

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento delle finanze e dell'economia  
Divisione delle risorse  
Sezione della logistica

allegato A

Concorso d'architettura

a due fasi per la progettazione  
del restauro di Villa Cristina,  
della ristrutturazione e ampliamento della Cantina del vino,  
e della sistemazione paesaggistica degli Spazi esterni.

Istituto Agrario Cantonale, Mezzana.

1. fase: Procedura di selezione



11 febbraio 2016

## INDICE

1.	INTRODUZIONE	4
1.1	TEMA	4
1.2	OBIETTIVI DEL COMMITTENTE	5
2.	DISPOSIZIONI GENERALI	5
2.1	ENTE BANDITORE	5
2.2	INDIRIZZO DI CONTATTO	5
2.3	COORDINATORE DEL CONCORSO	6
2.4	BASE GIURIDICA	6
2.5	GENERE DEL CONCORSO	6
2.6	CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE	7
2.7	ESAME PRELIMINARE	8
2.8	GIURIA	9
2.9	MONTEPREMI	9
2.10	AGGIUDICAZIONE DEL MANDATO	9
2.11	COMUNICAZIONE DEI RISULTATI	10
2.12	ESPOSIZIONE E PUBBLICAZIONE	10
2.13	PROPRIETÀ O RESTITUZIONE DEI PROGETTI	11
2.14	LINGUA	11
2.15	RIMEDI GIURIDICI	11
3.	SCADENZARIO	11
3.1	FASE 1: PROCEDURA DI SELEZIONE	11
3.2	FASE 2: PROGETTO	12
3.3	DATE PRINCIPALI: RIASSUNTO	13
4.	ATTI DI CONCORSO CONSEGNATI DAL COMMITTENTE	14
5.	ATTI RICHIESTI	15
5.1	FASE 1: PROCEDURA DI SELEZIONE	15
5.2	FASE 2: PROGETTO	18
6.	IL CONTESTO	20
6.1	IL COMPLESSO DELL'ISTITUTO CANTONALE AGRARIO (IAC) SECONDO LO STUDIO DI FATTIBILITÀ	20
6.2	IL NUCLEO DEGLI EDIFICI PRESENTI E LE TRASFORMAZIONI IN CORSO	22
6.3	AREA DI CONCORSO	23

7.	ASPETTI ECONOMICI	23
7.1	INVESTIMENTO E DETERMINAZIONE DEI COSTI	23
8.	COMPITI E OBIETTIVI DEL CONCORSO	25
8.1	VILLA CRISTINA	25
8.2	CANTINA DEL VINO	27
8.3	APPROVIGIONAMENTO ENERGETICO	27
8.4	POSTEGGI E ACCESSIBILITÀ	27
8.5	SPAZI ESTERNI	28
8.6	IL PROGRAMMA	28
8.7	ESIGENZE COSTRUTTIVE, ESECUTIVE E NORMATIVE	31
8.8	PRESCRIZIONI EDILI: IL PIANO REGOLATORE E REGOLAMENTO EDILIZIO, VINCOLI CONSERVATIVI	31
9.	CRITERI DI GIUDIZIO	32
9.1	FASE 1: PROCEDURA DI SELEZIONE	32
9.2	FASE 2: PROGETTO	32
10.	APPROVAZIONE	33

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1 Tema

L'Istituto Agrario Cantonale (IAC) di Mezzana, costituito nel 1913 grazie alla donazione di Pietro Chiesa, è adibito da allora ad azienda e a scuola agraria. Il lascito è stato vincolato all'impegno per il beneficiario di istituire e promuovere l'attività di formazione e insegnamento nel settore agricolo.

Nel corso degli ultimi anni, per mantenere vivo l'Istituto Agrario Cantonale, il Cantone sta attuando degli interventi articolati in diverse fasi, ma concepiti nella loro interezza per riqualificare i futuri indirizzi di attività.

La proprietà di Mezzana si estende su 443'138 m<sup>2</sup>, suddivisi nei tre comuni di Coldrerio, di Balerna e di Castel San Pietro. La superficie edificata è di 9'569 m<sup>2</sup> e comprende 10 edifici dislocati nella vasta estensione del territorio verde.

Uno studio di fattibilità, esteso a tutto il complesso agrario cantonale, si è posto come obiettivo la riqualifica di tutti i valori territoriali, ambientali ed architettonici con lo scopo di creare un **polo cantonale del verde** posto in una situazione paesaggistica molto significativa.

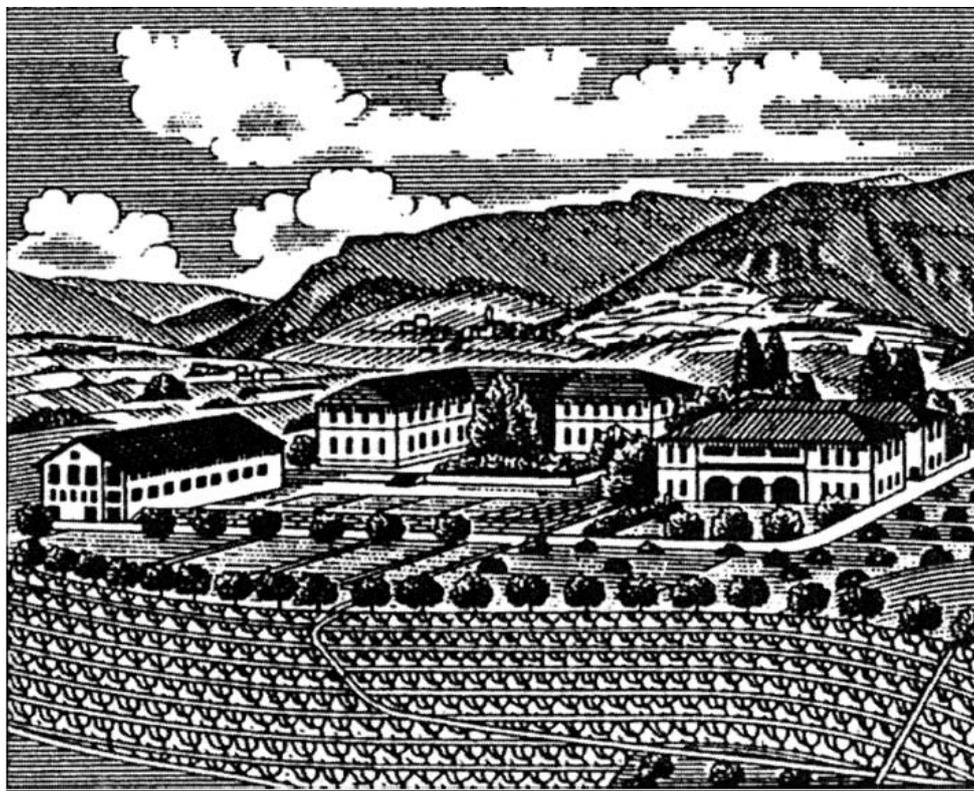
I primi tasselli di concretizzazione dello studio di fattibilità sono stati compiuti principalmente con l'organizzazione di due concorsi di architettura. Il primo, bandito nel 2006, per la costruzione a nuovo degli edifici che ospitano le aule della Scuola, ha avuto quale vincitore il progetto degli architetti Conte, Pianetti, Zanetta di Carabbia ed è stato ultimato nel 2012. Il secondo bandito nel 2008, ha avuto come temi la formazione della mensa e delle relative infrastrutture, dei dormitori e di una sala multiuso ed è stato vinto dagli architetti Michele e Francesco Bardelli di Locarno. L'ultimazione di questa parte è avvenuta nel 2014. A complemento di quest'ultimo concorso vi è pure la realizzazione dell'area posteggi e della centrale termica nell'area sud-occidentale del campus scolastico, la cui progettazione è in fase definitiva.

Il presente bando ha invece come oggetto il restauro ed il risanamento degli spazi di Villa Cristina, la ristrutturazione e l'ampliamento della Cantina del vino e la progettazione paesaggistica degli spazi esterni del comparto edificato.

Si tratta essenzialmente d'interventi all'interno della sostanza costruita, dove si dovrà tener conto sia degli stabili esistenti con i loro vincoli, sia della presenza dei nuovi corpi, completando così *la piattaforma dell'abitare e delle sedi istituzionali*, alla quale si fa riferimento nello studio di fattibilità.

## 1.2 **Obiettivi del committente**

Il committente intende ottenere, tramite un concorso a due fasi, un progetto completo ed un unico team di professionisti per i progetti di Villa Cristina, della Cantina del vino e degli spazi esterni adiacenti, nel rispetto del programma e delle condizioni descritte nel presente bando.



## 2. **DISPOSIZIONI GENERALI**

### 2.1 **Ente banditore**

Il concorso è bandito dalla Sezione della logistica, Divisione delle risorse del Dipartimento delle finanze e dell'economia, così autorizzata dal Consiglio di Stato con la risoluzione governativa no. 581 del 17 febbraio 2016.

### 2.2 **Indirizzo di contatto**

L'indirizzo di contatto del concorso è:

Sezione della Logistica

Gestione Concorsi

Via del Carmagnola 7

6501 Bellinzona

e-mail: dfe-sl.appalti @ti.ch

Telefono: +41 91 814 78 35

Fax: +41 91 814 77 39

Orari: dal lunedì al venerdì, dalle 09.00 alle 11.45 e dalle 14.00 alle 16.00.

### **2.3 Coordinatore del concorso**

Il concorso è programmato e coordinato dall'architetto Paolo Canevascini, dello studio d'architettura canevascini&corecco, via Besso 42a, 6900 Lugano.

### **2.4 Base giuridica**

Impregiudicate le disposizioni del presente bando di concorso, fanno stato:

- il Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP) - 25 novembre 1994 / 15 marzo 2001;
- il Decreto esecutivo di approvazione delle direttive di applicazione del concordato intercantonale sugli appalti pubblici del 25 novembre 1994 - 6 novembre 1996;
- il Regolamento di applicazione della Legge sulle commesse pubbliche (RLCPubb) del 20 febbraio 2001 e del Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP) del 15 marzo 2001 (del 12 settembre 2006), segnatamente gli art. da 19 a 33;
- il Regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria SIA 142 (edizione 2009), per quanto non disposto diversamente nelle leggi sopra citate e nel presente bando.

Queste prescrizioni e le disposizioni del bando sono accettate dall'Ente banditore, dalla Giuria e dai partecipanti che, inoltrando la loro candidatura e il loro progetto, le accettano senza riserve.

### **2.5 Genere del concorso**

Si tratta di un concorso pubblico di progetto, con procedura selettiva, ai sensi di:

- articolo 12.cpv. 1 lettera b CIAP
- articoli 3 e 7 del Regolamento SIA 142, edizione 2009.

Le informazioni e gli allegati alla fase di prequalifica (contenute nel presente bando), sono vincolanti, mentre per la seconda fase hanno carattere orientativo e potrebbero subire degli adeguamenti.

#### **2.5.1 Fase 1: procedura di selezione**

Obiettivo della fase di selezione, messa a pubblico concorso, è la scelta discrezionale da parte della Giuria, in base ai criteri di giudizio espressi nel punto 9, di un minimo di 6 fino ad un massimo di 10 architetti, da invitare nella successiva fase di concorso dove dovranno sviluppare il progetto.

La prima fase segue una procedura non anonima e avviene con l'indicazione del nome completo.

#### **2.5.2 Fase 2: progetto**

La seconda fase del concorso prevede l'elaborazione del progetto architettonico da parte dei team selezionati. Ai concorrenti sarà richiesta la progettazione e gli approfondimenti relativi all'architettura, al concetto di restauro, al recupero architettonico, al rapporto col paesaggio, all'organizzazione e alla disposizione degli spazi richiesti, ai materiali, alla statica, all'energia, alla sostenibilità e all'approfondimento dei costi di costruzione, nonché l'elaborazione dei concetti relativi all'impiantistica.

La seconda fase segue una procedura anonima.

I documenti consegnati saranno identificati da un motto e la relazione tra il motto e il concorrente sarà risolta solo dopo che la Giuria avrà definito la graduatoria finale del concorso.

Scopo della seconda fase di progetto è anche la composizione di un gruppo interdisciplinare che copra le componenti progettuali previste.

## **2.6 Condizioni di partecipazione**

### **2.6.1 Fase 1 (architetto)**

Il concorso è aperto agli architetti con domicilio civile o professionale in Svizzera, iscritti nel Registro svizzero degli architetti, categoria A o B (REG A o B), o con titolo di studio e pratica equipollenti.

Possono inoltre partecipare gli architetti con titolo equipollente, domiciliati negli stati che hanno sottoscritto i trattati internazionali GPA e gli accordi bilaterali, abilitati ad esercitare la loro professione nel paese di domicilio, rispettivamente in uno degli Stati parte dell'accordo internazionale sugli appalti pubblici OMC (ex. Gatt/WTO), purché sia garantita, dal loro stato di domicilio la reciprocità sull'esercizio della professione. Gli interessati dovranno dimostrare l'equivalenza del loro registro professionale a quello richiesto dal regolamento del concorso, così come il riconoscimento di reciprocità dell'esercizio.

I concorrenti che non rispettano i criteri d'idoneità fissati nel bando di concorso verranno esclusi dalla procedura.

E' ammessa la comunità di lavoro (o consorzio) fra architetti con le seguenti modalità:

- sono ammesse le comunità di lavoro composte da architetti o studi d'architettura con i requisiti Reg A, B o titolo equipollente;
- in caso di comunità di lavoro fra architetti, ogni membro dovrà allegare le dichiarazioni ai sensi dell'art. 39 RLCPubb / CIAP.

La costituzione della comunità di lavoro potrà avvenire unicamente prima dell'iscrizione al concorso. Non sono ammesse comunità di lavoro composte dopo le singole iscrizioni di architetti o studi d'architettura. In tal caso le stesse non saranno accettate e saranno escluse dalla procedura.

Gli interessati dovranno dimostrare l'equivalenza del loro registro professionale a quello richiesto dal regolamento di concorso, così come il riconoscimento di reciprocità sull'esercizio della professione ed avere i requisiti per l'autorizzazione ad esercitare la professione di architetto ai sensi della legge cantonale sull'esercizio delle professioni di ingegnere e architetto del 24 marzo 2004.

I termini e le condizioni poste, dal presente bando di gara, devono essere rispettate entro il termine di consegna del dossier di candidatura per la prima fase, il loro mancato rispetto causa l'esclusione dalla procedura.

In ogni caso si rimanda a:

- art. 27 RLCPubb / CIAP
- Legge cantonale sull'esercizio delle professioni di ingegnere e di architetto (Lepia)

Al termine della Fase 1 e prima dell'inizio della Fase 2, gli architetti selezionati dalla giuria per essere ammessi alla Fase 2, dovranno presentare entro il termine di 10 giorni a decorrere dal ricevimento della comunicazione scritta, per mezzo raccomandata, le dichiarazioni descritte al punto 5.1.5 *Dichiarazioni*.

La mancata presentazione da parte dell'architetto delle dichiarazioni richieste nei termini assegnati dall'ente promotore comporta l'esclusione dalla procedura.

### **2.6.2 Fase 2 (gruppo interdisciplinare)**

In seconda fase è chiesta la costituzione obbligatoria di un gruppo interdisciplinare composto da tutte le seguenti discipline:

- architetto (dalla fase di selezione)
- ingegnere civile
- ingegnere RCSV
- ingegnere elettrotecnico
- fisico della costruzione
- architetto paesaggista

Gli ingegneri specialisti devono avere domicilio civile o professionale in Svizzera e devono essere iscritti al Registro svizzero per ingegneri livello A o B (REG A o B).

Gli ingegneri specialisti con domicilio professionale o civile negli Stati che hanno sottoscritto i trattati internazionali GPA e gli accordi bilaterali devono disporre di un titolo equipollente ed essere abilitati a esercitare la loro professione nel paese di domicilio. Gli interessati dovranno dimostrare l'equivalenza del loro registro professionale a quello richiesto dal regolamento di concorso, così come il riconoscimento di reciprocità sull'esercizio della professione.

L'ingegnere civile può prestare la sua collaborazione unicamente in un gruppo interdisciplinare di lavoro (team di progetto).

Gli altri specialisti possono prestare la loro collaborazione, al massimo in due gruppi interdisciplinari di lavoro (team di progetto).

L'architetto rappresenta in ogni caso il gruppo di lavoro (capofila).

### **2.6.3 Incompatibilità dei partecipanti**

Al concorso non possono partecipare: (articolo 12.2 del Regolamento SIA 142, edizione 2009):

- chi ha un rapporto d'impiego con il Committente, un membro della giuria o di un esperto menzionato nel programma di concorso;
- chi è parente stretto di un membro della giuria o di un esperto menzionato nel programma di concorso o ha un rapporto professionale di dipendenza o legami professionali con essi;
- chi ha partecipato alla preparazione del concorso oppure ha effettuato studi preliminari per chiarirne i presupposti.

### **2.7 Esame preliminare**

Gli elaborati inoltrati dai concorrenti, sia della prima che della seconda fase, saranno esaminati dal coordinatore e dagli enti preposti per verificare la conformità formale dei progetti e dei documenti agli obiettivi fissati dal bando di concorso.

I risultati degli esami preliminari verranno consegnati in rapporti nel quale saranno indicati le candidature e i progetti conformi e non conformi al bando di concorso.

La giuria è vincolata al contenuto dei rapporti preliminari.

## 2.8 **Giuria**

La giuria incaricata di esaminare e giudicare le candidature e i progetti è composta da:

Presidente: arch. Piero Conconi, Lugano

Membri  
professionali: arch. Martin Boesch, Zurigo  
arch. Ivano Gianola, Mendrisio  
arch. Sabina Snozzi Groisman, Locarno

Membri  
committenza: sig. Gianmarco Petrini, direttore aggiunto, DECS/DFP, Breganzona  
arch. Tiziano Jam, DFE/SL, Bellinzona  
ing. Timothy Delcò, Specialista in ingegneria del costruito DFE/SL, Bellinzona

Supplenti:  
generali arch. Belén Alves Pfister, Mendrisio  
arch. Salvatore Ferrara, SL, Bellinzona

Consulenti: arch. Endrio Ruggiero, UBC, Bellinzona  
arch. Miriam Filipponi, UBC, Bellinzona  
arch. Cristiana Guerra, CBC, Bellinzona  
arch. Marco Krähenbühl, CBC, Bellinzona  
ing. Roberto Pra, CBC, Bellinzona  
sig. Daniele Maffei, direttore Azienda Agraria Cantonale Mezzana, Coldrerio  
ing. Simona Piubellini, esperto sostenibilità SNBS, CSD, Lugano

La giuria rimane la stessa in tutte le fasi del concorso.

La giuria può avvalersi di ulteriori consulenti che riterrà necessari.

L'accertamento dei nominativi degli autori, la pubblicazione finale del rapporto della giuria e l'esposizione degli elaborati della 2a fase, avverrà dopo che la giuria avrà espresso il giudizio finale.

## 2.9 **Montepremi**

La giuria dispone di CHF 180'000.- (IVA compresa) per l'attribuzione di 4-10 premi, per eventuali acquisti e per gli indennizzi a tutti i gruppi che, avendo partecipato alla seconda fase, hanno consegnato il progetto finale conforme al bando di concorso.

L'indennizzo per la consegna della seconda fase ammonta a CHF. 6'000.- (IVA compresa) per gruppo.

## 2.10 **Aggiudicazione del mandato**

L'ente promotore, in linea di principio, è vincolato alla raccomandazione della giuria.

L'ente promotore si riserva il diritto di aggiudicare singolarmente le successive fasi di progettazione, appalto e realizzazione.

Le prestazioni di direzione lavori non sono oggetto del presente concorso e verranno assegnate successivamente.

Prima di procedere alla delibera del mandato di progettazione, l'ente promotore chiederà ai membri del gruppo di lavoro aggiudicatario la presentazione delle dichiarazioni descritte al punto 5.1.5 *Dichiarazioni*. Inoltre tutti i membri del gruppo dovranno presentare la rispettiva iscrizione all'OTIA.

L'ente promotore ha la facoltà di chiedere l'adattamento delle coperture assicurative nel caso non fossero adeguate al valore dell'opera.

I concorrenti esteri devono consegnare i documenti equivalenti.

La mancata presentazione da parte dell'architetto della documentazione richiesta nei termini assegnati dall'ente promotore comporta l'esclusione dalla procedura dell'intero gruppo di lavoro mentre la mancata presentazione delle dichiarazioni da parte di un progettista specialista comporta la sua sola esclusione. Esso verrà sostituito da un progettista scelto dal committente mediante procedura prevista dalla legge.

L'attribuzione del mandato a un progettista o ad uno specialista domiciliato fuori dal Cantone Ticino sarà vincolata alla creazione di una cellula di lavoro in sito oppure alla collaborazione con un progettista o specialista locale.

L'ente promotore si riserva il diritto di non aggiudicare parte delle prestazioni ed esigere la collaborazione con professionisti di provata esperienza, qualora il team di progetto non disponesse della necessaria competenza tecnica e organizzativa per la realizzazione dell'opera.

Il progettista che riceverà il mandato si impegnerà a procedere con i necessari adeguamenti del progetto, eventualmente richiesti dalle istanze istituzionali preposte all'esame del dossier per ottenere l'autorizzazione a costruire e/o per il contenimento dei costi nei limiti fissati dall'Ente banditore.

Il progettista si impegnerà altresì a sviluppare i progetti conformemente ai costi approvati.

Gli onorari saranno calcolati sulla base del fattore B determinante del progetto rientrante nei limiti di costi fissati dall'Ente banditore.

La prosecuzione e l'esecuzione del progetto e quindi l'attribuzione del mandato è subordinata alla crescita in giudicato delle decisioni delle autorità competenti in merito allo stanziamento dei crediti per la progettazione e la costruzione dell'opera.

## **2.11 Comunicazione dei risultati**

### **2.11.1 Fase 1: procedura di selezione**

A tutti i candidati che avranno inoltrato la documentazione in tempo utile, l'Ente banditore comunicherà in forma scritta il risultato della procedura di selezione.

### **2.11.2 Fase 2: progetto**

A conclusione del giudizio e dopo la firma del rapporto da parte della Giuria, verrà tolto l'anonimato in ordine di graduatoria. La comunicazione dei risultati ai progettisti premiati avverrà subito ad opera della Giuria.

La graduatoria finale con i progetti premiati sarà trasmessa dall'Ente banditore a tutti i partecipanti della fase: progetto, con il rapporto della giuria.

## **2.12 Esposizione e pubblicazione**

Dopo il verdetto della giuria tutti i progetti saranno esposti al pubblico per almeno 15 giorni con l'indicazione del nome degli autori e dei premi ottenuti. Luogo e data saranno comunicati ai partecipanti.

Il rapporto della giuria sarà inviato a tutti i concorrenti ammessi alla seconda fase.

### **2.13 Proprietà o restituzione dei progetti**

I progetti premiati o acquistati diverranno di proprietà del Committente, riservati i diritti d'autore e la proprietà intellettuale.

Gli elaborati dei progetti non premiati potranno essere ritirati dagli autori presso l'indirizzo di contatto entro le due settimane che seguono la fine dell'esposizione.

Trascorso questo termine il Committente potrà disporre liberamente dei progetti non ritirati.

### **2.14 Lingua**

La lingua ufficiale del concorso, per tutti gli elaborati, per le domande e per le rispettive risposte è l'italiano.

### **2.15 Rimedi giuridici**

Contro il presente bando di concorso è data facoltà di ricorso, entro 10 giorni dalla rispettiva notifica, al Tribunale cantonale amministrativo, Lugano. Di principio il ricorso non ha effetto sospensivo.

## **3. SCADENZARIO**

### **3.1 Fase 1: procedura di selezione**

#### **3.1.1 Apertura del concorso**

La pubblicazione del concorso viene resa nota sul Foglio Ufficiale del Canton Ticino, e sui siti internet:

<http://www4.ti.ch/dfe/dr/sl/architettura/home/>

<http://www.simap.ch/>

#### **3.1.2 Visione degli atti**

A partire dalla data di apertura del concorso gli atti di concorso e la documentazione grafica possono essere consultati e scaricati dal sito internet:

<http://www4.ti.ch/dfe/dr/sl/architettura/home/>

#### **3.1.3 Sopralluogo**

Il sopralluogo nella fase 1: procedura di selezione, è libero e facoltativo a discrezione di ogni singolo partecipante.

#### **3.1.4 Iscrizione**

La fase di selezione è aperta a tutti gli architetti o comunità di lavoro fra architetti secondo le disposizioni riguardanti le condizioni di partecipazione descritte al punto 2.6.1.

#### **3.1.5 Inoltro delle candidature**

La documentazione completa, così come richiesta al punto 5.1, deve pervenire (via posta o altro servizio corriere) all'indirizzo di contatto (punto 2.2) entro il 17 marzo 2016 alle 16h00. Non fa stato la data del timbro postale. I concorrenti sono responsabili del rispetto del termine di consegna. Documenti pervenuti oltre il termine (data e ora) indicato saranno esclusi dal concorso.

#### **3.1.6 Riunione della giuria, selezione dei candidati e comunicazione dei risultati**

La giuria si riunirà presumibilmente nel corso del mese di aprile 2016 e alla fine del giudizio stilerà la graduatoria. L'ente banditore, sulla base della graduatoria stilata dalla Giuria e conformemente al punto 9.1 *Criteria di giudizio – Fase 1: Procedura di selezione*, comunicherà l'esito del giudizio.

## **3.2 Fase 2: progetto**

### **3.2.1 Apertura**

La fase 2 del concorso inizierà indicativamente nel mese di giugno 2016.  
Gli studi ammessi riceveranno la comunicazione scritta con le rispettive tempistiche.

### **3.2.2 Consegna degli atti di concorso**

Gli atti di concorso rimangono di principio gli stessi della prima fase pubblicati sul sito, come a punto 3.1.2.

Il modello verrà consegnato ai partecipanti durante il sopralluogo obbligatorio.

### **3.2.3 Sopralluogo**

Per la fase 2: progetto è organizzato un sopralluogo obbligatorio nel mese di giugno 2016.

Durante il sopralluogo sarà possibile visitare gli ambienti oggetto di concorso.

La presenza è obbligatoria per il capofila o un suo rappresentante, mentre è facoltativa per gli specialisti.

Il luogo di ritrovo del sopralluogo obbligatorio è :

- Istituto agrario cantonale  
Sala multiuso presso lo stabile Mensa-Dormitorio (ex Masseria)  
Via San Gottardo 1  
6877 Coldrerio

Un eventuale ritardo al sopralluogo implicherà l'immediata esclusione dell'architetto dal concorso, ai sensi dell'art. 17 del RLCPubb/CIAP del 12.09.2006 e della relativa giurisprudenza in materia:

*1 Per commesse di una certa importanza o difficoltà si deve prevedere un sopralluogo o incontro con la committenza.*

*2 Se previsto nell'avviso di gara il sopralluogo tecnico è obbligatorio per ogni concorrente che intenda partecipare alla gara.*

*3 Il concorrente deve essere rappresentato da un suo titolare o da un dipendente con mansioni tecniche che deve essere presente per tutta la durata del sopralluogo.*

*4 All'inizio del sopralluogo sarà redatto un verbale di presenza, che dovrà essere controfirmato dai partecipanti anche alla fine del sopralluogo.*

*5 Sull'ora di inizio del sopralluogo in base all'avviso di gara non sono ammesse tolleranze.*

Successivamente al sopralluogo obbligatorio è possibile visitare individualmente l'area, nel rispetto delle attività che vi si svolgono.

### **3.2.4 Domande di chiarimento**

Le domande di chiarimento sul presente bando di concorso devono essere formulate in forma scritta via e-mail e inoltrate con la dicitura: *Concorso di architettura, restauro di Villa Cristina, ristrutturazione e ampliamento della Cantina del vino e sistemazione paesaggistica degli Spazi esterni, IAC Mezzana, 2<sup>a</sup> fase*, al notaio e devono pervenire via e-mail entro luglio 2016.

Le risposte alle domande di chiarimento, che diverranno parte integrante del bando di concorso, verranno trasmesse dal notaio a tutti i partecipanti in luglio 2016.

### **3.2.5 Consegna degli elaborati**

I piani ed i relativi allegati devono essere inviati (via posta o altro servizio corriere), in forma anonima, all'indirizzo di contatto (punto 2.2) entro settembre 2016. Non fa stato la data del timbro postale. I concorrenti sono responsabili del rispetto del termine di consegna. Documenti pervenuti oltre il termine (data e ora) indicato saranno esclusi dal concorso.

Fanno stato i disposti dell'art. 42 cpv. 1 lettera a), b) e c) del RLCPubb/CIAP che recitano:  
Art. 42

*1 Sono escluse in particolare le offerte:*

*a) giunte in busta aperta o dopo il termine di scadenza della gara*

*b) mancanti del richiesto contrassegno esterno (concorso di... vedi p. 5.2.6 del presente bando)*

*c) non recapitate all'indirizzo indicato nel bando di gara*

### **3.2.6 Consegna del modello**

Il modello deve essere consegnato a mezzo posta o altro servizio corriere oppure a mano, garantendo l'anonimato, all'indirizzo di contatto (punto 2.2) entro il settembre 2016.

### **3.2.7 Riunione della giuria e comunicazione dei risultati**

La giuria si riunirà presumibilmente nel corso del mese di ottobre novembre 2016 e alla fine del giudizio comunicherà i risultati ai partecipanti. L'ente banditore provvederà inoltre alla pubblicazione del risultato del concorso sugli organi di stampa. Il rapporto finale della Giuria sarà inviato a tutti i concorrenti della Fase 2: progetto.

### **3.3 Date principali: riassunto**

#### *Fase 1: Procedura di selezione*

Apertura del concorso	19 febbraio 2016
Visione degli atti	19 febbraio 2016
Inoltro delle candidature	17 marzo 2016
Riunione della giuria e selezione dei candidati	fine aprile 2016

#### *Fase 2: Progetto (termini indicativi)*

Consegna atti di concorso	giugno 2016
Sopralluogo	giugno 2016
Domande di chiarimento, inoltro	luglio 2016
Domande di chiarimento, risposte	luglio 2016
Consegna degli elaborati	settembre 2016
Consegna del modello	settembre 2016
Riunione della giuria e comunicazione dei risultati	ottobre/novembre 2016

Le date definitive della Fase 2: Progetto, definite nel rispetto delle linee guida del regolamento SIA 142, saranno comunicate ai concorrenti ammessi a questa fase.

#### 4. ATTI DI CONCORSO CONSEGNATI DAL COMMITTENTE

I seguenti documenti saranno messi a disposizione dei concorrenti sul sito internet indicato al punto 3.1.2:

Fase 1: procedura di selezione

- A Bando di concorso con programma; PDF
- B Estratto carta nazionale; JPG
- C Area di concorso PDF
- D Foto aree; JPG
- E Piano di situazione attuale; DWG / DXF
- F Rilievi stabili: Villa e Cantina; DWG / DXF
- G Piani progetti Blocco Aule, Mensa-Dormitori-Termica-Posteggi DWG / DXF e Piano tracciato teleriscaldamento PDF
- H Studio fattibilità architetto Gianola; PDF
- I Piano del verde architetto Gianola; PDF
- J Documenti contrattuali: Aggiunte e modifiche, prestazioni; PDF
- K Quadro normativo e direttivo di riferimento; PDF
- L Documenti storici; PDF
- M Zona di perimetro di rispetto e tutele; PDF
- N Principi per la tutela dei monumenti storici in Svizzera; PDF
- O Legge e regolamento sulla protezione dei Beni Culturali; PDF
- P Indagini del restauratore; PDF
- Q Tecnica di produzione del vino; PDF
- R Rilievi infrastrutture; DWG / DXF / PDF
- S Documenti di analisi, specialistici (amianto e statica); PDF
- T Formulario architetto; PDF (modulo d'iscrizione ed autocertificazione)

Fase 2: progetto:

- U Formulario specialisti; PDF (modulo d'iscrizione ed autocertificazione)
- V Formulario dichiarazione autori; PDF
- W Tabella: programma spazi; XLS
- X Tabella: riassunto dei costi di costruzione secondo eCCC-E; XLS
- Y Tabella: superfici e volumi secondo SIA 416; XLS

## **5. ATTI RICHIESTI**

### **5.1 Fase 1: procedura di selezione**

I concorrenti devono inoltrare gli elaborati qui di seguito descritti.

#### **5.1.1 Formulario architetto, allegato T**

#### **5.1.2 Esperienza dello studio**

La documentazione deve illustrare la qualità complessiva del candidato e la sua esperienza.

In particolare deve consegnare:

- elenco dei principali lavori progettati e realizzati, completi di dati relativi alla data di realizzazione, alla volumetria, allo standard energetico e ai costi di costruzione completi (preventivo e consuntivo).

#### **5.1.3 Referenze**

La documentazione deve dimostrare la qualità specifica dello studio attraverso l'illustrazione di referenze progettate e/o realizzate.

Le referenze devono preferibilmente essere riferite a progetti di restauro o di ristrutturazione o in contesti di pregio monumentale dove la relazione con ambienti costruiti è un elemento determinante e qualificante, e dove si dimostri la conoscenza della cultura del territorio.

Si chiede un minimo di un oggetto di referenza realizzato (è considerato tale se terminato entro la data di pubblicazione del presente bando).

In particolare deve consegnare:

- schede di presentazione di 3 oggetti di referenza, complete di piani, fotografie, date di progetto ed esecuzione, volumetria, standard energetico, costi complessivi ed eventuali brevi testi di presentazione, prestazioni svolte secondo norma SIA 102. Va indicata una persona di riferimento della committenza (ruolo, nome e cognome, indirizzo, numero di telefono). Le schede devono rendere evidenti la situazione precedente l'intervento (stato originale) e successiva (stato di realizzazione).

Il committente si riserva la possibilità di chiedere ulteriori certificazioni delle referenze.

#### **5.1.4 Organizzazione dello studio**

La documentazione deve descrivere l'organizzazione dello studio e l'esperienza dei suoi componenti.

In particolare deve consegnare:

- organigramma dello studio, con le specifiche funzioni dei singoli componenti;
- organigramma dello studio per gli oggetti del presente bando, con le specifiche funzioni dei singoli componenti;
- curriculum vitae dei titolari (dati personali, titoli di studio, qualifiche professionali, premi, riconoscimenti, formazioni, eccetera);
- curriculum vitae dei dipendenti o associati (dati personali, titoli di studio, qualifiche professionali, premi, riconoscimenti, formazioni, eccetera).

### 5.1.5 Dichiarazioni

Per la partecipazione alla Fase 1 (procedura di selezione) i concorrenti dovranno produrre:

- i documenti comprovanti l'iscrizione ai registri professionali;
- titoli di studio;
- l'allegato T: formulario architetto (modulo d'iscrizione ed autocertificazione).

Con l'iscrizione il concorrente autorizza il committente a verificare presso gli enti preposti l'adempimento del pagamento dei diversi contributi sociali e delle imposte. Le dilazioni di pagamento degli oneri sociali e delle imposte non sono ammesse e comportano l'esclusione dello studio d'architettura dal concorso.

Gli studi selezionati dalla giuria per lo svolgimento della Fase 2 (progetto), prima di passare a tale fase riceveranno la richiesta scritta in forma raccomandata di produrre le dichiarazioni sotto descritte, comprovanti l'idoneità a partecipare (punto 2.6.1), l'avvenuto pagamento degli oneri sociali e delle imposte ai sensi dell'art. 39 del RLCPubb/CIAP e una copertura assicurativa adeguata:

Gli studi con dipendenti devono allegare:

#### A Oneri sociali e imposte

a) dichiarazioni comprovanti l'avvenuto pagamento dei seguenti contributi scaduti:

contributi AVS/AI/IPG

- assicurazione perdita di guadagno in caso di malattia
- contributi SUVA o istituto analogo (assicurazione infortuni)
- contributi cassa pensione (LPP)
- imposte alla fonte

b) dichiarazioni che certificano il pagamento delle imposte cantonali e comunali cresciute in giudicato<sup>1</sup>.

c) dichiarazioni comprovanti il rispetto del CCL (dichiarazione della Commissione paritetica)

#### B Assicurazioni, dichiarazioni comprovanti una copertura assicurativa di responsabilità civile che gli garantisce una copertura, adeguata al valore dell'opera, a valere per:

- danni corporali
- danni materiali
- danni patrimoniali

Gli studi senza dipendenti devono allegare:

#### A Oneri sociali e imposte

a) dichiarazioni comprovanti l'avvenuto pagamento dei seguenti contributi scaduti:

- contributi AVS/AI/IPG

b) dichiarazioni che certificano il pagamento delle imposte cantonali e comunali cresciute in giudicato

#### C Assicurazioni, dichiarazioni comprovanti una copertura assicurativa di responsabilità civile che gli garantisce una copertura, adeguata al valore dell'opera, per i seguenti eventi:

- danni corporali
- danni materiali
- danni patrimoniali

Gli studi la cui sede professionale non è ubicata nel canton Ticino, dovranno fornire, per tutti i punti sopra indicati, le dichiarazioni equivalenti.

---

<sup>1</sup> La data di emissione delle dichiarazioni comprovanti l'avvenuto pagamento delle imposte cantonali e comunali non deve essere antecedente a 3 mesi rispetto alla data di scadenza della conferma di partecipazione.

Il Committente se constata che non sono allegati una o più dichiarazioni, ha l'obbligo di richiederle immediatamente, assegnando un termine per la consegna.

Lo studio d'architettura è escluso dalla procedura di concorso se i documenti richiesti non sono prodotti entro il termine impartito.

Le dichiarazioni svizzere sono valide unicamente se attestano l'avvenuto pagamento degli oneri sociali trimestrali:

- per i concorsi da inoltrare dal 1° gennaio al 31 marzo il pagamento dei contributi fino al 30 settembre dell'anno precedente;
- per i concorsi da inoltrare dal 1° aprile al 30 giugno il pagamento dei contributi fino al 31 dicembre dell'anno precedente;
- per i concorsi da inoltrare dal 1° luglio al 30 settembre il pagamento dei contributi fino al 31 marzo;
- per i concorsi da inoltrare dal 1° ottobre al 31 dicembre il pagamento dei contributi fino al 30 giugno.

Tali dichiarazioni dovranno essere presentate entro il termine di 10 giorni a decorrere dal ricevimento della comunicazione scritta in forma raccomandata.

La mancata presentazione da parte dell'architetto delle dichiarazioni richieste nei termini assegnati dall'ente promotore comporta l'esclusione dalla procedura.

#### **5.1.6 Modalità di consegna**

Il formulario architetto (allegato T), l'elenco dei progetti, i documenti relativi all'esperienza e l'organizzazione dello studio e le schede di referenza sono da consegnare rilegati in un unico fascicolo formato DIN A4 verticale.

Le schede di referenza sono da presentare in formato DIN A3 orizzontale, piegate e rilegate in formato DIN A4 unitamente all'elenco dei progetti, ai documenti e al formulario architetto.

Per ogni referenza sono ammessi al massimo due fogli di presentazione, stampati su un lato. Per l'elenco dei progetti e i documenti relativi all'esperienza e organizzazione dello studio sono ammessi al massimo 10 fogli stampati su un lato.

Le dichiarazioni sono da consegnare in formato DIN A4 e inserite in una mappa trasparente, non fascicolati.

Questi documenti sono anche da consegnare in formato digitale pdf (file singoli) su supporto adeguato (CD, DVD).

I documenti cartacei e digitali devono essere inseriti in una busta chiusa formato DIN C4, con l'indicazione esterna *Concorso di architettura, restauro di Villa Cristina, ristrutturazione e ampliamento della Cantina del vino e sistemazione paesaggistica degli Spazi esterni, IAC Mezzana, 1ª fase* e pervenire all'indirizzo di contatto entro il termine stabilito al punto 3.1.5.

## **5.2 Fase 2: progetto**

### **5.2.1 Tavole**

I concorrenti devono inoltrare i seguenti elaborati:

1. Una parte esplicativa che esprima al meglio i concetti d'intervento attraverso testi, schemi, schizzi, fotomontaggi, prospettive, ecc.  
La relazione architettonica e/o specialistica (o perlomeno un sunto significativo di essa) deve essere inserita sui piani, oltre che allegata (vedi punto 6 del presente elenco). Sono richiesti schemi concettuali delle infrastrutture coinvolte.
2. Pianta generale dell'area in scala 1:200 per la piena comprensione del concetto d'intervento sulle aree esterne, dove siano chiaramente indicati gli accessi e gli stazionamenti veicolari e pedonali nonché tutti i percorsi all'interno dell'area. Si devono rendere comprensibili i materiali delle superfici e gli elementi presenti.
3. Piante, sezioni e facciate con quote principali, in scala 1:200 per la piena comprensione sia degli interventi di Villa Cristina, che della Cantina del vino. I disegni devono comprendere, dove necessario, le aree esterne.
4. Due sezioni verticali in scala 1:20, una per villa Cristina e una per la Cantina del vino. All'interno di questi 2 oggetti l'ubicazione delle sezioni è a scelta del concorrente, laddove l'intervento del progettista è manifesto, per illustrare i concetti d'intervento anche in ambiti specifici. Tutte le sezioni devono essere complete dell'involucro interno ed esterno rappresentativo del progetto. Questi disegni devono essere accompagnati da una legenda con l'indicazione dei componenti, degli elementi, dei materiali e degli spessori, nonché per la Cantina, laddove la parte nuova assume un carattere architettonico importante della relativa parte di facciata esterna in scala 1:20.

### **5.2.2 Allegati**

5. Tabella del programma (vedi allegato W) con la distinta delle superfici nette secondo norma SIA 416.
6. Tabella riassuntiva dei costi di costruzione e dei valori referenziali (vedi allegato X), compilata con i seguenti schemi grafici in formato DIN A4 e relativa tabella superfici-volumi (vedi allegato Y) necessari alla comprensione e controllo dei calcoli:
  - volume VE secondo la norma SIA 416
  - superfici SP, e SPE secondo la norma SIA 416
  - superficie della sistemazione esterna SLE riguardo l'intera area di concorso (p 6.3 del presente bando).

La suddivisione tra le parti nuove e risanate deve essere chiaramente riconoscibile in schemi allegati dove si rappresentano le parti nuove in rosso, quelle demolite in giallo, in analogia ad una normale domanda di costruzione.

Gli specialisti forniscono i dati di loro competenza.

La stima deve contenere tutti gli onorari dei progettisti coinvolti.

7. Relazione tecnica completa su A4. La relazione deve spiegare gli interventi dal punto di vista urbanistico, architettonico, del restauro, funzionale, energetico, strutturale, infrastrutturale, di sicurezza antincendio. Negli aspetti legati al restauro, deve essere spiegato l'approccio al restauro, il concetto di restauro e di intervento di recupero architettonico del bene culturale protetto. La relazione può essere completata da schemi e rappresentazioni grafiche. La relazione riassume gli ambiti di tutti i progettisti coinvolti e deve in particolare sapere illustrare gli interventi in relazione alla sostanza esistente.
8. Riduzione di ogni tavola in formato DIN A4.

### 5.2.3 Modello

9. Modello in scala 1:500. Il modello dovrà essere rappresentato sulla base consegnata. Colore del modello: bianco.

### 5.2.4 Altri documenti – Busta d'autore

10. Una busta chiusa e sigillata (ermetica), contrassegnata con il motto e con la dicitura "Autore" e "Concorso di architettura, restauro di Villa Cristina, ristrutturazione e ampliamento della Cantina del vino e sistemazione paesaggistica degli Spazi esterni, IAC Mezzana, 2a fase". La busta, da inserire nella mappa o nel tubo delle tavole, dovrà contenere:
  - il nome e l'indirizzo esatto dell'autore o degli autori, compresi eventuali collaboratori (allegato V);
  - l'elenco degli specialisti con i relativi formulari d'iscrizione (allegato U: uno per ogni specialista);
  - il numero di conto corrente postale o bancario con una polizza di versamento, necessario per il versamento dell'indennizzo e/o dell'eventuale premio o acquisto.

### 5.2.5 Presentazione dei documenti

Tutti gli elaborati richiesti devono essere consegnati in 3 copie; 1 copia serve alla presentazione e 2 copie al controllo.

I piani richiesti avranno un formato unico di 84 x 118.8 cm (A0 orizzontale), con la direzione del NORD rivolta verso l'alto.

Per la 2ª fase sono ammesse al massimo **6** tavole.

Su ognuno degli atti dovrà essere indicato il motto e la dicitura *Concorso di architettura, restauro di Villa Cristina, ristrutturazione e ampliamento della Cantina del vino e sistemazione paesaggistica degli Spazi esterni, IAC Mezzana, 2ª fase*.

La grafica è libera.

Le tabelle da allegare, debitamente compilate, le relazioni tecniche, le riduzioni su A4 ed un CD/DVD o chiavetta USB contenente tutti i documenti senza alcun riferimento all'autore devono essere consegnate in una o più buste C4 aperte con l'indicazione "Allegati" e con il motto.

### 5.2.6 Anonimato dei progetti

Tutti gli elaborati devono essere presentati in forma anonima e contrassegnati con un motto. Il motto deve collocarsi in alto a destra.

Le tavole devono essere consegnate in una mappa o in un tubo, con l'indicazione del motto e l'indicazione del titolo:

*Concorso di architettura, restauro di Villa Cristina, ristrutturazione e ampliamento della Cantina del vino e sistemazione paesaggistica degli Spazi esterni, IAC Mezzana, 2ª fase*

L'anonimato deve essere garantito anche per tutti gli specialisti o i consulenti del gruppo di lavoro.

L'imballaggio non deve indicare il motto ma unicamente l'indicazione *Concorso di architettura, restauro di Villa Cristina, ristrutturazione e ampliamento della Cantina del vino e sistemazione paesaggistica degli Spazi esterni, IAC Mezzana, 2ª fase*, oltre all'indirizzo di contatto; questo indirizzo deve essere indicato anche quale mittente.

### 5.2.7 Varianti

Ogni partecipante può inoltrare una sola proposta di progetto, non sono ammesse varianti.

## 6. IL CONTESTO

### 6.1 Il complesso dell'Istituto Cantonale Agrario (IAC) Mezzana secondo lo studio di fattibilità

Il concorso di progetto per il "Comparto Masseria IAC Mezzana" scaturisce dallo studio di fattibilità elaborato dall'architetto Ivano Gianola nel 2003.

Riportiamo di seguito un estratto del rapporto dello studio con lo stato precedente a quello in essere e la cui attualizzazione è descritta al capitolo seguente.  
(versione completa v. allegato H).

#### Introduzione

*La tenuta di Mezzana si estende per la maggior parte sul territorio giurisdizionale di Coldrerio e per un'altra parte importante su quello di Balerna e Castel San Pietro, occupando oltre 400 mila mq, di cui 20 mila tenuti a pascolo, 50 mila coltivati a vigneto e la rimanenza riservata ad altri coltivi a scopo sperimentale e produttivo.*

*Il luogo è situato in magnifica posizione esposta a mezzogiorno e scende dolcemente fino alla linea ferroviaria del San Gottardo, oltre la quale il colle di S. Antonio di Cereda domina il bacino della Faloppia e la grande stazione merci di Chiasso.*

*Lo scenario che si ammira dal giardino dell'antica villa ha come fondale le colline a ponente di Como, le alture del Penz di Chiasso e quelle di Novazzano, con una vasta apertura fra Santo Stefano di Pedrate e il Monte Morello, che apre lo sguardo sul Varesotto dando più luce al paesaggio.*

*Da luogo di produzione e sperimentazione agricola, il complesso agrario cantonale di Mezzana vuole dotarsi di nuove funzioni che consentano anche di avvicinare un pubblico più ampio di quello degli addetti ai lavori.*

#### Infrastrutture e paesaggio

*Il paesaggio e la viabilità all'interno del complesso agrario di Mezzana sono oggi un po' trascurati e problematici. Si pensa di rivedere l'intero sistema viario semplificando i percorsi ed introducendo nuove vie, le quali assolverebbero al duplice compito di collegamento e di limite tra le partizioni dei campi, offrendo così una più chiara lettura del paesaggio.*

*Il nuovo Polo Cantonale Del Verde vuole evidenziare il binomio uomo-natura e per ciò ricorre al rigoroso contrappunto tra le geometrie dell'uno e le forme libere dell'altra.*

*Si potrebbe riassumere il progetto nell'idea di un grande parco agricolo segnato e controllato da precisi interventi di costruito e di infrastrutture per la vita dell'uomo.*

*Alla grande scala il complesso è segnato e controllato da tre nuclei di edificato posizionati in punti strategici:*

- *la piattaforma dell'abitare e delle sedi istituzionali;*
- *la stalla e l'impianto biogas;*
- *gli allevamenti alternativi.*

*Il complesso di edifici (Villa, Ex Torchio, Dormitorio, Scuola, Cantina) trova finalmente un legante ed un ordine unitario nella nuova piattaforma (costituita da un sistema di piazze e corti), divenendo così una sorta di "cittadella" che domina il paesaggio di Mezzana. Tale sensazione sarà accentuata e sottolineata a mezzogiorno da una lunga ombra orizzontale generata dallo sbalzo del nuovo "terrazzo dell'abitare".*

*La nuova stalla verrà costruita ai piedi del vigneto del Bongio sul lato ovest della tenuta. Il nuovo complesso dovrebbe comprendere anche il caseificio, il porcile, l'officina agricola e l'impianto biogas.*

*Anche l'attuale zona del porcile andrebbe riorganizzata. Qui si prevede l'eliminazione del porcile e la ristrutturazione dei due edifici oggi adibiti a casa e magazzino. Si può forse trasformare questo piccolo agglomerato in luogo per l'espressione artistica (atelier di pittura, scultura,...).*

*Per quanto concerne le coltivazioni, il progetto del paesaggio prevede una riorganizzazione globale dei campi. Invece di tanti vigneti, si consiglia di mantenere e completarne soltanto i due più estesi sui pendii di Mezzana:*

- *il vigneto del Bongio sul lato ovest di Mezzana, che fa da limite alle abitazioni di Coldrerio;*
- *il vigneto posto tra valle e monte del promontorio su cui poggia la "cittadella" di Mezzana.*

*I vigneti vengono reinterpretati come vegetazione uniforme che segna ed al contempo ordina il pendio delle colline dai piedi alla cima evidenziandone così le differenti quote.*

*Nella parte più bassa di Mezzana verrebbero a formarsi soltanto due grandi campi:*

- *un campo destinato a pascolo, delimitato dal vigneto del Bongio a ovest, dalla nuova via a nord, dal bosco e dalle nuove alberature (percorso studio dei forestali) lungo la ferrovia a sud;*
- *un campo coltivabile, situato tra il pascolo e il vigneto.*

*A ovest e ad est del pascolo, all'incrocio con la nuova via, verranno collocate rispettivamente il nucleo della nuova stalla ed il nucleo degli allevamenti alternativi.*

*I campi appena descritti sono attraversati da un torrente la cui presenza è purtroppo appena intuibile dai filari di alberi che lo accompagnano.*

*Volontà del progetto è di evidenziare la sua presenza e per questo si è pensato alla formazione di un laghetto, il quale costituirebbe una nuova attrattiva paesaggistica e andrebbe a risolvere i problemi di dissesto geologico ("scivolamento" di un terreno sull'altro) che rischiano oggi di compromettere l'esistenza stessa del torrente.*

*La parte nord del complesso di Mezzana è quella meno nota ad un pubblico esterno. Inoltre, tra i futuri obiettivi dell'azienda c'è anche l'introduzione di un punto vendita per far meglio conoscere e pubblicizzare i propri prodotti.*

*Proponiamo per tanto di costruire un piccolo edificio a mo' di padiglione a monte della strada cantonale. Ciò rappresenterebbe anche l'occasione per risistemare la strada, l'accessibilità e la viabilità sulla strada cantonale, mettendo al contempo in evidenza, assieme alla nuova piazzetta, la presenza di Mezzana e del fatto che questa esiste anche al di sopra della suddetta strada, e ne conseguirebbe un'ulteriore rivalutazione della villa.*

*Inoltre, data la sua vicinanza all'abitato e alla strada cantonale, e data la sua relazione con la zona delle serre, si propone qui un ridisegno dei limiti dei campi coltivabili secondo la geometria della "cittadella", spingendo verso una fruizione da "orto botanico": qui i campi vengono raggruppati in unico grande campo attorniato su tre lati da alberature a mo' di bosco e aperto a sud verso la nuova piazzetta ed il punto vendita di Mezzana.*

*All'estremità nord di Mezzana si è deciso infine di lasciare aperta e finanche rafforzare la vista verso i luoghi più distanti, formando come un "cannocchiale" puntato sulle alture più a nord.*

#### *Gli edifici*

*Il complesso di edifici (Villa, Ex Torchio, Dormitorio, Scuola, Cantina) trova finalmente un legante ed un ordine unitario nella nuova piattaforma (costruita da un sistema di terrazze e corti), divenendo così una sorta di "cittadella" che domina il paesaggio di Mezzana.*

*Tale sensazione sarà accentuata e sottolineata a mezzogiorno da una lunga linea orizzontale generata dallo sbalzo del nuovo "terrazzo dell'abitare".*

## 6.2 Il nucleo degli edifici presenti e le trasformazioni in corso

### **Villa Cristina (A)**

Edificio tutelato quale bene culturale d'interesse cantonale, in vigore.

Per la sua importanza storica, la villa deve mantenere e rafforzare la sua immagine e la sua funzione di sede istituzionale e di rappresentanza, anche per eventi al di fuori delle attività dell'Istituto.

In essa andranno collocate le seguenti funzioni:

- gli uffici amministrativi;
- le sale di rappresentanza, le sale riunioni;
- la biblioteca / centro di documentazione.

### **Ex Torchio (B)**

Edificio tutelato quale bene culturale d'interesse cantonale, in vigore.

Un tempo indicata anche come "casa del Gastaldo", oggi questo manufatto è mal occupato da funzioni tra loro discordanti. Non sono ancora definiti i futuri contenuti. Questo edificio non è oggetto del presente concorso.

### **Cantina (C)**

Alcuni spazi della cantina sono stati recentemente oggetto di ristrutturazione interna, rafforzando le funzioni legate alla vinificazione. Il presente concorso implica il completamento delle superfici richieste ed il risanamento degli spazi esistenti secondo necessità.

Comparto Masseria:

### **Ex Caseificio, ora Dormitori (D)**

### **Ex Stalla, ora Mensa e Sala multiuso (E)**

L'intervento è frutto del concorso del 2008, vinto dagli architetti Michele e Francesco Bardelli di Locarno, che hanno riconvertito gli spazi dell'ex Stalla - i cui contenuti sono stati trasferiti in una nuova struttura costruita fuori dal perimetro del comparto - nelle funzioni di Mensa, con relative cucine e di una Sala multiuso per gli incontri e le manifestazioni dell'Istituto Agrario, mentre l'ex caseificio è stato demolito e sostituito dai nuovi Dormitori.

I progettisti così lo descrivono:

*Il progetto consolida il principio insediativo della tenuta di Mezzana: la vecchia stalla, ripulita dalle edificazioni successive, assume il suo nuovo ruolo di edificio pubblico, ospitando la mensa e la sala multiuso, e come elemento emergente si proietta verso la campagna oltre il limite costruito del grande terrazzo.*

*Ad ovest il muro di sostegno si conclude con il nuovo volume del dormitorio, che sostituendo il vecchio caseificio forma con l'edificio della stalla una corte aperta sul paesaggio.*

*Il progetto attualizza e reinterpreta il tema dei grigliati di mattoni paramano dell'originale stabile agricolo, che vengono riproposti come protezione solare per la sala multiuso ricavata nel grande spazio che ospitava in origine le balle di fieno, e reinterpretati ad un'altra scala nell'alternanza di pieno e di vuoto sulle facciate del dormitorio verso la corte.*

### **Edificio delle Aule (F)**

L'edificio delle aule ha occupato il posto dell'edificio originale dei dormitori, a seguito del concorso del 2006 e viene così descritto dai progettisti, lo studio d'architettura Conte, Pianetti, Zanetta di Carabbia:

*Il programma della nuova scuola è stato scomposto in tre edifici dalla dimensione contenuta. La loro posizione planivolumetrica è determinata dalla ricerca di un equilibrio spaziale tra pieni e vuoti, che danno origine ad un sistema di piazzette, passaggi e scale che collegano le diverse parti della nuova cittadella e creano delle aree di rispetto nei confronti degli edifici esistenti.*

*Tra i nuovi edifici si crea un'ulteriore corte, raggiungibile da tutti i lati, che diventa il cuore dell'edificio scolastico, spazio di distribuzione e nel contempo luogo di raccoglimento. I "vuoti", controllati e intimi, diventano complementari ai giardini pensili antistanti la villa, sollevati dal suolo e aperti sulla vastità del territorio.*

*Seminare, coltivare, arare, piantare, le attività svolte all'interno della scuola agraria sono direttamente o indirettamente legate al suolo, che l'uomo modella e lavora. La terra è il materiale principale utilizzato per costruire i nuovi edifici. Essa emerge dal suolo e diventa facciata, trasformandosi simbolicamente in vetrina del "nuovo polo cantonale del verde".*

*Il nuovo complesso scolastico si ancora al suolo in maniera decisa instaurando una relazione fisica con esso.*

### **Posteggi e centrale termica (G)**

L'area sud occidentale del campus, in prossimità della centrale termica, la cui progettazione è in fase definitiva, è destinata ad accogliere la principale zona di parcheggio dell'Istituto. I posteggi ora disordinatamente disposti all'entrata di Villa Cristina andranno quindi eliminati. Presso la Villa e la Cantina sono da predisporre unicamente pochi stalli di prossimità, in parte già indicati nel *piano del verde* (allegato I).

Gli accessi dalla strada cantonale non si possono modificare rispetto alla situazione esistente.

### **6.3 Area di concorso**

L'area di concorso è indicata sull'allegato C: *Area di concorso*.

## **7. ASPETTI ECONOMICI**

### **7.1 Investimento e determinazione dei costi**

Per la realizzazione degli interventi indicati nel presente bando per il restauro di Villa Cristina, della Cantina del vino e degli spazi esterni, l'ente banditore dispone di una stima sommaria dei costi massimi di investimento (tetto massimo di spesa) quantificato in complessivi CHF 12'250'000.- (grado di precisione +/- 20%) iva compresa. La stima sommaria dei costi massimi di investimento (tetto massimo di spesa) comprende le cifre dei gruppi secondo il metodo eCCC-E da B a G + I, V e Z.

Sono esclusi i costi legati alle opere del restauro specialistico (affreschi, pitture, elementi decorativi), le attrezzature specifiche della Villa e della Cantina del vino (arredo da ufficio e botti o materiali di produzione del vino) e i costi legati agli onorari degli specialisti non inclusi nel presente bando di concorso. Si rende attenti che sono inclusi i costi legati all'arredo della biblioteca e delle sale lettura.

I costi dovranno essere strutturati e restituiti sulla base della gerarchia della Norma SN 506 511 eCCC-E "Codice dei costi di costruzione – Edilizia".

Il livello di approfondimento richiesto in fase di concorso è quello del "gruppo principale di elementi", ambito degli studi preliminari.

I costi dovranno essere suddivisi e ripartiti nei sotto progetti seguenti:

- Villa Cristina
- Cantina vini
- Sistemazione esterna
- Costi complessivi (totale)
- Ripartizione dei costi per indici di riferimento (costi al m2 e al m3) per ogni sotto progetto

Nell'allegato X è riportata la tabella di riferimento indicante la gerarchia applicata e la grandezza di riferimento per la stima dei costi.

Per approfondimenti si rimanda alla Norma SN 506 511 eCCC-E.

Per la realizzazione degli interventi indicati l'ente banditore si attende proposte economiche, la cui entità verrà verificata con gli atti consegnati.

L'analisi dei costi si baserà, oltre che sulle caratteristiche specifiche di ogni progetto, sui dati quantitativi e qualitativi indicati.

## 7.2 **Basi di calcolo per l'onorario**

In sede di mandato (vedi punto 2.10), per il calcolo degli onorari dei singoli progettisti il committente applicherà al massimo i seguenti fattori o parametri, tenendo pure conto del limite per la tariffa oraria h della risoluzione del Consiglio di stato n. 2944 del 14 giugno 2005, ossia l'80% della tariffa oraria media del KBOB 2016.

### Elenco fattori e parametri

#### **Architetto**

- Coefficienti Z applicati (2015)  $Z_1 = 0.062$   $Z_2 = 10.58$
- Grado di difficoltà secondo suddivisione nelle categorie d'edilizia (scuole speciali e impianti produzione agricola, mediato categoria IV)  $n = 1.0$
- Frazione percentuale delle prestazioni minimo  $q = 68.5\%$
- Fattore di adeguamento  $r = 1.1$  (Villa Cristina);  $r = 1.0$  (Cantina)
- Fattore di gruppo  $i = 1.0$
- Supplemento per prestazioni di coordinatore interdisciplinare 5%

Per quel che riguarda le frazioni percentuali (q) si intendono le seguenti prestazioni:

4.31 Progetto di massima (progetto di massima e stima dei costi)	6.0%
4.32 Progetto definitivo	21.0%
4.33 Procedura di autorizzazione	2.5%
4.41 Procedura d'appalto	18.0%
4.51 Progetto esecutivo (escluso i contratti di appalto 1%)	15.0%
4.52 Esecuzione (direzione architettonica)	6.0%
<b>Totale</b>	<b>68.5%</b>

#### **Ingegnere civile** (ingegnere quale specialista)

- Coefficienti Z applicati (2015)  $Z_1 = 0.075$ ;  $Z_2 = 7.23$
- Grado di difficoltà  $n = 1.0$
- Frazione percentuale delle prestazioni  $q = 100.0\%$
- Fattore di adeguamento  $r = 1.0$
- Fattore di gruppo  $i = 1.0$

Per quel che riguarda le frazioni percentuali (q) si intendono le seguenti prestazioni:

4.31 Progetto di massima	6.0%
4.32 Progetto definitivo	24.0%
4.33 Procedura di autorizzazione	0.0%
4.41 Procedura d'appalto	10.0%
4.51 Progetto esecutivo	15.0%
Supplemento per strutture portanti	30.0%
4.52 Esecuzione	15.0%
<b>Totale</b>	<b>100.0%</b>

#### **Ingegnere elettrotecnico**

- Coefficienti Z applicati (2015)  $Z_1 = 0.066$ ;  $Z_2 = 11.28$
- Grado di difficoltà  $n = 1.0$
- Frazione percentuale delle prestazioni  $q = 100.0\%$
- Fattore di adeguamento  $r = 1.0$
- Fattore di gruppo  $i = 1.0$

Per quel che riguarda le frazioni percentuali (q) si intendono le seguenti prestazioni:

4.31 Progetto di massima	6.0%
4.32 Progetto definitivo	18.0%
4.41 Procedura d'appalto	21.0%
4.51 Progetto esecutivo	45.0%
4.53 Messa in esercizio	10.0%
<b>Totale</b>	<b>100.0%</b>

### **Ingegnere RVCS**

- Coefficienti Z applicati (2015)  $Z_1 = 0.066$   $Z_2 = 11.28$
- Grado di difficoltà  $n = 1.0$
- Frazione percentuale delle prestazioni  $q = 100.0\%$
- Fattore di adeguamento  $r = 1.0$
- Fattore di gruppo  $i = 1.0$

Per quel che riguarda le frazioni percentuali (q) s'intendono le seguenti prestazioni:

4.31 Progetto di massima	6.0%
4.32 Progetto definitivo	20.0%
4.41 Procedura d'appalto	23.0%
4.51 Progetto esecutivo	41.0%
4.53 Messa in esercizio	10.0%
<b>Totale</b>	<b>100.0%</b>

In generale per tutti i progettisti, per prestazioni specifiche in tariffa oraria, il fattore di correzione "a" non potrà in alcun caso superare quello definito dal "Coordinamento degli organi della costruzione e degli immobili della Confederazione" per l'anno 2015 e il prezzo orario non potrà superare il limite per la tariffa oraria h della risoluzione del Consiglio di stato n. 2944 del 14 giugno 2005 ossia, l'80% della tariffa oraria media del KBOB 2016.

### **7.3 Adeguamento al rincaro**

L'adeguamento al rincaro degli onorari avverrà secondo le indicazioni emanate dal "Coordinamento degli organi della costruzione e degli immobili della Confederazione" (KBOB).

## **8. COMPITI E OBIETTIVI DEL CONCORSO**

Gli interventi oggetto del presente concorso si riferiscono a temi legati alla parte amministrativa e rappresentativa (Villa Cristina), alla vinificazione (Cantina del Vino) e alla sistemazione esterna generale del comparto con i relativi percorsi.

### **8.1 Villa Cristina**

La Villa necessita di un intervento di recupero architettonico, dopo gli interventi invasivi a cui è stata sottoposta negli anni '70 del '900 e di un restauro a carattere conservativo per le componenti storiche superstiti.

Tenuto conto del suo stato di conservazione, precario in alcuni settori e nelle infrastrutture, sono da considerare ampi interventi di risanamento, di recupero e di restauro.

Si tratta inoltre di ubicare gli spazi richiesti all'interno dell'edificio esistente, considerando le caratteristiche storiche dell'edificio e il grado di protezione. Quasi tutte le funzioni richieste già si trovano all'interno della Villa (vedi schemi allegati), la quale si è vista liberare dei locali con la costruzione del nuovo edificio delle aule. E' possibile che rimangano alcuni locali senza destinazione, i quali potranno essere considerati come riserva futura agevolando un'organizzazione degli spazi all'interno dei vari ambiti, razionale e non dispersiva.

Gli interventi necessari all'adeguamento normativo dell'edificio e alla distribuzione dell'impiantistica non dovranno pregiudicare né la qualità architettonica del monumento né la sostanza storica.

L'edificio attuale non risulta coibentato. Al progettista (team) si chiede di presentare proposte di miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio compatibili con la sostanza monumentale e tenendo in considerazione l'Art. 5 del RUE n che permette deroghe per interventi sui beni culturali. Non è richiesto il raggiungimento di standard Minergie.

### **8.1.1 Scuola**

La Scuola è un centro di formazione per le professioni nel settore del verde, affiancando all'originario indirizzo agricolo le formazioni di selvicoltore, giardiniere, fiorista e la formazione empirica del settore giardinaggio-orticoltura. Gli spazi destinati alla Scuola, nella Villa, oltre che le superfici di amministrazione, comprendono un centro per la documentazione agricola, aperto sia agli studenti dell'Istituto, che ad utenti esterni.

### **8.1.2 Azienda**

L'azienda agricola adempie attualmente ad una molteplicità di funzioni che vanno ad aggiungersi al suo ruolo prioritario di supporto alle formazioni agricole di base e alla formazione continua. Gli insegnanti delle materie professionali, grazie all'azienda della scuola, sono infatti in continuo contatto con i problemi e la realtà giornaliera dell'agricoltura pratica. I più coinvolti fra gli stessi svolgono, presso i vari settori aziendali in collaborazione con gli Istituti Ufficiali di Ricerca agronomica, attività di ricerca e sperimentazione legata alla realtà pratica e le cui risultanze sono a beneficio dell'agricoltura del nostro Cantone.

L'azienda agraria è anche sede di corsi pratici di formazione continua per i quali si constata un accresciuto interesse da parte di persone che all'agricoltura si dedicano in modo soltanto amatoriale. Presso i vari settori dell'azienda svolgono attività istruttive gli allievi che a Mezzana frequentano le cosiddette *settimane verdi*.

Numerose visite di esterni (ad esempio scuole) vengono accolte durante l'anno e dimostrano grosso interesse per i differenti settori e, specialmente cantina vino, stalla e ortofrutticola diventano luoghi ove poter dialogare su temi legati all'agricoltura o all'ecologia.

Gli spazi destinati all'Azienda, nella Villa, sono essenzialmente amministrativi.

### **8.1.3 Regio Insubrica**

La Comunità di lavoro Regio Insubrica promuove la cooperazione transfrontaliera nella regione italo-svizzera dei Laghi Prealpini e favorisce la presa di coscienza dell'appartenenza ad un territorio che è iscritto, al di là dei confini istituzionali, nella geografia, nella storia, nella cultura e nella lingua. Gli spazi destinati alla Regio Insubrica sono essenzialmente amministrativi.

### **8.1.4 Spazi comuni**

Approfittando degli ampi e suggestivi ambienti, la Villa offre spazi per incontri inerenti le attività dell'Istituto, anche aperti al pubblico esterno.

### **8.1.5 Collegamenti verticali, servizi igienici, locali di deposito o tecnici.**

La Villa è sprovvista di un ascensore, per cui occorre prevederne l'inserimento per garantire l'accessibilità a tutti i livelli, nel rispetto e conseguentemente alla norma SIA 500 "costruzioni senza ostacoli".

L'inserimento dell'ascensore deve tenere conto delle caratteristiche architettoniche e monumentali del bene culturale protetto.

I servizi devono essere previsti sia per gli utenti esterni, che per gli studenti e le diverse funzioni amministrative descritte. Nel caso in cui i servizi igienici vengano mantenuti al livello intermedio (posizione attuale), quelli destinati ai disabili devono essere accessibili

secondo la norma SIA 500 o previsti in una posizione indipendente che sia conforme alle esigenze normative specifiche.

A complemento delle superfici principali sono da predisporre alcune funzioni di deposito o tecniche distributive.

### **8.1.6 Spazi esterni**

Gli spazi esterni della Villa sono indicati nella planimetria area di concorso come A1. Il progettista deve fornire proposte sulla loro sistemazione tenendo conto delle diverse situazioni ed esigenze e delle indicazioni fornite dallo *studio di fattibilità* e dal *piano del verde* dell'architetto Ivano Gianola, così come del carattere storico monumentale e delle relazioni con le preesistenze storiche.

## **8.2 Cantina del Vino**

### **8.2.1 Edificio**

La Cantina è il luogo dove avviene la vinificazione delle uve prodotte nell'Azienda di Mezzana a Balerna, Castel Grande e Castel di Montebello a Bellinzona e di alcuni conferitori privati del Mendrisiotto. Essa accoglie la ricezione delle uve e un locale per incontri o degustazioni al primo piano, la vinificazione al piano terreno e una cantina per l'invecchiamento al piano interrato. A fianco del locale di vinificazione si trova il magazzino nel quale si esegue l'imbottigliamento e lo stoccaggio delle bottiglie fino alla vendita.

Per la Cantina è da prevedere il risanamento della sostanza esistente e il miglioramento della qualità ambientale, nonché il trasferimento di alcune funzioni di stoccaggio all'interno di un piccolo ampliamento, che andrà pure a sostituire le autorimesse ad ovest, non adatte allo scopo oltre ad essere poste fuori la zona edificabile. Alcuni lavori di risanamento o di ristrutturazione sono già stati eseguiti nel corso degli ultimi anni. Alcune funzioni sono elencate nel programma, ma la loro ubicazione rimane quella odierna. Queste ultime funzioni sono evidenziate in corsivo.

L'edificio attuale non risulta coibentato. Al progettista (team) si chiede di presentare proposte di miglioramento dell'efficienza energetica tenendo in considerazione delle funzioni e caratteristiche dell'edificio. Si deve rispondere alle esigenze specifiche indicate dall'utenza (allegati R). Non è richiesto il raggiungimento di standard Minergie.

### **8.2.2 Spazi esterni**

La sistemazione della Cantina e il suo ampliamento vogliono farsi promotori della sistemazione esterna in particolare dell'area a valle, che è da ridisegnare con proposte di contenuto e modalità a scelta del progettista, tenendo conto delle relazioni con i nuovi edifici e il resto delle aree verdi circostanti e delle indicazioni fornite dal *Piano del Verde*.

## **8.3 Approvvigionamento energetico**

La produzione energetica verrà eseguita nella futura area di parcheggio, con un sistema a cippato e trasmessa attraverso teleriscaldamento. I collegamenti fino ai bordi di Villa Cristina e della Cantina sono già stati predisposti e non sono pertanto oggetto del presente concorso. I progettisti devono occuparsi unicamente della distribuzione all'interno degli edifici.

## **8.4 Posteggi e accessibilità**

I posteggi da ubicare sono indicati nella planimetria generale (allegato C). Bisogna tenere conto dell'accessibilità alla Cantina con veicoli di grossa dimensione (automezzo e rimorchio 18 m x 2.5 m) all'entrata del magazzino (piano 0, lato Sud-Ovest). Al portone di ricezione della vendemmia (piano 1, lato Nord-Ovest) si deve accedere con un trattore più rimorchio 12 m x 2.5 m per la cui manovrabilità è indispensabile predisporre un'adeguata piazza di giro (possibilità di rivedere gli accessi alla Cantina).

## 8.5 Spazi esterni

L'architetto deve studiare la sistemazione di tutto lo spazio esterno (allegato C) elaborando un concetto di intervento che tenga conto del valore unitario del comparto e delle relazioni con gli edifici nuovi, esistenti e storici, così come delle indicazioni fornite dal Piano del Verde. Sono da studiare i percorsi e le materializzazioni delle varie superfici, così da garantire la fruibilità a tutte le utenze (compresi i diversamente abili).

## 8.6 Il programma

Le superfici indicate corrispondono alla superficie netta secondo l'art. 2.1 della norma SIA 416, ed. 2003. Non sono compresi, oltre agli elementi costruttivi, anche gli spazi di collegamento, corridoi, scale, eccetera.

### 8.6.1 Villa Cristina

E' auspicabile l'ubicazione della parte amministrativa della Scuola e dell'Azienda al piano terreno. La biblioteca può collocarsi anche al piano superiore. E' importante che le varie funzioni siano gestite razionalmente, in maniera chiara evitando di mescolare le utenze. Lo sviluppo del programma dovrà considerare la qualità degli spazi valorizzando l'edificio. Risulta possibile e accettabile che, adattandosi ai locali esistenti, alcuni spazi risultino più ampi di quanto richiesto; sono invece da evitare spazi più ridotti rispetto alle esigenze descritte.

*In corsivo gli spazi che permangono nella loro posizione originale*

1	<u>Scuola</u>				
1.1	Ufficio direttore	1	15-18 m <sup>2</sup>	15-18 m <sup>2</sup>	1 persona
1.2	Ufficio vicedirettore	1	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	1 persona
1.3	Ufficio docenti	1	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	3 membri corpo docenti
1.4	Biblioteca	1	160 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	1 persona
					<i>centro documentazione agricola composto da: spazio bibliotecario (ufficio e distribuzione libri), biblioteca e spazi lettura / consultazione</i>
	<hr/>			214 m <sup>2</sup>	
2	<u>Azienda</u>				
2.1	Ufficio apprendista	1	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	1 persona, ufficio con sportello
2.2	Ufficio direttore	1	15-18 m <sup>2</sup>	15-18 m <sup>2</sup>	1 persona
2.3	Ufficio contabile	1	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	1 persona
2.4	Ufficio ingegneri	1	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	2 persone
2.5	Ufficio ingegneri	1	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	2 persone
	<hr/>			78 m <sup>2</sup>	
3	<u>Regio Insubrica</u>				
3.1	Amministrazione	1	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	2 persone
3.2	Ufficio segretariato	1	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	1 persona
3.3	Sala Riunioni	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	
3.4	Archivio	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	
	<hr/>			76 m <sup>2</sup>	

4	<u>Spazi comuni</u>					
4.1	Locale ricezione	1	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>		Ricezione e prima accoglienza per persone esterne che arrivano alla scuola o all'azienda, tramite sportello informazioni
4.2	Sala conferenze e riunioni	1	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>		Sala comune per Scuola (riunioni docenti e incontri vari) e Azienda (ricevimento clienti e riunioni di lavoro)
4.3	Stamperia	1	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>		in comune Scuola e Azienda Se il progetto non permette la pertinenza del raggruppamento dei locali, prevedere due locali separati localizzati in maniera corretta
4.4	<i>Sala Blu</i>	1	26 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>		sala conferenze, incontri, letture
4.5	<i>Sala Rosa</i>	1	39 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		sala conferenze, incontri, letture
4.6	<i>Sala Nuova</i>	1	58 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>		sala conferenze, incontri, lezioni
4.7	<i>Sala Conferenze</i>	1	87 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>		sala conferenze, incontri, lezioni
<hr/>						
	Totale spazi comuni			262 m <sup>2</sup>		
5	<u>Locali tecnici, depositi e servizi</u>					
5.1	Locali di deposito, archivi	3	30 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>		Archivio amministrativo per deposito materiale anche cartaceo, 1 per ogni utenza
5.2	Centrale termica	1	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>		Posizione vincolata a ingresso distribuzione, alimentazioni allacciamenti esterni (vedi allegato G piano teleriscaldamento)
5.3	Locale pulizia	1	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>		con vuotatoio
5.4	Locale server (CSI)	1	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>		centro smistamento verso serra e officina
5.5	servizi igienici dipendenti					servizio uomini: 1 cabina wc con lavello 1 pissoir 1 lavandino nel disimpegno
						servizio donne: 1 cabina wc con lavello 1 lavandino nel disimpegno serve anche quale servizio invalidi
5.6	servizi igienici ospiti					servizio uomini: 1 cabina wc con lavello 1 pissoir 1 lavandino nel disimpegno servizio donne: 2 cabine wc con lavello servizio invalidi: 1 cabina wc con lavello accesso indipendente
<hr/>						
	Totale locali tecnici, depositi, servizi			117 m <sup>2</sup>		escluso servizi

## 8.6.2 Cantina

In corsivo gli spazi che permangono nella loro posizione originale

<u>6 Deposito e invecchiamento (piano interrato)</u>					
6.1	Locale invecchiamento	1	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	
6.2	Locale invecchiamento	1	74 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	
6.3	Deposito	1	6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	
6.4	Locale condizionatore	1	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	
<hr/>				Totale deposito e invecchiamento	165 m <sup>2</sup>
<u>7 Vinificazione e invecchiamento (piano terra)</u>					
7.1	Locale vinificazione	1	104 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	
7.2	Locale torchio	1	41 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	
7.3	Locale imbottigliamento	1	109 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	
7.4	Entrata teleriscaldamento	1	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	
<hr/>				Totale vinificazione e invecchiamento	266 m <sup>2</sup>
<u>8 Ricezione uva, degustazione, uffici (primo piano)</u>					
8.1	Ricezione uva	1	63 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	
8.2	Deposito ricezione uva	1	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	
8.3	Ufficio	1	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	
8.4	Ufficio	1	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	
8.5	Servizio, deposito	1	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	
8.6	Sala degustazione	1	95 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	degustazioni, corsi, incontri
8.7	Cucina e saletta	1	13 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	
8.8	Servizio	1	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	
<hr/>				Totale ricezione uva, degustazione, uffici	233 m <sup>2</sup>
<u>9 Depositi (piano sottotetto)</u>					
9.1	Deposito	1	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	
9.2	Deposito	1	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	
9.3	Deposito	1	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	
9.4	Deposito	1	23 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	
<hr/>				Totale depositi	74 m <sup>2</sup>
<u>10 Nuovi spazi</u>					
10.1	Locale invecchiamento	1	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	Locale per invecchiamento botti barrique da 225 litri. Accessibilità con piccolo mezzo sollevatore
10.2	Locale FA	1	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	Locale per alloggiare piccoli volumi in fermentazione alcolica e 2 vasche da 60 hl l'una
10.3	Magazzino	1	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	per palette bottiglie
10.4	Magazzino	1	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	per materiale imballaggi
<hr/>				Totale nuovi spazi	210 m <sup>2</sup>

## **8.7 Esigenze costruttive, esecutive e normative**

Gli interventi oggetto del concorso dovranno tener conto del quadro normativo e direttivo assunto quale riferimento per interventi presso edifici dello Stato (allegato K). E' inoltre da osservare la Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) del 1997 (allegato O) ed il rispettivo regolamento sulla protezione dei beni culturali del 2004 (allegato O).

Gli interventi su Villa Cristina e sulla Cantina vini non devono per forza avvenire in contemporanea e la realizzazione non dovrà compromettere la funzionalità dei servizi e delle attività all'interno della Villa e della Cantina. In particolare si specifica che gli interventi presso la Cantina del vino, o ad essa direttamente legati, devono essere eseguiti nei mesi da gennaio fino ad agosto, così da garantire l'utilizzo della cantina durante il periodo di vinificazione. L'accesso alla cantina deve essere sempre garantito, anche durante l'esecuzione dei lavori.

Lo sviluppo di Villa Cristina, sia nella fase di concorso che nelle successive fasi, dovrà tenere conto delle indagini preliminari eseguite dal restauratore (allegato P) nell'ambito del progetto di restituzione degli spazi. Il progettista selezionato (team) dovrà coordinarsi col restauratore e con gli organi di vigilanza (Ufficio beni culturali "UBC" e Commissione beni culturali "CBC") nel rispetto del progetto e dell'esecuzione dei lavori sul bene culturale protetto.

Per entrambi gli edifici si devono considerare gli eventuali costi aggiuntivi derivanti da un'eventuale realizzazione a tappe.

## **8.8 Prescrizioni edili: il Piano Regolatore e regolamento edilizio, Vincoli conservativi**

L'area di concorso è definita a Piano Regolatore del comune di Coldrerio quale "zona per edifici pubblici" (Art. 62). Per quanto riguarda l'indice di occupazione, l'indice di sfruttamento, l'indice di edificabilità e l'altezza massima non vi sono prescrizioni.

È presente un perimetro di rispetto per l'intero comparto di Mezzana (allegato M). Esso si estende in tutto il comparto agrario a valle della strada cantonale. Il perimetro di rispetto in vigore comporta che tutta l'area debba armonizzarsi ed essere in sintonia con un concetto che valorizzi e dialoghi con gli importanti edifici storici esistenti.

Su Villa Cristina incide una tutela culturale d'interesse cantonale, in vigore. La tutela dell'intero edificio comporta il mantenimento della costruzione esistente nella sua sostanza storica e nella sua tipologia con conseguente valorizzazione. Possono essere ammesse modifiche di grado inferiore presso parti che non possiedono rilevanza e che non incidono sulla sostanza storica di valore.

Sono da prendere in considerazione tutti i documenti sulla storia e sulla sostanza monumentale degli edifici.

La Cantina non possiede vincoli conservativi particolari. Si chiede che venga mantenuta, risanata, ampliata e valorizzata.

## 9. CRITERI DI GIUDIZIO

### 9.1 Fase 1: procedura di selezione

1. Esperienza dello studio  
Esperienza globale dello studio in lavori progettati e realizzati.
2. Qualità delle referenze  
Qualità specifica delle referenze presentate.
3. Organizzazione e struttura dello studio  
Risorse e struttura dello studio in relazione alle esigenze richieste.

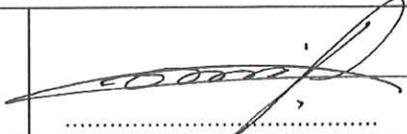
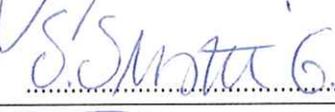
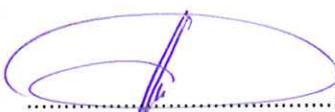
### 9.2 Fase 2: progetto

4. Inserimento nel contesto
  - la riconoscibilità di un concetto chiaro d'intervento in dialogo con l'esistente;
  - il concetto generale di sistemazione esterna.
5. Aspetti architettonici
  - la qualità architettonica degli interventi di restauro e recupero per rapporto all'inserimento del programma nel complesso monumentale protetto;
  - la chiarezza degli interventi tipologici in rapporto alla funzione e alla distribuzione;
  - la qualità e funzionalità degli spazi e la loro espressione formale-strutturale per rapporto alla valorizzazione della sostanza monumentale protetta;
  - la qualità degli spazi risanati;
  - la qualità degli spazi nuovi.
6. Aspetti costruttivi
  - la coerenza fra le scelte architettoniche e le scelte costruttive o strutturali;
  - la cura delle scelte relative allo "stile" costruttivo, all'uso dei materiali e componenti in ordine alla costruzione, alla manutenzione, alle emissioni nocive, alla flessibilità nel tempo, alla dismissione finale.
7. Aspetti riguardante l'energia e la sostenibilità
  - le scelte atte a migliorare l'efficienza energetica degli edifici.
8. Aspetti finanziari
  - la sostenibilità finanziaria, in relazione ai presunti costi d'investimento e sul ciclo di vita degli edifici (costo globale).

Gli aspetti relativi ai singoli criteri, delle 2 fasi, saranno valutati nel loro complesso.

## 10. APPROVAZIONE

Il presente bando è stato approvato dall'ente promotore e dalla giuria.

il presidente	Architetto Piero Conconi	
I membri	Architetto Martin Boesch	
	Architetto Ivano Gianola	
	Architetto Sabina Snozzi Groisman	
	Signor Gianmarco Petrini	
	Architetto Tiziano Jam	
	Specialista in ingegneria del costruito Timothy Delcò	
I supplenti	Architetto Belén Alves Pfister	
	Architetto Salvatore Ferrara	