente modificato.

Non nascondiamo che questa situazione ha generato grande sorpresa e preoccupazione alla scrivente commissione che è stata confrontata senza preavviso al fatto compiuto.

Per diritto di cronaca il nuovo progetto fu allestito e utilizzato nella serata pubblica di presentazione della variante di PR che si è tenuta l'8 maggio 2007. Questo nuovo progetto fece parte integrante del Messaggio Municipale N. 7461 sottoposto alla commissione della pianificazione nel giugno del 2007 per la variante di PR; la commissione della pianificazione non fece accenno nel suo rapporto di tale importante e radicale cambiamento rispetto a quanto paventato nel Messaggio Municipale N. 7065 del gennaio 2006. Il nuovo progetto fu sottoposto solo come allegato alla documentazione per l'approfondimento commissionale mentre era assente nella documentazione sottoposta ai Consiglieri Comunali che furono chiamati a pronunciarsi in Ottobre sulla richiesta di un credito di fr. 20'000.-- per allestire la variante di PR.

La Commissione della Gestione stigmatizza questo modo di agire del Municipio che rasenta il limite della prevaricazione e invita in futuro l'Esecutivo, in presenza di cambiamenti così radicali di progetti sottoposti al Consiglio Comunale, di procedere con una informazione più chiara e tempestiva alle commissioni competenti.

Perché si è giunti a questo cambiamento sostanziale dei piani iniziali?

La decisione di spostare il DSU a Viganello era legata alla possibilità che si presentò di acquistare il sedime occupato dalla Posta nell'ambito di un'asta immobiliare. L'Esecutivo aveva chiesto al Dicastero del Territorio un preavviso tecnico per il quale si rese necessario valutare gli spazi esistenti in relazione alle esigenze del DSU.

Per allestire questo studio di fattibilità fu incaricato - tramite mandato diretto - l'arch. Valeggia che aveva in precedenza già elaborato un programma delle necessità di sede dei *Servizi Urbani* in vista di una possibile nuova sede.

La vostra commissione si chiede come mai per questo tipo di analisi interne l'Esecutivo non ritiene né il DSU né il DT in grado di svolgere questo tipo di valutazioni e fa capo a professionisti esterni all'amministrazione tramite mandati diretti. In particolare viene sollevato il quesito rispetto alla capacità del DT di gestire - con l'organizzazione attuale - l'importante numero di dossier (cantieri) aperti e la mole di lavoro che da essi deriva.

Valutazione e analisi preliminare dei bisogni sbagliata

Il DSU è così composto: 180 veicoli, officina per i lavori di manutenzione, laboratori artigianali (falegnami, pittori, fabbri e sanitari), magazzini pompe di benzina e uffici.

L'analisi del professionista esterno alla base delle argomentazioni a sostegno della richiesta di credito contenuta nel Messaggio Municipale N. 7065 sono di fatto risultate sbagliate e sostanzialmente fuorvianti nell'elaborazione della decisione positiva che la scrivente commissione sancì il 6 marzo 2006 licenziando il rapporto che dava l'approvazione alla richiesta municipale. A differenza di quanto sostenuto e asserito nel Messaggio Municipale N. 7065 le necessità del DSU analizzate nell'ambito della preparazione del Messaggio Municipale venivano soddisfatte solo all'80% dal sedime in oggetto e prevedevano lo stazionamento esterno di parecchi veicoli sulle aree asfaltate e la momentanea rinuncia a degli spazi di deposito necessari.

In conseguenza alla necessità di elaborare la variante di PR e alla necessità oggettiva di migliorare l'inserimento della struttura nel quartiere l'Esecutivo ha optato per una realizzazione sotterranea delle autorimesse e la definizione di nuovi magazzini a completamento della struttura. Questa nuova variante permette di far fronte alle preoccupazioni sollevate pubblicamente degli abitanti del quartiere di Viganello; preoccupazioni che hanno indotto l'Esecutivo a ripensare al progetto nel suo complesso cercando di rispondere meglio alle esigenze dettate dalla presenza di complessi abitativi negli immediati dintorni. La ricerca di misure ambientali moderne di mitigazione del rumore e attenuazione del traffico sono state alla base di questa modifica di progetto. I maggiori costi non sono però da ricondurre a delle nuove norme bensì alla necessità di investire delle risorse per migliorare sensibilmente l'inserimento di questa struttura a carattere industriale/artigianale in un quartiere residenziale.

In sede di esame preliminare il Dipartimento Cantonale del Territorio dando il 30 marzo 2007 il via libera al nuovo progetto Municipale invitava l'Esecutivo ad allestire obbligatoriamente una nuova perizia fonica anche in sede di procedura edilizia. Per quanto riguarda invece il carico relativo al traffico veicolare indotto nel quartiere ricordiamo che la perizia allestita ribadisce che ci sarà un effetto praticamente equivalente. Con l'apertura della Galleria Veduggio-Cassarate e l'adozione della viabilità PVP, che favorisce l'asse di penetrazione di Via Ciani (sponda destra del Cassarate), il traffico su Via delle Scuole nel quartiere di Viganello è destinato a registrare una diminuzione dei volumi giornalieri da 14'000 a 10'500 veicoli.

Concorso di Onorari o Concorso di Progetto

Il complesso architettonico progettato dall'arch. Rino Tami a carattere industriale è stato edificato in due tappe (1957 rimesse e officine, 1967 centrale telefoni). La salvaguardia dello stile architettonico è stata confermata e ribadita anche nel bando di “Concorso per prestazioni professionali con procedura libera per architetto progettista nuova sede DSU a Viganello” (ris. mun. 10.10.2007).

La Città ha da sempre con convinzione affermato che per la qualifica del tessuto urbano è necessario insistere maggiormente con i progettisti affinché la qualità abbia la meglio rispetto alla quantità. Questo principio è particolarmente valido alla presenza di lavori di ristrutturazione di opere architettoniche concepite da architetti di rinomata fama come nel caso specifico. Procedere con un Concorso di progetto è il metodo universalmente riconosciuto per adempiere al principio sancito poc'anzi. Il Municipio ha però deciso di non seguire questa strada e giustifica la scelta di optare per un Concorso di Onorari a scapito di un Concorso di Progetto per motivi di tempo.

La necessità di elaborare una variante di PR e l'elaborazione di un progetto che servisse alla definizione dei parametri pianificatori ne ha di fatto determinato l'urgenza. La variante di PR, procedura che richiede circa 18 mesi, imponeva di essere avviata al più presto e questo ha determinato la scelta di procedere con un nuovo ed ulteriore incarico diretto all'arch. Valeggia (quello precedente era per valutare gli spazi esistenti in relazione alle esigenze del DSU).

L'Art. 12 della norma SIA 142 relativa al regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria specifica che *“non può partecipare al concorso chi , come l'arch. Valeggia, ha partecipato alla preparazione del concorso oppure ha effettuato studi preliminari per chiarire i presupposti. Eccezioni a questa regola devono essere regolate nel programma di concorso”*.

L'Esecutivo cittadino ha ossequiato a questa norma specificando nel punto 1.2.1 del bando di concorso che su incarico del Municipio, lo studio di architettura Elio Valeggia ha elaborato un progetto di massima atto a definire e risolvere le necessità logistiche/organizzative e che *“Lo studio di architettura Valeggia è autorizzato a concorrere al presente concorso di onorario, ritenuto che il fatto di aver elaborato tali documenti non comporta un vantaggio importante ai fini della definizione degli onorari”*. Il Dicastero del territorio ha messo a disposizione di tutti i concorrenti tutta la documentazione rilevante per l'offerta.

In presenza di un “Concorso d'onorari” non è necessario che il committente costituisca e renda pubblica una giuria come invece richiesto in caso di “Concorso di progetto”. Il Municipio in questo caso conferma di avere legittimo spazio di manovra e che il DT dispone di competenze professionali idonee a tale scopo.

Spostamento del DSU – Tempistica

. MMN. 7065 del 16.01.2006 Si prevede lo smantellamento delle infrastrutture del DSU durante il 2008;

- . MMN. 7461 del 04.06.2007 Si prevede lo spostamento entro il 2010 della parte del DSU che deve essere demolita per permettere l'ultimazione delle opere PTL previste con l'apertura della Galleria Vedeggio-Cassarate;
- . MMN. 7546 del 13.11.2007 l'ipotesi iniziale di spostare parzialmente il DSU al momento è stata abbandonata. Previsione di inizio cantiere giugno 2009 e consegna dell'opera finita a Luglio 2011.

Questa tempistica è da ritenere provvisoria in quanto sulla proposta di variante di Piano Regolatore di Lugano, sezione di Viganello, nuova sede Dicastero Servizi Urbani DSU, ai mappali nr. 88 e 1112 RFD è stato interposto ricorso sostenuto da una perizia indipendente di un noto studio di professionisti con sede a Zurigo e Berna (www.metron.ch). Abbiamo verificato presso l'ufficio giuridico della Città le implicazioni di tale ricorso e ci è stato sostanzialmente confermato che questo ricorso ha di fatto effetto sospensivo sulla procedura di approvazione della variante di PR. È pertanto corretto prevedere un effetto di rallentamento sulla tempistica prevista. Al fine di velocizzare l'iter innescato dalla succitata opposizione è stato dato incarico ad un legale esterno di occuparsi per conto dell'Esecutivo della pratica.

Rischio latente di ulteriori aumenti di costo non previsti?

È importante sottolineare che il ricorso interposto alla variante di PR chiede in via principale di rifiutare la variante di PR proposta ed in via subordinata di approvare la variante adottando misure utili e necessarie – richiamando in particolare quelli indicati nella perizia del 14 dicembre – che permettano l'inserimento di questa attività a carattere artigianale /industriale all'interno del quartiere di Viganello.

Pur non potendoci pronunciare sull'esito del ricorso, richiamiamo l'attenzione del Consiglio Comunale sul fatto che esistono due rischi latenti:

- a) se le misure di mitigazione dell'impatto ambientale elencate nella perizia esterna del 14 dicembre a sostegno del ricorso si renderanno necessarie ci saranno presumibilmente effetti sui costi dell'opera che subiranno una ennesima ed ulteriore spinta verso l'alto;
- b) se il ricorso dovesse essere accettato la spesa di fr. 440'000.-- per la progettazione (fr. 100'000.-- già concessi con il MMN. 7065 e fr. 340'000.-- oggetto di questa richiesta) saranno soldi spesi inutilmente.

Invitiamo pertanto l'Esecutivo a valutare attentamente tempi e costi d'utilizzo di questo credito in relazione all'esito del ricorso.

Per concludere vi informiamo che abbiamo inoltre verificato con l'ufficio giuridico che fosse data la possibilità di eseguire qualsiasi lavoro anche sul mappale 1112 (non ancora di proprietà della città). L'impegno dell'attuale proprietario (avv. Michele Francini) di firmare le domande di costruzione relative è stato sancito nel contratto di locazione che impegna le parti fino al 31.12.2013.

* * * * *

Conclusion

La vostra commissione l'11 febbraio ha incontrato il Municipio per discutere a fondo questo specifico dossier. Le spiegazioni e le rassicurazioni da parte dell'Esecutivo che in futuro questo tipo di gestione dei dossier non si ripresenterà hanno rassicurato la maggioranza della commissione permettendo di trovare un consenso attorno a questo rapporto.

Trovare una nuova ubicazione per il DSU è di vitale importanza per lo sviluppo del comparto di Cornaredo una volta ultimata la nuova galleria Vedeggio-Cassarate e per lo sviluppo futuro del Nuovo Quartiere di Cornaredo. L'opera in esame richiede di essere messa in cantiere al più presto; per evitare ritardi di sorta la vostra Commissione a maggioranza ha deciso di accettare “*obtorto collo*” il credito richiesto.

Per le considerazioni sopraccitate invitiamo il Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito supplementare di progettazione di fr. 340'000.-- per l'allestimento del progetto definitivo con relativo preventivo dettagliato per la procedura necessaria all'ottenimento della licenza edilizia della nuova sede del Dicastero Servizi Urbani a Viganello (sedimi ex PTT).
2. Il credito (indice dei costi aprile 2007) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice delle costruzioni.
3. La spesa sarà registrata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzata secondo le apposite tabelle.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE GESTIONE

Paolo Sanvido, relatore

Gianrico Corti

Lauro Degiorgi

Maddalena Ermotti-Lepori

Simonetta Perucchi Borsa

Roberto Ritter

Martino Rossi

Ferruccio Unternährer

Giordano Zeli