



CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA – MESSAGGIO MUNICIPALE n. 11/2012

Richiesta di un credito di fr. 164'000.00 a copertura dei costi per dei mandati di studio paralleli e progetto definitivo per la realizzazione dei magazzini comunali e annessa caserma dei pompieri del Comune di Maggia.

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

1. Breve istoriato

Con l'inizio del nuovo Comune di Maggia, nei primi mesi del 2004, il Municipio aveva assegnato all'architetto Michele Giacomazzi di Moghegno il mandato per l'elaborazione di un progetto di massima per la realizzazione di una caserma dei pompieri e annessi magazzini comunali. Il mandato includeva pure la valutazione dell'ubicazione di tale infrastrutture.

Per quanto concerne l'ubicazione, dopo attenta valutazione, si è giunti alla conclusione che lo spazio idoneo da destinare a queste importanti infrastrutture comunali è in località *Mulino* nella frazione di Maggia, nel comparto dei Centri commerciali. La scelta è stata fatta in favore di questa ubicazione soprattutto per motivi di pronto intervento e di centralizzazione rispetto alla maggioranza della popolazione del Comune.

Nel 2008, di conseguenza, si è proceduto alla modifica del Piano Regolatore: nel comparto in questione è stato inserito uno spazio dedicato ad edifici di interesse pubblico, più precisamente nella zona A1 e A2 del Piano Particolareggiato "Mulino" P.PA2 (**vedi allegato 1**). Sempre nel 2008, questa variante di PR è stata approvata sia dal Consiglio di Stato che dal nostro Consiglio comunale.

Lo studio per la ricerca di un'ubicazione ideale dei nuovi magazzini comunali con annessa caserma dei pompieri, trova proprio di questi tempi la conferma che la scelta del comparto "ai Mulit" sia la scelta migliore. Sono infatti sempre più intensi i contatti fra il nostro Comune e quello di Avegno Gordevio per migliorare le sinergie degli uffici tecnici comunali, proprio nell'ottica di un ufficio tecnico intercomunale la necessità di una posizione centrale è di fondamentale importanza. Nel marzo del 2010 è stato votato dal Consiglio comunale il credito (MM 6/2010) di fr. 23'000 per l'allestimento del progetto definitivo del citato edificio.

Nel 2009, nell'allestimento del Piano finanziario delle opere del Comune, sulla scorta del primo progetto di grande massima riguardante questo tema, si era inserito un importo di 1.2 milioni di franchi. L'importo, come si evince sulla base del progetto Giacomazzi è fortemente lievitato. Un approfondimento maggiore del progetto ha permesso di individuare una soluzione adeguata e funzionale, tenendo in considerazione tutti gli aspetti importanti per assolvere al meglio i compiti degli operai comunali e dei pompieri e le infrastrutture necessarie da inserire, pensando alla situazione attuale e naturalmente anche alle esigenze future. Ad incidere sull'aumento dei costi sono soprattutto le dimensioni maggiorate, più che raddoppiate, in particolare degli spazi dei magazzini comunali. Nell'insieme del progetto sono pure subentrati aspetti e parametri tecnici di costruzione, di accesso e di piano regolatore obbligatori che si sono dovuti tenere in considerazione.

Per quanto concerne la caserma dei pompieri, un aspetto che il Municipio ha fortemente tenuto in considerazione, è quello legato alla creazione di una nuova struttura con dimensioni e confort adeguati, tali da permettere in futuro prossimo di ospitare un corpo pompieri urbani e di montagna che possa operare sul comprensorio dei Comuni di Maggia ed Avegno Gordevio. Al proposito, anche da parte del Municipio di Avegno Gordevio è stato espresso un parere favorevole. Ricordiamo che attualmente il territorio del Comune di Avegno Gordevio è sotto la giurisdizione di Locarno. Aspetto assurdo se si pensa all'importanza, sia strategica che "culturale", nel mantenere un simile servizio nella nostra Valle. La collaborazione dei nostri due Comuni sarebbe pure fondamentale per motivi di velocità di intervento e di migliore conoscenza del territorio. In più, giova ricordare che attualmente Avegno Gordevio versa una cifra non indifferente alla Città di Locarno per questo servizio; in futuro l'importo, che sarebbe comunque di minore entità, sarebbe versato al nostro Comune.

Attualmente sono in corso, ormai da alcuni anni, le trattative con il DFE (Dipartimento Finanze e Economia) per risolvere questa problematica.

2. Situazione attuale

CASERMA POMPIERI

L'attuale situazione logistica del Corpo dei Pompieri di Maggia vede la disposizione delle proprie attrezzature e dei veicoli in spazi ristretti e sparsi in più sedi. I veicoli e la maggior parte del materiale e delle attrezzature trovano posto in locali in affitto presso il garage Antrobio a Maggia. Da segnalare che l'affitto ammonta a fr. 18'000.00 annui. Inoltre, alcune attrezzature sono dislocate nei locali sottostanti l'asilo di Maggia, nel magazzino comunale di Moghegno, nei locali del depuratore ai Ronchini, Il parco veicoli è adattato agli spazi attuali quindi giocoforza è sottodimensionato alle esigenze reali.

In generale, dunque, l'attuale situazione non risponde alle richieste che una caserma pompieri necessita per assolvere al meglio il proprio compito di pronto intervento e non è un ideale luogo di lavoro per i militi. Attualmente l'effettivo è di 55 militi (urbani e di montagna), ai quali va aggiunto il gruppo dei mini-pompieri (10 militi).

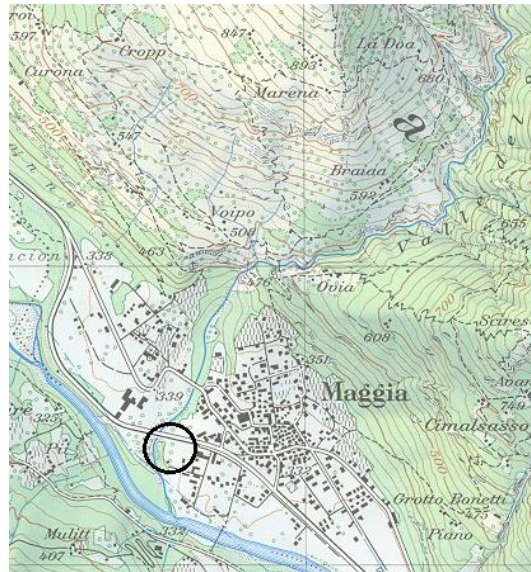
Nel mese di Maggio del 2012, dall'Ufficio della difesa contro gli incendi (DFE) è giunta presso tutti i corpi di categoria B una nuova autobotte, a seguito di ciò è stato necessario affittare presso il Garage Vedova un ulteriore posteggio coperto, in modo da garantire un tetto a tutti i veicoli a disposizione del Corpo Pompieri di Maggia. Inoltre nel prossimo autunno giungerà un ulteriore mezzo di trasporto truppa.

MAGAZZINI COMUNALI

Pure la situazione odierna dei magazzini comunali non è ideale e non permette un'organizzazione logica e razionale delle varie attività che la squadra degli operai comunale svolge. Veicoli, attrezzature e materiali al servizio degli operai sono dislocati in vari stabili nelle singole frazioni, anche se la maggior parte delle cose è centralizzata a Maggia, nel magazzino accanto al Palazzo comunale. Naturalmente il fatto di non avere tutto concentrato in un unico posto e a portata di mano causa disorganizzazione e dispendio di tempo.

3. Nuova sede per la caserma e il magazzino comunale: sedime

Come spiegato in precedenza, l'area destinata alla costruzione del nuovo edificio si trova sul mappale 311 RFD di Maggia in località *Mulino*. Il sedime, di 3742 mq, è di proprietà del Comune. Trovandosi in prossimità della strada cantonale il fondo ben si presta sia per i pompieri in termini di prontezza di intervento così come per facilità di accesso per la squadra degli operai comunali.



Il comparto *Mulino* a Maggia, dove sorgeranno il magazzino comunale

4. Progetto Arch. Michele Giacomazzi

Come sopraccitato il Municipio di Maggia aveva a suo tempo dato un mandato all'Arch. Michele Giacomazzi per la continuazione della progettazione definitiva della costruzione in questione. Cosa che è avvenuta con molti incontri tra le parti e tra i vari interessati, soprattutto corpo pompieri di Maggia, ufficio tecnico e squadra operai di Maggia, per meglio affinare il progetto sia dal punto di vista tecnico, organizzativo e pratico. La progettazione veniva ultimata a fine anno 2011, il Municipio aveva quindi portato al Consiglio Comunale il messaggio per la richiesta del credito definitivo che era di fr. 2'810'432.00, che comprendeva la copertura dei costi per la realizzazione dei magazzini comunali con annessa caserma dei pompieri. Questo importo includeva pure un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica che veniva posato sul tetto piano della costruzione, importo ammontante a ca. 300'000 mila franchi.

Purtroppo con nostra sorpresa, dopo pochi giorni, l'architetto Giacomazzi Michele, con uno scritto ha informato il nostro Municipio che non era più intenzionato a continuare il proseguimento del suo progetto. Questa decisione ha naturalmente scaturito diversi problemi non di poco conto, soprattutto dovuti al fatto che un simile progetto, orfano di un architetto, difficilmente poteva essere portato avanti.

Il Municipio ha comunque voluto presentare il messaggio (MM 17/2011) alle commissioni preposte ed al Consiglio comunale, allo scopo di captare suggerimenti o accorgimenti che potevano emergere dal progetto Giacomazzi. Naturalmente già consapevole che il messaggio sarebbe stato ritirato, cosa che è effettivamente avvenuta alla seduta del Consiglio comunale del 22.12.2011.

La commissione edilizia e la commissione della gestione nel loro rapporto avevano proposto qualche suggerimento di carattere tecnico che poteva essere tenuto in considerazione.

5. Nuova impostazione per proseguimento progetto

Dopo questi fatti e dopo attenta valutazione sia sul progetto Giacomazzi che sul proseguimento, si è deciso di continuare mantenendo la base del progetto già in nostro possesso, ritenendolo comunque idoneo, tenendo in considerazione i correttivi emersi dai rapporti delle commissioni.

Oltre a questo aspetto per accompagnare il progetto il Municipio ha richiesto l'aiuto del nostro pianificatore Dr. Arch. Fabio Giacomazzi, ritenendolo idoneo in questo ruolo, sia dal punto di vista tecnico/costruttivo e d'inserimento architettonico nel comparto in questione.

Il Municipio con l'accordo dell'Dr. Arch. Fabio Giacomazzi, sulle seguenti basi legali:

- Legge sulle commesse pubbliche e relativo Regolamento d'applicazione
- Regolamento SIA 102 per gli onorari degli architetti
- Regolamento SIA 142 per i concorsi di architettura e ingegneria, Annesso Mandato di studio

propone in questo messaggio di **impostare la procedura incaricando su invito tre studi di architettura per una procedura di mandati di studio paralleli, comprendenti sia gli aspetti progettuali che quelli economici.**

Lo scopo e le modalità della procedura dei mandati di studio paralleli sono definiti nel Regolamento SIA 142 (Regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria), annesso "Mandato di studio". In base a tale regolamento essa è una forma di concorrenza indicata nei casi di compiti per la cui soluzione una presa di contatto tra Committente e Mandatario in fase di progettazione è opportuna, oppure necessaria. Nel caso dei magazzini comunali e dell'annessa caserma dei pompieri del Comune di Maggia queste premesse sono date, in quanto si tratta di **rielaborare un progetto esistente nell'ambito di un ingombro planivolumetrico già definito dalla**

pianificazione e in questa fase, per l'assegnazione del futuro mandato di progettazione definitiva, è centrale l'aspetto della verifica dei costi.

Diversamente dai concorsi di progetto e d'idee, per i mandati di studio paralleli non vige l'anonimato. Ciò offre la possibilità di colloqui intermedi e la presentazione finale dei lavori. La preparazione del capitolato d'onori, l'accompagnamento dei progetti e la valutazione finale saranno assicurati da un collegio d'esperti formato dai rappresentanti del Municipio e da esperti nominati dal Municipio stesso.

Ognuno dei tre studi d'architettura scelti per questi mandati saranno remunerati con un indennizzo di CHF 8'000.00.

6. Prestazioni richieste

Le prestazioni richieste ai 3 studi concerne **l'aggiornamento del progetto di magazzino comunale e caserma pompieri**, sulla base del programma dato, comprendente:

- **verifica dell'organizzazione spaziale all'interno dell'ingombro plani-volumetrico dato.**
- **precisazione del sistema costruttivo e dei materiali.**
- **concetto per futura seconda tappa con sopraelevazione di due piani per spazi uffici secondo piano particolareggiato.**

Il progetto per la prima tappa deve essere rappresentato in scala 1:100, mentre il concetto per la seconda tappa deve essere rappresentato mediante schemi tipologici in scala 1:200, oltre a questo è richiesta una relazione tecnica con la spiegazione dei concetti progettuali, descrizione delle scelte tecniche e dei materiali, calcolo delle superfici e dei volumi.

Il progetto deve inoltre comprendere una valutazione dei costi $\pm 25\%$ strutturata secondo il Codice dei costi di costruzione (CCC), con comprova dei parametri di calcolo utilizzati.

L'Offerta d'onorario dovrà essere strutturata secondo il catalogo di prestazioni SIA 102 per tutte le fasi dal progetto definitivo fino alla consegna dell'opera. A seconda delle offerte pervenute, il Municipio si riserva la facoltà di affidare ad un altro ufficio l'incarico per la direzione dei lavori.

7. Modalità e criteri di aggiudicazione

Il collegio d'esperti che accompagna e valuta il lavoro dei 3 studi incaricati sarà formato da

- Dr. Arch. Fabio Giacomazzi (coordinatore)
- Architetto da stabilire
- Roberto Adami, (vicesindaco, capo dicastero sicurezza pubblica)
- Patrik Arnold, (municipale, capo dicastero edilizia privata)
- Giorgio Felder, capo ufficio tecnico comunale Maggia

I progetti e le proposte degli studi incaricati saranno valutati sulla base di 3 criteri di aggiudicazione:

- **qualità della proposta progettuale (distribuzione e organizzazione spaziale, aspetto architettonico, concetto costruttivo e di materializzazione, idoneità per l'ampliamento in 2. tappa)**
- **Attendibilità del preventivo.**
- **Offerta d'onorario.**

8. Riassunto costi mandati di studio paralleli

Descrizione	Quantità	Costo un.	Importi
Impostazione procedura, accompagnamento preliminare alle scelte del Municipio, allestimento capitolato d'oneri	stima		4'000.00
Indennità ai progettisti incaricati	3	8'000.00	24'000.00
Giuria, verifica progetti, coordinamento			
Impostazione e accompagnamento della verifica tecnica e formale dei progetti da parte dell'UT	stima		1'000.00
Riunioni iniziale giuria (2 h) 2 professionisti, tariffe KBOB 2012	2	2 CHF/h	160.00 640.00
Incontro intermedio (1/2 giornata) 2 professionisti, tariffe KBOB 2012	2	5 CHF/d	160.00 1'600.00
Esame finale progetti (1/2 giornata) 2 professionisti, tariffe KBOB 2012	2	5 CHF/d	160.00 1'600.00
trasferte, spese, varie ecc.	stima		1'000.00 5'840.00
Coordinamento generale della procedura e dei mandati	stima		2'000.00
Varie e imprevisti	a corpo		4'000.00
Totale intermedio mandati di studio paralleli			39'840.00
IVA			8.0% 3'187.00
Totale complessivo mandati di studio paralleli			43'027.00

9. Progetto definitivo

La richiesta di credito contenuta nel presente messaggio comprende anche il costo per l'allestimento del progetto e preventivo definitivi da parte dello studio che sarà prescelto al termine della procedura dei mandati di studio paralleli. Il costo d'onorario presumibile ai fini della richiesta di credito è stato stimato sulla base del preventivo fornito a suo tempo dall'arch. Michele Giacomazzi del 15 novembre 2011 e secondo i normali parametri del Regolamento SIA 102 per gli onorari degli architetti.

Gli onorari dei progettisti specialisti sono stati valutati sulla base dello stesso preventivo. Si è considerata la parte degli onorari per le prestazioni necessarie fino all'elaborazione del progetto e preventivo definitivo.

L'importo d'onorario effettivo dipenderà dall'offerta che sarà presentata dallo studio d'architettura prescelto per il mandato e da quanto verrà convenuto con gli altri progettisti specialisti.

Al costo netto degli onorari vanno aggiunti una riserva del 10% per diversi e imponderabili, le spese vive di progettazione e costi secondari nella misura del 3% e l'imposta sul valore aggiunto. Ne risulta un importo arrotondato di CHF 120'000.00. I dettagli sono esposti nella tabella seguente.

Descrizione	Base di calcolo	Importo
Onorario progetto definitivo, in base a regolamento SIA 102, fasi 4.41 - 4.53	v. calcolo allegato	65'000.00
Onorario ingegnere civile	stima in base a preventivo M. Giacomazzi	15'000.00
Onorario ingegnere elettrotecnico	stima in base a preventivo M. Giacomazzi	3'000.00
Onorario ingegnere riscaldamento/sanitario	stima in base a preventivo M. Giacomazzi	9'000.00
Onorari specialisti diversi	stima in base a preventivo M. Giacomazzi	6'000.00
Spese vive di progettazione, costi secondari	3.0%	2'900.00
Varie e imprevisti	a corpo	10'000.00
Totale complessivo progetto definitivo		110'900.00
IVA	8.0%	8'872.00
Totale complessivo progetto definitivo		119'772.00

L'inserimento di questo costo nella richiesta di credito del presente messaggio permetterà al Municipio di avviare in tempi brevi, dopo la conclusione dei mandati di studio in parallelo, l'incarico per la progettazione definitiva, così da poter sottoporre entro fine primavera 2013 al Legislativo il messaggio per la richiesta di credito di costruzione sulla base di un progetto consolidato e di un preventivo di dettaglio.

10. Prossimi passi e conclusione

Dopo l'approvazione del legislativo procederemo indicativamente come segue:

- . Incontro d'avvio: seconda metà di agosto 2012
- . Incontro intermedio per valutazione dei progetti: inizio ottobre 2012
- . Presentazione finale: inizio novembre 2012
- . Decisione del Municipio e avvio del mandato: entro dicembre 2012
- . Consegna progetto definitivo: primavera 2013
- . Approvazione credito di costruzione: giugno 2013
- . Conclusione dei lavori: entro fine 2014

In conclusione, il Municipio non può che ribadire l'importanza di tale opera per il nostro Comune e auspica dunque che la nuova impostazione data all'iter che porterà alla realizzazione di magazzini comunale e caserma pompieri trovi l'avallo del legislativo.

Presso l'Ufficio tecnico comunale potrete visionare la documentazione completa.

Sulla scorta di quanto sopra esposto chiediamo pertanto al Consiglio comunale di voler risolvere:

- 1. E' approvato un credito di fr. 44'000.00 (arrotondato) a copertura dei costi per lo svolgimento dei mandati di studio paralleli per l'aggiornamento del progetto dei magazzini comunali e annessa caserma dei pompieri del Comune di Maggia.***
- 2. E' approvato un credito di fr. 120'000.00 (arrotondato) a copertura dei costi per il progetto definitivo per la realizzazione dei magazzini comunali e annessa caserma dei pompieri del Comune di Maggia.***
- 3. Il credito decade se non utilizzato entro due anni dalla data di approvazione dello stesso da parte della Sezione Enti Locali.***

Con perfetta stima.

*Il Sindaco:
Aron Piezzi*

PER IL MUNICIPIO:

*Il Segretario:
Luca Invernizzi*