



Messaggio municipale

No. 111

Risoluzione municipale n. 606/2019

Collina d'Oro,

11 giugno 2019

Concernente lo stanziamento di un credito di Fr. 152'500.-- 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)

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente messaggio ci preghiamo sottoporvi la richiesta del credito necessario per organizzare e bandire il concorso d'architettura ad invito per la realizzazione di un posteggio coperto e la sistemazione della piazza San Silvestro ad Arasio (sezione Montagnola) che interessa le particelle n. 537, 861, 932 e 1093 RFD di Collina d'Oro, sezione Montagnola.

Premessa

Il tema della realizzazione di un posteggio coperto e la sistemazione della piazza San Silvestro ad Arasio è "sul tavolo" del Municipio da almeno una decina d'anni (dal 2008).

Nel 2008 era stato licenziato e approvato il Messaggio municipale no. 17 concernente la variante del Piano regolatore che interessava il piano particolareggiato del nucleo di Arasio a Montagnola che comprendeva anche la pianificazione di un posteggio sotterraneo sviluppato su due livelli e la sistemazione della piazza San Silvestro. Il posteggio coperto prevede di ospitare 27 posti auto a favore dei residenti, ponendo così rimedio al problema della carenza di stalli presente in questo comparto. Inoltre, era prevista la formazione di una terrazza panoramica e la sistemazione degli spazi attigui.

La variante di PR comprensiva dell'opera oggetto del presente concorso è stata poi approvata dal Consiglio di Stato il 15 giugno 2010.

Caratteristiche del progetto

Il progetto dovrà proporre la formazione dei necessari posti auto suddivisi su due livelli, sfruttando l'esistente morfologia e configurazione altimetrica del terreno comunale che si trova a valle della piazza San Silvestro ad Arasio. Il parcheggio coperto dovrà svilupparsi su due piani, dove al livello superiore (quota piazza San Silvestro) bisognerà prevedere di realizzare una terrazza panoramica, mentre sui due livelli inferiori e sfruttando l'attuale profilo naturale del sedime, si dovrà ricavare un parcheggio coperto per circa 25/27 stalli auto. La terrazza dovrà inserirsi convenientemente nel tessuto del comparto del nucleo di Arasio, la quale potrà essere adibita se del caso per funzioni alternative di aggragazione pubblica.

L'accesso veicolare dovrà avvenire tramite un'unica rampa di entrata e uscita opportunamente dimensionata e posizionata in corrispondenza dell'accesso superiore della piazza San Silvestro. In vicinanza al campo stradale, in modo da facilitare il servizio raccolta, occorrerà prevedere di collocare due contenitori interrati (RSU) per il deposito dei rifiuti domestici al servizio del nucleo.

Per la gestione dei posteggi, si dovrà predisporre una cassa centrale per il parchimetro collettivo e sarà necessario di integrare dei servizi igienici pubblici. Nell'ambito della sistemazione esterna, si dovrà prevedere il mantenimento dell'esistente sentiero che collega le case situate a valle del nucleo e creare un collegamento con il sentiero pubblico pedonale (via Ceresio). In generale, il progetto dell'edificio e l'area esterna dovranno integrarsi e valorizzare il disegno della nuova piazza San Silvestro ad Arasio. La coerenza e la qualità del volume architettonico nel suo complesso, gli elementi costruttivi e strutturali, la qualità dello spazio pubblico ed i collegamenti pedestrini dovranno formare un tassello rilevante per la forma, l'unità e la coerenza all'interno del comparto del nucleo di Arasio.

Il costo complessivo dell'opera è stato valutato indicativamente attorno ai 2.8 milioni di franchi, inclusi onorari e costi secondari.

Area di concorso e prescrizioni edilizie

L'area di concorso comprende una superficie complessiva di ca. 1'200.00 mq che interessa le particelle n. 537, 861, 932, e 1093 RFD Collina d'Oro (sezione Montagnola). I limiti di edificabilità sono definiti nel Piano regolatore (Piano no. 434-33 PPN Arasio). L'area di concorso comprende anche parte dell'attuale posteggio esterno ubicato sulla piazza di San Silvestro.

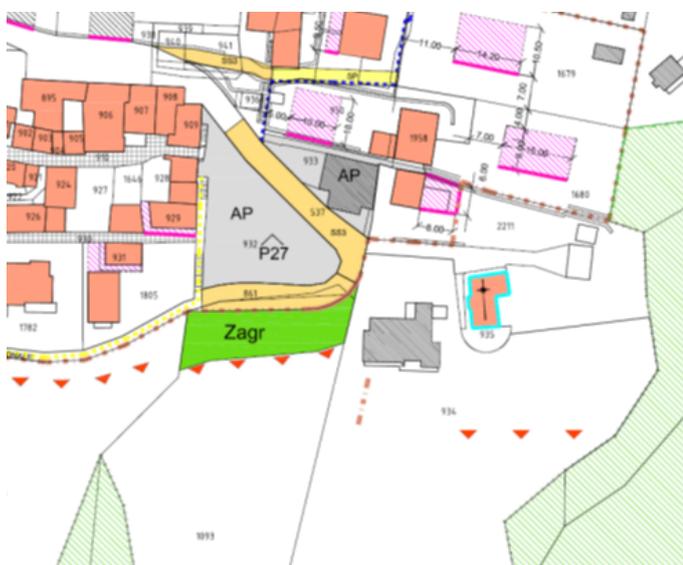


Figura 1: Piano no. 434-33

La particella no. 932 RFD di Collina d'Oro (sezione, Montagnola) è inserita in zona per attrezzature di interesse pubblico AP (AP 19 – posteggio coperto 27 stalli), mentre le particelle n. 537, 861 e 1093 sono definite strada di servizio invariata (SS3). I materiali dovranno integrarsi ed essere rispettosi delle caratteristiche edificatorie dei nuclei, in ossequio ai disposti dell'art. 41 segg. delle NAPR di Collina d'Oro. Dovranno essere prese in considerazione le prescrizioni fissate dalla Legge edilizia cantonale, in particolare per quanto concerne l'accesso per i disabili, e le norme VSS in materia di posteggi (dimensioni degli stalli, corsie di transito, ecc.).

Scelta della procedura

La procedura di concorso prevista (in quanto ritenuta, nella fattispecie, la più idonea) è quella "a invito", secondo l'art. 8 del Regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria SIA 142 (Società svizzera degli ingegneri e degli architetti). Con il tipo di procedura scelto, l'Esecutivo si prefigge, quale obiettivo primario, di ottenere – e poter scegliere, dal confronto fra differenti proposte e dalla pluralità d'idee – una soluzione ottimale (in rapporto a qualità, razionalità, estetica ed economicità), che possa successivamente portare all'assegnazione del mandato per la realizzazione dell'opera.

L'organizzazione del concorso di progettazione

La preparazione del bando sarà affidata all'Ufficio tecnico comunale, mentre l'organizzazione del concorso sarà curata dall'arch. Piero Conconi di Bioggio. Parimenti, il Municipio intende avvalersi, in supporto all'UTC, di un consulente legale e di uno specialista per la verifica dei preventivi per la realizzazione dell'opera annessi ai concorsi.

Il bando del concorso di progettazione

Il bando e il programma di concorso, la scelta dei membri della giuria, nonché la selezione degli studi d'architettura da invitare, saranno definiti e decisi dal Municipio, in proseguo di tempo, nel rispetto delle procedure vigenti.

L'ipotesi di lavoro prevista (dopo l'approvazione e la crescita in giudicato della presente richiesta di credito) è la seguente:

- preparazione immediata del bando e del programma di concorso;
- definizione della giuria (5 membri e 2 supplenti);
- apertura del concorso di progettazione con relativo invito a 7/10 studi d'architettura);
- durata del concorso: ca. 2.5 mesi (fase progettuale);
- premio complessivo Fr. 50'000.00, così suddiviso:
 - 1. classificato Fr. 20'000.00
 - 2. classificato Fr. 15'000.00
 - 3. classificato Fr. 10'000.00
 - 4. classificato Fr. 5'000.00

- indennizzo per ogni studio invitato che consegnerà il progetto: Fr. 2'000.00.

All'architetto vincitore del concorso sarà riconosciuto il 64.5% delle prestazioni secondo il Regolamento SIA 102:

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 %
		<hr/>
		64.5%

Il progettista che riceverà il mandato si impegnerà a procedere con i necessari adeguamenti del progetto, eventualmente richiesti dalle istanze istituzionali preposte all'esame del dossier per ottenere l'autorizzazione a costruire e/o per il contenimento dei costi nei limiti fissati dal Ente banditore.

Preventivo e finanziamento

Quest'investimento è stato previsto nella pianificazione finanziaria 2017/2020, allestito dal Municipio. Il credito necessario per l'organizzazione e il bando del concorso di progettazione d'architettura ammonta complessivamente a Fr. 152'500.- (IVA inclusa), così suddiviso:

1. Organizzazione del concorso

Onorario per architetto consulente	Fr.	17'650.00
Onorario per legale consulente	Fr.	3'000.00

Totale parziale 1 **Fr. 20'650.00**

2. Bando del concorso

Rilievi del terreno	Fr.	3'000.00
Documentazione di concorso	Fr.	1'000.00
Onorari per giuria	Fr.	33'788.00
Premi/indennizzi	Fr.	70'000.00
Esposizione dei progetti	Fr.	3'000.00
Diversi e imprevisti	Fr.	10'000.00

Totale parziale 2 **Fr. 120'788.00**

Importo totale lordo	Fr.	141'438.00
IVA 7.7%	Fr.	10'890.75
		<hr/>
Importo totale netto	Fr.	152'328.75
Arrotondamento per eccesso	Fr.	152'500.00

Iter procedurale

Dopo la fase di concorso oggetto del presente Messaggio municipale e la relativa designazione del vincitore (futuro progettista incaricato), sarà successivamente licenziato – secondo tempistica da definire – il Messaggio municipale relativo alle richieste di credito per la costruzione dell'opera.

Programma realizzativo

Tenuto conto delle procedure sopra indicate, nonché di un "normale" programma tecnico-politico, si possono – oggi – ipotizzare, in linea di massima, le seguenti scadenze realizzative:

- novembre 2019 (ev. dicembre 2019) - apertura concorso di progettazione;
- inizio primavera - 2020 decisione giuria (proclamazione vincitore concorso);
- estate 2020 - Messaggio municipale di credito per la costruzione dell'opera;
- inizio primavera - 2021 inizio lavori (apertura cantiere);
- inverno 2022 - fine lavori.

Incidenza sulla gestione corrente

Nel caso specifico, considerata la poca rilevanza dell'investimento per rapporto all'importanza del bilancio del Comune (inferiore all'1% della sostanza amministrativa) e fatto riferimento allo spirito dell'art. 164b della LOC che implicitamente considera come rilevanti gli investimenti a partire da un milione di franchi, ci si limita ad indicare che – sulla base dell'attuale tasso medio di interesse (1.2%) e del tasso di ammortamento medio minimo previsto dalla LOC (6%) - l'incidenza sulla gestione corrente annua (ammortamenti e interessi) corrisponderà al 6.2% del valore residuo dell'investimento netto realizzato; nel caso specifico ad alcune decine di migliaia di franchi.

Il presente messaggio è demandato per competenza:

Edilizia	Gestione	Petizioni	Piano regolatore
•	•		

Visto quanto precede, il Municipio invita questo codesto onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È concesso al Municipio un credito di Fr. 152'500.– (IVA inclusa) per l'organizzazione e il bando del concorso di progettazione d'architettura ad invito per la realizzazione di un posteggio coperto e la sistemazione della piazza San Silvestro ad Arasio (sezione Montagnola).
2. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
3. La spesa sarà iscritta al capitolo investimenti.
4. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.

il Sindaco:
Sabrina Romelli

S. Romelli

Per il Municipio



il Segretario:
Pietro Balerna

P. Balerna