



Bellinzona, 2 giugno 2025

RAPPORTO DI MINORANZA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA

MM 911 – Quartiere di Bellinzona - Richiesta di un credito di CHF 755'00.000 per la demolizione dello stabile prefabbricato 1096M/C sito in via Lavizzari 10

Lodevole Consiglio comunale,
Signor Presidente,
signore e signori consiglieri comunali,

Premessa

Lo stabile prefabbricato in via Lavizzari 10 è una ex sede di Scuola media ed è stato realizzato oltre 50 anni fa dal Cantone, nel 1968. Lo stabile appartiene alla Città dal 1999 a seguito di un riordino fondiario mediato con il Cantone.

Fino al 2008 ha continuato ad ospitare aule di Scuola media ("scuole medie 2"), successivamente è stato occupato da vari servizi pubblici: il Servizio dell'educazione speciale (SEPS), il Servizio ortopedagogico itinerante Cantonale (SOIC), una Sezione della scuola dell'infanzia speciale cantonale e una sezione della Scuola dell'infanzia ordinaria comunale.

Attualmente, il 25% dello stabile è occupato dal centro extra scolastico la Girandola Nord, il 50% è occupato da associazioni senza scopo di lucro e il restante 25% è un deposito per i servizi comunali.

La struttura è stata quindi utilizzata ben oltre i 20 anni circa di durata indicata dal costruttore e negli anni si sono susseguiti vari interventi di adeguamento alle esigenze dell'utenza. Di recente lo stabile è stato anche oggetto di discussioni pubbliche in relazione alla presenza di amianto, tipica di stabili prefabbricati degli anni Sessanta.



Il Municipio ha rivalutato le tempistiche di dismissione e demolizione, originariamente prospettate per il 2030, alla luce di nuove necessità logistiche da parte della Città e ritiene che allo stato attuale la demolizione e la successiva edificazione sia l'opzione migliore.

Il Municipio indica le diverse funzioni che ospiterà il futuro stabile amministrativo:

- la sede del Settore delle opere pubbliche, che a tutt'oggi, a seguito dell'espropriazione forzata dell'attuale sede in Vicolo Von Mentlen da parte delle FFS in relazione al progetto di realizzazione del Terzo binario, è alla ricerca di una sede sostitutiva entro il 2027.
- 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 tra l'altro operano a stretto contatto con il SOP in materia di investimenti e gestione.
- Lo sportello LAPS (Legge sull'Armonizzazione e il coordinamento delle Prestazioni Sociali) Nord ed eventualmente anche lo sportello Sud con lo scopo di sfruttare al meglio le opportunità di spazi date dal progetto e cogliere la possibilità di razionalizzare l'utilizzo degli spazi.
- 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, limitatamente adeguati alla sicurezza del personale e all'accoglienza dell'utenza (servizi, accessibilità universale).
- il personale tecnico e amministrativo del Settore Servizi urbani e ambiente attualmente a Monte Carasso.

Strategia d'intervento demolizione

Per definire gli interventi necessari e i relativi costi è stato coinvolto uno studio di progettisti specialistici che hanno un'ampia esperienza nella demolizione di stabili delle medesime caratteristiche.

I materiali costruttivi sono stati campionati e analizzati in laboratorio per accertare la presenza o meno di sostanze nocive, in particolare fibre d'amianto e PCB in base a quanto previsto dalla OLCostr del 2009. Sono state rilevate sostanze nocive nei pannelli delle pareti esterne ed interne, negli intonaci e nel mastice delle finestre.

La demolizione selettiva delle strutture contaminate sarà svolta da imprese specializzate in bonifiche che opereranno secondo la normativa CFSL 6503, con il confinamento completo dell'edificio e la messa in depressione delle zone d'intervento contaminate tramite un impianto di ventilazione e filtraggio certificato.

Sicurezza e salute degli addetti ai lavori e delle zone limitrofe saranno certificate da ripetuti controlli di misura e di analisi.

Il dispositivo di sicurezza e le procedure saranno sottoposte per approvazione alle autorità competenti. La conduzione e il coordinamento del progetto è garantita dal Settore Opere pubbliche, Servizio Edilizia pubblica.

Ricapitolazione dei costi

Il preventivo dei costi (precisione dei costi +/-10%) per la demolizione del prefabbricato e il ripristino del sedime in preparazione della nuova edificazione sono riassunti qui di seguito:

102/109	Analisi, autorizzazione, prove a futura memoria	10'000.-
114/116	Installazioni cantiere e ponteggi	50'000.-
117	Demolizione controllata opera contaminata	425'000.-
118/119	Demolizione libera	95'000.-
148	Onerario architetto e direzione lavori	25'000.-
191	Onerari	44'050.-
196	Certificazioni finali bonifica	5'000.-
6	Riserva, imprevisti (circa 4%)	25'000.-
TOTALE (IVA esclusa)		679'050.-
	IVA 8.1%	55'003.-
	Onerario Capo progetto SOP (IVA esente)	30'000.-
	Deduzione onerari progettazione fino al Progetto	- 16'648.-
	Arrotondamento	7'595.-
TOTALE (IVA inclusa)		755'000.-

Credito necessario

Il costo complessivo degli interventi proposti ammonta a CHF 755'000.00 (IVA 8.1% e onerari inclusi). In questo importo sono compresi CHF 30'00.00 (IVA esente) per il coordinamento e la conduzione del progetto da parte del Settore opere pubbliche.

Programma realizzativo

L'inizio dei lavori di demolizione sarà subordinato al trasloco del centro extra-scolastico, attualmente presente nel fabbricato di via Lavizzari, nel sottotetto del Blocco A delle Scuole elementari Nord previsto tra aprile e giugno 2026 a seconda dell'andamento del cantiere.

Sulla base di questo programma sarà possibile poter iniziare il cantiere per la realizzazione del nuovo stabile amministrativo per l'inizio del 2027 e prevedere un insediamento dei nuovi uffici per l'autunno 2027.

Per poter pianificare i lavori secondo le presenti tempistiche si è reso necessario, parallelamente al licenziamento del presente Messaggio municipale, avviare la procedura di autorizzazione per l'ottenimento della licenza edilizia al fine di procedere con la demolizione dello stabile esistente. Successivamente, con l'approvazione del presente Messaggio municipale, potranno essere deliberati i mandati per gli onerari dei progettisti per la fase esecutiva per procedere con la preparazione degli appalti.

Una volta demolito l'attuale prefabbricato, la realizzazione del nuovo stabile amministrativo sarà oggetto di un apposito Messaggio municipale.

Riferimento al preventivo 2025

La spesa è inserita nel Piano delle opere per il periodo 2024-2028 con un importo complessivo di CHF 800'000, di cui CHF 200'000 previsti nel 2025 e i rimanenti CHF 600'000 nel 2026.

Incidenza sulla gestione corrente

Sulla base delle disposizioni emanate dalla Sezione Enti Locali, dal momento che la demolizione è finalizzata alla ricostruzione di una nuova opera edile, la spesa va considerata parte del costo della nuova costruzione e ammortizzata secondo la durata di vita di quest'ultima.

La ripartizione della spesa e delle relative entrate è ipotizzata nel modo seguente:

- CHF 50'000 di uscite nel 2025;
- CHF 705'000 di uscite nel 2026;

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

Ammortamento: in relazione all'applicazione del MCA2 gli interventi contenuti nel presente Messaggio sono attribuibili a categorie differenziate degli investimenti in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. Le basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni che chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

Questa spesa può essere considerata un investimento unicamente qualora ad essa farà seguito la realizzazione del nuovo stabile previsto in loco. In questo senso, l'ammortamento della presente spesa partirà unicamente dopo la conclusione del nuovo stabile. Per questo motivo, il calcolo dell'impatto sulla gestione corrente della presente spesa di demolizione sarà inserito nel calcolo dell'impatto dell'intero investimento (demolizione e ricostruzione) nell'ambito del futuro Messaggio.

Il costo di demolizione oggetto del presente Messaggio sarà costituito da un onere di ammortamento per alcuni decenni di CHF 23'000 ca. e di interessi per CHF 20'000 ca. Qualora alla spesa di demolizione non seguisse la realizzazione del nuovo stabile, il credito speso con il presente Messaggio va abbattuto – secondo le direttive della SEL – in un massimo di 4 anni, per un importo annuo di CHF 189'000.

Nel Messaggio si indicano quali altri effetti sulla gestione corrente con la dismissione e la demolizione dell'attuale stabile:

Minori oneri

- Assicurazione CHF -1'000
- Olio combustibile per riscaldamento CHF -9'000
- Costi di manutenzione CHF -1'500
- Acqua potabile e canalizzazione CHF - 400
- Energia elettrica CHF -3'000
- Addebiti interni SUC CHF -2'000 (fase di cantiere)
- TOTALE riduzioni = CHF -16'900 ca./ anno

Oneri invariati

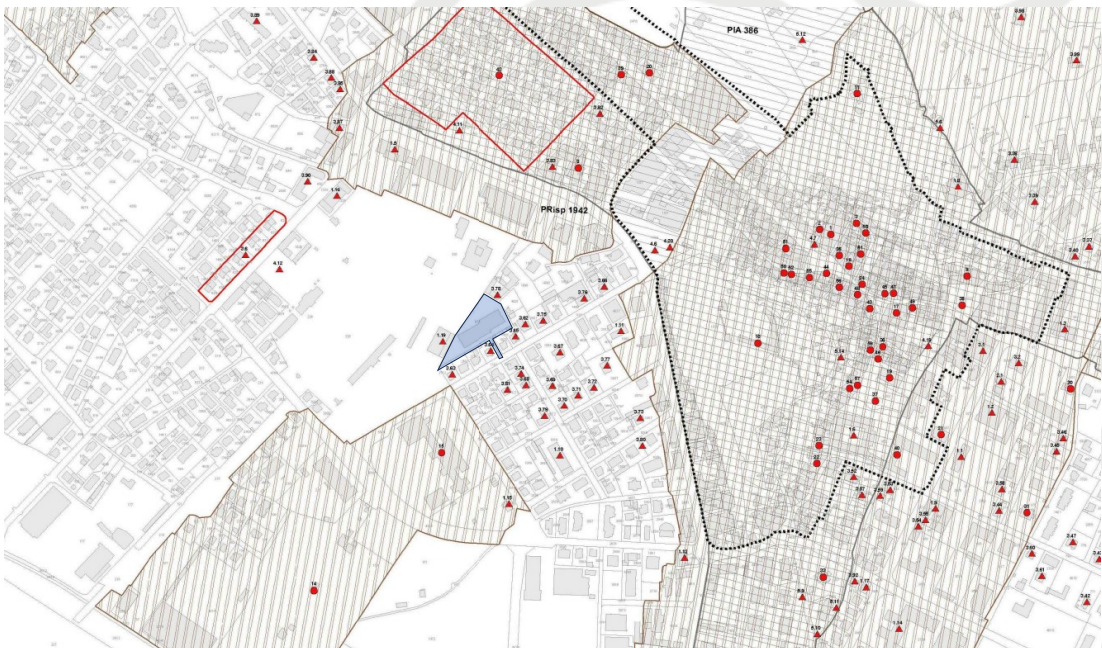
- Pulizia considerando il trasferimento delle attività con le concessioni
- Affitti considerando il trasferimento delle concessioni

Considerazioni

La Commissione dell'edilizia saluta positivamente la demolizione di un prefabbricato che malgrado la sua vetustà ha raccolto le necessità della mancanza di spazio nelle sedi principali di diversi ordini di scuola, soprattutto negli anni del boom demografico. In considerazione dei materiali nocivi ivi contenuti ritiene anche importante la riqualifica di quest'area.

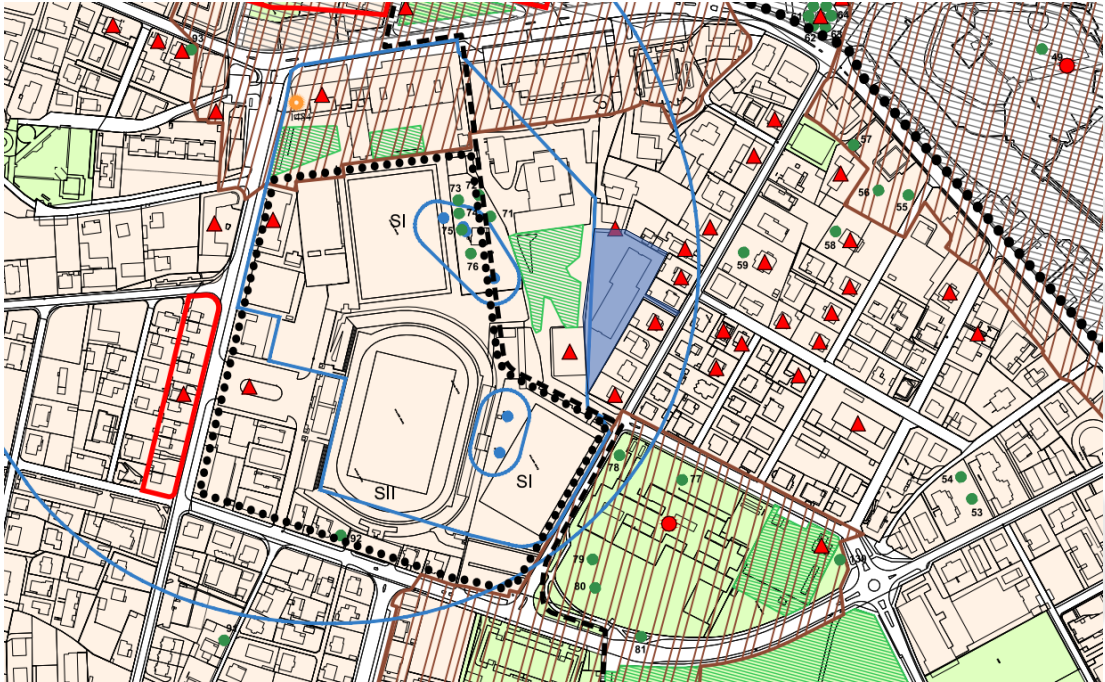
Per la ricostruzione la Commissione dell'edilizia formula le seguenti osservazioni:

- Il mappale RFD 1096 di 4374 m² è inserito in una zona di attrezzature pubbliche tra due comparti speciali a Piano regolatore e di pregio, quello di via Vela che è stato concepito per essere una zona residenziale di qualità con spazi verdi e strade di servizio poco trafficate e quello dello Stadio già oggetto di un piano particolareggiato (come si vede dalla mappa un piccolo percorso pedonale-carrabile collega direttamente i due comparti).
- A ovest confina con le ville della fine '800 / inizio '900 in stile accademico o eclettico, che hanno caratterizzato l'intenso sviluppo urbano di quell'epoca e che il Municipio ha voluto mettere sotto tutela locale nell'inventario dei beni culturali sia alcune disposte lungo la via e nel quartiere speciale Vela. (triangolo rosso). Le tutele hanno tenuto in considerazione l'Inventario degli Insegni Svizzeri da Proteggere (ISOS). L'importanza del luogo è definita anche in tale inventario.



- A nord confina con lo stabile denominato ex Stallone, e a est confina con casa Marta, anch'essi sotto tutela locale. Inoltre, il mappale è nelle adiacenze del bene d'importanza cantonale ex Ginnasio a firma dell'architetto Alberto Camenzind e del Bagno pubblico degli architetti Aurelio Galfetti, Flora Ruchat Roncati e Ivo Trumphy, entrambi con il loro perimetro di rispetto.
- Già solo questi elementi sono testimonianze della zona di pregio in cui viene edificato il nuovo stabile.
- Il piazzale che funge da parcheggio è una delle poche zone pubbliche alberate di tutta la città, un'oasi che meriterebbe di diventare un parco magari in relazione con il nuovo

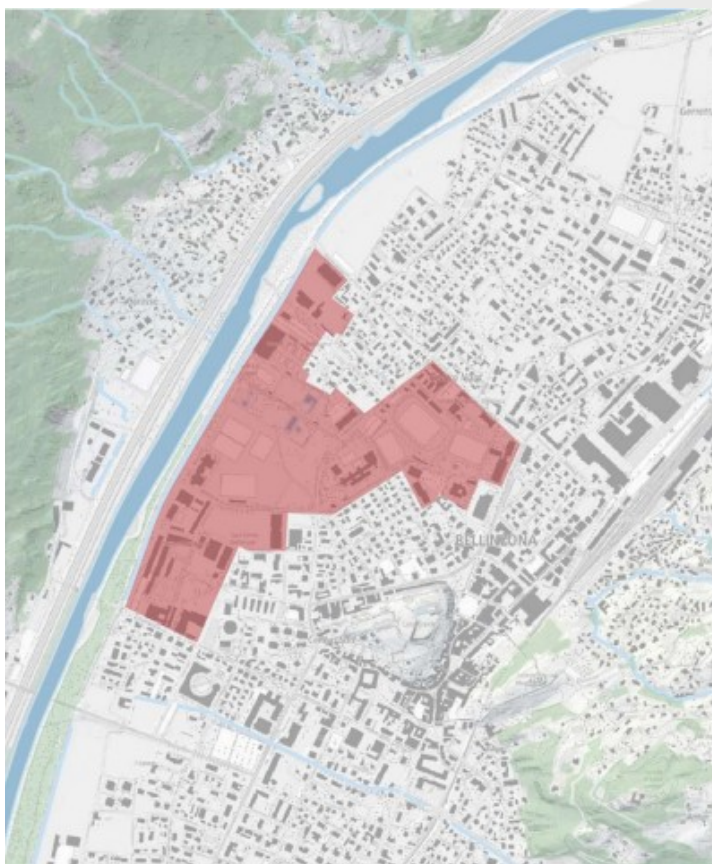
stabile, anziché un parcheggio. Infatti, nel piano del paesaggio si trova anche nelle adiacenze di alcuni alberi singoli protetti ed è descritto come parco. Come tale concorre a formare la bellezza e la caratteristica del comparto.



- L'elenco dei contenuti che troveranno posto presso l'edificio e il relativo personale, che attualmente lavora negli uffici che si intendono spostare, presume che l'edificio avrà una volumetria importante e un costo plurimilionario. Infatti, nel Preventivo 2025 datato 30 ottobre 2024 per la Realizzazione Nuovo Stabile amministrativo in via Lavizzari è indicato un importo di CHF 6'300'000.00 (Spesa per il 2025 CHF 500'000.00).
- Ne consegue che le commesse oggetto dell'apposito Messaggio in previsione della futura realizzazione del nuovo stabile amministrativo, sia per le commesse edili, sia di servizio, sono assoggettate alla legislazione sulle commesse pubbliche.
- La progettazione del nuovo edificio amministrativo deve avvenire secondo un concorso di progetto, secondo l'art. 4 lett. m RLCPubb/CIAP. In effetti, quando un committente necessita di un progetto, come in questo caso, la giusta forma di messa in concorrenza è il concorso di progetto.
- Procedere per incarico diretto non è possibile, visti i valori in gioco delle varie commesse di progettazione necessarie per la progettazione e la direzione dei lavori del nuovo edificio.
- Se la costruzione del nuovo stabile è prevista per inizio 2027 e si potranno insediare i nuovi uffici in settembre 2027 è presumibile che il Municipio intenda nuovamente orientarsi con un edificio prefabbricato. Un simile modo di procedere non preclude minimamente l'organizzazione di un concorso di progetto.
- Già solo per il pregio del comparto si ritiene che il Municipio debba promuovere a favore della sede del suo settore opere pubbliche una forma di messa in concorrenza che possa garantire una qualità architettonica e urbanistica scelta dal committente tramite la valutazione di più progetti.

- È un'opportunità irripetibile per il Municipio della Città che da tempo memore non promuove più per sé stessa sul suo territorio (senza contare su altri enti) dei concorsi di progetto.
- Nell'eventualità di una necessaria variante di PR la procedura del concorso non inficerebbe le tempistiche e garantirebbe un miglior coinvolgimento degli enti preposti e della comunità, come altri esempi concreti lo dimostrano.
- In particolare va ricordato il contenuto della scheda di piano direttore R10 che indica che i comuni sono tenuti a ricorrere a procedure di confronto di idee nella progettazione e pianificazione (per esempio mandati di studi in parallelo o concorsi di urbanistica, architettura, architettura del paesaggio), a processi partecipativi che coinvolgano la popolazione e a organi consultivi (commissioni urbanistiche), che alimentano il dibattito e la presa di coscienza collettiva sulla qualità di quello che si costruisce (cultura della costruzione) e permette di trovare soluzioni condivise e qualitative alle trasformazioni territoriali. I Comuni promuovono il miglioramento della qualità insediativa attraverso interventi esemplari.
- Uno degli obiettivi del PAC (Programma d'Azione Comunale) che è lo strumento strategico e operativo nel quale sono definiti gli assi d'intervento e gli obiettivi prioritari per lo sviluppo futuro del Comune, e le azioni, le misure e gli interventi per concretizzarli, era l'istituzione di una Commissione municipale consultiva di valenza urbanistica, architettonica e paesaggistica con priorità 2021-2027. Tale commissione dovrebbe avere il compito di valutare e preavvisare progetti urbanistici, architettonici e paesaggistici rilevanti, come progetti di grande impatto o in situazioni particolarmente sensibili come quello del futuro edificio.

- Nella scheda IN 8.1.1 del PAB 5, appena pubblicato, relativa al comparto che ospita oltre allo stadio, il parco urbano e l'attuale centro sportivo, gli obiettivi prefissati sono di identificare i contenuti generali, avere una visione spaziale complessiva che comprende anche i collegamenti tra le varie aree e la fruizione pubblica di quelle verdi e identificare per poter allestire un bando di concorso d'architettura con una realizzazione a tappe.



Per tutte queste ragioni la Commissione dell'edilizia invita il Municipio a pubblicare senza indugi al più presto una procedura di concorso di progetto d'architettura, per la quale tenuto conto del preventivo presentato per l'edificio, presumibilmente già sussiste la base e magari estendendo il perimetro al parco e altri elementi di pregio del comparto.

Per quanto riguarda l'incidenza sulla gestione corrente la commissione prende atto che il costo per la demolizione secondo direttive SEL ha modalità di ammortamento diverse qualora ci fosse o meno la ricostruzione. Per quanto riguarda i minor oneri ritiene che il nuovo edificio avrà in ogni caso spese di assicurazione, riscaldamento, manutenzione, acqua potabile, canalizzazione ed energia elettrica.

Conclusioni

Con le considerazioni espresse, la minoranza della Commissione dell'edilizia invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

- 1 È approvato il progetto per la demolizione dello stabile prefabbricato 1096M/C, sito in via Lavizzari 10 a Bellinzona finalizzato all'edificazione di un nuovo stabile amministrativo.
- 2 È concesso al Municipio un credito di CHF 755'000.00 (IVA, onorari e spese inclusi) per il progetto della demolizione dello stabile prefabbricato 1096M/C, sito in via Lavizzari 10 a Bellinzona finalizzato alla nuova edificazione di un nuovo stabile amministrativo.
- 3 La spesa è posta a carico del conto di investimento del Comune.
- 4 Il credito basato sull'indice dei costi del mese di novembre 2024, sarà adeguato alle giustificate variazioni di prezzi di categoria.
- 5 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 MINORANZA DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA

Claudio Buletti

Maura Mossi-Nembrini, relatrice

Alberto Casari

Sara Nisi