



messaggio municipale no. 38/2019

Comune di Ascona



Richiesta di un credito di fr. 320'000.- (IVA inclusa) per lo svolgimento di una procedura di concorso di progetto finalizzata alla realizzazione di un centro civico con sala polivalente, spazi amministrativi e struttura di approvvigionamento energetico sui fondi 1359 e 1836 (parziale) RFD di Ascona di proprietà del Comune di Ascona.



v. rif.
n. rif. PB/sc
Risoluzione municipale no. 2455
Ascona, 13 novembre 2019

MESSAGGIO no. 38/2019

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona concernente la richiesta di un credito di fr. 320'000.- (IVA inclusa) per lo svolgimento di una procedura di concorso di progetto finalizzata alla realizzazione di un nuovo centro civico con sala polivalente, spazi amministrativi e struttura di approvvigionamento energetico sui fondi 1359 e 1836 (parziale) RFD di Ascona di proprietà del Comune di Ascona

Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di fr. 320'000.- (IVA inclusa) per lo svolgimento di una procedura di concorso di progetto finalizzata alla realizzazione di un nuovo centro civico con sala polivalente, spazi amministrativi e struttura di approvvigionamento energetico sui fondi 1359 e 1836 (parziale) RFD di Ascona di proprietà del Comune di Ascona.

I. Premessa:

Il nostro Comune è da tempo confrontato con una carenza di spazi per lo svolgimento delle sue attività ordinarie finalizzate all'erogazione di servizi pubblici di qualità.

In particolare alcuni stabili, oggi occupati dall'amministrazione comunale, non risultano essere sufficientemente capienti. Basti ad esempio pensare allo stabile occupato dall'Ufficio tecnico comunale in Sentiero Chiosso del Conte che, considerato il personale impiegato e la necessità di gestione del materiale e degli incarti, risulta essere troppo piccolo. Ma anche gli stabili occupati dalle Aziende, ubicati presso via delle Scuole, pur disponendo al momento di spazi sufficienti in proporzione al personale assunto, risulteranno a medio termine non più sufficientemente capienti. Oltre a ciò, per tutta l'amministrazione in generale, la continua attribuzione di compiti da parte del Cantone comporta la necessità di disporre sempre di maggiori spazi per il personale.



Oltre ad una carenza di spazi amministrativi il nostro comune è carente anche dal punto di vista di spazi istituzionali. Il Comune di Ascona non dispone difatti di una sala per il Consiglio Comunale e quest'ultimo è oggi costretto a riunirsi in seduta negli spazi degli edifici scolastici comunali.

Oltre a ciò l'evolversi del contesto socioculturale comporta una sempre più pressante richiesta da parte della cittadinanza di poter disporre di strutture e di spazi adeguati per attività associative, così come di una mensa scolastica sufficientemente grande e al passo con le normative vigenti, esigenze alle quali si ritiene che un Comune come il nostro debba dare delle risposte adeguate. Inoltre il Comune di Ascona risulta oggi essere prima di spazi idonei all'accoglimento di un asilo nido. Spazi che potrebbero trovare posto in una struttura comunale quale quella che si vuole edificare.

Il Municipio, conscio di questa situazione, si è attivato al fine di trovare una soluzione all'insufficienza di spazi. In particolare il Municipio ritiene opportuno avviare una procedura di concorso di progettazione volta a comprendere e quantificare le varie esigenze per poter quindi disporre di un progetto che risponda in modo mirato, completo e attuale a tali necessità. Da qui il presente messaggio.

II. I terreni individuati ed il concorso di progetto

Essendo il Comune proprietario dei fondi n. 1395 e n. 1836 RFD, il Municipio si è orientato verso questi terreni, ipotizzando la realizzazione in loco di una nuova struttura tipo "Centro civico".

All'interno di questo "centro civico" il Municipio vorrebbe accogliere:

- una sala multiuso, utilizzabile non solo dal Consiglio comunale per le proprie sedute, ma che possa essere messa a disposizione dei vari enti e associazioni locali secondo le loro specifiche necessità,
- una mensa o una sala mensa scolastica al servizio delle scuole comunali,
- uffici e sale per le attività amministrative dell'Ufficio tecnico comunale e, a seconda delle esigenze specifiche, delle Aziende comunali o di altri servizi pubblici con i necessari posteggi pubblici,
- spazi di deposito e tecnici tra cui la possibilità di locali destinati ad un'infrastruttura di approvvigionamento energetico di quartiere.
- Spazi per un asilo nido.

In relazione all'infrastruttura di approvvigionamento energetico si precisa che il Municipio, congiuntamente alle Aziende Comunali, vorrebbe inoltre realizzare una struttura di approvvigionamento energetico alla quale potranno essere allacciati gli edifici comunali



nelle immediate vicinanze (scuola elementare e dell'infanzia, palestra, Aziende) ed ulteriori stabili privati. Attualmente sono in fase di analisi alcune varianti tipologiche di teleriscaldamento con vettori energetici diversi. Tra di esse vi è in particolare una proposta che prevede una rete anatermica dove viene distribuita dell'acqua di falda a singoli impianti con pompe di calore in sostituzione degli attuali riscaldamenti a olio combustibile. Il concetto è particolarmente interessante in virtù dell'esigenza ridotta di spazio (uno spazio con una pompa e un pozzo di prelievo), della presenza della falda, della semplicità realizzativa, dei costi ridotti rispetto a altri sistemi, dell'assenza del camino e del traffico per il carico (presente con la variante a cippato e spesso causa di disturbo per i vicini) e delle ripercussioni a livello ambientale in quanto consentirebbe di ridurre in modo importante le emissioni di CO2 dovute agli attuali impianti.

Come spiegato in precedenza la procedura scelta dal Municipio, ovvero la procedura del concorso di progetto, ha proprio quale scopo quello di approfondire, in una prima fase, le effettive necessità di spazi in un'ottica di sviluppo dei servizi comunali a medio lungo termine ed in una seconda fase di trovare le varie soluzioni tramite il concorso di idee/progettazione. In particolare, per procedere con la progettazione del nuovo Centro civico, il Municipio dovrà organizzare, conformemente ai disposti legali delle commesse pubbliche, una procedura di concorso (concorso di progetto), volta a identificare sia la soluzione progettuale di maggiore qualità e funzionalità, sia i progettisti più qualificati per lo svolgimento dei successivi lavori di progettazione. Ai vincitori del concorso, cioè gli esecutori del progetto selezionato dalla giuria, sarà infatti assegnato il mandato di progettazione dell'opera

III. La situazione a livello pianificatorio

Come indicato in precedenza il Comune di Ascona è proprietario dei fondi n. 1395 e n. 1836 RFD. Questi fondi sono attualmente siti in zona R3. Quale primo passo formale in vista della realizzazione del nuovo Centro civico, il Municipio ha quindi già dato avvio ad una variante di Piano regolatore di poco conto, per poter insediare le funzioni preconizzate sui fondi citati. L'incarto è stato inviato in questi giorni al Dipartimento per l'approvazione di sua competenza e sarà poi oggetto delle pubblicazioni di legge.

Per chiarezza di informazione si rileva che la variante prevede l'assoggettamento dei fondi comunali alla zona destinata alle attrezzature pubbliche secondo i seguenti schemi.



Figura 1 Variante di Piano regolatore "Centro civico", piano delle zone



Figura 2 Variante di Piano regolatore "Centro civico", piano del traffico

Si ricorda a tal proposito che, trattandosi di una variante di poco conto, la stessa non deve essere sottoposta per approvazione a cod. Consiglio Comunale ma la stessa cresce in giudizio, previa approvazione da parte del Consiglio di Stato, dopo le pubblicazioni di legge.

IV. Concorso di progetto - Inquadramento generale della procedura

Il concorso di progetto è una forma di messa in concorrenza adatto per confrontare una vasta gamma di soluzioni progettuali, allestite sulla base di compiti che possono essere definiti con chiarezza. Esso



si iscrive in un processo procedurale più esteso necessario per la realizzazione di un'opera pubblica, determinato, tra le altre cose, dalla Legge cantonale sulle commesse pubbliche.

La procedura deve essere conforme:

- alla Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb), del 20 febbraio 2001;
- al Regolamento di applicazione della Legge sulle commesse pubbliche e del Concordato intercantonale sugli appalti pubblici, del 12 settembre 2006;
- al Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP), del 25 novembre 1994/15 marzo 2001.

Le principali fasi di lavoro possono essere riassunte come segue:

- una fase preparatoria che conduce all'allestimento del bando e alla definizione del programma dettagliato dei contenuti, comprensiva di una verifica di fattibilità del programma degli spazi e di compatibilità con il progetto di teleriscaldamento.
- la fase di messa a confronto progettuale vera e propria, sulla scorta della quale verrà scelto il progetto e progettisti, facendo capo alle raccomandazioni di un gremio di accompagnamento qualificato (giuria);
- l'assegnazione del conseguente mandato di progettazione, fino alla concessione della licenza edilizia, previa concessione del credito di progettazione;
- la realizzazione, previa concessione del credito d'opera.

Oggetto della richiesta di credito

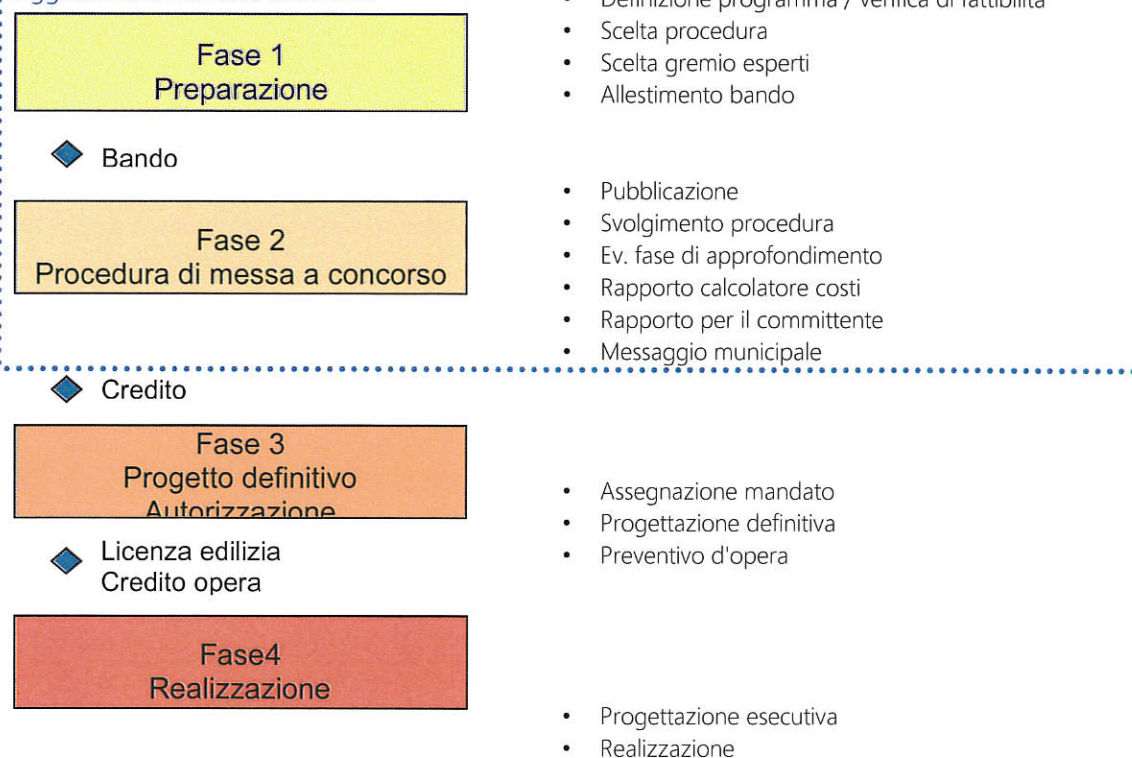


Figura 3 Schema generale della procedura



Quale risultato della fase di concorso (oggetto del presente messaggio), si disporrà di un concetto urbanistico riguardante la sistemazione dell'area, nel suo insieme, di un progetto preliminare del nuovo Centro civico, completo del calcolo verificato dei costi esecutivi e, in particolare, il dettaglio dei costi delle fasi successive della progettazione. Nell'ambito del concorso non verrà per contro elaborato e quantificato il progetto di teleriscaldamento che verrà approfondito dalle Aziende in parallelo al progetto del centro.

Il Municipio disporrà quindi delle indicazioni necessarie per procedere con la richiesta del credito per le successive fasi di progettazione (inclusa la procedura della domanda di costruzione e gli appalti), sulla cui base sarà possibile procedere con la preparazione del preventivo del costo d'opera e la richiesta del relativo credito.

Considerato il lavoro parallelo delle Aziende comunali, alla fine della procedura il Municipio sarà inoltre in grado di presentare anche un progetto, con relativi costi, per il teleriscaldamento.

Concretamente, a conclusione del concorso, il Municipio intende aggiudicare i mandati per il progetto di massima, il progetto definitivo, la procedura di autorizzazione, l'appalto, il progetto esecutivo e la direzione architettonica dell'esecuzione dei lavori, mentre si riserva di aggiudicare a terzi la direzione dei lavori, il controllo dei costi e la messa in esercizio dell'edificio.

V. Lavori preparatori

Come spiegato in precedenza il Municipio ha già dato avvio ad una variante di poco conto del Piano regolatore che, una volta in vigore, permetterà di realizzare il Centro civico sui due fondi vincolati per questo scopo.

Grazie a questa variante è stato possibile definire il perimetro di concorso che comprenderà quindi tutta la zona AEP 5.6.

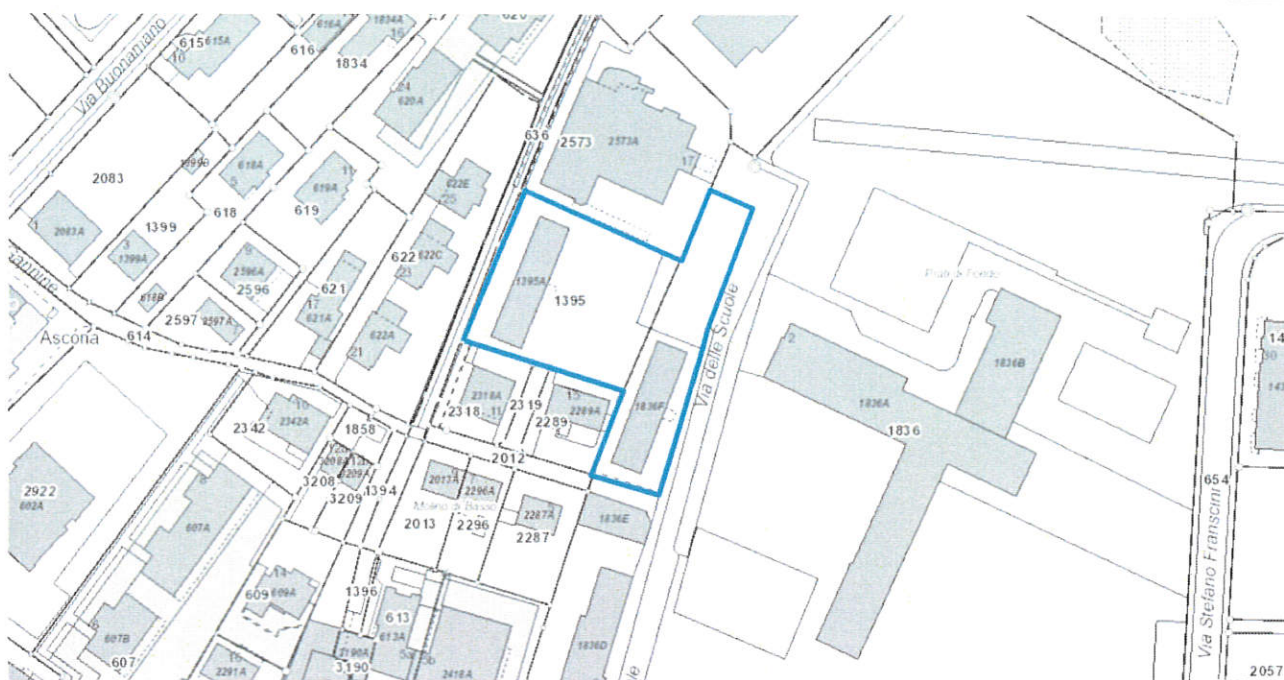


Figura 1 Perimetro di concorso

Il potenziale edificatorio della zona EAP 5.6 (che comprende anche la parte del fondo dove sorge l'edificio in legno attualmente utilizzato dalle scuole quale aula per le attività creative che verranno in seguito svolte nel nuovo modulo multiuso, attualmente definita EAP1) sarà il seguente:

Superficie edificabile dei fondi:	2'442 mq
Indice di sfruttamento massimo:	0.7
Indice di occupazione massimo:	30%
Altezza massima alla gronda:	9.80 m
Altezza massima al colmo:	11.80 m
Superficie utile lorda (SUL) massima:	1'709.4 mq
Occupazione massima:	732.6 mq

Per fare un esempio, un edificio che sfruttasse tutta la SUL potenziale (ca. 1'700 mq), realizzato su tre piani, presenterebbe una superficie edificata di ca. 560 mq.

Come spiegato la variante impone, nel contesto della realizzazione del Centro civico, di definire l'ubicazione per un posteggio pubblico di 36 stalli, in modo tale da mantenere la capacità già attualmente codificata nel PR.

VI. Organizzazione della procedura

Prima di procedere con la pubblicazione del bando, il Municipio intende effettuare uno studio preliminare volto a determinare il programma definitivo degli spazi e a verificarne la fattibilità sui fondi previsti.



In particolare dovranno essere individuate le effettive necessità dell'amministrazione nonché le effettive necessità a livello istituzionale e sociale. Ad esempio occorrerà verificare la necessità di edificare una mensa, con tutti i crismi del caso, o una sala mensa, e ciò a dipendenza delle autorizzazioni del Cantone in merito all'utilizzo della cucina dell'asilo o a dipendenza di eventuali accordi, oggi in fase di trattative, che verranno trovati con la mensa del Collegio Papio.

Svolto questo compito, si disporrà degli elementi necessari per la redazione del bando di concorso vero e proprio, il quale descriverà, oltre ai compiti progettuali richiesti ai concorrenti, anche il tipo di procedura adottata, la composizione della giuria, le condizioni di partecipazione, le tempistiche di dettaglio e la documentazione richiesta ai progettisti. L'onere redazionale e per l'organizzazione della procedura è stimato in 8 giorni lavorativi.

A margine della redazione del bando si procederà con la preparazione della documentazione necessaria ai concorrenti per svolgere il compito richiesto.

Ai concorrenti verrà consegnato l'estratto della mappa catastale, corredato dal modello 3D del terreno (curve di livello, colmi e gronde dei tetti) e dall'ortofoto dell'area. Il documento sarà allestito da un geometra. I concorrenti riceveranno inoltre un plastico preparato da un modellista. Altri documenti utili per la procedura verranno forniti direttamente dall'Ufficio tecnico comunale.

VII. Svolgimento del concorso

Per lo svolgimento del concorso ci si avvarrà della consulenza di uno specialista, incaricato dell'organizzazione dei lavori, della redazione di tutti gli atti di concorso (testo della pubblicazione, esame preliminare dei progetti, bozze dei rapporti della giuria), così come dei contatti con il Municipio.

Il montepremi è stato calcolato sulla base di un tetto massimo di investimento che il Municipio ha immaginato essere di ca. 5 Mio CHF, da cui deriva, in base alle normative in uso basate sulle norme SIA, un importo complessivo per premi e indennizzi da destinare ai concorrenti di 150'000.- CHF.

In base ad una verifica di grande massima, l'investimento immaginato determina la realizzazione di un edificio che grosso modo andrebbe a sfruttare circa la metà, o poco più, del potenziale edificatorio della zona EAP 5.6. Da questo importo è escluso il costo dell'impianto di approvvigionamento energetico che, seppur coordinato con il progetto di edificazione del centro civico, sarà oggetto di una richiesta di credito separata.



Si parte dall'ipotesi che la giuria incaricata di valutare i progetti, annovererà tre professionisti aventi qualifiche equivalenti a quelle richieste ai concorrenti, indipendenti dall'Ente banditore, che andranno pertanto remunerati. L'impegno complessivo per i giurati da remunerare è stimato in 20 giornate lavorative.

Prima di sottoporli al giudizio della giuria, i progetti allestiti dai concorrenti saranno verificati da uno specialista dei costi della costruzione, incaricato di normalizzare i preventivi di ogni progetto, così da poter permettere il confronto delle varie posizioni di costo partendo dagli stessi parametri di calcolo. L'onere è stimato in 20 giornate lavorative.

A margine della preparazione del bando e della procedura di concorso ci si avvarrà della consulenza di un giurista specializzato in diritto amministrativo, così come di un notaio per la tenuta dei documenti in ossequio del principio dell'anonimato. I costi forfetari sono stati stimati in base a quelli di procedure analoghe.

Per lo svolgimento dei lavori della giuria, così come per l'esposizione pubblica dei risultati sarà necessario disporre di una sala adeguatamente equipaggiata di pannelli espositivi, il cui costo di noleggio è stato stimato in base a quello di procedure analoghe.

La procedura di concorso troverà la sua conclusione con una nuova richiesta di credito, questa volta per la progettazione dell'opera, tramite l'allestimento di un apposito Messaggio municipale.

VIII. Tempistica indicativa

È intenzione del Municipio procedere con la seguente tempistica:

Conclusione dei lavori preparatori	marzo 2020
Pubblicazione del bando	aprile 2020
Avvio della procedura	maggio 2020
Consegna degli elaborati	ottobre 2020
Rapporto finale e comunicazione	novembre 2020
Richiesta del credito di progettazione	dicembre 2020 / gennaio 2021

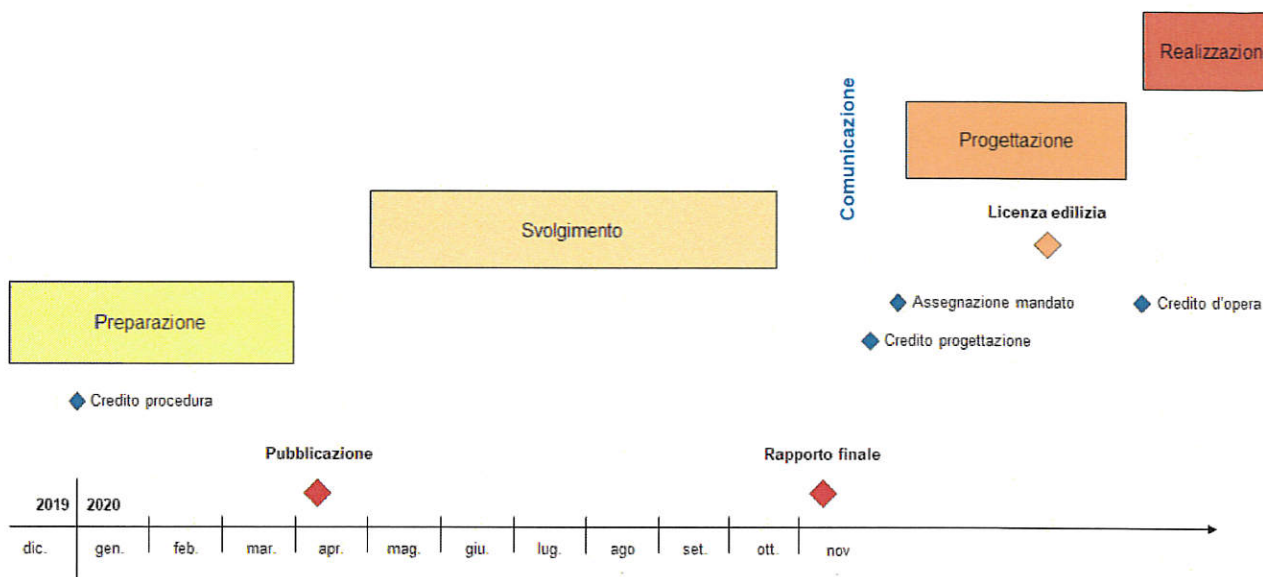


Figura 2 Tempistica indicativa

IX. Preventivo dei costi

Lo svolgimento della procedura di concorso, dai lavori preparatori alla sua conclusione, fino alla richiesta di credito per le successive fasi di progettazione, così come descritto nei capitoli precedenti, è pertanto stimato come segue:

Lavori preparatori	CHF	20'000
Organizzazione procedura		
Studio di fattibilità	CHF	10'000
Redazione bando di concorso	CHF	10'000
Costi per documentazione e materiale	CHF	15'000
Svolgimento concorso		
Coordinamento della procedura / Segretariato committenza	CHF	25'000
Montepremi / Indennizzi	CHF	150'000
Giuria / Esperti	CHF	35'000
Verifica dei costi	CHF	25'000
Consulenza giuridica / Notaio	CHF	8'000
Esposizione / Comunicazione	CHF	10'000
Allestimento del MM per il credito di progettazione	CHF	5'000
Riserva	CHF	7'000
Costi procedura (richiesta di credito)	CHF	320'000

Tutti gli importi sono comprensivi dell'IVA al 7.7%.



X. Conclusioni

Considerato tutto quanto esposto in precedenza il Municipio, preso atto di un effettiva carenza di spazi, ritiene di aver trovato, con la proposta oggetto del presente messaggio, la giusta soluzione per rispondere alle esigenze riscontrate. Il concorso di progettazione, preceduto dal necessario studio preliminare, è difatti la soluzione che meglio permette di comprendere da un lato cosa è necessario edificare e dall'altro di gestire e preventivare i costi della futura edificazione già sin d'ora. Il Municipio ritiene inoltre ottimale il fatto di poter coordinare questa procedura con la progettazione di una struttura di approvvigionamento energetico all'avanguardia e rispettoso dell'ambiente.

Per tutti i motivi sopra esposti il Municipio chiede che venga concesso il credito di progettazione di fr. 320'000.- oggetto del presente messaggio.

XI. Aspetti formali e procedurali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della Gestione e alla Commissione edilizia.

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio Comunale sottostà al referendum facoltativo (art. 75 cpv. 1 LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione del dispositivo di delibera è necessaria la maggioranza assoluta dei membri del Consiglio Comunale, ovvero almeno 18 voti (art. 61 cpv. 1 LOC).

Proposta di decisione

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti, vi invitiamo a voler

Deliberare:

1. È concesso un credito di Fr. 320'000.-- per l'organizzazione di un concorso di progetto per la realizzazione del Centro civico sui fondi n. 1395 RFD e su parte del fondo n. 1836 RFD di Ascona
2. Gli importi verranno registrati nella gestione investimenti e gli ammortamenti effettuati in conformità agli art. 158 LOC e art. 12 RGfc.



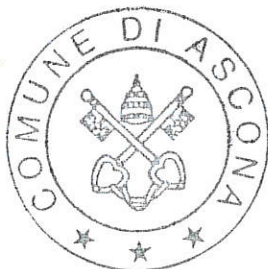
3. Il credito concesso decade, se non utilizzato, entro 2 anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Dr. Med. Luca Pissoglio



La Segretaria:

Avv. Paola Bernasconi