

**M.M. no. 77 concernente la richiesta di un credito di fr. 315'000.- per la progettazione definitiva del nuovo autosilo del quartiere di Locarno Monti.**

Locarno, 12 dicembre 2018

Al Consiglio Comunale

**Locarno**

Gentile Signora Presidente, Gentili Signore e Egregi Signori Consiglieri Comunali,

**Premessa**

Con il MM no. 78 del 10 agosto 2015 vi avevamo sottoposto la richiesta del credito per l'organizzazione del concorso d'architettura relativo al nuovo autosilo del quartiere di Locarno Monti. La sua base si fonda sulla variante di piano regolatore, approvata nel 2011, che attribuisce questa destinazione al terreno comunale ubicato sotto la chiesa della SS Trinità dei Monti (mappale nr. 1245).

La successiva approvazione da parte del vostro Legislativo, nella sua seduta del 9 novembre 2015, aveva permesso di dare avvio all'allestimento del bando di concorso. In questa fase ci siamo visti confrontati con non poche remore da parte della Commissione concorsi della SIA, vuoi per la scelta della procedura ad invito, vuoi, soprattutto, per la clausola che il Consiglio Comunale ha voluto inserire in merito al limite di spesa obbligatorio per i progetti in concorso. La formulazione di questo criterio di giudizio è stata infine ponderata in modo da permettere la sua conformità al regolamento della SIA.

La procedura di concorso ha quindi preso formalmente avvio solo nell'aprile di quest'anno, con l'invio degli atti ai 5 studi d'architettura scelti dal Municipio, seguendo anche le raccomandazioni scaturite dalla discussione in Consiglio Comunale, al fine di dare la preferenza a professionisti aventi la sede a Locarno e segnatamente:

- COArchitetto Sagl (arch. Claudio Orsi)
- Buzzi Studio d'architettura
- Michele Arnaboldi Architetti
- Aldo Cacchioli Architecture SA
- Studio d'architettura Snozzi Groisman & Groisman

La consegna dei progetti è avvenuta in data 2 luglio e la giuria si è riunita 2 settimane dopo per esprimere il proprio giudizio. Il Municipio ha successivamente deciso di seguire le raccomandazioni della giuria, richiedendo agli autori del progetto vincitore un'offerta per le loro prestazioni fino alla consegna del progetto definitivo (fase 3 delle prestazioni fissate dalle norme SIA 102 e 103).

## Il progetto vincitore

La giuria, nelle conclusioni del suo rapporto, esprime il suo apprezzamento per la varietà delle soluzioni presentate che ha permesso di trovare una risposta adeguata al luogo e al programma di concorso. L'assegnazione del primo rango è andata a favore del progetto BALDASSARE dello studio Michele Arnaboldi Architetti, affiancato dallo studio d'ingegneria Pianifica SA. La giuria ha ritenuto che:

*Il progetto dimostra una lettura precisa e sensibile degli elementi caratterizzanti il paesaggio: la morfologia, i percorsi pedonali, il rapporto con il sagrato e l'adiacente chiesa della SS Trinità. Il progetto inoltre, riproponendo il concetto dei terrazzamenti tipici della zona collinare, riduce l'impatto del volume e favorisce un inserimento urbanistico di qualità.*

*L'intervento genera una sequenza di spazi pubblici di dimensioni corrette e relazionati tra di loro attraverso collegamenti logici e di facile lettura. L'espressione architettonica, grazie all'uso del materiale delle facciate, è perfettamente coerente con l'impostazione urbanistica.*

*La giuria ha inoltre apprezzato l'integrazione del collegamento pedonale (scalinata) esistente con i singoli livelli dei terrazzamenti, attraverso un adattamento del percorso. La separazione dell'autosilo in tre livelli con accessi distinti favorisce l'inserimento paesaggistico e permette inoltre una destinazione differenziata per tipo d'utenza.*

*Non convince pienamente la soluzione adottata nella fascia di arretramento dalla via ai Monti, dove risulta necessario ripensare l'assetto dello spazio destinato alla raccolta dei rifiuti e agli altri servizi. In modo particolare, vanno ristudiati l'abbassamento in corrispondenza dell'accesso a questa zona e la collocazione della cabina elettrica.*

A livello tecnico, il progetto si caratterizza per un volume costruito di ca. 6'500 mc, 3 livelli di parcheggio, ognuno con la propria entrata, 71 posti auto interni e 2 esterni. Tutti i parametri dettati dal Piano regolatore (numero posti auto, distanze, arretramenti, quote, materiali) sono rispettati. La planimetria generale del progetto e il rendering allegati (Allegati 1 e 2), mostrano chiaramente la qualità della proposta ed il suo corretto inserimento nel contesto circostante. Riassumendo i punti essenziali si osserva che:

- Al Piano 0 trovano posto 24 stalli, 1 posteggio per disabili, il centro per la raccolta differenziata, le caselle postali, il WC e la cabina elettrica;
- Al Piano 1 trovano posto 24 stalli, i 2 posteggi esterni e i contenitori per RSU;
- Al Piano 2 trovano posto 21 stalli e 1 posteggio per disabili;
- Sul tetto viene creato uno spazio pubblico arredato con piante, aiuole e panchine, posizionato su 2 livelli, per una superficie totale di ca. 750 mq;
- Ogni livello è collegato all'altro sia tramite scale, sia attraverso rampe accessibili per disabili. I progettisti hanno pure previsto un vano per l'eventuale inserimento di un ascensore;
- Il sagrato della chiesa viene in parte ridisegnato, mantenendo le piantagioni esistenti e creando una correlazione con il primo tratto di via del Tiglio, per il quale viene proposta una moderazione della velocità (zona 20 km/h). Questo spetto sarà oggetto di un approfondimento, non essendo incluso nel mandato, di cui il presente credito.

A livello finanziario, invece di fare allestire il preventivo di spesa ai singoli concorrenti, con tutte le differenze che ne potevano derivare, il Municipio ha preferito affidarsi ad un verificatore esterno che ha analizzato tutti e 5 i progetti, secondo dei parametri unitari. Il grado di precisione

della stima dei costi è del +/- 15%. La tabella allegata (Allegato 3), mostra in modo chiaro che tutti i progetti presentati comportano una spesa vicina o superiore a fr. 4 Mio (IVA esclusa). A tal proposito, la giuria, perfettamente cosciente della problematica, segnala che:

*la giuria prende atto che nessuno dei progetti rispetta il budget massimo di fr. 2,6 Mio (IVA esclusa), indicato dal Consiglio Comunale al momento dell'approvazione del credito per il concorso. La giuria ritiene però che l'esercizio svolto dimostra che l'esecuzione dell'opera richiede sicuramente un impegno finanziario maggiore.*

Il Municipio condivide questa posizione e si era del resto espresso in modo chiaro durante il dibattito in Consiglio Comunale, al momento dell'approvazione del credito per il concorso. L'importo è senz'altro giustificato dalla morfologia del terreno e dalle condizioni contenute nelle norme di Piano regolatore e nel concorso stesso (necessità di scavo e di ancoraggio della nuova parete a monte, facciate rivestite in muratura, inserimento del centro di raccolta rifiuti, creazione di uno spazio pubblico fruibile sul tetto ecc.). Il Municipio si impegnerà a fondo per contenere i costi nell'ambito dell'allestimento del progetto definitivo e nella successiva fase di appalto e di esecuzione dell'opera, con tutte le ottimizzazioni possibili. Siamo comunque convinti della qualità del progetto e della concreta possibilità di valorizzare così l'intero comparto.

## **Il credito di progettazione**

Il capitolato del concorso d'architettura indicava in modo preciso quali erano i parametri da considerare per il calcolo dell'onorario, fondandosi sulle norme SIA 102 e 103. In particolare, oltre a al grado di difficoltà ed al fattore di correzione, erano indicati la tariffa oraria (tariffa media applicata dal Cantone) e la percentuale di onorario al quale aveva diritto l'architetto, riservata la facoltà per il committente di assegnare la DL a terzi. Va anche detto che il calcolo dell'onorario è fortemente influenzato dal costo determinante dell'opera. Nella fattispecie, si è preso come riferimento la stima dei costi svolta dal verificatore incaricato dal Municipio.

Su di un totale di spesa valutato a circa 4 Mio (+IVA) per il progetto vincitore, il costo determinante dell'opera per le prestazioni dell'architetto è stato fissato a 2,9 Mio, comprendente parte del CCC1, il CCC2 e il CCC4. Per l'ingegnere civile sono invece stati considerati i costi legati allo scavo e alla messa in sicurezza, da un lato, e alla struttura portante dall'altro. Si è inoltre stabilito che per gli onorari fino alla presentazione del progetto definitivo, con relativa procedura edilizia (fasi da 31 a 33), viene quindi stabilito un forfait. Gli onorari per le fasi successive saranno concordati in funzione del preventivo definitivo dell'opera.

Abbiamo pure chiarito che al momento i progettisti non necessitano di fare capo agli specialisti per l'impiantistica (E + RCVS), che saranno da incaricare poi nell'ambito del progetto esecutivo, mentre ritengono indispensabili lo specialista fuoco (per la perizia che accompagnerà la domanda di costruzione), lo specialista amianto (in relazione ai manufatti presenti) ed il geologo (per una valutazione della situazione geomorfologica del pendio dove sarà inserito l'edificio). A questo proposito, l'ingegnere civile ritiene inoltre fondamentale effettuare dei sondaggi per verificare il sottosuolo in corrispondenza dello scavo, così da poter scegliere la tecnica di scavo e di ancoraggio più razionale. Vi sono infine le spese accessorie (materiale, rilievi di dettaglio, tasse ecc.) e si tiene conto del possibile coinvolgimento di altri specialisti (ingegnere del traffico ecc.) a seconda dello sviluppo del progetto e di un'analisi approfondita della situazione.

Complessivamente il costo è il seguente:

1. Onorario architetto	fr.	134'000.—
2. Onorario ingegnere	fr.	70'000.—
3. Specialista fuoco	fr.	10'000.—
4. Geologo	fr.	10'000.—
5. Altri specialisti (amianto, viabilità ecc.)	fr.	13'000.—
6. Sondaggi e analisi	fr.	40'000.—
7. Spese varie (materiale, pubblicazioni, copie ecc.)	fr.	15'000.—
Totale intermedio	fr.	292'000.—
IVA e arrotondamento	fr.	23'000.—
<b>TOTALE</b>	<b>fr.</b>	<b><u>315'000.--</u></b>

Questa cifra è da considerare nell'ambito della spesa complessiva di ca. 4,3 Mio che è prevista per la realizzazione dell'intera opera. Va anche detto che in forma separata, come del resto già previsto nel piano delle opere del Comune, sarà elaborata la proposta per la sistemazione delle aree pubbliche circostanti.

Per la copertura di questa spesa si farà comunque capo all'apposito fondo nel quale sono accantonati i contributi per posteggi mancanti, che attualmente ammonta a fr. 3'144'385.-.

### **Il finanziamento dell'opera**

Nella sua politica sul traffico fermo, il Municipio ha sempre affermato che la realizzazione di nuove strutture di parcheggio, nella misura in cui vengono gestite dal Comune, devono autofinanziarsi. Questo vale anche per l'opera in questione, benché come anticipato, la stessa abbia pure un'importante valenza urbanistica, anche quale punto di aggregazione sociale all'interno del quartiere. Siamo convinti che l'investimento possa essere coperto dagli introiti, considerando la possibilità di offrire in affitto circa la metà dei posti disponibili, mentre quelli restanti sono destinati alla rotazione. Anche ammettendo un grado di occupazione di questi posti relativamente modesto (25%) e prevedendo di far pagare un affitto mensile di fr. 120.-, l'intera operazione dovrebbe permettere di ottenere addirittura un utile. Ovviamente i calcoli andranno affinati nel corso dell'allestimento del progetto definitivo. Sarà anche l'occasione di avviare un sondaggio tra gli abitanti ed i proprietari d'immobili del quartiere, per verificare il loro interesse all'affitto: qualche potenziale utente si è già fatto vivo non appena è stato pubblicato sui giornali l'esito del concorso d'architettura, segno che vi è una certa aspettativa per quest'opera.

### **La tempistica**

Dal momento in cui disporremo del credito di progettazione cresciuto in giudicato, dobbiamo considerare un lasso di tempo di circa 6 mesi per giungere all'elaborazione del progetto

definitivo. A quel momento potremo avviare congiuntamente la richiesta del credito di realizzazione e la pubblicazione della domanda di costruzione. Una volta evase queste procedure, ci vorranno ancora circa 4 mesi per allestire piani esecutivi ed appalti, la cui delibera richiederà ulteriori 3 mesi circa. A quel momento, si potrà avviare il cantiere, ritenuto che con l'elaborazione del progetto definitivo si allestirà pure un piano delle fasi esecutive che dovranno considerare le attuali strutture esistenti e la loro sostituzione. Pensiamo in modo particolare alla cabina elettrica, ai servizi igienici, alle caselle postali e al centro per la raccolta differenziata. Il tutto sarà ovviamente accompagnato da un'adeguata procedura informativa.

## **Conclusioni**

Il quartiere di Locarno Monti attende da tempo la realizzazione di questo parcheggio, inizialmente promosso dalla locale Pro Monti. Il Municipio è convinto della bontà del progetto vincitore del concorso che risponde bene alle esigenze di questo comparto sotto tutti i punti di vista. Sarà nostro dovere fare in modo che l'investimento sia commisurato alle aspettative e alle risorse del Comune.

Visto quanto precede, vi invitiamo a risolvere:

1. E' accordato un credito di Fr. 315'000.-- per la progettazione definitiva del nuovo autosilo del quartiere di Locarno Monti;
2. Il credito sarà iscritto al conto 503.70 "Autosili";
3. A copertura dell'investimento si fa capo all'accantonamento contributi sostitutivi posteggi, conto 282.01. L'importo di fr. 315'000.- sarà inserito alle entrate della gestione investimenti al capitolo 611.20 "Prelevamento contributi posteggi";
4. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

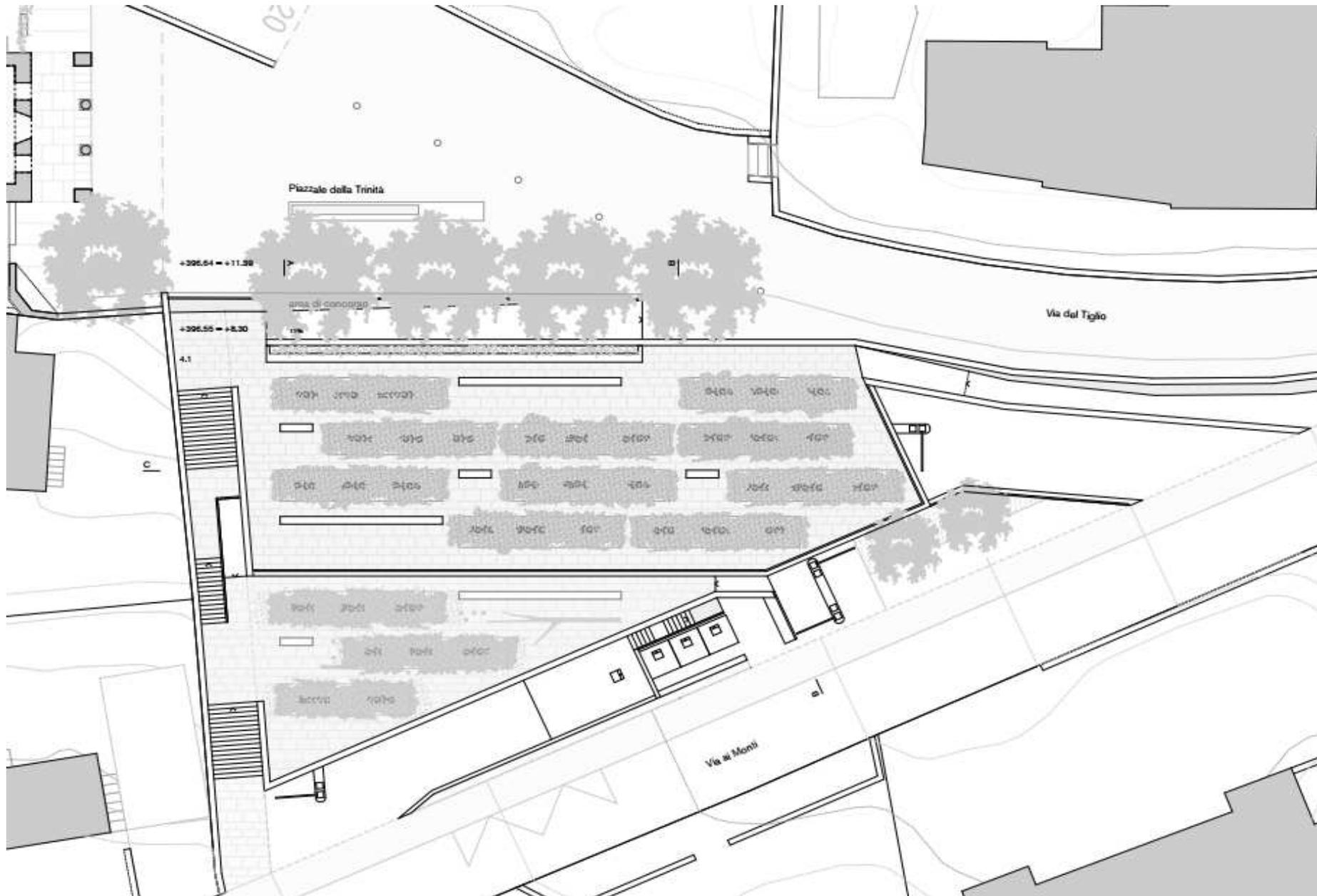
ing. Alain Scherrer

avv. Marco Gerosa

### Allegati:

1. Piano generale di progetto
2. Rendering del progetto
3. Tabella comparativa dei costi

***Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione***







mandato 18.030 Autosilo Locarno Monti MAPP.1245 RDF, Locarno		MONTI DI PIETRA	PROMENADE	SINE EIUS ACCLIVI	A POSTO LI	BALDASSARRE
ccc	Designazione					
1	Lavori preparatori	796'507.64	1'214'381.36	796'541.39	796'656.59	799'723.34
2	Edificio	2'709'388.85	2'196'945.80	3'128'438.57	3'004'537.93	2'801'922.65
4	Lavori esterni	227'790.00	202'410.00	235'350.00	237'105.00	248'580.00
5	Costi secondari	163'734.32	134'426.86	185'066.50	178'964.98	169'561.30
	<b>Totale CHF. Iva esclusa</b>	<b>3'897'420.82</b>	<b>3'748'164.02</b>	<b>4'345'396.45</b>	<b>4'217'264.49</b>	<b>4'019'787.29</b>
	<i>iva 7.7%</i>	<i>300'101.40</i>	<i>288'608.63</i>	<i>334'595.53</i>	<i>324'729.37</i>	<i>309'523.62</i>
	<i>Totale CHF. Iva compresa</i>	<i>4'197'522.22</i>	<i>4'036'772.65</i>	<i>4'679'991.98</i>	<i>4'541'993.85</i>	<i>4'329'310.91</i>
	<b>VOLUME SIA MC.</b>	<b>6'549.00</b>	<b>6'419.00</b>	<b>7'700.00</b>	<b>7'439.00</b>	<b>6'538.50</b>
	<b>N.POSTEGGI regolamentari</b>	<b>75</b>	<b>74</b>	<b>82</b>	<b>68</b>	<b>73</b>
	<b>di cui esterni</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
	<i>posti aggiuntivi non regolamentari</i>	<i>nessuna</i>	<i>nessuna</i>	<i>+n.2 auto compatte +mq.56,6 area moto</i>	<i>+n.3 auto compatte</i>	<i>nessuna</i>
	<b>COSTO FR./ MC. Iva esclusa</b>	<b>595.12</b>	<b>583.92</b>	<b>564.34</b>	<b>566.91</b>	<b>614.79</b>
	<b>COSTO FR./ POSTEGGIO regolamentare Iva esclusa</b>	<b>51'965.61</b>	<b>50'650.87</b>	<b>52'992.64</b>	<b>62'018.60</b>	<b>55'065.58</b>
	<b>maggior costo rispetto al budget di fr. 2'600'000 +IVA</b>	<b>49.90%</b>	<b>44.16%</b>	<b>67.13%</b>	<b>62.20%</b>	<b>54.61%</b>