

Castel San Pietro, 10 novembre 2009

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 26 / 2009 - Ris. Mun. n° 1195 del 09.11.2009

Richiesta di credito di fr. 135'000.00 per il concorso pubblico con procedura selettiva inerente il progetto di ristrutturazione della Masseria Cuntitt

Signor Presidente del Consiglio Comunale,
Signore e Signori Consiglieri Comunali

Con questa richiesta di credito il Municipio propone la messa a concorso delle opere di progettazione relative alla ristrutturazione della Masseria Cuntitt, di proprietà comunale.

Scopo del bando di concorso è quello di designare alcuni professionisti, mediante una procedura selettiva, a cui affidare l'elaborazione di un progetto di ristrutturazione secondo le specifiche del bando medesimo.

Un'apposita giuria sceglierà quindi il progetto vincente e raccomanderà al Municipio l'assegnazione del mandato per l'ulteriore elaborazione del progetto per poter giungere alla messa in cantiere dell'opera.

Tanto l'assegnazione di un ulteriore mandato di progettazione come pure il finanziamento della ristrutturazione saranno evidentemente oggetto di ulteriori richieste di credito al Consiglio Comunale.

1. Premessa

La Masseria Cuntitt è stato uno dei complessi rustici di proprietà dei Conti Turconi costituenti il lascito della Fondazione Ospedale Beata Vergine a Mendrisio, ora passato in proprietà dello Stato¹. La masseria fu acquistata dal Comune di Castel San Pietro il 23 settembre 1982.

Le Commissioni del Consiglio comunale per il Centro Civico, rispettivamente per le Opere Pubbliche si sono occupate per oltre venti anni della destinazione del fondo. Così pure il Municipio ha fatto studiare svariati progetti, senza però raggiungere la convinzione necessaria per passare alla realizzazione di nessuno di essi.

Un punto fermo è stato posto nel 2004, quando le commissioni hanno rassegnato il rapporto conclusivo sulle possibilità e sulle modalità d'utilizzazione dell'immobile e sull'ordine di grandezza dell'investimento.

Grazie anche al cospicuo lascito del signor Raymond Bettex, la cui defunta moglie era originaria di Castel San Pietro, anche il problema del finanziamento ha potuto trovare soluzione così che, nel corso del 2009, il Municipio ha preso la decisione di principio di predisporre il MM per ottenere dal Consiglio Comunale il mandato necessario per indire il concorso d'architettura.

¹ Si veda in proposito "Le Terre dei Turconi", di Stefania Bianchi, Armando Dadò Editore (1999).

2. Caratteristiche generali della proprietà

Si tratta d'un edificio a corte aperta verso sud, di chiara architettura rustica lombarda², posto all'estremità sud-est del nucleo di Castel S. Pietro.

Una parte dei terreni annessi (orti e giardini lato est) è stata ceduta nell'Ottocento per la costruzione dell'asilo infantile, ora casa comunale. Fino a quel momento la masseria confinava ad est con il sagrato e, quindi, con la chiesa parrocchiale. A sud il fondo comprendeva invece l'intero pendio (coltivato) che raggiungeva la piana agricola di Campagna e, sul lato ovest, la Villa Turconi dove risiedevano i Conti (proprietari).

Oltre agli appartamenti, alle stalle, al fienile, ecc., lo stabile ha ospitato una tinaia (annessa al portico per il ricovero dei carri) ed un locale per l'allevamento dei bachi da seta (*bigatèra*). Nell'angolo nord-est del pianterreno è stata attiva per un certo periodo anche una piccola officina da fabbro.

I contenuti architettonici più evidenti sono dati dalle stalle coperte con volte circolari di mattoni, una delle quali a quadrifoglio con colonna centrale di granito. Altri elementi costruttivi tipici delle case coloniche del Mendrisiotto sono sparsi qua e là e non sono ancora stati inventariati.

La parte occidentale (*tinèra* e cascina con portico) è in buono stato: il tetto è stato rifatto una trentina d'anni or sono. Il resto dei corpi di fabbrica è mediocre, con parti già notevolmente deteriorate. Diversi i crolli avvenuti qua e là: solai di legno, abbaino, comignoli. Importanti lesioni sono visibili anche nelle murature principali, soprattutto quelle dell'ala est.

3. Obiettivi della ristrutturazione della Masseria

Si premette che sono auspiccate soluzioni polivalenti che permettano con mezzi semplici di abbinare o integrare tra loro gli spazi per ottenere strutture polifunzionali più grandi o complesse. Pertanto le superfici indicate di seguito non sono da intendere a se stanti, ma potrebbero essere costituite dalla somma di due o più superfici minori opportunamente abbinata.

3.1 Si prevede di utilizzare questo antico complesso edilizio per scopi pubblici e residenziali. Le aree adiacenti ed il cortile devono essere poste in relazione sia con le nuove utilizzazioni della Masseria, sia con gli altri contenuti pubblici del comprensorio.

a) Per **scopi pubblici**: cioè quale luogo d'aggregazione e per il tempo libero della popolazione di Castel S. Pietro.

Si prevedono in particolare:

- una sala multiuso per 100/120 persone, con possibilità d'apertura sul cortile e con annessi un locale bar/mensa con almeno 20 posti a sedere, cucina, dispensa, con posti a sedere anche all'esterno (cortile, ev. giardino);

² V. "Atlante dell'edilizia rurale in Ticino - Mendrisiotto", Giovanni Buzzi (a cura di), Edizioni Scuola tecnica superiore del Cantone Ticino (1994)

- due locali per riunioni e/o esposizioni per 10/20 persone ciascuno;
- almeno tre locali interdipendenti di superficie totale minima di 90 mq (netti), dove svolgere attività varie.

b) Per **appartamenti di 2, 3 ev. 4 locali** (ai piani superiori), accessibili anche mediante ascensore (almeno in parte idonei per persone anziane autosufficienti).

c) Devono inoltre essere creati alcuni **spazi ausiliari per l'amministrazione comunale** (locali ad uso archivio, depositi, ecc), come pure i locali di servizio, di deposito, per gli impianti tecnici, ecc. annessi ai contenuti di cui ai punti a) e b) ³.

3.2 La sistemazione del cortile e degli spazi liberi deve stabilire relazioni funzionali e spaziali non solo tra tali spazi e gli elementi costitutivi del complesso edilizio della Masseria Cuntitt rinnovata, ma anche tra quest'ultima e le altre strutture esistenti nell'area (aree e gli edifici d'interesse pubblico). Sono inoltre da prevedere anche zone verdi ed i posteggi per uso proprio (dimensionati secondo le norme di PR o VSS) e quelli per il personale e per gli utenti della Casa comunale (ca. 10 posti-auto).

Particolare attenzione dev'essere prestata agli aspetti paesaggistici: la Masseria Cuntitt si trova in una posizione particolarmente delicata, tra due aree di protezione, la Chiesa parrocchiale (bene culturale d'importanza cantonale) e la prima schiera di case del nucleo, della quale costituisce la testata.

4. Base giuridica del concorso proposto

L'intervento di trasformazione previsto comporta onorari di progettazione totali (architetto) che superano il limite oltre il quale la Legge sulle commesse pubbliche (LCPub) ed il Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP) impongono il concorso pubblico aperto a tutti gli offerenti abilitati⁴, con procedura libera⁵ o con procedura selettiva⁶.

Nel caso in oggetto è raccomandata la procedura selettiva in quanto risponde meglio alle esigenze. Sono da prevedere almeno tre progettisti; il numero massimo sarà stabilito dal Municipio d'intesa con i rappresentanti della Commissione Concorsi della SIA.

Si propone inoltre di dichiarare vincolante il Regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria SIA 142 per quanto non disposto diversamente nella legge o nel bando di concorso.

³ La natura geologica del terreno consente di ipotizzare la realizzazione di un piano interrato sotto alle aree libere da edifici o sotto ai corpi di fabbrica dei quali si dovesse prevedere la demolizione.

⁴ Nel nostro caso possono candidarsi tutti i progettisti provenienti dalla Svizzera ed anche dall'estero che hanno i requisiti fissati dal bando (titolo di studio, ecc.)

⁵ Procedura libera: tutti i progettisti interessati possono presentare un progetto.

⁶ Procedura selettiva: i progettisti annunciano il proprio interesse a presentare un progetto. La giuria ne seleziona un numero limitato (almeno tre) che viene ammesso ad elaborare un progetto di concorso (applicando quali criteri di scelta referenze, capacità dell'ufficio del concorrente ed esperienza nel particolare tipo di lavoro richiesto).

5. Giuria

Si propone la formazione di una giuria di 5 o 7 membri e 2 supplenti. La maggioranza della giuria deve essere formata da professionisti del ramo (architetti). La giuria dovrà approvare il bando di concorso, proporre al Municipio i nominativi dei progettisti selezionati per la presentazione del progetto, valutare i lavori inoltrati, determinare la graduatoria e raccomandare l'assegnazione del mandato per l'ulteriore elaborazione del progetto. I criteri di giudizio dovranno essere la qualità dei progetti rispetto alle richieste del bando e la loro completezza.

6. Atti di concorso

I concorrenti riceveranno con il bando di concorso un piano catastale, i rilievi e una documentazione fotografica e storica della Masseria, le prescrizioni e indicazioni del Piano Regolatore concernenti la zona ed il progetto. Dovranno consegnare il progetto in scala 1/200 e dettagli in scala maggiore, sufficienti per la comprensione della proposta ed il preventivo dei costi basato sul volume SIA.

7. Costi del concorso

Sono previsti i costi seguenti:

1. Montante premi	fr	80'000.-
2. Spese organizzative:		
a) rilievo informatizzato	fr	6'000.-
b) raccolta documentazione varia	fr	1'500.-
c) bando, pubblicazioni, ecc.	fr	5'000.-
d) costi di riproduzione, ecc.	fr	1'000.-
e) IVA (ca.)	fr	1'500.-
3. Indennità giuria e consulenti	fr	30'000.-
4. Imprevisti e diversi	fr	10'000.-

Totale	fr	135'000.-
		=====

Il Municipio e l'Amministrazione rimangono a disposizione per eventuali informazioni che vi necessitassero.

Il Municipio invita quindi il Consiglio Comunale a voler risolvere:

- è concesso un credito di fr. 135'000.00 per il concorso pubblico con procedura selettiva inerente il progetto di ristrutturazione della Masseria Cuntitt;
- il finanziamento avverrà attingendo alla disponibilità derivante dal conto 233.00 Fondo lascito Dottor Francesco e Ada Bernasconi (Bettex);
- l'investimento di fr. 135'000.00 sarà addebitato al conto 090.503.06 Progettazione ristrutturazione Masseria Cuntitt;
- il credito sarà considerato decaduto se il bando non verrà pubblicato entro 1 anno dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO

Il presente messaggio municipale è demandato per competenza all'esame delle Commissioni della gestione ed edilizia ed opere pubbliche.