



Chiasso, 22 giugno 2017

Ris. mun. 1042 / 19 giugno 2017

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (91) 695 08 20
Fax +41 (91) 695 08 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 9 / 2017 -----
RICHIEDENTE L'AUTORIZZAZIONE A INDIRE UN CONCORSO DI PROGETTO
PER LA COSTRUZIONE DELLA NUOVA SEDE DELL'UFFICIO TECNICO CO-
MUNALE IN VIA CATTANEO 3 AL MAPPALE 163 RFD CHIASSO E RELATIVA
CONCESSIONE DI UN CREDITO DI FR. 200'000.- (FRANCHI DUECENTOMILA)

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 Chiasso

Egregio signor Presidente,

Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

INTRODUZIONE

L'attuale edificio, ove ha sede l'Ufficio tecnico comunale, è stato costruito nel 1967 allo scopo di inserire a pian terreno gli spogliatoi a disposizione degli operai e al primo piano 3 appartamenti locati in seguito ai capiooperai.

Tale situazione è perdurata sino al 1992, anno in cui i vani a suo tempo adibiti ad abitazione sono stati trasformati in spazi amministrativi ad uso dell'Ufficio tecnico comunale, precedentemente insediato al secondo piano del palazzo comunale di Piazza Col C. Bernasconi. Gli adeguamenti di natura edile apportati alla costruzione per trasferirvi i servizi amministrativi furono minimi ed ancora oggi si avvertono i limiti funzionali di una struttura concepita per un utilizzo residenziale ed in seguito commutata in uso amministrativo.

Si segnala al proposito la mancata accessibilità degli uffici alle persone portatrici di handicap, la presenza di metrature d'ufficio molto differenziate, la penuria di consoni spazi da poter adibire a sala riunioni e ad archivio, la presenza di ampi balconi del tutto inutili, ecc.. Accanto a limiti funzionali del tutto evidenti, l'edificio accusa i segni di una vetustà viepiù manifesta. La costruzione, a 50 anni dalla sua realizzazione, risulta dal punto di vista dell'efficienza energetica, della funzionalità degli impianti tecnici e dell'ergonomia, del tutto desueta.

Analogo discorso vale per i magazzini comunali attorno allo stabile, costruiti nel 1967, e che manifestano tutti i loro limiti funzionali, a cominciare dagli oltre 2'000 mq di copertura in eternit, a cui si aggiungono i serramenti antiquati e mal funzionanti, i tamponamenti laterali insufficienti e le superfici a deposito che sono altrettanto insufficienti rispetto alle odierne esigenze dei servizi tecnici.

Nel 2012 è stato elaborato uno studio preliminare relativo alla ristrutturazione dell'attuale sede UTC, a cui avrebbe dovuto essere affiancata lungo il fronte di via Cattaneo, la nuova sede di AGE SA, modificando parimenti l'ala ovest dei magazzini UTC.

Nel contempo, avendo impellenza di disporre di ulteriori spazi, AGE SA ha successivamente optato per occupare gli spazi presso lo stabile al mappale 366 RFD Chiasso (v. MM 10 / 2014) e la proposta di creare un polo unificato dei servizi tecnici è stata accantonata.

Attualmente, la sede UTC dispone di ca. 640 mq di superfici adibite ad ufficio e archivio, unitamente a 320 mq a pian terreno adibiti a spogliatoi, uffici e sala pausa per gli operai e di ca. 2'700 mq ad uso magazzini.

Le attuali e future esigenze di servizio attestano la necessità di poter usufruire di un ulteriore piano da adibire ad uffici ed archivi, portando quindi la superficie totale a disposizione sui 950 mq, a cui aggiungere ca. 350 mq per spogliatoi, vani e sala pausa per gli operai, mentre la superficie totale da destinare a magazzini dovrebbe, negli auspici, aumentare del 20 % a ca. 3'200 mq.

I magazzini UTC sorgono sul mappale 163 RFD Chiasso, che ingloba pure i parcheggi pubblici all'angolo tra via Cattaneo e via Favre, e presenta una superficie totale di 8'161 mq. Il fondo è inserito a PR in zona attrezzature ed edifici pubblici, i cui parametri edificatori in base all'art. 49 delle norme d'attuazione (NAPR), parte prima, sono i seguenti:

1. Indice di edificabilità
(valore massimo): 6.0 mc/mq, valore attuale: 2.05 mc/mq
2. Indice di occupazione
(valore massimo): i.o. = 50 %, valore attuale: 35,38%
3. Altezza massima 16.50 ml
4. Distanza dai confini 6.00 ml
5. Distanza dalle strade 4.00 ml

Per quanto attiene agli aspetti pianificatori, l'area è conforme agli intendimenti progettuali.

Da un punto di vista operativo, dopo aver vagliato l'opportunità di trasferire provvisoriamente, in attesa della concretizzazione del progetto di cui si discute, gli uffici UTC al 1° piano della sede dei Pompieri in via Cattaneo 7, divenuti liberi a causa della partenza del Corpo delle Guardie di Confine, si è optato per realizzare un nuovo stabile, accanto all'attuale, onde garantire piena funzionalità ai servizi durante la futura esecuzione dei lavori, tanto più che una ristrutturazione in base agli attuali standard costruttivi risulta economicamente parificabile ad una nuova costruzione.

Vi è altresì da considerare che un nuovo stabile potrà essere commisurato molto meglio alle esigenze di servizio, a differenza di una ristrutturazione in cui occorrerebbe convivere con determinati vincoli preesistenti (vedi piano terra rialzato).

Dai dati estrapolati dallo studio preliminare, emerge come l'esborso totale per la concretizzazione del progetto si attesta sui fr. 6'000'000.--, suddivisi in proporzioni uguali tra la parte da adibire ad uffici, archivi e spogliatoi e quella adibita a magazzini.

Per questioni eminentemente finanziarie s'intende diluire l'investimento in due fasi. In una prima, si realizzerà la sede dell'UTC comunale, ubicata come detto accanto all'attuale edificio, adeguando parimenti l'ala nord-ovest dei magazzini in quanto spazialmente in conflitto con il nuovo stabile; successivamente, in una seconda fase, si ristrutturerà la parte restante dei magazzini. È tuttavia importante elaborare in maniera unitaria i due progetti e pertanto il perimetro di studio per il concorso di progetto considererà le due parti d'opera.

CONCORSO

In base alla Legge cantonale sulle Commesse pubbliche, il valore della commessa è tale da determinare la necessità d'organizzare un pubblico concorso.

La forma del concorso d'architettura, grazie allo stimolante confronto di idee che comporta, permetterà di scegliere una soluzione che, nel rispetto di un budget predefinito, possa fornire una risposta adeguata dal punto di vista dell'urbanistica, dell'architettura, della funzionalità e dell'ecologia.

La procedura del concorso di progettazione è retta dalla Norma della Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA) n. 142.

La giuria, che nella fattispecie si ritiene potrebbe essere composta di 5 membri (due Municipali e tre tecnici), gestirà la procedura di concorso, esaminando le proposte, decidendo l'attribuzione dei premi e redigendo il rapporto di giudizio, nonché le raccomandazioni per le fasi successive.

A conclusione della procedura, i progetti elaborati saranno esposti al pubblico.

L'organizzazione di questo concorso, giusta le norme SIA, comporta un esborso determinato da:

- l'allestimento del capitolato di concorso;
- il montepremi da destinare ai partecipanti e corrispondente al doppio dell'onorario dovuto per prestazioni equivalenti;
- l'onorario versato ai membri tecnici della giuria;
- eventuali oneri legati all'esposizione al pubblico dei progetti presentati.

Il vincitore del concorso avrà diritto all'assegnazione del mandato di progettazione per l'elaborazione definitiva, che sarà oggetto di una specifica richiesta di credito. Al termine della fase di progettazione definitiva, verrà richiesto al Consiglio comunale il relativo credito per la realizzazione.

COSTI

Per organizzare il concorso di progetto, in relazione al quale il Municipio intende avvalersi di un consulente esterno, di un notaio e di un perito esterno, che analizzi la pertinenza dei preventivi presentati dai concorrenti, si richiede un credito di fr. 200'000.-- da utilizzare nei seguenti termini:

a) allestimento capitolato di concorso e gestione procedura	fr.	35'000.--
b) verifica esterna preventivi	fr.	10'000.--
c) montepremi	fr.	100'000.--
d) indennizzo membri tecnici giuria	fr.	20'000.--
e) diversi (elaborazione perizie, rilievi, foto, modellini)	fr.	20'000.--
Totale	fr.	185'000.--
IVA 8 %	fr.	14'800.--
Totale arrotondato	fr.	200'000.--
		=====

TEMPISTICA

La durata del concorso di progettazione è da stimare tra i sei e i nove mesi. Quindi, occorrerà elaborare la richiesta del credito di progettazione, che sfocerà successivamente nell'istanza per il credito autorizzativo, al cui termine si appronteranno gli appalti e la progettazione esecutiva. E' da prevedere che, senza intoppi procedurali, l'inizio dei lavori non possa essere decretato prima del 2020.

RELAZIONE CON IL PIANO DEGLI INVESTIMENTI

La prima fase dell'investimento di cui si discute è incluso nel Piano degli investimenti al punto 3.20 per un importo di fr. 100'000.--.

Come già indicato nel MM n. 7 / 2017 sui conti consuntivi 2016, il piano degli investimenti verrà aggiornato, e per il 2018 verrà inserita un'integrazione di ulteriori fr. 100'000.--.

Restando pertanto a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. IL MUNICIPIO E' AUTORIZZATO AD INDIRE UN CONCORSO DI PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DELLA NUOVA SEDE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE IN VIA CATTANEO 3 AL MAPPALE 163 RFD CHIASSO.
2. AL MUNICIPIO E' CONCESSO UN CREDITO DI FR. 200'000.-- (FRANCHI DUECENTOMILA).
3. L'IMPORTO E' DA CARICARE AL CONTO N. 581.
4. IL CREDITO E' DA UTILIZZARE ENTRO IL 30 GIUGNO 2018.

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

Bruno Arrigoni



il Segretario:

Umberto Balzaretti