



Bellinzona, 2 marzo 2026

### **RAPPORTO DI MINORANZA DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA**

#### **MM 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**

Lodevole Consiglio comunale,  
Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

#### **Premessa**

Nel 2022 il Municipio aveva individuato, quale possibile soluzione per gli uffici SOP (Servizio Opere Pubbliche), un terreno in zona Vallone, proposta poi successivamente abbandonata.

Il 30 ottobre 2022 nel Messaggio municipale relativo ai Bilanci preventivi 2023 alla voce 504 degli investimenti per edifici erano indicati CHF 200'000.– per interventi presso i prefabbricati Ex SME2 in Via Lavizzari.

Lavori che poi furono avviati in primavera del 2023 poiché, come spiegato, in quegli spazi si sarebbe trasferito il Servizio Opere Pubbliche che entro la fine dell'anno avrebbe dovuto abbandonare l'edificio di via Bonzanigo 1 destinato alla demolizione per far spazio al terzo binario ferroviario.

Terzo binario, tra l'altro, che risponde alla necessità di capacità ferroviaria per la necessità di aumento di treni merci e giocoforza rende meno necessaria la circonvallazione della Città, difatti rinviata a dopo il 2050 dalla Confederazione.

Il 9 ottobre 2024 il Municipio affidava il mandato ad incarico diretto per la progettazione di un nuovo stabile amministrativo di CHF 105'464.09 attribuito ad Orsi & Associati Sagl, Bellinzona (vedi lista commesse pubbliche 2024).

Il 30 ottobre 2024 il Municipio licenziava il preventivo per il 2025 con l'indicazione nell'elenco degli investimenti di un nuovo stabile amministrativo presso il mappale in Via Lavizzari per 6.3 milioni.

Il 16 aprile 2025 il Municipio licenziava il Messaggio municipale 911 per la demolizione del prefabbricato in Via Lavizzari. In questo messaggio era marginalmente esposta la strategia per la realizzazione di un nuovo edificio.

Il 16 giugno 2025 il Consiglio comunale approvava il credito per la demolizione. Nel rapporto di maggioranza così si esprimeva la commissione edilizia.

*“Tuttavia, la Commissione ritiene doveroso riaffermare una criticità già più volte segnalata in passato. Anche in questa occasione – nonostante la natura strategica e rappresentativa dell’opera futura – non è stato promosso un concorso pubblico di idee architettoniche, uno strumento che la Commissione considera imprescindibile per garantire trasparenza, qualità progettuale e partecipazione nell’ambito della committenza pubblica”*

Si può quindi dedurre da questa breve cronistoria che è noto da anni che l’edificio in Via Bonzanigo 1 fosse da demolire per il terzo binario. E sicuramente ben prima del 2022.

Pertanto, la criticità espressa dalla Commissione edilizia in merito alla mancata scelta della procedura del concorso pubblico trova più che fondamento qualora da subito si fosse fatto una valutazione strategica generale delle necessità dell’Amministrazione dal profilo logistico e delle disponibilità sul territorio di edifici e/o terreni.

### **Evidente contraddizione**

Un’evidente contraddizione sull’urgenza, ribadita nel presente Messaggio, è l’annuncio dell’uscita dall’edificio del SOP in Via Bonzanigo 1 a partire da gennaio 2027.

Per quella data il nuovo edificio è lungi dall’essere edificato. E quindi il SOP dovrà trovare una sistemazione provvisoria. Questa situazione sarebbe stata identica qualora si fosse proceduto con il mandato diretto.

Non è dato a sapere dove troverà posto il SOP. Nel prefabbricato di Via Lavizzari da demolire? Sarà necessario ristrutturare altri edifici? In affitto, ma dove?

Come si afferma lo stabile avrà un costo di 8.4 milioni (giusto sotto 8.7 milioni che richiederebbe un concorso interazionale).

Il costo dal 2022 è cresciuto da 6.3 milioni a 8.4 milioni, sembrerebbe per poter sfruttare al meglio l’edificabilità del mappale.

Si aggiungono pertanto la Direzione delle scuole e dell’Ente Sport che possono anche avere un’affinità di flussi con chi sviluppa gli investimenti del loro settore.

Ma ospiterà anche il LAPS Nord (ed eventualmente anche lo sportello Sud), la Giudicatura di pace e gli Uffici di conciliazione in materia di locazione che poco hanno a che vedere con quanto già previsto.

E per finire il Settore dei Servizi Urbani e Ambiente che si sposta da Montecarasso e quale flusso lavorativo può essere sì in sinergia con il SOP. C’è tuttavia da chiedersi se potrebbero essere inclusi nell’eventuale edificio a Sementina per i magazzini comunali per cui a preventivo 2026 è indicata una spesa di progettazione da 1 milione.

A quasi dieci anni dall’aggregazione ancora non si intravede un piano delle opere comprensivo di tutte le necessità della Città ed un’organizzazione dei settori dell’amministrazione coerente per flussi lavorativi rispetto alle iniziali decisioni legate alla dislocazione in ogni quartiere di servizi comunali a garanzia di un utilizzo degli ex stabili comunali e di una presenza dell’amministrazione.

## Scelta del concorso ad invito

Nel Messaggio municipale si dice: “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 delle 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.”

Secondo la legge sulle commesse pubbliche, la procedura ad invito per la progettazione è ammessa unicamente quando l’importo della commessa è inferiore a CHF 250'000.–.

Nel caso in questione, i premi del concorso pari a CHF 90'000.– devono essere computati nel valore della commessa che viene messa a concorso cioè CHF 250'000.–, riducendo così l’importo effettivo attribuibile alla progettazione dell’architetto/architetta a soli CHF 160'000.– per progetto di massima, progetto definitivo, procedura d’ autorizzazione e appalti.

Il Municipio chiede un credito per l’organizzazione del concorso ad invito tra 5 studi d’architettura con l’onorario per l’organizzatore di CHF 27'500.–, il compenso per la giuria di CHF 11'000.–, il montepremi di CHF 90'000.– per i partecipanti e altre spese per un totale di CHF 157'000.–

Come spiegato nel messaggio 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 con la possibilità di un nuovo progetto rispetto allo studio di fattibilità.

Il vincitore avrà quindi l’incarico susseguente di elaborare il progetto di massima, il progetto definitivo, la domanda di costruzione e la procedura degli appalti.

Nel messaggio municipale viene richiesto poi un credito di CHF 400'000. – per i progettisti.

Le fasi previste e che precedono l’intervento dell’impresa generale sono suddivise come segue rispetto ad un onorario del 100%:

- 3.31 progettazione di massima – 6.0%
- 3.32 progettazione definitiva – 21.0%
- 3.33 procedura di autorizzazione – 2.5%
- 4.41 procedura d’appalto – 18.0%

Totale: 47.5% dell’intero processo progettuale.

Le fasi successive — progettazione esecutiva (fase 5.51-16%), esecuzione (fase 5.52-29%) e messa in esercizio (fase 5.53-4.5%) — saranno invece affidate all’impresa generale vincitrice dell’appalto che sarà messo a concorso.

Ne consegue che, a fronte di un mandato di CHF 160'000.– per l’architetto per le fasi 31, 32, 33 e 41, tutti gli altri progettisti dovrebbero suddividersi complessivamente CHF 240'000. - tra ingegnere civile, ingegnere RCVS, progettista elettrico, fisico della costruzione, specialista antincendio e altri.

Non è dato a sapere come sono preventivati negli 8.4 milioni gli onorari. Tuttavia, per un'opera di tale importo, l'onorario dell'architetto al 100% dovrebbe attestarsi — anche con criteri prudenti — attorno agli CHF 800'000.—. Considerando che fino alla fase d'appalto viene svolto il 47.5% del lavoro, l'onorario corrispondente dovrebbe aggirarsi intorno ai CHF 380'000.—.

La procedura adottata dal Municipio riduce l'onorario a meno della metà del valore adeguato, che forzatamente non può garantire la qualità del progetto.

Una cifra, inoltre, che solleva interrogativi seri: come si arriva a questo importo quando l'opera prevista comporta un investimento di 8,4 milioni di franchi che da subito imponeva un concorso pubblico secondo i criteri SIA?

Il Municipio ha giustificato la procedura scelta nel Messaggio municipale 911 con mandato diretto all'architetto e impresa generale richiamando un'urgenza legata alla demolizione e ricostruzione nel più breve tempo possibile per la costruzione del terzo binario previsto in Piazza Indipendenza da FFS che necessita il trasloco del SOP Settore Opere Pubbliche per la demolizione della sua attuale sede.

Proprio grazie a tale urgenza è stata ottenuta la deroga dall'Ufficio di vigilanza sulle commesse pubbliche per procedere con impresa generale.

Questa urgenza, di cui la deroga, non è mai esistita in quanto con l'inizio dei lavori per inizio 2027 il SOP deve trovare una sede provvisoria in ogni caso fino al 2029 al termine dei lavori di costruzione (se non vi saranno intoppi con opposizioni o ricorsi).

Quindi perché tanta fretta se il SOP deve trovare in ogni caso una soluzione transitoria per più di due anni?

Se l'urgenza è da addurre alla necessità della sede delle scuole di Monte Carasso risulta contraddittorio quanto esposto dal Municipio stesso nella spiegazione dei deficit nelle varie sedi scolastiche dove per Monte Carasso-Sementina con l'apertura della sede di Sementina questo deficit è rientrata. (E in ogni caso non è la motivazione della deroga).

Di fronte a questi fatti, è legittimo chiedere se non sia necessario fare più chiarezza e stabilire condizioni trasparenti, eque e rispettose del valore del lavoro professionale e dell'interesse pubblico e chiedere al Consiglio comunale di procedere secondo quanto prevede la stessa SIA in merito ai concorsi.

La CAT citata nel Messaggio è la Conferenza delle Associazioni Tecniche del Canton Ticino che rappresenta tutte le associazioni di categoria di cui i progettisti, chi in una chi nell'altra è iscritta, l'ASIAT (Associazione Studi d'ingegneria e architettura ticinesi), la SIA (Società svizzera degli ingegneri e architetti), la FAS (Federazione architetture e architetti Svizzeri), ecc. Quale iscrizione obbligatoria per esercitare in Ticino vi è unicamente l'Ordine ticinese degli ingegneri e degli architetti (OTIA).

Pertanto, è lecito che per un progetto così importante quale un edificio nuovo (poco importa se prefabbricato) una Città che vuole fregiarsi del titolo di Capitale della Cultura persegua gli scopi che la SIA stessa è riuscita a portare a livello federale all'Ufficio federale per la Cultura ovvero una sezione specifica denominata Baukultur. Alcune città come Lugano hanno già sottoscritto l'impegno per una costruzione di qualità della Fondazione cultura della costruzione Svizzera.

L'Impegno cultura della costruzione di qualità è stato creato nel 2025 dalla Fondazione Cultura della costruzione Svizzera. Esso si basa sul sistema Davos per la cultura della costruzione di qualità, nato in Svizzera in occasione della Dichiarazione di Davos del 2018. Il concetto di cultura della costruzione di qualità amplia quello di cultura della costruzione aggiungendovi una dimensione qualitativa. La cultura della costruzione comprende molto più della mera tutela del patrimonio architettonico. Comprende l'intero ambiente costruito. Ne fanno parte:

- tutte le opere edificate, dai monumenti storici all'architettura contemporanea;
- tutte le infrastrutture, dalle strade alle infrastrutture energetiche;
- gli spazi pubblici, dai parchi nazionali agli spazi privati antistanti gli edifici;
- i paesaggi e gli spazi aperti che contribuiscono all'identità e sono in relazione con l'aspetto del luogo;
- nonché tutti i processi di pianificazione, configurazione, cura e sviluppo continuo di questo ambiente.

Un impegno per la cultura della costruzione di qualità riguarda quindi l'ambiente costruito che progettiamo, utilizziamo, trasformiamo, conserviamo o demoliamo – e come lo facciamo.

## **Conclusioni**

Il Municipio ha fatto un cambiamento di strategia poiché la deroga concessa dal Consiglio di Stato tramite l'Ufficio di vigilanza sulle commesse pubbliche richiede un progetto definitivo.

La scheda informativa edita dall'ufficio vigilanza sulle commesse pubbliche versione del 01.03.2022 riprende l'art 4 del RLCPubb/CIAP e la definizione di appalto generale: la commessa in cui è previsto un unico aggiudicatario responsabile per l'esecuzione di un'opera già progettata assumendo la direzione e l'esecuzione dei lavori nel loro insieme.

Per definizione quindi, le prestazioni di servizio di progettazione sono escluse dall'appalto generale (cfr. art. 4 lett. h RLCPubb/CIAP) infatti in questo Messaggio il Municipio chiede anche il credito per progetto di massima, progetto definitivo e procedura per gli appalti, che per evidenti motivi di Lcpubb (mandati diretti per un importo max di CHF 150'000.-) non poteva essere assegnato ancora allo stesso studio d'architettura.

La minoranza della commissione ritiene che procedure rispettose e onorari confacenti per la dignità di professioni che hanno anche compiti formativi, siano altrettanto prioritarie per la cittadinanza e chiede che venga stanziato il credito così come indicato dal Municipio per un concorso d'architettura con procedura libera a fase unica, la successiva progettazione fino agli appalti e l'impresa generale come già di sua volontà, per un importo come si evince dal rapporto di maggioranza di + CHF 320'000.-

La Città ha l'opportunità di costruire un primo nuovo edificio per la sua Amministrazione che dovrà potersi fregiare del miglior processo conforme alle procedure/basi legali e per una qualità delle costruzioni.

La minoranza della Commissione dell'edilizia, invita i colleghi del Consiglio Comunale a voler

**risolvere:**

1 – È concesso al Municipio un credito di CHF 1'040'000 (IVA, onorari, imprevisti e spese incluse) per l'organizzazione di un concorso d'architettura con procedura libera a fase unica 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 LA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA

Manuela Genetelli

Sara Nisi

Maura Mossi Nembrini (relatrice)