

Rapporto di maggioranza

numero

6462 R1

data

1° marzo 2011

Dipartimento

DECS / DFE

Concerne

**della Commissione della gestione e delle finanze
sul messaggio 16 febbraio 2011 concernente la richiesta di un credito di
costruzione complessivo di 13'678'300.00 franchi per la seconda fase dei
lavori di risanamento e di ristrutturazione del complesso agrario cantonale di
Mezzana suddiviso in:**

- a) 7'693'000.00 franchi per la ristrutturazione e trasformazione del comparto vecchia masseria in dormitorio, ristorante scolastico e spazi seminariali;
- b) 4'645'300.00 franchi per la progettazione e la costruzione delle opere di contorno (posteggi, accessi viari, risanamento e ristrutturazione della cantina, ristrutturazione parziale di Villa Cristina, Officina, Orticola e deposito dei concimi);
- c) 1'040'000.00 franchi per l'aggiornamento del credito per l'edificio scolastico;
- d) 300'000.00 franchi per il concorso di progettazione relativo alla ristrutturazione di Villa Cristina

Nell'esame del Messaggio la Commissione della gestione e delle finanze ha preso in considerazione l'organizzazione generale del progetto (dal momento che l'opera si articola in varie vasi), i contenuti specifici del messaggio, gli aspetti finanziari e il rispetto degli aspetti legali e amministrativi nella realizzazione di un'opera pubblica. Malgrado il pochissimo tempo a disposizione, la Commissione della Gestione ha voluto includere nelle priorità del quadriennio questa richiesta di credito. Lo ha fatto in funzione della necessità, accertata presso le sedi competenti, di poter procedere con tempestività nelle pubblicazioni e relative delibere. Al di là di eventuali ricorsi, per altro difficilmente immaginabili, la Commissione della Gestione chiede al DECS di seguire con attenzione e puntualità le fasi realizzative di questo importante progetto.

PREMESSA

È fuori dubbio che, con l'approvazione del presente Messaggio, l'Istituto agrario cantonale verrà vestito a nuovo. Un "restauro" di qualità e permeato di eleganza nella sobrietà e funzionalità. La lunga fase preparatoria del progetto ha sortito infatti l'esito sperato di una proposta condivisibile, che darà sicuramente lustro e nuova vita a questo importante complesso che fungerà da polo promotore per la formazione e per il rispetto ambientale. E' altresì assai significativo che il "Polo verde" trovi ospitalità nel Mendrisiotto, distretto spesso in difficoltà per la sua posizione geoeconomica che lo rende vivace e penalizzato al tempo stesso. Per chi è nato e vive nel lembo di terra più a sud del Cantone, il complesso cantonale agrario ha sempre costituito un richiamo di valenza affettiva e di

fierazza. La sua storia, la sua ubicazione dominante, la sua funzione formativa di eccellenza per una categoria professionale in regresso quantitativo ma in aumento qualitativo e diversificato. Qualità indispensabile se si vuole effettivamente definire una strategia di rilancio futuro. Nel Messaggio è detto chiaramente che ci si orienta verso la creazione di un centro del verde **“quale catalizzatore del dinamismo e della innovazioni nei settori della produzione e della formazione agricola”**. Detto in altre parole l'obiettivo, per altro legittimo e auspicabile, sarà quello di far assumere al Centro, un ruolo forte e trainante per le aziende agricole del Cantone e dell'immagine della stessa agricoltura non solo a livello cantonale, ma anche nazionale e insubrico.

Di seguito le risultanze dell'esame.

1. IN GENERALE

L'elenco delle opere affronta, giustamente secondo la Commissione, la questione dell'esigenza di una certa contemporaneità nell'esecuzione del programma inizialmente previsto dallo studio di fattibilità e distribuito su tre fasi. Per questa ragione, assieme all'opera principale si propongono contemporaneamente interventi di contorno necessari per dare funzionalità a tutto il comparto. L'osservazione riguarda in particolare il riassetto viario e la creazione dei posteggi, che devono essere necessariamente eseguiti in tempo utile per la messa a disposizione delle aule scolastiche e del dormitorio.

A dire il vero alcuni di questi interventi - è questa una critica che si può muovere ai servizi dell'Amministrazione incaricati dell'esecuzione - avrebbero già dovuto essere anticipati, poiché, ad esempio, la collocazione della stalla in posizione marginale avrebbe dovuto suggerire l'esigenza di assicurare un collegamento viario adeguato con gli stabili principali in tempo utile per la sua messa in funzione. Lo stesso si può dire per la realizzazione dei posteggi, peraltro previsti nella prima fase dallo studio di fattibilità, anche se, come vien detto negli antefatti del messaggio, il ritardo nell'esecuzione ne ha positivamente razionalizzato l'ubicazione e il numero.

2. ORGANIZZAZIONE DEL PROGETTO

L'attuale richiesta si inserisce in un concetto generale per la riqualifica del complesso agrario di Mezzana, costituito dell'Azienda agraria e della Scuola agraria, in centro cantonale di formazione, promozione e sviluppo dell'agricoltura e dei settori affini. L'obiettivo è la costituzione di un Polo cantonale del verde in cui concentrare e sviluppare competenze e modelli per il sostegno di tutte le attività economiche che si incentrano intorno alla filiera del verde: produzione vegetale e animale, viticoltura, attività di trasformazione, attività sussidiarie come agriturismo, ecc.

I riflessi d'ordine edilizio sono stati correttamente impostati su un concetto generale, e non con approcci singoli. L'impostazione generale delle opere edili è riportata a un iniziale studio di fattibilità, del 25 novembre 2005, allestito per gli aspetti edilizi dall'arch. Ivano Gianola, che inquadra nelle grandi linee il programma d'intervento. Questo programma risulta essere rispettato, sia pure con qualche spostamento di opere all'interno delle tre fasi inizialmente previste e di cui quella oggetto del presente messaggio è parte della seconda.

Correttamente la progettazione delle opere edili di maggior rilievo sono state messe singolarmente a concorso, con concorsi a due fasi. La scelta di farlo per singolo oggetto e

non globalmente è stata voluta per dare l'occasione **di operare a più architetti, evitando l'accumulo su un sol mandato**. D'altra parte le varie tipologie delle opere previste, alcune almeno in parte di carattere conservativo, per esempio proprio quella in esame, avrebbero reso difficile un unico concorso e un concetto assolutamente uniforme d'intervento.

Il concetto globale allestito dall'arch. Ivano Gianola ha comunque consentito di dare un filo conduttore ai vari interventi e di fissare un ordine di grandezza ai singoli investimenti previsti e al montante globale degli stessi.

3. NEL DETTAGLIO DORMITORIO, RISTORANTE, SPAZI SEMINARIALI

La Commissione prende atto positivamente dell'intervento conservativo che ripristina l'originale struttura della stalla, peraltro bene culturale protetto realizzato dall'arch. Bordonzotti, anche se la stessa viene destinata ad altre funzioni, seguendo un po' il destino analogo di stalle e fienili di aziende agricole ancora attive, che, con l'introduzione delle nuove tecniche di immagazzinamento del foraggio, vengono convertiti in spazi di alloggio o di ristorazione nell'agriturismo.

La Commissione suggerisce, come ipotizzato nel messaggio, che il ristorante scolastico, di cui si prevede peraltro l'apertura all'esterno perlomeno per eventi particolari, adotti regole vincolanti di utilizzo della produzione vegetale e animale dell'Azienda, per fare di queste regole una caratteristica per la sua promozione e per quella degli esercizi nell'agriturismo che potrebbero essere maggiormente sviluppati nel Cantone.

Il dormitorio, considerata la qualità dell'infrastruttura, dovrebbe poter essere eventualmente utilizzato durante le vacanze universitarie anche per attività promosse dall'Accademia di Mendrisio, quali seminari o Summer School.

4. OPERE DI CONTORNO

La Commissione insiste sull'esigenza di coordinare i termini per l'esecuzione soprattutto delle opere di contorno che assicurano la mobilità sicura delle macchine agricole nel perimetro dell'azienda e l'accoglimento dei mezzi di trasporti privati delle persone che per lavoro, formazione o eventi accedono al nuovo Polo culturale del verde. Questi lavori **devono imperativamente concludersi con la consegna all'esercizio della scuola e degli altri manufatti**, anche per eliminare l'attuale disordine nei posteggi che imbruttisce il pregiato complesso agricolo e rende difficoltoso e poco sicuro sia l'accesso allo stesso sia l'uscita.

La Commissione ha potuto valutare come pertinenti le argomentazioni addotte per la richiesta di credito supplementare per la realizzazione del complesso scolastico, attinenti a una serie di imprevisti sia nell'abbattimento del precedente dormitorio (presenza di amianto rilevata prima ma non nell'entità poi riscontrata) sia nel ritrovamento di roccia e di costruzioni durante lo scavo per le aule scolastiche.

5. PROGETTAZIONE DI VILLA CRISTINA

Il particolare pregio dell'edificio e la destinazione ipotizzata come residenza per servizi ed eventi particolari giustificano, secondo la Commissione, lo strumento del concorso di progettazione per impostare un intervento rispettoso delle caratteristiche dell'edificio.

6. APETTI FINANZIARI DORMITORIO, RISTORANTE SCOLASTICO, SPAZI SEMINARIALI, SERVIZI

I costi unitari - 629 fr./m³ e 2'878 fr./m² - indicati nel messaggio per la realizzazione delle due costruzioni che ospitano il dormitorio, il ristorante scolastico e gli spazi seminariali, la prima totalmente nuova la seconda ristrutturando la stalla e il fienile, possono rientrare, secondo la Commissione, entro i margini fissati per costruzioni di valore medio alto.

La Commissione prende atto delle puntuali indicazioni date per ciascuno degli interventi, senza poter esprimere un giudizio di valore consolidato sugli stessi, dal momento che mancano i dati quantitativi per esprimersi in proposito.

6.1 Credito supplementare

Il credito supplementare richiesto per la realizzazione dell'edificio scolastico, dell'ordine di 1'040'000 franchi su un importo inizialmente preventivato in 6'950'000 franchi, corrisponde a aumento del 15%. Nell'aumento di 1'040'000 franchi sono tuttavia contemplati rincari per 630'000 intercorsi tra il 2005 e il 2008. Deducendo questi ultimi il credito supplementare sfiora appena il 6%, che la Commissione ritiene di poter accettare, considerate anche le motivazioni addotte, in particolare le spese per l'eliminazione di amianto trovato in quantità superiori a quanto all'inizio rilevato e il ritrovamento di roccia e di costruzioni preesistenti durante lo scavo.

6.2 Progettazione di Villa Cristina

Trattandosi di un intervento in uno stabile esistente risulta difficile valutare i volumi di lavoro da impiegare per la progettazione degli interventi. L'importo di 300'000 franchi destinato a tale progettazione sembra essere, a mente della Commissione, commisurato alle esigenze. Un eventuale importo maggiore potrà essere individuato e messo in preventivo definitivamente nella richiesta del credito di costruzione una volta esperita la progettazione per la quale si richiede il credito.

7. GLI ASPETTI LEGALI E AMMINISTRATIVI

La Commissione prende atto con soddisfazione che il programma di lavori finora svolto **si regge sul rigoroso rispetto della Legge sulle commesse pubbliche anche per la progettazione**, assegnata in entrambi i casi delle principali opere (aule scolastiche e, oggetto della presente richiesta, dormitorio, ristorante scolastico e spazi seminariali) mediante concorsi di progettazione in due fasi.

8. CONCLUSIONI

La Commissione prende atto che i lavori si svolgono secondo il programma iniziale per costituire il "Polo cantonale del verde", ancorché con qualche ritardo rispetto all'iniziale tabella di marcia, che prevedeva, come allo Studio di fattibilità menzionato, a pag. 18 e seguenti, la consegna dei lavori della seconda fase entro l'inizio del 2009, e con qualche modifica nell'elenco delle opere (rinuncia, per esempio, all'impianto di biogas con motivazioni apparse convincenti alla Commissione).

Anche il volume dell'investimento si allinea sostanzialmente con le iniziali previsioni. Con questo messaggio, i crediti finora votati raggiungono complessivamente 27'305'000 franchi, come al riepilogo nella tabella che segue:

	Oggetto	Credito
DL 14.12.05	Progettazione e costruzione di serra, stalla e pertinenze	5'020'000
	Progettazione dell'edificio scolastico	1'692'500
DL 03.06.08	Costruzione del nuovo edificio scolastico	5'782'500
	Progettazione di dormitorio, ristorante e spazi seminariali	1'132'000
M 16.02.11	Costruzione di dormitorio, ristorante e spazi seminariali	7'693'000
	Opere di contorno	4'645'300
	Opere supplementari per l'edificio scolastico	1'040'000
	Progettazione di risanamento e ristrutturazione di Villa Cristina	300'000
		27'305'300

Lo studio di fattibilità prevedeva per la fase 1 e 2 un investimento complessivo di 26'508'700 franchi (4,437 mio per la prima fase e 22,071 per la seconda), con in più l'impianto di produzione di biogas, cui si rinuncia, e la ristrutturazione completa di Villa Cristina, ma senza la ristrutturazione della cantina, la realizzazione della nuova officina, dell'orticola, del deposito dei concimi e del riassetto viario sopra la cantonale che sono invece contemplati dalla richiesta in oggetto.

Da osservare che le opere pertinenti con la formazione professionale del settore del verde sono al beneficio di contributi della Confederazione, in parte, per quelli annunciati entro il 31 dicembre 2003, diretti, mentre gli altri avvengono per allocazione dal fondo per investimenti creato destinandovi il 10% dei contributi federali forfetari per persona in formazione professionale di base. Si può calcolare **mediamente un contributo del 25%, dunque su un importo complessivo degli investimenti di 27'305'300 franchi il contributo diretto o indiretto della Confederazione ammonta a 6,826 mio e la spesa netta a carico del Cantone è di 20,479 mio.**

* * * * *

Per quanto precede la Commissione della gestione e delle finanze ritiene pertanto di poter dare il suo consenso al Messaggio e al disegno di decreto legislativo, e ne raccomanda l'approvazione anche da parte del plenum del Parlamento. Si tratta di un intervento importante quanto atteso, che sicuramente contribuirà a ridare slancio all'intero complesso e al settore primario, oltre a divenire un punto di riferimento qualificato per altre attività in senso lato.

Per la maggioranza della Commissione gestione e finanze:

Edo Bobbià, relatore
 Bacchetta-Cattori - Beltraminelli - Bertoli - Celio -
 Ghisletta R. - Jelmini - Lurati (con riserva) -
 Merlini - Orelli Vassere - Regazzi - Vitta