



MESSAGGIO MUNICIPALE No. 12/2021

ACCOMPAGNANTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI fr. 210'000.- PER IL COSTO DEL CONCORSO DI PROGETTAZIONE RELATIVO AL RISANAMENTO/RIQUALIFICA DEL COMPARTO SCUOLE DI VACALLO COMPRENDEnte IL VECCHIO PALAZZO SCOLASTICO, LO STABILE EX ASILO RIVA E LE AREE ESTERNE.

Vacallo, 2 novembre 2021 / RM 790

Lodevole
Consiglio Comunale
6833 Vacallo

Signor Presidente, Signori Consiglieri,

con il presente messaggio viene fatta richiesta di un credito di fr. 210'000.— per il costo del concorso di progettazione relativo al risanamento/riqualifica del comparto scolastico di Vacallo.

1. PREMESSA

Durante la seduta del 8 marzo 2021, il Consiglio Comunale ha approvato il messaggio municipale 113/2021 accompagnante la richiesta di un credito di fr. 266'000.— per l'onorario di progettazione dei vari specialisti coinvolti nel risanamento del comparto scolastico, fino all'ottenimento della licenza di costruzione.

Tale richiesta è stata fatta in quanto si riteneva di poter applicare la forma della procedura ad invito per l'assegnazione del mandato di progettazione in oggetto fino all'ottenimento della licenza edilizia.

Difatti, quale importo determinante per il tipo di procedura, era stato calcolato unicamente l'onorario di progettazione dei vari specialisti coinvolti fino all'ottenimento della licenza edilizia (vedi MM 113/2021).

Per l'allestimento dei relativi documenti di concorso sono stati interpellati tre studi specializzati i quali hanno innanzitutto verificato il tipo di procedura da applicare per la progettazione del comparto scolastico, e di conseguenza, sottoposto al Municipio la loro migliore offerta per l'allestimento del bando di concorso.

Lo studio è stato individuato nella Comal.ch di Morbo Inferiore.

Una volta incaricata la Comal.ch, sono stati fatti ulteriori approfondimenti presso gli organi di vigilanza sulle commesse pubbliche e ne è scaturito che, per la progettazione del comparto scolastico di Vacallo, deve essere obbligatoriamente fatto un concorso pubblico.

Cosa comunque auspicata anche dal Consiglio Comunale ed emersa durante la discussione per l'approvazione del MM 113/2021.

2. TIPO DI PROCEDURA SECONDO LEGGE SULLE COMMESSE PUBBLICHE

Il tipo di procedura da adottare si basa sulla considerazione dell'importo complessivo di investimento totale dell'opera IVA esclusa, che nel nostro caso corrisponde a:

-	Ristrutturazione ex asilo Riva:	fr.	650'000.—
-	Ristrutturazione stabile ex scuola elementare:	fr.	5'108'000.—
-	Sistemazione area esterna:	fr.	370'000.—
	Importo complessivo per l'intero comparto:	fr.	6'128'000.—
			(IVA esclusa)

Il fatto di dover considerare l'importo complessivo di investimento, è stato confermato anche dai competenti organi di vigilanza, ossia SIA, CAT, ecc. ...

Pertanto, ai sensi della Legge sulle Commesse Pubbliche, deve essere adottata la procedura di pubblico concorso.

Si prevede una procedura ad 1 fase, secondo la norma SIA 142, ossia un concorso pubblico per l'identificazione di un team di progettazione che si occuperà dell'intero mandato fino alla consegna dell'opera finita.

Lo studio Comal.ch fungerà da coordinatore del concorso.

I gruppi partecipanti al concorso saranno in forma anonima ed il progetto vincente verrà votato da una giuria che verrà definita dal Municipio prima della pubblicazione del concorso pubblico.

Inoltre verranno stabiliti dei premi per i progetti migliori.

3. BASI DEL CONCORSO DI PROGETTAZIONE

La base del concorso di progettazione sarà lo sviluppo di un programma degli spazi all'interno delle strutture esistenti con una rivalutazione dello spazio esterno ristudiando la permeabilità tra gli stabili esistenti, considerando gli obiettivi del committente (desiderate) che sono già state definiti coinvolgendo le varie associazioni/gruppi presenti sul territorio di Vacallo e che già occupano gli spazi esistenti o che ne necessitano l'utilizzo.

Gli spazi che devono essere obbligatoriamente compresi nella progettazione sono i seguenti:

- 1) aule e spazi secondo le necessità espresse dalla direzione delle scuole elementari;
- 2) una biblioteca scolastica;
- 3) spazi per le società vacallesi che ne hanno fatto richiesta ed eventuali nuove richieste;
- 4) il pre-asilo Arcobaleno;
- 5) il centro extra-scolastico "lo Scoiattolo";
- 6) gli uffici dell'Associazione Famiglie Diurne del Mendrisiotto;
- 7) uno spazio multifunzionale a favore della popolazione.
- 8) altri contenuti a discrezione del municipio (ad esempio un asilo nido per 20-30 bambini).

Altro punto fermo della progettazione è che lo stabile ex asilo Riva dovrà ospitare, a titolo provvisorio durante la ristrutturazione del vecchio palazzo scolastico, il centro extra scolastico "Lo Scoiattolo".

Per eventuali ulteriori spazi che dalla progettazione dovessero risultare "senza destinazione", il tema di progettisti potrà proporre delle soluzioni di libera iniziativa.

4. COSTO DEL CONCORSO

Un pubblico concorso di progettazione comporta dei costi rilevanti.

Difatti devono essere coinvolti una giuria, un notaio, assegnare dei premi, ecc...

I costi del pubblico concorso sono stati definiti sulla base di una partecipazione stimata in 40 gruppi: numero di partecipanti per altri concorsi pubblici di progettazione con investimenti simili.

I costi sono così riassunti:

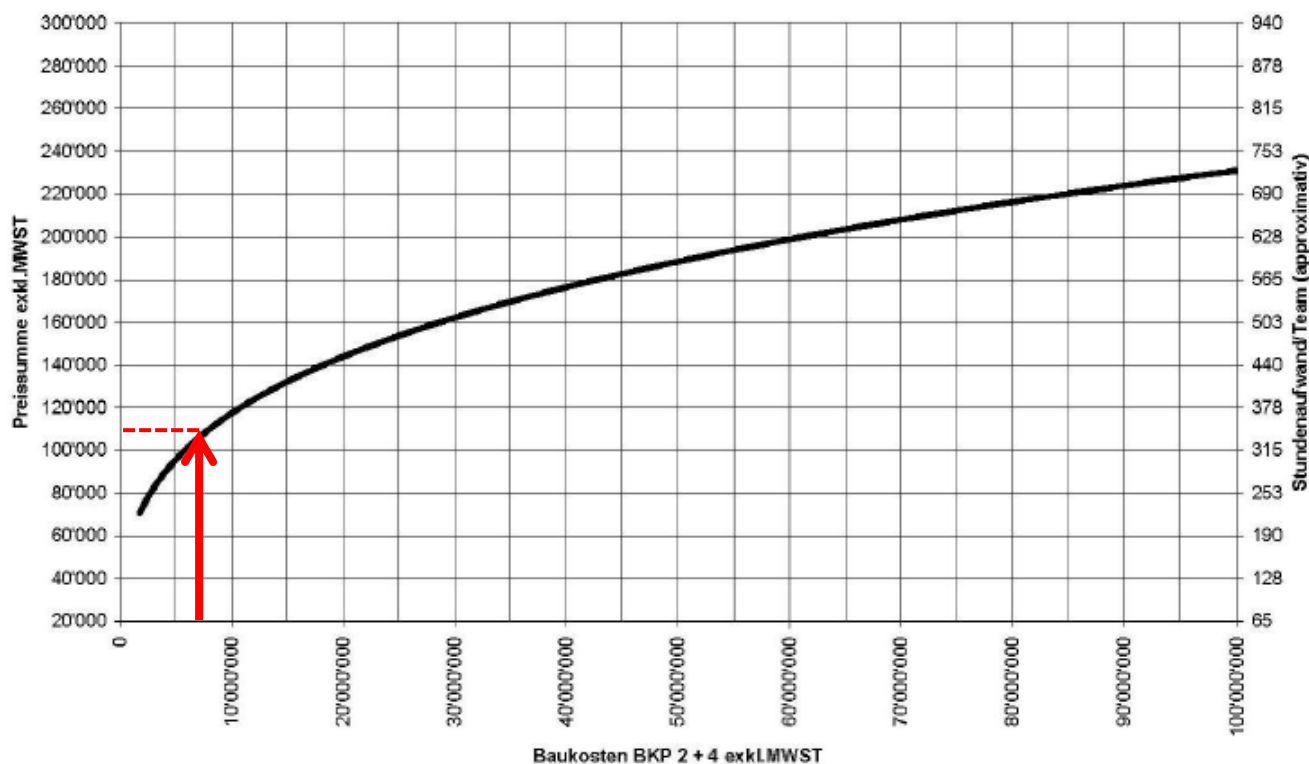
- montepremi:	fr.	110'000.—	
- giuria:	fr.	20'000.—	
- specialisti di supporto:	fr.	10'000.—	
- notaio:	fr.	10'000.—	
- coordinatore concorso:	fr.	22'000.—	
- documenti di base per concorso:	fr.	10'000.—	(foto aeree, verifiche infrastrutture, rilievi, ecc. ...)
- spese e noleggio materiale esposizione:	fr.	5'000.—	
- imprevisti e diversi:	fr.	5'000.—	
Costo complessivo concorso:	fr.	192'000.—	(IVA esclusa)
Costo complessivo con IVA	fr.	206'784.—	
Arrotondato in:	fr.	210'000.—	

4.1 AMMONTARE DEL MONTEPREMI

L'importo del montepremi per concorsi di progetto ad una fase viene determinato dalla norma SIA 142, in particolare dalle linee guida 142i-103i.

Esso è stabilito in funzione dei costi dell'edificio e dei lavori esterni (costo totale dell'opera).

Nel nostro caso, trattandosi di un investimento di fr. 6'128'000.—(IVA esclusa), il montepremi corrisponde a fr. 110'000.--, vedi grafico seguente.



4.2 COSTO DELLA GIURIA

Il costo della giuria sarà in funzione del tempo impiegato a dipendenza delle figure professionali che verranno coinvolte nel concorso (remunerazione secondo tariffe dei settori professionali coinvolti).

Si sono stimati 2 giorni di lavoro per la giuria ed il costo totale esposto corrisponde a quanto speso per altri concorsi pubblici di progettazione ad una fase con investimenti analoghi.

4.3 COSTO DEL NOTAIO

Verrà incaricato un notaio per le necessarie comunicazioni in forma anonima tra la giuria/coordinatore ed i concorrenti.

È stato esposto un costo basandosi su altri concorsi di progettazione analoghi.

4.4 COSTO DEL COORDINATORE

Il coordinatore affiancherà il committente nelle procedure di concorso di progettazione.

Il bando di concorso dovrà infatti essere strutturato ed avere le necessarie basi progettuali per i partecipanti al concorso.

Nel nostro caso il coordinatore del concorso è la Comal.ch di Morbio Inferiore, e il costo esposto è quanto offerto dallo studio su richiesta del Municipio.

4.5 DOCUMENTI DI BASE PER IL CONCORSO

Al concorso di progettazione dovranno essere allegati vari documenti.

I disegni del rilievo dello stabile ex SE ed ex asilo Riva vengono eseguiti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Altri documenti importanti per il concorso, quali fotografie con drone, sezioni del geometra, ecc..., verranno allestiti da ditte specializzate,

Il costo esposto si basa su altri concorsi di progettazione analoghi.

4.6 SPESE E NOLEGGIO MATERIALE ESPOSIZIONE

I progetti presentati dai vari concorrenti dovranno essere esposti pubblicamente.

Per allestire uno spazio atto a ricevere circa 40 progetti, devono essere predisposti i pannelli espositivi necessari ed eventuali altri accorgimenti per rendere idoneo lo spazio.

Per questa fase sono stati stimati costi pari a fr. 5'000.--.

5. MM 113/2021 – ONORARI DI PROGETTAZIONE RELATIVI AL RISANAMENTO/RIQUALIFICA DEL COMPARTO SCUOLE DI VACALLO COMPRENDEnte IL VECCHIO PALAZZO SCOLASTICO, LO STABILE EX ASILO RIVA E LE AREE ESTERNE

Il costo sopra esposto non rientra nel credito votato con MM 113/2021. Difatti i fr. 266'000.—votati per la progettazione del comparto scolastico fino all'ottenimento della licenza edilizia, verranno utilizzati una volta definito il progetto vincitore e assegnato il mandato di progettazione.

6. TEMPISTICA

Dopo l'approvazione del presente credito per il costo del concorso di progettazione del comparto scolastico, e relativa crescita in giudicato, si prevede l'inizio della procedura di concorso nel marzo 2022, la chiusura del concorso nel giugno 2022 e nell'aggiudicazione del concorso nell'estate del 2022, in modo da ottenere la licenza edilizia per la fine dell'anno 2022.

7. CONCLUSIONI

Con il presente messaggio il Municipio sottopone a questo consesso la richiesta di credito di complessivi fr. 210'000.— per il costo del concorso di progettazione relativo al risanamento/riqualifica del comparto scuole di Vacallo comprendente il vecchio palazzo scolastico, lo stabile ex asilo Riva e gli spazi esterni.

Il messaggio è demandato per esame alle commissioni edilizia e gestione.

Rimanendo a disposizione per fornire, in sede di discussione, tutte le necessarie informazioni che riterrete utili chiedere, il Municipio vi invita a voler

r i s o l v e r e :

1. **È concesso un credito di fr. 210'000.—** per il costo del concorso di progettazione relativo al risanamento/riqualifica del comparto scuole di Vacallo comprendente il vecchio palazzo scolastico, lo stabile ex asilo Riva e gli spazi esterni.
2. Il credito va iscritto nel conto "Investimenti" del Comune.
3. L'importo dovrà essere utilizzato entro il 31.12.2022, caso contrario esso decade.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Marco Rizza

Il Segretario:
Filippo Pezzati

Modalità decisionale: maggioranza assoluta dei membri del Consiglio Comunale.