



Chiasso, 18 marzo 2025
Ris. mun. 287 / 11 marzo 2025

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 11
municipio@chiasso.ch

**MESSAGGIO MUNICIPALE N. 3 / 2025 -----
SULLA REALIZZAZIONE DA PARTE DELLO STATO E REPUBBLICA DEL CAN-
TON TICINO DI 72 POSTEGGI PUBBLICI PRESSO L'AUTORIMESSA DELLA
NUOVA SEDE DEL CENTRO PROFESSIONALE TECNICO DEL SETTORE TES-
SILE E CONCESSIONE DEL RELATIVO CREDITO DI FR. 4'208'000.- (FRANCHI
QUATTROMILIONIDUECENTOOTTOMILA) -----**

Al lodevole
CONSIGLIO COMUNALE
6830 Chiasso

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

Introduzione

Il cantiere per la realizzazione di una nuova sede da destinare al Centro professionale tecnico del settore tessile (CPT) che accoglierà, sotto un unico cappello, la Scuola d'arti e mestieri della sartoria e la Scuola specializzata superiore di abbigliamento e design della moda, ha aperto i battenti.

L'iter approvativo di questo progetto strategico per il futuro della nostra cittadina è stato lungo e complicato.

Si ripercorre di seguito la cronistoria progettuale.

- Il 2 febbraio 2011, tramite risoluzione governativa (RG) n. 725, il Consiglio di Stato confermò l'intenzione di realizzare a Chiasso il futuro CPT.
- Nel 2013 fu organizzato un concorso nella forma del mandato di studio in parallelo, promosso dalle FFS e finalizzato alla 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 il team di progettazione che faceva capo agli architetti Antonio Citterio e Patricia Viel di Milano.
- Le FFS rinunciarono in seguito a perseguire il progetto di riqualifica dell'intero comparto ferroviario, dichiarandosi tuttavia disponibili ad alienare una porzione del proprio sedime contiguo al magazzino 6 per far posto al progetto cantonale in esame.
- Nella seduta del 2 maggio 2017 il Consiglio comunale approvò la variante di PR finalizzata all'istituzione di una nuova zona mista intensiva speciale (MIS) presso la zona ferroviaria, con possibilità d'inserire centri per la formazione (MM 26 / 2015).

In quel messaggio municipale n. 26 / 2015, veniva indicato a pag. 3 che il settore B della variante di PR comprendeva il perimetro tra via Dunant, via Motta fino al limite del Magazzino VI e che in detto settore è previsto un nuovo posteggio pubblico di breve durata di 75 posti auto (che per motivi tecnici oggi sono 72) a compenso di quelli già soppressi negli ultimi anni e di quelli che sarebbero stati eliminati in futuro in via Motta, presso l'area di interscambio del trasporto pubblico. Inoltre, a pagina 9 del medesimo MM si indicava che per il finanziamento dell'opera sarebbero stati utilizzati i contributi sostitutivi dei posteggi, importo che a oggi assomma a fr. 1'949'000.--.

- Nel febbraio 2018, il Consiglio di Stato approvò il Rapporto di programmazione e di studio preliminare, in cui è stata formalizzata la volontà di acquisire parte del sedime ferroviario al mappale 159 RFD Chiasso per un valore di fr. 2'568'600.--, e di procedere conseguentemente alla realizzazione della nuova sede del CPT del settore tessile. Il Consiglio di Stato approvò in particolare in quell'occasione la sottoscrizione di un accordo preliminare con le FFS per l'acquisizione del terreno necessario.
- Il 23 maggio 2018 il Consiglio di Stato promulgò il messaggio governativo relativo alla 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 159 RFD Chiasso presso il comparto stazione FFS, nonché per l'organizzazione del concorso di architettura e per la progettazione della futura sede del CPT.
- Nella seduta del 15 ottobre 2018 il Consiglio comunale approvò il MM 16 / 2018 relativo alla richiesta di un credito di fr. 400'000.--, quale contributo all'acquisto da parte del Cantone di una porzione del sedime al mappale 159 RFD Chiasso, di proprietà FFS, al fine di realizzarvi la nuova sede CPT.
- Nel luglio 2019 venne sottoscritto tra le parti (Repubblica e Cantone Ticino e Ferrovie federali svizzere FFS) il contratto di compravendita immobiliare della nuova particella 2432 RFD Chiasso, incorporata dal mappale 159 RFD Chiasso.
- Il progetto realizzativo del nuovo CPT scaturisce da un concorso di progettazione per gruppo mandatario interdisciplinare, terminato nel gennaio 2021, nell'ambito del quale è stato decretato vincitore il progetto "Cerniera", elaborato dal Consorzio "Cerniera", guidato dallo studio Boltas Bianchi Architetti di Agno.
- La domanda di costruzione per la realizzazione del nuovo CPT, pubblicata dal 12 maggio al 12 giugno 2023, è stata approvata dal Municipio tramite ris. mun. 1415 / 21 novembre 2023.
- Il 13 dicembre 2023 il Consiglio di Stato ha promulgato per esame e approvazione al Gran Consiglio il Messaggio n. 8377 relativo alla richiesta di un credito netto di fr. 51'251'000.-- e all'autorizzazione alla spesa di fr. 59'842'000.--, ivi compreso anche il credito per la realizzazione di 72 stalli comunali per soste di breve durata, oggetto del presente messaggio. Il Messaggio è stato approvato da parte del Gran Consiglio in data 27 maggio 2024.
- Il cantiere ha preso avvio lo scorso 2 dicembre 2024. Il compimento dell'opera è previsto per la fine di aprile 2028, mentre la consegna all'utenza è prevista per giugno 2028.

La nuova scuola

Il nuovo CPT accoglierà, sotto un unico cappello, la Scuola d'arti e mestieri della sartoria (SAM) e la Scuola specializzata superiore di abbigliamento e design della moda (SSS).

Attualmente il CPT del settore tessile è dislocato in due sedi distinte: a Lugano-Viganello presso due stabili, con una scuola in un edificio di proprietà di terzi e un'altra in uno stabile di proprietà dello Stato. Quest'ultimo, giunto oramai alla fine della sua durata di vita, sarà demolito.

A Biasca, la scuola trova posto nel comparto adiacente alla pista del ghiaccio accanto alla Scuola Professionale Artigianale Industriale di Biasca nel ramo della meccanica dei veicoli.

Attualmente, presso le due sedi si contano in totale oltre 200 studenti.

La SAM è attiva nella formazione nelle professioni di addetta / addetto alla cucitura, con corso biennale per il conseguimento del Certificato di formazione professionale (CFP), e di creatrice / creatore di abbigliamento da donna, con corso triennale per il 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.

Le stesse 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.

La SSS di abbigliamento e design della moda forma 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 (stages), seguiti dagli esami e dal lavoro di diploma.

La scuola è in grado di offrire anche corsi post-diploma della durata di un semestre.

Il progetto

Aspetti urbanistici

Il nuovo edificio, in cemento armato, si pone in continuità con gli edifici della stazione, diventando parte di un sistema di strutture pubbliche, che si configurano come una cortina urbana tra il grande spazio vuoto dei binari e la città densamente edificata.

Il progetto si inserisce in un'area in trasformazione che disegna una figura urbana lineare, che inizia con la stazione e termina in via Rampa.

Il nuovo volume, ponendosi tra i vecchi edifici ferroviari e la zona di viale Manzoni / via Motta, nella mente dei progettisti assumerà la funzione di cerniera tra l'area ferroviaria ed il centro cittadino. Da qui il nome conferito al progetto.

L'edificio

Il programma degli spazi interni è suddiviso secondo due tematiche: le aree didattiche e le aree accessibili al pubblico. L'idea di progetto è quella di portare gli spazi scolastici ai tre piani superiori, lasciando in questo modo al piano terra gli spazi a carattere marcatamente pubblico.

In questo modo, al piano terra si definisce una naturale sinergia tra le funzioni dell'edificio e la città. I flussi pedonali che provengono dalla città e dalla stazione convergono infatti negli spazi esterni, dalla forte valenza aggregativa, su cui si affacciano le funzioni dell'edificio con maggiore vocazione pubblica (atrio d'ingresso, mensa scolastica e sala conferenze).

Al di sopra di questo spazio, si pone un volume di tre livelli esclusivamente dedicato alla scuola e collegato attraverso un'ampia scala con l'atrio del piano terra.

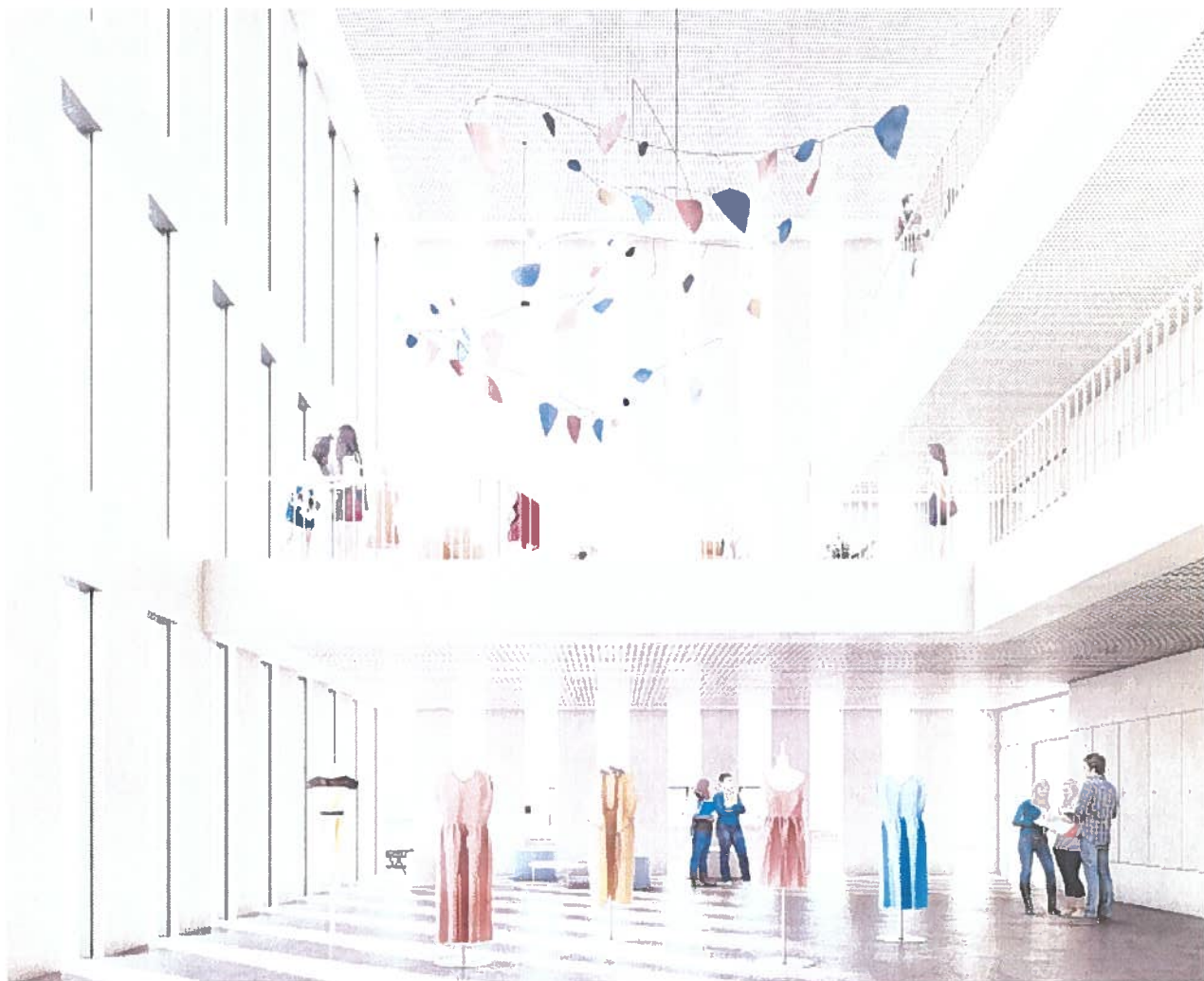
La scuola è definita tramite una distribuzione centrale, che serve le aule disposte longitudinalmente e trova nelle testate dell'edificio gli spazi aggregativi. Questi, attraverso lo sfalsamento orizzontale dei solai, consentono lo sviluppo di atrii a tripla altezza sui quali si affacciano gli spazi d'incontro. Inoltre, lungo i corridoi, alternando ingressi alle aule e sedute, si creano numerose zone di sosta, rendendo in questo modo anche lo spazio della circolazione un luogo di incontro e confronto per gli studenti.

Visualizzazioni

Esterno



Interno



L'autorimessa

Oltre ai contenuti scolastici, in ragione delle esigenze funzionali e del progetto di interscambio trasporti pubblici alla stazione viaggiatori FFS e conformemente ai vincoli di posteggio pubblico inseriti a PR, nell'area di interesse sarà realizzata da parte del Cantone, del Comune di Chiasso e di FFS un parcheggio in autorimessa ad utenza pubblica P&R / sosta di breve durata, per un totale di 222 stalli, così ripartiti:

- ✓ Cantone 75 stalli P&R;
- ✓ FFS 75 stalli P&R (quale ripristino dei 75 stalli esistenti);
- ✓ Chiasso 72 stalli per soste di breve durata.

Per le esigenze specifiche della scuola si prevedono inoltre 18 stalli, non computati nei precedenti 222, in quanto non a funzione pubblica, che portano il totale dei posteggi previsti a 240.

L'autorimessa è collocata nei due piani interrati, alla quale è possibile accedere con auto direttamente da via Livio.

Il posteggio sotterraneo risulta collegato al piano terra attraverso due corpi scale indipendenti dotati di lift, che permettono di raggiungere la stazione senza interferire con le distribuzioni interne della scuola.

Dal piano -1 dell'autorimessa, ove saranno ubicati i 72 posteggi pubblici di proprietà comunale, è possibile inoltre accedere direttamente al marciapiede di via Livio e da lì proseguire per il centro cittadino.

I posteggi comunali saranno dotati di un parchimetro centrale cablato con fibra ottica, mentre il pagamento della sosta presso i 150 posteggi P+R avverrà tramite apposita applicazione informatica. Attualmente 75 posteggi P+R gestiti da FFS sono dislocati presso l'area di viale Volta. Il raddoppio del numero di stalli P+R permetterà di dislocare i posteggi P+R attualmente presenti all'interno del settore A della nuova zona MIS di PR e creare le premesse per uno sviluppo insediativo, possibilmente a carattere pubblico, anche in quella zona.

Basi pianificatorie

Nell'ambito dell'approvazione della variante di PR finalizzata all'istituzione di una nuova zona mista intensiva speciale (MIS) è stato istituito, come indicato al capitolo introduttivo, un vincolo, sul sedime che ospiterà il nuovo CPT, di 75 nuovi posteggi pubblici di breve durata.

Tale vincolo ha potuto essere codificato a PR in virtù della soppressione di diversi posteggi avvenuti negli ultimi due decenni nella zona del centro urbano (cfr. rapporto di pianificazione variante MIS).

Preventivo

Il preventivo totale per la realizzazione del Centro professionale tecnico del settore tessile e di un'autorimessa per 240 posti auto è illustrato nella tabella che segue:

Descrizione	fr.
Fondo	fr. 2'592'000.--
Preparazione	fr. 9'176'000.--
Costruzione grezza edificio	fr. 8'990'000.--
Impianti tecnici edifici	fr. 12'286'000.--
Facciata edificio	fr. 6'263'000.--
Tetto edificio	fr. 1'195'000.--
Finitura interna edificio	fr. 7'420'000.--
Esterno edificio	fr. 1'250'000.--
Arredamento-trasloco-vari	fr. 3'068'000.--
Costi di progettazione	fr. 9'809'000.--
Costi secondari	fr. 769'000.--
Riserva / Rincaro	fr. 350'000.--
Imposta sul valore aggiunto 8.1% (fino al 31.12.2023 7.7%)	fr. 4'874'000.--
TOTALE	fr. 68'042'000.--

L'importo lordo sopra indicato scaturisce da due messaggi governativi citati in ingresso oltre a crediti stanziati internamente ai servizi dipartimentali.

Costo dei posteggi e gestione

Il costo preventivato del singolo posteggio è pari a fr. 57'444.--.

Per i posteggi di corta durata, di proprietà comunale, occorre aggiungere al predetto importo fr. 1'000.-- cadauno per l'illuminazione di segnalazione dello stato del posteggio su ciascuno stallo.

Il costo esposto è da intendersi IVA inclusa e tiene conto della quota parte degli onorari.

Di seguito indichiamo il costo dell'autorimessa suddiviso tra i diversi utenti:

❖ Città di Chiasso 72	fr. 4'208'000.--
❖ Cantone 18 posteggi scuola	fr. 1'034'000.--
❖ FFS 75 posteggi P+R	fr. 4'383'000.--
❖ Cantone 75 posteggi P+R	fr. 4'383'000.--
❖ Totale 240	fr. 14'008'000.--

L'importo definitivo da corrispondere scaturirà dai costi a consuntivo riferiti alla realizzazione dell'autorimessa interrata.

La gestione del posteggio comunale sarà di competenza della Polizia comunale. Le modalità di gestione dei 150 P+R sono viceversa in fase d'approfondimento.

Tempistica

Il cantiere ha preso avvio, come detto, lo scorso 2 dicembre 2024. Si prevede di ultimare l'opera per la fine del mese di aprile 2028.

Relazione con il Piano degli investimenti 2025 – 2028

La richiesta di contributo di cui si discute è inserita al punto 3.15 nel piano degli investimenti per un importo pari a fr. 4'000'000.--. La spesa in oggetto sarà anticipata dal Cantone. Il Comune dovrà rimborsare l'importo di competenza al Cantone a lavori ultimati, indicativamente nel biennio 2029-2030.

Per quanto attiene all'impatto dell'investimento, lo stesso beneficia di un finanziamento parziale attraverso i contributi sostitutivi per posteggi, per un importo pari a fr. 1'949'000.--. Di conseguenza, l'onere netto a carico del Comune risulta più contenuto. L'ammortamento dell'investimento sarà effettuato nei conti d'esercizio futuri, in conformità alla durata di utilizzo del bene finanziato. Si prevede un tasso di ammortamento annuo del 3%, corrispondente a un impatto sui conti comunali stimato in circa fr. 68'000.-- annui. Tale modalità di finanziamento e ammortamento consente di ripartire l'onere nel tempo, garantendo una gestione finanziaria sostenibile e coerente con la pianificazione pluriennale degli investimenti.

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. 4'208'000.-- (FRANCHI QUATTROMILIONI-DUECENTOOTTOMILA) QUALE IMPORTO PER LA REALIZZAZIONE DA PARTE DELLO STATO E REPUBBLICA DEL CANTON TICINO DI 72 POSTEGGI PUBBLICI PRESSO L'AUTORIMESSA DELLA NUOVA SEDE DEL CENTRO PROFESSIONALE TECNICO DEL SETTORE TESSILE. -----
2. IL CREDITO È DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2029. -----

Nel contempo, vi preghiamo di 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

Allegata: planimetria posteggi

