



Comune
di Collina d'Oro

Messaggio municipale

n. 001/2021

**Stanziamento di un credito di Fr. 288'000.00 per
la progettazione di un posteggio coperto e la
sistemazione della piazza di San Silvestro ad
Arasio (sezione Montagnola)**

Risoluzione municipale
n. 078/2021
18 maggio 2021



Città dell'energia

Collina d'Oro
risplende di energia

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente messaggio ci pregiamo sottoporvi la richiesta del credito necessario per l'allestimento della progettazione di un posteggio coperto e la sistemazione della piazza di San Silvestro ad Arasio (sezione Montagnola).

Premessa

Con il MM 063/2018, il Consiglio Comunale (CC) ha approvato il credito di Fr. 152'500.00 per organizzare e bandire il concorso d'architettura per la realizzazione di un posteggio coperto e la sistemazione della piazza San Silvestro ad Arasio (sezione Montagnola).

La procedura del concorso d'architettura promossa dal Comune si è conclusa con l'assegnazione del 1° premio allo studio di architettura **Krausbeck Architetto**, con sede a Salorino, in qualità di capofila del team di progettisti (ingegnere civile e del traffico Comal.ch SA di Mendrisio).

Il concorso di progetto ad una fase, pubblicato il 19 giugno 2020, ha suscitato l'interesse effettivo di 6 studi di architettura ticinesi sui 7 invitati. I concorrenti hanno sviluppato la loro idea, elaborando un progetto interdisciplinare, in collaborazione, con diversi specialisti.

La giuria ha apprezzato il rilevante impegno e la qualità delle proposte presentate. Rende merito alla varietà delle soluzioni ed ai progetti di buona qualità e prende atto che il compito, in considerazione delle diverse funzioni, del luogo e delle disposizioni edificatorie, era molto impegnativo. Le particolari condizioni del bando di concorso, come pure la singolarità dell'area di edificazione, lasciavano poca libertà d'azione; ciononostante sono state presentate diverse proposte interessanti.

La giuria, riunitasi il 6 novembre 2020, ha deciso all'unanimità di assegnare il primo premio al progetto denominato "**Baluardo**" elaborato dallo studio di architettura ticinese Krausbeck Architetto (capofila) di Salorino.



Fig.1: fotomontaggio progetto vincitore

Il progetto vincitore prevede un edificio che accoglie un'autorimessa coperta per 27 stalli che si sviluppa su due livelli, mentre al terzo livello viene insediata una piazzetta esterna con un belvedere a gradoni di grande pregio, come luogo d'incontro e per eventuali manifestazioni.



Fig. 2: fotomontaggio progetto vincitore

Il costo valutato per la realizzazione di questo progetto ammonta a complessivi CHF 2'800'000.00, in linea, con quanto previsto dal bando di concorso.

Il credito di progettazione

Per procedere alla progettazione definitiva dell'opera è necessario ora richiedere al legislativo il relativo credito (come sarà pure necessario, a tempo debito, richiedere quello di costruzione). Secondo il bando di concorso di architettura di progetto al pto. 3.19.1, l'Ente banditore attribuisce all'architetto vincitore del concorso almeno il 64.5% delle prestazioni secondo il Regolamento SIA 102 e più precisamente:

4.31	progetto di massima con stima dei costi	9.0 %
4.32	progetto definitivo, con studi di dettaglio e preventivo	21.0 %
4.33	procedura di autorizzazione	2.5 %
4.41	piani d'appalto	10.0%
4.51	progetto esecutivo	15.0 %
4.52	direzione architettonica	6.0 %
4.53	documentazione completa dell'opera	1.0 %

All'architetto viene riconosciuta una tariffa massima oraria pari a Fr 129.60 (IVA esclusa). Mentre, all'ingegnere civile (ingegnere quale specialista) l'Ente banditore attribuisce il 100% delle prestazioni secondo il Regolamento SIA 103 e più precisamente:

–	Progetto di massima con stima dei costi	9.0%
–	Progetto definitivo, con studi di dettaglio	24.0%
–	Piani d'appalto	10.0%
–	Progetto esecutivo	18.0%
–	Supplemento per strutture portanti	30.0%
–	Controllo, esecuzione, partecipazione alla liquidazione e piani finali	9.0%

In questa prima fase progettuale, l'assegnazione dei mandati di progettazione riguarda essenzialmente le prestazioni di:

1. Architetto;

2. Ingegnere civile;
3. Ingegnere RCVS;
4. Ingegnere elettrotecnico;
5. Fisico della costruzione;
6. Esperto antincendio;
7. Consulenze diverse;

relative alle fasi di "progetto di massima" (parzialmente) e di "progetto definitivo" (compreso il preventivo dettagliato), ai sensi dei Regolamenti per le prestazioni e gli onorari SIA 102 (architettura), 103 (ingegneria civile) e 108 (ingegneria impiantistica per gli edifici). A questo proposito, per la definizione degli onorari è prevista, dopo la crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale, nel rispetto della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb), la seguente procedura:

- per l'architetto e l'ingegnere civile, l'assegnazione di un incarico diretto sulla base dell'art. 7 cpv. 3 lett. g) della LCPubb (commessa aggiudicata al vincitore di un concorso di progettazione);
- per gli ingegneri specialisti, il fisico della costruzione e per le altre consulenze diverse (da definire secondo le necessità progettuali), l'assegnazione d'incarichi diretti secondo art. 7 cpv. 3 lett. h) della LCPubb (in considerazione dei limitati importi delle commesse).

Avuto riguardo – e tenuto preliminarmente conto – della successiva fase esecutiva (FASE II), l'onorario della Direzione lavori (art. 7 cpv 2/3 LCPubb – procedura su invito o incarico diretto), sarà compreso nel Messaggio municipale relativo alla richiesta del credito di costruzione.

Preventivo e finanziamento

Quest'investimento è stato previsto nella pianificazione finanziaria 2017/2022, allestito dal Municipio.

Il costo complessivo della progettazione definitiva per la realizzazione di un posteggio coperto e la sistemazione della piazza di San Silvestro ad Arasio (sezione Montagnola), ammonta a Fr. 288'000.00 (IVA compresa).

1. Onorario architetto	Fr.	126'230.00
2. Onorario ingegnere civile	Fr.	86'320.00
3. Onorario ingegnere RCVS	Fr.	5'000.00
4. Onorario ingegnere elettrotecnico	Fr.	5'280.00
5. Onorario fisico della costruzione	Fr.	5'000.00
6. Onorario esperto antincendio	Fr.	2'200.00
6. Onorario per consulenze diverse (geologo, legale, ecc.)	Fr.	10'000.00
7. Spese di riproduzione (3% onorari) ecc.	Fr.	7'050.00
8. Diversi (modinatura, tassa cantonale, imprevisti, ecc.)	Fr.	20'000.00
Totale lordo		Fr. 267'080.00
IVA 7.7%		Fr. 20'565.15
Totale netto		Fr. 287'645.14
Totale arrotondato per eccesso		Fr. 288'000.00

Incidenza sulla gestione corrente

Nella tabella acclusa al messaggio (allegato "A") viene rappresentato l'impatto che tale investimento avrà sulle uscite contabili annuali. Gli importi presenti nella tabella sono una stima degli oneri, definiti in base alle nuove normative, che saranno ripresi nel nuovo piano finanziario.

ALLEGATO A - MM Concernente lo stanziamento di un credito di Fr. 288'000.00 per la progettazione di un posteggio coperto e la sistemazione della piazza di San Silvestro ad Arasio (sezione Montagnola)

Indicenza sulla gestione corrente:

					nel 1° anno (dopo i lavori)	dal 2° anno	dal 3° anno
Opere del genio civile							
1. Costi di capitale							
- interessi sul debito bancario	2%	su	fr.	288'000.00	fr. 5'760.00	fr. 5'760.00	fr. 5'760.00
2. Costi assicurativi							
- assicurazione immobiliare	0.54 ‰	su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
3. Manutenzioni							
- manutenzione annuale	5%	su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
4. Ammortamento contabile							
- ammortamento contabile	2.5%	su	fr.	288'000.00	fr. 7'200.00	fr. 7'200.00	fr. 7'200.00
TOTALE Stabile					fr. 12'960.00	fr. 12'960.00	fr. 12'960.00
					nel 1° anno (dopo i lavori)	dal 2° anno	dal 3° anno
Mobilio e Installazioni							
1. Costi di capitale							
- interessi sul debito bancario	2%	su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
2. Costi assicurativi							
- assicurazione mobili	0.52 ‰	su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
3. Manutenzioni							
- manutenzione annuale	5%	su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
4. Ammortamento contabile							
- ammortamento contabile	25%	su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
TOTALE Mobilio e Installazioni					fr. -	fr. -	fr. -
TOTALE GENERALE					fr. 12'960.00	fr. 12'960.00	fr. 12'960.00

Commenti

- 1) Costi di capitale calcolati in base al tasso medio degli attuali anticipi fissi comprensivo di un possibile aumento dell'1%
- 2) Costi di assicurazioni calcolati sulla base dei premi previsti dall'attuale copertura assicurativa
- 3) Costi di manutenzioni calcolati a partire dalla scadenza del periodo usuale di garanzia
- 4) Ammortamento contabile in base ai tassi d'ammortamento minimi previsti dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità per il nuovo piano contabile MCA2