



Municipio di Novazzano

Messaggio municipale no. 2/2021

Richiesta del credito di
fr. 2'216'000.--
per la progettazione degli
Alloggi per anziani autosufficienti

Sommario

1.	PREMESSA	3
	☐ Sondaggi presso la popolazione anziana	5
2.	CONCORSO DI PROGETTO	6
	☐ Contenuti del progetto vincitore: Domenica Mattina	7
	Concetto urbanistico e architettonico.....	8
	Tipologia	9
	Sistemazione esterna.....	10
	Approfondimento tecnico.....	10
	Concetto strutturale	11
	FASI COSTRUTTIVE (TAPPA 1 E TAPPA 2)	12
3.	SVILUPPO DEL PROGETTO	13
	☐ Situazione fondo e vincoli di Piano Regolatore.....	13
	Parametri edificatori secondo il Piano Regolatore comunale.....	13
	☐ Professionisti interpellati e sinergie (in fase di sviluppo).....	14
	Casa medicalizzata Girotondo.....	15
	Centro ATTE	15
	Asilo nido in gestione dall'AFDM	15
	☐ Tipologia della costruzione	15
	☐ Partner esterni	16
	☐ Situazione sfitti e speculazione	16
	☐ Consulenza in economia della costruzione.....	17
4.	CREDITO DI PROGETTAZIONE	18
5.	PREVENTIVO DEI COSTI	18
	☐ Stima dicembre 2020 costi investimento	20
	☐ Incidenza sulla gestione corrente	21
6.	ASPETTI PROCEDURALI	21
7.	CONCLUSIONE.....	21
8.	DISPOSITIVO	22

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

con il presente Messaggio municipale sottoponiamo, per esame e approvazione, la richiesta del credito di fr. 2'216'000.-- per la progettazione (ivi compresa la direzione lavori) degli alloggi per anziani autosufficienti in zona Casate.

1. PREMESSA

In data 28 marzo 1988 il Consiglio comunale ha approvato, con 24 voti favorevoli e 3 astenuti, un credito di fr. 3'040'000.-- per l'acquisto di 3 sedimi di Piano regolatore e precisamente: il campo sportivo e relative infrastrutture, il sedime mapp. 101 in centro paese e il sedime in questione di 8'000 mq. in zona Casate-Castellaccio, oggi mapp. 1169 che doveva essere destinato, secondo i dettami del Piano regolatore, alla costruzione di case popolari. L'acquisto del sedime è costato al contribuente fr. 1'600'000.--(fr. 200.--mq.). Sulla base delle verifiche tecniche di quel tempo, si poteva immaginare l'edificazione di 40/50 appartamenti.

La base legale per l'acquisizione del sedime era data dal Piano regolatore approvato dal Consiglio comunale nel 1980 e dal Consiglio di Stato nel 1982.

Per la realizzazione di unità abitative a scopi sociali, il Comune di Novazzano aveva ottenuto dal Cantone un incentivo di fr. 480'000.--, allibrati al conto di bilancio del Comune 229.01 dal lontano 1988 e vincolati all'edificazione per compiti sociali. Il Consiglio di Stato concedeva un sussidio del 30% sul valore di acquisto del fondo in quanto era espressa l'intenzione di costruire in proprio alloggi a pigione moderata o concedere il terreno a terzi in diritto di superficie per la realizzazione dello stesso scopo.

Diamo di seguito un estratto del messaggio 1/1988:

Sedime destinato a case popolari in zona Casate-Castellaccio

Il piano regolatore aveva originariamente assegnato a tale scopo un sedime della superficie di ca. 16'000 mq.
Nell'ambito delle trattative generali per l'acquisizione dei fondi, il proprietario ha manifestato la propria disponibilità alla cessione, limitatamente a mq. 8'000, chiedendo nel contempo lo svincolo della rimanente superficie da assegnare a zona edificabile.

Gli studi in corso da parte di una speciale commissione municipale hanno confermato la necessità di approfondire la problematica nello specifico settore. Dal profilo operativo, viste anche le condizioni poste dal proprietario, è stato definitivamente individuato un sedime di mq. 8'000 in zona Casate-Castellaccio, che viene a corrispondere a quello oggetto della presente transazione. Sulla base di verifiche tecniche preliminari di grande massima si può pensare alla possibilità di edificare dai 40 ai 50 appartamenti.

Il Municipio ritiene che un simile numero di unità abitative, che potranno essere costruite in blocco o a tappe, possa essere sufficiente per rapporto agli impegni pubblici in questo settore, sia tenendo conto del mercato regionale dell'alloggio sia delle possibilità oggettive dell'iniziativa privata sul nostro territorio (vedi in particolare le prospettive operative in zona Garbinasca e Torraccia). Si rammenta inoltre l'impegno finanziario indiretto del Comune derivante dai sussidi all'edilizia privata secondo i disposti della Legge sull'abitazione del 22.10.1985.

Nel mese di novembre 87 è stata inoltrata un'istanza esplorativa al Dipartimento delle opere sociali per conoscere le possibilità di sussidiamento sulla base delle norme legislative sopraccitate.

Da indicazioni preliminari recentemente avute, si prospetta un sussidio del 30% sulla spesa di acquisto del terreno, cioè complessivamente ca. fr. 480'000.--

In caso di felice conclusione della presente operazione immobiliare si proseguirà nello studio per giungere alla fase realizzativa. In quell'ambito bisognerà analizzare le diverse possibilità riferite in particolare ad un'eventuale costruzione in proprio da parte del Comune o alla concessione di un diritto di superficie a terzi.

La transazione in questione comprende le seguenti clausole:

- acquisto, da parte del Comune, della particella no. 1'169, campo vitato, di mq. 8'000;
- rettifica del piano regolatore nel senso che la parte residua della superficie precedentemente destinata a "case popolari" viene assegnata a zona edificabile, in parte R2 e in parte R4, secondo la planimetria annessa in doc. B).

Con l'approvazione in data 11 dicembre 1989 del messaggio 12/1989 da parte del Consiglio comunale era stato costituito l'"Ente abitazioni comunali Novazzano". Lo stesso aveva come obiettivo quello *di accrescere l'offerta di abitazioni, con canoni di affitto sopportabili, alle famiglie e alle persone di modeste condizioni, mediante la costruzione, l'acquisto, la riattazione e l'amministrazione di stabili, possibilmente sussidiate.*

Proprio in quel periodo il progetto comunale subiva però una brusca frenata a seguito del rilascio della licenza edilizia per la costruzione di 94 appartamenti in zona Garbinasca ad opera di un privato. Nel seguito degli anni la necessità di disporre di appartamenti "popolari" è quindi venuta meno, ma si è evidenziata la necessità di creare abitazioni per anziani autosufficienti.

Annotiamo inoltre i seguenti atti che sono stati sottoposti all'attenzione del vostro Consesso:

- Accoglimento di una mozione del Gruppo Socialista del 30.4.1994, chiedente al Municipio di studiare la possibilità di sfruttare la parcella 1169 in località Casate per la costruzione di case popolari. Nel corso del 1995 era stato aperto un concorso d'idee per l'edificazione di appartamenti in località Casate.

- Nel 2011 approvazione della mozione del Gruppo PPD, Generazione Giovani, chiedente al Municipio di verificare la possibilità di edificare appartamenti per anziani.
- Mancata approvazione nel 2012 dell'accordo tra Comune di Novazzano e l'allora Consorzio casa medicalizzata per anziani di Ligornetto, Mendrisio e Novazzano inerente la messa a disposizione di 30 parcheggi sul mapp. 1169. Nel corso della discussione di questa trattanda, da parte di un Consigliere comunale, era stato richiesto di rivedere il progetto coordinandolo con quello della futura edificazione di appartamenti per anziani.
- Nell'autunno 2020 risposta all'interrogazione inoltrata dai gruppi Lega dei Ticinesi/UDC/Indipendenti e Insieme a sinistra che avete ricevuto in copia per conoscenza.

➤ Sondaggi presso la popolazione anziana

Primo sondaggio - 2016

- Nel corso del 2016, il Municipio, per meglio valutare il reale interesse della popolazione rispetto al progetto proposto, ha incaricato la ditta Grineco di Flaminio Cadlini di eseguire un sondaggio destinato alla popolazione OVER 65. Gli interessati sono risultati 34. Il sondaggio ha permesso al Municipio di far conoscere alla popolazione interessata le intenzioni contenute in questo progetto e di interfacciarsi con l'utenza in maniera proficua. E' stato organizzato un pomeriggio informativo aperto agli interessati per la presentazione del sondaggio e dei macro-obiettivi contenuti in questo progetto. Due persone erano state impiegate per poi illustrare ai singoli quanto si voleva realizzare. E' stato così possibile quantificare la potenziale necessità di 3.5 locali e 2.5 locali.

Diamo di seguito l'estratto di quanto riferito al Consiglio comunale in occasione del messaggio 11/2017 per la richiesta del credito di fr. 275'000.—per l'allestimento del concorso di progettazione per l'edificazione di alloggi per anziani autosufficienti:

"Nel corso dell'estate 2016 il Municipio ha fatto allestire da uno specialista (Grineco di Flaminio Cadlini) un sondaggio che permettesse di saggiare l'interesse della popolazione residente over 65 al progetto che si intende allestire. In particolare questo sondaggio ha permesso di meglio focalizzare il numero di unità abitative da realizzare. Dai risultati ottenuti 34 nuclei familiari si sono detti disposti a valutare in futuro il trasloco nelle nuove palazzine. Nel mese di novembre si è quindi provveduto a contattare coloro che avevano risposto affermativamente, per meglio comprendere le loro richieste. Dall'incontro è scaturito che ca. venti famiglie sono veramente interessate al progetto e sono d'accordo di entrare nelle nuove unità abitative. Questo dato è chiaramente indispensabile per poter calibrare l'intero progetto, ritenuto che lo stesso sarà realizzato a fasi."

Secondo sondaggio 2020

- Lo stesso questionario è stato riproposto nel 2020, visto il tempo trascorso, al fine di avere un nuovo riscontro fra la popolazione anziana, in questo caso over 62. Anche nel 2020 le risposte al sondaggio sono state lusinghiere. Dei 450 invii, 150 hanno ritornato il formulario, fra di essi 36 famiglie hanno espresso il loro interessamento: 13 famiglie hanno espresso un interesse per un appartamento di 3.5 locali, 19 per un appartamento di 2.5 locali, 2 hanno richiesto un appartamento di 4.5 locali e 2 non hanno precisato la tipologia desiderata, ma hanno richiesto una terrazza.

2. CONCORSO DI PROGETTO

Con il messaggio municipale 11/2017 il Consiglio comunale aveva autorizzato una spesa di fr. 275'000.-- per l'allestimento di un concorso di progettazione per l'edificazione di alloggi per anziani autosufficienti sul mapp. 1169 RFD Novazzano.

Successivamente, dopo l'allestimento del bando, in data 2 febbraio 2018 era stato pubblicato il concorso pubblico.

Il 18.5.2018, alla scadenza della prima fase, erano stati consegnati 46 progetti, di cui 10 ammessi alla seconda fase del concorso. Per inciso, tutti i concorsi sono stati trattati in forma anonima (è stata mantenuta l'anonimità dei concorrenti per tutte le fasi del processo di aggiudicazione), le scelte, per questo motivo, non potevano in ogni caso essere in nessun modo pilotate, nel pieno rispetto della normativa SIA vigente.

A garanzia dell'anonimato è stato incaricato uno studio legale che ha conservato in giacenza per tutto il tempo necessario, la documentazione ricollegabile al progettista. Lo stesso studio si occupava di fare da tramite nella corrispondenza con l'ente pubblico.

Membri della giuria: Presidente arch. Alessandro Zara; Arch. Mario Botta; Arch. Marco Sangiorgio (suppl.); Fausto Rossi (DSS); Sergio Bernasconi – Sindaco; municipali: Giorgio Montorfano – Poretto Athos (suppl.).

La consegna dei 10 progetti è avvenuta il 15.11.2018 e la giuria ha rassegnato il rapporto finale in data 14.1.2019.

Tutti i progetti sono stati esposti presso la sala del Consiglio comunale da lunedì 4 febbraio a venerdì 8 febbraio 2019.

Vincitore del concorso è risultato il progetto denominato "DOMENICA MATTINA" degli architetti Lopes Brenna Sagl, Via E. Bossi 25, 6830 Chiasso, ai quali il Municipio, prossimamente salvo imprevisti – e impregiudicata la decisione in merito del Consiglio comunale – è intenzionato ad assegnare il mandato di progettazione, nel rispetto del bando di concorso.

Il Municipio di Novazzano, con risoluzione municipale 3690 del 21.1.2019, ha preso atto e approvato la seguente graduatoria stabilita dalla giuria:

1° posto :

Progetto: Domenica Mattina

Autore: Lopes Brenna, di Cristiana Lopes da Costa e Silva Brenna, Como, I, con atto di consorzio Lopes Brenna e Filippo Bolognese.

2° posto:

Progetto: CLXXV

Autore: Efrem Cappelletti, Castagnola, CH.

3° posto:

Progetto: Ripetizione e Limite

Autore: Jose Maria Sanchez Garcia, Madrid, E.

Progetto acquistato:

Progetto: Pomodori

Autore: Francesca Bigger, Bellinzona, CH

con atto di consorzio frbg Francesca Bigger e Comamala Ismail.

La giuria ha così valutato il progetto vincente:

“Attraverso l’inserimento di tre volumi semplici il progetto disegna il contesto ricucendo la porzione di territorio tra la casa anziani e la masseria.

Interessante la definizione dei livelli del progetto che vedono una prima parte dedicata ai parcheggi onde conservare le quote principali della strada, mentre il contatto al suolo degli edifici è abbassato di un piano; l’espedito permette di dare una proporzione interessante al complesso conservando un’apprezzabile permeabilità verso valle e un corretto rapporto rispetto a Casa Girotondo.

Efficace l’impianto tipologico che offre arricchenti relazioni tra gli edifici contribuendo a favorire l’interazione tra gli utenti.

Gli appartamenti sono sobri e funzionali, adeguati al particolare contesto.

La giuria ritiene che il progetto posseda ulteriori potenziali di crescita durante la fase di sviluppo realizzativo, momento in cui un adeguato lavoro di caratterizzazione dei corpi distributivi rivolti verso sud (zona d’accesso) potranno raggiungere una chiara identità istituzionale.

Dal profilo delle tappe realizzative, la giuria ha maturato la necessità che sia il volume posto a est a essere il primo da realizzare; l’espedito permetterà di definire in modo chiaro il rapporto volumetrico con la masseria e nel contempo disegnare un’ampia superficie verde in relazione col nuovo complesso e Casa Girotondo, condizione che crescerà nel tempo fino a raggiungere la configurazione finale.”

➤ **Contenuti del progetto vincitore: Domenica Mattina**



Per il dettaglio rimandiamo alla relazione tecnica del progetto vincitore di cui vi proponiamo di seguito un estratto:

“

Concetto urbanistico e architettonico

Il mappale 1169 si colloca in una zona di limite tra la strada cantonale che segna il piede della collina e la piana del Mendrisiotto.

L'edificio della Casa anziani Girotondo, oltre a confermare questa condizione aprendosi generosamente verso il paesaggio agricolo, è un elemento di definizione all'entrata del paese, contraltare del vecchio nucleo.

Il mappale 1169 si presenta, quindi, come un vuoto in attesa: il nostro progetto parte da qui e agisce in questo modo:

1- Il programma abitativo e commerciale è collocato in tre volumi allungati perpendicolari alla strada.

Le tre "teste" definiscono il limite tra la strada e la campagna e, nell'intervallo tra i volumi, viene mantenuta libera la vista verso il paesaggio agricolo.

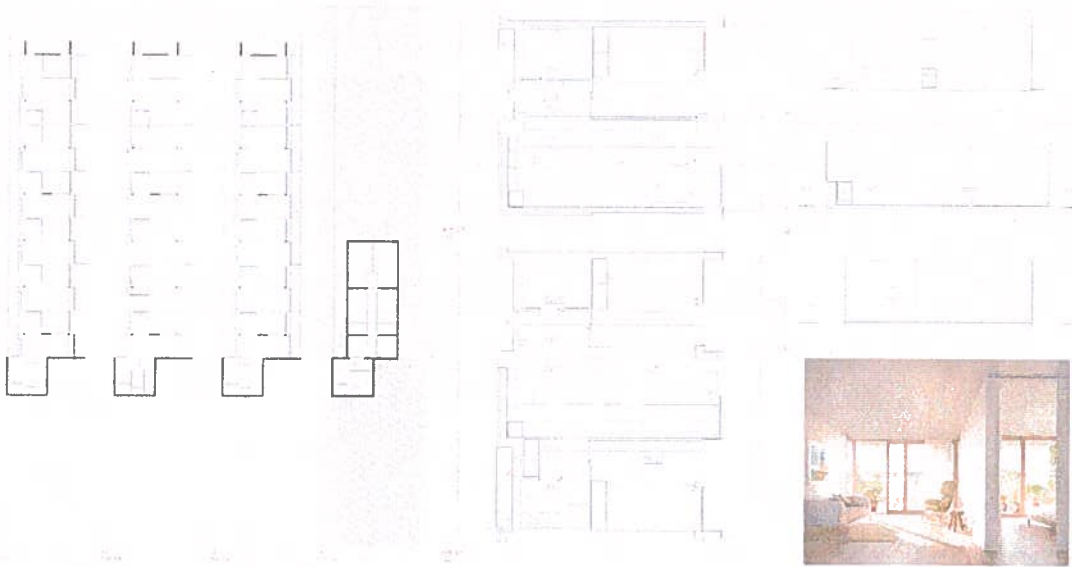
2- L'autorimessa interrata è collocata parallelamente alla strada cantonale e nella sua copertura sono collocati i restanti posteggi scoperti.

In questo modo vengono definite chiaramente due quote all'interno del mappale: una quota superiore di carattere sia pedonale che veicolare ed una inferiore esclusivamente pedonale; in continuità con l'analoga ripartizione nel sedime della Casa anziani Girotondo.

La quota superiore risponde alle esigenze di stazionamento rimanendo in prossimità della strada cantonale, mentre quella inferiore, grazie ad un nuovo accesso pedonale da via Castellaccio, si offre come nuova area pubblica inserita in un percorso che, passando dalla via alle scuole (a traffico moderato), collega il vecchio nucleo con la Casa Anziani.

Tre alberi, una Magnolia, una Gleditsia e un Acero segnano i tre accessi principali alle abitazioni, tre elementi riconoscibili nella nuova struttura urbana.

Tipologia

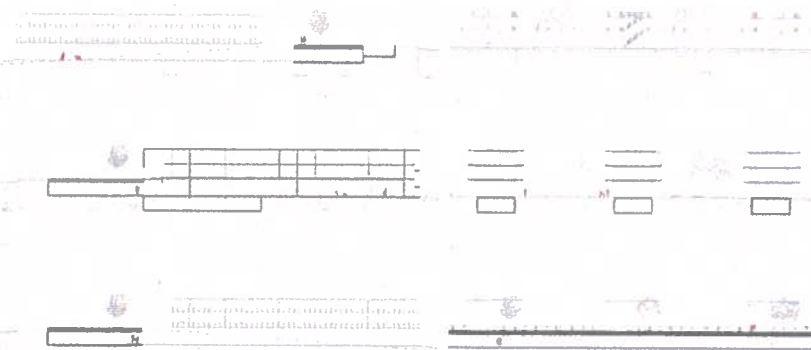


Il programma, come già detto, è suddiviso in tre volumi allungati ai quali si accede dai rispettivi lati corti che si rivolgono verso la strada e verso il nuovo parcheggio. In ognuno di queste tre teste è inserito un vano scala ed un ampio ascensore che collegano verticalmente l'edificio. Al piano inferiore, quello adiacente all'area pedonale, vengono collocati gli spazi commerciali e comuni mentre ai due piani superiori le abitazioni.

All'edificio si può accedere sia dall'area pedonale PT che dal parcheggio +1.

Quest'organizzazione funzionale agevola l'utilizzo di questo tipo di residenza per anziani.

Agli appartamenti si accede tramite un ampio ballatoio, pensato come primo momento esterno di convivio e condivisione. Sul lato opposto ogni appartamento dispone di una terrazza privata. Viene quindi privilegiata una relazione interno/esterno atta a garantire luminosità e ad evitare l'isolamento.



Il sistema modulare proposto permette una facile suddivisione sia per l'area commerciale sia per gli appartamenti. I 2.5 locali sono costituiti da due moduli mentre gli appartamenti da

3.5 locali da tre moduli.

Sono stati progettati due moduli tipo: il primo organizza l'ingresso il bagno e la camera, mentre il secondo la zona giorno. In questo modo si mantiene aperta la possibilità di poter disporre (nel 3.5 locali) di due zone notte autonome con rispettivo bagno ed eventualmente un accesso indipendente.

Sistemazione esterna

La sistemazione esterna risponde coerentemente alla definizione delle due quote principali del progetto.

Alla quota superiore l'intera area carrabile è costituita da una pavimentazione betuminosa, mentre la quota inferiore, l'intera area pedonale, sarà trattata con una pavimentazione drenante in blocchi, delle zone alberate (betulle) con prato, attraversate da sentieri in beton drenante.



L'area dell'edificio C durante il periodo antecedente alla costruzione della Tappa 2 può essere definita provvisoriamente a prato ed eventualmente completata da un campo da gioco e sentieri in calcestre.

Il collegamento con la casa Girotondo è risolto con un intervento minimo e coerente con il disegno previsto per la sistemazione esterna della

casa anziani. L'intervento permette di unire il percorso protetto alla quota 368.50 con il portico della casa Girotondo tramite un piccolo sottopasso e una pensilina leggera.

La strategia di percorsi pedonali proposta permette, in ogni caso, uno sviluppo flessibile e non vincolato per il collegamento auspicato, coerentemente con le necessità degli utilizzatori e di quanto pianificato.

Approfondimento tecnico

Nella seconda fase lo sviluppo del progetto è stato mirato alla conferma del concetto urbanistico e ad un approfondimento tecnico, strutturale e impiantistico coerente con le scelte architettoniche proposte nella prima fase.

La progettazione ad una scala più dettagliata ha permesso di definire un sistema costruttivo semplice, efficace e coerente con la tipologia proposta. Le scelte strutturali impiantistiche e tecniche coordinate mirano ad una facilità di esecuzione e manutenzione con una rispettiva riduzione dei costi di costruzione e gestione.

In conclusione, lo studio della costruzione, delle tecniche e dei materiali proposti ha avuto come obiettivo di assicurarne la funzionalità, il confort e la qualità spaziale, considerando i singoli spazi proposti - gli appartamenti, i terrazzi, gli accessi, i giardini, i posteggi - come elementi qualitativi consequenziali di un sistema più ampio, urbano e territoriale.

Concetto strutturale

Il programma degli spazi per la nuova edificazione destinata ad alloggi per anziani autosufficienti a Novazzano viene sviluppato in una costruzione costituita da tre fabbricati con caratteristiche geometriche identiche. I tre fabbricati sono rettangolari in pianta con il lato lungo rivolto verso la direttrice NE/SW e separati da ampie zone di verde e circolazione. Il garage è dislocato parallelamente alla strada comunale via Casate e risulta parzialmente interrato e aperto sul lato verso gli alloggi, con i quali confina per mezzo delle pareti dei vani scala.

Il fabbricato tipo, destinato ad alloggi a forma di parallelepipedo ha dimensione in pianta di ca 11.50x55.50 m ed altezza di 9.50 m. Esso è caratterizzato da tre piani fuori terra ed un piano interrato di dimensioni ridotte destinato alla tecnica dell'edificio e ai locali di protezione civile. La struttura portante è regolare in pianta e ripetitiva in altezza. La ripresa delle forze verticali (pesi propri, carichi permanenti portati ed accidentali dovuti alla destinazione d'uso degli ambienti) è affidata ai pilastri ed alle pareti verticali.

Si ricorre ai pilastri prefabbricati a sezione mista calcestruzzo-acciaio per ridurre al minimo gli ingombri (dimensioni massime 25x25 cm) ed integrare facilmente elementi metallici in getto per la ripresa delle forze di punzonamento. I pilastri sono disposti sul bordo del fabbricato ad interasse di 6.50x7.10 m. La struttura modulare garantisce una buona flessibilità degli spazi. Le solette sono massicce in calcestruzzo gettato in opera di spessore indicativo di 30 cm. Le problematiche di punzonamento sui pilastri sono risolte con elementi metallici in getto (funghi/capitelli) ed armatura a taglio aggiuntiva. Esse offrono l'effetto di controventamento di piano e consentono di alloggiare in getto un modesto quantitativo di tecnica dell'edificio limitando il ricorso ai controsoffitti.

Sul perimetro dell'edificio è presente un ballatoio staccato con elementi di taglio termico di spessore del calcestruzzo pari a 18 cm.

La ripresa delle forze orizzontali previste dalle normative vigenti dovute al vento ed al sisma è affidata ai vani scala e alle pareti continue in altezza, dislocate in pianta all'estremità ed in mezzeria del fabbricato. Dal punto di vista sismico la costruzione è classificabile nella categoria CO I secondo la norma SIA 261.

L'autorimessa, ad un piano seminterrato di dimensioni in pianta 19x80 m, ospita 44 posteggi disposti su due file ed una corsia di manovra centrale di 6 m. Esso risulta completamente aperto su un lato. L'accesso avviene attraverso una rampa di 6m di larghezza. La struttura portante è costituita da elementi verticali quali pilastri prefabbricati e 2 pareti perimetrali in calcestruzzo gettato in opera. La soletta di copertura massiccia in calcestruzzo armato di spessore pari a 35 cm garantisce l'utilizzo dello spazio soprastante come parcheggio per veicoli di peso inferiore a 3.5t (SIA 261). Sono previsti opportuni giunti di ritiro e dilatazione.

Per entrambi i fabbricati è prevista una fondazione a platea con inspessimenti in corrispondenza delle pareti perimetrali e plinti sotto i pilastri.

Le informazioni relative all'inquadramento geologico del sedime sono state riprese dalla consulenza geotecnica redatta dallo studio di ingegneria Comal SA allegata alla documentazione del Concorso. Non è stata riscontrata la presenza di falda ma solo infiltrazioni fra 4.10 e 5.70 m sotto la quota del terreno. Il piano delle fondazioni dei fabbricati si colloca comunque sopra tale strato.

Ringrossi delle fondazioni in corrispondenza di concentrazioni di carico (ed eventualmente fondazioni profonde) sono da prevedersi al fine di limitare cedimenti differenziali. Il dimensionamento di tali strutture sarà comunque da approfondire alla luce dei sondaggi geologici indispensabili per la conoscenza approfondita delle caratteristiche del terreno per portanza e assestamenti.

FASI COSTRUTTIVE (TAPPA 1 E TAPPA 2)

La strategia volumetrica adottata permette l'organizzazione della costruzione a tappe, richiesta nel bando, in maniera coordinata ed efficiente. La collocazione dell'area d'intervento da eseguire nella seconda tappa verso l'estremità ovest del sedime, permette una collocazione dell'impianto di cantiere e un accesso allo stesso che mira alla riduzione di eventuali disagi per i fruitori degli edifici già abitati.

Al tempo stesso, il piano del parcheggio con la collocazione già durante la prima tappa del terzo albero e un adeguato intervento al piano del giardino, definisce fin da subito una configurazione compiuta al sistema e una traccia per la successiva tappa costruttiva.

La divisione del programma in tre volumi permette una facile pianificazione costruttiva per le due fasi rispondendo in pieno alle richieste del bando.

TAPPA1AUTORIMESSA

Posteggi coperti	44u
Posteggi scoperti	57u

EDIFICIO A

App. 2.5 locali	8u
App. 3.5 locali	3u
Spazi commerciali	254 m2

EDIFICIO B

App. 2.5 locali	6u
App. 3.5 locali	3u
App. 4.5 locali	1u
Spazi commerciali	81
Spazi comuni	32

TAPPA2EDIFICIO C

App. 2.5 locali	8u
App. 3.5 locali	3u
Spazi commerciali	143 m2

VALORI DELLE SUPERFICI DOPO LA COSTRUZIONE TAPPA 2 :

SUL 3'711.60 m2

SE 2'861.00 m2

SUP. VERDE 3'388.00 m2"

Ricordiamo per completezza d'informazione che il mapp. di cui sopra è confinante con un piano di quartiere approvato la cui superficie complessiva è di 54'524 mq e una SUL di 21'810 mq.

3. SVILUPPO DEL PROGETTO

Una volta concluso il concorso di progetto e decretato il vincitore, il Municipio si è chinato sulla procedura da seguire per la composizione della squadra dei progettisti e la valutazione dell'ammontare complessivo degli onorari. In questa fase sono state approfondite diverse tematiche.

➤ **Situazione fondo e vincoli di Piano Regolatore**

Parametri edificatori secondo il Piano Regolatore comunale.

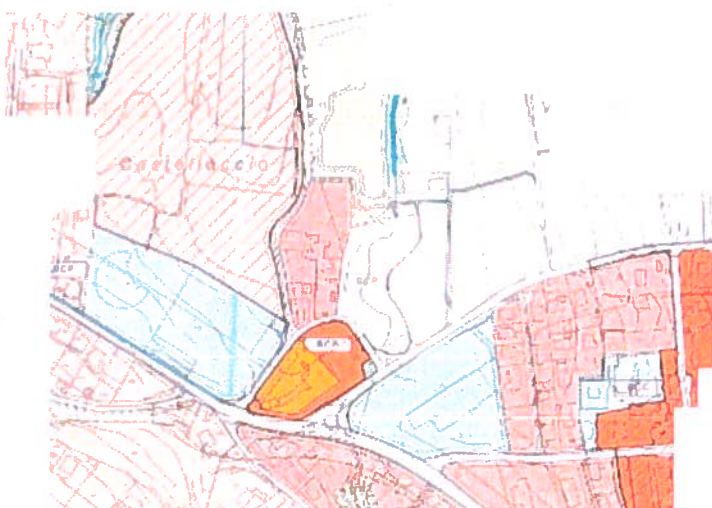
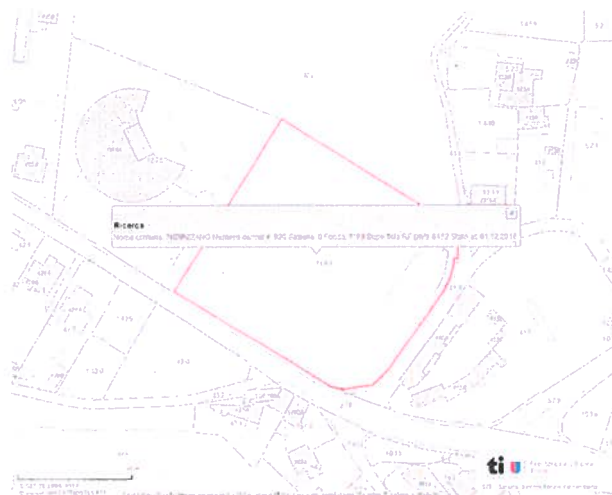
Secondo il Piano Regolatore comunale l'intero mappale 1169 è iscritto quale zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico.

Più precisamente, la porzione del sedime in cui è previsto l'intervento è attribuita alla Zona AP-EP8 Area per appartamenti e servizi per anziani e famiglie, regolata dall'art. 67 NAPR.

Art. 67 Zona per attrezzature ed edifici pubblici

a) di interesse comunale; sono segnate sul piano in colore azzurro chiaro.

AEPC 8 Area per appartamenti e servizi per anziani e famiglie, in località Casate, fmn 1169



Per la zona AEPC 8 si applicano i seguenti parametri:

- I.S. = 0.5
- I.O = 35%^[2]
- I.V. = 20%
- altezza massima ml 11.00
- distanza dal confine ml 6.00
- i posteggi vanno regolati secondo l'art. 60 delle NAPR
- in questa zona vige il grado II di sensibilità ai rumori

➤ Professionisti interpellati e sinergie (in fase di sviluppo)

Oltre al consulente architettonico, arch. Giambonini Michele incaricato per la consulenza in economia della costruzione e che si occuperà in futuro di far da tramite tra il Committente e la squadra di specialisti, il Municipio è stato affiancato da specialisti in diversi ambiti di indagine:

- Fausto Rossi, Ispettore Ufficio della Sanità, Dipartimento sanità e socialità.
- L'arch. Zara Alessandro, docente SUPSI a Trevano e presidente della giuria del concorso di progetto.
- Rita Pezzati, Psicologa-Psicoterapeuta FSP, Socio didatta / formatore SITCC, Membro Fondatore Scuola di Psicoterapia cognitiva-relazionale di Como, Professore dell'invecchiamento SUPSI e Luisa Somazzi docente SUPSI sono state contattate per prestare la loro consulenza al Municipio nell'ambito specifico degli anziani.
- La società Interfida Revisioni e Consulenze SA ci ha affiancato per il raffronto della sostenibilità economica del progetto, processo questo che dovrà necessariamente essere tenuto in debita considerazione.

Casa medicalizzata Girotondo

La casa medicalizzata Girotondo confina con il mapp. 1169. La possibilità di sviluppare interessanti sinergie con Casa Girotondo favorisce questa impostazione. Sarà quindi possibile far capo ad alcuni servizi quali p.es. la cucina e la lavanderia.

Con ECAM (Ente case anziani Mendrisiotto) e il Cantone stiamo valutando la fattibilità di riservare un certo numero di alloggi "protetti" che necessita di un servizio infermieristico 24 h/24, 7/7 giorni. La vicinanza con la struttura medicalizzata è quindi fondamentale. In caso di approvazione del presente messaggio si approfondirà ulteriormente questa opportunità che ha già riscosso l'interesse della direzione di ECAM.

Centro ATTE

La vicinanza con il Centro diurno gestito dal Gruppo ATTE, attivo centro ricreativo che costituisce il cuore pulsante delle attività degli anziani nel nostro Comune, è sicuramente un ulteriore incentivo per l'anziano che vuole stabilirsi nelle palazzine e non dovrà più far capo all'automobile per raggiungere il centro che solitamente è molto frequentato.

L'ubicazione del fondo, vicino a diversi servizi essenziali (banca, fermata bus, centro diurno ricreativo ATTE, Casa medicalizzata, negozio alimentari/distributore benzina, bar, parrucchiere e altri servizi che saranno poi integrati nella parte ad uso commerciale) è il luogo ideale per questo progetto. Si creerà così un polo funzionale a misura di anziano a Casate. Lo sviluppo naturale e spontaneo delle diverse sinergie arricchirà di contenuti le tre costruzioni, rendendole attrattive per i nostri cittadini meno giovani.

Asilo nido in gestione dall'AFDM

Attualmente l'asilo nido Boscoiattolo è attivo in centro paese presso l'ex-casa parrocchiale. Un'ipotesi al vaglio del Municipio è quella di trasferire l'asilo nido negli spazi commerciali situati al piano terra dell'edificio. In questo caso l'asilo nido non dovrà intaccare la sostenibilità dell'investimento.

➤ **Tipologia della costruzione**

Il Municipio ha interpellato degli esperti di costruzione del legno, visitando due stabili costruiti con questa tipologia e ha apprezzato le peculiarità e il comfort di queste strutture.

Questa scelta esecutiva richiede maggior disciplina di progettazione, ma minor tempo di costruzione, rendendo più semplici alcune realizzazioni e permettendo inoltre di dare una visibilità ecologica e di attenzione alla sostenibilità.

La scelta è stata ponderata con il nostro consulente, arch. Giambonini che a tal proposito si esprime come segue:

"Dal profilo economico invece la costruzione in legno non costa meno della costruzione tradizionale. Nel caso preciso però, guardando ai dettagli costruttivi del concorso, alcuni aspetti sono più facilmente risolvibili in legno che in beton. La protezione estiva dal caldo potrebbe

richiedere uno sforzo maggiore. Per quanto riguarda i costi di costruzione non dovrebbero esserci differenze sostanziali.

Costi di finanziamento: una costruzione in legno è più veloce che una tradizionale, si può risparmiare un importo relativo agli interessi del credito di costruzione e incassare prima quanto concerne gli affitti.”

➤ **Partner esterni**

Con il messaggio municipale 11/2017 per la richiesta del credito di fr. 275'000.-- per l'allestimento di un concorso di progettazione per l'edificazione di alloggi per anziani autosufficienti sul mapp. 1169 RFD Novazzano, il Municipio era giunto alla conclusione di non affidarsi ad enti esterni. Riportiamo alcune considerazioni al riguardo.

“Ipotesi di collaborazione con partner esterno

Inizialmente il Municipio aveva valutato la collaborazione con un partner esterno che si occupasse di gestire questi appartamenti. La preoccupazione maggiore era l'aggravio nella futura gestione per la nostra Amministrazione comunale. Era quindi stata studiata una convenzione con una società di diritto privato (Alloggi Ticino SA) che ha quale proprio azionista di maggioranza il Cantone e la Confederazione e attualmente gestisce metà stabile in Via Ronco 2 ("palazzi Botta"). Le trattative per la stipula di una convenzione per il diritto di superficie, che il Comune avrebbe attribuito dietro compenso di un modico canone annuo della durata di 100 anni, si sono arenate a fine 2015.

Infatti il partner commerciale non avrebbe potuto sempre garantire ai nostri domiciliati di accedere ad un appartamento, in quanto non sarebbe stato possibile vincolare a contratti di breve durata il soggiorno nelle unità abitative realizzate sul terreno comunale per gli inquilini di fuori paese. Il numero degli appartamenti era eccessivo per rispondere alle esigenze primarie della nostra Comunità. Questo avrebbe sicuramente portato ad un innalzamento della media d'età della nostra popolazione, con tutti i costi e i servizi annessi.

In ultima analisi Alloggi Ticino avrebbe potuto affittare gli appartamenti anche a persone giovani in assistenza, cosa questa contraria alla finalità delle palazzine data dal Municipio, ritenuto che avrebbero aumentato eccessivamente il carico sociale del nostro Comune.

Di fronte a questo scenario, il Municipio ha preferito approfondire la fattibilità di un progetto comunale. I Municipali PLR hanno fatto allestire un progetto di massima che ha permesso di comprendere la fattibilità tecnica e finanziaria dell'investimento.

All'Interfida Revisioni e Consulenze SA era poi stato dato un mandato per la valutazione finanziaria del progetto di cui sopra, che nelle proprie conclusioni confermava la sostenibilità per le nostre finanze e la gestione amministrativa da parte del Comune.”

➤ **Situazione sfitti e speculazione**

Al fine di evitare un aggravio della percentuale degli sfitti, il Municipio ha ponderato attentamente l'aspetto del numero degli appartamenti da realizzare. Per questo motivo sono stati condotti due sondaggi e non si è voluto cedere alle lusinghe di affidare il progetto a partner esterni, privilegiando l'aspetto qualitativo e di comfort, piuttosto che le speculazioni di vario tipo. Il Consiglio comunale, approvando la richiesta del credito, aveva quindi assecondato la valutazione del Municipio di proseguire senza far capo ad un partner esterno.

➤ Consulenza in economia della costruzione

Prima di entrare nel merito del credito che vi sottoponiamo vale la pena soffermarsi sugli approfondimenti svolti dal Municipio al fine di stimare l'onere complessivo di investimento.

I costi complessivi d'intervento per i nuovi alloggi per anziani autosufficienti (14 mio IVA compresa), dichiarato in fase concorsuale, sono stati stimati sulla scorta di un'analisi di fattibilità di grande massima e definiti dal Municipio quale tetto massimo di spesa.

La totalità dei progetti vagliati dalla giuria di concorso ha dimostrato che il programma dei contenuti richiesti per l'intervento porta la cifra di costo oltre il limite di spesa previsto dal Comune.

Il progetto vincitore è risultato il più efficace e compatto tra quelli presentati, nonostante anch'esso non riesca a sottostare al tetto massimo di spesa, stimato nella fase progettuale approssimativa.

La suddivisione del programma degli spazi in tre volumi, da parte del progetto vincitore, permette di realizzare l'intero progetto con molta flessibilità.

Al momento dell'assegnazione del primo premio, il Municipio ha sensibilizzato gli architetti vincitori del concorso sulla necessità di affinare il progetto in modo tale da non superare il limite di spesa definito dal Comune in 14.0 mio IVA compresa, obiettivo condiviso dai progettisti e supportato dall'analisi finanziaria effettuata da parte del nostro consulente.

Per poter passare alla fase di affinamento del progetto, il Municipio, attraverso il suo consulente di riferimento, arch. Giambonini, ha proceduto con i concorsi di onorario per la selezione degli specialisti. Questa operazione ha richiesto l'adeguamento del costo complessivo d'intervento del progetto vincitore, per mezzo di una perizia esterna.

La formulazione dei capitolati per le prestazioni dei progettisti e degli specialisti è stata stilata in ossequio alle indicazioni del Concordato intercantonale sugli appalti pubblici, contemplando tutte le fasi di progetto.

Le richieste d'offerta sono state strutturate in modo da suddividere a fasi gli onorari di progettisti e specialisti, così da poter adeguare gli onorari in virtù degli esiti delle operazioni di affinamento del progetto.

La disamina economica ha portato il costo teorico d'intervento a 19 mio (precisione $\pm 15\%$). Con i progettisti che hanno vinto il concorso di progetto è in corso un complemento d'analisi finalizzato all'individuazione degli ambiti di risparmio che possono permettere il contenimento dei costi entro i parametri di sopportabilità economica definiti dal Municipio con il proprio consulente finanziario. Al vaglio degli architetti sono tutti gli aspetti del progetto, dalle scelte formali alla definizione dei sistemi costruttivi, fino al ridimensionamento degli spazi. La gestione degli onorari a fasi permetterà al Municipio di aggiornare l'impegno degli specialisti, e conseguentemente i loro onorari, sulla scorta dei provvedimenti di risparmio.

Dai calcoli effettuati la stima dell'investimento totale, con un'approssimazione del $\pm 15\%$, è risultata di fr. 18'785'147.—. Questa cifra ha costituito la base di partenza per i capitolati e quindi la cifra di riferimento per l'offerta di onorario dei progettisti.

E' chiaro che sarà riconosciuto l'onorario sul lavoro effettivamente svolto, in particolar modo riferito all'edificazione a tappe e agli onorari effettivamente maturati rispetto al costo a

consuntivo dell'opera. Per questo motivo al momento è possibile che la cifra si discosti dagli obiettivi finanziari del Municipio.

4. CREDITO DI PROGETTAZIONE

Per procedere alla progettazione definitiva dell'opera, ai sensi della LOC, è necessario richiedere al Legislativo il relativo credito (come sarà pure necessario, a tempo debito, richiedere il credito di costruzione).

Il Municipio ha quindi ritenuto di procedere anticipando il concorso pubblico per alcuni specialisti così da disporre dell'onorario complessivo che si avvicini il più possibile al valore effettivo dato dal mercato. A scanso di equivoci l'attribuzione delle commesse avverrà quindi solo successivamente alla crescita in giudicato della risoluzione del Legislativo.

In questa fase progettuale, l'assegnazione dei mandati riguarda le seguenti prestazioni:

- 1) architetto
- 2) capoprogetto
- 3) direzione lavori
- 4) Ingegnere civile
- 5) Ingegnere del legno
- 6) Ingegnere impianti sanitari, riscaldamento e ventilazione
- 7) Ingegnere impianti elettrici
- 8) Fisico della costruzione
- 9) Consulenze diverse

Per la definizione degli onorari è prevista, dopo la crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale – nel rispetto della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) – la procedura di delibera/incarico e la composizione formale della squadra di progetto.

Con la progettazione definitiva, come risaputo, il grado di approssimazione dei costi sarà poi affinato fra il + e il - 10%, quindi in maniera maggiormente precisa, a seconda degli obiettivi del Municipio e tenuto conto della sostenibilità economica con un occhio di riguardo al tema degli affitti.

5. PREVENTIVO DEI COSTI

I contenuti di tutti i progetti presentati erano migliori e più complessi di quanto non fosse stato previsto nello studio di fattibilità. Lo stesso però dicasi anche della qualità riscontrata nei progetti, rispetto allo studio iniziale. Di conseguenza vi era da attendersi un discostamento economico. L'analisi economica del progetto vincitore – senza onorari e spese secondarie – ha portato ad una sua quotazione pari a 15.0 mio. Una proiezione di costi, includendo onorari e spese secondarie, portava ad un tetto massimo ipotetico di spesa di 18.7 mio, in attesa di avere maggiori informazioni dopo il rientro delle gare d'appalto.

Estratto dal bando d'appalto LCPubb:

"Il Committente si pone i seguenti obiettivi:

• rispetto del tetto spesa di CHF 19'000'000.00 IVA, onorari e spese secondarie inclusi (stato alla stima sommaria dei costi 8/2020, se la cifra di preventivo definitivo sarà minore, il tetto di spesa sarà abbassato)."

Sono state di seguito organizzate offerte e gare d'appalto per gli onorari secondo LCPubb, i cui risultati sono di seguito riportati e che forniscono oggi l'ammontare della nostra richiesta di credito di progettazione:

Importi IVA inclusa, escluse spese

	Fasi 31, 32, 33 incluso preventivo	Fasi 41, 51, 52, 53	Totale
Architetto	464'423.29 CHF	521'457.74 CHF	985'881.03 CHF
Direzione lavori	34'597.16 CHF	311'374.44 CHF	345'971.60 CHF
Ingegnere Civile Legno	55'540.89 CHF	104'781.33 CHF	160'322.22 CHF
Ingegnere Civile Calcestruzzo	35'648.70 CHF	120'731.70 CHF	156'380.40 CHF
Ingegnere Elettrotecnico	45'757.58 CHF	105'242.42 CHF	151'000.00 CHF
Ingegnere RVCS	72'609.38 CHF	167'001.58 CHF	239'610.96 CHF
Fisico della costruzione	16'155.00 CHF	14'862.60 CHF	31'017.60 CHF
Specialista antincendio	1'561.65 CHF	6'785.10 CHF	8'346.75 CHF
Rappresentante del committente	46'000.00 CHF	91'000.00 CHF	137'000.00 CHF
	772'293.65 CHF	1'443'236.91 CHF	2'215'530.56 CHF
		Arrotondamento	2'216'000.00 CHF

Spiegazioni fasi (tratte dal Regolamento SIA 102)

3 Progettazione

31 Progetto di massima

32 Progetto definitivo

33 Procedura di autorizzazione

4 Appalto

41 Gara d'appalto, confronto delle offerte, proposta di aggiudicazione

5 Realizzazione

51 Progetto esecutivo

52 Esecuzione

53 Messa in esercizio, conclusione

➤ **Stima dicembre 2020 costi investimento**

Il meccanismo della concorrenza ha fatto il suo dovere e ha permesso una riduzione dei costi proiettati inizialmente. Includendo gli onorari esposti e aggiungendo i costi secondari (allacciamenti, assicurazioni, spese, ecc.) la proiezione di costi attuale – stima sommaria aggiornata e con offerte d'onorario rientrate - è di 17.3 mio tutto incluso ed è composta come segue:

<i>CCC Lavorazione</i>	<i>Investimento</i>
1 Lavori preparatori	120'000.--
2 Edificio	12'743'250.--
4 Sistemazione esterna	985'216.--
5 Costi secondari, spese e onorari	2'273'925.05
<hr/>	
Totale IVA esclusa	16'122'391.05
IVA 7.7%	1'241'424.19
Totale IVA inclusa	17'363'815.24

In ogni fase del percorso progettuale e successivamente di realizzazione, il Municipio sarà costantemente confrontato con la necessità di valutare la sostenibilità economica del progetto.

A tal proposito eccovi un estratto di una verifica commissionata al nostro specialista che ha valutato diversi scenari:

“

Sulla base del mandato conferitoci abbiamo proceduto all'aggiornamento della valutazione di sostenibilità finanziaria della realizzazione della struttura abitativa per persone anziane autosufficienti sulla base di tre varianti di investimento:

▶ Variante 1	CHF 19'000'000
▶ Variante 2	CHF 17'400'000
▶ Variante 3 (stima iniziale)	CHF 14'000'000

La variante 1 con CHF 19 mio risulta finanziariamente non sostenibile applicando i canoni di affitto stabiliti in sede di valutazione iniziale. Per la copertura dei costi annui occorre quindi aumentare gli affitti mediamente del 24.1% (pareggio dei costi nel sesto anno).

Anche la variante 2 che prevede un investimento di CHF 17.4 mio non permette di coprire i costi annui previsti applicando gli affitti ipotizzati che dovrebbero essere incrementati del 13.7% per permettere il pareggio nel sesto anno.

La variante 3 che prevede un investimento di CHF 14 mio risulta invece sostenibile e prevede di poter accumulare degli utili da impiegare in eventuali interventi di manutenzione straordinaria o di miglioria degli stabili.

fe Sulla base delle proiezioni delle due varianti di base abbiamo infine ipotizzato una variante 4 che dovrebbe indicare l'investimento massimo sostenibile applicando i canoni di affitto previsti alla pagina 5 della presente relazione. Tenuto conto di tutte le variabili ipotizzate per l'analisi effettuata, risulta una sostenibilità finanziaria per un investimento di CHF 15.2 mio."

Considerato come gli affitti ipotizzati a suo tempo dal Municipio fossero inferiori al prezzo di mercato, un adeguamento degli stessi può sicuramente essere preso in considerazione. Così facendo l'investimento risulta quindi sostenibile.

➤ **Incidenza sulla gestione corrente**

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri:
Tasso di interesse: 2%, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: Trattandosi di un bene patrimoniale l'ammortamento verrà fatto una volta completato l'investimento, sul valore complessivo dello stesso. A quel momento si eseguirà una rivalutazione ogni 4 anni, secondo quanto stabilito dal Rgfc (Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni).

Interessi: i costi d'interesse sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per i primi 20 anni di ca. fr. 23'300.-- annui.

L'impegno finanziario, riguardante unicamente gli interessi, di fr. 23'300.--, è sostenibile per il bilancio del Comune.

6. **ASPETTI PROCEDURALI**

- Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della gestione per le questioni finanziarie (articolo 181 della Legge organica comunale - LOC) e alla Commissione delle opere pubbliche per quelle tecniche (articolo 29 del Regolamento comunale).
- Collisione di interesse: nessun Consigliere comunale si trova in una situazione di collisione di interesse (articoli 32, 64 e 83 LOC).
- Quoziente di voto: per l'approvazione del seguente dispositivo di deliberazione è necessario il voto della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale, pari ad almeno 16 voti favorevoli.
- Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (articolo 75 LOC).

7. **CONCLUSIONE**

Il Municipio ha preso atto di recenti posizioni contrastanti all'edificazione di queste unità abitative. A livello pianificatorio l'area riservata a questo tipo di costruzioni è quella del mapp.

1169 RFD Novazzano, pianificato sin dal lontano 1980 per questo scopo. Qualsiasi cambiamento di rotta significa procedere a modifiche in questo ambito e di riflesso procrastinare nel tempo l'esecuzione di un'opera così importante, sottoposta innumerevoli volte all'attenzione del Consiglio comunale in diverse legislature. Altro aspetto è quello riguardante i soldi dell'erario già investiti per questo progetto (acquisto fondo, studi, concorsi di progetto, ecc.) e altrettanti andrebbero spesi per giungere allo stesso punto.

Si tratta quindi di dar seguito, approvando il presente messaggio, a quanto sin qui pianificato in questi ultimi 40 anni. Il processo per un progetto così importante non può essere approssimato, ma necessita di tempi lunghi di maturazione. Pensare di donare alla nostra popolazione più longeva delle residenze di qualità, tralasciando l'aspetto speculativo, non può che essere un gesto sociale dovuto e solo l'ente pubblico può occuparsi di garantire il rispetto di questi principi.

Siamo ben consapevoli del periodo particolare che stiamo vivendo, legato alla pandemia da COVID-19 e delle difficoltà economiche a cui tutti (privati e enti pubblici) saremo confrontati. Ma proprio per questo motivo ci sembra opportuno non tergiversare, sottoponendovi il presente importante investimento. Ricordiamo che proprio in momenti così difficili, ci si auspica che la ripresa sia incentivata mediante investimenti da parte dell'ente pubblico. Impegni e oneri che, in fine dei conti, si ripagheranno grazie alle entrate dei futuri affitti e che quindi dovrebbero essere considerate in maniera neutra.

8. DISPOSITIVO

Visto quanto precede, tenendoci a disposizione, seduta stante, per ogni ulteriore informazione, vi invitiamo a voler

risolvere:

- 1. È concesso al Municipio un credito di fr. 2'216'000.-- (IVA 7.7% inclusa) per la progettazione definitiva degli Alloggi per anziani autosufficienti.**
- 2. Il credito è da iscrivere al conto investimenti del Comune ed è da utilizzare entro 3 anni.**

Il presente messaggio viene demandato all'esame delle Commissioni opere pubbliche e gestione.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori Consiglieri, l'espressione della nostra massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
(S. Bernasconi)

Il Segretario:
(A. Sala)



Allegati:
Interfida
Rapporto giuria

