



Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 11
Fax +41 (91) 695 08 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 16 / 2018 -----
RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 400'000.-- (FRANCHI QUATTROCENTOMI-
LA) QUALE CONTRIBUTO ALL'ACQUISTO DA PARTE DEL CANTONE DI UNA
PORZIONE DEL SEDIME AL MAPPALE 159 RFD CHIASSO, DI PROPRIETÀ
FFS SA, AL FINE DI REALIZZARVI LA NUOVA SEDE DEL CENTRO PROFES-
SIONALE TECNICO DEL SETTORE TESSILE -----

Al lodevole
CONSIGLIO COMUNALE
6830 Chiasso

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

Introduzione

La candidatura di Chiasso ad ospitare la sede riunita delle scuole professionali cantonali rivolte alle professioni della moda-abbigliamento e del tessile risale al 2010, allorquando il Municipio, sostenuto dai Municipi del basso Mendrisiotto, scrisse in tal senso al Consiglio di Stato.

Il 2 febbraio 2011, tramite risoluzione governativa (RG) n. 725, il Consiglio di Stato confermò l'intenzione di realizzare a Chiasso il futuro Centro professionale tecnico del settore tessile (CPT del settore tessile), comprendente la Scuola d'arti e mestieri (SAM) di sartoria e la Scuola specializzata superiore (SSS) di abbigliamento e design della moda.

Dopo di ciò, il Cantone, unitamente al Comune, partecipò nel 2013 all'organizzazione del concorso di mandato di studio in parallelo, gestito dalle FFS per la riqualifica dell'intero comparto della stazione FFS, comprendente gli edifici denominati "posta svizzera", "posta italiana", "grande velocità" e "magazzino 6".

FFS SA intendeva inserire in quest'area, oltre alla scuola, contenuti amministrativi e residenziali.

Vincitore del concorso fu decretato nella seconda metà del 2013 il team di progettazione che faceva capo agli architetti Antonio Citterio e Patricia Viel di Milano.

Successivamente, l'ente ferroviario decise di rinunciare a concretizzare il progetto di riqualifica del comparto ferroviario, dichiarandosi parimenti disponibile ad alienare una porzione del proprio sedime, che includeva parte del magazzino 6 e la contigua area, dove attualmente vi è un parcheggio P+R.

Ne seguì un'ulteriore fase, in cui emerse una divergente valutazione tra FFS SA ed il Cantone sul prezzo di mercato da attribuire al sedime.

La situazione ha trovato uno sbocco a cavallo tra la fine del 2016 e l'inizio 2017, mediante la decisione di concentrare la scuola all'interno della superficie di fondo del mappale n. 159 RFD Chiasso, di 4'281 m², corrispondente al Settore B della variante pianificatoria recentemente adottata dal Consiglio comunale, escludendo dall'alienazione parte del magazzino 6, originariamente inserito nel progetto di scuola.

A quel punto è stato richiesto per il tramite di FFS SA l'elaborazione di uno studio di fattibilità a cura degli architetti Antonio Citterio e Patricia Viel and Partners di Milano, onde verificare la realizzabilità del progetto alla luce dell'intervenuta diminuzione della superficie del fondo a disposizione e stimare il costo globale d'intervento.

Lo scorso 28 febbraio 2018, il Consiglio di Stato ha quindi approvato il Rapporto di programmazione e di studio preliminare, inerente, sia all'acquisizione di parte del sedime sopra indicato, per un valore di fr. 2'568'600.--, sia alla successiva realizzazione della nuova sede del CPT del settore tessile. Il Consiglio di Stato ha parimenti approvato e autorizzato la sottoscrizione dell'accordo preliminare con le FFS, di cui diremo in seguito.

Data infine del 23 maggio 2018 il messaggio governativo sulla concessione di un credito netto di fr. 7'600'000.-- e l'autorizzazione alla spesa di fr. 8'000'000.-- per l'acquisizione di parte del sedime al mappale n. 159 RFD Chiasso presso il comparto stazione FFS, nonché per il concorso di architettura e la progettazione della futura sede del CPT del settore tessile.

La nuova scuola

Il CPT del settore tessile si compone di due scuole.

L'una, la scuola d'arti e mestieri della sartoria (SAM), indirizzata alla formazione nelle professioni di addetta/addetto alla cucitura, corso biennale con conseguimento del Certificato di formazione pratica (CFP), e creatrice/creatore di abbigliamento da donna, corso triennale con conseguimento dell'Attestato federale di capacità (AFC).

Le persone in formazione progettano e confezionano, con tecniche diverse, capi d'abbigliamento su misura, utilizzando tessuti classici e moderni. Consigliano anche il cliente nella scelta della linea, del tessuto e dei colori, tenendo presente le necessità di quest'ultimo e le tendenze della moda. La formazione comprende, oltre alle conoscenze professionali e all'attività pratica, una solida formazione culturale, che può sfociare anche nel conseguimento della Maturità professionale artistica.

L'altra, la Scuola specializzata superiore di abbigliamento e design della moda (SSS) forma invece quadri in grado di assumere compiti tecnici, creativi e funzioni direttive a livello medio nelle aziende operanti nel settore dell'abbigliamento, nonché nell'ambito della moda. Essa offre i cicli di studio di tecnico/tecnica del tessile dipl. SSS con indirizzo in gestione del prodotto dell'abbigliamento (TAG) e indirizzo in moda, progettazione e collezione (TMP), secondo un curriculum a tempo pieno della durata di due anni suddivisi in quattro semestri, con lezioni che seguono di regola il calendario scolastico e periodi di pratica professionale (stage), seguiti dagli esami e dal lavoro di diploma. La scuola è in grado di offrire anche corsi post-diploma della durata di un semestre.

Attualmente, le due scuole sono ubicate in due sedi distinte. La SAM della sartoria si trova in via Bosciro 5 a Lugano-Viganello, in un immobile di proprietà del Cantone, mentre la SSS è ubicata in via al Fiume 14 a Lugano-Viganello, entro un immobile in locazione al Cantone.

Il 1° luglio 2015, tramite l'adozione del nuovo Regolamento cantonale delle scuole professionali, è stato istituito il *Centro Professionale Tecnico del settore tessile*, che affilia le due scuole.

Si sono quindi create le basi legali per la realizzazione di un centro di competenza cantonale e nazionale per la formazione dei giovani nel campo tessile, dell'abbigliamento e della moda, per mezzo di un istituto che sia adeguatamente rappresentativo, anche grazie alla realizzazione di una nuova sede.

Anche dal punto di vista scolastico e funzionale è emersa l'esigenza di raggruppare sotto un solo tetto scuole che ora sono disgiunte e allocare in un'unica sede tutte quelle risorse indispensabili e quei servizi che oggi mancano o sono carenti nelle singole sedi distaccate (aree aggregative, laboratori specialistici, uffici, ristorante scolastico, biblioteca, aula magna, depositi, magazzini, archivi ecc.).

Forti della convinzione che l'identità di una scuola e la qualità della formazione si esprimono anche attraverso l'immagine che una scuola rivela attraverso la propria sede, il Cantone ha deciso d'ubicare la nuova sede del CPT del settore tessile a Chiasso, in virtù soprattutto del fatto che la cittadina è inserita all'interno di una regione, che da un punto di vista economico e strategico gioca un ruolo importante in questo contesto nel Ticino, poiché vicina al mondo del lavoro e alle aziende alle quali il CPT si rivolge direttamente.

Inoltre, Chiasso è posta a ridosso del confine con la zona tessile di Como e con la capitale della moda Milano, ciò che permette un confronto contestuale stimolante e aperto ai vasti orizzonti del settore. Il collocamento nei pressi della stazione ferroviaria rappresenta infine una soluzione coerente con la necessità di promuovere una mobilità sostenibile.

L'arrivo a Chiasso della scuola indicata costituisce un'opportunità incomparabile per contribuire a dare pieno slancio alla riqualifica del comparto della stazione ferroviaria internazionale di Chiasso, e non solo da un punto di vista tecnico-strutturale.

Il nuovo istituto scolastico sarà frequentato da circa 330 persone, fra amministrativi (6), docenti (45) ed allievi (160 minorenni e 120 maggiorenni), provenienti non solo dal Ticino, ma anche dall'area romanda e dalla vicina Penisola.

Il progetto

La nuova scuola si svilupperà su un totale di circa 7'500 mq di superficie lorda (murature perimetrali e spazi di circolazione inclusi), suddivisa verosimilmente su tre piani fuori terra.

Oltre ai contenuti scolastici, in ragione delle esigenze funzionali e del progetto di interscambio trasporti pubblici alla stazione viaggiatori FFS, sull'area è intenzione del Cantone, del Comune e di FFS SA realizzare un parcheggio per un totale di 225 stalli, così ripartiti:

- Cantone: 75 stalli P+R in autosilo, sotto la scuola;
- Chiasso: 75 stalli pubblici di breve durata in autosilo sotto la scuola, con accesso direttamente da via Livio, sulla scorta del relativo vincolo pianificatorio tramite adozione della variante di PR del comparto ferroviario, adottato dal Legislativo (MM 26/2015);
- FFS SA: 75 stalli P+R a pian terreno, quale ripristino dei 75 stalli esistenti.

Per le esigenze specifiche della scuola si prevedono circa 20 stalli, non computati nei precedenti 225, da realizzare pure a piano terreno.

Le modalità di gestione dei 150 posteggi pubblici interrati (i 75 posteggi a P+R a pian terreno saranno gestiti direttamente da FFS SA) saranno discusse e concordate tra Cantone e Comune, una volta affinato il progetto.

Contenuto dell'accordo preliminare siglato tra Cantone e FFS SA

In data 28 febbraio 2018, con risoluzione governativa n. 824, il Consiglio di Stato ha approvato l'accordo preliminare concernente la cessione, mediante la conclusione di un contratto di compravendita, da parte delle Ferrovie federali svizzere FFS a favore della Repubblica e Cantone Ticino di un fondo di ca. mq 4'281, neocostituito a seguito di lottizzazione della part. no. 159 RFD Chiasso.



Di seguito sono riassunti gli aspetti principali di tale accordo.

1 Impostazione generale

Le parti intendono sottoscrivere un contratto di compravendita, relativo al neocostituito mappale frutto della lottizzazione della part. n. 159 RFD Chiasso, previa regolamentazione preliminare fra FFS SA e Cantone dei propri rapporti e reciproci obblighi, nonché diritti in vista della sottoscrizione del contratto.

Le parti prendono atto che, prima della sottoscrizione del contratto di compravendita, dovranno essere realizzate cumulativamente le seguenti condizioni:

- entrata in vigore della modifica di piano regolatore relativa al settore B adottata dal Consiglio comunale di Chiasso con risoluzione del 2 maggio 2017;
- approvazione del credito per l'acquisto del sedime da parte del Gran Consiglio Ticinese.

2 Oggetto della vendita e prezzo

FFS SA si impegna a vendere al Cantone il neocostituito fondo di mq 4'281. FFS medesima si occuperà della lottizzazione della part. n. 159 RFD Chiasso, dell'iscrizione a Registro fondiario del costituendo fondo e ne assumerà le spese.

Il prezzo di vendita per l'acquisizione del fondo è fissato in fr. 600.-- al mq, per complessivi fr. 2'568'600.-- in ragione della superficie complessiva pari a 4'281 mq.

3 Particolarità

Sull'area che verrà ceduta al Cantone, FFS SA gestisce attualmente un P+R di 75 posti. Considerata la crescente richiesta di posteggi nei pressi della stazione, per FFS SA è di particolare importanza il mantenimento nel tempo del numero e della funzionalità di tali posteggi.

Durante la fase transitoria di cantiere, il Cantone si impegna pertanto a mettere gratuitamente a disposizione di FFS SA equivalenti stalli da utilizzare quale P&R, sulla superficie acquistata o nelle vicinanze.

Inoltre sulla particella che verrà ceduta al Cantone, le parti si impegnano a sottoscrivere un contratto di costituzione di una servitù di posteggio di durata illimitata relativa a 75 stalli a favore di FFS SA, i cui costi di realizzazione (ripristino) saranno posti a carico del Cantone, mentre il ricavato derivante dall'utilizzo dei posteggi sarà a beneficio di FFS SA.

FFS SA dichiara infine di non avere vincoli contrattuali con il Team Citterio ed in particolare di non essere tenuta ad attribuirgli ulteriori mandati di progettazione.

Costo dell'opera e fabbisogno finanziario per acquisto fondo, concorso e progettazione

Per la stima dei costi di realizzazione dell'opera è stato fatto riferimento al precitato studio di fattibilità, elaborato dagli architetti Antonio Citterio e Patricia Viel and Partners di Milano, i quali hanno stimato un investimento di fr. 26'500'000.-- per la realizzazione dell'edificio scolastico (esclusi onorari, arredi, attrezzature, riserve per imprevisti e tasse), a cui occorre aggiungere fr. 9'750'000.-- per la creazione di 225 stalli (150 interrati e 75 in superficie), in base ad un costo stimato di fr. 60'000.-- per la realizzazione di un singolo stallo in autosilo e fr. 10'000.-- per ogni posteggio fuori terra.

Il costo d'opera complessivo è quindi stimato a fr. 36'250'000.--, mentre l'onere a carico del Comune per la realizzazione di 75 posteggi pubblici interrati è cifrato in fr. 4'500'000.--.

La spesa di fr. 8'000'000.-- contenuta nel messaggio governativo del 23 maggio 2018 è così composta:

• Acquisizione fondo	fr. 2'568'600.--
• Progettazione*	fr. 4'500'000.--
• Procedura di concorso	fr. 500'000.--
• IVA (senza acquisizione fondo)	fr. 385'000.--
• Riserva e arrotondamento	<u>fr. 46'400.--</u>
• Totale complessivo	fr. 8'000'000.--

*La quota parte di onorari ingloba le fasi SIA 102 31-51 di progettazione di massima, definitiva, delle procedure di autorizzazione e di appalto, nonché in maniera parziale, di progetto esecutivo (ciò allo scopo di evitare stalli di attività nel periodo precedente la richiesta del credito di realizzazione). Col successivo messaggio per la richiesta del credito realizzativo sarà richiesta dal Consiglio di Stato la parte residua dei crediti per la progettazione esecutiva e la direzione lavori.

Tempistiche

La realizzazione del CPT del settore tessile a Chiasso è subordinata alle seguenti condizioni preliminari, che dovranno cumulativamente essere realizzate:

- crescita in giudicato della modifica di piano regolatore adottata dal Consiglio comunale con risoluzione del 2 maggio 2017;
- cessione del fondo da parte di FFS al Cantone;
- approvazione del credito per l'acquisto del sedime da parte del Parlamento ticinese;
- approvazione del presente messaggio.

Soddisfatte le condizioni suindicate, le principali scadenze del progetto sono così sintetizzabili:

- lottizzazione part. n. 159 RFD Chiasso e iscrizione a Registro fondiario del costituendo fondo: 1 mese;
- conclusione procedura di compravendita del fondo: 1 mese;
- concorso di progetto: 1 anno;
- progettazione di massima e definitiva e procedure di autorizzazione e di appalto: 24 mesi;
- messaggio governativo per la richiesta del credito di realizzazione e concessione del credito (in contemporanea parziale progettazione esecutiva dell'opera): 5 mesi;
- messaggio municipale per stanziamento credito di realizzazione di 75 posteggi pubblici: contemporaneamente a messaggio governativo;
- conclusione progettazione esecutiva e realizzazione dell'opera: 48-60 mesi.

Il Cantone, previa verifica giuridica, ha ritenuto non percorribile la soluzione di attribuire direttamente le prestazioni per la progettazione e la realizzazione della scuola al Team vincitore del mandato di studio in parallelo, a suo tempo indetto dalle FFS SA, in virtù soprattutto del fatto che il genere di procedura adottato dalle FFS SA non risulta conforme alla Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb), a cui l'ente ferroviario non soggiace, e del fatto che il programma di concorso originale concerneva la realizzazione di un nuovo complesso di edifici ove insediare la futura sede del centro professionale, in aggiunta a spazi commerciali, amministrativi, residenziali e di servizio.

Di conseguenza, il Cantone promuoverà un nuovo concorso di progettazione a' sensi ed in conformità alla propria legislazione ed ai propri fabbisogni.

Contributo comunale

Nell'ambito della lunga trattativa immobiliare tra Cantone e FFS SA, il Municipio aveva espresso nei confronti del Consiglio di Stato la disponibilità ad erogare un contributo sino a fr. 1'000'000.--, quale partecipazione all'acquisto del sedime in questione, subordinata all'accettazione del relativo messaggio da parte del Legislativo. Tale disponibilità ha sempre costituito un segno tangibile nei confronti del Consiglio di Stato, rispetto all'interesse e volontà del Comune di agevolare l'insediamento della struttura scolastica a Chiasso.

Il Consiglio di Stato ha quindi determinato tramite risoluzione governativa (RG) n. 2411 del 24 maggio 2018, la partecipazione finanziaria del Comune all'acquisto del fondo per insediarvi il CPT del settore tessile in fr. 400'000.--.

Relazione con il Piano degli investimenti 2017 – 2021

La richiesta di contributo di cui si discute è inserita al punto 1.3 nel piano degli investimenti per un importo pari a fr. 1'000'000.--. Questa valutazione viene ora corretta in fr. 400'000.--.

Pertanto, restando a vostra disposizione per ulteriori ragguagli che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. E' CONCESSO UN CREDITO DI FR. 400'000.-- (FRANCHI QUATTROCENTOMILA) QUALE CONTRIBUTO ALL'ACQUISTO DA PARTE DEL CANTONE DI UNA PORZIONE DEL SEDIME AL MAPPALE 159 RFD CHIASSO, DI PROPRIETÀ FFS SA, AL FINE DI REALIZZARVI LA NUOVA SEDE DEL CENTRO PROFESSIONALE TECNICO DEL SETTORE TESSILE. -----
2. IL CREDITO È DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2019. -----

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

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

il Segretario:

Bruno Arrigoni



Umberto Balzaretta