



Ris.mun. 3850 del 29 luglio 2014

30 luglio 2014

MM N. 34 /2014

Richiesta di un credito di Fr. 635'000.-- per la progettazione della nuova sede logistica delle AIM

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Signori Presidente e Consiglieri,

Le AIM hanno recentemente rivalutato lo stato dell'arte del progetto CPI Fase 2 tenendo conto dell'opzione della Polizia Cantonale (in seguito PolCant) sui relativi spazi, un tempo previsti come nuova sede delle AIM, ma soprattutto considerando i tempi di realizzazione del CPI e l'esigenza a breve/medio termine di lasciare liberi gli spazi dell'attuale sede di Via Vela 9, in vista appunto del cantiere Fase 2 del CPI.

STATO DEL PROGETTO CPI

Da informazioni assunte presso l'UTC, il cantiere del CPI Fase 1 attualmente in corso consegnerà alla committenza l'edificio costruito e pronto per essere utilizzato entro fine 2015.

Inoltre, in merito alla Fase 2 del CPI, il Consiglio comunale ha già approvato il credito di progettazione ed il progetto viene ora orientato alla ricezione degli spazi richiesti dalla PolCant. I contatti tra la PolCant, rispettivamente il Dipartimento delle Istituzioni ed il Municipio, volti a definire da una parte i dettagli tecnici ed economici dell'insediamento cantonale e dall'altra a maturare le necessarie decisioni istituzionali in sede cantonale per suggellare le scelte proposte, proseguono intensi.

Lo scorso 9 luglio, con risoluzione governativa n. 3502, il Lodevole Consiglio di Stato ha confermato il principio della condivisione delle attività tra le Polizie cantonali e comunali ed ha autorizzato nel contempo il Dipartimento delle Istituzioni e la Sezione della logistica ad approfondire con la Città i costi di locazione o di acquisto per l'acquisizione degli spazi.

Nelle prossime settimane continueranno, pertanto, i negoziati fra Cantone e Città di Mendrisio al fine di definire il prezzo degli spazi offerti per la PolCant.

Da quanto si può oggi desumere entro inizio 2015 verrà licenziato da parte del Municipio all'indirizzo del Consiglio comunale il Messaggio Municipale relativo alla richiesta del credito di costruzione del CPI Fase 2.

In base a questo ordine di idee la messa in cantiere del CPI Fase 2 è prevista per il primo semestre 2016.

LE ESIGENZE DELLE AIM

Le discussioni sulla necessità di avere una nuova sede per le AIM sono invero in atto da parecchi anni: già approvando a suo tempo il MM N. 55 /1997 il Consiglio comunale aveva sancito l'acquisto dei terreni ex Prato Verde con lo scopo di costruirci la nuova sede. Nel 2006 le AIM avevano poi fatto elaborare un progetto dallo Studio De Angelis per una nuova sede, progetto sulla cui base era poi seguito nel 2008 uno studio di fattibilità da parte di Kplan AG (ditta che aveva pure esaminato il progetto CPI) che ne prevedeva un certo ridimensionamento. Da ultimo, nel corso del 2011, veniva fatto allestire da parte dello Studio Sangiorgio un progetto di massima per una nuova sede del Magazzino potenzialmente ubicata dentro il recinto della sottostazione di Penate. Non si vuole tuttavia qui fare un istoriato delle varie vicende succedutesi a questo proposito, quanto piuttosto entrare nel merito della situazione attuale.

Oggi la situazione del Magazzino AIM, che in termini logistici si è ulteriormente degradata con l'abbandono del vecchio stabile della sede dei Pompieri e parzialmente del piazzale su Via Zorzi, è oltre il limite del gestibile, in quanto vi sono materiali, automezzi aziendali e attrezzi dislocati su 7 sedi differenti (Via Vela 9, Via Laveggio, Bena, Tana, Penate, piazzale FFS, autosilo Via Praella). Tra l'altro questo aspetto viene da tempo costantemente sottolineato anche nel rapporto della società di revisione esterna che annualmente in sede di consuntivi analizza i conti delle AIM.

Una nuova sede logistica che raggruppi sotto un unico tetto tutte queste componenti è dunque più che mai indispensabile e urgente.

Nel contesto del cantiere CPI sopra esposto, le AIM dovranno peraltro sgomberare la sede di Via Vela 9 entro fine 2015 / inverno 2016, onde permettere l'abbattimento dell'attuale stabile che farà spazio alla Fase 2 del CPI.

Onde evitare un ennesimo spostamento temporaneo in un'ulteriore sede provvisoria e conseguente ulteriore dispersione di forze e di costi, si propone di lavorare da subito per la progettazione e costruzione di una nuova sede definitiva del Magazzino AIM (inclusi gli spazi delle squadre, dei veicoli aziendali, del Genio Civile, dei Disegnatori, dei Capimontatore e dei Capiesercizio) da prevedere ai mappali n.ri 307, 306 e 2878 RFD Mendrisio (terreno ex Prato Verde).

Il Front Office delle AIM (settori Amministrazione e Direzione), che a titolo provvisorio potrà pure essere ospitato nella nuova sede, potrà poi, per una questione di prossimità con il pubblico, tornare nel CPI.

La procedura

In ossequio alle vigenti disposizioni cantonali un Ente pubblico che vuole costruire uno stabile nuovo deve procedere in una prima fase, tramite richiesta di un credito di progettazione, a progettare l'edificio ottenendone la relativa licenza edilizia, ed in una seconda fase, dopo aver ottenuto l'approvazione del credito di costruzione (che include anche la progettazione esecutiva, appalti e direzione lavori), alla costruzione e consegna alla committenza dello stesso.

Di regola per selezionare un professionista che esegue la progettazione viene allestito un concorso di progettazione, date a grandi linee le caratteristiche generali della costruzione (volumi SIA, area esterna da sistemare, posteggi).

Nel caso in questione tuttavia, non trattandosi di un edificio di particolare pregio ma di un semplice capannone industriale con qualche spazio per uffici e posteggi esterni, si pubblicherà un concorso ad onorario per selezionare il progettista.

Si tratta di capire ora quale possa essere la cifra del preventivo di massima di riferimento per la richiesta del credito di progettazione.

Il progetto De Angelis prevedeva la costruzione di 18'550 mc SIA ad un costo complessivo di Fr. 10 mio a cui si aggiungevano Fr. 2 mio di sistemazione esterna (IVA esclusa).

Lo Studio Kplan AG, eseguito sulla volumetria del progetto De Angelis, già contemplava per contro un preventivo di massima di Fr. 8.4 mio (IVA esclusa).

Dal progetto dello Studio Sangiorgio del 2011, già aggiornato sulla base delle attuali esigenze di volumi della nuova sede del Magazzino, si ricava il fabbisogno edificatorio di ca. 10'200 mc SIA per un preventivo di massima totale di Fr. 6.2 mio (IVA esclusa). A questo importo vanno aggiunti i costi per la sistemazione della superficie esterna dell'edificio, valutabili in Fr. 1.3 mio, per un ammontare totale di Fr. 7.5 mio (IVA esclusa).

La geometria del nuovo edificio da progettare sul terreno ex Prato Verde non sarà ovviamente la stessa di quella prevista per Penate ma in pratica le componenti logistiche delle AIM da dislocare nel nuovo edificio, e di conseguenza la sua volumetria, a grandi linee dovranno rispettare quelle del progetto di massima del 2011.

La cifra di Fr. 7.5 mio quale preventivo di massima appare dunque quella da ritenere in questa sede per il calcolo dei costi di progettazione oggetto del presente Messaggio.

Il costo del progettista sino all'ottenimento della licenza edilizia secondo le norme SIA rappresenta il 32.5% del 20% del preventivo di massima ipotizzato per la costruzione dello stabile, pari in questo caso a ca. Fr. 488'000.-- (IVA esclusa). A questo importo vanno aggiunti Fr. 100'000.-- per onorari di progettazione dei vari specialisti (come l'ingegnere civile, il consulente per impianti elettrici, lo specialista antincendio, il consulente per impianti di riscaldamento). L'importo totale oggetto del presente Messaggio, comprensivo di IVA, ammonta pertanto a **Fr. 635'000.--**.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Il Municipio e la Cancelleria comunale sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Signori Presidente e Consiglieri, di

risolvere

- 1. Al Municipio, e per esso alle AIM, è concesso un credito di Fr. 635'000.-- per la progettazione della nuova sede logistica delle AIM.**
- 2. La spesa sarà ripartita in ragione della cifra d'affari e registrata a consuntivo nel Conto investimenti delle tre Sezioni delle AIM.**
- 3. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2015.**

Il Messaggio è demandato all'esame delle Commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario