

Via San Gottardo 90
casella postale
6828 Balerna
Svizzera
www.balerna.ch

Balerna, 6 settembre 2024

MM 14 / 2024

Richiesta di un credito di Fr. 280'000.-- per il Mandato di studio in parallelo per il Centro paese

RM 945/10.09.2024

All'On.do
Consiglio comunale
Balerna

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

Con il presente Messaggio si porta all'attenzione del vostro consesso la richiesta di un credito per indire un Mandato di studio in parallelo (Regolamento SIA 143) volto a individuare delle proposte che permettano al Comune di Balerna di delineare un programma di sviluppo di due importanti proprietà comunali situate in Centro paese.

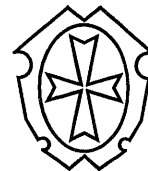
1. Introduzione

Con il recente trapasso di proprietà di una parte dello stabile denominato "Ex Ufficio postale", senza dimenticare in precedenza l'acquisizione dello stabile "Ex Casa Jäggli, il Comune di Balerna è divenuto proprietario di due ulteriori importanti edifici e spazi situati proprio nel cuore del paese.

Se per la "Ex Casa Jäggli" la destinazione d'uso si è delineata fin da subito, l'acquisizione dell'edificio dell'Ex Ufficio postale ha invece avuto un carattere più strategico.

Come indicato nel Messaggio municipale MM 7 / 2023 "Richiesta di un credito di Fr. 510'000.-- per l'acquisto della quota di comproprietà di Posta Immobili SA al mappale 1133 RFD Balerna" l'acquisizione è stata voluta per porre le basi di una possibile riqualifica urbana volta alla creazione di spazi aggregativi in Centro paese, aprendo così diversi possibili scenari interessanti per meglio utilizzare, o valorizzare, l'intero comparto.

Sempre nel citato Messaggio, il Municipio aveva indicato la volontà di promuovere un concorso d'idee per individuare obiettivi, contenuti e proposte per rendere quest'area centrale un punto vitale del paese, idealmente da valutare congiuntamente al sedime Ex Asilo, così da determinare le ipotesi di sviluppo e valorizzazione dell'intero comparto.



Infatti, coerentemente con gli intendimenti enunciati nel piano degli investimenti del preventivo del 2023, poi ripresi nel 2024, è stato previsto un importo di Fr. 50'000.-- per pianificare l'avvio di un possibile concorso.

2. Mandato “Coordinatore del concorso”

Nel novembre 2023 il Municipio ha individuato nella figura dell'Arch. Massimo Cattaneo dello studio Architetti associati Cattaneo Birindelli di Balerna la figura professionale ideale per accompagnare il Municipio nell'organizzazione e coordinazione di un concorso, conferendogli così il relativo mandato.

Vista la natura particolare del “Mandato di studio in parallelo”, procedura non usuale e non da subito chiaramente delineabile, il mandato è stato suddiviso in tre fasi ben distinte, la prima già deliberata volta a preparare le basi del concorso e il presente Messaggio municipale, mentre la seconda e terza riferibili alla vera e propria procedura di concorso.

A oggi si è svolta la prima fase che ha consentito di delineare i contorni del concorso:

1) Fase preliminare

Questa prima fase, conclusasi nel corso del mese d'agosto, ha permesso di determinare: il contesto storico e urbano del comparto di concorso, la delimitazione dell'area d'esame e le tematiche da esaminare, il quadro pianificatorio, la definizione della Collegio di esperti che valuterà le proposte che emergeranno dai professionisti selezionati e infine la scelta della forma di concorso, valutando le possibili varianti procedurali.

Obiettivo di questa fase è stata anche la definizione dei contenuti, spazi e necessità minime che si vogliono inserire all'interno dell'area di concorso.

Con la visione di allargare il più possibile la cerchia di persone potenzialmente interessate ai contenuti del comparto, durante lo svolgimento dei lavori preparatori, il Municipio ha deciso di incontrare in una serata informativa le Associazioni attive nel paese, dando modo di avanzare loro esigenze di spazi o aspettative più generali, così da tenerne conto al momento dell'allestimento del bando di concorso.

La redazione del presente Messaggio municipale conclude la fase preliminare del mandato.

La seconda e la terza fase saranno invece affrontate dopo l'ottenimento del credito da parte del vostro consesso e prevedono le seguenti prestazioni:

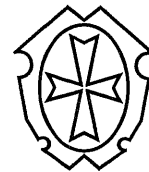
2) Fase di preparazione del bando di concorso

Allestimento del vero e proprio bando di concorso, che dovrà essere validato dal Collegio di esperti, dal Municipio e infine dalla SIA (Società svizzera degli ingegneri e degli architetti).

In esso saranno definiti tutti gli elementi del concorso, sia procedurali sia di contenuti e obiettivi che il Municipio si è prefissato.

3) Fase di svolgimento del concorso

La terza fase del mandato comprenderà la fase vera e propria di svolgimento del mandato di studio in parallelo, ed in particolare prevede la conduzione del concorso,



dalla pubblicazione del bando, all'accompagnamento del Committente, il Municipio di Balerna, del Collegio di esperti che saranno chiamati a giudicare i progetti, o meglio le idee progettuali, sino al rapporto conclusivo in cui saranno date le raccomandazioni al Municipio su quale proposta, o proposte, meglio hanno interpretano gli obiettivi di sviluppo e riqualifica del comparto.

Il mandato della prima fase, finanziata tramite un credito specifico nelle competenze del Municipio, ha comportato una spesa di ca. Fr. 18'000.00, mentre i costi per la seconda e terza fase sono inseriti nel preventivo oggetto del presente Messaggio municipale.

3. Collegio di esperti

Analogamente a quanto avviene nei concorsi di progettazione, anche nell'ambito dei mandati di studio in parallelo deve essere nominata da parte del Municipio una "giuria", o meglio "collegio di esperti", che è garante nei confronti del Committente e dei partecipanti del corretto svolgimento del concorso conformemente ai regolamenti SIA. Esso esamina, discute e giudica le proposte dei concorrenti e infine allestisce un rapporto all'attenzione del Committente con le proprie considerazioni sui risultati del progetto/idee che meglio hanno risposto ai quesiti posti dal bando di concorso.

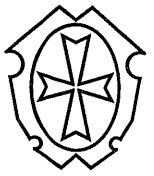
Di regola i membri con diritto di voto sono individuati in professionisti qualificati provenienti dai campi d'attività pertinenti ai temi del concorso e di ulteriori membri designati liberamente dal Committente. Nei casi in cui sono necessarie competenze in più campi professionali, si propone una composizione pluridisciplinare del collegio d'esperti, supportato se del caso da consulenti specifici così da poter garantire una valutazione globale delle proposte.

Sulla base di queste considerazioni il Municipio, supportato dall'Arch. Massimo Cattaneo, ha individuato le seguenti figure professionali esterne con diritto di voto:

- Arch. Paolo Canevascini, contitolare di uno studio d'architettura, membro della commissione concorsi della SIA Ticino, docente SUPSI e organizzatore e partecipante di vari concorsi, tra cui diversi nella forma di mandati di studio in parallelo
- Arch. Felix Günther, pianificatore, contitolare di uno studio di pianificazione, docente di pianificazione alla SUPSI ed ex-docente all'ETH nello stesso indirizzo;
- Arch. Raffaele Cavadini, titolare di uno studio d'architettura, conoscitore e particolarmente sensibile alla realtà del nostro paese avendo seguito tutti i lavori di restauro del complesso del Palazzo della Nunziatura, il Battistero e la Collegiata;
- Arch. Maia Leonelli, libera professionista quale architetto paesaggista, invitata regolarmente per le critiche presso atenei svizzeri e docente in architettura del paesaggio presso la SUPSI.

Le figure professionali vengono affiancate dai seguenti rappresentanti del Committente/Municipio con diritto di voto, che per regolamento devono essere in numero minoritario rispetto ai professionisti esterni:

- Sindaco Avv. Luca Pagani, quale Capo Dicastero Edilizia pubblica, privata e pianificazione;
- Alberto Benzoni, quale Capo Dicastero Ambiente e risorse energetiche;
- Edy Muscionico, quale Capo Dicastero Finanze.



Il Collegio d'esperti è completato dalle seguenti figure di supporto, senza diritto di voto:

- Arch. Massimo Cattaneo, quale coordinatore del concorso;
- Capo tecnico Ing. Massimo Negri, quale segretario.

Nelle fasi d'esame delle proposte, se del caso il Collegio di esperti può avvalersi di ulteriori figure esterne, non aventi diritto di voto, per pareri mirati quali ad esempio altri funzionari dell'Amministrazione comunale, il pianificatore incaricato della revisione del PR, Associazioni, altri proprietari situati all'interno del comprensorio di studio, ecc.

4. Comparto del concorso

Il Comune dispone di due tasselli, costituiti il primo dalla comproprietà al mappale 1133 -Ex Ufficio postale- e il secondo dall'area composta dai mappali 254 -Ex asilo/posteggio Cimitero e 255 -Posteggio sterrato-, la cui destinazione e sistemazione non sono ancora definite. Il PR vigente, come quello in revisione, per il momento li inseriscono genericamente in due aree di "Zona di interesse pubblico" ipotizzando dei possibili contenuti.

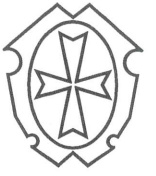
La lettura della situazione planimetrica del Centro paese mette subito in risalto il fatto che, a parte alcune eccezioni, le varie zone d'interesse pubblico a monte della Via San Gottardo costituiscono un intero ed unitario settore, "quartiere pubblico", che parte dalla Villa Vescovile sino al campetto sportivo dell'Oratorio, inglobando il complesso degli edifici ecclesiastici, quello degli edifici scolastici e dell'amministrazione comunale; in pratica tutte le infrastrutture pubbliche del Centro paese.

Le due aree in esame rappresentano due tasselli la cui caratteristica comune è quella che, potenzialmente, potrebbero unire una larga fascia del Centro del paese.

Il mandato di studio in parallelo quindi non dovrà limitarsi a determinare gli sviluppi delle sole due aree citate, ma bensì contestualizzarle e valorizzarle per rapporto a tutte le infrastrutture pubbliche, o d'interesse pubblico, con i loro contenuti e destinazioni d'uso già presenti nel comparto.

In questo senso il concorso porrà anche l'obiettivo di ricercare le migliori proposte per valorizzare gli spazi aperti che potranno fungere da punti d'aggregazione, di interconnessione, o meglio di collegamento tra i vari tasselli.

L'immagine sottostante indica l'area d'interesse del concorso, evidenziando i due tasselli principali, sulla quale i concorrenti dovranno chinarsi per sviluppare le proprie proposte.



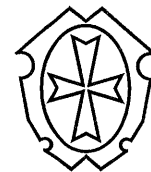
5. Contenuti

Un altro dei temi sui quali il Municipio si è chinato durante i lavori preparatori per gettare le basi del concorso è quello dei contenuti, o auspici, per i quali ci si attende delle proposte da parte dei partecipanti al concorso.

A tal proposito, con una serata dedicata alle Associazioni attive nel paese, il Municipio ha voluto raccogliere anche da esse le necessità, esigenze e aspettative che potrebbero trovar risposta nei comparti d'esame.

Da parte delle Associazioni è emerso piuttosto chiaramente la necessità di avere degli spazi modulabili adatti alle proprie esigenze di deposito di attrezzature/materiali, allo svolgimento di riunioni e collocare anche solo la sede fisica; idealmente spazi si dedicati, ma che possano anche creare delle sinergie tra le varie associazioni.

E' emersa pure l'esigenza di maggior spazi, sia nelle dimensioni e sia a livello qualitativo (area esterna), da parte del preasilo Tartaruga, che non funga solo da punto d'accoglienza per i bambini ma che possa sviluppare ulteriormente le attività di



socializzazione per le famiglie; idealmente in un'ubicazione che possa anche trovare delle sinergie con le altre Associazioni/Enti presenti nel Comune.

Nell'ottica di non condizionare eccessivamente le possibili proposte che potranno venire dall'esterno, lasciando quindi il maggior margine possibile propositivo ai concorrenti con altri contenuti, il Municipio si è limitato ad indicare unicamente le desiderate minime alle quali i concorrenti dovranno dare risposta.

- 1) Spazio dedicato alle Associazioni di paese e attività di coworking, modulabile, con locali sia dedicati e sia condivisibili.
- 2) Preasilo per l'accoglienza di bambini (fascia 0-4 anni) e punto di socializzazione delle famiglie.
- 3) Spazio aperto aggregativo.
- 4) Autorimessa interrata con una capienza orientativa di ca. 90 stalli.
- 5) Spazi verdi di qualità e in generale attenzione alla tematica delle isole di calore.
- 6) Spazio aperto per manifestazioni, con possibilità di posa di un capannone di 30x15 m o simili.

6. Procedura del concorso

La relazione preliminare allestita dall'organizzatore del concorso Arch. Massimo Cattaneo ha messo sul tavolo del Municipio e del Collegio di esperti le possibili opzioni per l'allestimento del concorso.

Senza entrare nel merito dei vari scenari, con l'intento di aprire il più possibile la procedura, il Municipio su proposta unanime del Collegio di esperti ha individuato la forma del **mandato di studio in parallelo con procedura selettiva**.

La procedura prevede le seguenti fasi:

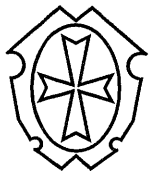
– 1a Fase – Procedura selettiva

Questa fase consiste nella pubblicazione del bando di concorso nella forma della procedura libera, a cui tutti gli interessati rispondenti a dei requisiti di base predeterminati (verosimilmente un team composto da almeno un architetto e un architetto paesaggista) potranno rispondere presentando la propria candidatura. I potenziali concorrenti documentano le proprie referenze di opere costruite, concorsi o progetti a cui hanno partecipato, unitamente alla redazione di una sintetica relazione sui concetti, idee e visioni che potrebbero poi sviluppare, se selezionati, nella seconda fase del concorso.

Dal momento che la conclusione del concorso non sfocia in un progetto concreto e realizzativo, ma bensì un concetto "Masterplan" di possibile sviluppo del comparto, da realizzarsi a tappe, su un arco temporale anche lungo e con progetti specifici che andranno successivamente sviluppati e non necessariamente affidati al concorrente che ha presentato la miglior proposta, le esperienze realizzative dei partecipanti non sono così determinati. A prevalere dovrebbero essere le capacità del concorrente di cogliere e immaginare le risposte alle necessità del Comune di Balerna, non per forza dettate unicamente dalla lunga esperienza professionale.

In quest'ottica le intenzioni sono pertanto quelle di non porre paletti troppo restrittivi alle candidature in entrata in modo di permettere di raccogliere il maggior numero possibile di concorrenti con le loro visioni, aprendo così anche la possibilità di partecipazione a giovani architetti o a idee più innovative.

La procedura selettiva si conclude con l'individuazione da parte del Collegio di esperti di 3 o 4 candidati a cui il Municipio affida il Mandato di studi in parallelo – 2a Fase.



– 2a Fase – Mandato di studio in parallelo

I 3 o 4 concorrenti selezionati nella prima fase sono chiamati ad approfondire le loro idee/visioni iniziali, chinandosi nel concreto degli obiettivi posti dal concorso.

Le proposte dei concorrenti sono sviluppate gradualmente, idealmente in tre fasi progettuali, che prevedono al termine di ognuna una presentazione con relativa discussione aperta con la Commissione di esperti.

Questo modo di procedere è particolarmente interessante perché permette, da una parte di discutere apertamente le proposte avanzate, eventualmente correggendone i contenuti qualora non dovessero rispondere agli obiettivi o desiderate del Committente, e dall'altra di richiedere degli approfondimenti mirati a quelle proposte ritenute più interessanti.

Altro vantaggio del mandato di studio in parallelo è quello che nel procedere dei lavori potenzialmente si riesce già a costruire delle proposte finali con un certo grado di consenso.

Le discussioni potrebbero anche avvenire alla presenza di tutti i mandatarî selezionati, così che tutti ne possano beneficiare per cogliere possibili spunti per meglio orientare e sviluppare le proprie proposte.

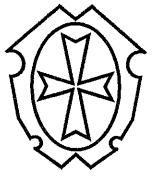
Al termine della procedura, il Collegio di esperti allestisce un rapporto all'attenzione del Municipio, con una valutazione delle proposte emerse dal concorso, individuando quella che meglio risponde agli obiettivi posti dal Municipio, oppure selezionando una combinazione di proposte, suggerimenti di eventuali approfondimenti necessari, possibili scenari di sviluppo, ecc.

Da precisare che al termine della procedura il Municipio non ha un impegno vincolante con il/i concorrente/i per tutti gli sviluppi progettuali futuri. Potrebbe per contro essere interessante, anche per rendere attrattivo il bando, limitarsi ad impegnarsi nel mantenere un rapporto di consulenza/accompagnamento nel tempo sul proseguo dello sviluppo nel comparto e, se del caso, attribuendogli anche dei mandati specifici, tenuto conto del rispetto dei valori soglia di mandato stabiliti dalla Legge sulle commesse pubbliche.

7. Costi

Per quanto attiene ai costi, essi sono stimati complessivamente a Fr. 280'000.-- così suddivisi:

Retribuzione dei 3-4 concorrenti selezionati	Fr. 120'000.00	1)
Onorari Collegio di esperti	Fr. 48'000.00	2)
Mandato coordinatore del concorso	Fr. 57'000.00	3)
Ev. indennizzi consulenti esterni	Fr. 4'000.00	4)
Modello digitale del comparto	Fr. 5'000.00	5)
Spese amministrative diverse	Fr. 2'000.00	6)
Imprevisti (ca. 10%)	Fr. 24'000.00	7)
Totale parziale 1	Fr. 260'000.00	
Arrotondamento	Fr. - 980.60	
Totale parziale 2	Fr. 259'019.40	
IVA 8.1 %	Fr. 20'980.60	
Totale complessivo	Fr. 280'000.00	



Note:

- 1) Mandati di studio in parallelo: retribuzione di Fr. 30'000.00 per concorrente.
- 2) Collegio di esperti: retribuzione dei 4 membri esterni per 8 giornate (3 incontri nella fase preparatoria, 2 giornate per la preselezione dei candidati, 3 giornate workshop intermedi compreso rapporti intermedi, 1 giornata presentazione finale, 1 giornata riunione finale e rapporto al Committente), 4 membri x 1'500.00 CHF/membro/giorno.
- 3) Mandato coordinatore del concorso: retribuzione mandato per la Fase 2 (Preparazione del bando di concorso) e Fase 3 (Svolgimento del concorso).
- 4) Consulenti esterni: retribuzione specialisti esterni (Pianificatore e Consulente giuridico).
- 5) Modello digitale: ortofoto con curve di livello e modello 3D degli stabili.
- 6) Spese diverse: spese pubblicazione bando, riproduzione elaborati grafici, ecc.
- 7) Imprevisti: 10% prudenziale, tenuto conto della procedura di concorso non usuale ed eventuali necessità di ulteriori approfondimenti puntuali nel corso della procedura del mandato di studio in parallelo.

4 Finanziamento e incidenza sul conto economico

4.1 Finanziamento

La procedura di concorso non beneficia di alcun finanziamento esterno.

4.2 Incidenza sul conto economico

Riferimento al Preventivo 2025

L'investimento sarà inserito nel preventivo degli investimenti 2025.

Incidenza sul conto economico

Per il calcolo dell'incidenza sul conto economico (gestione corrente) si adottano i seguenti parametri:

Tasso d'interesse: 1% calcolato sul valore residuo teorico del debito (calcolato sulla base di un ipotetico rimborso annuo equivalente all'ammortamento del saldo a bilancio).

Ammortamento: classificato secondo le nuove disposizioni legali definite dall'art. 165 Legge Organica Comunale (LOC) e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) e calcolato, a quote costanti in base alla natura e alla durata di vita teorica del bene, dall'anno seguente la messa in servizio delle singole opere.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati da MCA2, considerato che le progettazioni di opere possono essere ammortizzate secondo la durata di vita dell'oggetto progettato, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento oggetto del presente MM è così previsto:

N° conto e descrizione	Costi lordi	Ricavi lordi	Costo netto	Durata	Amm. annuo
1429 – Altri investimenti in beni immateriali	280'000.00	0.00	280'000.00	33	8'485.00

Per quanto riguarda i costi per interessi, essi sono calcolati come costo teorico sul valore residuo del debito e ciò comporta un dato medio annuo di ca. Fr. 1'500.00.



5 Programma d'attuazione

L'intenzione è quella di procedere alla pubblicazione del bando di concorso ad inizio anno 2025 così da poter avviare il Mandato di studio in parallelo ad inizio primavera. L'obiettivo è di poter concludere i lavori del concorso, con la presentazione dei risultati, nei primi mesi dell'anno 2026.

Pertanto, sulla base delle considerazioni esposte e restando a vostra disposizione per eventuali informazioni che dovessero necessitare, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. E' concesso al Municipio un credito di Fr. 280'000.00 per il Mandato di studio in parallelo per il Centro paese.
2. Il credito concesso è adeguato ad eventuali aumenti dell'indice dei costi di costruzione (Art. 174 cpv. 2 LOC).
3. La spesa è da iscrivere al conto investimenti.
4. Il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2027.

Con perfetto ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:
Avv. Luca Pagani



Il Segretario:
Angelo Russo