



COMUNE DI LOSONE

**Messaggio municipale no. 126 al Consiglio comunale di Losone:
Domanda di credito di CHF 825'000.— per l'elaborazione del
progetto definitivo della nuova Casa comunale e la valorizzazione
del comparto comprendente anche il sedime dell'ex Asilo**

Losone, 28 gennaio 2020

Commissioni designate: commissione opere pubbliche
Commissione della gestione

Egregio signor Presidente,
gentili signore, egregi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la domanda di credito di CHF 825'000.— per l'elaborazione del progetto definitivo della nuova Casa comunale e la valorizzazione del comparto comprendente anche il sedime dell'ex Asilo.

1. Premesse

Nella seduta del 17 dicembre 2018, il Consiglio comunale ha votato il credito di CHF 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.

Le motivazioni che hanno portato all'apertura del predetto concorso sono espone dettagliatamente nel M.M. no. 91 del 7 novembre 2018.

Al concorso di progetto a procedura libera a una fase pubblicato il 30 aprile 2019, si sono iscritti 79 studi di architettura, 24 dei quali sono poi stati esclusi poiché la documentazione prodotta non era conforme ai requisiti stabiliti dal bando di concorso.

Nel termine di scadenza del 12 settembre 2019 sono pervenuti 36 progetti (un 37° progetto è stato escluso dal giudizio poiché pervenuto dopo la scadenza delle ore 12:00 del 12 settembre 2020).

I progetti presentati dai partecipanti al concorso hanno proposto complessivamente delle soluzioni tipologiche ed architettoniche pertinenti al tema designato, proponendo soluzioni urbanistiche ed architettoniche rispondenti alle necessità contingenti e future del Comune, sollevando anche nuovi argomenti di dibattito e riflessione.

La giuria designata, riunitasi il 16 e 17 ottobre 2019, al termine di un accurato esame di dettaglio e conformemente all'art. 23 del Regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria SIA, ha decretato all'unanimità quale vincitore il progetto CENTRUM elaborato dagli arch. Nicola Baserga e Christian Mozzetti dello Studio di architettura Baserga Mozzetti Architetti di Muralto e raccomanda al Committente di attribuire allo stesso il mandato per la progettazione e realizzazione della Nuova Casa Comunale di Losone.

Il progetto scelto ridefinisce gli spazi pubblici in modo contenuto e misurato ed è risultato il migliore rispetto alla scala urbanistica del Comune.

Ha poi fatto seguito l'esposizione dei progetti presso la ex caserma di Losone durante il periodo dal 6 al 21 novembre 2019.

Il progetto vincitore

Viene riprodotto qui di seguito un estratto del Rapporto della giuria del 16-17.10.2019.

Il progetto prevede l'edificazione di un volume di tre piani a pianta quadrata che si relaziona con le preesistenze. Il volume ubicato sul lato sud-est del fondo libera uno spazio identificabile quale piazza pubblica a contatto con la Chiesa di San Rocco e con l'ex Municipio. Nascosta nel basamento, che definisce il piano pubblico, è situata un'autorimessa che risolve gli accessi veicolari da via Municipio.

La qualità dell'intero progetto risiede soprattutto nella misura con la quale gli interventi vengono proposti. In questo senso, il progetto sceglie di intervenire poco sul contesto e sugli spazi pubblici, ma in maniera mirata, riconoscendo delle qualità preesistenti, rafforzandole, senza stravolgerle. Questi interventi, in aggiunta al nuovo volume, chiariscono le relazioni con il nucleo e permettono lo sviluppo di diversi luoghi pubblici che si precisano man mano, attorno al disegno della piazza.

Il progetto risulta parsimonioso nell'uso delle risorse e preciso nel trovare la giusta dimensione nel relazionarsi con il luogo. Il portico d'ingresso, che diventa spazio di ritrovo per le diverse attività, permette l'accesso alle diverse funzioni che si distribuiscono sui tre piani principali. Questo spazio pubblico coperto risulta adeguato e proporzionato. La pianta quadrata, che suggerisce il carattere pubblico dell'edificio, tipologicamente permette una certa flessibilità nell'organizzazione dei contenuti grazie al disegno di una croce strutturale disassata. Questa garantisce un'interessante gerarchia tra le diverse parti dell'edificio, seppure alcune relazioni tra le funzioni del programma necessitano un ulteriore approfondimento.

La struttura in calcestruzzo, costituita da un sistema di pilastri e travi a sostegno di un solaio a cassettoni, solo all'apparenza elementare, permette di aprire le diverse funzioni radialmente sul contesto attorno ad un perno centrale. Lo sdoppiamento della struttura all'interno ed all'esterno dell'involucro conferma un'attitudine pragmatica e garantisce un principio piuttosto semplice nella risoluzione degli aspetti energetici. Il linguaggio architettonico è coerente con la funzione ed aiuta a ricondurre il volume, benché importante, alla scala del luogo.

"Centrum" ha pienamente convinto la giuria, che ha particolarmente apprezzato la precisione con la quale la proposta risolve i problemi posti dal programma. Senza risultare troppo vincolante nel suo atteggiamento, il progetto permette di immaginare possibili sviluppi dell'area e di quella patriziale, grazie soprattutto ad un'occupazione ridotta al suolo, che offre inoltre una certa permeabilità ritenuta necessaria per il sito. Il volume calibrato e la risoluzione efficace delle parti interrato, così come gli interventi mirati alle sistemazioni esterne, sono premesse a garanzia di una piena compatibilità del progetto con le risorse economiche del Committente.

3. Le fasi successive

Conclusa la fase di concorso e decretato il vincitore, il Comune di Losone, quale Committente, deve ora assegnare il mandato per l'elaborazione del progetto e preventivo definitivi.

In questo senso, il Municipio ha già preso contatto con lo Studio di architettura Baserga Mozzetti Architetti per definire meglio alcuni contenuti del progetto presentato nell'ambito del concorso e approfondire già alcuni dettagli che andranno rivisti nella fase di progettazione definitiva. Tra questi si possono citare:

- una migliore redistribuzione degli spazi interni, senza che ciò stravolga però il concetto del progetto,

- una valutazione più dettagliata per quanto concerne la sistemazione esterna in corrispondenza dell'ex Scuola dell'infanzia. Come già rilevato dalla Giuria nel suo rapporto, *gli interventi di sistemazione esterna in corrispondenza dell'ex Scuola dell'infanzia vanno meglio precisati, favorendo una loro relazione diretta con i nuovi spazi pubblici progettati ed evitando che la struttura esistente posta a nord del comparto resti ai margini del progetto nel suo complesso. Inoltre, la giuria segnala che le aperture proposte per la nuova Casa comunale, generose e coerenti con il sistema strutturale, dovranno rispondere in maniera più adeguata alle esigenze funzionali e di discrezione rispetto agli spazi interni, attraverso un miglior controllo dell'esposizione e dell'orientamento.*

4. Costi - Progettazione

Su richiesta del Municipio, lo Studio di architettura Baserga Mozzetti Architetti ha presentato l'offerta d'onorario per l'elaborazione del progetto definitivo (PD) fino alla fase della domanda di costruzione.

L'onorario è stato calcolato sulla base di un costo di costruzione valutato come segue:

Pos.	Oggetto	CHF
1	Lavori preliminari - bonifica amianto e demolizione 3 edifici esistenti - adattamento cabina SES	200'000.--
2	Edificio - nuova casa comunale + parcheggio interrato (10'500 m ³ a CHF 1'000.--/m ³) - inclusi onorari specialisti (architetto, ingegnere, ecc.)	10'500'000.--
3	Attrezzature d'esercizio - impianto fotovoltaico	50'000.--
4	Lavori esterni - muri di sistemazione esterna - canalizzazioni (area casa comunale) - superfici esterne 4'300 m ² (sono esclusi lavori di sottostruttura strade comunali)	1'000'000.--
5	Costi secondari - autorizzazioni, allacciamenti, esoneri - copie, trasferte, planimetrie, doc. diversa - assicurazioni	150'000.--
6	Riserva 5%	500'000.--
7	Arredamento	300'000.--
	Totale IVA esclusa	12'700'000.--
	Iva 7.7% + arrotondamento	1'000'000.--
	Totale IVA inclusa	13'700'000.--

Il costo di costruzione sopra menzionato deriva da una valutazione di massima e sarà meglio definito con l'elaborazione del PD (margine +/- 10%).

L'onorario offerto dal progettista per la Fase 3 è così riassunto:

Pos.	Onorari	CHF
101.0	Rilievi, sondaggi	20'000.--
291.0	Architetti - spese e IVA inclusa	585'000.--
292.0	Ingegnere civile - spese e IVA inclusa	135'000.--
293.0	Ingegnere elettrotecnico - spese e IVA inclusa	25'000.--
294.0	Ingegnere RVCS - spese e IVA inclusa	40'000.--
297.3	Consulenza in energia / Fisica della costruzione / Acustica, spese e IVA inclusa	15'000.--
798.5	Consulenza Antincendio, spese e IVA inclusa	5'000.--
	Totale IVA inclusa	825'000.--

L'onorario sopra menzionato contempla sia la progettazione per la costruzione del nuovo edificio che la progettazione per la sistemazione esterna in corrispondenza con la ex Scuola dell'infanzia.

In allegato si producono alcuni piani del progetto vincitore, con una proposta di sistemazione esterna che riunisce i due comparti oggetto del concorso.

5. Incidenza finanziaria

Ipotizzando un investimento di CHF 13'700'000.--, in base ai disposti del nuovo Modello contabile armonizzato (MCA2) gli oneri finanziari a carico del Comune sono quantificati come segue.

Ammortamento

Per le costruzioni edili l'investimento deve essere ammortizzato tra un minimo di 33 anni e un massimo di 40 anni.

Per la nuova casa comunale si può applicare un ammortamento su 40 anni il cui onere annuo sarebbe di CHF 342'500.--.

Interessi

I tassi d'interesse al momento sono molto vantaggiosi.

Ipotizzando però un lieve incremento dei tassi e applicando prudenzialmente un tasso dell'1%, il costo annuo ammonterebbe a CHF 137'000.--.

Con un ammortamento su 40 anni, l'onere annuo complessivo risulterebbe come segue:

- ammortamento	CHF 342'500.--
- interessi	<u>CHF 137'000.--</u>
Totale	<u>CHF 479'500.--</u>

La parte del progetto comprendente i parcheggi sotterranei sarà in grado di produrre un reddito a parziale copertura dei costi summenzionati per il momento difficilmente quantificabile.

6. Conclusioni

Con la concessione del credito di progettazione, il Comune di Losone fa un ulteriore passo verso la costruzione di un nuovo centro civico comunale con lo scopo di dotare l'Amministrazione comunale di spazi lavorativi conformi alle esigenze e migliorare ulteriormente i servizi alla popolazione.

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

- 1. È concesso un credito di CHF 825'000.— per l'elaborazione del progetto e preventivo definitivi per la costruzione della nuova Casa comunale di Losone e la valorizzazione del comparto comprendente anche il sedime dell'ex Asilo.**
- 2. Il Credito sarà iscritto nel conto degli investimenti nr. 503.110 "Progetto definitivo nuova Casa comunale" del centro costo 090 Compiti non ripartibili.**
- 3. Termine di scadenza del credito (art. 13.2 LOC): 31 dicembre 2021.**

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

(firmato) C. Bianda

Il Segretario:

S. Bay