

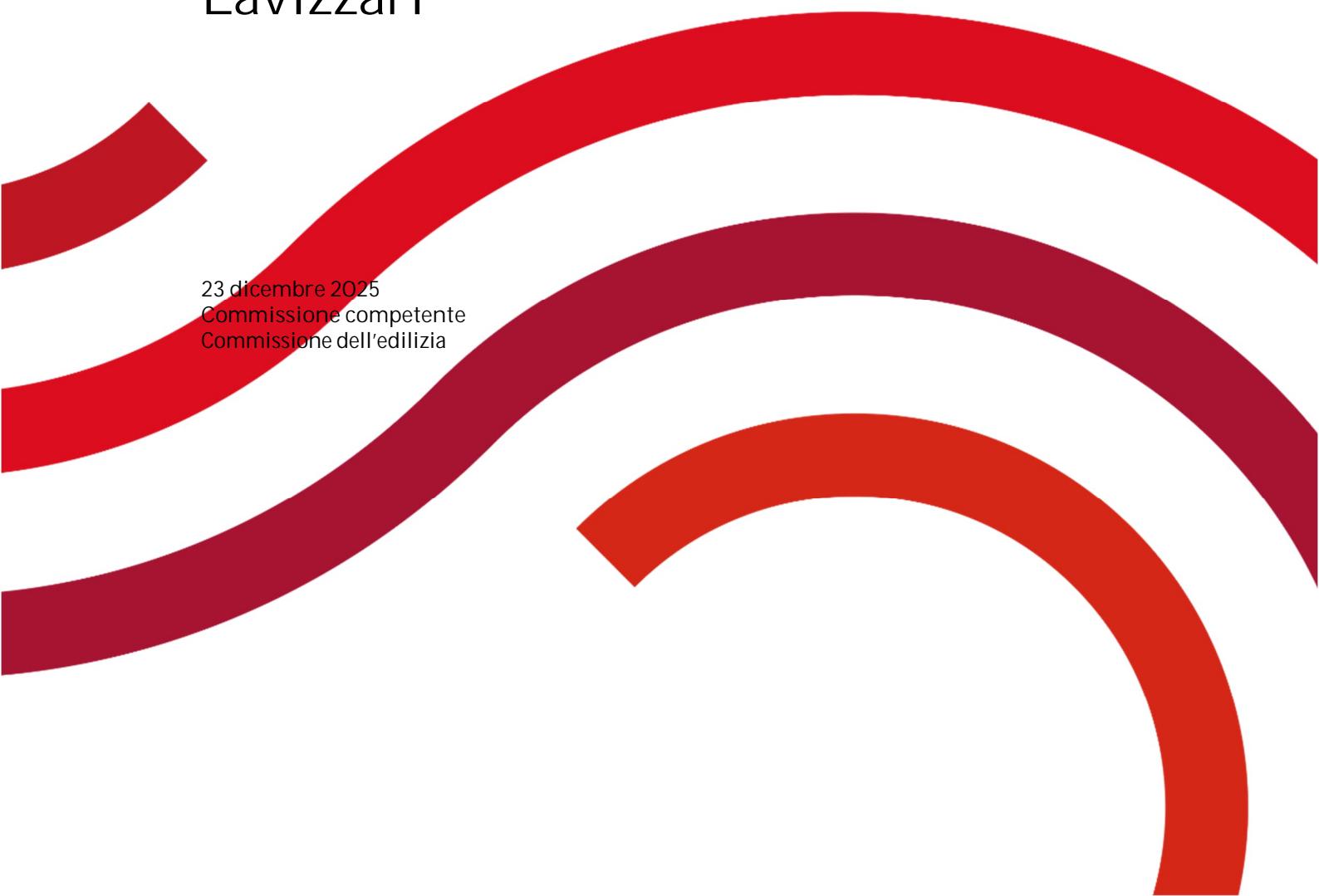


Città di Bellinzona

Messaggio municipale no. 1032

Quartiere di Bellinzona

Richiesta di un credito di CHF 720'000.00 per l'organizzazione di un concorso di progettazione su invito e per la progettazione di un nuovo stabile amministrativo in via Lavizzari



23 dicembre 2025
Commissione competente
Commissione dell'edilizia

Sommario

1	Premessa: le esigenze del comune	3
2	Analisi della situazione	4
3	Strategia	5
4	Procedura di concorso di progetto su invito	6
5	Preventivo di spesa	6
6	Finanziamento / incentivi	7
7	Programma di massima del concorso su invito	7
8	Programma di massima fino alla conclusione dei lavori	7
9	Riferimento al preventivo 2026	8
10	Incidenza sulla gestione corrente	8
11	Dispositivo	9

Lodevole Consiglio comunale,
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale si propone l'approvazione del credito pari a CHF 720'000.00 necessario per l'organizzazione di un concorso di progettazione con procedura su invito e per la progettazione di un nuovo stabile amministrativo in via Lavizzari a Bellinzona.

1 Premessa: le esigenze del comune

La necessità del Comune di realizzare un nuovo edificio per accogliere diverse funzioni amministrative è un tema presente da tempo ed è – a seconda di ogni utenza – motivata da specifiche esigenze che vengono riportate di seguito nell'ottica di una sinergia e ottimizzazione delle risorse pubbliche.

Il futuro stabile amministrativo dovrà ospitare diverse funzioni, tra cui la sede del Settore delle opere pubbliche, che ad oggi, a seguito dell'espropriazione forzata dell'edificio in via Bonzanigo da parte delle FFS in relazione al progetto di realizzazione del Terzo binario, è alla ricerca di una sede sostitutiva. Ad aprile 2025 è stato formalizzato l'accordo con cui FFS riconosce alla Città un'indennità espropriativa di 2.5 Mio. CHF.

Sotto lo stesso tetto troveranno inoltre spazio la Direzione delle Scuole comunali (attualmente dislocata a Gnosca), la Direzione dell'Ente autonomo Bellinzona Sport (attualmente inserita all'interno del Centro sportivo cittadino), entrambe con la necessità di spazi supplementari, Settori che tramite le nuove figure dei Facility manager operano a stretto contatto con il Settore Opere pubbliche in materia di investimenti e gestione del parco immobiliare.

Il nuovo edificio amministrativo ospiterà anche lo sportello LAPS/AVS (che si intende unificare per ottimizzare risorse e servizio, oggi dislocato in due sedi a Sementina e a Palazzo civico), la Giudicatura di pace e gli Uffici di conciliazione in materia di locazione, servizi che necessitano misure costruttive particolari in materia di sicurezza. Quest'ultimi oggi sono delocalizzati all'interno di stabili con deficit spaziali o costruttivi, solo parzialmente adeguati dal punto di vista della sicurezza del personale e dell'accoglienza dell'utenza (servizi, accessibilità universale) e in parte in affitto (Ufficio di conciliazione nord).

Infine, con lo spostamento dell'area amministrativa dei Servizi Urbani insieme al Settore Opere pubbliche oltre a sfruttare ulteriori sinergie, sarà possibile destinare gli spazi dell'attuale sede di Monte Carasso a scopo scolastico; questa soluzione permetterà di risolvere la nota problematica della carenza di spazi scolastici in questo quartiere senza ricorrere a difficoltose procedure (non andate in porto in passato) per l'individuazione e acquisizione di un sedime adeguato.

2 Analisi della situazione

Per ospitare questo nuovo stabile amministrativo è stato individuato il mappale 1096 a Bellinzona, che attualmente è occupato da un edificio prefabbricato fatiscente la cui demolizione è stata votata con il Messaggio municipale del 16.04.2025.

L'intervento si colloca in una posizione centrale della Città, facilmente raggiungibile dai molti utenti di questi servizi.

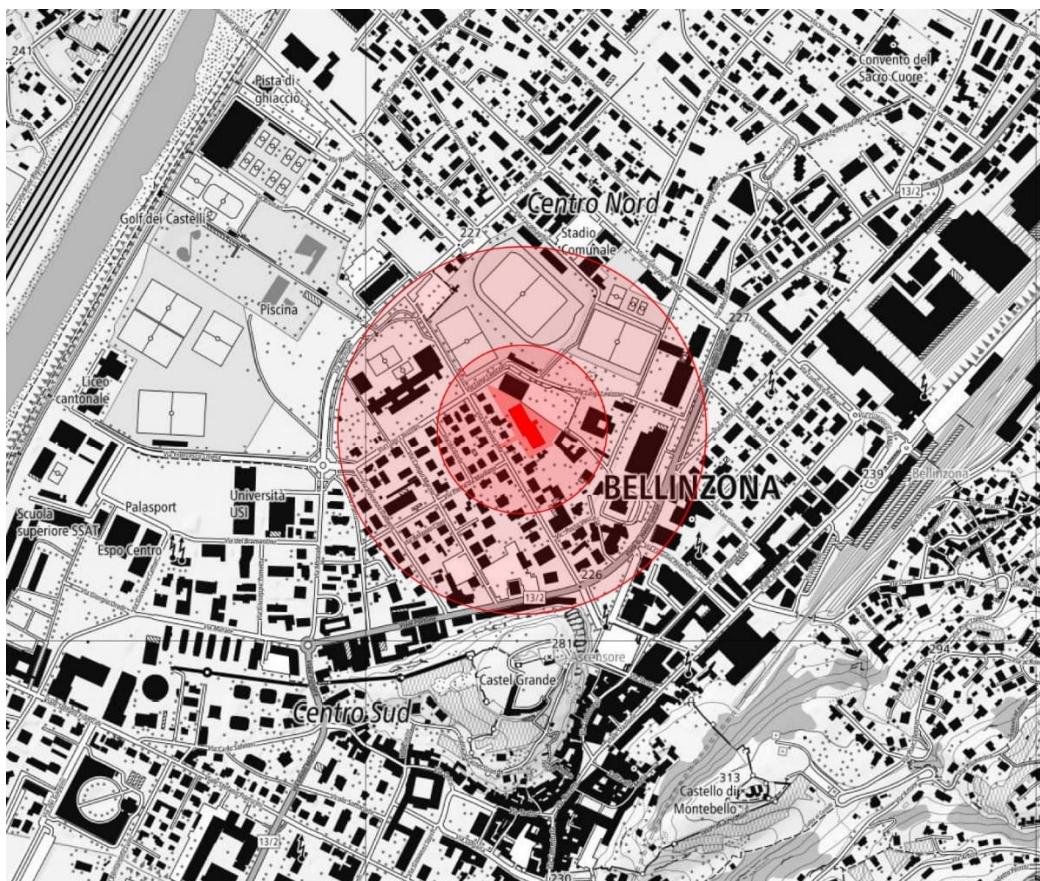


Figura 1 - Area del comparto

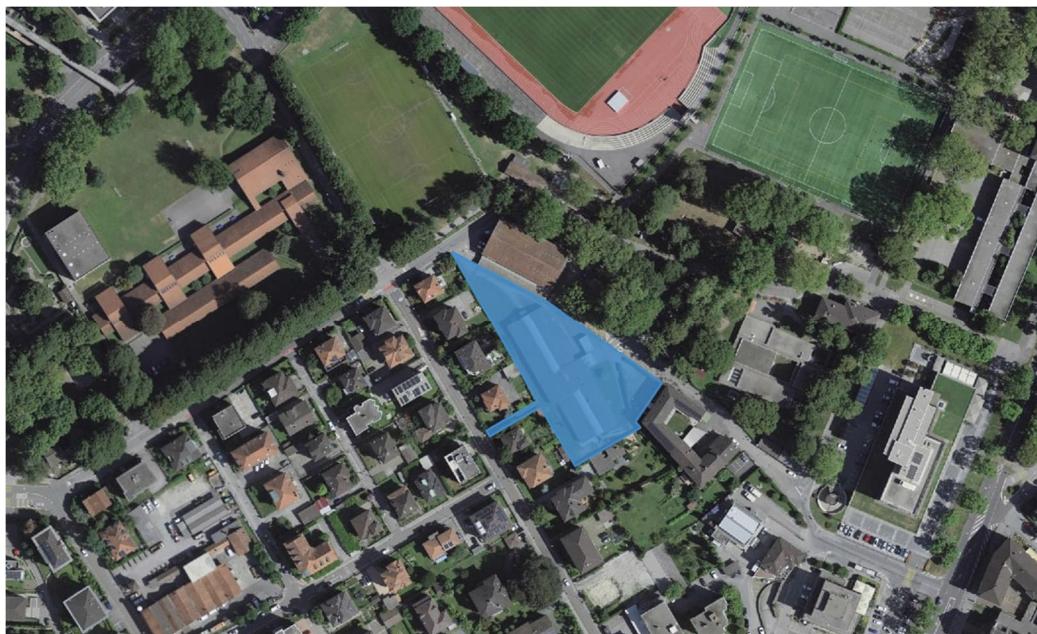


Figura 2 – Perimetro di intervento

3 Strategia

Nel corso del 2024 e 2025 il Municipio ha provato a percorrere la strategia più rapida ed efficiente per trovare nuovi spazi al fine di ridurre i disagi per le varie utenze e contenere i costi correlati a sedi provvisorie e doppi traslochi. Inizialmente è stata individuata la procedura di incarico diretto di progettazione per una costruzione modulare, abbinata ad un concorso per impresa generale per l'esecuzione.

L'analisi eseguita (fattibilità delle dimensioni e affinamento del programma degli spazi, tappe di realizzazione e stima dei costi) ha evidenziato la necessità di una volumetria di circa 8'000 mc per una spesa di circa CHF 8'400'000.00 (IVA inclusa, adeguamento arredi, trasloco e onorario Settore Opere pubbliche esclusi). La procedura individuata è stata autorizzata tramite decisione del Consiglio di Stato come previsto dalla Legge.

A seguito della discussione in merito all'ubicazione e qualità del comparto sorta nell'ambito dell'esame da parte del Consiglio comunale del Messaggio municipale 911 riguardante la demolizione del prefabbricato esistente, il Municipio, confrontandosi anche con la Conferenza dell'Associazioni Tecniche del Canton Ticino (CAT), ha deciso di adattare questa procedura in favore di un concorso di progettazione a invito, mantenendo la costruzione modulare e quindi un appalto per impresa generale sempre per contenere tempistiche di realizzazione e costi.

Ciò significa che, qualora le tempistiche delle FFS per la realizzazione del Terzo binario si confermeranno, si renderà necessario individuare una sistemazione temporanea per accogliere gli uffici del Settore Opere pubbliche.

4 Procedura di concorso di progetto su invito

In ossequio alla Legge sulle commesse pubbliche LCPubb e secondo il Regolamento SIA 142, considerata la peculiarità delle opere che dovranno essere realizzate, il Municipio promuove un concorso d'architettura con procedura su invito a fase unica che avrà lo scopo di selezionare il miglior progetto da realizzare con una visione d'insieme del comparto che considera potenziali sinergie tra le attività presenti e future quali le infrastrutture sportive, la Scuola dell'infanzia, Casa Marta e altro.

Il Municipio presenterà un Messaggio municipale distinto per la richiesta del credito di costruzione.

5 Preventivo di spesa

Per allestire il concorso, il Municipio si è affidato allo studio Krausbeck architetto che ha allestito il seguente preventivo (+/-10%):

1. PROCEDURA DI CONCORSO DI PROGETTAZIONE SU INVITO

Voce	Descrizione	Importo
Architetto coordinatore	Coordinamento, esposizione	27'500.00
Montepremi	Premi e acquisti	90'000.00
Membri della giuria	4 membri professionisti forfait	11'000.00
Consulente costi	Analisi di 5 progetti	3'000.00
Notaio e consulente giuridico		4'000.00
Modello	5 partecipanti (scala 1:500)	4'000.00
Esposizione		3'000.00
Spese accessorie	Ca. 2%	4'000.00
Imprevisti	Ca. 10%	14'000.00
Deduzione Architetto	Stima dei costi di concorso e progettazione	-3'500.00
Totale	IVA esclusa	157'000.00

2. PROGETTAZIONE (Fasi SIA 31-41)

Voce	Descrizione	Importo
Onorari	Progettisti fasi 31-41	400'000.00
Spese accessorie	Ca. 2%	8'000.00
Costi secondari	Autorizzazioni e tasse	5'000.00
Imprevisti	Ca. 10%	40'000.00
Totale	IVA esclusa	453'000.00

TOTALE

Voce	Importo
1. Procedura di concorso su invito	157'000.00
2. Progettazione	453'000.00
Totale IVA esclusa	610'000.00
IVA 8.1%	49'410.00
Onorario SOP esente IVA	60'000.00
Arrotondamento	590.00
TOTALE IVA inclusa	720'000.00

6 Finanziamento / incentivi

Il concorso non potrà beneficiare di contributi finanziari terzi.

Per il futuro credito di costruzione sarà possibile richiedere gli incentivi/sussidi energetici (Minergie, etc.).

7 Programma di massima del concorso su invito

Preparazione, pubblicazione e approvazione bando:	aprile-maggio 2026
Iscrizione e ritiro modelli, domande e risposte di chiarimento:	maggio-giugno 2026
Consegna elaborati e modello:	agosto 2026
Rapporto preliminare, riunione e rapporto finale giuria:	agosto- settembre 2026
Esposizione dei progetti del concorso:	ottobre 2026

8 Programma di massima fino alla conclusione dei lavori

Progetto di massima, progetto definitivo e preventivi:	ottobre 2026 - gennaio 2027
Consegna DC preliminare:	marzo 2027
Approvazione MM costruzione:	aprile 2027
aggiudicazione appalto impresa generale:	ottobre 2027
Consegna DC definitiva:	gennaio 2028
Licenza edilizia:	aprile 2028
Progettazione esecutiva:	aprile – giugno 2028
Realizzazione:	giugno 2028 – giugno 2029
Insediamento uffici:	luglio – agosto 2029

9 Riferimento al preventivo 2026

Per la progettazione del nuovo stabile amministrativo in Via Lavizzari era stato inserito nel Piano delle opere per il periodo 2025-2029 un importo di CHF 194'000 nel 2025. Questo importo è precedente il cambio di strategia, pertanto sarà da attualizzare in occasione del prossimo aggiornamento del Piano delle opere.

Per la successiva realizzazione, il Piano delle opere prevede un importo complessivo di CHF 8'500'000 suddiviso negli anni 2027 e 2028.

10 Incidenza sulla gestione corrente

Considerata la programmazione di massima del concorso, la ripartizione della spesa è ipotizzata nel seguente modo:

- CHF 285'000 di uscite nel 2026;
- CHF 435'000 di uscite nel 2027.

Tasso di interesse: 3%, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: gli interventi contenuti nel presente Messaggio sono attribuibili a categorie differenziate degli investimenti per i quali la Città calcola gli ammortamenti; in relazione all'applicazione del MCA2, l'obiettivo è quello di differenziare le varie spese in modo più puntuale rispetto al passato, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. Le nuove basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati dal MCA2, le spese oggetto del presente Messaggio si configurano come "spese di progettazione" e il calcolo dell'ammortamento dell'investimento è il seguente:

Tipologia	Importo lordo	Entrate	Importo netto	Durata	Ammortam. Annuo
Progettazioni	720'000	0	720'000	10	72'000
Totale ammortamenti annuali					72'000

Per quanto riguarda i costi d'interesse, essi sono calcolati quale costo teorico sul residuo a bilancio, ciò che implica un dato medio per 10 anni di CHF 10'600 ca.

Trattandosi di un concorso di progettazione, in questa fase non vi sono oneri di gestione e di manutenzione da considerare.

In sintesi, si ha quindi il seguente impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

- | | | |
|--------------------------------------|-----|--------|
| - Ammortamento (dato costante annuo) | CHF | 72'000 |
| - Interessi (dato medio su 10 anni) | CHF | 10'600 |
| - TOTALE | CHF | 82'600 |

11 Dispositivo

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere**:

1 – È concesso al Municipio un credito di CHF 720'000.00 (IVA, onorari, imprevisti e spese incluse) per l'organizzazione di un concorso di progettazione su invito e per la progettazione di un nuovo stabile amministrativo in via Lavizzari a Bellinzona.

2 – La spesa è posta a carico del conto di investimento del Comune.

3 – Il credito basato sull'indice dei costi del mese di dicembre 2025, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria, come pure per eventuali variazioni del tasso dell'IVA.

4 – Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro due anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi