COMUNE DI BALERNA

Balerna, 14 marzo 2017

All'On.do
Consiglio comunale
Balerna

MM 8 / 2017 Richiesta di un credito di Fr. 670'000.- destinato:

A. all'organizzazione di un concorso di progetto inerente l'ampliamento e la ristrutturazione parziale del Centro anziani di Balerna.

B. al mandato per il progetto definitivo, sino all'inoltro della domanda di costruzione

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

Aperto il 1. gennaio 1984, ubicato nel centro del paese, il Centro degli anziani è una struttura residenziale di lungodegenza, per persone anziane che necessitano di un'assistenza quotidiana importante e continua nel tempo.
Il Centro dispone di un settore medicalizzato con 35 camere singole e di un settore protetto con 16 appartamenti per singoli o per coppie e di un appartamento arredato per soggiorni temporanei.
Dispone di spazi attrezzati per la fisioterapia, per l'animazione, di un bar aperto tutto l'anno anche alla popolazione e gestito grazie all'opera prestata dall'Associazione Gruppo Volontari.
La collocazione del Centro, nel nucleo storico protetto, contribuisce ad integrare la struttura nella quotidianità del paese; inserito con molta attenzione, anche dal punto di vista architettonico, esso ricuce il comparto valorizzando una situazione già molto pregiata.

Costruito a metà degli anni '80 su progetto dell'arch. Mauro Gilardi, lo stabile ha mantenuto, grazie alle costanti opere di manutenzione, un buon grado di conservazione; nonostante ciò l'edificio necessita oggi dei necessari lavori di adeguamento alle diverse normative vigenti, sia nell'ambito energetico, dell'impiantistica e della sicurezza nei suoi diversi aspetti.

Anche l'aspetto organizzativo e di utilizzo dei diversi spazi, è stato oggetto negli ultimi anni di richieste di adattamento ed ammodernamento. Pensiamo in particolare ai locali che nel tempo sono stati riutilizzati per scopi non prettamente specifici, sia nell'ambito delle cure che in quello delle diverse attività, sia sociali che ricreative, in particolar modo per quanto viene svolto dal Gruppo Volontari.
Pensiamo anche agli spazi comuni che, in particolare a seguito della mutata casistica degli ospiti – sempre più dipendenti da mezzi ausiliari di deambulazione – non appaiono più adeguati.

Un nuovo ed importante requisito che viene oggi richiesto ad una casa per anziani, è quello di avere un reparto "protetto" dedicato agli ospiti affetti da demenze senili; da lì la necessità di realizzare quello che definiremo il nuovo "nucleo protetto Alzheimer".

Nonostante qualche adattamento, è evidente che la struttura necessita oggi di nuovi ambienti operativi, che si possono trovare solo attraverso un importante lavoro di ristrutturazione e ad un ampliamento da concretizzare in un nuovo volume costruito

Lo studio di fattibilità

Allo scopo di valutare quanto precedentemente citato il Municipio, nel gennaio 2015, ha incaricato lo studio d'architettura Galfetti & Hunziker di Riva San Vitale di elaborare uno studio di fattibilità, ritenendo che solo attraverso questa analisi preliminare, fosse possibile ottenere quelle risposte di carattere organizzativo, architettonico-urbanistico ed economico, necessarie a pianificare le diverse procedure volte alla concretizzazione degli obbiettivi posti.

In particolare lo studio di fattibilità doveva chiarire i seguenti temi:
- Conoscere la complessità della situazione esistente
- Valutare le proposte operative in risposta alle richieste avanzate
- Definire infine un preciso "programma condiviso" che, secondo le modalità che l'Esecutivo avrebbe ritenuto più opportune, permettesse al coordinatore di concorso di elaborare il rispettivo bando
- Stima dei costi d'intervento.

Infatti le risposte alle richieste, talune di dettaglio, emergenti dallo studio di fattibilità, non avrebbero potuto essere focalizzate se non attraverso un progetto d'architettura, che avrebbe permesso di verificare, nel contesto formale esistente, la funzionalità dimensionale, strutturale e tecnico costruttiva, nel rispetto delle normative in materia.

Lo studio Galfetti & Hunziker ha consegnato la versione definitiva del proprio elaborato nel settembre 2015, con un percorso collaborativo sia di tipo specialistico sia amministrativo che ha permesso, oltre ad assicurare verifiche puntuali, di raggiungere, in particolare per i costi di costruzione, il grado di precisione necessario per depositare nel frattempo la richiesta di sussidio ai preposti servizi cantonali.

Hanno collaborato nell'allestimento dello studio di fattibilità:
- Il responsabile dell'Ufficio cantonale degli anziani e delle cure a domicilio ed il caposettore degli anziani
- L'Esecutivo del comune di Balerna e l'Ufficio tecnico
- La direzione ed i collaboratori del Centro degli anziani ed il "Gruppo volontari"
- Gli studi degli specialisti: in opere strutturali, in tecnica idrosanitaria-riscaldamento e ventilazione, in elettronica ed in consulenza antincendio.

Stima dei costi di costruzione

Come già detto uno degli obbiettivi dello studio di fattibilità commissionato dal Municipio agli architetti Galfetti & Hunziker, era di valutare i costi delle opere previste al Centro degli anziani, con una precisione tale da permettere al Cantone di esprimersi sul proprio contributo sulla base della "Legge anziani".

Per gli interventi all'interno della residenza medicalizzata esistente, le valutazioni sui costi sono il risultato di approfondimenti economici puntuali, mentre per la nuova edificazione si sono effettuati dei confronti con altre operazioni similari, in fase d'esecuzione o di progetto avanzato. Le valutazioni si sono avvalse inoltre del contributo degli specialisti già citati, che hanno collaborato alla definizione del progetto di fattibilità nella scala in cui è stato presentato. Si può pertanto sostenere che il costo dell'opera esposto più avanti, non raggiunge beninteso la precisione della stima dei costi redatta sulla base di un progetto di massima (vedi Norma SIA 102-4.31), ma supera quella di uno studio di fattibilità (vedi Norma SIA 102-4.21), permettendo perciò di sottoporre la valutazione al Dipartimento della sanità e socialità e ai loro consulenti (l'Ufficio tecnico lavori sussidiati e appalti), per il calcolo del costo ritenuto finanziabile e di conseguenza l'importo di sussidio alla costruzione dell'opera.

Stima dei costi di costruzione (+/- 20 %, IVA compresa):

1. Lavori preparatori	Fr.	415'000.-
2. Edificio	Fr.	5'315'000.-
3. Lavori esterni	Fr.	360'000.-
4. Costi secondari	Fr.	820'000.-
5. Arredo	Fr.	50'000.-
Totale	Fr.	6'960'000.-

In data 8 febbraio 2016 il Municipio di Balerna ha inoltrato al Dipartimento della sanità e socialità, sulla base dello studio di fattibilità, la "Domanda preliminare di sussidiamento".
Il 22 agosto 2016 lo stesso DSS ha confermato all'Esecutivo comunale l'autorizzazione preliminare alla progettazione (art. 16 RLanz, del 22 agosto 2012) e l'entità del finanziamento cantonale di Fr. 2'600'000.-, pari al 40% della spesa complessiva riconoscibile prevista, non indicizzabile, calcolata in Fr. 6'500'000.-.

A. Il concorso di architettura

Sulla base della stima elaborata dallo studio Galfetti & Hunziker, i costi complessivi previsti per la ristrutturazione quantificati in Fr. 6'960'000.-, comprendono Fr. 1'263'150.- per la ristrutturazione dello stabile esistente e Fr. 1'586'850.- per il risanamento energetico. Ne consegue che per la realizzazione del nuovo edificio e delle opere direttamente collaterali, è stato perciò stimato un costo di Fr. 4'110'000.-, che risulta determinante nell'organizzazione del concorso d'architettura.

Cosciente che l'opera prevista sia piuttosto complessa e che redigere il relativo bando di concorso sia un'operazione assai delicata, il Municipio ha affidato la stesura del medesimo all'esperienza dell'architetto Piero Conconi di Lugano.
Il concorso d'architettura sarà incentrato sul progetto di ampliamento (nuovo edificio) e sulla ristrutturazione dell'attuale entrata e ristoro, mentre gli aspetti riguardanti il risanamento energetico e di carattere generale della struttura esistente, verranno assegnati ad una Direzione Lavori sulla base dello studio di fattibilità allestito dallo studio Galfetti & Hunziker.

Viste le peculiarità dell'intervento previsto, il Municipio concorda con quanto suggerito dall'architetto Conconi nel proporre un concorso destinato alla scelta di un team di progettazione, facente capo ad un architetto.

L'intervento di ampliamento previsto e oggetto del concorso di architettura, comporta onorari di progettazione (architetto) che superano ampiamente il limite oltre il quale la Legge sulle commesse pubbliche (LCPub) ed il Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP) impongono il concorso pubblico aperto a tutti gli offerenti abilitati[1], con procedura libera[2] o con procedura selettiva[3].

Nel caso in oggetto è raccomandata la procedura selettiva in quanto risponde meglio alle particolari esigenze. Sono da prevedere orientativamente 8 team di progettazione che, superata la prima fase di selezione, accederanno alla seconda in cui verranno elaborate le proposte di progetto architettonico da sottoporre alla giuria.
I dettagli della procedura saranno definiti dalla giuria, nel rispetto del Regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria SIA 142.

Come detto precedentemente il Municipio, intenzionato a sveltire la procedura, in data 25 ottobre 2016 ha dato mandato per organizzare il concorso all'architetto Piero Conconi di Lugano; lo stesso esecutivo ha inoltre approvato, in data17 gennaio 2017,la composizione della giuria di esperti che si esprimerà sulla scelta del migliore team di progettazione, che risulta composta da 3 architetti di collaudata esperienza (più un supplente) e da due municipali (più un supplente), questo secondo i disposti della Norma SIA 142.
La giuria dovrà approvare il bando di concorso, proporre al Municipio i nominativi dei progettisti selezionati per la seconda fase, valutare i lavori inoltrati, determinare la graduatoria e raccomandare l'assegnazione del mandato per l'ulteriore elaborazione del progetto scelto.

Costi del concorso

1. Coordinamento del concorso	Fr.	28'000.-
2. Montepremi	Fr.	112'000.-
3. Consulenza giuridica (stima)	Fr.	3'000.-
4. Notaio (stima)	Fr.	3'000.-
5. Preparazione base modello e piani geometra	Fr.	9'000.-
6. Giuria	Fr.	43'000.-
7. Spese, trasferte (solo per coordinamento e giuria)	Fr.	4'000.-
8. Diversi (costi esposizione progetti, rinfresco, ecc.)	Fr.	3'000.-
Parziale	Fr.	205'000.-
Imprevisti 5%	Fr.	11'000.-
IVA 8%	Fr.	17'000.-
Importo complessivo	Fr.	233'000.-

---

1 Nel nostro caso possono candidarsi tutti i progettisti provenienti dalla Svizzera ed anche dall'estero che hanno i requisiti fissati dal bando (titolo di studio, ecc.)

2 Procedura libera: tutti i progettisti interessati possono presentare un progetto

3 Procedura selettiva: i progettisti annunciano il proprio interesse a presentare un progetto. La giuria ne seleziona un numero limitato, che viene ammesso ad elaborare un progetto di concorso (applicando quali criteri di scelta referenze, capacità dell'ufficio del concorrente ed esperienza nel particolare tipo di lavoro richiesto, ecc.).

Si è accennato precedentemente al mandato assegnato all'architetto Piero Conconi, per organizzare il concorso; questo incarico preventivato in Fr. 30'240.- (IVA inclusa) è già stato oggetto di uno specifico credito erogato dal Municipio e perciò andrà dedotto dall'importo tema di questo messaggio che risulta perciò essere di:

Costi complessivi per il concorso (IVA inclusa)		Fr.	233'000.-
Coordinamento del concorso (IVA inclusa)	./.	Fr.	30'240.-
Importo residuo da finanziare (IVA inclusa)		Fr.	202'760.-
Arrotondamento		Fr.	7'240.-
Importo definitivo da stanziare per il concorso		**Fr.**	**210'000.-**

B. Mandato di progettazione sino alla "domanda di costruzione"

Allo scopo di accelerare la complessa procedura necessaria alla realizzazione delle opere di ampliamento e ristrutturazione del Centro anziani, il Municipio propone al Consiglio Comunale di votare nel contempo il credito occorrente alla progettazione definitiva, sino all'ottenimento della necessaria licenza edilizia.

Costo della progettazione secondo SIA 102

Abbiamo precedentemente indicato in Fr. 4'110'000.- il costo determinante per il concorso; l'elaborazione del progetto definitivo e la conseguente procedura di autorizzazione, dovranno però contemplare tutte le opere previste, compresi perciò gli interventi di ristrutturazione e di risanamento energetico dello stabile esistente, per il costo complessivo già citato e stimato in Fr. 6'960'000. (+/- 20 %).

Sulla base del costo di Fr. 6'960'000.- conseguente allo studio di fattibilità e nel rispetto delle specifiche normative di categoria, avremo indicativamente i seguenti onorari complessivi (IVA esclusa):

1. Ingegnere civile	Fr.	85'000.-	+10 % imprevisti	Fr.	93'500.-
2. Ingegneria sanitaria, riscaldamento, ventilazione	Fr.	150'000.-	+10 % imprevisti	Fr.	165'000.-
3. Specialista elettrotecnica	Fr.	55'000.-	+10 % imprevisti	Fr.	60'500.-
4. Architetto (secondo SIA 102)				Fr.	988'000.-
Totale onorari complessivi (IVA esclusa)				Fr.	1'307'000.-

Il presente messaggio intende però chiedere lo specifico credito necessario unicamente relativo alla progettazione che va dal progetto di massima fino alla domanda di costruzione, dove si prevedono i seguenti onorari parziali (le percentuali sono riferite alle specifiche normative di categoria):

1. Ingegnere civile	Fr.	93'500.-	x 32 %	Fr.	29'920.-
2. Ing. sanitario, riscaldamento, ventilazione	Fr.	165'000.-	x 30 %	Fr.	49'500.-
3. Specialista elettronica	Fr.	60'500.-	x 30 %	Fr.	18'150.-
4. Architetto	Fr.	988'000.-	x 32.5 %	Fr.	321'100.-
Totale onorari				Fr.	418'670.-
IVA 8 %				Fr.	33'494.-
				Fr.	452'164.-
Arrotondamento				Fr.	7'836.-
Importo da stanziare per la progettazione sino alla domanda di costruzione				**Fr.**	**460'000.-**

Il calcolo degli onorari dei diversi specialisti ha tenuto conto delle condizioni contrattuali applicate nel Canton Ticino per gli Enti pubblici e delle normative di categoria; ulteriori sconti o particolari condizioni potranno essere definiti nel dettaglio al momento della stipulazione dei diversi contratti.

Credito totale da approvare:

A. Concorso	Fr.	210'000.-
B. Progettazione sino alla domanda di costruzione	Fr.	460'000.-
Totale (IVA inclusa)	**Fr.**	**670'000.-**

Lo studio di fattibilità dello studio Galfetti & Hunziker, come pure i documenti relativi alla richiesta di credito oggetto del presente messaggio, sono consultabili presso l'UTC.

In caso di approvazione del presente Messaggio, al vostro consesso verrà a tempo debito inoltrato l'ulteriore Messaggio riguardante il credito d'opera (incluse la progettazione esecutiva e la direzione lavori).

Pertanto, sulla base delle considerazioni esposte e restando a vostra disposizione per eventuali informazioni che vi dovessero necessitare, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. E' concesso un credito di Fr. 670'000.- necessario all'organizzazione di un concorso di progetto e al mandato per la "progettazione sino alla procedura di domanda di costruzione", inerente l'ampliamento e la ristrutturazione parziale del Centro anziani di Balerna.
2. L'investimento sarà addebitato al conto investimenti del Comune
3. Il credito deve essere utilizzato entro il 31 dicembre 2018.

Con perfetto ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Avv. Luca Pagani

COMUNE DI BALERNA

Il Segretario:
Roberto Mazzola

Messaggio demandato alle commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche