

Ris. mun. n° 702 del 14.03.2022

In esame alle Commissioni della Gestione ed Edilizia ed opere pubbliche

17.03.2022

Messaggio municipale N° 03/2022

Richiesta di credito di fr. 372'000.00 per l'organizzazione di un concorso di progettazione per la riqualifica del comparto dell'area pubblica del centro paese

Al Lodevole Consiglio comunale di Castel San Pietro
Signori e Signore Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio il Municipio sottopone al Consiglio Comunale la richiesta di un credito per l'organizzazione dei un concorso di architettura per la riqualifica del comparto centro paese di Castel San Pietro.

Premessa

Il tema della pianificazione per lo sviluppo futuro dell'area pubblica centrale di Castel San Pietro è sempre all'attenzione del Municipio e della politica locale.

Il progetto centrale è in questi mesi quello del Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC) che sta occupando i delegati dei gruppi politici e i tecnici (MM 23/2020 approvato il 14.12.2020). Castel San Pietro è uno dei primi comuni in Ticino che si occupa di questo tema che presuppone la verifica della contenibilità del proprio PR.

Nello specifico della pianificazione dell'area pubblica del centro paese, ricordiamo che nel 2017, l'allora Municipio organizzò un gruppo di lavoro, rappresentato da tutti i partiti politici e coordinato dall'arch. Fabio Giacomazzi, per la pianificazione di quest'area con l'obiettivo di definire le linee guida condivise per la riqualifica del comparto adiacente al nucleo di Castel San Pietro, individuare eventuali aspetti da migliorare e identificare i punti di forza e pregio del luogo da valorizzare.

Successivamente, nella serata aperta alla popolazione dedicata all'acquisizione dell'ex stabile Diantus Watch, si mostrò ai nostri concittadini una visione generale del risultato dello studio di base riguardante appunto il Piano particolareggiato del comparto Centro paese.

Detto ciò, nel caso specifico il comparto del centro paese definito "InComune" è un tassello fondamentale per la crescita presente e futura di tutto il Comune. Della prospettata riorganizzazione beneficeranno tutta la comunità castellana, il nucleo storico, le aree di interesse culturale-didattico e/o naturalistico site nelle vicinanze così come le proprietà private adiacenti

Studio di base

Il Municipio nel novembre 2019 incaricò, con un credito in delega, lo studio atelier Ribo+ di elaborare lo studio di base (art. 18 cpv 2 Legge sullo sviluppo territoriale - Lst) riguardante il Piano particolareggiato del comparto InComune.

Per l'occasione il Municipio volle che fosse organizzato anche un Gruppo di accompagnamento politico composto da tutti i municipali e dai rappresentanti designati dai gruppi politici, con lo scopo di condividere i principi e i contenuti d'indirizzo oggetto del futuro comparto centro paese.

Dopo diversi incontri, sia tecnici che politici, nel luglio 2020 lo studio atelier Ribo presentò e consegnò al Gruppo di accompagnamento politico un documento finale che permise di capire che il programma dei contenuti richiesti possa essere soddisfatto e rispettivamente diede le indicazioni di concetto per l'organizzazione del Concorso di progettazione oggetto del presente Messaggio municipale.

Lo studio di base **non mette nessun vincolo di tipo progettuale** ai partecipanti del concorso.

Tema del concorso

In prossimità del nucleo storico di Castel San Pietro e sulla via di comunicazione principale che collega il paese a Mendrisio, la pianificazione comunale ha individuato un comparto, composto da fondi di proprietà pubblica, con l'obiettivo di riqualificare l'ingresso al nucleo e dotarlo dei servizi che non possono essere accolti all'interno dello stesso.

L'importanza strategica e geografica del comparto rende la sua pianificazione un'opportunità per valorizzare il paese intero e garantirne un posizionamento come Comune di pregio e attrattivo.

All'interno di questo comparto si intende creare un'atmosfera di accoglienza e benvenuto, favorita dagli spazi d'incontro, fruibili facilmente anche per diverse manifestazioni comunali (come, ad esempio, il carnevale, la Troterellata, rappresentazioni artistiche o altri utilizzi).

Con il concorso di progettazione il Municipio richiede l'elaborazione di un progetto del comparto centro, inteso come estensione del nucleo (zona di riferimento) ed in sinergia con le realtà oggi presenti e che continueranno ad interessare quest'area.

Il progetto dovrà prevedere:

- la riorganizzazione della viabilità (accessi e flussi) e dei parcheggi (interrati e scoperti) che sappia dare delle soluzioni sostenibili e innovative al tema del traffico e contempra le diverse utenze un domani presenti nell'area;
- l'inserimento di nuove abitazioni intergenerazionali, flessibili nella riconversione delle unità abitative in maniera da assorbire al meglio le esigenze odierne e future (c.f.r. Legge Anziani - LANz e Legge aiuto e cura a domicilio – LACD – 30.11.2010);
- l'integrazione di servizi di prossimità (negozi, farmacia, studio medico, ufficio postale, ...), spazi ad uso delle associazioni locali e laboratori protetti a beneficio dei futuri utenti, residenti e non;
- l'armonizzazione degli spazi liberi, verdi e minerali, che grazie alla morfologia del terreno costituiranno una nuova piazza pubblica, luogo di incontro e socializzazione, nonché la nuova porta d'entrata del nucleo.

Il comparto identificato comprende oggi al suo interno i seguenti servizi:

- una scuola dell'infanzia comunale;
- un ufficio postale;
- uno spazio a servizio delle associazioni locali;
- un punto vendita con la cooperativa locale;
- il magazzino comunale ed il centro di raccolta rifiuti.
- la ex-fabbrica di orologi Diantus Watch, un progetto di riattivazione parallelo, le cui sole aree esterne adiacenti sono da considerare in sinergia con il comparto in Comune;
- due importanti aree verdi: un parco giochi pubblico ed il parco pubblico sorto sul sedime di Villa Buenos Aires (demolita nel 1969).

Edifici e aree verdi sono delimitati da un'importante rete di percorsi locali e regionali con il relativo trasporto pubblico. Il presente concorso deve considerare la possibile sinergia con il comparto edificabile privato Gelusa (così da permettere un'eventuale sinergia tra ente pubblico e privato, ad esempio per i percorsi pedonali) e con il bosco ad esso confinante

Tramite il confronto fra le differenti proposte il Municipio auspica di poter individuare quella più adeguata dal profilo dell'inserimento paesaggistico, architettonico, costruttivo, economico, sostenibile e concettuale sulla base delle esigenze formulate nel presente programma.

In particolar modo si attende soluzioni che sappiano: riqualificare il luogo dal punto di vista paesaggistico, gestire efficacemente i flussi di persone e mezzi, proporre soluzioni architettoniche, tecniche e tipologiche innovative e di qualità, che sappiano favorire un'interazione sociale e generare delle sinergie con le strutture esistenti rispettando il quadro finanziario indicato nel bando.

Una progettazione che consideri un uso dinamico degli spazi, dagli spazi liberi ai parcheggi coperti, è auspicata.

Il Municipio richiede il raggiungimento dello standard nazionale per la sostenibilità dell'edilizia in Svizzera (SNBS), oltre che al rispetto dello standard Minergie-A® per le nuove costruzioni.

Per questo motivo il tema dell'accessibilità amplificata riveste un ruolo importante nella valutazione dei progetti. Sono auspiccate soluzioni spaziali "a misura di tutti", ovvero fruibili da persone con e senza disabilità, secondo i concetti della progettazione universale - Design for All.

Il comparto oggetto di concorso



Tel. +41 (0)91 646 15 62
Fax +41 (0)91 646 89 24
info@castelsanpietro.ch

Il comparto Centro Paese comprende i mappali 1279 + 130 + 1537 + 132 + 1277 e le strade 126 + 6 RFD (limitatamente all'area del comparto).

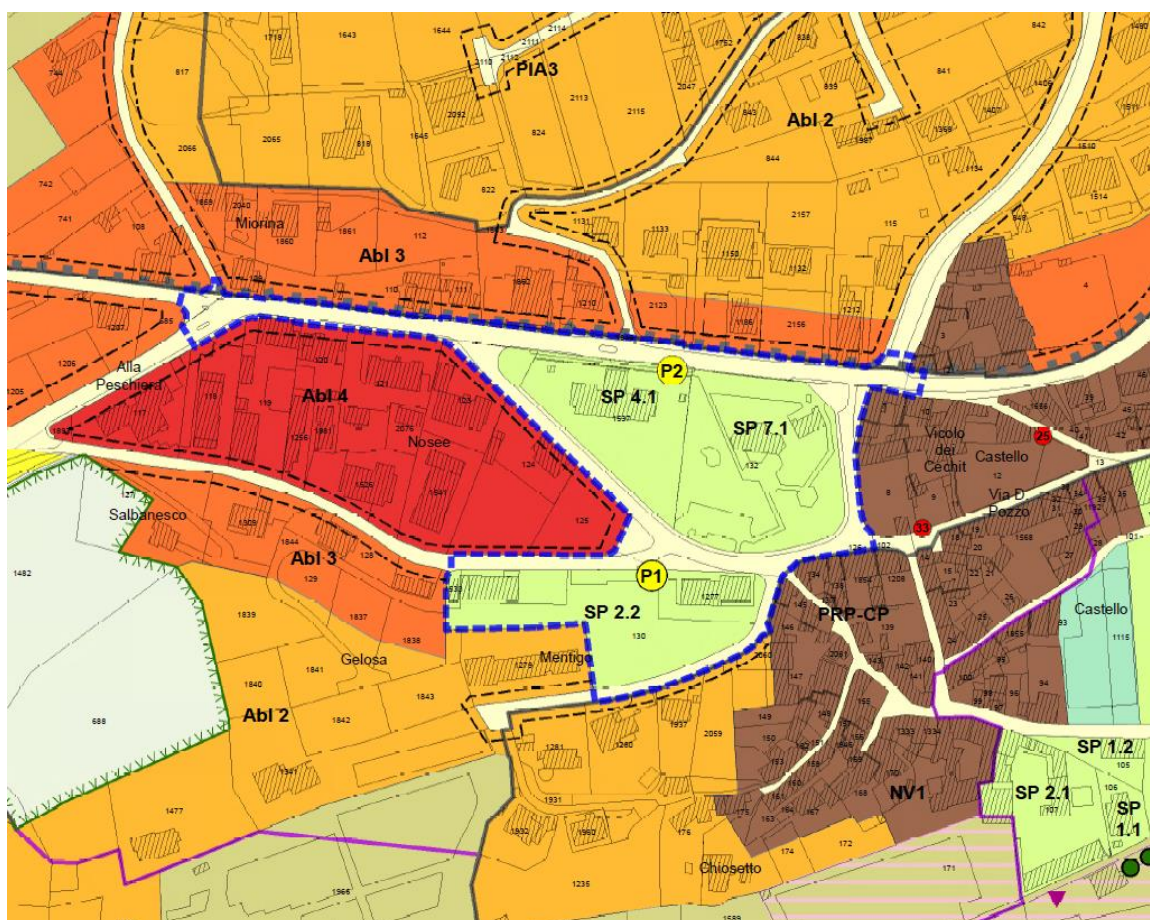
Esso misura una superficie di circa 19'050 m², di cui circa 17'000 m² sono oggetto del presente concorso, così suddivisa:

Mappale 130	3'249 m ²	Comune di Castel San Pietro
Mappale 132	4'448 m ²	Comune di Castel San Pietro
Mappale 1277	858 m ²	Società cooperativa di Consumo
Mappale 6	1'894 m ²	Repubblica e Cantone Ticino
Mappale 126	4'187 m ²	Comune di Castel San Pietro
Mappale 1279 *	1'592 m ²	Comune di Castel San Pietro
Mappale 1537 *	2'816 m ²	Comune di Castel San Pietro

* limitatamente agli spazi esterni non edificati

Il progetto che scaturirà dal concorso di progettazione sarà lo strumento pianificatorio per ancorare il Piano Particolareggiato (PP) comparto Centro Paese al Piano regolatore (PR) che dovrà seguire l'iter procedurale di una variante di PR.

Estratto adeguamento PR alla LST (preavvisato favorevolmente nell'esame preliminare)



Base legale e tipo di procedura

Per l'organizzazione del presente concorso, fanno stato:

- il Concordato intercantonale sugli appalti (CIAP), del 25 novembre 1994 / 15 marzo 2001 (CIAP);
- il Decreto esecutivo di approvazione delle direttive di applicazione CIAP, del 6 novembre 1996;
- il Regolamento di applicazione della legge sulle commesse pubbliche e del Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP), del 12 settembre 2006 (RLCPubb/CIAP);
- il Regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria SIA 142 (SIA 142), edizione 2009 versione italiana, per quanto non disposto diversamente nelle leggi sopra citate.

In quest'ottica il Regolamento SIA 142 dei concorsi d'architettura e d'ingegneria rappresenta un riferimento sicuro e collaudato per impostare la corretta procedura.

Fra le possibilità indicate dal Regolamento SIA 142, considerati il tema, gli obiettivi del concorso e la soglia che richiede un pubblico concorso, si è scelto di indire un **concorso di progetto anonimo** (Art. 3.3) **in 1 fase unica** (Art. 5) **a procedura libera** (Art. 6).

Tale procedura presenta i seguenti vantaggi:

- Poter scegliere tra un rosa di diversi progetti la soluzione migliore. In tal senso la procedura del concorso di progettazione è da ritenersi la migliore per l'Ente Banditore.
- Il concorso di progettazione permette di identificare la migliore soluzione, tra tante, di inserimento nel contesto urbano che tenga in considerazione il contenuto pubblico specifico, ed i condizionamenti posti dal contesto circostante, in particolare per i termini di qualità degli spazi sotto tutti i punti di vista e del rapporto spaziale e di circolazione con la parte edificata esistente, la nuova costruzione comprensiva dell'autosilo, la nuova piazza e i nuovi spazi verdi.
- Il concorso di progettazione permette d'individuare tra i progetti che saranno presentati la soluzione che meglio possa rispondere alle esigenze funzionali, economiche, architettoniche e energetiche del futuro comparto centro paese adeguata alle necessità odierne.
- la procedura libera a una fase risulta meno impegnativa in termini di tempo e di costi ma altrettanto gestibile di un concorso con fase di selezione, grazie ai criteri più restrittivi che si intendono adottare.

Composizione della Giuria

La giuria (SIA 142) deve essere composta in maggioranza da professionisti del ramo, di cui la metà indipendenti dal committente, e per la parte rimanente da rappresentanti del committente, rispettivamente da altre persone, non professioniste del ramo, con competenze e interessi in relazione al progetto.

La giuria sarà composta da 6 membri + 3 supplenti, suddivisi in 4 (+ 1 supplente) professionisti del ramo (architetti) indipendenti, e 2 (+ 2 supplenti) rappresentanti del Committente, quali membri dell'Esecutivo.

La giuria sarà supportata da un controllore dei costi e laddove lo si ritenesse opportuno, potrà coinvolgere consulenti esterni (come per esempio un giurista per la parte legale, uno specialista nella fisica della costruzione per le questioni relativi agli standard energetici, un consulente per la verifica dei costi o un funzionario cantonale in seno al Dipartimento della Sanità e della Socialità (DSS) per le tematiche relative alla didattica e al rispetto delle superfici e alla funzionalità dei locali.

Un rappresentante della pubblica amministrazione coadiuverà il coordinatore consulente nella funzione di segretario della giuria.

Contenuti richiesti

1	Riorganizzazione posteggi	quantità	m ² /loc	m ² tot
1.1	Posteggi – posti auto di cui ca. 25 di prossimità (coperti o scoperti) e ca. 100 posti coperti	~ 125		
1.2	Posteggi – posti moto e bici	~ 50		
Totale parziale		~ 175		
<hr/>				
2	Residenza e servizi	quantità	m ² /loc	m ² tot
2.1	Appartamenti 2.5 con possibilità di balcone	12	47	564
2.2	Appartamenti 3.5 con possibilità di balcone	4	97	388
2.3	Negozio	1	50	100
2.4	Alimentari	1	75	150
2.5	Posta	1	100	100
2.6	Farmacia	1	140	140
2.7	Medico	1	140	140
2.8	Spazi per associazioni	1	250	250
2.9	Spazi per socializzazione intergenerazionale	1	100	100
2.10	Spazi per laboratori protetti	1	127	127
2.11	Tecnica	1	150	150
2.12	Lavanderia comune	1	50	50
2.13	Depositi e cantine	1	95	95
2.14	Connessioni verticali e orizzontali			
2.15	Deposito per materiale manifestazioni	1	375	375
2.16	WC pubblici	4	12	48
Totale parziale				2'777
<hr/>				
3	Spazi liberi	quantità	m ² /loc	m ² tot
3.1	Nuova porta del nucleo storico con piazza e parco pubblici, parco giochi esperienziale inclusivo e altri spazi dinamici che favoriscano l'ospitare eventi pubblici, sagre di paese, mercatini di natale, cinema all'aperto, ...		~ 5'100	~ 5'100
3.2	Area raccolta rifiuti coperta		~ 30	~ 30
3.3	Contenitori rifiuti interrati esterni		~ 20	~ 20
Totale parziale				5'150

Coordinamento della procedura

Le verifiche e gli studi preliminari, compresi l'elaborazione del programma degli spazi, la verifica preliminare dei costi per rapporto al programma, l'allestimento del bando di concorso e l'accompagnamento e il coordinamento della procedura di concorso in tutte le sue fasi saranno assicurate dallo studio atelier Ribo+ di Cadenazzo.

Lo stesso si avvarrà, nella misura massima possibile, delle prestazioni amministrative e tecniche della Cancelleria comunale e/o dell'Ufficio tecnico.

Preventivo dei costi della procedura

Descrizione onorario di progettazione		Importi (spese e Iva incluse)
Coordinatore concorso	fr.	75'390.00
Giuria	fr.	25'676.00
Consulenti esterni		
• giurista	fr.	6'462.00
• notaio	fr.	6'462.00
• controller costi	fr.	48'465.00
Montepremi	fr.	180'000.00
Modelli	fr.	21'540.00
Spese amministrative, esposizione	fr.	11'750.00
imprevisti	fr.	
• ulteriori fasi di approfondimento	fr.	16'877.00
• diritti d'autore su progetto paesaggio non premiato	fr.	15'000.00
TOTALE IVA E SPESE COMPRESSE	fr.	407'622.00

Ricapitolazione costi complessivi

Totale investimento

Totale costi di progettazione concorso di progettazione fr. 407'622.00
 ./ onorario di coordinatore (prima fase già attuata) fr. 32'310.00
 ./ giuria e spese (prima fase già attuata) fr. 3'985.00

Totale IVA compresa fr. 371'327.00

Totale arrotondato IVA e spese comprese fr. 372'000.00
 =====

L'investimento influenzerà in media annuale gli ammortamenti del Comune per fr. 37'200.00, considerando un ammortamento in 10 anni (Regolamento sulla gestione finanziaria del Comune).

Il Municipio e l'Amministrazione restano a vostra disposizione per qualsiasi informazione. Il bando di concorso certificato dalla SIA non è oggetto di approvazione da parte del Consiglio comunale, rimane a disposizione delle Commissioni o dei singoli consiglieri comunali su richiesta.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è concesso un credito di fr. 372'000.00 per l'organizzazione di un concorso di progettazione per la riqualifica del comparto centro paese;
- l'investimento sarà addebitato sul conto 5290.019 Concorso di progettazione comparto centro paese;
- il credito sarà considerato decaduto se l'organizzazione del concorso di progettazione per la riqualifica del comparto centro paese non inizierà entro 1 anno dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO