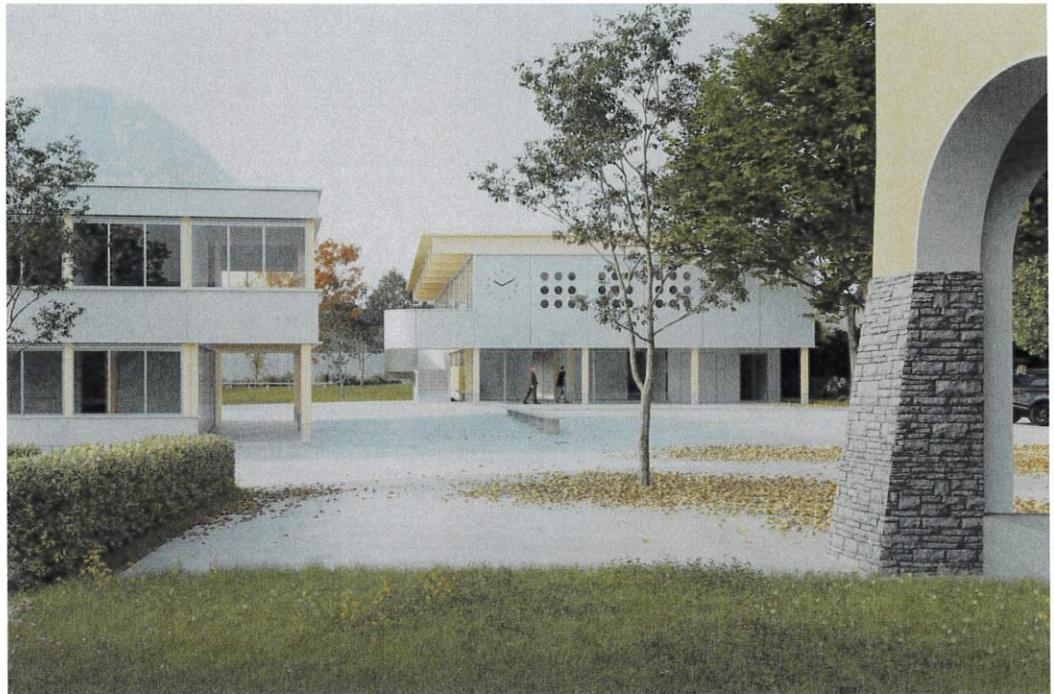




messaggio municipale no. 20/2023

Comune di Ascona



Richiesta di un credito di CHF 945'000.00 (IVA inclusa) per lo sviluppo del progetto definitivo - basato sul progetto vincitore relativo al concorso di progettazione per team interdisciplinare con procedura selettiva denominato "Centro Civico" - inerente alla realizzazione di un centro civico con una sala polivalente e l'ampliamento degli spazi amministrativi sui mappali n. 1359 e 1836 RFD Ascona.



v. rif.
n. rif. AL/FG
Risoluzione municipale no. 1894
Ascona, 23 agosto 2023

MESSAGGIO no. 20/2023

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona concernente la richiesta di un credito di CHF 945'000.00 (IVA inclusa) per lo sviluppo del progetto definitivo - basato sul progetto vincitore relativo al concorso di progettazione per team interdisciplinare con procedura selettiva denominato "Centro Civico" - inerente alla realizzazione di un centro civico con una sala polivalente e l'ampliamento degli spazi amministrativi sui mappali n. 1359 e 1836 RFD Ascona.

Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di CHF 945'000.00 (IVA inclusa) per lo sviluppo del progetto definitivo - basato sul progetto vincitore relativo al concorso di progettazione per team interdisciplinare con procedura selettiva denominato "Centro Civico" - inerente alla realizzazione di un centro civico con una sala polivalente e l'ampliamento degli spazi amministrativi sui mappali n. 1359 e 1836 RFD Ascona.

1. Generalità

Il presente Messaggio municipale fa seguito al Messaggio n. 38/2019 del 13 novembre 2019 inerente alla richiesta di un credito di CHF 320'000.00 per lo svolgimento di una procedura di concorso di progetto per team interdisciplinare con procedura selettiva ai sensi del Concordato Intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP).

Il concorso indetto il 28 ottobre 2022, al quale hanno partecipato ventiquattro team interdisciplinari, aveva lo scopo di identificare il progetto che meglio rispondeva alle aspettative e necessità del Comune in base ai criteri di valutazione definiti nel bando di concorso.

Per la valutazione è stata incaricata una giuria composta da cinque membri e due supplenti.



Alla seconda fase di concorso sono stati scelti dalla giuria dieci progetti, per i quali sono state analizzate le qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, funzionali e costruttive, così come le scelte tecniche e le implicazioni economiche dei progetti.

La giuria ha ritenuto che il progetto denominato "Centro civico", elaborato dal gruppo interdisciplinare coadiuvato dallo studio di architettura Pessina Architetti SA di Lugano, sia stato quello più rimarchevole e che rispondeva al meglio a tutte le condizioni e criteri stabiliti nel bando di concorso.

La valutazione dettagliata della giuria è contenuta nel "Rapporto finale della giuria", del 16 maggio 2023 (v. allegato).

Il progetto è stato presentato ufficialmente alla serata pubblica del 21 giugno 2023. In seguito, il progetto vincitore, così come i nove che hanno raggiunto la fase finale del concorso, sono rimasti esposti nella Sala del Consiglio comunale dal 22 giugno al 30 giugno 2023.

2. Descrizione del progetto

2.1 Premessa

Il nostro Comune è da tempo confrontato con una carenza di spazi per far fronte alle accresciute attività ordinarie.

In particolare, alcuni stabili, oggi occupati dall'amministrazione comunale, non risultano essere sufficientemente capienti. Basti pensare allo stabile occupato dall'Ufficio tecnico comunale in Strada Chiosso del Conte che, considerato il personale amministrativo impiegato e la necessità di gestione del materiale e degli incarti, risulta essere troppo piccolo.

Inoltre, per tutta l'amministrazione in generale, la continua attribuzione di compiti da parte del Cantone comporta la necessità di disporre di maggiori spazi per il personale impiegato.

Oltre ad una carenza di spazi amministrativi il Comune di Ascona è carente anche dal punto di vista di spazi istituzionali. Il Comune non dispone infatti di un'adeguata sala per il Consiglio Comunale e quest'ultimo è oggi costretto a riunirsi in seduta negli spazi all'interno dell'Istituto scolastico. Anche il Giudice di pace è oggi relegato in un piccolo locale nello stabile della polizia, locale che farebbe molto comodo alle aumentate necessità della polizia polo di Ascona.

Inoltre, l'evolversi del contesto socioculturale comporta una sempre più pressante richiesta da parte della cittadinanza di poter disporre di strutture e di spazi adeguati per attività associative. Anche l'attuale mensa non risponde più alle quotidiane esigenze dei ragazzi e delle famiglie essendo oggi posizionata in una sala semi interrata e può ospitare un numero troppo esiguo di allievi che non corrisponde più alle esigenze delle famiglie.



Infine, il Comune di Ascona risulta oggi essere priva di spazi idonei all'accoglimento di un asilo nido. Spazi che potrebbero trovare posto in una struttura comunale come quella che si vuole edificare e oggetto del presente progetto.

2.2 Ubicazione

Il Comune di Ascona è proprietario dei mappali n. 1395 e n. 1836 RFD Ascona, per i quali è stata allestita una variante di Piano regolatore (PR) attraverso la quale il mappale n. 1395 e parte del fondo n. 1836, per un totale di 1'909 mq, sono stati assegnati a zona per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico "Centro civico".

La variante di PR è stata approvata dal Consiglio di Stato (Cds) il 10 dicembre 2019.

2.3 Il progetto vincitore

Con il progetto vincitore del nuovo centro civico di Ascona si presenta l'occasione di mettere in relazione sia gli elementi del costruito sia del paesaggio presenti, dando forma ad un disegno unitario e coerente, in grado di rafforzare il carattere pubblico del comparto nonché di precisare la definizione dei suoi spazi esterni.

L'attuale comparto scolastico viene completato con una serie di contenuti diversificati, che grazie alla loro eterogeneità vanno ad incrementare la ricchezza funzionale e il tasso urbano di un'area strategica, posta nell'interfaccia fra agglomerato, centro scolastico e Parco dei poeti.

Il nuovo Centro Civico trova la sua essenza nella varietà delle sue utenze, andando ad attivare l'area in diverse fasce orarie e in tutti i giorni della settimana.

Con l'intento di sfruttare il più possibile il potenziale offerto dalle funzioni presenti e dai contenuti richiesti, l'assetto volumetrico prevede di suddividere il programma in due edifici distinti, andando a disegnare una composizione volumetrica posta in relazione con lo stabile della scuola elementare e definendo un luogo vivace e aperto a tutta la cittadinanza. I due volumi sono collocati in modo preciso e ancorato, completando la successione del costruito lungo via delle Scuole e aprendo allo stesso tempo lo spazio pubblico verso il Riale Brima.

Oltre all'opportunità di offrire una composizione volumetrica precisa, la suddivisione dei contenuti in due volumi permette di gestire in modo efficiente e ordinato le necessità di utenze diverse e di disciplinare il sistema di accessi e percorsi in modo ordinato e strutturato.

In conclusione, la sequenza di edifici esistenti lungo via delle Scuole unitamente al nuovo edificio dedicato ai contenuti dell'amministrazione Comunale - sviluppato su due piani fuori terra - va a definire lo spazio di gioco del centro scolastico verso est e a offrire un terminale alla strada verso nord,



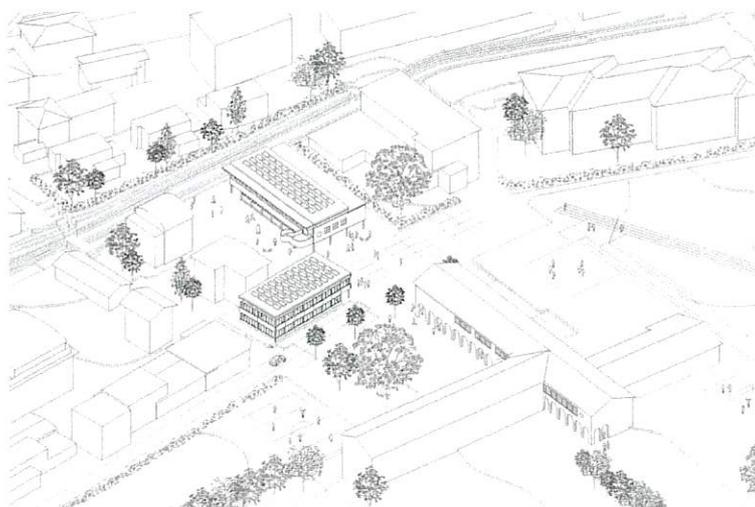
instaurando una relazione spaziale con il portico della testata dell'edificio scolastico.

Perpendicolare all'asse del riale, un edificio a carattere pubblico contiene le funzioni della sala multiuso, al primo piano, e dell'asilo nido al piano terra.

L'edificio pubblico rivolge anch'esso la testata verso lo spazio centrale, con gli accessi posti sotto un portico, e al contempo si apre verso sud, offrendo agli utenti e alla cittadinanza uno spazio aperto a contatto con l'elemento dell'acqua.

Gli ingressi degli edifici sono quindi rivolti verso lo spazio centrale, definito dai portici che si relazionano con lo spazio coperto dell'edificio della scuola elementare, andando a caricare programmaticamente lo spazio pubblico.

Un percorso fluido e lineare conduce dalla scuola elementare al primo piano del nuovo edificio pubblico. Lo spazio centrale si estende a nord sino a coinvolgere la via di accesso al parco dei Poeti. Viene così a crearsi una sequenza di spazi esterni variegata e precisa, che concorrono a definire un centro pubblico.



La composizione dei due edifici si basa sulla ripetizione modulare degli stessi elementi costruttivi, assemblati in modo seriale sino a creare l'unica eccezione della copertura della sala multiuso, che ne segnala il carattere pubblico di riferimento. Il sistema compositivo si basa su una costruzione filigrana in legno, attribuendo ordine e leggerezza all'impianto.

Il linguaggio architettonico degli edifici è definito in continuità con elementi costruiti e naturali presenti, con l'intenzione di dare forma ad un insieme unitario e coeso.

L'elemento peculiare del portico dell'edificio scolastico, che si snoda lungo la sua facciata sud volgendosi verso lo spazio centrale, viene proseguito sulle testate dei nuovi edifici, conferendo un senso di coerenza all'insieme.

I nuovi edifici sono costruiti in analogia e sono contraddistinti dall'impiego estensivo del legno, mentre i pannelli di rivestimento delle facciate sono composti da elementi leggeri in fibrocemento, dando così un carattere civico all'insieme.



L'ordine e la modularità del sistema strutturale vanno a nobilitare il carattere degli edifici, che sottostanno ad un ordine compositivo primario prevalente. La chiarezza del sistema costruttivo permette inoltre una ripartizione chiara ed indipendente dei sistemi costruttivi (primario, secondario e terziario), offrendo un'infrastruttura flessibile e versatile.

La sala multiuso, posta al primo piano dell'edificio pubblico, è lo spazio distintivo dell'insieme e si propone come uno spazio dal forte carattere pubblico. Uno spazio versatile e flessibile, suddivisibile in due parti distinte (sala riunioni per il Consiglio comunale e sala da pranzo della mensa scolastica), che può allo stesso tempo essere utilizzato come spazio unico. Il cambiamento di direzione del sistema strutturale delle travi di copertura definisce un brise soleil verso sud e offre contemporaneamente un lucernario rivolto a nord, che permette di illuminare lo spazio nella sua profondità con una luce morbida e costante.

L'asilo nido è situato al piano terra dell'edificio pubblico e può pertanto beneficiare in modo ottimale della fruizione degli spazi esterni. Lo spazio dell'asilo approfitta di uno spazio esterno dedicato e protetto, con un portico che si apre verso il riale. Verso lo spazio pubblico a sud, per contro, la facciata dell'asilo nido offre una seduta agli utenti del parchetto, mantenendo un senso di protezione e riservatezza per le attività dei bambini.

Posto lungo la strada, in continuità diretta con gli stabili delle Aziende, l'edificio amministrativo si sviluppa su due piani e contiene gli spazi dedicati alle attività dell'amministrazione comunale (uffici e sale riunioni). Al piano interrato sono posti gli spazi tecnici principali del comparto e i depositi dedicati.

Gli impianti di riscaldamento, ventilazione e condizionamento RVCS saranno concepiti nell'ottica di un'elevata efficienza e risparmio energetico in accordo con lo standard Minergie. Durante la progettazione si presterà inoltre particolare attenzione agli aspetti ecologici nella scelta dei materiali impiegati per la realizzazione degli impianti.

La produzione del calore, finalizzata al riscaldamento e alla produzione dell'acqua calda sanitaria, avverrà tramite pompe di calore acqua-acqua, in grado di garantire un elevato coefficiente di prestazione nel corso di tutto l'anno. L'adozione di pompe di calore permetterà inoltre di evitare qualsiasi tipo di emissione inquinante in loco.

Riguardo la sorgente termica delle pompe di calore acqua-acqua, si farà capo alla rete termica a bassa temperatura che sarà realizzata verosimilmente prima della costruzione dei nuovi edifici. Tale rete sarà utilizzata anche per il raffrescamento degli stabili mediante free-cooling, andando ad alimentare i circuiti delle serpentine e delle batterie di preraffreddamento degli impianti di ventilazione.



La produzione e distribuzione dell'acqua sanitaria corrisponderà alle attuali normative in materia di igiene dell'acqua sanitaria e di protezione contro la proliferazione della legionella.

3. Sussidi/incentivi

La fase progettuale, oggetto del presente Messaggio, non beneficia di sussidi/incentivi da parte dei competenti uffici cantonali (SPAAS, Fondo energie rinnovabili, ecc.) e sarà finanziata unicamente dal Comune di Ascona.

Eventuali sussidi/incentivi saranno richiesti nella fase esecutiva.

4. Preventivo di spesa

I costi per la progettazione definitiva (precisione +/-10%) del nuovo centro civico, fino alla domanda di costruzione, sono stati calcolati sulla base della stima sommaria dei costi d'investimento presumibili (precisione +/-20%) elaborata dallo studio Büro für Bauökonomie AG di Lucerna, del 28 aprile 2023, che per il progetto vincitore ammontano a ca. CHF 9.1 mio (IVA 7.7% e onorari inclusi). Dopo una prima discussione preliminare avuta con il gruppo interdisciplinare vincitore, qui di seguito sono riassunti i costi di progettazione definitiva dei vari specialisti, come pure le spese necessarie in queste fasi:

- Onorario architetto:	CHF	340'000.00
- Onorario ingegnere civile:	CHF	100'000.00
- Onorario ingegnere RVCS:	CHF	60'000.00
- Onorario ingegnere elettrotecnico:	CHF	40'000.00
- Onorario ingegnere illuminotecnico:	CHF	7'000.00
- Onorario ing. fisico della costruzione:	CHF	89'000.00
- Onorario geologo:	CHF	15'000.00
- Onorari pianificatore generale:	CHF	27'000.00
- Onorari consulenti vari (tecnica/giuridica):	CHF	55'000.00
Totale onorari (IVA e spese escluse):	CHF	733'000.00
- Sondaggi geologici:	CHF	25'000.00
- Altri costi (certificazioni, modine, ecc.):	CHF	20'000.00
- Spese (3%):	CHF	22'000.00
- Diversi/imprevisti:	CHF	75'000.00
Totale (IVA esclusa, spese incluse):	CHF	875'000.00
- IVA (7.7% + arrotondamento):	CHF	70'000.00
- TOTALE (IVA e spese incluse):	CHF	945'000.00

Nella parte d'onorario dell'ingegnere fisico della costruzione è compreso il complemento d'onorario per la precertificazione Minergie-ECO, pari a ca. CHF 25'000.00 (IVA 7.7% esclusa). Una volta definiti e quantificati i maggiori costi per questo tipo di certificazione, il Municipio valuterà se proseguire in questa



direzione oppure se limitarsi alla semplice certificazione Minergie.

5. Credito necessario

Il credito necessario oggetto del presente messaggio inerente alla progettazione definitiva del Nuovo centro civico ammonta a CHF 945'000.00 (IVA 7.7% e spese incluse).

6. Termini e cronoprogramma

L'inizio della progettazione definitiva del Nuovo centro civico è subordinata all'approvazione del presente Messaggio da parte del Consiglio comunale.

Indicativamente si ipotizza che la consegna del progetto definitivo possa avvenire nel corso del mese di gennaio 2024, così da poter sottoporre per approvazione il credito di realizzazione ancora durante la corrente legislatura. A seguire l'iter della domanda di costruzione e la fase d'appalto nel corso della seconda metà del 2024.

7. Aspetti procedurali e formali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alle Commissioni della Gestione ed Edilizia ed opere pubbliche.

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (art. 75 LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione del dispositivo di deliberazione è necessario il voto della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale corrispondente ad almeno 18 adesioni (art. 61 cpv. 2 LOC).

Proposta di decisione

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

deliberare:

1. È concesso al Municipio un credito di CHF 945'000.00 (IVA 7.7% inclusa) per lo sviluppo del progetto definitivo - basato sul progetto vincitore relativo al concorso di progettazione denominato "Centro Civico" - inerente alla realizzazione di un centro civico con sala polivalente, spazi amministrativi e struttura di approvvigionamento energetico sui mappali n. 1359 e 1836 (parziale) RFD Ascona.



2. L'importo sarà registrato nella gestione investimenti. L'ammortamento sarà effettuato in conformità alle disposizioni della Legge organica comunale e del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni.
3. I crediti concessi decadranno, se non utilizzati, entro due anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Dr. Med. Luca Pissoglio



Il Vice-Segretario:

Andrea Luraschi

Allegato: "Rapporto finale della giuria", del 16 maggio 2023