

RAPPORTO DI MINORANZA DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

MM 1347 Richiesta di un credito di fr. 1'305'000

Per la ristrutturazione sede Polizia, stabile ex banca Raiffeisen, mappale 103 RFD,
Variante riduttiva

Signora Presidente,

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

Il Municipio con il messaggio 1347 dell'agosto 2016 sottopone al Consiglio Comunale la richiesta di un credito di franchi 1'305'000 per la ristrutturazione dello stabile ex banca Raiffeisen come sede della Polizia Intercomunale del Piano. Messaggio che sostituisce il messaggio 1321 dell'agosto 2015 di fr 1'530'000 per lo stesso scopo e approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 21 dicembre 2015.

1. Progetto 2015

Il progetto 2015 presentato con il MM 1321 non ha ricevuto l'adesione del gruppo Socialista e Indipendenti. Le motivazioni, non erano indirizzate contro una sede della Polizia a Gordola bensì contro il progetto in sé e il dossier presentato da parte dello studio d'architettura BFM Sagl di Gordola. L'allora presidente e relatore, Claudio Ranzoni, non ha voluto inserire le critiche espresse nelle riunioni della gestione nel rapporto della Gestione. Per questo motivo il rapporto non è stato firmato e non è stato presentato un rapporto di minoranza. Infatti il gruppo Socialista e Indipendenti si è astenuto nell'approvazione del MM 1321.

Il verbale del CC del 21.12.2015 riporta ampiamente le critiche espresse e le risposte del Municipio, che ridicolizzava quanto osservato. Qui di seguito elenchiamo ancora una volta i punti principali:

- Sfruttamento del sedime non consono al PR
- Il sedime permette una pianificazione più interessante al posto della riattazione e dell'ampliamento previsto.
- Il progetto presentato non era a livello di un progetto definitivo secondo le norme SIA
- I calcoli volumetrici presentati sono stati fatti con le norme del 1952 sostituite nel 2003, che falsificavano il costo di riferimento al metro cubo.
In seconda battuta l'architetto ha presentato i volumi corretti
- I costi d'intervento figurano sotto un titolo CCC (Codice Costi Costruzioni) ma non c'era e non appaiono in un preventivo strutturato.
In seconda battuta l'architetto presenta un classificatore con dei preventivi, una parte in base CPN (Codice Posizioni Normalizzate) e gran parte elaborati da artigiani e fornitori, quindi già pronti per la firma di aggiudicazione.

Questo metodo è contro la deontologia professionale in quanto si mescolano prestazioni di progettista e fornitori, che nelle fattispecie devono essere esclusi dai futuri appalti

- L'onorario dell'architetto è troppo basso, fr 149'650, per lo svolgimento corretto del mandato. Visto quanto presentato, l'architetto, invece di svolgere il suo mandato in modo indipendente, fa fare i preventivi da artigiani e fornitori.

La Gestione non ha approfondito altri aspetti di competenza dell'architetto e dell'UTC, anche per la premura che il MM sia votato al più presto dal CC.

Certamente, oggi come oggi, conoscendo tutta la verità emersa, il gruppo Socialista e Indipendenti non si sarebbe mai astenuto nel voto finale, bensì avrebbero votato contro. La fiducia nel progettista e Municipio è stata mal pagata.

2. Revoca del progetto 2015

Nel MM 1347 il Municipio motiva la sua decisione di revocare il progetto 2015 con due motivi. Contro il progetto è stata interposta un'opposizione e nel frattempo è deceduta la persona che aveva l'usufrutto vita natural durante dell'appartamento al secondo piano.

I due motivi elencati vanno messi nella giusta sequenza temporale.

La persona che aveva l'usufrutto vita natural durante è deceduta nel mese di aprile 2015. In altre parole ancora prima della stesura del MM 1321 nell'agosto 2015 e della sua approvazione in CC il 21.12.2015.

In altre parole, e in modo cinico, se si aspettava solo questo svincolo, vi era tutto il tempo per aggiornare il progetto.

La vera causa sta nella motivazione nell'opposizione del vicino sul non rispetto delle distanze e degli indici previsti dal PR per la zona RC (Residenziale Commerciale).

In altre parole il progetto si è rilevato irrealizzabile o la probabilità di vincere la causa era pressoché zero. In ogni caso l'architetto ha elaborato un progetto che non rispetta il PR, l'UTC comunale ha fatto silenzio in tacito accordo con il Municipio.

Con l'avviso cantonale n. 96667 il DT ha approvato la domanda di costruzione con due limitazioni. I previsti posteggi n.1 e n. 2 non sono autorizzati. L'opposizione inoltrata non concerne il diritto cantonale e deve pertanto essere evasa dal Municipio.

Detto, fatto il Municipio ha presentato la variante riduttiva.

Il non coinvolgimento del vicinato in un contesto come il progetto 2015 è una mancanza imperdonabile da parte del progettista e/o Municipio, che in ultimo ha provocato una perdita di tempo e di denaro. Questo fatto sarebbe più che giustificato per interrompere il contratto con l'architetto.

3. Progetto 2016, Variante riduttiva

Nel MM 1347 e allegati è descritta in dettaglio la variante riduttiva. Anzitutto si tratta di una riorganizzazione interna dello stabile esistente e la riduzione del volume dell'ampliamento previsto. Dall'analisi della documentazione si osserva quanto segue:

- Sfruttamento del sedime non consono al PR.
- Il sedime permette una pianificazione più interessante al posto della riattazione e dell'ampliamento previsto.
- I due posteggi non autorizzati dal DT figurano tuttora nel progetto.
- La planimetria catastale 1:1000 non è più presente nel progetto.
- La denominazione del mappale no. 103 è stata sostituita dall'indicazione parcella sud, mq 513, insinuando che ci fossero una suddivisione della stessa.
In gestione l'architetto ha spiegato che questo scorporo virtuale serve per calcolare gli indici sulla rimanente superficie (nord).
- Questa volta e prudenzialmente la variante del progetto è stata fatta firmare dai vicini, oppositori vincenti dal progetto 2015.
- Il progetto presentato non è a livello di un progetto definitivo secondo le norme SIA.
- Ancora una volta i calcoli volumetrici presentati sono stati fatti con le norme del 1952 sostituite nel 2003, che falsificavano il costo di riferimento al metro cubo.
In seconda battuta l'architetto ha presentato i volumi corretti.
- I costi d'intervento figurano ora sotto un titolo CPN (Codice Costi Costruzioni) ma non tutte le voci rispettano tale struttura.
In fatti, dai preventivi presentati si rileva che 7 preventivi di singole prestazioni sono sulla base CPN, 12 preventivi sono delle schede riassuntive senza descrizioni di dettaglio e 3 preventivi sono stati elaborati da artigiani e fornitori, pronti per la firma di aggiudicazione. Questo metodo è contro la deontologia professionale, perché si mescolano le prestazioni del progettista e dei fornitori, che nella fattispecie devono essere esclusi dai futuri appalti.
- L'onorario dell'architetto è troppo basso, fr 149'768, per lo svolgimento corretto del mandato. Visto quanto presentato, l'architetto, invece di svolgere il suo mandato in modo indipendente, fa fare i preventivi da artigiani e fornitori.

Confronto numerico del progetto 2015 e la variante 2016. Si nota bene la riduzione dell'ampliamento.

	2015	2016
Volume esistente mc	1'633	1'633
Volume ampliamento mc	984	592
Rapporto esistente/ampliamento %	60	36

4. Onorario e retribuzione architetto

Il mandato di progettazione allo studio d'architettura BFM è avvenuto per mandato diretto secco da parte del Municipio, senza un concorso a invito. Se è vero, che la LOC permette di attribuire dei mandati di progettazione diretti sotto il limite di fr 150'000, il Municipio contraddicendo il proprio sindaco che nel Consiglio Comunale affermava che per le progettazioni si procede con concorsi a invito, non ha proceduto con questa modalità.

Sin dall'inizio si sapeva che un investimento di circa fr 1'300'000 (2015) genera un onorario dell'architetto ben al di sopra di fr 150'000, limite LOC per dover indire un pubblico concorso. Utilizzando i parametri di calcolo usuale dei fornitori di servizi al Comune (tariffa orario e sconti) l'onorario sarebbe ben oltre i fr 200'000, sia per il progetto 2015 (circa fr 250'000) che 2016 (circa fr 220'000).

Per evitare questa soglia critica il Municipio ha proceduto pertanto a suddividere il mandato in singole tranche. Incarico per delega per la prima fase di progetto (fr 10'800 / 38'650) nel MM 1321. Di fatto al momento della discussione in Gestione il contratto con l'architetto non era prudenzialmente ancora disponibile (fase di allestimento).

Si ricorda che già in precedenza la SEL aveva asserito che gli onorari non possono essere tagliati in tranche per non superare mai la soglia dei fr 150'000.

Ora nel MM 1347 si legge, che l'incarico è stato attribuito anche per le fasi esecutive all'architetto, nonostante il progetto non sia ancora stato approvato dal CC. Difatti nella documentazione del progetto ci sono due nuove offerte distinte dell'architetto. Una che riprende le fasi iniziali e una per le fasi esecutive. Gli onorari sono così riassunti:

	2015	2016
Fase progettazione	38'650	41'768
Fase esecutiva	111'000	108'000
Totale	149'650	149'768
Altre prestazioni non meglio definite		7'682
Delibera totale BFM (MM 1347)		157'450

Dalla lettura delle cifre si evince chiaramente:

- La suddivisione dell'onorario a tranches.
- La riduzione del volume della costruzione e degli investimenti non si manifesta negli onorari. Anzi la fase di progettazione aumenta, significa che il Municipio, consapevole del progetto fuori parametri PR, consente all'architetto di correggere il progetto e di farsi remunerare.
- La diminuzione totale degli investimenti previsti di fr 225'000 riduce l'onorario dell'architetto per la fase esecutiva di soli fr 3'000. Importo che non potrà mai essere conforme.

E più che evidente che il Municipio ha fatto di tutto per pilotare e convogliare l'onorario allo studio d'architettura BFM, con mandato diretto secco, evitando di dover indire un concorso come sarebbe stato necessario sin dall'inizio.

Per il fatto che il Municipio era consapevole dell'errore di progettazione dell'architetto, l'ha remunerato o l'ha dovuto remunerare il lavoro supplementare. In più gli ha riconfermato la fiducia. Normalmente vige il principio, chi sbaglia paga, ma nel caso specifico, chi sbaglia è premiato.

5. Piano regolatore

Il Piano regolatore è lo strumento con il quale ogni Comune fissa gli obiettivi e le strategie per lo sviluppo del proprio territorio, determinandone l'uso. Esso comprende i piani e le relative norme ed è vincolante per tutti i proprietari fondiari, determinando parcella per parcella, il modo, il luogo e la misura in cui è consentito utilizzare il suolo, garantendo pari opportunità.

Il Piano regolatore è di competenza del Comune che ha il compito, tramite i suoi uffici, di sorvegliarne la corretta applicazione.

Nel caso specifico il Municipio ha fatto realizzare un progetto edilizio sul fondo no. 103 RFD, zona RC, consapevole che non rispetta il proprio PR. Di fatto il Municipio ha protetto e premiato l'agire fuori norma dell'architetto e l'UTC, a cui compete l'esame delle domande di costruzione, non ha formulato delle obiezioni.

Il ritiro del progetto 2015 e la presentazione della variante 2016 è dovuto esclusivamente alla mancanza del rispetto delle norme di PR. Principalmente per via degli indici e delle distanze verso la parcella vicina.

L'opposizione è stata inoltrata al DT che giustamente risponde che non concerne il diritto cantonale e deve pertanto essere evasa dal Municipio. Proprio qui siamo di fronte a un conflitto d'interesse. Il committente, il progettista e l'UTC non hanno rispettato il PR e devono ora rimediare a se stessi.

Certamente l'accordo sottoscritto con il vicino tutela una futura opposizione da parte sua, ma non del tutto. Infatti interpretazioni contorte, come già annunciate, e la suddivisione virtuale di una unica parcella in due per rimanere negli indici non garantisce che non ci siano nuovi e ulteriori ricorsi in un ambito molto delicato come quello del PR. Se aggiungiamo il conflitto d'interesse dovuto al fatto che legislatore, committente-progettista e ufficio di verifica sono la stessa entità, la trasparenza e il pari diritto/opportunità per tutti non è necessariamente garantito.

6. Conclusione

Sulla base di quanto esposto i commissari firmatari del presente rapporto invitano il consiglio comunale a respingere il MM 1337.

Non si tratta di opporsi al progetto di una sede di Polizia a Gordola, ma dell'impossibilità di avallare una tale modalità di procedere.

Urs Grässlin (relatore)



Daniela Pusterla Hoerler



Gordola, 3 ottobre 2016