



Comune di Roveredo

Comparto Centro

Ricucitura Roveredo



Comune di Roveredo

PROCEDURA PER LA SCELTA DELL'INVESTITORE

30 Settembre 2015





SOMMARIO

1. Introduzione	4
1.1 Premessa	4
1.2 Breve Istoriato	5
1.3 Obiettivi del mandato	5
2. Perimetro e vincoli	7
2.1 Perimetro	7
2.2 Vincoli della pianificazione locale	8
2.3 Opere pubbliche da realizzare	10
2.4 Obbligo del piano d'area	10
2.5 Vincoli di programma	11
2.6 Auspici di programma	11
2.7 Condizioni contrattuali	12
2.8 Vincoli tecnici	15
3. Compiti e prestazioni richieste	17
3.1 Elaborazione piano d'area e costruzione delle infrastrutture	17
3.2 Esecuzione coordinata delle opere	17
3.3 Gestione dell'autosilo pubblico	18
4. Procedura e organizzazione	19
4.1 Struttura e organizzazione dei lavori	19
4.2 Committenza	19
4.3 Gruppo di accompagnamento	19
4.4 Procedura	20
4.5 Gruppi di lavoro incaricati	21
4.6 Requisiti per la composizione del gruppo	21
4.7 Valutazione delle proposte	22
4.8 Lingua	23
4.9 Elaborati richiesti	23
5. Documenti forniti	25
6. Scadenziario	26
6.1 Tempi e scadenze	26
6.2 Modalità di consegna	26
6.3 Esposizione e pubblicazione	26
7. Allegati	27



1. Introduzione

1.1 Premessa

La procedura ha per obiettivo la scelta di un investitore cui affidare la realizzazione del progetto di ricucitura del nucleo di Roveredo, una volta smantellata la strada nazionale che attualmente divide in due il paese. Questo progetto mira alla rivitalizzazione di una porzione centrale del Comune attraverso la formazione di un nuovo sistema urbano che consenta una ricucitura del tessuto esistente, riqualificando il territorio. Questa ricucitura è l'esito di una serie di importanti interventi infrastrutturali che hanno toccato il territorio del Comune di Roveredo quali la realizzazione della circonvallazione e la conseguente dismissione e smantellamento della strada nazionale A13. La realizzazione di questo intervento è resa possibile dalla demolizione della strada nazionale e dalla conseguente cessione delle aree liberate al Comune.

Allo scopo di coordinare e agevolare i lavori di ricucitura il Comune indice una procedura per la scelta di un gruppo composto da investitori, progettisti e esecutori (imprese generali), che intendano partecipare all'esecuzione – gestita congiuntamente tra pubblico e privato – delle opere edilizie, urbanistiche e infrastrutturali necessarie.

Il Comune intende cedere al gruppo miglior offerente le aree edificabili del comparto "centro" di Roveredo, ovvero dell'area centrale della ricucitura, affidandogli contestualmente sia la realizzazione delle opere private che parte importante di quelle pubbliche di urbanizzazione e infrastrutturali direttamente attinenti all'edificazione privata.

Per esprimere al meglio l'importanza che questo comparto riveste all'interno del Comune di Roveredo, la procedura non si limita alla selezione del gruppo che offre il miglior prezzo per i terreni, ma valuterà la migliore soluzione progettuale a livello di progetto di massima per il comparto "centro", allo scopo di garantire la migliore qualità urbanistica ed architettonica. Questa impostazione permette di ossequiare il vincolo previsto dalla pianificazione locale, che richiede un confronto d'idee per la concretizzazione dei piani d'area previsti in questo comparto del Comune.

Dal profilo giuridico, la presente procedura si configura come una procedura di vendita di terreni di proprietà comunale. La vendita è soggetta a vincoli diversi, precisati nel seguito nella procedura. I criteri di selezione dell'acquirente sono di natura economica (prezzo offerto al netto degli oneri infrastrutturali assunti) e di tipo qualitativo (qualità della proposta urbanistica). I criteri qualitativi sono considerati preponderanti.

La presente procedura non si configura né come appalto pubblico, né come concorso di progettazione. Si tratta per contro di una procedura di cessione di terreni pubblici con condizioni complementari per la scelta dell'acquirente.



1.2 Breve Istoriato

Con decisione del 19 agosto 1998, il Consiglio Federale ha approvato il progetto generale della circonvallazione di Roveredo, che prevede lo spostamento in galleria della strada nazionale A13.

I lavori per la realizzazione della circonvallazione sono iniziati nel corso del 2008, con lo scavo del fronte d'attacco Valasc. Ciò ha permesso nel 2009 l'inizio dello scavo della galleria di aggrinamento di Roveredo. La messa in esercizio della galleria è attesa per il novembre del 2016. Le susseguenti opere di smantellamento del vecchio tracciato e di edificazione dei nuovi accessi verranno intraprese nei successivi due anni. Questi lavori permetteranno di dare avvio alla "ricucitura" dell'importante cesura tra il fondovalle e il territorio collinare venutasi a creare con la costruzione della strada nazionale negli anni '60.

Per la concretizzazione di questi interventi sono stati costituiti gruppi di lavoro e di coordinamento che hanno portato all'allestimento del Piano d'Azione di Ricucitura di Roveredo (PARR1 e PARR2). Questi gruppi hanno coinvolto tutti gli enti comunali, cantonale e federali, coinvolti nella ricucitura del comparto. Le commissioni PARR 1 e PARR2 hanno consolidato il concetto urbanistico elaborato dalla commissione comunale Roveredo 2020 sulla base delle proposte urbanistiche scaturite dalla pianificazione test svolta nel 2010. Questo concetto urbanistico ha nel frattempo assunto valore legale tramite la variante alla pianificazione locale del 2013 (approvata in votazione popolare nel mese di giugno 2014). La pianificazione locale è stata approvata dal Governo del Canton Grigioni in data 07.07.2015. Contro l'approvazione è stato inoltrato un ricorso in via di evasione, ma che in ogni caso non riguarda terreni compresi nell'ambito dei comparti di ricucitura, sia obbligatori (B2.1, B2.2, B2.3 e B3) sia opzionali (B1).

1.3 Obiettivi del mandato

Gli obiettivi del Comune in relazione al progetto di ricucitura sono definiti come segue.

All'interno dell'area urbanistica di riferimento l'obiettivo è di proporre un assetto urbanistico coerente con le ipotesi di sviluppo del comparto centro della ricucitura. Con le nuove edificazioni la proposta dovrà valorizzare le componenti naturali e il tessuto edificato esistente per sviluppare e rafforzare il potenziale commerciale e residenziale di Roveredo. La qualità dell'intervento dal punto di vista urbanistico sarà determinante per definire il ruolo che assumerà la nuova piazza per Roveredo e, più in generale, per consolidare ulteriormente la posizione centrale di Roveredo nel Moesano.

Gli investitori scelti al termine della procedura, e aggiudicatari delle superfici vendute dal Comune, saranno chiamati a realizzare edifici e spazi privati secondo quanto richiesto dal piano d'area e a costruire tutte le opere pubbliche necessarie al corretto funzionamento del comparto quali strade, piazze, canalizzazioni, sottostrutture che andranno consegnate e trasferite in proprietà al Comune. Inoltre dovrà essere prevista anche la realizzazione di posteggi interrati gestiti secondo le indicazioni espresse più avanti in questo documento.



All'interno del perimetro d'intervento (vedi capitolo 2.1) l'obiettivo principale è quello di proporre un piano d'area in grado di garantire la qualità, l'identità e la riconoscibilità urbana. È auspicata un'organizzazione ottimale del sistema della mobilità per ciò che riguarda percorsi, accessi e posteggi per tutti i mezzi di trasporto, nonché una sistemazione ottimale delle fermate delle linee del trasporto pubblico all'interno del Comune.

Il piano d'area dovrà indirizzarsi verso uno sviluppo urbanistico che sfrutti e valorizzi le caratteristiche del comparto, sia dal profilo di una possibile densificazione, sia dal profilo delle destinazioni d'uso da attribuire alle zone attorno a Piazza Stazione.

Parimenti, la qualità architettonica dello spazio costruito dovrà venir assicurata attraverso l'impiego di materiali indigeni di qualità, la creazione di spazi vivibili, il comfort interno degli ambienti residenziali e commerciali e il rispetto degli standard minimi necessari fissati dalle specifiche norme applicabili per la creazione dei diversi ambienti.

Per il conseguimento degli obiettivi indicati, nonché la realizzazione concreta del progetto sarà indispensabile la stretta e continua collaborazione tra investitore privato e collettività pubblica (Confederazione, Cantone e Comune). A tal fine si intende formalizzare, dopo l'avvenuta scelta del partner privato, un patto di collaborazione e cooperazione che disciplini in modo puntuale i compiti concordati e le responsabilità delle parti coinvolte. La bozza di tale patto verrà sottoposta al partner prescelto prima della decisione di delibera definitiva.

2. Perimetro e vincoli

2.1 Perimetro

Perimetro di riferimento

Il perimetro di riferimento riguarda i terreni dell'autostrada A13 da smantellare, comprese le aree limitrofe di interesse pubblico. Per l'area è stato definito un concetto urbanistico di riferimento, che forma la base delle misure previste dalla revisione del Piano regolatore comunale in corso, e di questa procedura (vedi figura 1). Per il perimetro di riferimento viene impiegato nel presente documento anche il termine "ricucitura".

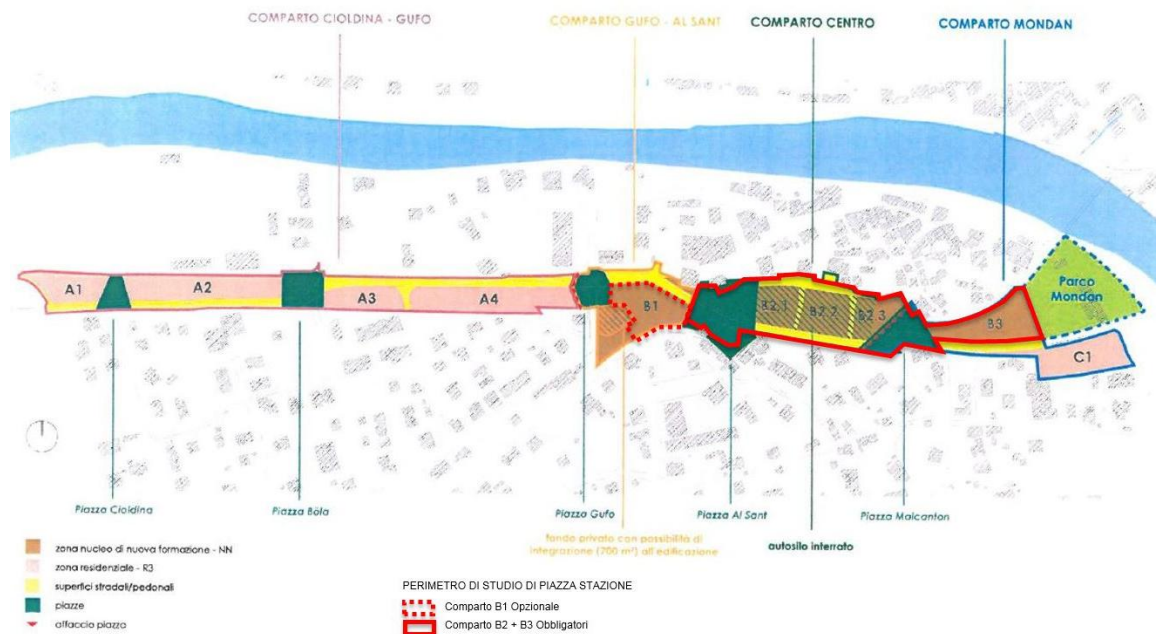


Figura 1 Area urbanistica di riferimento di Roveredo

Perimetro d'intervento

Il perimetro d'intervento comprende l'ambito di contorno alla Piazza Stazione compreso tra il comparto Gufo ed il comparto Mondan. Per il perimetro d'intervento viene impiegato, nel corrente documento, anche il termine "comparto centro" della ricucitura. Ne fanno parte le aree edificabili, oggetto della procedura di vendita, e le aree pubbliche limitrofe.

Il perimetro d'intervento minimo comprende le aree edificabili B2.1, B2.2, B2.3 e B3 (comparti obbligatori). L'estensione del perimetro al comparto B1 è opzionale. L'inclusione del mappali 229, 1615 e 1616 è a scelta del concorrente, previo accordo con il proprietario del fondo (vedi Figura 2).

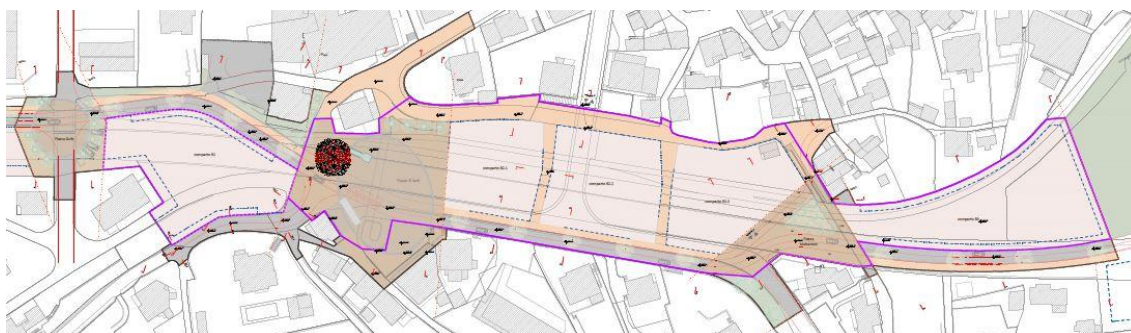


Figura 2 Perimetro d'intervento

I dettagli relativi a superfici e fondi sono riportati nell'**allegato c**.

2.2 Vincoli della pianificazione locale

L'area edificabile B è designata alla Zona NN dalla pianificazione locale. Come prima indicazione viene qui riportata la regolamentazione riassunta nel art. 54 della legge edilizia della pianificazione locale.

Art. 54 (Piano di area - zone NN e R3 - Ricucitura)

1. *Il perimetro del piano di area - zone NN e R3 - Ricucitura è indicato in modo vincolante sul piano delle zone con linea di colore giallo.*
2. *L'edificabilità dei fondi del piano di area - zone NN e R3 - Ricucitura è subordinata all'approvazione di un piano di area elaborato sulla base di un concorso d'architettura, di mandati di studio in parallelo o di una procedura di messa in concorrenza similare e in rispetto dei disposti della LPTC e della relativa ordinanza. La ricomposizione particellare è obbligatoria. Il perimetro del piano di area può essere suddiviso in comparti coerenti che potranno seguire fasi d'approvazione distinte.*
3. *Gli obiettivi generali del piano di area - zone NN e R3 - Ricucitura sono esposti nel "concetto urbanistico" (compresi gli allegati) del 6 dicembre 2013. In particolare:*
 - a. *Il progetto deve essere elaborato col fine di integrare qualitativamente i nuovi spazi progettati (edificati e naturali) al contesto esistente. Il piano di area - zone NN e R3 - Ricucitura deve permettere la creazione di un nuovo contesto urbano integrato a quello esistente, che offra spazi di vita di qualità organizzati attorno a spazi pubblici dal comprovato valore estetico, funzionale e sinonimi di urbanità.*
 - b. *I fronti delle piazze devono essere strutturati e valorizzati. Linee di allineamento per la strutturazione edilizia e linee di arretramento devono essere definite nel rispetto di un concetto urbanistico d'insieme e vanno definite durante la procedura di messa in concorrenza. Le piazze devono favorire lo scambio sociale, essere accessibili in trasporti pubblici e privati e garantirne il buon funzionamento. Esse devono corrispondere al ful-*



cro del tessuto urbano risultante dal progetto di ricucitura. Nei perimetri delle piazze si possono prevedere fermate dei trasporti pubblici.

c. Il vincolo IP3 – centro di raccolta rifiuti domestici deve integrarsi armoniosamente con il concetto urbanistico della piazza e non deturparne la qualità estetica. La possibilità di prevedere dei containers interrati deve essere studiata.

d. I principi di unitarietà, complanarità e geometria semplice esposti nel “concetto urbanistico” devono essere parte integrante della procedura di messa in concorrenza.

4. Le zone edificabili sono definite sul piano delle zone. Il piano di area - zone NN e R3 - Ricucitura è destinato alle abitazioni plurifamiliari, alle imprese di servizio e commerciali e all'area verde da destinare per uso pubblico. Le attività industriali non sono ammesse. Quelle artigianali sono ammesse solo se compatibili con la residenza.

5. Per la zona R3 (comparto A) valgono le disposizioni indicative seguenti, che saranno precisate nel Piano d'area, con un margine di tolleranza del 10%:

- indice di sfruttamento minimo 0.7*
- indice di sfruttamento massimo 0.85*
- altezza massima della facciata alla gronda 9.50 m*
- altezza massima al colmo 13.00 m*

6. Per la zona NN (comparto B) valgono le disposizioni indicative seguenti, che saranno precisate nel Piano d'area, con un margine di tolleranza del 10%:

- indice di sfruttamento minimo 1.0*
- indice di sfruttamento massimo 1.2*
- altezza massima della facciata alla gronda 13.50 m*
- altezza massima al colmo 15.50 m*

7. Almeno 2/3 dei posteggi dovranno essere realizzati interrati. Gli accessi veicolari, così come i posteggi esterni e gli accessi ai posteggi interrati non potranno essere rivolti verso le piazze.

Per garantire la necessaria sicurezza e scorrevolezza del traffico, gli accessi veicolari ai fondi mappali dovranno distare almeno 50 metri uno dall'altro. Sono auspiccate soluzioni di accessi a più fondi.

Nei comparti B3/C1 delimitati nell'allegato del “concetto urbanistico” del 6 dicembre 2013 è obbligatorio prevedere un accesso veicolare ai fondi 307 e 308.

8. Si richiamano i disposti degli art. 3 e 4 della presente legge edilizia a proposito dei diritti pubblici relativi a contratti di compra-vendita, prelievo del plusvalore pianificatorio e acquisto di fondi non edificati entro i termini stabiliti.



9. *L'edificabilità dei fondi in zona R3 sottoposti ad immissioni foniche superiori ai valori-limite è subordinata all'applicazione dell'art. 31 OIF. La domanda di costruzione relativa a nuove costruzioni in questi comparti dovrà essere accompagnata da una perizia fonica comprovante l'efficacia degli interventi. La verifica dell'efficacia delle misure di mitigazione del rumore è di competenza cantonale.*

2.3 Opere pubbliche da realizzare

Il concetto urbanistico propone un serie di spazi pubblici che potranno fungere da perno di una nuova concezione dello spazio pubblico di Roveredo. Sul sedime dell'autostrada viene inserita una strada di quartiere che collega i due nuovi ponti, a est e ovest, attraverso il centro del paese. Il percorso è marcato da una serie di spazi pubblici in concomitanza degli incroci importanti che collegano la nuova spina dorsale ai quartieri di Roveredo: più che collegare, questa strada struttura il paese e i quartieri adiacenti. Su di essa è previsto il transito di una linea di bus e il percorso ciclabile regionale. L'impianto modifica così lo schema viario ad albero in uno a rete, adattandosi alle preesistenze del Comune e aiutando a strutturare il paese. La velocità prevista è di 30 km/h sulle strade di quartiere e di 20 km/h sugli spazi pubblici. Le nuove piazze, adatte alle funzioni d'identificazione e riconoscibilità nel tessuto della comunità, sono pure occasioni d'incontro e di incrocio, sia per il traffico individuale motorizzato come pure per i veicoli del trasporto pubblico.

Il concetto urbanistico vincolante è descritto e rappresentato nell'**allegato a**, sia per ciò che riguarda gli elementi richiesti come condizioni minime sia per gli aspetti qualitativi delle opere previste.

2.4 Obbligo del piano d'area

La pianificazione locale prevede l'obbligo del piano d'area per il comparto della Stazione. Il piano d'area (art. 46 LPTC) permette di adattare la pianificazione alle future esigenze di sviluppo.

Art. 46

¹ *Il piano di area definisce lo sviluppo, la strutturazione e il rinnovo di insediamenti, nonché di progetti nel paesaggio. Esso può contenere elementi del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione ed essere completato da prescrizioni. Nei piani di area per il rinnovo di insediamenti possono essere definiti obblighi di utilizzazione e di demolizione.*

² *Divergenze dal piano delle zone e dall'edificazione normativa sono ammesse solo se non vi si oppongono interessi preponderanti dei vicini. Tipo e misura dell'utilizzazione possono essere modificati solo per superfici territorialmente limitate in caso di separazione delle utilizzazioni o creazione di confini funzionali delle zone. Se l'intensità dell'utilizzazione è stabilita per singole*



zone edificabili come valore indicativo o limite, il piano di area definisce le esatte dimensioni dell'edificio e gli indici di sfruttamento.

2.5 Vincoli di programma

Oltre al rispetto dei vincoli previsti dal Piano regolatore comunale in vigore (vedi precedenti capitoli 2.2, 2.3, 2.4), il Committente chiede che nel piano d'area proposto gli elementi di seguito elencati siano obbligatoriamente rispettati.

Il mancato rispetto di questi vincoli comporta l'esclusione dalla procedura di valutazione.

Destinazioni d'uso

Da un minimo di 50% fino ad un massimo di 80% delle superfici di progetto saranno da destinare alla residenza. La tipologia degli appartamenti offerti deve essere diversificata in modo tale da favorire una struttura sociale equilibrata (per età, reddito, struttura familiare). Nessuna singola tipologia di appartamento (per numero di locali) può superare il 35% del totale (per rapporto al numero totale di appartamenti realizzati).

Ai sensi dell'Ordinanza federale sulle abitazioni secondarie del 22 agosto 2012, nuove residenze secondarie non sono possibili a meno che siano sfruttate nel quadro di forme d'alloggio strutturate.

Da un minimo del 20% fino ad un massimo del 50% delle superfici di progetto sono da destinare ad attività commerciali o di servizio.

Non sono ammesse superfici di vendita oltre 1'000 m² per singola entità.

Posteggio pubblico

Oltre ai posteggi pertinenti alle diverse utilizzazioni previste dal piano d'area proposto, sono da prevedere **80 posti auto ad uso pubblico in un autosilo sotterraneo**. Questi posti si dividono in **40** posti dedicati agli abitanti del nucleo, privi di posteggio, e **40** posti a sostituzione dei posteggi in superficie da eliminare nelle aree "Sott' ai nos", "Piazza Stazione" e "Mondan".

È da prevedere almeno un'entrata all'autosilo dal sottopasso esistente. La costruzione di ulteriori entrate è lasciata quale opzione a scelta dell'investitore.

Tecnologia di riscaldamento

In caso di realizzazione della nuova centrale comunale di teleriscaldamento comunale entro il 31.12.2019, per i comparti B1, B2 e B3 vige l'obbligo di allacciamento.

2.6 Auspici di programma

Il rispetto di questi elementi nel piano d'area proposto è facoltativo. La soddisfazione di questi auspici di programma espressi dal Committente verrà considerata nella valutazione qualitativa come da indicazioni contenute nel capitolo relativo ai criteri di valutazione.



Destinazioni d'uso

Si auspica l'inserimento di un numero minimo di 15 appartamenti progettati per anziani autosufficienti, spazi medicalizzati per l'assistenza di persone con ridotte capacità motorie.

Tecnologia di riscaldamento

Il Comune intende affidare ad una SA di diritto privato la realizzazione della centrale e della rete di teleriscaldamento a legna. È auspicata la partecipazione dell'investitore al capitale della società che realizza la rete di teleriscaldamento nell'area d'intervento. La costituzione della SA è prevista entro la fine del 2016.

Termini di esecuzione

Il Committente auspica una riduzione dei tempi di esecuzione rispetto allo standard vincolante indicato al capitolo 2.8, paragrafo tempi d'esecuzione.

2.7 Condizioni contrattuali

Offerta di base, complementi

Ogni concorrente invitato è tenuto ad offrire come minimo la variante di base (comparti B2.1, B2.2, B2.3 e B3). La scelta di aggiungere anche il comparto B1 è lasciata al singolo concorrente. In tal caso le offerte di base e complementari devono essere dettagliate in due dossier specifici.

Varianti

E' ammessa la presentazione di varianti alla procedura, a condizione che l'offerente presenti almeno la variante di base. Il Committente si riserva di entrare nel merito delle stesse qualora non vi fossero le condizioni per una delibera fra le offerte di base.

Indicazione del prezzo offerto

Il prezzo offerto dall'investitore va formulato come segue:

A. Prezzo lordo per il comparto base (B2.1, B2.2, B2.3 e B3) Fr.
B. Prezzo lordo per il comparto facoltativo (B1) Fr.
C. Costo delle opere pubbliche realizzate dall'investitore per il comparto base base (B2.1, B2.2, B2.3 e B3)	- Fr.
D. Costo delle opere pubbliche realizzate dall'investitore per il comparto facoltativo (B1)	- Fr.
E. Prezzo netto offerto dall'investitore al Comune Fr.



Eventuali oneri supplementari devono essere indicati e quantificati separatamente.

Il prezzo netto offerto al Comune non deve risultare inferiore a **500'000.- Fr**, pena l'esclusione dalla fase di valutazione.

Il costo delle opere pubbliche valutato dall'investitore deve essere indicato quale valore fisso e non modificabile e deve riferirsi ad una descrizione tecnica dettagliata. Deve inoltre riprendere integralmente e senza eccezioni o riserve l'elenco delle opere (**allegato d**).

Elenco prezzi per le opere pubbliche

Tutti gli offerenti sono tenuti, a complemento dell'offerta economica netta (importo versato al Comune per l'acquisto dei terreni, dedotto il costo delle opere pubbliche realizzate e cedute al Comune stesso), a compilare l'elenco prezzi unitari di cui all'**allegato b**. Tale elenco costituisce la base per l'appalto di eventuali opere supplementari da parte del Comune (varianti al progetto di base, opere complementari, ecc.). I prezzi unitari indicati in questo allegato sono vincolanti per l'offerente per tutte le opere e per un periodo di 5 anni dalla delibera. Saranno riconosciuti solo gli aumenti ufficiali secondo l'indice ICP, a decorrere dal terzo anno.

Costruzione delle infrastrutture pubbliche

La costruzione delle infrastrutture pubbliche deve avvenire contestualmente alla realizzazione degli edifici privati. La sequenza di realizzazione è indicativamente la seguente:

- (i) Infrastrutture e autosilo
- (ii) Strade e piazze (senza rivestimento finale e arredo urbano)
- (iii) Edifici privati
- (iv) Finitura degli spazi pubblici (rivestimento finale e arredo urbano)

L'avvio dei lavori di costruzione degli edifici privati fuori terra è condizionato alla realizzazione completa dell'autosilo pubblico, dei relativi accessi e alla realizzazione delle strade e delle piazze pubbliche fino al livello della pavimentazione grezza (senza rivestimento finale e arredo urbano).

Con l'approvazione del piano d'area e la successiva approvazione dei piani esecutivi per le opere pubbliche (strade e sistemazione degli spazi pubblici) il Comune concede all'investitore privato l'autorizzazione a realizzare le opere sui terreni di sua proprietà.

L'investitore assicura al Comune, durante tutta la durata dei lavori e fino al collaudo degli stessi, la facoltà di accedere al cantiere e ad eseguire controlli, prelievi e prove tramite i propri rappresentanti atti a assicurare il rispetto degli standard di qualità stabiliti.



Ad avvenuto collaudo delle opere pubbliche il Committente e l'investitore stipuleranno un protocollo di trasferimento di proprietà. I relativi costi, unitamente a quelli eventualmente necessari per iscrizioni ai pubblici registri, sono a carico del Committente. I costi per l'eliminazione dei difetti sono a esclusivo carico dell'investitore, che fornirà in ogni caso una garanzia di buona esecuzione al Committente, secondo lo standard SIA 118, pari al 5% del valore delle opere pubbliche indicato nell'offerta aggiudicata.

Responsabilità e assicurazione rischi di costruzione

L'investitore è responsabile della gestione dei rischi di cantiere dal momento della presa in consegna dei sedimi fino alla conclusione dei lavori (collaudo e trasferimento di proprietà per le parti pubbliche, certificato di abitabilità per le parti private). L'investitore si impegna a stipulare una copertura assicurativa per i rischi di cantiere e la responsabilità civile per una somma assicurata di **10'000'000.- Fr.** e ad effettuare tutte le prove a futura memoria necessarie per tutelare se stesso ed il Comune da eventuali pretese di terzi per danni.

Prelievo di contributi e tasse di allacciamento

Il Comune rinuncia al prelievo di contributi di miglioria per la realizzazione di strade e piazze a carico dell'investitore per quanto attiene le opere realizzate nel comparto oggetto del presente mandato (piano d'area).

Tutte le opere di canalizzazione e di approvvigionamento idrico secondo il piano di cui all'**allegato e** sono a carico dell'investitore e dovranno essere eseguite secondo le disposizioni tecniche fornite dal Comune (vedere "Normativa di riferimento" al capitolo 2.8). Non sono prelevati contributi di miglioria. Resta riservato il prelievo di tasse di allacciamento, consumo / utilizzo come da legislazione comunale.

Per gli allacciamenti alle altre reti tecnologiche (elettrica, telefonica, eventuale TV via cavo, ecc.) fanno stato le disposizioni delle rispettive aziende.

Trasferimento della proprietà per l'edificazione della parte privata

Il trasferimento della proprietà avviene entro 90 giorni dalla crescita in giudicato della licenza edilizia per la realizzazione degli edifici privati. Gli onorari notarili, le spese di trapasso e di iscrizione sono a carico dell'investitore e del Committente in ragione di metà ciascuno. Il notaio è scelto dal Committente.

Pagamento del prezzo di vendita

Il prezzo di vendita netto è versato dall'investitore per il tramite del notaio incaricato sul conto bancario indicato dal Comune contestualmente all'iscrizione a Registro fondiario del passaggio di proprietà.



Garanzie

L'investitore rilascia al Committente una garanzia bancaria a prima richiesta per un importo pari alla differenza tra valore lordo e valore netto dell'acquisto dei fondi, ovvero pari al costo calcolato delle opere pubbliche assunte dall'investitore.

Tale garanzia verrà ridotta del 50% al momento dell'autorizzazione di inizio lavori per la parte privata fuori terra (a sua volta subordinata alla conclusione dei lavori di costruzione dell'autosilo e dell'infrastruttura pubblica per strade e piazze, fino alla pavimentazione grezza). La garanzia verrà poi integralmente annullata contestualmente al collaudo delle opere pubbliche e al loro avvenuto trasferimento in proprietà al Comune.

Tempi di esecuzione

Va rispettata la seguente tempistica minima:

Deposito della domanda di costruzione per la parte pubblica a carico dell'investitore e per la parte privata

1 anno dalla crescita in giudicato dall'approvazione del piano d'area

Conclusione della parte pubblica I (autosilo, strade e piazze sistemazione grezza)

3 anni dopo la crescita in giudicato della licenza edilizia e 2 anni dopo la consegna dei sedimi

Conclusione della parte privata fuori terra

5 anni dopo la crescita in giudicato della licenza edilizia

Conclusione della parte pubblica II (pavimentazione definitiva e arredo urbano)

1 anno dopo l'abitabilità del primo edificio della parte privata

Il comune s'impegna ad approvare il piano d'area e la domanda di costruzione da parte dell'investitore entro 6 mesi dalla data del loro inoltro.

Penalità

Per ogni semestre di ritardo (o parte di esso) per rapporto ai termini indicati è definita una penale pari al 5% del valore lordo offerto dall'investitore per l'acquisto dei terreni (offerta base e – se formulata – offerta complementare).

2.8 Vincoli tecnici

Stato dei terreni alla consegna

Lo stato dei fondi alla consegna, dopo lo smantellamento dell'autostrada è definito all'interno degli **allegati f e g**.



Altri vincoli tecnici

Altri vincoli tecnici riguardano:

- Il concetto urbanistico da rispettare (i dettagli relativi sono riportati all'interno dell'**allegato a**)
- Il perseguimento degli standard qualitativi per gli spazi pubblici (i dettagli relativi sono riportati all'interno dell'**allegato b**)

Normativa di riferimento

Per tutte le opere pubbliche saranno da rispettare le seguenti norme di riferimento:

- SIA Schweizerischer ingenieur- und architektenverein
(Società svizzera degli ingegneri e degli architetti)
- VSS Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrs
(Associazione svizzera dei professionisti delle strade e dei trasporti)
- VSA Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute
(Associazione svizzera dei professionisti della protezione delle acque)
- SSIGA Schweizerische Verein des Gas- und Wasserfaches
(Società Svizzera dell'industria del Gas e delle Acque)



3. **Compiti e prestazioni richieste**

3.1 **Elaborazione piano d'area e costruzione delle infrastrutture**

I partecipanti devono elaborare un piano d'area ed un progetto di massima all'interno del perimetro di studio di Piazza Stazione volto a creare una nuova centralità del comune di Roveredo, garantendo e rafforzando la qualità urbanistica e creando un'identità urbana rinnovata e riconoscibile. Il piano d'area definisce volumetria, estensione e qualità dell'edificazione proposta nei comparti edificabili, che entreranno in possesso dell'investitore, e delle opere ed infrastrutture proposte per l'area pubblica.

L'esecuzione delle opere e delle infrastrutture pubbliche (che saranno riscattate dal Comune e diverranno pubbliche a quel momento) viene definita e vincolata nel piano d'area. Il piano dovrà trattare e dare risposte integrate e coordinate ai temi della mobilità per quel che riguarda accessi, posteggi, organizzazione del trasporto pubblico e mobilità lenta.

Il piano d'area dovrà sostenere lo sviluppo urbanistico indirizzato alla densificazione sia dal profilo residenziale sia commerciale e sociale, garantendone la vivibilità nei diversi momenti del giorno. Le nuove edificazioni proposte dovranno valorizzare il tessuto edificato esistente e le componenti naturali per sviluppare e rafforzare il comparto. Il piano d'area dovrà pure proporre spazi pubblici vivibili di alta qualità estetica e materica, inseriti in un concetto urbanistico unico.

I partecipanti dovranno proporre una tempistica d'esecuzione vincolante delle opere. Lo scadenziario dovrà contenere le date d'inizio cantiere e consegna delle opere per i singoli comparti, infrastrutture e opere pubbliche. Saranno inoltre da indicare le fasi di progettazione con le date di consegna relative, come pure le fasi intermedie della costruzione dei singoli comparti e lotti.

L'offerta economica completa il dossier e indica il prezzo per il quale l'investitore è disposto a rilevare i comparti edificabili (B2.1, B2.2, B2.3, B3 e, a titolo di opzione, B1); il prezzo sarà espresso al netto della costruzione mentre le opere pubbliche all'interno del perimetro d'intervento saranno a carico dell'investitore come descritto nell'**allegato a**.

3.2 **Esecuzione coordinata delle opere**

L'esecuzione delle opere e delle infrastrutture pubbliche (oppure che saranno riscattate dal Comune e diverranno pubbliche a quel momento) va definita e vincolata con la proposta di piano d'area (principio), oppure in licenza edilizia (condizione, inclusi gli standard da rispettare).

L'investitore privato realizzerà la strada comunale dal tratto "Piazza Malcanton" fino alla nuova "Piazza Al Sant", entrambe le piazze comprese. Successivamente le cederà al Comune che le riscatterà (senza pagamento di contropartita), previo collaudo tecnico.



Per quanto riguarda la demolizione e lo smantellamento di opere esistenti, l'investitore deve individuare e indicare gli opportuni accorgimenti per limitare eventuali disagi ai residenti di Roveredo. L'investitore dovrà assicurare tutte le opere necessarie, provvisorie e definitive, atte a garantire sicurezza e comfort ai residenti, nonché il mantenimento di tutti i servizi (allacciamenti e accessi) alle loro abitazioni. Tutte le opere di canalizzazione ed allacciamenti dovranno essere garantiti durante la fase di cantiere, come gli accessi al resto del comparto edificato saranno assicurati dalla rete viaria attuale, nel caso integrata con interventi provvisori puntuali per consentirne l'accessibilità.

3.3 **Gestione dell'autosilo pubblico**

Per quanto attiene la costruzione e la gestione della parte pubblica dell'autosilo, l'investitore prescelto si impegna a realizzare l'investimento e a mantenere l'infrastruttura in corretto stato di funzionamento e ad assicurarne la necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria per la durata di 40 anni.

L'investitore sarà proprietario dell'autosilo e gestore di tutti i posteggi, con la garanzia per il Comune del diritto di utilizzare 80 posti auto quali posteggi pubblici e da riservare ai rimanenti utenti del quartiere, senza alcun onere aggiuntivo.

La gestione degli 80 posti auto di diritto comunale deve avvenire nel modo seguente:

- massimo 50 posti possono essere affittati per qualunque durata di tempo, al costo massimo di Fr. 1'500.- annui;
- i rimanenti 30 posti devono rimanere liberi per l'uso saltuario degli utenti ad una tariffa oraria massima di Fr. 1.-.

In ogni caso, si specifica che le tariffe indicate potranno essere soggette a modifica a causa di valutazioni più approfondite che saranno definite durante le fasi di trattativa successive alla presente procedura.

La ripartizione dei compiti fra Comune e proprietario verrà definita nel dettaglio in una convenzione specifica da allestirsi dopo l'approvazione del progetto esecutivo dell'infrastruttura (condizione per il rilascio della licenza edilizia).



Amministrazione e segretariato

Durante la procedura la Committenza si avvale del supporto di un Project manager:

Ing. Antonio Borra

Studio d'Ingegneria civile
Strada de San Giuli
CH-6535 Roveredo
ab@aborra.ch
tel. +41 91 950 94 64
fax +41 91 950 94 66

4.4 Procedura

La procedura aperta dal Comune è una procedura per la ricerca di un investitore a cui vendere i fondi comunali per procedere alla sopraedificazione degli stessi con costruzioni private.

Nell'ambito di tale procedura viene chiesto agli offerenti di presentare un progetto di massima e una proposta di piano di area. La qualità degli stessi viene considerata, così come risulta nel punto 4.8., per la scelta dell'acquirente. Per la realizzazione di tali piani o modelli e/o eventuali altre spese, non è prevista nessuna indennità.

Siccome la realizzazione delle opere e delle infrastrutture private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle infrastrutture pubbliche nel comparto oggetto di edificazione, all'acquirente, oltre all'obbligo di realizzare entro un determinato lasso di tempo gli edifici e le infrastrutture private, viene richiesto di realizzare anche le opere e le infrastrutture pubbliche del comparto da cedere al Comune, contro imputazione del costo delle stesse dal prezzo di compravendita.

La procedura non soggiace alla legislazione sugli appalti pubblici ed è una semplice procedura comunale per procedere alla vendita di determinati sedimi. Essa è interamente retta dalle disposizioni del presente capitolato che i partecipanti, nell'ambito della loro offerta, dichiarano di accettare e di riprendere senza riserve. In particolare la decisione di sottoscrivere il contratto con un offerente non dà alcun diritto di ricorso agli offerenti esclusi né può fondare richieste di risarcimento.

Il Comune si riserva il diritto di decidere dopo esame delle offerte se vendere o meno i terreni e se concludere o meno il contratto di vendita con un offerente.

Si segnala inoltre che per poter procedere alla vendita è necessaria l'approvazione del piano di area da parte delle competenti autorità comunali e cantonali, il rilascio della licenza edilizia per l'intero progetto e la decisione di vendita da parte dell'autorità comunale competente.



4.5 Gruppi di lavoro incaricati

La proposta di piano d'area deve essere presentata, su invito del Comune di Roveredo, da un team di progetto incaricato all'allestimento dello studio di idee. Sono invitati alla procedura per la scelta dell'investitore, da un minimo di tre ad un massimo di cinque gruppi di lavoro.

Ogni invitato è libero di comporre un proprio gruppo di lavoro come meglio crede. I gruppi partecipanti alla procedura devono però essere composti necessariamente da tutte le seguenti figure:

- **Investitore**
- **Impresa di costruzione generale**
- **Team di progettazione** (con capofila un architetto Reg. A o un ingegnere civile)

Le tre componenti possono anche essere riunite in una sola o in due persone giuridiche o fisiche. Ogni gruppo deve indicare nominativamente un responsabile per gli aspetti costruttivi e un responsabile per gli aspetti progettuali.

La procedura è aperta a soggetti con sede legale in Svizzera. I singoli professionisti facenti parte del team di progettazione devono essere iscritti nei registri / albi professionali della loro categoria, o disporre di un titolo equipollente.

I partecipanti alla procedura si potranno avvalere dell'aiuto di altri specialisti e consulenti a loro libera scelta. Per gli specialisti è esclusa la loro partecipazione a più gruppi. Parimenti i dipendenti di una stessa società non possono far parte di gruppi diversi.

Al concorso non può partecipare:

- chi ha un rapporto d'impiego con il Committente, un membro del gruppo di accompagnamento o un esperto menzionato nella procedura di concorso
- chi è parente stretto di un membro del gruppo di accompagnamento o di un esperto menzionato nella procedura di concorso
- chi ha partecipato / collaborato alla preparazione del concorso.

4.6 Requisiti per la composizione del gruppo

I gruppi partecipanti devono adempiere ai seguenti critéri di idoneità:

- Referenze per l'investitore: almeno due iniziative analoghe a destinazione abitativo / misto del valore di > 10'000'000.- Fr. finanziate e completate negli ultimi 10 anni.
- Referenze per il responsabile per gli aspetti costruttivi: almeno due costruzioni analoghe a destinazione abitativo / misto del valore di > 10'000'000.- Fr. eseguite negli ultimi 10 anni in qualità di responsabile di progetto, da parte dello studio o società.



- **Referenze per il responsabile degli aspetti progettuali:** è richiesto un fatturato annuo > 700'000.- Fr. Lo studio / società responsabile dovrà presentare un organigramma con compiti, competenze, funzioni e figure chiave. In particolare il team di progettazione dovrà necessariamente integrare professionisti qualificati e pubblicamente riconosciuti come esperti in materia di urbanizzazione e architettura, per i quali è richiesto un adeguato curriculum professionale. Dovranno inoltre essere indicate le collaborazioni già sperimentate dallo stesso team.

I partecipanti dovranno rispettare e accettare tutte le richieste vincolanti del Committente, pena l'esclusione alla fase di valutazione.

4.7 Valutazione delle proposte

Gli elaborati inoltrati dai partecipanti verranno esaminati dal gruppo di accompagnamento per verificare la conformità dei progetti e dei documenti prodotti.

Le proposte che rispetteranno tutti i vincoli obbligatori indicati nella presente procedura saranno ammesse alla valutazione e saranno giudicate dallo stesso gruppo di accompagnamento che valuta le competenze ed i lavori dei progettisti.

Data la complessità del progetto, il Committente si riserva la facoltà di verificare con i singoli partecipanti eventuali difformità di poca importanza dalla procedura e chiedere una revisione della proposta prima dell'avvio della fase di valutazione. E' in ogni caso esclusa una revisione dell'offerta economica.

I criteri di valutazione che verranno utilizzati dal gruppo di accompagnamento per la valutazione delle proposte sono:

Criterio base (peso 50%): **Qualità urbanistica e progettuale**

- **Inserimento** nel contesto urbanistico
 - Relazione con il sito e con gli edifici esistenti,
 - Qualità e identità degli spazi esterni,
 - Organizzazione delle funzioni, degli accessi veicolari e pedonali e delle infrastrutture.
- **Aspetti architettonici e funzionali**
 - Espressione formale e strutturale,
 - Organizzazione delle diverse funzioni e relazioni tra di esse,
 - Impatto sulla viabilità, definizione accessi, flussi di traffico.
- **Aspetti costruttivi ed energetici**
 - Coerenza fra le scelte architettoniche e le scelte costruttive,
 - Efficacia e razionalità dei sistemi costruttivi e durevolezza dei materiali adottati.



Criterio complementare A (peso 25%): Offerta finanziaria

- Prezzo lordo offerto per il comparto base (B2.1, B2.2, B2.3, B3)
- Prezzo lordo eventualmente offerto per il comparto facoltativo (B1)
- Costo delle opere infrastrutturali pubbliche assunte dall'investitore
- Razionalità di gestione degli spazi pubblici (costi d'esercizio prevedibili derivanti dalle scelte tecniche e costruttive).

Criterio complementare B (peso 25%): Soddisfazione degli auspici del Committente

▪ **Contenuti**

- Contributo per interessi del comune
- Contributo a realizzazione di infrastrutture e opere

▪ **Termini**

- Tempi di esecuzione delle opere

4.8 Lingua

La lingua della procedura e delle successive fasi di progettazione / realizzazione è l'italiano, lingua nella quale dovranno essere consegnati tutti gli elaborati richiesti.

4.9 Elaborati richiesti

Entro i termini stabiliti al punto 6.2 del presente documento, ogni partecipante dovrà consegnare i seguenti elaborati, in modo completo:

1. Concetto urbanistico d'insieme per comparti, spazi esterni e suoi accessi
2. Scelte progettuali e funzionali su n. 4 tavole massimo, formato DIN A0 orizzontale (come indicato nella norma SIA 102, progetto di massima), con rappresentazioni e visualizzazioni prospettiche, comprensivo di:
 - Piani in scala 1:200/1:500
 - Sezioni e facciate tipiche in scala 1:50
 - Rappresentazioni 3D ed inserimenti fotografici
3. Plastico / Maquette in scala 1:500
4. Tabella con l'indicazione delle superfici e volumi (come indicato nella norma SIA 416) su base fornita dal committente
5. Preventivo dei costi con una tolleranza +/- 15%, (CCC 2 edificio, 3 attrezzature di esercizio, 4 sistemazione esterna, 5 costi secondari)
6. Offerta finanziaria vincolante (vedi capitolo 2.7)



7. Scadenziario con le fasi costruttive dovrà contenere le date di inizio cantiere e consegna delle opere nei singoli comparti, di infrastrutture e opere pubbliche
8. CD con tutti gli elaborati precedenti in formato .pdf ed una copia ridotta di tutti gli elaborati in formato A3
9. Dichiarazione di accettazione delle clausole della procedura (vedi formulario: allegato h)



5. Documenti forniti

Ai partecipanti viene fornita su CD la seguente documentazione:

- Base cartografica digitale in formato .dwg e .pdf
- Modello digitale del terreno con curve di livello in formato .dwg e .dxf
- Piano in formato .tif con quote dei tetti dei fabbricati e relativa nota in formato .pdf
- Pianificazione locale, inclusa Legge edilizia in formato .pdf
- Base plastico in scala 1:500
- Concetto Urbanistico di Roveredo
- Tabella con l'indicazione delle superfici e volumi (come indicato nella norma SIA 416)



6. Scadenziario

6.1 Tempi e scadenze

9 ottobre 2015	Gruppo d'accompagnamento, approvazione procedura
16 ottobre 2015	Consegna procedura ai partecipanti/Avvio della procedura di ricucitura (a pianificazione locale cresciuta in giudicato)
23 novembre 2015	1° Incontro intermedio con i partecipanti
18 dicembre 2015	2° Incontro intermedio con i partecipanti
05 febbraio 2016	Presentazione finale
12 febbraio 2016	Consegna elaborati (progetti+offerte)
04 marzo 2016	Valutazione gruppo d'accompagnamento e proposta di delibera

6.2 Modalità di consegna

La documentazione di progetto deve essere consegnata entro le ore 16.00 del giorno 12.02.2016, presso la sala riunioni PT CRS del Comune di Roveredo.

Le tavole non piegate, devono essere consegnate entro il termine stabilito, in un tubo o cartella di cartone; tutti i documenti devono essere consegnati in una scatola chiusa, formato A4; il modello deve anch'esso essere consegnato a mano insieme a tutta la documentazione.

Tutti gli imballaggi devono avere indicata la seguente dicitura: "Procedura per la scelta dell'investitore".

Ai candidati che avranno inoltrato la documentazione in tempo utile, il Committente comunicherà in forma scritta (per posta) il risultato della procedura di selezione.

6.3 Esposizione e pubblicazione

Un'eventuale esposizione pubblica dei progetti verrà decisa dopo la consegna finale. In questo caso, luogo e data saranno comunicati ai partecipanti.

Il rapporto del collegio di esperti sarà inviato a tutti i team invitati.



7. Allegati

- **allegato a** – Definizioni delle aree pubbliche vincolanti
Piani annessi all'allegato a
- **allegato b** - Elenco prezzi unitari vincolanti per le opere pubbliche
- **allegato c** – Elenco superfici e fondi
- **allegato d** – Elenco delle opere pubbliche
- **allegato e** – Piano delle infrastrutture a carico dell'investitore
- **allegato f** – Stato dei fondi alla consegna, a seguito dello smantellamento dell'autostrada
- **allegato g** – Gestione delle demolizioni tra USTRA e Comune di Roveredo
- **allegato h** - Dichiarazione di accettazione delle clausole della procedura