

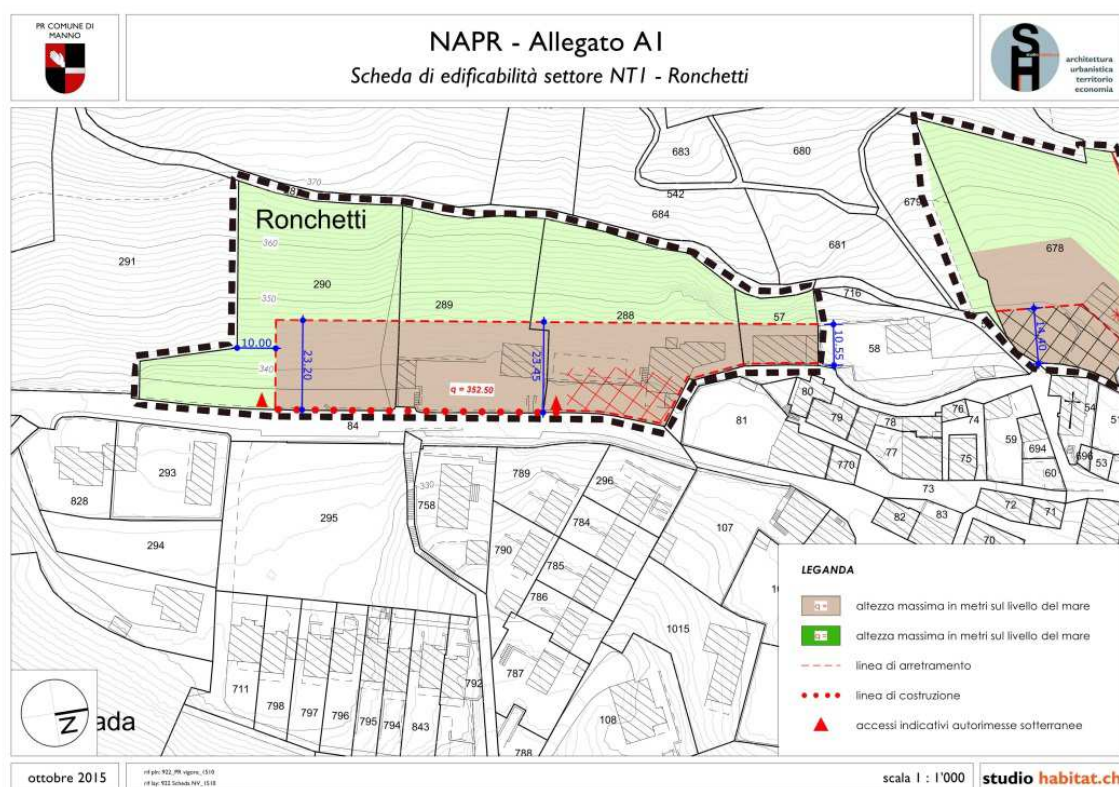
Messaggio municipale 5/2018 accompagnante la richiesta di un credito di fr. 170'000 per il concorso di progettazione relativo al comparto Bellavista

Signor Presidente,
signore Consigliere comunali,
signori Consiglieri comunali,

1. Premessa

Nel comparto Bellavista la Fondazione Diamante ed il Comune di Manno nel 2012 avevano organizzato un concorso d'architettura per un laboratorio protetto e per una serie di stabili abitativi. Il concorso era stato vinto dall'architetto Carola Barchi di Massagno.

In base a questo progetto era stata sviluppata la scheda di edificabilità Settore NT1- Ronchetti, strettamente legata al progetto vincitore del concorso, che è stata approvata come variante di piano regolatore nel 2015.



Per diversi motivi la Fondazione Diamante ha rinunciato a realizzare il progetto dell'arch. Barchi e ora il Municipio, sulla base del risultato del sondaggio effettuato l'anno scorso presso la popolazione, come pure dell'esito della discussione in Consiglio comunale sul MM 2/2017, ha deciso di avviare lo studio per la realizzazione di uno stabile pubblico plurifunzionale sul mappale 288 (ex-Bellavista).

L'intenzione è quella di pubblicare un concorso di progettazione per la realizzazione di una nuova costruzione, con un costo complessivo massimo di 3 milioni di franchi, nella quale sono previsti i seguenti contenuti:

- piazza e spazi esterni
- ampliamento del posteggio Ronchetti (15 posti auto)
- biblioteca Porta Aperta
- ufficio e sala riunione Vedeggio Servizi SA
- locale scout
- locale preasilo
- sala multiuso modulare (che comprende anche il preasilo ed il locale scout)
- cucina
- cantina vino
- servizi igienici
- locali tecnici, magazzini e pulizia

Prima di procedere con la preparazione del presente messaggio, il Municipio ha chiesto la consulenza degli architetti Stefano Tibiletti (Architetti Tibiletti Associati) e Gustavo Groisman (Snozzi Groisman & Groisman), i quali sono stati inoltre incaricati di verificare sia la possibilità di mantenere lo stabile esistente (ex ristorante Bellavista), che la fattibilità di un edificio completamente nuovo con la relativa demolizione di quello attuale.

Tale verifica è necessaria, una volta concesso il relativo credito, per definire in modo chiaro le condizioni da indicare nei documenti del concorso di progettazione.

2. Verifica e mantenimento dello stabile esistente

Dalle prime verifiche gli architetti hanno subito appurato che il mantenimento dell'edificio esistente risulta problematico per diversi motivi. In primo luogo hanno constatato che non si tratta di un edificio con delle valenze storiche particolari e che il suo stato di conservazione è molto precario; questa situazione di base implicherebbe un forte investimento per la sua messa a giorno.

Lo stabile esistente è composto da una costruzione originale, alla quale sono stati aggiunti nel tempo diversi locali, che hanno indicativamente raddoppiato la sua volumetria. Siccome all'interno dell'edificio non è possibile ricavare una sala riunione modulare con le dimensioni richieste adatta agli scopi previsti, si renderebbe necessario procedere con l'aggiunta di un nuovo volume. Agendo in questa maniera si aumenterebbe la volumetria complessiva fra esistente e nuovo, ciò che comporterebbe un investimento nell'insieme molto superiore a quanto ipotizzato dal Municipio.

Per questi motivi gli architetti non ritengono interessante il mantenimento dell'edificio esistente, parere che viene condiviso anche dal Municipio.

3. Nuovo stabile

Gli architetti hanno in seguito allestito uno studio per la verifica della fattibilità dell'inserimento spaziale dei contenuti previsti e indicati in precedenza. Da questa analisi è emerso che lo spazio "piazza" previsto dalla scheda di edificabilità NT1, elaborata sulla base del progetto dell'architetto Barchi e approvata con la variante di PR dal Consiglio comunale nel dicembre 2015, potrebbe restringere in modo estremo le possibilità ai progettisti, precludendo interessanti soluzioni alternative. Per questo motivo il Municipio ritiene che sia necessario lasciare libertà ai concorrenti di interpretare lo spazio esterno senza troppe restrizioni, per poi procedere se del caso, sulla base del progetto che risulterà vincente, con una eventuale modifica di poco conto alla scheda di edificabilità di questo comparto.

4. Preventivo di spesa

Il preventivo di spesa (+/- 15%), elaborato dagli architetti Tibiletti e Groisman, per l'allestimento del concorso di progettazione con procedura libera (secondo Regolamento SIA 142 e Legge sugli appalti pubblici – LCPubb), prevede un costo complessivo di fr. 170'000 così suddiviso:

Architetto coordinatore	Stefano Tibiletti e Gustavo Groisman	fr.	30'000
Membri della giuria	3 membri professionisti + 1 supplente	fr.	26'000
Consulenza giuridica	da definire	fr.	2'000
Modello	x ca 40 partecipanti	fr.	13'000
Esposizione	sede, pannelli, ecc.	fr.	2'000
Segretariato	copie documenti, ecc.	fr.	1'000
Spese vive	trasferte, pranzi giuria, ecc.	fr.	<u>2'000</u>
Subtotale 1		fr.	76'000
IVA 7.7 % e arrotondamenti		fr.	6'000
Subtotale 2		fr.	<u>82'000</u>
Montepremi	premi, acquisti e indennizzi	fr.	92'000
Tassa d'iscrizione		fr.	<u>- 4'000</u>
TOTALE GLOBALE		fr.	<u>170'000</u>

5. Tempistiche

Si prevede l'apertura del concorso all'inizio dell'estate 2018, mentre l'esame dei progetti presentati e la loro valutazione è prevista nel corso dell'autunno. In base ai risultati del concorso, si procederà agli approfondimenti di contenuto e finanziari necessari all'elaborazione del messaggio per la richiesta del credito di progettazione, che dovrebbe essere sottoposto al Consiglio comunale per la fine del 2018 – inizio 2019.

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni, vi invitiamo a voler deliberare:

1. È concesso un credito di fr. 170'000 per la preparazione e la pubblicazione di un concorso di progettazione per il comparto Bellavista.
2. Il credito è iscritto nel conto investimenti e decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2019.


Il Sindaco
Rossi Giorgio

PER IL MUNICIPIO




Il Segretario
Paolo Vezzoli

Manno, 18 aprile 2018
Risoluzione n.174/16.4.2018

Per esame e rapporto

Commissione		
Gestione	Edilizia	Petizioni
X	X	