

# Rapporto

numero	data	Dipartimento
<b>7537 R</b>	28 agosto 2018	DFE / DECS
Concerne		

**della Commissione della gestione e delle finanze  
sul messaggio 23 maggio 2018 concernente la concessione di un  
credito netto di 7'600'000 franchi e l'autorizzazione alla spesa di  
8'000'000 di franchi per l'acquisizione di parte del sedime al mappale  
159 RFD presso il comparto stazione FFS nonché per il concorso di  
architettura e la progettazione della futura sede del Centro  
professionale tecnico del settore tessile**

## 1. GLI INTENDIMENTI E LE NECESSITÀ STRATEGICHE

Il progetto immobiliare concerne la realizzazione della futura sede del **Centro Professionale Tecnico (CPT) del settore tessile** - comprendente la **Scuola d'arti e mestieri (SAM) di sartoria** e la **Scuola specializzata superiore (SSS) di abbigliamento e design della moda** - presso il comparto Stazione FFS a Chiasso.

Il CPT è stato istituito tramite il nuovo Regolamento delle scuole professionali del 1° luglio 2015 ed insediato provvisoriamente a Lugano-Viganello.

I portatori di interesse si attendono la creazione di un polo di riferimento - un centro di competenza cantonale e nazionale - per la formazione dei giovani nel campo tessile, dell'abbigliamento e della moda, per mezzo di un istituto che sia adeguatamente rappresentativo, anche tramite la sua nuova sede.

Dal punto di vista scolastico e funzionale è indubbio che sia necessario raggruppare sotto un solo tetto scuole che ora sono disgiunte e allocare in un'unica sede tutte quelle risorse indispensabili e quei servizi che oggi mancano o sono carenti nelle singole sedi distaccate (aree aggregative, laboratori specialistici, uffici, ristorante scolastico, biblioteca, aula magna, depositi, magazzini, archivi ecc.).

Inoltre, l'identità di una scuola e la qualità della formazione che essa è in grado di offrire si esprimono anche attraverso l'immagine che rivela attraverso la propria sede. Un fattore ancor più determinante per una scuola del terziario come la SSS, che si rivolge anche agli studenti di altri cantoni, soprattutto francofoni, e anche provenienti da oltre frontiera.

L'ubicazione della nuova sede a Chiasso presso la stazione FFS è assolutamente appropriata per diverse ragioni. Prima di tutto si trova nella regione che da un punto di vista economico e strategico viene definita da tempo come la "Fashion Valley" del Ticino, dunque vicina al mondo del lavoro e alle aziende alle quali il CPT del settore tessile si rivolge direttamente, a ridosso del confine con il distretto tessile di Como e la capitale della moda Milano, che permettono un confronto contestuale stimolante e aperto ai vasti orizzonti. Si vuole creare un luogo dove il dinamismo e i repentini tempi della moda incontrino la tradizione e il saper fare e dove studio e formazione possano amalgamarsi con la realtà del mondo del lavoro.

Inoltre, il collocamento nei pressi della stazione ferroviaria rappresenta una soluzione coerente con la necessità di promuovere una mobilità sostenibile considerata anche la realizzazione di parcheggi Park & Rail (P+R), posteggi legati al progetto del nodo

intermodale Stazione FFS di Chiasso. In fondo equivale a quanto fatto a Mendrisio e Lugano con i campus SUSPI in prossimità delle Stazioni.

## **2. L'ITER IN BREVE**

Attualmente il CPT del settore tessile è ubicato a Lugano-Viganello presso due stabili distinti: la SSS in locazione in un edificio di proprietà terzi e la SAM in uno stabile di proprietà dello Stato. Quest'ultimo, giunto oramai alla fine della sua durata di vita e in relazione all'ampliamento della scuola media di Viganello, sarà demolito. Il primo stabile presenta anch'esso fenomeni di obsolescenza e inadeguatezza funzionale come ben illustrato al punto 2.1. del Messaggio governativo a cui si rinvia per i dettagli.

Nel 2010, il Comune di Chiasso unitamente ai Comuni del basso Mendrisiotto, ha manifestato al Consiglio di Stato il proprio interesse affinché il CPT del tessile potesse trovare sede a Chiasso, in prossimità dell'area ferroviaria. Ciò anche tenuto conto delle ragioni logistiche e strategiche del Distretto in questo settore.

Il 2 febbraio 2011 (RG n. 725) e poi il 5 giugno 2012 (RG n. 2990) il Consiglio di Stato ha confermato tale indirizzo e approvato la Convenzione tra le FFS e i DECS (DFP) e il DFE (SL) concernente la partecipazione al concorso di mandato di studio in parallelo gestito dalle FFS per la progettazione di un nuovo edificio nel comparto della Stazione FFS di Chiasso contenente anche gli spazi scolastici. Obiettivo originale delle FFS era di edificare in proprio accanto alla stazione ferroviaria internazionale di Chiasso una serie di stabili atti a contenere spazi amministrativi, residenziali e scolastici, così come posteggi pubblici e privati.

Nell'ottobre 2015, le FFS, contrariamente agli intendimenti iniziali, decidono di non voler più realizzare in prima linea il progetto, ma di essere disponibile alla vendita di parte del comparto per il centro professionale.

Dopo alcune trattative e fasi di stallo tra FFS e Cantone, nonché grazie alla ferma volontà del Comune di Chiasso in prima fila e del distretto di veder installato il CPT nella cittadina di confine, con lettera del 6 giugno 2017 FFS comunicava il prezzo per la cessione del medesimo, per un contro valore di 600.- fr./m<sup>2</sup> e corrispondenti fr. 2'500'000.-. Si precisa che tale costo rappresenterebbe il valore immobiliare in caso di un fondo edificabile a scopi residenziali e in posizione centrale e pertanto superiore ad un valore massimo ammissibile per gli scopi dello Stato. Il Comune di Chiasso, per garantire la sostenibilità del costo della compravendita, ha confermato la propria disponibilità a partecipare economicamente con 400'000 franchi. Importo che come vedremo dev'essere ratificato dal Consiglio comunale.

Le successive verifiche tecniche hanno permesso di quantificare definitivamente il reale fabbisogno di superficie del fondo in circa 4'281 m<sup>2</sup> di terreno corrispondenti all'intero "Settore B" della part. n. 159 RFD Chiasso (da costituire in nuovo mappale a seguito di lottizzazione) per un contro valore di fr. 2'568'600.-.

Il 28 febbraio 2018 (RG n. 824), il Consiglio di Stato ha approvato il Rapporto di programmazione e di studio preliminare del 23 febbraio 2018 inerente all'acquisizione di parte del sedime al mapp. 159 RFD e la successiva realizzazione.

## **3. ORGANIZZAZIONE ED ESIGENZE**

La politica del CPT del settore tessile contempla i punti seguenti:

- formazione professionale;
- miglioramento continuo dell'offerta formativa;
- formazione e aggiornamento dei collaboratori;

- mantenimento di uno stretto rapporto di collaborazione con le aziende del settore;
- implementazione delle prestazioni tramite l'adozione del sistema qualità ISO 9001;
- impegno nella promozione del concetto di qualità nelle Scuole;
- messa a disposizione di mezzi didattici, tecnologici e amministrativi adeguati;
- miglioramento dell'immagine dell'istituto ma anche del ramo dell'abbigliamento.

**Al CPT**, come anticipato, sono affiliate due scuole.

- La **SAM della sartoria** è attiva nella formazione nelle professioni di addetta/addetto alla cucitura, corso biennale con conseguimento del Certificato di formazione professionale (CFP), e creatrice/creatore di abbigliamento da donna, corso triennale con conseguimento dell'Attestato federale di capacità (AFC). Le persone in formazione progettano e confezionano, con tecniche diverse, capi d'abbigliamento su misura, utilizzando tessuti classici e moderni. Consigliano anche il cliente nella scelta della linea, del tessuto e dei colori, tenendo presente le necessità di quest'ultimo e le tendenze della moda. La formazione comprende, oltre alle conoscenze professionali e all'attività pratica, una solida formazione culturale, che può sfociare anche nel conseguimento della Maturità professionale artistica.
- La **SSS di abbigliamento e design della moda** forma quadri in grado di assumere compiti tecnici, creativi e funzioni direttive a livello medio nelle aziende operanti nel settore dell'abbigliamento nonché nell'ambito della moda. Essa offre i cicli di studio di *Tecnico/tecnica del tessile dipl. SSS con indirizzo in gestione del prodotto dell'abbigliamento (TAG)* e *indirizzo in moda, progettazione e collezione (TMP)*, secondo un curriculum a tempo pieno della durata di due anni suddivisi in quattro semestri, con lezioni che seguono di regola il calendario scolastico e periodi di pratica professionale (stage), seguiti dagli esami e dal lavoro di diploma. La scuola è in grado di offrire anche corsi post-diploma della durata di un semestre.

### Quali le future esigenze funzionali?

Intanto il dimensionamento della futura sede scolastica deve prevedere un certo margine di sviluppo del CPT, in linea con le future necessità e nel rispetto delle risorse disponibili.

Con questi presupposti si è determinato:

- il numero di persone che popoleranno la nuova sede:

Formazione		Classi Sezioni	Utenti		
			Amm.	Docenti	Studenti
<b>SAM</b>	<b>AFC + *Corso empirico pratico</b> Addetta/Addetto alla cucitura + Creatrice/Creatore d'abbigliamento	12	6	20	130
<b>MPA</b>	<b>Corsi *additivi con SAM</b> Maturità professionale artistica	4		5	-
<b>SSS</b>	<b>Corsi base TAG e TMP + Post-diploma</b>	6		10	70
<b>Tecnologo tessile</b>	<b>AFC 4 anni</b>	4		5	40
<b>Creatore di tessuti</b>	<b>AFC 4 anni</b>	4		5	40
<b>Totali</b>		<b>30</b>		<b>6</b>	<b>45</b>
<b>Totale presenze giornaliere</b>			<b>331</b>		

- Gli spazi didattici, su più piani, dovranno tener conto che:
  - le formazioni offerte necessitano di laboratori capienti per svolgere le attività (dagli 80 ai 100m2/cadauno) dove, oltre alla normale infrastruttura didattica, macchine da cucire industriali e postazioni stiro devono trovare un'adeguata collocazione;
  - adiacenti ai laboratori devono essere previste delle aree (ca. 10 m2) dedicate al deposito del materiale e dei semilavorati;
  - la sede deve inoltre disporre di alcuni spazi comuni dedicati agli impianti industriali (confezione, taglio e stiro per 360 m2) e di due laboratori tessili (200 m2/cadauno). Particolare attenzione andrà rivolta anche ai collegamenti con gli elementi dell'area di interscambio e agli spazi comuni d'incontro.

Il programma degli spazi è riassunto nella tabella seguente.

Presenze giornaliere		SAM			MPA			SSS			Tecnologo tessile			Creatore di tessuti			Tot. Presenze giornaliere		
		AFC + *Corso empirico pratico			Corsi *additivi con SAM			Corsi base TAG e TMP + Post diploma			AFC 4 anni			AFC 4 anni			331		
<b>Classi</b>		12			4			6			4			4					
<b>Amministrazione</b>		6															6		
<b>Docenti</b>		20			5			10			5			5			45		
<b>Studenti</b>		130						70			40			40			280		
		Locali mq tot mq			Locali mq tot mq			Locali mq tot mq			Locali mq tot mq			Locali mq tot mq			Locali in genere Locali didattici tot mq		
Didattica	Laboratorio di sartoria	11	90	990										11 11 990					
	Deposito semilavorati	6	10	60				2	60	120				8 180					
	Aula/Laboratorio SSS							6	80	480				6 6 480					
	Laboratorio di cucito industriale (CIM)	1 <sup>A</sup>	100	100				1 <sup>B</sup>	150	360	Area industriale				1 100				
	Sala Taglio				150							2 360							
	Sala Stiro				60														
	Sala prove	2	20	40				1	20	20				3 60					
	Deposito manichini	2	30	60										2 60					
	Laboratorio tessile										1	200	200	1	200	200	2 2 400		
	Laboratorio disegno prof.										1	100	100				1 1 100		
	Aula di cultura	2	60	120	2	60	120				2	60	120				6 6 360		
	Laboratorio di informatica & CAD	2	80	160							1	80	80				3 3 240		
	Laboratorio di chimica tessile							1	100	100							1 1 100		
	Sala fitness con servizi <sup>2</sup>	1	300														1 1 300		

Servizi	Aula docenti	2	80	160	<b>8</b>	<b>380</b>				2		160			
	Biblioteca	1	50	50						1		50			
	Sala stampe/copie	3	20	60						3		60			
	Infermeria	1	10	10						1		10			
	Guardaroba	1	100	100						1		100			
<b>Area didattica</b>		<b>26</b>	<b>1830</b>		<b>2</b>	<b>120</b>	<b>10</b>	<b>180</b>	<b>5</b>	<b>500</b>	<b>1</b>	<b>200</b>	<b>53</b>	<b>33</b>	<b>4110</b>
Amministrazione	Uffici direzione	2	40	80	<b>5</b>	<b>190</b>				2		80			
	Ufficio segreteria	1	50	50						1		50			
	Desk entrata principale	1	30	30						1		30			
	Sala riunioni	1	30	30						1		30			
Locali tecnici	Vano LAN	1	10	10	<b>5</b>	<b>90</b>				1		10			
	Vano server	1	10	10						1		10			
	Locale custode	1	30	30						1		30			
	Officina	1	30	30						1		30			
	Vano compressore	1	10	10						1		10			
*	Aula magna 300 posti	1	250	250	<b>1</b>	<b>300</b>				1		250			
*	Mescita/Caffetteria	1	100	100	<b>1</b>	<b>200</b>	<b>+ Cucina produttiva</b>			1		100			
Depositi	Deposito/cantina	1	500	500	<b>6</b>	<b>680</b>				1		500			
	Deposito mat. pulizia	3	10	30						3		30			
	Archivio	1	100	100						1		100			
	Deposito biciclette	1	50	50						1		50			
<b>Altre aree</b>										<b>18</b>		<b>1310</b>			
<b>Area netta Istituto</b>										<b>71</b>		<b>5420</b>			
<b>Area parti comuni</b>		(corridoi, scale, ascensori, montacarichi, servizi igienici, eccetera)								<b>20%</b>		<b>1084</b>			
<b>Area Istituito INTERNA</b>										<b>71</b>		<b>6504</b>			
<b>Spazio ricreativo ESTERNO</b>										<b>1</b>		<b>300</b>			
<b>TOTALE SUPERFICIE ISTITUTO</b>												<b>6804</b>			

Partendo da una superficie netta di 6'504 m2, la superficie di piano è di circa 7'480 m2. Applicando i futuri parametri edificatori previsti per la zona di interesse si potrebbero potenzialmente edificare circa 7'706 m2 di superficie.

Il progetto non prevede la realizzazione di spazi sportivi (palestre). Il DECS sta attualmente sviluppando la pianificazione delle necessità in spazi sportivi concernente l'intera regione del Mendrisiotto. Oltre ai contenuti scolastici, in ragione delle esigenze funzionali e del progetto di interscambio trasporti pubblici alla stazione viaggiatori FFS, sull'area di interesse è intenzione del Cantone, del Comune di Chiasso e di FFS realizzare un parcheggio ad utenza pubblica per un totale di 225 stalli (cfr. capitolo 6), così ripartiti:

- Cantone 75 stalli in autosilo (sotto la scuola) quali P & R;
- Chiasso 75 stalli in autosilo (sotto la scuola) di corta durata;
- FFS 75 stalli in autosilo o fuori terra (quale ripristino dei 75 stalli esistenti), quali P&R.

Per le esigenze specifiche della scuola si prevedono circa 20 stalli, non computati nei precedenti 225 in quanto non a funzione P&R.

#### **4. IL COMPARTO IMMOBILIARE (FONDO E VALORI MONUMENTALI)**

I comparti delle stazioni, vere piattaforme per la mobilità, rappresentano una delle odierne sfide urbanistiche della pianificazione (concentrazione anziché dispersione di insediamenti) e della mobilità sostenibile oltre che delle importanti opportunità di sviluppo economico e territoriale. Si prospettano pure interessanti occasioni di recupero di aree dismesse e/o di riordino dell'assetto urbanistico. I comparti attorno alle stazioni sono aree privilegiate per catalizzare progettualità pubbliche ed iniziative private.

Il Cantone, con l'oggetto del presente rapporto, intende partecipare alla riqualificazione dell'area del comparto "Stazione FFS" di Chiasso, valorizzando nel contempo il patrimonio storico. Si prevede perciò un concetto di edificazione significativo e di elevata qualità architettonica.

Il Dipartimento del territorio, considerati i progetti di cui al messaggio, ha effettuato alcune valutazioni circa i valori monumentali del comparto della Stazione internazionale FFS di Chiasso. La Stazione internazionale FFS di Chiasso riveste un'importanza fondamentale nello sviluppo architettonico e urbanistico del Comune. L'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) ha identificato nel borgo e nel comparto della stazione, buone qualità spaziali "all'interno delle infrastrutture ferroviarie, nei lunghi e ampi percorsi tra depositi e magazzini e nella variegata presenza di numerosi manufatti di grande interesse storico in simbiosi con i binari".

La strategia di valorizzazione dei trasporti pubblici e del traffico lento apre nuove prospettive di sviluppo per il centro di Chiasso.

Il comparto della Stazione viaggiatori, come altri settori e manufatti costituisce un'interessante testimonianza di archeologia industriale realizzata tra il XIX ed il XX secolo.

Sul fondo di interesse del Cantone, non vi sono vincoli incidenti né sono previste particolari misure di protezione, tuttavia il progetto della futura sede del CPT del settore tessile dovrà tenere conto della qualità urbana e della sostanza costruita.

Sono ritenuti come meritevoli di tutela e di conservazione i seguenti edifici:

- lo stabile viaggiatori, costruito nel 1932 e assai rappresentativo del ruolo internazionale di Chiasso, ottimamente conservato;
- lo stabile amministrativo destinato alle pratiche commerciali, ovvero gli uffici "grande velocità", che ancora conserva l'impianto tipologico originale;
- il magazzino delle merci "grande velocità" (A24941), costruito nell'ultimo decennio dell'Ottocento e ancora perfettamente conservato nel suo stato originale.

Per venire al terreno da acquistare, della superficie già indicata al capitolo 2, lo stesso corrisponde alle figure seguenti:



**PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE CON COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE SEMPLICE**

**Part. 159:**

Società Anonima di diritto speciale:  
Ferrovie Federali Svizzere FFS, Berna

▨ Servitù: diritto di superficie semplice ca mq 145 a favore FFS.



Il terreno è oggi un posteggio P+R (75 stalli che verranno mantenuti con servitù a favore delle FFS). Inoltre, verrà costituito un diritto di superficie semplice a favore di FFS SA per proprie esigenze infrastrutturali (potenziale futuro prolungo del marciapiede).

Il fondo che verrà ceduto è iscritto nel catasto dei siti inquinati dell'Ufficio Federale dei Trasporti (UFT) quale "sito inquinato che non deve essere né monitorato né risanato". Il comparto oggetto della cessione è situato in una zona a rischio di incidenti rilevanti ai sensi della OPIR (Ordinanza sulla Protezione contro gli Incidenti Rilevanti). Al momento dell'edificazione del complesso scolastico si dovrà pertanto prevedere misure generali di ordine edilizio, atte a ridurre le conseguenze in caso di incidente ferroviario. Per le

cosiddette immissioni ionizzanti (ai sensi della ORNI, Ordinanza sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti), FFS SA dichiara che il valore di densità del flusso magnetico nella zona non supera il valore massimo consentito dall'ORNI stessa. Gli oneri relativi alle misure di ordine edilizio per fronteggiare il pericolo derivante da incidenti rilevanti saranno posti a carico del Cantone, mentre gli eventuali costi per la eventuale bonifica del fondo saranno sostenuti da FFS conformemente ai disposti della LPAmb e dell'OSiti.

Essendo venuti a cadere i presupposti per mantenere dette superfici nella "zona degli impianti ferroviari", il Municipio ha promosso una revisione di PR con la possibilità di insediamento di complessi aventi una connotazione prevalentemente residenziale, per la realizzazione di centri per la formazione e insediamenti a carattere commerciale e amministrativo.

La variante di PR, approvata dal Consiglio comunale il 2 maggio 2017, presenta un forte significato politico: ribadisce la volontà di riscattare, pianificare e rivalorizzare una zona di pregio in pieno centro città. Essa segue oggi la procedura di approvazione di competenza del Consiglio di Stato per l'attuazione delle modifiche del PR in conformità alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

## **5. ACCORDO PRELIMINARE PER L'ACQUISIZIONE DEL FONDO**

In data 28 febbraio 2018, con risoluzione governativa n. 824, il Consiglio di Stato ha approvato l'accordo preliminare concernente la cessione, mediante la conclusione di un contratto di compravendita, da parte delle FFS a favore della Repubblica e Cantone Ticino di un fondo di ca. mq 4'281, derivante dalla lottizzazione dell'attuale part. no. 159 RFD Chiasso. Su questo fondo ceduta al Cantone le parti sottoscriveranno un contratto di costituzione di una servitù di posteggio di durata illimitata relativa a 75 stalli a favore di FFS SA, che sono fondamentali per le necessità di P&R. Della lottizzazione se ne occuperanno le FFS che se ne assumono le spese di Registro fondiario.

Gli aspetti principali di tale accordo sono quelli contenuti nel messaggio e oggetto del presente rapporto.

## **6. IL PROGETTO (LA SCUOLA E I POSTEGI IN P+R)**

FFS nel corso del biennio 2012-2013 hanno organizzato un concorso nella forma del mandato di studio in parallelo con procedura di prequalifica selettiva.

Dal profilo giuridico, la procedura e l'aggiudicazione adottate da FFS non soggiacevano alle disposizioni relative agli acquisti pubblici (LAPub/OAPub) in quanto i contenuti non erano destinati ad attività ferroviarie. La procedura non era neppure conforme alla Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) ma, non trattandosi di una commessa del Cantone, nella fattispecie non doveva essere applicata.

Pertanto, il Cantone non è tenuto ad attribuire la progettazione e realizzazione della scuola al Team vincitore del mandato di studio in parallelo, ovvero al team composto dagli architetti Antonio Citterio e Patricia Viel and Partners di Milano (Italia).

Il programma di concorso originale concerneva peraltro la realizzazione di un nuovo complesso di edifici ove insediare la futura sede del centro professionale, in aggiunta a spazi commerciali, amministrativi, residenziali e di servizio. Tali premesse non risultano più attuali in ragione di quanto descritto in precedenza, rendendo di fatto il progetto vincitore non realizzabile per gli scopi dello Stato e neppure per quelli di FFS, successivamente mutati. **Di conseguenza il Cantone promuoverà un nuovo concorso**

**di progettazione ai sensi ed in conformità alla propria legislazione ed ai propri fabbisogni.**

In ragione della necessità di verificare l'effettiva realizzabilità della scuola ed essendo il mandato di studio in parallelo stato organizzato sulle base delle nuove disposizioni pianificatorie ad oggi in fase di approvazione, si è reso necessario richiedere a FFS una finalizzazione del progetto nella forma di uno studio di fattibilità. Quest'ultimo ha dimostrato la realizzabilità della scuola e dei parcheggi e, sulla base del valore di realizzazione stimato, è stato calcolato il valore del fondo, utile per la conduzione della trattativa immobiliare, e il calcolo del fabbisogno finanziario.

Da un punto di vista volumetrico l'edificio della scuola chiuderà la sequenza urbana del lotto, ora incompiuta. La sua dimensione maggiore rispetto a quella degli edifici che formano la cortina edilizia che nasce dal volume della stazione ferroviaria costituirà una sorta di naturale conclusione nobilitata dalla connessione spaziale e visiva tra la città e la ferrovia derivante dalla sospensione dei volumi.

Al Piano terra il **nuovo complesso scolastico** accoglierà studenti e visitatori.

Ai livelli superiori troveranno sede gli spazi didattici delle due scuole del centro professionale.

Il progetto prevede la realizzazione di posteggi per un **totale di 225 stalli pubblici** dei quali, a titolo di principio, 150 interrati (nuovi) e 75 (ripristinati) in superficie.

75 posteggi verranno realizzati in favore del Comune di Chiasso, il quale intende riorganizzare dei posteggi pubblici entro la zona del comparto stazione FFS tramite l'inserimento di un nuovo posteggio pubblico in autosilo (piano -2). La realizzazione dei posteggi avverrà a compensazione di quelli già soppressi negli ultimi anni e di quelli che saranno eliminati in futuro in via Motta, presso l'area di interscambio del trasporto pubblico. Le opere verranno realizzate dal Cantone e finanziate dal Comune di Chiasso. Il programma di realizzazione è già stato approvato nel contesto del Messaggio Municipale (MM) 26/2015 mediante risoluzione del Consiglio comunale del 2 maggio 2017, mentre la partecipazione finanziaria verrà determinata a seguito della progettazione dell'opera e successivamente sottoposta al legislativo comunale per approvazione.

Ulteriori 75 posteggi verranno realizzati sempre in autosilo (piano -1) nell'ambito delle opere relative all'interscambio trasporti pubblici stazione FFS ed in particolare con l'obiettivo di messa a disposizione dell'utenza di un terminal dei trasporti pubblici in grado di fare fronte all'esigenza di garantire le coincidenze tra le diverse linee e la ferrovia. I crediti per la realizzazione di tale opera sono stati concessi con voto del Messaggio governativo n. 6253 del 18.08.2009 (evaso il 10.11.2009) concernente la "Richiesta di un credito di fr. 63'440'000.- per le opere prioritarie del Piano regionale dei trasporti del Mendrisiotto e Basso Ceresio (PTM) e di un credito quadro di fr. 10'000'000.- a favore delle opere di piano di pronto intervento (PPI) a favore del Mendrisiotto e Basso Ceresio". Nel progetto stradale d'interscambio trasporti pubblici Stazione FFS a Chiasso che prevede 150 stalli P+R, sono anche inclusi i 75 posteggi esistenti oggi in superficie e da ripristinare.

## 7. IL FABBISOGNO FINANZIARIO

Il fabbisogno finanziario ammonta a **complessivi fr. 8'000'000.-**, e meglio:

- Acquisizione fondo fr. 2'568'600.-
- Progettazione fasi 31-51 (parziale) fr. 4'500'000.-
- Procedura di concorso fr. 500'000.-
- IVA (senza acquisizione fondo) fr. 385'000.-
- Riserva e arrotondamento fr. 46'400.-
- Totale complessivo fr. 8'000'000.-

Gli importi di cui sopra si delineano in funzione di quanto segue:

### 7.1 Fabbisogno finanziario per l'acquisizione del fondo

FFS SA si è impegnata a vendere al Cantone il fondo di mq 4'281 di cui al progetto di lottizzazione della part. n. 159 RFD al prezzo di vendita fissato in fr. 600.- al mq, per complessivi fr. 2'568'600.-. Il Municipio di Chiasso ha dichiarato di voler partecipare all'acquisizione del fondo, riservata la ratifica del legislativo cittadino, con una partecipazione di fr. 400'000.-. La spesa netta per l'acquisizione del fondo a carico del Cantone ammonta pertanto a fr. 2'168'600.- Col messaggio governativo si richiede l'autorizzazione per l'acquisto al lordo (fr. 2'568'600.-) e lo stanziamento della spesa netta per fr. 2'168'600.-

### 7.2 Oneri per il concorso e la progettazione dell'opera

Questi sono stimati sulla base della determinazione del costo d'opera per la realizzazione dei posteggi e della scuola.

Per la realizzazione di posteggi (P+R e pubblici) per un totale di 225 stalli (150 interrati e 75 in superficie), i cui costi di realizzazione sono stimabili in fr. 9'750'000.- (fr. 60'000.- per un singolo stallone in autosilo e fr. 10'000.- per ogni posteggio fuori terra). Il costo d'opera per la realizzazione dei posteggi concerne unicamente l'autosilo per equivalenti fr. 9'000'000.-.

Il costo d'opera per la realizzazione della scuola è stimato a fr. 26'500'000.

Ne consegue che il costo complessivo dell'opera è stimato a fr. 35'500'000.-, con riserva poi di migliore quantificazione a seguito del concorso.

Gli onorari complessivi per la progettazione e realizzazione dell'opera stimati sulla base del costo d'opera ammontano a circa fr. 8'000'000.-. Le categorie professionali considerate sono l'architetto, l'ingegnere civile, elettrico, del traffico e RVCS, il fisico della costruzione, il consulente acustico, lo specialista antincendio, il geologo e la direzione dei lavori.

La quota parte di onorari richiesta col presente messaggio concerne le fasi SIA 102 31-51 di progettazione di massima, definitiva, delle procedure di autorizzazione e di appalto nonché in maniera parziale di progetto esecutivo per una spesa valutata in fr. 4'500'000.-; col messaggio per la richiesta dei crediti di realizzazione verrà richiesta la parte residua dei crediti per la progettazione esecutiva e la direzione lavori.

L'importo determinante per la stima dei costi di concorso concerne gli oneri necessari alla progettazione e realizzazione dell'opera. Sulla base di tali generi di costo, il fabbisogno per la procedura di concorso è stimato in complessivi fr. 500'000.-, IVA esclusa, ripartiti in fr. 305'000.- per il montepremi di concorso, fr. 60'000.- per la coordinazione delle attività, fr. 50'000.- per gli onorari della giuria, fr. 60'000.- per gli specialisti e fr. 25'000.- per oneri diversi.

## 8. CONDIZIONI PRELIMINARI E TEMPISTICHE

La realizzazione del centro professionale oggetto del presente Rapporto, da parte del Cantone dovrà vedere adempiute cumulativamente le seguenti condizioni preliminari:

- modifica definitiva di PR adottata dal Consiglio comunale con ris. 2 maggio 2017;
- cessione del fondo da parte di FFS al Cantone;
- approvazione del credito per l'acquisto del sedime da parte di questo Parlamento;
- approvazione del contributo di 0.4 mio di franchi da parte del Consiglio comunale di Chiasso.

Le principali tempistiche del progetto indicate nel messaggio, sono:

- lottizzazione part. N. 159 RFD Chiasso e iscrizione a Registro fondiario del costituendo fondo: 1 mese;
- conclusione procedura di compravendita del fondo: 1 mese;
- concorso di progetto: 1 anno;
- progettazione di massima e definitiva + procedure di autorizzazione e di appalto: 24 mesi;
- messaggio governativo per la richiesta del credito di realizzazione e concessione del credito (in contemporanea parziale progettazione esecutiva dell'opera): 5 mesi;
- conclusione progettazione esecutiva e realizzazione dell'opera: 48-60 mesi.

La richiesta della Commissione della gestione e delle finanze chiede che si faccia il possibile per accelerare i tempi e fare in modo che la scuola sia pronta per settembre 2023.

## 9. VARIE

Linee direttive 2012-2015 e successivo Piano finanziario 2016-2019 indicavano le trattative allora in corso e prevedeva la scelta, progettazione e realizzazione del nuovo centro professionale.

I costi di gestione corrente legati al funzionamento del nuovo stabile verranno specificati nella richiesta di credito per la costruzione, sulla base delle risultanze della progettazione.

L'entrata prevista dal Comune di Chiasso come il credito sono inserite nel PFI fino al termine del periodo 2024/2027 per l'importo complessivo di fr. 20'000'000.- La spesa di fr. 8'000'000.- sarà posta a carico dei periodi 2016-2019 (a valere per l'anno 2019) e 2020-2023. Non sono previste conseguenze per il personale

**Lo stanziamento del credito proposto con il decreto legislativo richiede l'approvazione da parte della maggioranza assoluta dei membri del Gran Consiglio (cfr. art. 5 cpv. 3 LGF).**

Il Municipio di Chiasso ha risolto con Risoluzione Municipale 103/23 gennaio 2018 di essere disposto a partecipare economicamente al finanziamento dell'acquisizione del

terreno per la realizzazione della scuola sui sedimi ferroviari a Chiasso. Tale partecipazione è stata concordata con il Municipio a fr. 400'000.-. Tale decisione deve essere ratificata dal Consiglio Comunale.

## **10. CONCLUSIONI**

La realizzazione nel comparto della stazione di Chiasso della nuova sede del CPT del settore del tessile che comprende la SAM della sartoria e la SSS di abbigliamento e design della moda è un'opportunità da cogliere.

Lo spostamento del CPT del settore tessile da Lugano-Viganello rappresenta una soluzione definitiva che consente di consolidare e di creare un vero e proprio Centro di competenza nel settore della moda nel Mendrisiotto in un luogo facilmente accessibile con i mezzi pubblici.

Per queste ragioni, condividendo le tesi e indicazioni fornite dal Governo, la Commissione della gestione e delle finanze invita il Parlamento ad approvare il messaggio in esame e il relativo decreto legislativo per la concessione del credito per l'acquisizione di una parte del sedime al mapp. n. 159 RFD presso il comparto della stazione FFS di Chiasso nonché per il concorso di architettura e la progettazione della futura sede del centro professionale.

Per la Commissione gestione e finanze:

Matteo Quadranti, relatore

Bacchetta-Cattori - Badasci - Bignasca -  
Caprara - Caverzasio - Dadò - De Rosa -  
Farinelli - Garobbio - Garzoli - Guerra -  
Kandemir Bordoli - Pini - Pinoja