



Comune di Roveredo

Comparto Centro

Ricucitura Roveredo



Comune di Roveredo

**RACCOMANDAZIONI DEL GRUPPO DI
ACCOMPAGNAMENTO AL MUNICIPIO**

19 aprile 2016



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. PROJECT MANAGEMENT	4
3. MASTERPLAN DI PROGRAMMA	6



1. **PREMESSA**

Questo fascicolo va ad accompagnare, completandolo, il rapporto del Gruppo di accompagnamento riguardante la valutazione delle proposte progettuali presentate dai team concorrenti per la procedura per la scelta dell'investitore.

Con questo mezzo si intende fornire al Municipio una serie di istruzioni e raccomandazioni sul prosieguo della procedura.

Data la complessità del processo, infatti, una volta deliberato l'avvio della trattativa con l'investitore il Municipio dovrà dotarsi di un preciso iter procedurale e di tutte le cautele necessarie affinché i differenti aspetti siano analizzati in maniera approfondita.



2. PROJECT MANAGEMENT

A seguito della scelta dell'investitore con cui avviare la trattativa da parte del Municipio, si dovrà procedere con la definizione dei dettagli e la conseguente firma di un pre-contratto o di una lettera d'intenti.

Lo sviluppo successivo prevede l'elaborazione del piano d'area da parte del Municipio e, contestualmente, l'approfondimento del progetto da parte del gruppo investitore.

Seguirà l'approvazione popolare e la stesura di un contratto quadro, non ancora definitivo.

Il piano d'area seguirà l'iter di approvazione da parte del Governo dei Grigioni. Parallelamente sarà elaborata e depositata, da parte dell'investitore, la domanda di costruzione per la parte pubblica e per la parte privata.

Una volta giunte entrambe le approvazioni, per il piano d'area e per la domanda di costruzione, si potrà finalizzare la firma del contratto finale di cessione dei terreni.

Durante tutte queste fasi si ritiene utile che il Municipio si avvalga di un gruppo di sostegno che si occupi dei diversi aspetti. Esso dovrebbe essere composto da rappresentanti dell'esecutivo e specialisti che si occupano dei dettagli tecnici e da una persona di fiducia (coordinatore) che funga da tramite tra il gruppo di specialisti e il Municipio

Il processo, quindi, dovrà svolgersi su tre livelli:

- **Decisionale** fissa gli obiettivi e la politica del progetto, prende le decisioni e approva l'organizzazione, ecc.
- **Operativo** opera da project management con funzioni di controllo, trasforma le decisioni politiche e strategiche in richieste tecniche, funge da tramite tra il livello decisionale e il livello tecnico, ecc.
- **Tecnico** definisce la qualità progettuale, coordina le procedure tra edificazione privata e infrastrutture pubbliche, approfondisce le scelte di progetto, si occupa della preparazione dei contratti, ecc.

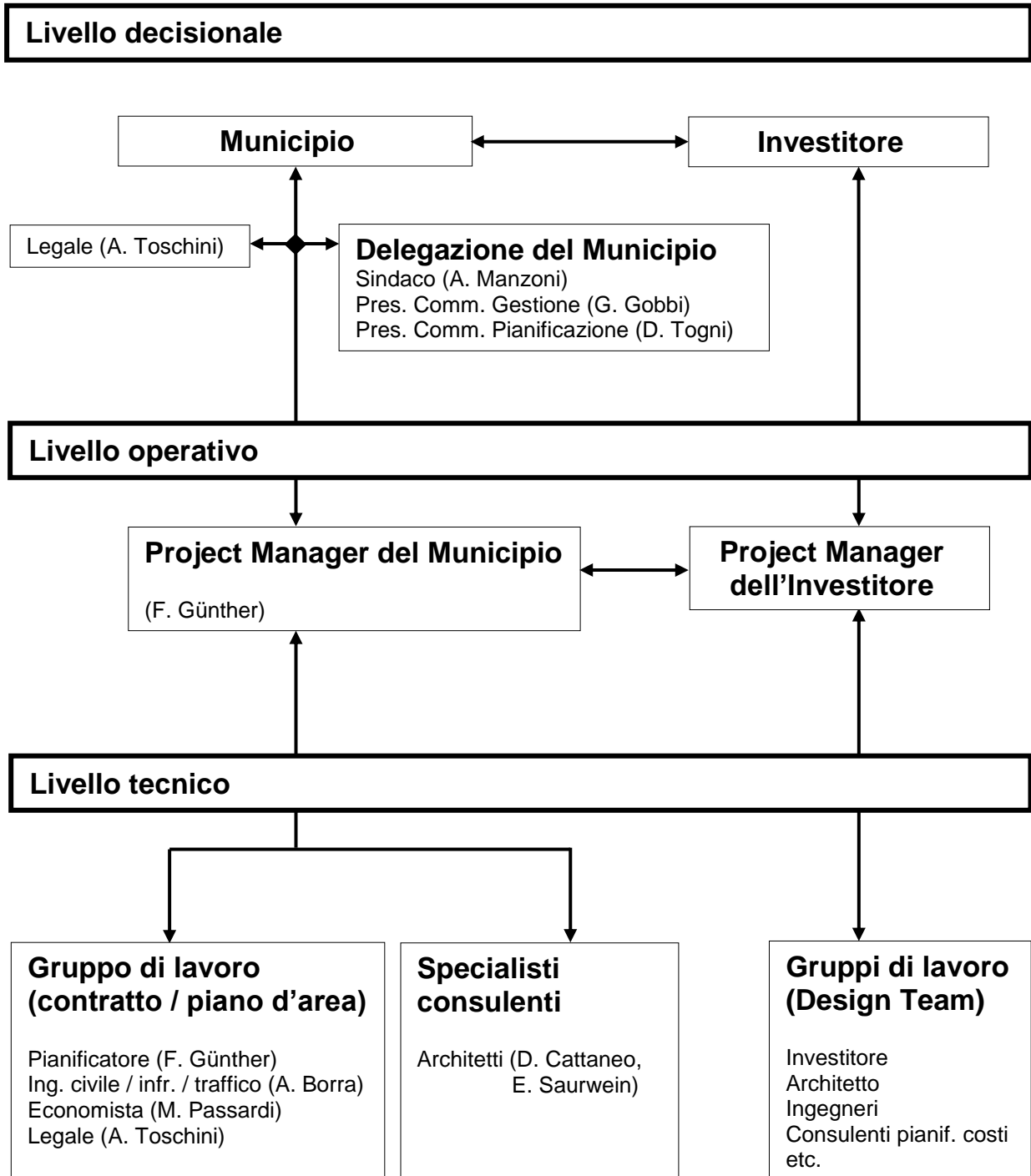
Il livello decisionale sarà composto direttamente dal Municipio e dall'investitore che si relazioneranno tra di loro e ciascuno con il proprio rappresentante.

Per quanto riguarda il Municipio, si suggerisce che la composizione del gruppo di specialisti comprenda almeno un architetto / pianificatore, un ingegnere civile / infrastrutture / viabilità, un economista, nonché un giurista / esperto di contratti.

Si fornisce uno schema riassuntivo dell'organigramma generale che si suggerisce di adottare nelle prossime fasi della procedura.



ORGANIGRAMMA GENERALE





3. MASTERPLAN DI PROGRAMMA

Sarà cura dell'attuale gruppo di accompagnamento fornire, eventualmente, un masterplan di programma aggiornato che consideri le successive fasi della procedura.

Esso terrà conto delle fasi già espletate (pianificazione locale, procedura di scelta dell'investitore con valutazione delle offerte pervenute) e di quelle che si svolgeranno nell'immediato futuro e a lungo termine.

Le tappe che riguardano più direttamente il prosieguo della procedura sono le seguenti (si specificano in maniera indicativa solo alcune date significative):

- Decisione formale del Municipio
- Comunicazione ai tre concorrenti
- Preparazione del pre-contratto con l'investitore scelto metà maggio 2016
- Consultazione dei progetti da parte dei Consiglieri Comunali
- Presentazione ufficiale dei progetti in Consiglio Comunale
- Presentazione pubblica del progetto scelto
- Allestimento del piano d'area
- Esame preliminare del piano d'area
- Esposizione di partecipazione
- Approvazione del piano d'area da parte del Municipio autunno 2016
- Esposizione pubblica di ricorso
- Invio del piano d'area al Governo per approvazione
- Approvazione del piano d'area primavera 2017
- Decisione di vendita dei terreni
- Firma contratto di vendita definitivo con l'investitore autunno 2017
- Termine demolizioni N13 nella zona della ricucitura fine 2017
- Area libera per costruire inizio 2018

Il masterplan di programma renderà evidenti anche le fasi non direttamente legate alla ricucitura, ma che con essa hanno un'interazione rilevante, quali ad esempio le lavorazioni a carico di USTRA riguardanti la realizzazione della Nuova Strada Italiana e le demolizioni della N13 sulla sponda sinistra della Moesa.



Firme

Presidente

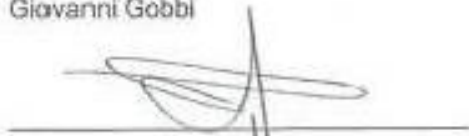
Alessandro Manzoni



Sindaco del Comune di Roveredo

Rappresentanti del Committente

Giovanni Gobbi



Presidente Commissione Gestione
Comune di Roveredo

Daniele Togni



Presidente Commissione Pianificazione
Comune di Roveredo

Specialisti

Antonio Borra



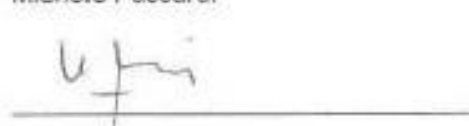
Ingegnere, coordinatore Gruppo di ac-
compagnamento, Roveredo / Sorengo

Felix Günther



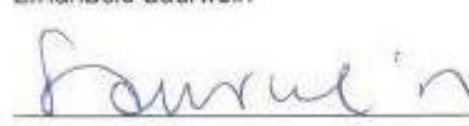
Architetto, pianificatore, Lugano

Michele Passardi



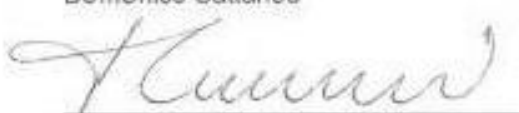
Economista, Lugano

Emanuele Saurwein



Architetto, Lugano

Domenico Cattaneo



Architetto, Roveredo / Bellinzona



Il presente rapporto è condiviso anche dal consulente del Gruppo di accompagnamento:

Andrea Toschini

Giurista, Roveredo