



COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1145

Domanda di un credito di fr. 513'000.00 per il concorso di architettura e la progettazione di un nuovo stabile in Via Cantonale per la sede della Polizia intercomunale Malcantone Ovest, della Croce Verde e della giudicatura di Pace del Circolo della Magliasina

Caslano, 25 gennaio 2016

All'Onorando
Consiglio comunale di
Caslano

Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio chiede la concessione di un credito di fr. 513'000.00 per il concorso di architettura e la progettazione fino alla domanda di costruzione di un nuovo stabile in Via Cantonale a Caslano, alle particelle n. 766 e 767 RFD. L'edificio ospiterà la nuova sede della Polizia intercomunale Malcantone Ovest, la sede della Croce Verde, la giudicatura di Pace del Circolo della Magliasina e alcuni spazi da adibire ad appartamenti o uffici amministrativi.

Cronistoria

Il Consiglio comunale, in data 29 marzo 2011, ha approvato il messaggio municipale n. 982 del 22 febbraio 2011 che chiedeva un credito di fr. 495'000.00 per l'acquisto della particella n. 766 RFD Caslano, di proprietà Rodolfo Rodari, con una superficie di mq 745 sulla quale è presente un edificio abitativo di tre piani, situato a confine con la particella n. 767 RFD di proprietà dello Stato del Canton Ticino, quest'ultima ceduta in uso al Comune a titolo gratuito.

L'intenzione del Municipio, a suo tempo, come evidenziato nel messaggio municipale sopraccitato, era di coinvolgere in un prossimo futuro tutte le parti interessate (Comune, Cantone, FLP) e di procedere a uno studio con l'obiettivo di progettare e poi intervenire con un riordino in quel particolare comparto che potrebbe essere definito la "porta d'entrata" del Comune di Caslano.

In seguito, nel 2012, in vista dell'introduzione della nuova Legge sulla Polizia, con l'obbligo di costituzione di Polizie strutturate, il Dipartimento delle Istituzioni, ha chiesto se fosse possibile trovare delle soluzioni d'interesse comune per la sede logistica della Polizia Cantonale (Gendarmeria territoriale) e la futura Polizia intercomunale Malcantone Ovest. Il Municipio, individuando il terreno della particella n. 766 RFD, per la costruzione della nuova sede logistica della Polizia, ha aderito alla proposta ed ha avviato le trattative con il Dipartimento delle Istituzioni, che hanno portato alla sottoscrizione, da parte del nostro Comune, del Comandante della Polizia Cantonale e del Direttore del Dipartimento delle Istituzioni Norman Gobbi in rappresentanza del Consiglio di Stato, di una lettera d'intenti nel mese di settembre 2013.

Il Municipio, in seguito, ha dato incarico allo Studio Arch. Remo Leuzinger di allestire uno studio di fattibilità del nuovo stabile, sulle particelle n. 766 e 767 RFD, sulla base dei parametri del nostro Piano Regolatore e delle esigenze di spazi della Polizia Cantonale, della Polizia intercomunale e della Croce Verde, la quale aveva anche manifestato l'interesse ad insediarsi nella nuova struttura, spostando la sede attuale da Agno a Caslano.

In data 15 maggio 2014 l'Arch. Remo Leuzinger ha trasmesso la quantificazione dei costi per il concorso di architettura, con procedura selettiva, per il progetto di massima e il progetto definitivo del nuovo stabile inclusi gli onorari e le sue prestazioni. Totale complessivo dell'investimento fr. 3'834'000.00, di cui fr. 162'000.00 per il concorso e fr. 275'000.00 di onorari di progettazione fino alla domanda di costruzione.

In seguito, prima di emettere il messaggio municipale per la richiesta di credito per il concorso di architettura e la progettazione del nuovo stabile, il Municipio ha richiesto al direttore del Dipartimento delle Istituzioni Norman Gobbi una conferma formale da parte del Consiglio di Stato dell'insediamento degli spazi della Polizia Cantonale nella nuova sede della Polizia strutturata, con un contratto di locazione di lunga durata, per avere la garanzia che gli spazi progettati per la Polizia Cantonale sarebbero poi stati effettivamente locati.

Sono poi seguiti incontri con la Sezione della logistica e varia corrispondenza fino allo scritto del Consigliere di Stato Norman Gobbi del 19 gennaio 2016, nel quale ci ha comunicato che, vista la situazione finanziaria del Cantone e la decisione del Governo sulla dotazione degli investimenti per ogni settore, è stata imposta una revisione delle priorità dipartimentali in materia di investimenti, giungendo alla conclusione che l'opera prevista dovrà essere posticipata al quadriennio 2024-2027. Pertanto, non disponendo di sufficiente dotazione a piano finanziario degli investimenti, non gli era possibile assicurare un impegno formale per il progetto.

Il Municipio, preso atto della decisione sopraccitata, ha deciso di comunque procedere con l'edificazione dello stabile sulla particella n. 766 RFD di Caslano, nel quale troveranno posto la Polizia Intercomunale Malcantone Ovest, nel frattempo formalmente costituita con un comprensorio di 12 Comuni, la Croce Verde, la Giudicatura di Pace del Circolo della Magliasina e due appartamenti o uffici amministrativi.

La Croce Verde da parte sua ha confermato la volontà di insediarsi nel nuovo stabile sottoscrivendo una lettera d'intenti in data 25 luglio 2016.

Il Cantone (Sezione amministrativa immobiliare) ha autorizzato la demolizione dello stabile sito sulla particella n. 767, concedendo al Comune di Caslano l'uso gratuito del demanio cantonale, a partire del 1° novembre 2016 per un periodo di 10 anni.

La cessione della proprietà (scorpori residui) potrà avvenire unicamente al momento che le infrastrutture ferroviarie e stradali previste saranno completate.

Per la richiesta di credito per la demolizione degli stabili situati sulle particelle n. 766 e 767 RFD sarà emesso un messaggio municipale separato con la relativa richiesta di credito.

L'Arch. Leuzinger è stato pertanto incaricato di allestire uno studio di fattibilità sulla base dei nuovi contenuti con la stima dei costi quale base per la richiesta del credito di progettazione fino alla domanda di costruzione e la procedura con i costi per il concorso di architettura. Il documento, con gli ultimi aggiornamenti, è stato trasmesso in data 12 gennaio 2017.

Il progetto e la quantificazione dei costi per la realizzazione della nuova infrastruttura ammontano a fr. 4'043'000.00 (IVA inclusa), con un grado di precisione del +/- 25 %, a cui vanno aggiunti fr. 190'000.00 per il concorso di architettura per un totale di fr. 4'233'000.00.

Gli onorari complessivi inclusi sono pari a fr. 983'000.00, di cui fr. 323'000.00 fino alla domanda di costruzione. Nell'investimento complessivo è pure compresa la demolizione degli stabili situati sulle particelle n. 766 e 767 RFD.

Il credito complessivo, richiesto con il presente messaggio municipale, è di fr. 513'000.00 (fr. 190'000.00 per il concorso di architettura e fr. 323'000.00 per la progettazione fino alla domanda di costruzione).

Studio di fattibilità

Introduzione

Lo studio Remo Leuzinger Architetto sagl è stato incaricato per la programmazione di un concorso di architettura per un nuovo edificio sulle particelle n. 766 e 767 del Comune di Caslano. L'edificio ospiterà la nuova sede della Polizia intercomunale Malcantone Ovest, la sede della Croce Verde, la Giudicatura di pace del Circolo della Magliasina e alcuni appartamenti o uffici amministrativi.

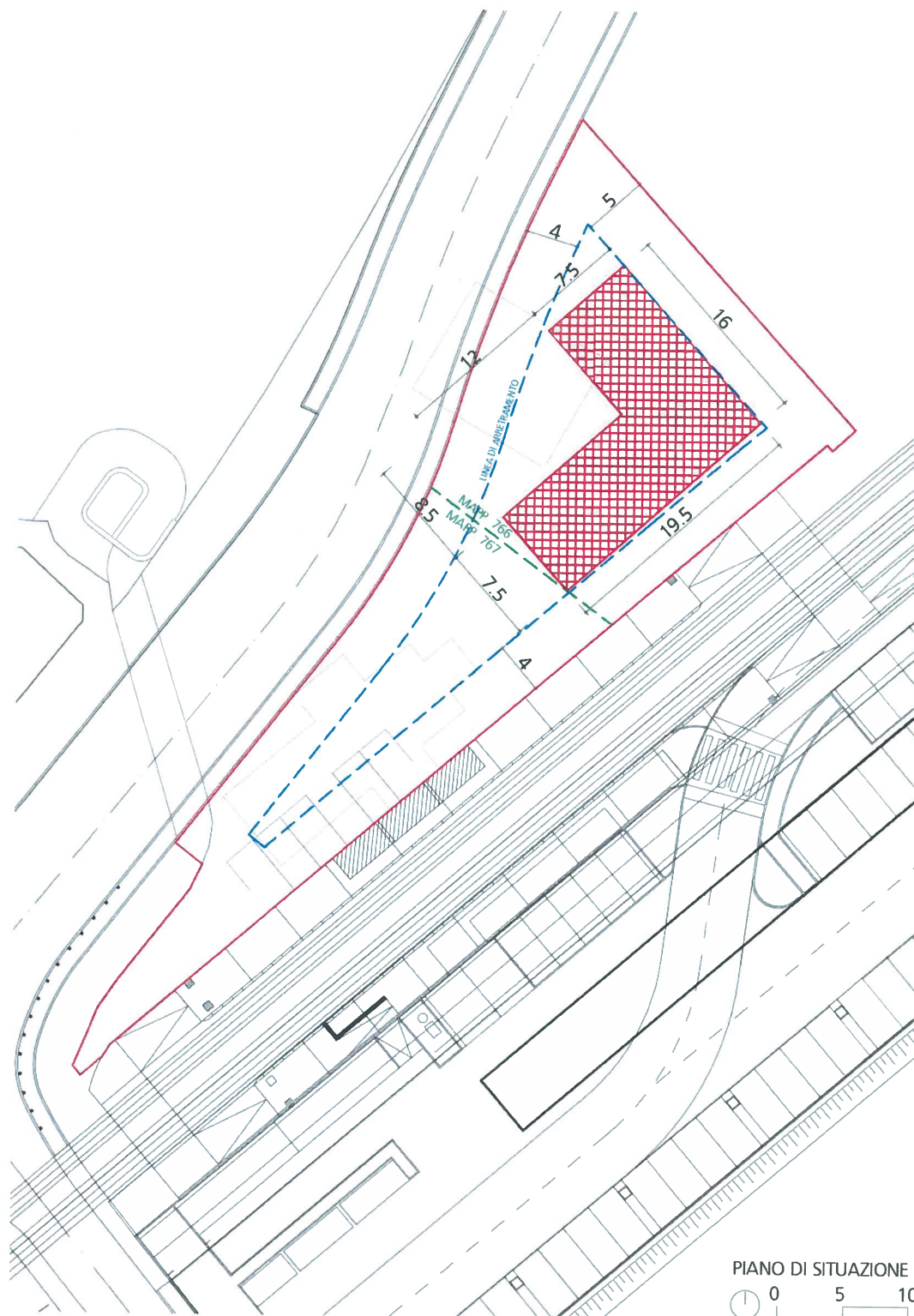
Unitamente a questo incarico, il Municipio ha richiesto uno studio di fattibilità per verificare le potenzialità edificatorie delle particelle e per redigere una stima dei costi quale base per la richiesta del credito di progettazione fino alla domanda di costruzione.

Dati pianificatori

L'ipotesi di intervento è stata elaborata in base alle norme di piano regolatore (indici, distanze, altezze, ecc). Il terreno si trova in Zona ZM4.

Ipotesi di intervento

Schema planimetrico



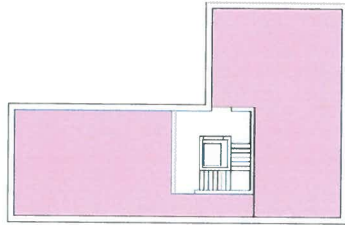
Dati quantitativi

Superficie in pianta fuori terra	ca mq	220
Numero di piani fuori terra	piani	4
Superficie in pianta interrata	ca mq	460
Numero di piani interrati	piani	1
Totale superficie lorda (fuori terra)	ca mq	880
Totale superficie lorda (interrata)	ca mq	460
Totale superficie lorda	ca mq	1'340
Totale volume (fuori terra)	ca mc	2'700
Totale volume (interrato)	ca mc	1'380
Totale volume	ca mc	4'080

Contenuti

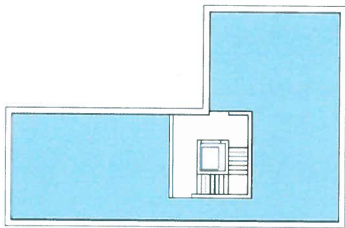
1	POLIZIA INTERCOMUNALE MALCANTONE OVEST	mq	230
1.01	Sala d'attesa	mq	8
1.02	Sportello	mq	8
1.03	Ufficio singolo	mq	12
1.04	Ufficio agenti	mq	42
1.05	Locale riunione	mq	18
1.06	Locale interrogatorio	mq	18
1.07	Locale interrogatorio	mq	18
1.08	Locale tecnico	mq	18
1.09	Servizi igienici utenti	mq	8
1.10	Servizi igienici personale	mq	4
1.11	Locale perquisizione	mq	12
1.12	Locale deposito armi e apparecchi	mq	4
1.13	Locale pausa	mq	18
1.14	Spogliatoio uomini	mq	24
1.15	Spogliatoio donne	mq	8
1.16	Locale essiccatoio	mq	6
1.17	Locale deposito pulizia	mq	4
2	CROCE VERDE	mq	173
2.01	Garage	mq	70
2.02	Ufficio / rapporti / centrale	mq	20
2.03	Locale pausa relax	mq	30
2.04	Spogliatoio	mq	30
2.05	Lavanderia	mq	8
2.06	Camera	mq	15
3	GIUDICATURA DI PACE DEL CIRCOLO DELLA MAGLIASINA	mq	40
3.01	Ricezione e attesa	mq	4
3.02	Locale udienze	mq	14
3.03	Locale per il giudice	mq	14
3.04	Zona archivio	mq	4
3.05	Servizi igienici	mq	4
4	APPARTAMENTI O UFFICI AMMINISTRATIVI	mq	150
4.01	Appartamento o ufficio amministrativo 3.5 locali	mq	75
4.02	Appartamento o ufficio amministrativo 3.5 locali	mq	75
TOTALE SUPERFICIE NETTA		mq	593

Piante schematiche



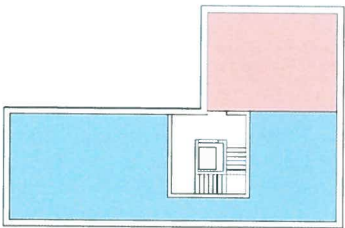
PIANO TERZO

APPARTAMENTI



PIANO SECONDO

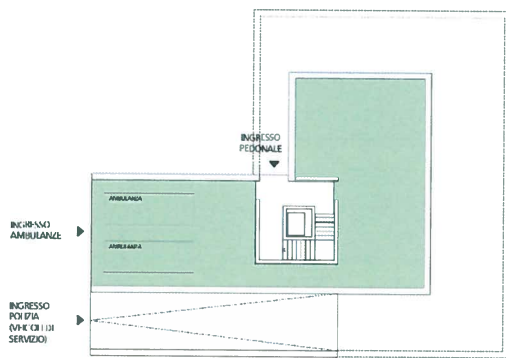
POLIZIA



PIANO PRIMO

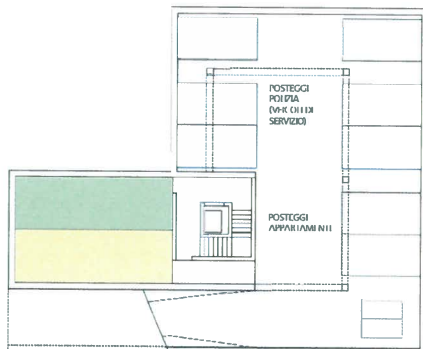
POLIZIA

GIUDICATURA DI PACE



PIANO TERRENO

CROCE VERDE



PIANO INTERRATO

CROCE VERDE

SPAZI COMUNI



Il piano terreno sarà completamente utilizzato dalla Croce Verde. Questo è dovuto alla specifica richiesta da parte loro che, per le proprie esigenze operative necessitano dei posteggi delle ambulanze, degli uffici e degli spazi direttamente a pianterreno, in modo da poter essere operativi in caso di urgenza nel minor tempo possibile.

Al terzo piano sono previsti due appartamenti che però possono essere modificati anche in uffici amministrativi.

Accessi e posteggi

La strada cantonale adiacente al sito subirà delle modifiche. Il progetto prevede un allargamento della carreggiata verso sud-est, ovvero verso il sito di progetto, per consentire l'inserimento di una corsia di preselezione per chi, giungendo da Lugano, svolta a sinistra in Via Stazione.

Da un sopralluogo con il Dipartimento del Territorio – Divisione delle costruzioni è emerso che l'accesso alle particelle dalla strada cantonale potrà essere effettuato tramite la corsia di preselezione.

Le due ambulanze della Croce Verde sono collocate all'interno dell'edificio al piano terreno. Si prevede la realizzazione di 8 posteggi interrati, 6 per gli autoveicoli di servizio della Polizia e 2 (eventualmente) per gli appartamenti/uffici. Sono inoltre previsti 2 posteggi per i motoveicoli di servizio della Polizia. Il garage è raggiungibile tramite una rampa esterna.

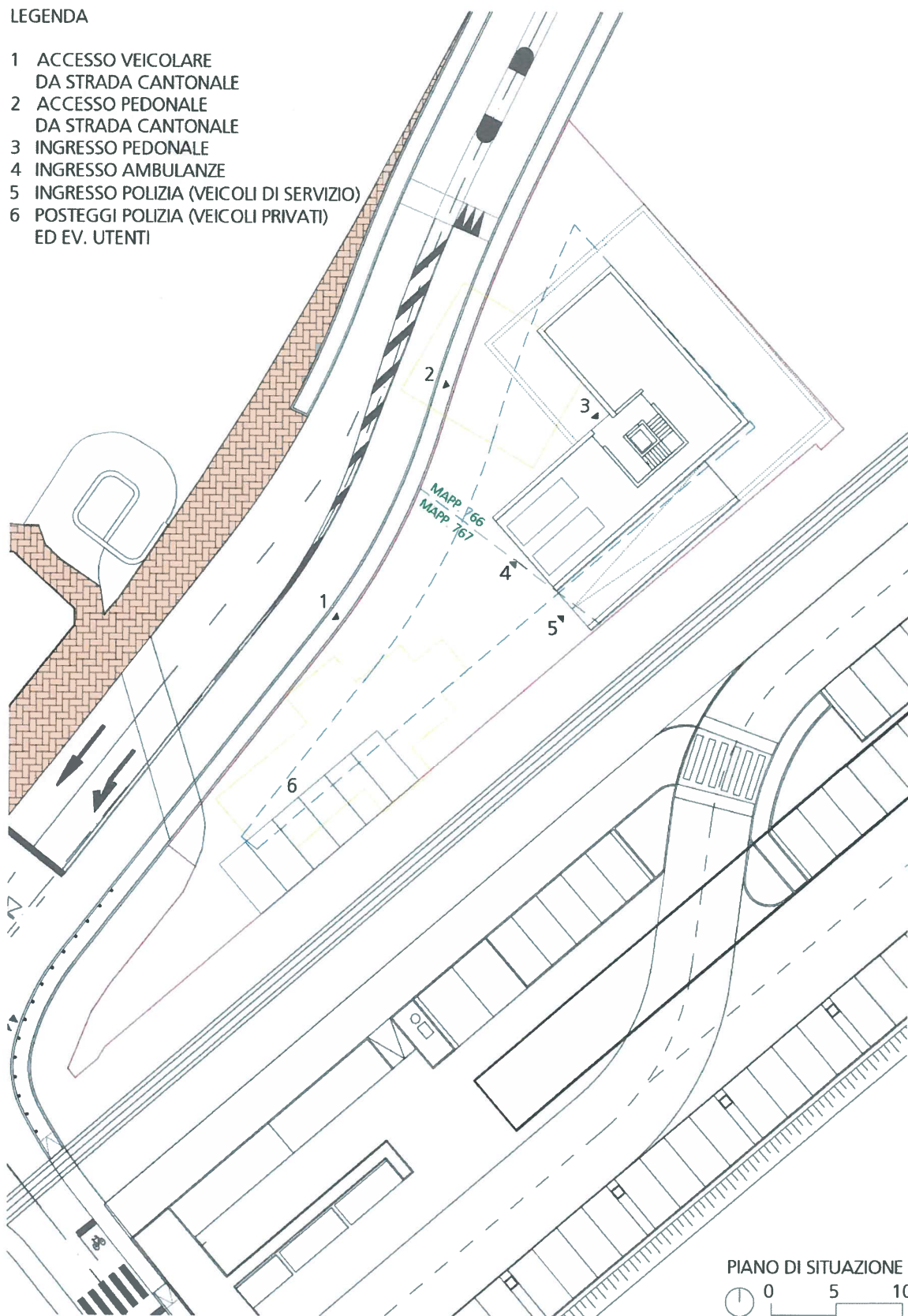
Di principio per evitare un elevato volume di traffico proveniente dalla strada cantonale è auspicabile che l'accesso al sito sia permesso unicamente ai veicoli di servizio di Polizia e Croce Verde. I veicoli privati (utenti e lavoratori) possono trovare posto nel P+R della stazione, adiacente al sito. In alternativa all'esterno sarebbe ipotizzabile la realizzazione di 6 posteggi da destinare ai veicoli privati della Polizia e/o agli utenti dei vari servizi o eventualmente ai proprietari degli appartamenti.

La forma del terreno è abbastanza vincolante per possibili soluzioni progettuali.

Planimetria con accessi e posteggi

LEGENDA

- 1 ACCESSO VEICOLARE
DA STRADA CANTONALE
- 2 ACCESSO PEDONALE
DA STRADA CANTONALE
- 3 INGRESSO PEDONALE
- 4 INGRESSO AMBULANZE
- 5 INGRESSO POLIZIA (VEICOLI DI SERVIZIO)
- 6 POSTEGGI POLIZIA (VEICOLI PRIVATI)
ED EV. UTENTI



Stima dei costi

Il prezzo unitario è stato stimato sulla base di edifici simili di riferimento e dell'esperienza professionale.

	<i>quantità</i>	<i>costo unitario</i>		
CCC 1	Demolizioni	2'250 mc	115 CHF/mc	ca CHF 258'750.00
CCC 2	Edificio	4'080 mc	800 CHF/mc	ca CHF 3'264'000.00
CCC 4	Sistemazione esterna	1'065 mq	150 CHF/mq	ca CHF 160'000.00
CCC 5	Costi secondari			ca CHF 60'000.00
Investimento complessivo (CCC 1-2-4 -5 – IVA esclusa)				ca CHF 3'742'750.00
IVA 8%				CHF 299'420.00
Arrotondamento				CHF 830.00
Investimento complessivo (CCC 1-2-4-5 – IVA inclusa)				ca CHF 4'043'000.00
<i>Grado di precisione +/- 25%</i>				
<u>Importo determinante per la stima degli onorari</u>				
L'importo determinante per l'architetto è calcolato in base alla stima dei costi.				
L'importo degli altri specialisti è calcolato in percentuale rispetto al costo totale CCC2 sulla base di edifici simili di riferimento e dell'esperienza professionale.				
Architetto				ca CHF 2'900'000.00
Ingegnere civile				ca CHF 1'000'000.00
Ingegnere elettrotecnico				ca CHF 350'000.00
Ingegnere RVS				ca CHF 350'000.00
<u>Onorari</u>				
Architetto				ca CHF 505'600.00
Ingegnere civile				ca CHF 171'519.00
Ingegnere elettrotecnico				ca CHF 101'249.00
Ingegnere RVS				ca CHF 101'249.00
Altri specialisti (consulente antincendio, fisico della costruzione, ecc)				ca CHF 30'000.00
Totale (IVA esclusa)				ca CHF 909'617.00
IVA 8%				ca CHF 72'770.00
Arrotondamento				614.00
Totale (IVA inclusa)				CHF 983'000.00

Gli onorari dei progettisti fino alla domanda di costruzione (secondo norme SIA di riferimento) sono quantificati come segue:

	<i>fasi</i>	<i>% sul totale</i>		
Architetto	31, 32, 33	32.5%	ca CHF	165'000.00
Ingegnere civile	31, 32	30.0%	ca CHF	52'000.00
Ingegnere elettrotecnico	31, 32	24.0%	ca CHF	25'000.00
Ingegnere RVS	31, 32	26.0%	ca CHF	27'000.00
Altri specialisti (consulente antincendio, fisico della costruzione, ecc)			ca CHF	30'000.00
Totale (IVA esclusa)			ca CHF	299'000.00
IVA 8%			ca CHF	23'920.00
Arrotondamento			CHF	80.00
Totale (IVA e arrotondamento inclusi)			CHF	323'000.00

Procedura e costi di concorso

Procedura

Dopo attente riflessioni sul tipo di procedura da adottare per il concorso e alla luce delle esigenze del Municipio e delle norme in vigore (LCPubb – art. 9), si consiglia di optare per una procedura selettiva.

In questo modo il committente ha la possibilità di scegliere un numero limitato di candidati che effettivamente parteciperanno al concorso. Il numero dei concorrenti dovrebbe essere compreso tra 8 e 10 in modo da garantire un ventaglio sufficientemente ampio di progetti.

Non è possibile intraprendere una procedura a invito poiché la spesa prevista per l'onorario dell'architetto supera gli importi fissati dalla Legge sulle Commesse Pubbliche (LCPubb – art.11) – CHF 250'000.00 per prestazioni di servizio.

Le condizioni di partecipazione, i criteri di idoneità e i criteri di valutazione dei candidati verranno definiti al momento della stesura del bando.

Preparazione della documentazione per la stampa quotidiana e per quella specializzata.

2.1 Costi di concorso

1. Coordinazione	CHF	40'000.00
Prestazione di coordinazione come sopra indicate. Importo calcolato in base al tempo necessario.		
2. Studio di fattibilità	CHF	6'000.00
Allestimento dello studio di fattibilità. Importo calcolato in base al tempo necessario.		
3. Giuria	CHF	25'000.00

Analisi delle candidature.

Riunioni giuria comprendente sopralluogo iniziale, esame progetti (2 giornate per 3 membri) e stesura rapporto finale, specialisti per controllo costi.

4. Montepremi ¹	CHF	90'000.00
Importo per premi ed eventuali acquisti calcolato in base all'investimento previsto.		
5. Costi secondari	CHF	15'000.00
Costi secondari per documentazione necessaria al concorso, modelli base, analisi preliminari, piani di rilievo, pubblicazioni, pranzi giuria, esposizione progetti, ecc.		

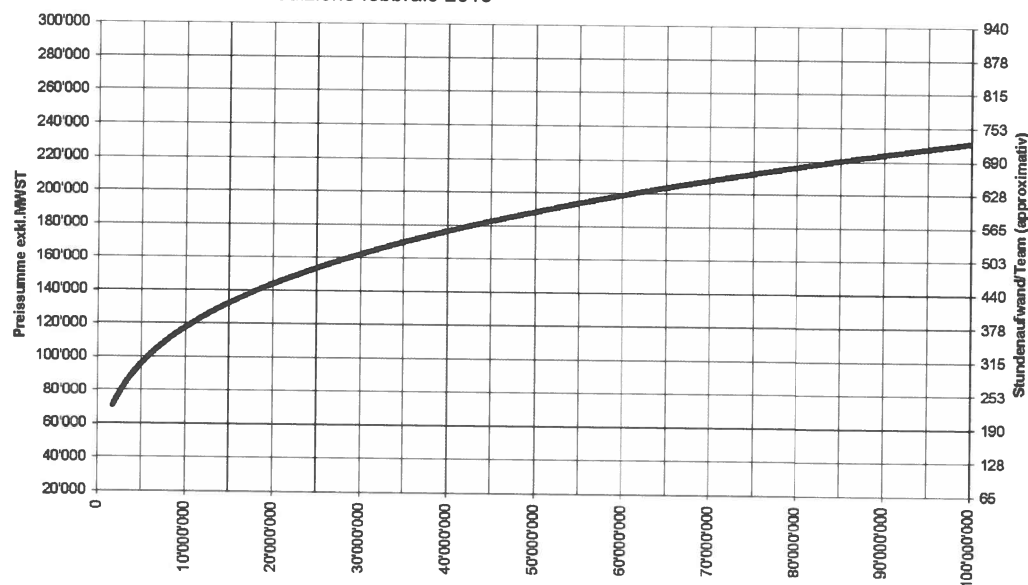
Totale CCC 501 Concorsi d'architettura (IVA esclusa)	CHF	176'000.00
IVA 8%	CHF	14'080.00
Arrotondamento	CHF	-80.00

Totale CCC 501 Concorsi d'architettura (IVA inclusa)	CHF	190'000.00
---	------------	-------------------

NOTA 1

Ipotesi di investimento (CCC1-4 IVA esclusa) CHF 3'700'000.00 Montepremi CHF 90'000.00

Tabella SIA di riferimento – edizione febbraio 2013



Credito di progettazione

Con il messaggio municipale verrà richiesto un credito per la procedura di concorso e per la progettazione fino alla domanda di costruzione.

I costi sono quantificati come segue:

Costi di concorso (IVA inclusa)	CHF	190'000.00
Onorari di progettazione (IVA inclusa)	CHF	323'000.00
Totale (IVA inclusa)	CHF	513'000.00

Calendario

Concorso

Ottenimento del credito	marzo 2017
Allestimento del bando	marzo – aprile 2017
Pubblicazione	aprile 2017
Selezione dei concorrenti	maggio 2017
Concorso	giugno – agosto 2017
Aggiudicazione	agosto 2017

Progettazione

Affidamento incarico	settembre 2017
Progetto di massima, progetto definitivo, preventivo e domanda di costruzione	settembre 2017 – ottobre 2018

Le tempistiche indicate non tengono conto di eventuali ricorsi o altre procedure con effetto sospensivo.

Relazione con il Piano finanziario

Il Piano degli investimenti del Comune per il periodo 2016-2020 (documento annesso al preventivo 2017) alla voce:

Costruzioni – nuova logistica Polizia strutturata prevede:

– preventivo anno 2017

- credito di progettazione e concorso	uscite	fr.	513'000.00
---------------------------------------	--------	-----	------------

Conclusioni

La concessione del credito come richiesto nel presente messaggio municipale è il primo e fondamentale passo che permetterà al Municipio l'avvio dell'iter procedurale con l'obiettivo finale nella realizzazione dell'opera per dotare la Polizia intercomunale Malcantone Ovest di una nuova sede logistica, a diretto contatto con la strada cantonale con una maggior tempestività d'intervento.

Inoltre un altro aspetto positivo sarà l'insediamento a Caslano della sede della Croce Verde 24/24 ore, con tutti i benefici che ciò comporta per la nostra cittadinanza; di dotare la Giudicatura di Pace del Circolo della Magliasina di spazi adeguati e di creare anche alcuni spazi abitativi o amministrativi.

Sarà così definitivamente sistemato questo comparto in modo dignitoso e armonioso, che si trova proprio all'entrata del nostro Comune.

L'investimento complessivo sarà finanziato e ammortizzato con gli introiti derivanti dalle locazioni. Gli spazi saranno affittati, ai vari inquilini, sulla base delle superfici occupate, secondo i prezzi di mercato (fr. 200.00/250.00 il mq).

L'onere per l'affitto per la sede della Polizia Malcantone Ovest sarà poi suddiviso, tra i 12 Comuni del comprensorio, come stabilito nella Convenzione per la gestione del corpo.

La richiesta per il progetto definitivo e il credito per la realizzazione dell'opera, sarà sottoposta al Legislativo comunale al termine di questa prima fase (concorso di architettura e progettazione fino alla domanda di costruzione).

Proposta di risoluzione


Onorevoli signori, il Municipio v'invita a voler


risolvere:


1. E' accordato un credito complessivo di fr. 513'000.00 per il concorso di architettura e la progettazione fino alla domanda di costruzione di un nuovo stabile in Via Cantonale per la sede della Polizia intercomunale Malcantone Ovest, della Croce Verde e della giudicatura di Pace del Circolo della Magliasina.
2. Scadenza: 31 dicembre 2017.
3. Spesa da iscrivere al conto investimenti del Comune.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  E. Taiana

Il Segretario:  I. Casanova



Ris. mun. del 23 gennaio 2017

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•	•	