

**Messaggio municipale no. 2012-07 per il concorso di progettazione al mapp. 461-1 RFD Bioggio - terreno "Villa ex-Soldati", con la richiesta di un credito di Fr. 200'000.— IVA inclusa**

Al Consiglio Comunale di Bioggio

Gentile Sig.a Presidente,

Gentili Consiglieri Comunali,  
Egredi Consiglieri Comunali,

La proprietà al mappale no. 461-1 RFD Bioggio é stata acquistata dal Comune di Bioggio nell'anno 1999 (vedi MM no. 21/98). Nel corso dell'anno 2001 il Municipio ha poi provveduto alla demolizione di uno stabile preesistente ed alla realizzazione di un posteggio provvisorio sull'area prospiciente la nuova rotonda.

In seguito il Legislativo comunale, nella sua seduta del 9 maggio 2005, seguendo le indicazioni del rapporto della Commissione speciale Casa ex-Soldati e del preavviso Municipale aveva deciso l'accettazione del principio:

- della Mozione del 18.08.2004 dei CC F. Trentini, M. Carmine, R. Rossi, M. Carelli, S. Moccetti e A. Piazza – proposta per la realizzazione di un progetto per la proprietà comunale Casa ex-Soldati;

e

- della Mozione del 01.12.2004 del CC G. Bernasconi per il Gruppo PPD – proposta per un concorso d'idee sull'utilizzo di fondi, edifici e spazi di proprietà o ad uso comunale

In seguito veniva presentata un'ulteriore Mozione 09.10.2009 dei CC F. Gandolla e cofirmatari – relativa alla proposta di *demolizione "Casa Rossa"*.

Il Municipio ha poi presentato un proprio preavviso al rapporto 12.05.2011 allestito dalla speciale Commissione designata ad hoc, che il Legislativo ha avuto modo di discutere nella seduta dello scorso 19 dicembre 2011.

Nel corso della seduta di cui sopra il Consiglio Comunale, seguendo le indicazioni del Municipio, non accettava (a maggioranza) il principio della Mozione – abbattimento Casa ex-Soldati - in votazione, invitando nel contempo il Municipio **"ad allestire un concorso di architettura, da organizzare a breve termine. Un concorso che dovrebbe offrire ai concorrenti la possibilità di proporre delle soluzioni con l'integrazione dell'ex-villa Soldati oppure delle soluzioni che ne prevedano l'abbattimento. Il tutto per una scelta senza la preventiva preclusione di ogni possibile variante"**.

Il Municipio ha quindi ora deciso, richiamato il proprio preavviso alla Mozione 09.10.2009 (che riprendiamo in parte qui di seguito), di sottoporre la seguente procedura con lo scopo di trovare la migliore soluzione possibile per la trasformazione e la ridefinizione degli spazi e dei contenuti alla proprietà ed al sedime al mapp. 461-1.

Estratto dal preavviso Municipale alla Mozione 09.10.2009:

### ***L'analisi storico-culturale***

*Negli anni 60' e 70' del secolo scorso il nucleo di Bioggio con l'allargamento della strada cantonale e la copertura della Riana (via Cademario) ha subito una sostanziale trasformazione, che ne ha sensibilmente mutato le caratteristiche. Dopo la demolizione della casa Staffieri (vedi foto*

*allegata) la villa ex-Soldati è una delle ultime testimonianze del vecchio nucleo di Bioggio rimaste a sud della Strada Regina (vedi foto allegata). L'edificio originale, da quanto si è potuto constatare, risale a prima dell'anno 1850 ed ha in seguito subito vari ampliamenti. L'edificio, pur non avendo particolari pregi architettonici, è caratterizzato da elementi estetici armoniosi e tipici dell'epoca che lo rendono testimone importante di un dato periodo storico. Anche all'interno presenta elementi architettonicamente interessanti e degni di conservazione quali la cantina a volte, il corpo scale e i camini in marmo di Arzo. Gli eredi della famiglia Soldati non hanno saputo fornirci ulteriori indicazioni.*

### ***L'attuale situazione strutturale dell'edificio e i costi di una sua eventuale ristrutturazione***

*Per l'esame strutturale dell'edificio e per una valutazione dei costi relativi a una sua eventuale ristrutturazione è stato conferito mandato all'ing. Rinaldo Passera, il quale ha stilato un rapporto. Per quanto riguarda lo stato attuale dello stabile, l'ing. Passera ha constatato che, a prescindere dalle solette, l'edificio si trova in un buono stato di conservazione. Per quanto riguarda gli aspetti economici è stato confrontato il costo al grezzo (grezzo 1) della ristrutturazione della villa (variante 1a con la demolizione del tetto e variante 1b con la conservazione del tetto) e con il costo al grezzo di un edificio nuovo delle medesime dimensioni (variante 2 con la ricostruzione nella medesima posizione e variante 3 con un edificio ubicato a 5 m dal confine stradale). Il maggior costo di una ristrutturazione (variante 1a) rispetto a una nuova costruzione (variante 3) è stato calcolato in ca. CHF 200/m. Si deve inoltre aggiungere che in un edificio nuovo la superficie usufruibile sarebbe maggiore di ca. 60 mq.*

### ***Le utilizzazioni future previste nel comparto***

*Il comparto dell'ex-villa Soldati, composto dal mapp. no. 461, ha una superficie di 3'794 mq. La potenzialità edificatoria del comparto è di ca. 3'000 mq SUL (di cui ca. 550 mq della villa ex-Soldati). I contenuti che il Municipio ipotizza per questo comparto sono i seguenti:*

- *un'area "operativa" di ca. 300-350 mq., costituita da locali da adibire ad uffici comunali o di valenza sovracomunale. Si tratta di prevedere degli spazi per l'ufficio tecnico comunale, l'ufficio dell'operatore sociale e ev. di uffici necessari nell'ambito dei progetti che si stanno concretizzando in ambito ABM (progetto PECo, ecc.);*
- *un'area "storica" di ca. 200-250 mq., dove concentrare e gestire gli archivi del comune (Bioggio, Cimo, Bosco, Iseo) e ev. quelli più antichi delle 2 parrocchie di Bioggio e Bosco Luganese, l'archivio Staffieri, e ubicare la sala del patriziato;*
- *un'area "abitativa" di ca. 1'100 mq che accolga una decina di appartamenti (2 ½- 3 locali) destinati agli anziani autosufficienti e ev. un paio di appartamenti per famiglie (4- 4 ½ locali) e relativi disimpegni;*
- *un'area per il centro diurno 3a età / sala multiuso di ca. 500 mq suddivisibile e che possa contenere ca. 250 persone con annessa cucina, servizi, ecc. La sala oltre che fungere da centro diurno potrà essere utilizzata per manifestazioni pubbliche, conferenze, proiezioni di film, spettacoli teatrali, ecc.;*
- *un'area "paramedica" di ca. 100 mq con locali per visite infermieristiche e mediche, ecc. connessi con le esigenze degli anziani;*
- *Un'area "commerciale" di ca. 700 mq destinata a un utilizzo commerciale che può comprendere dei negozi (p.es. satellite Denner) al piano terra e degli uffici ai piani superiori;*
- *Al piano interrato del nuovo edificio sarà possibile ricavare oltre ai locali tecnici anche un parcheggio per una cinquantina di auto.*

## DESCRIZIONE DELLA PROCEDURA E COMPITI

### Tema del concorso

Riprendendo un po' quanto appena scritto, il Comune di Bioggio è proprietario del mapp. no. 461-1 RFD, ubicato all'intersezione della Strada Regina con Via Stazione, nel centro del paese.

Il fondo misura una superficie di mq 3'794; vi sorge una vecchia dimora borghese ottocentesca (Villa Soldati, detta "Casa Rossa" per il colore dell'intonaco), cui sono annessi diversi fabbricati in origine agricoli e destinati successivamente ad usi artigianali e di deposito. I fabbricati sono da tempo in disuso e fatiscenti.

L'edificio principale si trova a confine con il marciapiede della Strada Cantonale, mentre gli accessori delimitano a confine la strada comunale di servizio di Via Pradello.

La superficie libera sterrata è attualmente utilizzata in parte come posteggio pubblico e in parte come area di deposito del Comune.

Nel PR comunale in vigore l'area è attribuita alla zona residenziale semi-intensiva RSI, nella quale le costruzioni devono essere destinate alla residenza. E' permessa la costruzione alberghi, ristoranti e stabili amministrativi, e sono consentite superfici di vendita fino ad un massimo del 25% della superficie occupata dallo stabile (superficie edificata). Il progetto che scaturirà dal concorso sarà poi eventualmente alla base di un adeguamento specifico del PR.

Il Municipio di Bioggio intende realizzare sul fondo un complesso edilizio comprendente i contenuti precedentemente descritti.

Tramite una procedura di concorso, il Municipio di Bioggio, intende ottenere i seguenti risultati:

- un concetto di sistemazione urbanistico del terreno, che tenga in considerazione la molteplicità di contenuti pubblici e privati, i condizionamenti posti dal traffico sulla Strada Cantonale in termini di impatto fonico, atmosferico e sicurezza, la qualità degli spazi pubblici in relazione con il nucleo e le aree pubbliche a monte della Strada Cantonale.
- una scelta di principio, se mantenere integralmente o parzialmente gli stabili esistenti o sostituirli
- la possibilità di realizzazione a tappe
- individuare una soluzione e un progettista, cui affidare il mandato per la progettazione della struttura pubblica per gli anziani.

### Base legale

Considerato il valore globale della commessa (mandato di progettazione) superiore a CHF 383'000.-, la procedura di concorso ricade sotto il Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP); l'articolo 12 cpv. 3 del CIAP dice che chi indice un concorso di pianificazione stabilisce la procedura caso per caso conformemente ai principi del concordato e può rimettersi in tutto o in parte alle disposizioni di associazioni specializzate, sempre che non siano contrarie al concordato stesso.

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 e gli obiettivi del concorso, e la soglia che richiede un pubblico concorso, si propone di indire un **concorso di progetto anonimo** (Art. 3.3) **in 2 fasi** (Art. 5) **a procedura libera** (Art. 6).

Tale procedura presenta i seguenti vantaggi:

- nella **prima fase**, sulla base di schizzi urbanistici e piani-volumetrici generali, possono essere selezionati i concetti, anche di impostazione diversa, ritenuti più interessanti da approfondire nella fase successiva
- nella **seconda fase**, si chiederà agli autori dei progetti selezionati, sempre sotto anonimato, di approfondire e sviluppare le loro proposte sulla base di un capitolato d'oneri più dettagliato; l'esame dei progetti potrà quindi essere limitato ad una selezione qualificata di, ad esempio, 5 fino a 9 proposte.

### **Composizione della giuria**

La giuria deve essere composta in maggioranza da professionisti del ramo (architetti, urbanisti, ingegneri), 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.

Si propone una giuria composta da 5 membri + 2 supplenti, suddivisi in 3 (+ 1 supplente – ad. es. il coordinatore di progetto) professionisti del ramo indipendenti, e 2 (+ 1 supplente) rappresentanti del Committente, quali ad es. 2 membri dell'esecutivo ed 1 membro del CC.

Si pensa inoltre di coinvolgere quale consulenti esterni, oltre ad uno specialista nella fisica della costruzione per le questioni relative agli standard energetici, un funzionario cantonale in seno al Dipartimento della Sanità e della Socialità (DSS).

A titolo informativo possiamo già segnalare che l'Arch. R. Leuzinger, anche Prof. alla SUPSI e già responsabile dei lavori di diploma eseguiti dagli allievi sull'oggetto in questione, ha dato il proprio benestare a fungere da Presidente della giuria.

Un rappresentante dell'UT Comunale fungerà da segretario della giuria.

### **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 Urbass fgm – arch. F. Giacomazzi. Lo stesso si avvarrà, oltre che del proprio personale, nella misura massima possibile delle prestazioni amministrative e tecniche della Cancelleria comunale e dell'Ufficio tecnico.

### **Prestazioni della Cancelleria comunale e dell'Ufficio tecnico**

La Cancelleria fungerà da indirizzo di contatto e da segreteria del concorso: invierà la corrispondenza, riceverà le iscrizioni, prenderà in consegna i progetti. Essa verificherà il documento attestanti i criteri di idoneità dei concorrenti iscritti e gestirà il traffico dei pagamenti, su preavviso del coordinatore.

L'Ufficio tecnico collaborerà, su indicazione del coordinatore, all'allestimento della documentazione di concorso, all'esposizione dei progetti e al loro controllo tecnico e formale; il tecnico comunale fungerà da segretario della giuria.

Per i lavori della giuria e per l'esposizione pubblica dei progetti si usufruirà degli spazi propri adeguati del Comune di Bioggio.

### **Modello**

Onde permettere ai concorrenti selezionati per la seconda fase di valutare l'inserimento del nuovo edificio nel contesto e consentire alla giuria di valutare le proposte sotto questo aspetto, è indicato



Notaio	stima	2'000.--
Coordinamento generale e accompagnamento amministrativo	stima	3'000.--
Montepremi		125'000.--
Varie e imprevisti	a corpo	6'000.--
<b>Totale complessivo fase di concorso</b>		<b>194'200.--</b>
<i>IVA (escluso montepremi)</i>		<i>8.0%</i>
<b>Totale complessivo</b>		<b>199'736.--</b>

➔ arrotondato per la richiesta del credito a fr. 200'000.—IVA inclusa

Visto quanto precede, invitiamo il Consiglio Comunale a voler

**d e c i d e r e**

- 1) **Il Municipio è autorizzato ad aprire un concorso di progettazione per il terreno al mapp. 461-1 RFD Bioggio – “Villa ex-Soldati”.  
A tale scopo è stanziato un credito complessivo di fr. 200'000.—IVA inclusa**
- 2) **Il credito è da caricare alla parte investimenti ai relativi conti di pertinenza del Comune secondo i disposti della LOC.**
- 3) **Il credito, a norma dell’art. 13 cpv 3 LOC decade se non viene utilizzato entro il 31.12.2012 o al più tardi entro tre anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni inerenti l’oggetto.**

Con stima e cordialità.



Licenziato con ris.mun. no. 73/2012 del 23.01.2012

Municipale responsabile: M. Bernasconi

**Va per rapporto a:**

G	E	AP	P	CT GA
X	X			