



COMUNE DI LOSONE

**Messaggio municipale no. 091 al Consiglio comunale di Losone:
Domanda di credito di Fr. 330'000.— per il concorso di progetto per
una nuova Casa comunale e la valorizzazione dell'intero comparto**

Losone, 7 novembre 2018

Commissione designata: commissione opere pubbliche

Gentile signora Presidente,
gentili signore, egregi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la domanda di credito di Fr. 330'000.— per dare avvio ad un concorso di progetto con procedura libera ad una fase per la realizzazione di una nuova Casa comunale e la valorizzazione dell'intero comparto.

1. Premesse

Nella seduta del 8 maggio 1989, il Consiglio comunale ha votato un credito di Fr. 180'000.— per la progettazione della revisione generale del Piano regolatore (cfr. M.M. no. 24 del 21 aprile 1989).

Il credito votato dal Legislativo contemplava un importo di Fr. 100'000.— per lo studio di un Piano particolareggiato per la creazione di un centro commerciale amministrativo e abitativo, il cui comprensorio doveva corrispondere alla Via Municipio, partendo dall'intersezione con Via ai Molini per giungere almeno all'altezza dell'attuale cimitero.

L'obiettivo era quello di creare le necessarie e fondamentali basi per una successiva fase progettuale vera e propria.

Per questa operazione il Municipio aveva previsto di adottare una procedura in due fasi: la prima costituita dall'apertura di un concorso di idee per dare più ampio spazio possibile a varie possibilità di soluzioni, la seconda con l'intervento del pianificatore per riportare i risultati della prima fase in una particolare normativa di PR.

Dopo la crescita in giudizio della decisione del Consiglio comunale, nel 1990 il Municipio di allora ha indetto il concorso di idee per l'urbanizzazione del comprensorio del Centro paese.

La giuria designata ha scelto e premiato 5 progetti, ma nessuno di essi è stato realizzato in quanto nessuno era in grado di rispondere appieno alle necessità, restando nel contempo conforme alle possibilità finanziarie del Comune.

Il 7 marzo 2005 il Consiglio comunale ha accolto una mozione proponente di indire un nuovo concorso di idee per l'urbanizzazione del centro paese.

In seguito, il 17 dicembre 2007 il Consiglio comunale ha però respinto la domanda di credito di Fr. 150'000.— per l'allestimento di tale concorso. In tale occasione sarebbe stata valutata anche la necessità di spazi per l'amministrazione, le possibili alternative di utilizzo della casa comunale e dello stabile dell'ex-scuola dell'infanzia, la necessità di parcheggi, ecc. (cfr. M.M. 112 del 24 aprile 2007).

Sempre nel 2007 il Municipio ha assegnato a uno studio di architettura il mandato per una valutazione di grande massima per la riconversione dello stabile della Scuola dell'infanzia in Via Municipio a Losone da destinare ai servizi dell'amministrazione (escluso l'Ufficio tecnico).

L'esito delle analisi degli spazi e dello stato dell'immobile, il preventivo dei costi necessari per convertire l'ex-scuola dell'infanzia a stabile per l'amministrazione, nonché le diverse incognite che arrischiavano di accrescere ulteriormente gli oneri di ristrutturazione, hanno però convinto il Municipio a concludere che tale progetto non fosse sostenibile e nell'insieme risultava inopportuno, spingendolo quindi a indirizzarsi verso una soluzione diversa.

Nel 2009, ritenuto che da anni parte dell'amministrazione lavora in condizioni logistiche non più consone, è stato proposto al Consiglio comunale lo stanziamento di un credito di Fr. 68'000.— per portare a norma, al pianterreno ed al primo piano, almeno l'aspetto dell'illuminazione (corpi luce) della Casa comunale e il tinteggio dei locali (cfr. M.M. 033 del 2 giugno 2009). Ma anche questa richiesta è stata respinta dal CC.

A seguito di tale decisione, sempre nel 2009, i cons. P. Stanga e S. Beretta hanno presentato una mozione proponente l'allestimento di una valutazione completa dello stato della casa comunale e la definizione degli interventi (con i relativi preventivi) di manutenzione e miglioria necessari in funzione delle probabili destinazioni dello stabile. La mozione è stata accolta dal Consiglio comunale nella seduta straordinaria del 12 marzo 2012.

Nel 2013 il Municipio ha quindi assegnato ad uno studio di architettura il mandato per una valutazione di grande massima per la ristrutturazione della Casa comunale, al fine di renderla conforme alle disposizioni minime richieste per uno stabile amministrativo, in particolare per quanto concerne l'accesso alle persone disabili e la conformità agli standard MINERGIE-P®. Il progetto di massima volto alla conservazione, con e senza ampliamento dell'edificio esistente, compreso il risanamento energetico e la messa a norma degli spazi, è stato presentato ai capigruppo del Legislativo nel mese di agosto 2014, suscitando opinioni contrastanti, ma a maggioranza di principio contrarie alla ristrutturazione.

Alla luce dell'analisi degli spazi necessari per l'amministrazione, tale soluzione appariva comunque carente.

Alla fine del 2014 allo stesso studio di architettura è stata infine chiesta anche una stima teorica dei probabili costi per la realizzazione di un nuovo edificio amministrativo, comprendente l'eventuale demolizione dello stabile esistente.

Con una mozione del 19 aprile 2017, i cons. A. Chiappini, M. Piatti e D. Cavalli hanno chiesto lo stanziamento di un nuovo credito di Fr. 30'000.— per uno studio di carattere architettonico dell'intero comparto della casa municipale, comprendente anche gli spazi circostanti e l'edificio dell'ex asilo.

La mozione è stata respinta dal Legislativo, in quanto nel frattempo, previo accordo con i capigruppo di Consiglio comunale, il Municipio aveva conferito mandato ad un nuovo Studio d'architettura per l'elaborazione di uno studio di fattibilità relativo all'edificio Casa comunale di Losone con le varianti che prevedevano:

1. l'ipotesi di costruzione di uno stabile ex novo (con demolizione o occupazione alternativa dell'attuale edificio);
2. la ristrutturazione con ampliamento dell'attuale stabile.

Al progettista è stato inoltre chiesto di effettuare la sua analisi tenendo in considerazione il contesto generale del comparto, con un occhio di riguardo al fabbisogno generale di posteggi della zona, nonché alla possibile realizzazione di uno spazio coperto per manifestazioni.

L'obiettivo del Municipio, al termine di questo ulteriore esercizio, era quello di disporre delle basi necessarie per indire un concorso di progetto, che permettesse in termini brevi la realizzazione di uno stabile amministrativo funzionale, confacente alle esigenze della

popolazione e dei servizi, rispettoso delle norme in materia di accesso, di energia e di sicurezza del lavoro e con spazi sufficienti, anche nell'ottica del futuro sviluppo del Comune.

2. Comparto Casa municipale e spazi circostanti – Studio di fattibilità

Lo Studio d'architettura incaricato dal Municipio ha esaminato in particolare tre possibili varianti d'intervento (vedi planimetrie allegate):

- Variante 1: Demolizione Casa Comunale + costruzione nuovo edificio sul sedime occupato dalla casa comunale attuale;
- Variante 2: Ristrutturazione Casa Comunale + costruzione nuovo edificio collegato;
- Variante 3: Mantenimento Casa Comunale + costruzione nuovo edificio.

A seguito di una prima discussione con l'architetto, la variante 1 è stata scartata in particolare perché poneva il problema della dislocazione dell'attuale amministrazione durante i lavori (problema da non sottovalutare dal profilo finanziario e logistico) e non risultava ottimale, per rapporto alla variante 3, per quanto riguarda l'aspetto "parcheggi".

Oltre a ciò, anche se l'attuale stabile della Casa comunale non risulta di particolare ed esclusivo pregio architettonico, lo stesso ha sempre avuto una destinazione pubblica, dapprima quale sede scolastica e successivamente quale stabile per l'Amministrazione. A Losone sono quindi molte le persone legate affettivamente a questo immobile che, in assenza di un vero "centro paese", grazie alla sua centralità rispetto ai tre nuclei storici della zona, ha sempre rappresentato un punto di riferimento. Anche questa ragione ha ulteriormente spinto il Municipio a cercare una soluzione che permettesse l'eventuale conservazione dello stabile.

S'è poi scartato anche la seconda variante che non permetteva di rispondere a tutte le esigenze in maniera razionale. Innanzitutto con la ristrutturazione della Casa comunale si sarebbe comunque persa quell'identità dell'attuale immobile cara ai losonesi, inoltre ottenere sufficienti spazi per le esigenze dei vari Servizi comunali risultava problematico e la necessità di unire lo stabile vecchio con quello nuovo poteva nascondere alcune incognite (legate ad esempio all'attuale altezza dei locali) di non facile soluzione. Infine si riproponeva comunque il problema della dislocazione temporanea dei servizi, con le relative conseguenze.

La variante 3, ritenuta ideale e per questa ragione scelta dal Municipio, prevede:

- il mantenimento dell'edificio attuale (da destinare eventualmente in un secondo momento a nuovi scopi);
- la costruzione di un nuovo edificio destinato all'amministrazione;
- la realizzazione un parcheggio coperto sotto il nuovo edificio che potrà anche essere affittato a terzi;
- la congiunzione del comparto ex Scuola dell'infanzia (in particolare delle sue aree esterne) con quello della Casa comunale, ciò che permetterà di conferire una nuova identità a tutta la zona;
- la realizzazione di uno spazio coperto (pensilina leggera) per manifestazioni pubbliche, al fine di ovviare agli attuali disagi con cui si trovano confrontati gli organizzatori di eventi (carnevale o altre feste di società locali) in caso di brutto tempo e creare quel luogo d'incontro aggregativo del "centro paese" di cui sembra che tanto si sente la mancanza a Losone.

L'8 ottobre 2018 i risultati dello studio di fattibilità sono stati presentati ai Capigruppo del Consiglio comunale.

Questa variante permette infatti di ben coniugare le varie esigenze e mantenere aperta l'opzione di mantenere o meno l'attuale Casa comunale.

Da rilevare come un aspetto particolarmente interessante della menzionata variante è il collegamento fra i comparti (terreno patriziale, attuale Casa comunale e ex Scuola

dell'infanzia), ciò che permetterà di raggiungere anche l'obiettivo di riqualifica dell'intera area con la creazione di una piazza come luogo pubblico e spazio d'incontro. La realizzazione di un parcheggio pubblico sotterraneo permetterà infine di sopperire al fabbisogno di stalli dei nuclei che ne sono privi (in particolare di San Rocco e parte di San Lorenzo), a favore di un maggior ordine di tutto il comparto. Non da ultimo, tale variante offre la possibilità di procedere con i lavori a tappe.

3. Procedura di concorso di progetto

Le tipologie di concorso di progettazione sono sancite dalla Legge sugli appalti pubblici LCPubb del 20 febbraio 2001, che all'art. 13 stabilisce quanto segue:

"I concorsi di progettazione sono definiti come segue:

- a) **concorso d'idee** è il concorso limitato alla proposta di concetti generali. Il concorso di idee è il procedimento appropriato per chiarire o risolvere compiti di progettazione determinati solo nelle linee generali;
- b) **concorso di progetto** è il concorso che intende risolvere, in vista di una realizzazione del progetto, compiti chiaramente e dettagliatamente precisi."

Il Municipio ha optato di procedere con un concorso di progetto con procedura libera a una fase, soluzione pure sostenuta dal nostro consulente e che, in tempi relativamente brevi e a costi complessivamente minori, permetterà di disporre di un progetto per una nuova Casa comunale realizzabile e conforme alle esigenze.

4. Preventivo per un concorso di progetto con procedura libera a una fase

Il preventivo indicativo (stima dei costi +/- 15%) per l'allestimento del concorso di progetto ad una fase con procedura libera (secondo Regolamento SIA 142 e LCPubb) è così indicato:

Architetto coordinatore	onorario	CHF +	35.000.-
Montepremi	premi, acquisti e indennizzi	CHF +	159.000.-
Tassa d'iscrizione	1/3 di CHF 300.- x ca. 40 partecipanti (sottratto ai costi complessivi della procedura)	CHF -	4.000.-
Membri della giuria (*)	x 3 membri professionisti + 1 supplente	CHF +	33.712.-
Consulenza giuridica	(nominativo da definire - indicativo)	CHF +	4.000.-
Notaio	(nominativo da definire - indicativo)	CHF +	4.000.c
Modello	x ca.40 partecipanti (da definire - indicativo)	CHF +	13.000.-
Esposizione	sede, pannelli, ecc. (da definire - indicativo)	CHF +	2.000.-
Segretariato	copie documenti, server dedicato, ecc. (da definire - indicativo)	CHF +	2.000.-
Spese vive	trasferte, pranzi, ecc. (da definire - indicativo)	CHF +	2.000.-
TOTALE		CHF +	258.712.-
IVA 7,7%		CHF +	19.920.-
TOTALE + IVA		CHF +	278.632.-

L'importo finale dovrà essere adeguato al numero di partecipanti al concorso.

Sono esclusi i costi relativi ad eventuali lavori specifici (ad esempio i rilievi del terreno, le perizie, ecc.) e quelli di consulenza da parte di esperti (ad esempio i specialisti per la stima dei costi di costruzione dei progetti, ecc.). Da qui e dal grado di precisione della stima dei costi la richiesta del credito superiore al preventivo presentato.

5. Conclusioni

Per quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

- 1. È concesso un credito di Fr. 330'000.— per un concorso di progetto con procedura libera ad una fase per la realizzazione di una nuova Casa comunale e la valorizzazione dell'intero comparto.**
- 2. Il Credito sarà iscritto nel conto degli investimenti nr. 589.117 "Concorso progetto nuova Casa comunale" del centro costo 090 Compiti non ripartibili.**
- 3. Termine di scadenza del credito (art. 13.2 LOC): 31 dicembre 2020.**

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

Il Segretario:

(firmato)

C. Bianda

S. Bay