

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 182/12 CHIEDENTE UN CREDITO SUPPLEMENTARE DI FRANCHI 60'000.- PER LA COMPLETAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PRP3 COMPROVASCO-GANINA

Egregi signori,
Presidente e consiglieri,

sulla base del MM 142/11, il 2 maggio 2011 il Consiglio comunale aveva concesso un credito di franchi 100'000.- per l'allestimento del piano particolareggiato PRP3, destinato a creare le basi pianificatorie per l'insediamento della nuova struttura turistico-alberghiera promossa dai signori Cook e Schweitzer (Acquarossa Terme SA), sulla base del progetto e relativo studio di fattibilità allestiti dal gruppo Vitala, presentati ufficialmente alla fine di gennaio 2011.

Dopo pochi mesi il progetto Vitala è stato completamente abbandonato e sostituito da un nuovo progetto elaborato per conto degli stessi promotori dallo studio di architettura londinese Taylor-Snell.

Questo cambiamento di impostazione ha di riflesso avuto delle conseguenze importanti sul processo pianificatorio, sia per quanto concerne la tempistica ma specialmente sui costi. Le fasi principali dell'iter per l'adozione della variante pianificatoria e relative variazioni dei costi può essere riassunta come segue:

1. Progetto del gruppo Vitala e costi preventivabili all'inizio dell'anno 2011

Il progetto del gruppo Vitala era stato elaborato partendo dalla proposta pianificatoria fatta allestire all'inizio degli anni 2000 dall'allora Municipio di Leontica, che anche se mai approvata definitivamente, nel 2003 aveva superato l'esame preliminare cantonale pur con alcuni punti che dovevano essere ulteriormente approfonditi.

Nei primi mesi del 2011, al momento dell'allestimento del preventivo dei costi dell'attuale variante PRP3 da parte dell'ing. Stefano Wagner (Studi Associati SA), oltre all'impostazione pianificatoria del comparto erano previste delle verifiche particolari su alcuni aspetti critici del progetto, quali: la proposta architettonica e il suo inserimento nel paesaggio, i diversi conflitti ambientali in particolare il previsto campo da golf a contatto con la zona goleale e lo studio relativo al traffico e mobilità. Come risulta dal MM citato, si prevedeva di concludere la procedura con l'approvazione cantonale definitiva del piano entro la fine del corrente anno, mentre sulla base dello stato della procedura in corso, ricorsi esclusi, l'approvazione non avverrà prima della fine dell'estate 2013.

Lo studio del traffico e l'allestimento del modello plastico sono stati commissionati a degli specialisti, mentre gli aspetti relativi alle questioni ambientali e naturalistiche hanno potuto essere approfondite direttamente dal pianificatore con i propri collaboratori nell'ambito della procedura di elaborazione del nuovo progetto. Di conseguenza è diminuito il costo per onorari di specialisti compensato dall'aumento di quello del pianificatore, per un totale complessivo, specialisti compresi, di circa Fr. 87'500.-.

I costi per lavori di pianificazione preventivabili per la fase conclusiva, che va da oggi all'approvazione finale da parte del Consiglio di Stato, sono quantificati in circa ulteriori Fr. 10'000.- (vedere pto. 4.), che però potrebbero aumentare nel caso di ricorsi contro la variante pianificatoria che dovessero richiedere ulteriori verifiche.

2. Nuovo progetto (Taylor-Snell) in sostituzione della proposta del gruppo Vitala

Dopo nemmeno 2 mesi dall'inizio dei lavori per l'allestimento della variante PRP3, i promotori hanno deciso di abbandonare il progetto del gruppo Vitala conferendo l'incarico allo studio d'architettura londinese Taylor-Snell di allestire un nuovo progetto di centro turistico-alberghiero. Con la nuova impostazione è stato possibile migliorare sensibilmente l'inserimento del previsto complesso nel contesto paesaggistico e territoriale tutelando nel contempo la zona di protezione

della natura, in particolare con la rinuncia alla costruzione del campo da golf a contatto con la sottostante zona goleale.

L'elaborazione del nuovo progetto, presentato ufficialmente alla fine di agosto 2011, ha comportato un maggior impegno anche da parte del pianificatore con un onere finanziario di circa Fr. 18'700.-, in particolare per lavori di consulenza agli architetti progettisti londinesi che non erano a conoscenza di leggi e procedure locali. Questo lavoro di consulenza e coordinazione ha permesso di accelerare la procedura e specialmente di ottenere un risultato apprezzabile, riconosciuto anche a livello cantonale, come indicato nell'esame preliminare cantonale di marzo 2012.

3. Esame preliminare cantonale, verifiche supplementari e seconda consultazione pubblica

Il risultato dell'esame preliminare dipartimentale, come risulta dal rapporto dell'8 marzo 2012, è sostanzialmente positivo anche se i servizi cantonale hanno richiesto di approfondire alcuni aspetti, e segnatamente:

- verifica delle dimensioni del progetto (200 camere, ristoranti, infrastrutture ecc.)
- necessità dell'estensione della zona residenziale
- accesso veicolare al comparto
- verifica dell'approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque
- definizione del compenso pecuniero per sottrazione di terreno agricolo
- verifica delle radiazioni non ionizzanti emesse dalla linea elettrica alta tensione
- valutazione del pericolo di alluvionamento della zona

Gli aspetti economici-finanziari legati alla dimensione del progetto sono stati approfonditi dai promotori con l'ausilio di studi specifici allestiti da specialisti in materia (Cutts, White Bridge), che hanno dimostrato le necessità dell'investimento preventivato per la sostenibilità del progetto. Le verifiche concernenti l'accesso, l'approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque, le radiazioni e il pericolo di alluvionamento sono state commissionate a degli specialisti esterni, mentre i punti rimanenti oggetto di osservazioni da parte dei servizi cantonali sono stati trattati dal pianificatore stesso.

Questa fase, non prevista inizialmente e conclusasi con la seconda presentazione pubblica dello scorso 4 settembre e la successiva messa in consultazione degli atti, ha richiesto ulteriori prestazioni da parte del pianificatore. Innanzitutto per le proprie verifiche pianificatorie, aggiornamento della documentazione, preparazione serata pubblica e conferenza stampa ecc., ma anche nell'accompagnamento degli specialisti, in particolare quelli provenienti dall'estero che si sono occupati della verifica delle dimensioni del progetto, e negli ultimi 2 mesi i sigg. Mayer fortemente interessati alla futura gestione del complesso nell'ambito del concetto di "Leading Family Hotels & Resorts".

Le prestazioni del pianificatore a cui vanno sommati gli onorari degli specialisti hanno comportato per questa fase dei costi supplementari di circa Fr. 31'500.-.

4. Fase finale fino all'approvazione definitiva del PRP3, valutazione dei costi

L'ultima fase della procedura pianificatoria, salvo imprevisti o ricorsi dovrebbe concludersi verso la fine dell'estate 2013; comprende l'adozione da parte del Consiglio comunale, la pubblicazione della variante con possibilità di ricorso e l'approvazione definitiva del Consiglio di Stato.

Anche per questa fase saranno necessarie delle prestazioni del pianificatore, quali consulenza nella preparazione dei messaggi municipali, allestimento della documentazione definitiva, eventuali verifiche supplementari ecc. Inoltre il Municipio, d'intesa con la Commissione Terme costituita a seguito della mozione del consigliere comunale Piero Ferrari, ha deciso di far capo ad un legale nella persona dell'avv. Filippo Gianoni, che si occuperà degli aspetti giuridici nell'allestimento della convenzione con Acquarossa Terme SA, consulenze legali, problematiche legate alla mozione, oltre alla consulenza nel caso di eventuali ricorsi.

Per questa fase è stato preventivato un costo di circa Fr. 22'300.-, che comprende anche le spese di pubblicazione e varie, oltre ad una riserva di circa Fr. 5'000.-.

I costi effettivi dipenderanno però dai eventuali ricorsi presentati in fase di pubblicazione del PRP3.

Riassunto e confronto tra costi preventivati ed effettivi (IVA inclusa):

		Preventivo (MM142/11)	Costi effettivi	Differenza
1.	Costi preventivabili (inizio 2011)			
	- Pianificatore (lavori pianificatori e consulenza progetto Vitala, spese) - Specialisti (traffico, modello plastico)	40'000.- 45'000.-	66'500.- 21'000.-	+26'500.- -24'000.-
2.	Nuovo progetto Taylor-Snell		18'700.-	+18'700.-
3.	Verifiche esame preliminare e seconda consultazione		12'500.- 19'000.-	+12'500.- +19'000.-
	-Pianificatore (lavori pianificatori, verifiche, accompagnamento e consulenze a Cutts/Mayer) -Specialisti (strada accesso, acquedotto e fognatura, radiazioni, alluvionamento)			
4.	Fase conclusiva, approvazione (previsione costi)			
	-Pianificatore (lavori pianificatori) -Consulenze legali -Diversi (pubblicazioni, riserva)	15'000.-	10'000.- 5'000.- 7'300.-	-5'000.- +5'000.- +7'300.-
	Totali	100'000.-	160'000.-	60'000.-

La gestione di un progetto di questo genere, che per le sue dimensioni attualmente è di sicuro uno dei più importanti se non il più importante a livello cantonale, è possibile unicamente facendo capo a professionisti qualificati, per cui la valutazione dei costi è molto difficile. Questo per la complessità delle procedure, ma anche poiché buona parte degli interlocutori sono stranieri, con comprensibili difficoltà di interpretazione delle nostre leggi e procedure, oltre al problema della lingua.

Nonostante il maggior costo, il Municipio ritiene di aver creato delle valide basi pianificatorie per lo sviluppo del progetto di nuovo centro turistico-alberghiero.

Sulla base di queste considerazioni invitiamo questo lodevole Consiglio comunale a voler

d e l i b e r a r e:

1. è concesso un credito supplementare di fr. 60'000.- per la completazione del piano particolareggiato PRP3 Comprovaso-Ganina;
2. il credito decadrà il 31.12.2013 se non utilizzato.

Con la massima stima.

Acquarossa, 22 ottobre 2012

Per il Municipio

Il Sindaco
Ivo Gianora

Il segretario
Paolo Dova