



Comune di Roveredo

Comparto Centro

Ricucitura Roveredo



Comune di Roveredo

RAPPORTO DEL GRUPPO DI ACCOMPAGNAMENTO

19 aprile 2016



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. VERIFICA DELLE REFERENZE E DEI VINCOLI DI PROGRAMMA	5
2.1 REFERENZE	5
2.2 VINCOLI DI PROGRAMMA	5
3. QUALITÀ URBANISTICA E PROGETTUALE	7
3.1 INSERIMENTO NEL CONTESTO URBANISTICO	7
3.2 ASPETTI ARCHITETTONICI E FUNZIONALI	11
3.3 ASPETTI COSTRUTTIVI ED ENERGETICI	16
4. OFFERTA FINANZIARIA	18
5. SODDISFAZIONE DEGLI AUSPICI DEL COMMITTENTE	20
5.1 CONTENUTI	20
5.2 TERMINI	21
6. CONCLUSIONI	22
7. APPENDICE A. TABELLA DI VALUTAZIONE	25



1. PREMESSA

Questo rapporto ha lo scopo di fornire al Municipio di Roveredo gli elementi per deliberare l'avvio di una trattativa con l'investitore che si dovrà occupare di realizzare il progetto di ricucitura del nucleo a seguito della cessione delle aree edificabili, secondo quanto stabilito dal documento "Procedura per la scelta dell'investitore" del 30 settembre 2015.

Dal profilo giuridico, il processo si configura come una procedura di vendita di terreni di proprietà comunale, i cui vincoli sono stati fissati nel documento citato. I criteri di selezione sono di tipo qualitativo e di natura economica.

Non si tratta, quindi, né di un appalto pubblico né di un concorso di progettazione, bensì di una procedura di cessione di terreni pubblici con condizioni complementari per la scelta dell'acquirente.

All'investitore, e al suo gruppo composto da progettisti ed esecutori (imprese generali), sarà affidata la realizzazione delle opere private e di una parte di opere pubbliche di urbanizzazione e infrastrutturali. Essa sarà gestita in maniera congiunta tra l'ente pubblico e il soggetto privato.

La procedura di selezione ha avuto una prima fase in cui sono stati invitati sei concorrenti, che avevano dimostrato il proprio interesse in modo spontaneo. Questi hanno elaborato le loro proposte in accordo con quanto richiesto dal citato documento del 30 settembre scorso. Questa fase si è conclusa lo scorso 12 febbraio 2016 con la presentazione di tre progetti, tutti di qualità e configurati secondo concetti e approcci di natura differente, ma tutti egualmente degni di apprezzamento per l'autorevolezza con la quale sono stati sviluppati.

I team che hanno presentato le proposte progettuali sono i seguenti:

- **Implenia SA**
- **Censi & Ferrari SA**
- **Galli Michele & Associati SA**

Il Gruppo di accompagnamento multidisciplinare definito dal testo della procedura ha quindi proceduto con la valutazione secondo i criteri stabiliti, vale a dire:

- **qualità urbanistica e progettuale** (criterio base, **peso 50%**);
- **offerta finanziaria** (criterio complementare A, **peso 25%**);
- **soddisfazione degli auspici del Committente** (criterio complementare B, **peso 25%**).



Il contenuto del presente rapporto, unitamente alla tabella riportata nell'appendice A, riguarda le considerazioni alla base della valutazione. Questa è stata effettuata assegnando note da 0 a 3 ai diversi temi elencati dal documento di procedura per ciascun criterio.

Oltre ai criteri principali, infatti, la procedura definiva i sottocriteri che li costituivano e ciascuno di questi presentava i temi su cui basare la valutazione.

Fermi restando i pesi dei criteri principali, sono state attribuite delle ponderazioni parziali ai diversi sottocriteri. In particolare, per quanto riguarda il criterio base della qualità urbanistica e progettuale, è stato attribuito un peso maggiore al sottocriterio dell'inserimento nel contesto urbanistico; trattandosi di "ricucitura" del tessuto esistente e di conseguente riqualifica del territorio, infatti, la relazione della nuova edificazione con il contesto attuale e la potenzialità di modificare i dintorni riqualificandoli rivestono un'importanza più rilevante rispetto agli aspetti relativi alla funzionalità e alle scelte costruttive.

Le note assegnate, di cui si trova il dettaglio nella tabella allegata, corrispondono al seguente giudizio:

- **nota 0** **insufficiente**
- **nota 1** **sufficiente**
- **nota 2** **buono**
- **nota 3** **ottimo**

Alcuni dei temi permettono di assegnare il giudizio e la relativa nota in maniera pressoché aritmetica. Si tratta, per esempio, dei temi riguardanti i prezzi offerti per i diversi comparti e di quello relativo ai tempi di esecuzione.

Tutti gli altri temi, invece, sono stati valutati in maniera qualitativa analizzando in maniera puntuale tutti gli aspetti positivi e negativi e attribuendo un giudizio finale.

Ciascuna nota è stata aggiudicata considerando di assegnare il punteggio massimo per la proposta ritenuta migliore per il tema analizzato e, di conseguenza, mettendo in relazione le altre proposte con la prima. In alcuni casi si è fatto ricorso a note intermedie (espresse con arrotondamenti a 0.5 punti).

A suffragio dello svolgimento estremamente soddisfacente della procedura, confermato dalla buona qualità delle proposte progettuali, si sottolinea la mancanza di note insufficienti.

I successivi capitoli forniscono, tema per tema, una breve descrizione giustificativa del giudizio assegnato e della nota riportata sulla tabella.



2. VERIFICA DELLE REFERENZE E DEI VINCOLI DI PROGRAMMA

Quale operazione preliminare, è stata effettuata una verifica delle referenze dei concorrenti e dei vincoli di programma, di cui si rende conto qui di seguito.

2.1 REFERENZE

I gruppi partecipanti devono adempiere ai seguenti criteri di idoneità:

Referenze per l'investitore

Il bando richiedeva 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

Il bando richiedeva 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

Per lo studio o la società responsabile è stato richiesto un fatturato annuo > 700'000.- Fr. oltre a un organigramma che integra professionisti qualificati e pubblicamente riconosciuti come esperti in materia di urbanizzazione e architettura, con adeguato curriculum professionale.

Tutti i team risultano soddisfare le referenze richieste.

2.2 VINCOLI DI PROGRAMMA

Per quanto riguarda i vincoli di programma valgono le seguenti considerazioni.

Destinazioni d'uso

Il programma richiede di destinare da un minimo di 50% fino ad un massimo di 80% delle superfici di progetto alla residenza. Inoltre nessuna singola tipologia di appartamento (per numero di locali) può superare il 35% del numero totale di appartamenti realizzati.

Tutti i progetti presentati rispettano questo vincolo.



Da un minimo del 20% fino ad un massimo del 50% delle superfici di progetto sono da destinare ad attività commerciali o di servizio. Inoltre non sono ammesse superfici di vendita oltre 1'000 m² per singola entità.

Tutti i progetti soddisfano questa richiesta.

Posteggio pubblico

Il bando chiede di prevedere 80 posti auto ad uso pubblico in un autosilo sotterraneo, oltre ai posteggi pertinenti alle diverse utilizzazioni previste dal progetto proposto. Inoltre è da prevedere almeno un'entrata all'autosilo dal sottopasso esistente.

Tutte le proposte progettuali rispettano questi vincoli.

Tecnologia di riscaldamento

In caso di realizzazione della nuova centrale comunale di teleriscaldamento vige l'obbligo di allacciamento.

Tutti i progetti proposti prevedono l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento.



3. QUALITÀ URBANISTICA E PROGETTUALE

Tutti i progetti presentati mostrano qualità urbanistica ed architettonica e offrono diversi spunti di riflessione riguardo le possibilità di intervento legate al programma. I documenti presentati sono ben fatti e permettono una lettura comprensiva degli intendimenti concettuali e pratici. Le volontà progettuali, paesaggistiche, urbanistiche, architettoniche e costruttive sono ben spiegate e motivate. In seguito vengono approfonditi i singoli criteri di scelta per quanto riguarda la qualità urbanistica e progettuale.

Tutti i progetti offrono un sistema costruttivo durevole e efficiente. Il principio di sostenibilità viene generalmente espresso in tutte le proposte, anche se poco chiaro nei dettagli. In generale i progetti non offrono certificazioni energetiche o certificazioni ECO. Si presume, quindi, che lo standard energetico offerto corrisponda al minimo delle norme attualmente in vigore. Tutti e tre i lavori offrono un sistema costruttivo tradizionale, massiccio, con isolamento termico esterno a cappotto.

Allo stato attuale tutti i progetti presentano un grado di approfondimento pari a un progetto di massima. Il progetto segnalato dal gruppo di accompagnamento, qualora scelto dal Municipio, andrà approfondito e sviluppato in accordo con le segnalazioni del Committente.

3.1 INSERIMENTO NEL CONTESTO URBANISTICO

Relazione con il sito e con gli edifici esistenti

IMPLENIA SA

La proposta offre un approccio progettuale innovativo dove l'interdisciplinarietà è il fattore chiave per la costruzione cosciente di un paesaggio. Il concetto generale si sviluppa lungo la corda di un arco immaginata come un lungo giardino, che collega il fiume Moesa in due punti specifici. Lo scopo è quello di ricucire due parti del paese di Roveredo e definire un nuovo centro, “*mettendo in relazione le nuove edificazioni e gli spazi aperti con il tessuto edificato esistente*”. In questo, il progetto è molto chiaro nelle successive impostazioni progettuali e architettoniche, che ne sono la diretta conseguenza, anche in negativo. Un progetto di ricucitura eseguito attraverso luoghi di raccordo tra le parti, che sono viottoli, stradine, piazzette, cortili, e soprattutto giardini ed edifici contenuti nella loro volumetria. La relazione con il contesto, quindi, avviene in termini di ri-costruzione di un paesaggio, andato perduto con la realizzazione della N13. L'aspetto positivo è proprio quello indicato dal team di progetto, ossia la costruzione di un “*giardino lineare*” quale elemento ordinatore; elemento che tuttavia non permette di generare quelle spazialità urbane che un progetto di questa dimensione dovrebbe offrire e il progetto, in questo, ne soffre. Confermare il concetto urbanistico alla base del progetto nella sua totalità, significa



per il Comune mantenere a verde il tratto dell'N13 dalla piazza Al Sant verso ovest fino alla Moesa.

CENSI & FERRARI SA

La proposta offre un approccio progettuale di accentrimento degli spazi costruiti attraverso un intervento mirato all'interno del comparto B2. Il team di progetto offre una ricucitura del tessuto di Roveredo attraverso la costruzione nell'area centrale di un grande edificio, scomposto in 5 unità, appoggiato su un basamento in pietra sporgente circa 50 cm dal piano stradale. Questo basamento-terrazza si identifica come un grande spazio pubblico, ma vuole essere al tempo stesso un *"importante segno territoriale"*. Il Parco Mondan, così come il comparto B1 rimangono liberi da costruzioni. Questo aspetto, di particolare importanza, permette di concentrare all'interno del comparto B2 le funzioni richieste e limitare l'edificato. La costruzione di questo importante spazio pubblico, un luogo inteso quale un centro urbano, è sicuramente l'aspetto urbanistico più caratterizzante in quanto vengono mantenute libere le aree ai bordi per futuri sviluppi. Il collegio di esperti, tuttavia, non condivide questa impostazione. I volumi proposti sono eccessivi rispetto agli edifici circostanti, lo spazio pubblico – volutamente distaccato dalle strade – non offre la qualità necessaria al suo utilizzo e la proposta di tetti piani a terrazza non appare convincente in rapporto al costruito. La volontà di segnare il territorio con un segno importante è ritenuta fuori misura rispetto alle reali possibilità che il luogo stesso offre. Una possibile proposta vede l'inserimento di una struttura alberghiera nel comparto B3. Tale proposta non è stata presa in considerazione in quanto non approfondita. Il progetto permette l'edificazione del tratto dalla piazza Al Sant al fiume, lungo il percorso della ex N13.

GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA

La relazione di concorso, così come le parole degli autori sono la chiave di lettura di tutto il progetto, sviluppato con estrema chiarezza, che vuole essere la *"costruzione, attraverso la produzione di un luogo nuovo; possibile solo attraverso una struttura finalmente connessa"*. Attorno a questa idea di connessione si caratterizza tutto il progetto. Connessione tra la piazza Al Sant, la nuova zona pedonale, piazza Malcantone, il parco Mondan e la sponda della Moesa. La costruzione, appunto, di una nuova urbanità, un grande spazio pubblico, pratico e di sicuro interesse, che il paese di Roveredo non ha mai avuto. Il progetto presenta quindi un luogo nuovo, intenso e misurato, che dovrà essere capace di trasformare a sua volta i dintorni. Non solo. *"Il progetto si appropria di tutto quello che ha già una possibilità di contribuire alla costruzione dell'urbanità, e lo congiunge in un'idea di sistema urbano connesso"*. La proposta risulta chiara, ed altrettanto chiara la risposta urbanistica e architettonica. Il progetto permette quindi l'edificazione del tratto dalla piazza Al Sant al fiume, lungo il percorso della ex N13.



Qualità e identità degli spazi esterni

IMPLENIA SA

Nella proposta presentata, le relazioni che si instaurano tra i nuovi interventi e gli spazi esistenti risultano essere ben studiate nel loro aspetto formale. Una caratteristica del progetto è una chiara distinzione tra spazi pubblici e spazi privati assicurando in tal modo una fruizione di gran parte del nuovo quartiere ad utilizzo esclusivo dei residenti. Questa decisione comporta una compartimentazione eccessiva creando spazi pubblici limitati che richiamano i muri di cinta tradizionali. All'interno della proposta, un approccio sostenibile legato all'idea del recupero di acqua negli spazi pubblici risulta essere un aspetto positivo nonché di sensibilizzazione verso l'utilizzo delle risorse disponibili. Nella strutturazione degli spazi, invece, emergono dei punti negativi per quanto riguarda lo spazio pubblico rappresentato dalle piazze: Piazza Al Sant si offre come una frantumazione di spazi e non genera un luogo riconoscibile di una valenza che vada oltre il quartiere stesso, mentre Piazza Malcanton non è risolta da un punto di vista urbano e architettonico. All'interno di questo sistema, l'identità degli spazi esterni risulta eccessivamente orientata verso l'espressione architettonica e urbanistica nostalgica del nucleo storico. Ne consegue che l'immagine prodotta dall'intervento rimane più prossima a quella di una riqualifica, piuttosto che quella di un intervento rivolto a dare una nuova immagine al Comune. Nel comparto B3, la qualità progettuale dello spazio verde dei giardini rimane discutibile, in quanto si vengono a creare degli spazi frammentari e senza continuità.

CENSI & FERRARI SA

L'impianto rigido dell'edificio, staccato volumetricamente dal suo intorno, non propone spazi pubblici adeguati. Nella proposta progettuale, le relazioni che si instaurano all'interno del nuovo intervento non risultano al momento risolte né per quanto riguarda i passaggi ed i collegamenti tra le corti né per quanto concerne la relazione con i quartieri adiacenti. Gli spazi esterni che raccordano il progetto e l'esistente non sono risolti né urbanisticamente né funzionalmente in quanto rafforzano lo stacco con gli spazi pubblici non senza definizione urbanistica, limitati ad aree di servizio e accesso. I piccoli adattamenti all'esistente non generano spazialità positiva, quanto una minima riqualifica. Nelle caratteristiche costruttive dei manufatti viene proposta una soluzione con tetto giardino che, anche se apprezzata in quanto tale, non rappresenta un elemento caratterizzante per il comune di Roveredo. Nella strutturazione degli spazi, le piazze Al Sant e Malcanton non sono risolte urbanisticamente, così come la relazione tra l'intervento e il parco proposto in zona Mondan non è stata approfondita e chiarita.



GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA

Nella proposta presentata viene positivamente accolta l'idea di strutturazione della piazza al Sant, che risulta essere ben definita e chiara nel suo aspetto. La volontà di sottolineare il carattere pubblico della piazza con l'inserimento di attività commerciali (supermercato, caffè, negozio, eventuale La Posta) viene particolarmente apprezzata in quanto favorisce una maggiore vivibilità dello spazio da parte della cittadinanza. Il progetto sorprende con un grande spazio pubblico quale elemento di ricucitura che si estende dalla piazza al Sant fino al fiume Moesa creando un'identità nuova e contemporanea al Comune di Roveredo, senza stravolgerne il carattere. All'interno del progetto, le dimensioni tra pieni e vuoti che caratterizzano gli spazi esterni attorno al comparto risultano ben proporzionate e funzionali. Gli aspetti materici e di trattamento delle superfici mostrano una grande varietà di spazi curati e caratterizzati con un linguaggio architettonico adeguato al luogo. Questa impostazione permette collegamenti pedonali in un ambiente rivolto alla mobilità lenta tra tutte le parti del comune.

Organizzazione delle funzioni, degli accessi veicolari e pedonali e delle infrastrutture

IMPLENIA SA

Si apprezza la concentrazione dei servizi relazionati con le piazze Al Sant e Mondan. La chiara definizione delle funzioni nelle singole aree per la residenza crea un ambiente residenziale variegato, adatto alle differenti tipologie proposte.

CENSI & FERRARI SA

L'entrata alla parte commerciale, potenziale fonte di animazione degli spazi pubblici, collocata al livello meno uno, non genera nessuna relazione con le piazze proposte al Sant e Mondan. La collocazione delle altre funzioni accessibili al pubblico al pianterreno risulta in una posizione interessante per rendere viva la costruzione nuova; l'accessibilità resa poco invitante dal sistema di rampe e scalini inserito ne limita l'attrattiva.

GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA

Si apprezza la chiara divisione delle funzioni secondo il carattere dei comparti che permette di creare ambienti attrattivi e convenienti per la residenza, i negozi e gli appartamenti rivolti alla popolazione anziana.



3.2 ASPETTI ARCHITETTONICI E FUNZIONALI

Espressione formale e strutturale

IMPLENIA SA

Il progetto si caratterizza per la proposta di volumi compatti, di dimensioni contenute, con copertura a falde. Questa prerogativa di impostazione è apprezzata, tuttavia la configurazione volumetrica non si esprime con sufficiente carattere formale e risulta poco convincente. La regola compositiva riconducibile al principio di ripetizione del medesimo schema tipologico è limitativa e vanifica le potenzialità che il progetto dichiara, specialmente nel settore di piazza Malcanton e del parco Mondan.

In generale il linguaggio architettonico evidenzia forzature formali e un carente controllo dell'insieme, in particolare negli spazi di interfaccia tra nuovo e tessuto preesistente.

Per quanto attiene al sistema strutturale adottato il progetto tradisce diversi aspetti poco chiari. Uno in particolare riguarda il concetto statico del parcheggio.

CENSI & FERRARI SA

Il progetto si contraddistingue primariamente per la costruzione nell'area centrale di un edificio pubblico di grandi dimensioni, segnato da un'espressione formale autonoma rispetto al contesto esistente di Roveredo. La scelta di un grande edificio formalmente indipendente non soddisfa la volontà di generare una relazione formale con l'insediamento del contesto, se non unicamente a livello volumetrico. Malgrado la scomposizione dell'edificio in singoli volumi in serie secondo un principio moltiplicativo, il progetto non riesce a trovare precise relazioni con le preesistenze, sia a livello di scelte dimensionali che di scala insediativa.

L'aspetto architettonico per una proposta "*semplice e severa*" risulta poco convincente in relazione alla volontà di generare un centro urbano come edificio unico dal forte impatto. L'immagine presentata nella proposta e denominata "Vista verso ovest" è l'esempio. Tra gli aspetti progettuali, la terrazza, elemento caratterizzante del progetto, è carente in relazione agli spazi esterni, alle rampe e alle scale disegnate. Per contro il sistema strutturale risulta chiaro.

GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA

L'espressione formale che caratterizza il progetto è manifestata in maniera semplice, coerentemente con la scala di rappresentazione. Risulta chiara la volontà di proporre edifici in continuità con il luogo, connotati da un'architettura definita "*come se fosse sempre stata lì*". Si apprezza la frammentazione volumetrica, che dichiaratamente evita il ricorso a qualsiasi regola compositiva data a priori e che riesce a mediare convenientemente e in maniera chiara spazi e volumi all'interno del nuovo insediamento, così come in una scala insediativa più ampia tra il nucleo e



l'edificazione frammentata a monte. La generosa dimensione dei portici al piano terreno favorisce un'adeguata fruizione dei passaggi e dei collegamenti pedonali a favore dell'utilizzatore. Per quanto riguarda l'aspetto materico, è apprezzato l'utilizzo di un materiale minerale per gli intonaci. Il sistema strutturale risulta chiaro e conseguente ai principi architettonici adottati.

Organizzazione delle diverse funzioni e relazioni tra di esse

IMPLENIA SA

In generale, e fatta eccezione della proposta di appartamenti e relativi spazi privati esterni (giardini privati) a piano terra, la disposizione delle diverse funzioni e i principi distributivi conseguono riflessioni condivisibili. Il progetto evidenzia come la commercializzazione del piano terra, nella sua globalità, sarebbe inefficiente rispetto alle richieste del mercato. L'espressione architettonica è lacunosa e contraddittoria: non convince il fronte cieco degli edifici lungo la strada di transito a sud, che accentua una cesura non voluta e già marcata dalla strada stessa, estranea alla volontà di ricucire uno strappo urbanistico.

CENSI & FERRARI SA

Complessivamente l'organizzazione dei diversi contenuti e le peculiarità funzionali generate dai percorsi di collegamento sono valutate positivamente, così come la scelta di realizzare un piano terreno interamente commerciale o di servizi ed appartamenti ai piani superiori. La proposta di integrare nella parte residenziale appartamenti intergenerazionali è apprezzata poiché concorre a configurare l'obiettivo di un centro paese vivibile e vissuto, ma il concetto stesso e le rispettive percentuali di incidenza delle superfici sono poco chiare e poco definite. All'interno del progetto, la posizione del negozio alimentari, sebbene chiara in relazione all'edificio, non permette alcuna relazione con la piazza sovrastante, aspetto questo che vanifica l'idea di una piazza viva e socialmente propositiva.

GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA

L'organizzazione delle diverse funzioni, le relazioni spaziali e la qualità dei collegamenti tra i diversi contenuti sono valutate in generale molto positivamente. Positiva è pure la scelta di destinare il piano terreno interamente a spazi commerciali o di servizi e di assegnare ai piani superiori spazi residenziali con appartamenti di diverso taglio. Particolare interesse desta la volontà di realizzare appartamenti protetti. Le relazioni tra i contenuti del nuovo insediamento e quelli delle preesistenze sono valorizzate sia dal recupero di percorsi andati in disuso con l'avvento



della N13 che dalla precisazione di nuovi collegamenti gestiti e dimensionati in modo confacente.

Impatto sulla viabilità, definizione accessi, flussi di traffico

IMPLENIA SA

La strada di attraversamento del nuovo quartiere viene identificata dal progetto come strada regionale e per questo non risponde alle indicazioni della Pianificazione Locale che la classifica come percorso pedonale con accesso carrozzabile. La scelta progettuale si ripercuote sulla separazione dei flussi veicolari da quelli ciclabili e pedonali. Tale soluzione non risponde alle esigenze previste per il quartiere e, anzi, si ritiene controproducente. Anche la geometria prevista per la strada risulta non adeguata all'esigenza di creare una zona d'incontro tra i diversi fruitori e di ottenere adeguate misure di moderazione del traffico. Inoltre dai piani di progetto non risulta garantito l'accesso veicolare al posteggio esistente antistante la particella 273.

Si valutano positivamente i posteggi in superficie per la sosta breve, per i portatori di handicap e per l'allacciamento dei veicoli elettrici, anche se il loro numero (ca. 20 unità) è sovrastimato rispetto agli auspici. Positiva è la scelta di creare posteggi per le biciclette sulle due piazze. Lo stesso dicasi per la disposizione delle fermate bus direttamente in carreggiata, anche se il loro numero (3) appare eccessivo.

La permeabilità pedonale in direzione nord-sud del comparto B2 è sacrificata dalla conformazione dei giardini, ma è comunque sufficiente (2 passaggi).

L'autosilo presenta una distribuzione dei posti auto razionale; le dimensioni degli stalli e le caratteristiche geometriche delle corsie di circolazione e delle rampe sono adeguate alle norme VSS. Per contro il numero di posti auto per le residenze non è sufficiente rispetto a quanto richiesto dalla Pianificazione Locale (ca. 20 posti in meno) così come quello relativo alle esigenze delle residenze per anziani (ca. 15 posti in meno). Il collegamento verticale con l'autosilo non è garantito per tutti gli edifici presenti. La scelta di prevedere quattro accessi per il posteggio sotterraneo, di cui tre dedicati al corpo principale, non viene valutata positivamente, in quanto, se da un lato permette maggiore flessibilità di utilizzo, dall'altro comporta una gestione del traffico (segnaletica) più impegnativa già a livello di avvicinamento al nucleo di Roveredo. Inoltre si paventa il rischio che la circolazione interna all'autosilo necessiti di un'organizzazione meno fluida e che una parte dell'utenza utilizzi le corsie di circolazione interne all'autosilo per abbreviare il transito tra la zona est e quella nord rispetto al nuovo quartiere anziché utilizzare la viabilità di superficie. Infine si ritiene che i due ingressi più periferici siano utilizzabili solo in un senso di marcia e che l'ingresso/uscita ovest del corpo principale sia superfluo per il traffico veicolare, benché utile per le operazioni di carico/scarico del negozio di alimentari.



L'approvvigionamento delle altre attività presenti nel comparto non è definito.

Il progetto non risolve l'obbligo previsto dalla Legge Edilizia di prevedere un accesso veicolare ai fondi 307, 308 e 309: sono previsti posti auto nell'autosilo sotterraneo, ma non è previsto alcun accesso di superficie.

CENSI & FERRARI SA

La strada di attraversamento del nuovo quartiere è correttamente indicata come strada d'incontro (20 km/h) e la geometria ne rispecchia le caratteristiche. In particolare la larghezza ridotta favorisce la moderazione del traffico. Gli accessi ai fondi presenti sul lato sud sono garantiti e se ne migliora la visibilità rispetto alla situazione attuale (maggiore distanza dalla carreggiata). L'utilizzo di inserti trasversali in pietra non è valutata positivamente: pur essendo una misura di moderazione del traffico, la loro rumorosità può produrre disagio ai residenti.

La zona a nord del quartiere è collegata mediante una strada di servizio ai residenti, anch'essa a frequentazione promiscua con garanzia di accesso al posteggio antistante la particella 273.

Tali scelte progettuali rispondono agli auspici del comune, così come la proposta di prevedere in superficie alcuni posti auto dedicati alla sosta breve. Si valutano invece negativamente il numero (4) di questi ultimi e soprattutto l'ubicazione (zona nord), in quanto la loro fruizione mal si accompagna alle esigenze dei residenti che utilizzano la strada di servizio. Positiva è la scelta di creare posteggi per le biciclette in prossimità di piazza Malcanton. L'organizzazione delle fermate bus al di fuori della carreggiata, invece, è in contrasto con le esigenze di moderazione del traffico della strada principale.

La permeabilità pedonale in direzione nord-sud del comparto B2 è garantita in più punti e con spazi generosi, pur essendo necessario l'utilizzo di opportune rampe per accedere alla terrazza (la pendenza delle rampe però non è conforme per la fruizione da parte dei portatori di handicap).

L'autosilo su due piani presenta un'organizzazione dei posti auto razionale sia dal punto di vista della gestione sia da quello della fruizione; le caratteristiche geometriche delle corsie di circolazione e delle rampe sono adeguate alle norme VSS, mentre le dimensioni degli stalli sono al limite. Il numero di posti auto per le residenze e per le attività previste è in numero adeguato a quanto richiesto dalla Pianificazione Locale, mentre è scarso il numero di stalli dedicati ai portatori di handicap. Il collegamento verticale con l'autosilo è garantito per tutti gli edifici presenti.

È positiva la separazione dal resto della viabilità dell'accesso per carico/scarico del negozio di alimentari, ma non è definito lo spazio per l'approvvigionamento delle altre attività così come l'accesso di eventuali mezzi di servizio alla terrazza.

Il progetto non risolve l'obbligo previsto dalla Legge Edilizia di prevedere un accesso veicolare ai fondi 307, 308 e 309.



GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA

La strada di attraversamento del nuovo quartiere è correttamente indicata come strada di collegamento locale a bassissima percorrenza assimilabile a uno spazio pedonale. La scelta di non differenziare lo spazio carrabile da quello pedonale risponde agli auspici di spazio promiscuo e di moderazione del traffico. Il materiale utilizzato per la pavimentazione, per contro, può produrre un aumento della rumorosità.

L'accesso alla zona a nord del quartiere è fornito mediante una strada di servizio da ovest, ma per accedervi è necessaria la provenienza da nord: i veicoli che percorrono la strada di collegamento locale (sud) non possono avere un passaggio diretto.

Non sono previsti posteggi in superficie neppure per la sosta breve: ciò può costituire un problema per il rischio di soste non autorizzate a causa del cattivo comportamento dell'utenza.

Per quanto riguarda la mobilità ciclabile, che ben si inserisce in maniera promiscua in tutto lo spazio pubblico, mancano aree di parcheggio. L'organizzazione delle fermate bus direttamente sulla carreggiata è in accordo con le esigenze di moderazione del traffico della strada principale.

La permeabilità pedonale in direzione nord-sud del comparto B2 è garantita in maniera estremamente soddisfacente.

L'autosilo presenta un'organizzazione dei posti auto soddisfacente; le caratteristiche geometriche degli stalli di sosta e delle corsie di circolazione sono adeguate alle norme VSS, mentre la pendenza della porzione più a est deve essere ridotta. Per contro il numero di posti auto per le residenze non è sufficiente rispetto a quanto richiesto dalla Pianificazione Locale (ca. 25 posti in meno) così come quello relativo alle esigenze degli esercizi commerciali e delle residenze anziani (ca. 10 posti in meno). Il numero di stalli dedicati ai portatori di handicap è invece adeguato. Il collegamento verticale con l'autosilo è garantito per tutti gli edifici presenti.

È positiva la separazione dal resto della viabilità dell'accesso per carico/scarico del negozio di alimentari, mentre non è definito lo spazio per l'approvvigionamento delle altre attività.

Il progetto non risolve l'obbligo previsto dalla Legge Edilizia di prevedere un accesso veicolare ai fondi 307, 308 e 309.



3.3 ASPETTI COSTRUTTIVI ED ENERGETICI

Coerenza fra le scelte architettoniche e le scelte costruttive

IMPLENIA SA

La proposta di progetto presenta la volontà di creare dei moduli ripetibili sull'intero comparto, consentendo di proporre quasi sempre la stessa tipologia abitativa. Purtroppo, troppo spesso non risulta essere la scelta ottimale, generando numerose eccezioni. Soprattutto nel comparto B3, dove gli edifici generano spazialità poco controllate. La relazione strutturale tra autorimessa e edifici non è convincente. Il sistema costruttivo è tradizionale, a cappotto, con tetto freddo. La scelta di un sistema a cappotto, fino a terra, con tetto freddo, appare limitativa da un punto di vista costruttivo e architettonico, rispetto al carattere tradizionale che il progetto propone a livello urbano, così come l'inserimento di sistemi di oscuramento che non appartengono all'immaginario che il progetto vuole proporre. Il carattere degli edifici appare troppo vincolato dai concetti progettuali e rimane al livello di citazione di un passato, piuttosto che di una proposta di abitare contemporaneo.

Si apprezza il concetto cromatico, in relazione agli edifici e agli spazi esterni, così come tra basamento, corpo e tetto degli edifici stessi.

CENSI & FERRARI SA

La parte costruttiva risponde coerentemente ai concetti architettonici espressi ed è particolarmente efficiente per quanto riguarda la razionalità e funzionalità delle scelte. Il progetto offre un sistema costruttivo tradizionale, massiccio, con isolamento termico esterno a cappotto. La materializzazione degli edifici, con la ripetizione seriale della stessa apertura, appare tuttavia eccessivamente severa rispetto al tessuto circostante, così come la proposta di inserire un tetto piano con le terrazze.

GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA

Lo sviluppo costruttivo segue in modo logico le scelte dei concetti architettonici. Il progetto offre un sistema costruttivo tradizionale, massiccio, con isolamento termico esterno a cappotto per i piani superiori, mentre risulta aperto e trasparente al pianterreno, rispettando la vocazione pubblica delle funzioni. Si apprezza, inoltre, la volontà di caratterizzare i diversi volumi con una scelta cromatica variegata. Questo permette di articolare la spazialità a seconda delle necessità. La scelta del tetto piano per gli edifici nei comparti B1 e B3 sottolinea il carattere pubblico della parte centrale B2. Viene apprezzata, infine, la distinzione chiara tra le destinazioni funzionali e il carattere costruttivo nei differenti tre comparti.



Efficacia e razionalità dei sistemi costruttivi e durevolezza dei materiali adottati

IMPLENIA SA

Il principio di sostenibilità viene espresso chiaramente e il progetto offre un sistema costruttivo durevole e efficiente. Per la definizione degli spazi pubblici vengono proposti materiali "naturali" in sintonia con quelli preesistenti nel luogo e coerenti con le caratteristiche della valle. Come fonte di riscaldamento il progetto propone l'allacciamento al teleriscaldamento come previsto dal bando. I sistemi costruttivi per le pareti sono caratterizzati da calcestruzzo armato, rivestimento a cappotto, purtroppo senza definire le caratteristiche dell'intonaco. Per le coperture il progetto propone un tetto freddo: soletta in cemento armato, isolamento termico, tetto in tegole a quattro falde. Il trattamento a cappotto del piano terreno non è convincente, proprio in relazione agli spazi pubblici che il progetto propone.

CENSI & FERRARI SA

Il sistema costruttivo proposto – calcestruzzo armato, isolamento termico, ventilazione, supporto per intonaco e strato finale di intonaco – è chiaro. I materiali proposti per la definizione degli spazi pubblici risultano adeguati per quanto riguarda la sistemazione dell'immediato intorno dell'edificazione, mentre non rispecchiano l'importanza della posizione per quanto riguarda le piazze e le nuove strade della ricucitura, che vengono trattate marginalmente, rispetto al grande basamento-zoccolo urbano.

GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA

Il progetto presenta una lettera di intenti sulla partecipazione al progetto di teleriscaldamento. I sistemi costruttivi per le pareti sono caratterizzati da materiale di qualità elevata: da calcestruzzo armato, isolamento termico tipo foamglas e intonaco minerale. Il progetto propone per le parti in copertura una soletta in cemento armato, isolamento termico tipo foamglas, impermeabilizzazione, acquapanel, copertura in rame o zinco titanio. Per la materializzazione degli spazi pubblici vengono proposte varianti sulla base di conglomerati cementizi che, se curati in modo adeguato, potranno corrispondere all'importanza del luogo. Il lavoro propone un'architettura e un sistema costruttivo che sono apprezzati, soprattutto per la definizione delle spazialità pubbliche che confermano l'impostazione urbanistica.



4. OFFERTA FINANZIARIA

La procedura non fornisce indicazioni relative alla scala di valutazione e agli elementi di ponderazione, fatta eccezione per l'indicazione dei quattro temi seguenti:

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

Le offerte finanziarie (prezzo lordo per i comparti base e facoltativo) si muovono in una forchetta tra CHF 2'157'640 e 5'850'000. Considerando le offerte nette dopo deduzione del costo per le opere pubbliche la forchetta si riduce notevolmente tra CHF 538'490 e 839'720.

Dai documenti di concorso non è possibile desumere le aree soggette a vincolo di manutenzione da parte dell'ente pubblico. Per praticità, e ai fini della presente valutazione, si considerano come tali le superfici liberamente accessibili al pubblico (passaggi, portici e simili inclusi).

I costi delle opere infrastrutturali pubbliche sono stati considerati offerti come un prezzo globale per l'esecuzione di tutte le opere pubbliche previste dai piani di concorso e descritte nella relazione tecnica.

Valutazione delle singole offerte

IMPLENIA SA

L'offerta prevede il prezzo lordo per i terreni intermedio (per il comparto base B2/B3), risp. più alto per il comparto facoltativo B1. I giudizi ottenuti per questi due temi sono quello **intermedio**, risp. quello **migliore**.

La valorizzazione dei costi per le opere infrastrutturali cedute al Comune risulta intermedia per il comparto base e quella più alta per il comparto facoltativo. Data per accertata la sostenibilità dell'importo indicato quale prezzo globale, i giudizi per questi due temi risultano quello **intermedio**, risp. quello **peggiore**.

Il progetto Implenia propone la superficie calpestabile ad uso pubblico più ridotta fra i tre progetti. Assumendo l'ipotesi di costi di manutenzione e gestione tanto maggiori tanto più ampia è la superficie stessa, il progetto ottiene il giudizio **migliore**.



CENSI & FERRARI SA

L'offerta prevede il prezzo lordo per i terreni più alto (per il comparto base B2/B3), risp. più basso per il comparto facoltativo B1. I giudizi ottenuti per questi due temi sono il **migliore**, risp. quello **peggiore**.

L'offerta Censi & Ferrari propone la realizzazione di opere infrastrutturali sul comparto facoltativo per un controvalore (CHF 350'000) equivalente al valore offerto per l'acquisto del terreno. Propone pure, in calce al modulo d'offerta, la rinuncia al ritiro del fondo, che rimarrebbe di conseguenza di proprietà del Comune (con la conseguente assunzione dei relativi oneri di manutenzione). Non essendo tale eventualità contemplata dalla procedura, si rinuncia a prenderla in considerazione nella valutazione.

La valorizzazione dei costi per le opere infrastrutturali cedute al Comune risulta la più elevata per il comparto base e quella intermedia per il comparto facoltativo. Data per accertata la plausibilità dell'importo indicato quale prezzo globale, i giudizi per questi due temi risultano il **peggiore**, risp. quello **intermedio**.

Il progetto Censi propone la superficie calpestabile ad uso pubblico intermedia fra i tre progetti. Assumendo l'ipotesi di costi di manutenzione e gestione tanto maggiori tanto più ampia è la superficie stessa, il progetto ottiene il giudizio **intermedio**.

GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA

L'offerta prevede il prezzo lordo per i terreni più basso (per il comparto base B2/B3), risp. intermedio per il comparto facoltativo B1. I punteggi ottenuti per questi due temi sono il **peggiore**, risp. quello **intermedio**.

La valorizzazione dei costi per le opere infrastrutturali cedute al Comune risulta pure più bassa, sia per il comparto base che per il comparto facoltativo. Data per acquisita la sostenibilità dell'importo indicato quale prezzo globale, i giudizi per questi due temi risultano i **migliori**.

Il progetto Galli propone la superficie calpestabile ad uso pubblico più ampia fra i tre progetti. Assumendo l'ipotesi di costi di manutenzione e gestione tanto maggiori tanto più ampia è la superficie stessa, il progetto ottiene il giudizio **peggiore**.



5. SODDISFAZIONE DEGLI AUSPICI DEL COMMITTENTE

5.1 CONTENUTI

Contributo per interessi del comune

IMPLENIA SA

È soddisfatto l'auspicio di un numero minimo di 15 appartamenti per anziani autosufficienti e spazi medicalizzati per l'assistenza di persone con ridotte capacità motorie.

CENSI & FERRARI SA

È soddisfatto l'auspicio di un numero minimo di 15 appartamenti per anziani autosufficienti e spazi medicalizzati per l'assistenza di persone con ridotte capacità motorie.

GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA

È soddisfatto l'auspicio di un numero minimo di 15 appartamenti per anziani autosufficienti e spazi medicalizzati per l'assistenza di persone con ridotte capacità motorie.

Contributo a realizzazione di infrastrutture e opere

IMPLENIA SA

È previsto l'allacciamento alla tecnologia di teleriscaldamento e, inoltre, il progetto prevede la realizzazione nell'autosilo di ca. 300 m di condotta.

Per contro non viene accontentato l'auspicio (non vincolante) del Comune: partecipazione al capitale della società che realizza la rete di teleriscaldamento.

CENSI & FERRARI SA

Il progetto si limita a valutare l'adesione al progetto di teleriscaldamento e ad allacciare gli stabili previsti.

Non viene fornita alcuna menzione relativamente alla partecipazione al capitale della società che realizza la rete di teleriscaldamento.

**GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA**

Oltre al previsto allacciamento alla rete di teleriscaldamento, è presente una lettera d'intenti che conferma l'interesse alla partecipazione della società di scopo che realizzerà l'opera.

Non vi sono però maggiori dettagli in tal senso: non viene specificato in quale misura sarà attuata la partecipazione al capitale.

5.2 TERMINITempi di esecuzione delle opere**IMPLENIA SA**

Il cronoprogramma presentato rispetta i tempi minimi richiesti dal testo della procedura, senza alcuna riduzione. Dalla firma del contratto all'ultimazione delle opere intercorrono 6 anni.

CENSI & FERRARI SA

Il cronoprogramma presentato rispetta i tempi minimi richiesti dal testo della procedura, con una riduzione degli stessi variabile da 1 a 10 mesi a seconda della fase di progettazione/realizzazione. Dalla firma del contratto all'ultimazione delle opere intercorrono ca. 5 anni.

GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA

Il cronoprogramma presentato rispetta i tempi minimi richiesti dal testo della procedura, con una riduzione degli stessi variabile dai 3 ai 14 mesi a seconda della fase di progettazione/realizzazione. Dalla firma del contratto all'ultimazione delle opere intercorrono ca. 4 anni.

Commento sulla valutazione del tema "Tempi di esecuzione delle opere"

I tre concorrenti hanno fornito un cronoprogramma con l'indicazione dei tempi di esecuzione delle opere. Gli scadenziari sono stati forniti in tre forme diverse e proprio per questo la lettura degli stessi non è univoca e, di conseguenza, la loro interpretazione è soggetta a imprecisione.

Si sottolinea, in ogni caso, che il risultato per il criterio in oggetto risulta ininfluente: anche qualora si interpretassero i risultati in maniera differente (per esempio attribuendo la nota massima a Implenia SA e la minima a Galli Michele & Associati SA), la graduatoria finale non subirebbe modifiche.



6. **CONCLUSIONI**

Come affermato in premessa, la procedura ha avuto esito positivo: i tre progetti rientrati, infatti, sono tutti di alta qualità e sono stati sviluppati con impegno e serietà da parte dei concorrenti.

Alla luce della valutazione dei criteri descritti nei capitoli precedenti, valutati applicando le relative ponderazioni, il Gruppo di accompagnamento ritiene che il progetto presentato dal team

Galli Michele & Associati SA

sia quello che in generale risponde meglio ai requisiti richiesti e, di conseguenza, raccomanda al Municipio di intraprendere la trattativa contrattuale con i suoi rappresentanti.

Il Gruppo di accompagnamento coglie l'occasione per ringraziare tutti i concorrenti che hanno presentato la propria proposta progettuale per l'ottimo lavoro svolto e il Municipio per aver avviato la procedura che permetterà di finalizzare la ricucitura del Comune di Roveredo.



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



7. **APPENDICE A. TABELLA DI VALUTAZIONE**



CRITERI	Temi	IMPLENIA SA	CENSI & FERRARI SA	GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA	Peso	IMPLENIA SA		CENSI & FERRARI SA		GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA		CRITERI PRINCIPALI: PUNTEGGI COMPLESSIVI PONDERATI			
		Nota				Media	Media ponderata	Media	Media ponderata	Media	Media ponderata	IMPLENIA SA	CENSI & FERRARI SA	GALLI MICHELE & ASSOCIATI SA	
Qualità urbanistica e progettuale (peso 50%)	Inserimento nel contesto urbanistico (30%)	Relazione con il sito e con gli edifici esistenti	2	1	3	30.0%	2.00	0.60	1.17	0.35	3.00	0.90	0.93	0.78	1.48
		Qualità e identità degli spazi esterni	1.5	1	3										
		Organizzazione delle funzioni, degli accessi veicolari e pedonali e delle infrastrutture	2.5	1.5	3										
	Aspetti architettonici e funzionali (10%)	Espressione formale e strutturale	1	1.5	3	10.0%	1.33	0.13	1.83	0.18	2.83	0.28			
		Organizzazione delle diverse funzioni e relazioni tra di esse	1.5	1	3										
		Impatto sulla viabilità, definizione accessi, flussi di traffico	1.5	3	2.5										
	Aspetti costruttivi ed energetici (10%)	Coerenza fra le scelte architettoniche e le scelte costruttive	2	2.5	3	10.0%	2.00	0.20	2.50	0.25	3.00	0.30			
Efficacia e razionalità dei sistemi costruttivi e durevolezza dei materiali adottati		2	2.5	3											
Offerta finanziaria (peso 25%)	Prezzo lordo offerto per il comparto base (B2.1, B2.2, B2.3, B3)	1.5	3	1	25.0%	2.38	0.59	2.00	0.50	2.00	0.50				
	Prezzo lordo eventualmente offerto per il comparto facoltativo (B1)	3	1.5	2											
	Costo delle opere infrastrutturali pubbliche assunte dall'investitore	2	1	3											
	Razionalità di gestione degli spazi pubblici (costi d'esercizio prevedibili derivanti dalle scelte tecniche e costruttive)	3	2.5	2											
Soddisfazione degli auspici del Committente (peso 25%)	Contenuti (12.5%)	Contributo per interessi del comune	3	3	3	12.5%	2.50	0.31	2.25	0.28	2.50	0.31			
		Contributo a realizzazione di infrastrutture e opere	2	1.5	2										
	Termini (12.5%)	Tempi di esecuzione delle opere	2	2.5	3	12.5%	2.00	0.25	2.50	0.31	3.00	0.38			
PUNTEGGI FINALI					MEDIA		2.09		1.88		2.67	2.09	1.88	2.67	