



Chiasso, 21 novembre 2025
Ris. mun. 1406 / 18 novembre 2025

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
municipio@chiasso.ch

**MESSAGGIO MUNICIPALE N. 13 / 2025 -----
RICHIEDENTE L'AUTORIZZAZIONE A INDIRE UN CONCORSO DI PROGETTO
PER LA RIQUALIFICA DEL COMPARTO DI CASA GIARDINO E DI CASA SOAVE
E RELATIVA CONCESSIONE DI UN CREDITO DI FR. 400'000.- (FRANCHI QUAT-
TROCENTOMILA) -----**

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

INTRODUZIONE

La realizzazione di un quartiere intergenerazionale all'interno del comparto circoscritto dalle vie Valdani, Soave, Lavizzari e Franscini, ove attualmente trovano sede Casa Giardino, Casa Soave, villa Olimpia, lo stabile in cui alloggiavano le Suore, nonché il palazzo recentemente acquisito, denominato "casa Cassina", riveste carattere prioritario e strategico per il Comune.

I passi concreti intrapresi in vista della realizzazione del quartiere intergenerazionale sono numerosi: a seguito dell'acquisizione di casa Cassina, il cui credito è stato approvato dal Consiglio comunale in data 12 giugno 2023, è stato intrapreso quanto segue:

- Il Municipio ha allestito un piano d'indirizzo, trasmesso, unitamente ad una richiesta preliminare di sussidio per investimenti in Istituti per anziani, al Dipartimento della Sanità e Socialità (DSS) in data 8 agosto 2022.
- I servizi preposti del DSS hanno esaminato il dossier e in data 5 dicembre 2022 il Dipartimento si è espresso favorevolmente, dando l'autorizzazione in via preliminare a proseguire nella progettazione, in particolare nell'elaborazione di uno studio di fattibilità.
- Nel novembre 2024 lo studio di fattibilità è stato trasmesso per preavviso alla Divisione dell'azione sociale e delle famiglie del DSS.

- In data 9 gennaio 2025 il DSS ha ribadito la rilevanza strategica del progetto e la sua coerenza con gli obiettivi delineati nella pianificazione integrata giusta la legge sugli anziani e la legge sull'assistenza e cura a domicilio, orizzonte 2021 – 2030, invitando parimenti il Comune a proseguire con l'iter progettuale.
- Il 7 ottobre 2025 il Municipio ha promosso un'informazione pubblica riguardante la variante di piano regolatore con procedura semplificata, finalizzata ad attribuire il fondo, ove è ubicata casa Cassina, alla zona per attrezzature e edifici d'interesse pubblico, oggetto "7.1 Casa Anziani – via Valdani".

Nella sua presa di posizione al piano d'indirizzo, il DSS ha indicato i parametri da rispettare nell'ambito del progetto, riassunti di seguito:

- Autorizzazione all'aumento di 16 posti letto (da 139 a 155);
- 155 posti letto suddivisi in 24 posti quali unità abitativa protetta (3 nuclei da 8 posti), 12 posti letto in unità di cure palliative e 119 posti letto nei comparti di lungodegenza e degenza temporanea;
- Posti letto in camere singole (eccezione per le 2 camere doppie preesistenti);
- Spesa totale riconoscibile (parametri pianificazione 2021 – 2030) fr. 34'860'000.--.

CONCORSO

In base alla legge cantonale sulle commesse pubbliche, il valore della commessa determina la necessità d'organizzare un pubblico concorso.

La forma del concorso d'architettura, prescritta d'altronde dal DSS nell'ambito della presa di posizione sul piano d'indirizzo, in virtù dello stimolante confronto di idee che garantisce, permetterà di scegliere una soluzione che, nel rispetto di un budget predefinito, possa fornire una risposta adeguata dal punto di vista dell'urbanistica, dell'architettura, della funzionalità e della fattibilità dell'intervento, considerando la necessità d'intervento a tappe per preservare l'esercizio della struttura durante le fasi esecutive del progetto.

La procedura del concorso di progettazione è retta dalla Norma della Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA) n. 142.

Nella fattispecie, considerato l'alto numero di potenziali interessati a partecipare al concorso, si prevede di configurare il concorso di progetto di architettura a due fasi a procedura libera: in una prima fase, chiunque adempia ai criteri d'idoneità previsti dal bando può inoltrare la propria idea progettuale, che passerà al vaglio della giuria al fine di definire una ristretta cerchia di concorrenti, i quali accederanno ad una seconda fase di concorso, in cui tale idea sarà approfondita.

La giuria, che nella fattispecie potrebbe essere composta di 7 membri (tre rappresentanti del Comune e quattro tecnici), gestirà, col supporto di un coordinatore, la procedura di concorso, esaminando nelle due fasi le proposte formulate, decidendo l'attribuzione dei premi e redigendo il rapporto di giudizio, nonché le raccomandazioni per le fasi successive.

A conclusione della procedura, i progetti elaborati saranno esposti al pubblico.

Il vincitore del concorso avrà diritto all'assegnazione del mandato di progettazione, che sarà oggetto di una specifica richiesta di credito. Al termine della fase di progettazione definitiva, verrà richiesto al Consiglio comunale il relativo credito per la realizzazione.

COSTI

L'organizzazione di questo concorso, giusta le norme SIA, comporta un esborso determinato da:

- l'onorario del coordinatore di progetto;
- il montepremi da destinare ai partecipanti e corrispondente al doppio dell'onorario dovuto per prestazioni equivalenti;
- l'onorario versato ai membri tecnici della giuria, al giurista e ai consulenti della giuria. In particolare s'intende avvalersi di un controllore dei costi, che verifichi nelle due fasi come i progetti presentati rientrino nei parametri finanziari indicati nel bando, nonché di un consulente energetico che verifichi la conformità dei progetti rispetto agli standard energetici prescritti. La figura del notaio è indispensabile per garantire il mantenimento dell'anonimato tra mandante, giuria e partecipanti;
- oneri legati, sia alla realizzazione della base dei modelli architettonici, sia all'esposizione al pubblico dei progetti presentati ed oneri diversi.

Per organizzare il concorso di progetto si richiede un credito di fr. 400'000.-- da utilizzare nei seguenti termini:

a) allestimento capitolato di concorso e gestione procedura	fr. 74'000.--
b) montepremi	fr. 220'000.--
c) indennizzo membri tecnici giuria	fr. 45'000.--
d) indennizzo consulenti esterni giuria e notaio	fr. 44'000.--
e) diversi (elaborazione modelli, esposizione pubblica, diversi)	fr. 17'000.--
f) Totale IVA inclusa	<u>fr. 400'000.--</u>

TEMPISTICA

La durata del concorso di progettazione a due fasi è da stimare sui 12 mesi. Quindi, occorrerà elaborare la richiesta del credito di progettazione, che sfocerà successivamente nell'istanza per il credito autorizzativo, al cui termine si appronteranno gli appalti e la progettazione esecutiva.

RELAZIONE CON IL PIANO DEGLI INVESTIMENTI

La spesa in disamina è inserita nel piano degli investimenti quadriennale 2025 – 2028 alla voce 5.1 "Riconfigurazione comparto case anziani" con un importo annuale per gli anni 2026 – 2027 di fr. 250'000.--, per ciascun anno.

I presenti costi di concorso possono essere integrati nella spesa massima riconoscibile dal Cantone, indicata nel capitolo introduttivo.

Restando pertanto a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. IL MUNICIPIO È AUTORIZZATO AD INDIRE UN CONCORSO DI PROGETTO PER LA RIQUALIFICA DEL COMPARTO DI CASA GIARDINO E DI CASA SOAVE. -----
2. AL MUNICIPIO È CONCESSO UN CREDITO DI FR. 400'000.-- (FRANCHI QUATTROCENTOMILA). -----
3. L'IMPORTO È DA CARICARE AL CONTO INVESTIMENTO N. 5290.024. -----
4. IL CREDITO È DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2027. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

Bruno Arrigoni



il Segretario:

Umberto Balzaretti