

**Ente casa anziani
Canobbio-Lugano**



NUOVA CASA PER ANZIANI LOCALITÀ CORBA CANOBBIO

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE
PER TEAM INTERDISCIPLINARE
CON PROCEDURA SELETTIVA
(art. 12 CIAP)**

Rapporto finale della giuria

24 ottobre 2018



SOMMARIO

1.	INTRODUZIONE	3
1.1	Premessa	3
1.2	Ente banditore e segretariato	3
1.3	Tipo di concorso	3
1.4	Temi e obiettivi	3
1.5	Investimento previsto	4
1.6	Scadenario	4
2.	LUOGO DELLA RIUNIONE E PRESENZE	5
3.	ORDINE DEL GIORNO	5
4.	PROTOCOLLO DI RICEZIONE E VALUTAZIONE FORMALE DELLE CANDIDATURE	6
4.1	Progetti consegnati	6
4.2	Esame preliminare dei progetti	6
4.3	Proposta del segretariato	7
5.	AMMISSIONE AL GIUDIZIO	8
5.1	Rispetto dei requisiti formali	8
5.2	Rispetto del programma di concorso	8
6.	VALUTAZIONE	9
6.1	Criteri di valutazione	9
6.2	Primo turno di valutazione	10
6.3	Secondo turno di valutazione	15
6.4	Valutazione finale	17
7.	DECISIONI DELLA GIURIA	20
7.1	Classifica dei progetti	20
7.2	Aggiudicazione dei premi e degli acquisti	20
7.3	Raccomandazione al committente	21
7.4	Indicazioni di massima per l'elaborazione del capitolato d'onori della fase di approfondimento	21
7.5	Considerazioni finali	21
8.	APPROVAZIONE DEL RAPPORTO	22
9.	IDENTIFICAZIONE DEGLI AUTORI	23
10.	ALLEGATI	26
10.1	Protocollo delle decisioni della giuria, 24.10.2018	26
10.2	Protocollo di consegna degli elaborati e esame preliminare dei progetti, 23.10.2018	26
10.3	Analisi dei costi, 25.10.2018	26



1. INTRODUZIONE

1.1 Premessa

1.2 Ente banditore e segretariato

Il concorso è bandito dall'Ente autonomo Casa per anziani Canobbio-Lugano (in seguito definito anche committente).

c/o Comune di Canobbio
Via Trevano 13
6952 Canobbio

Il segretariato di concorso è svolto da: Studi Associati SA
Via Zurigo 19
6900 Lugano

1.3 Tipo di concorso

La presente procedura è un concorso di progetto con procedura selettiva (art. 12 CIAP).

1.4 Temi e obiettivi

L'Ente Casa per anziani Canobbio-Lugano ha il mandato da parte dei due Comuni di riferimento di realizzare una nuova casa per anziani medicalizzata in località Corba a Canobbio, per un totale di 80 posti letto, con due reparti standard di circa 55 posti e un reparto protetto per 25 ospiti affetti da deficit cognitivi. Sono inoltre previsti un asilo nido per 25 bambini e un rifugio della protezione civile.

I progettisti erano chiamati a sviluppare una proposta che tenesse in considerazione:

- la funzione sociale e pubblica dell'edificio, con particolare attenzione alla possibilità di fruizione degli spazi comuni e degli aperti, onde generare un luogo di aggregazione sociale;
- l'integrazione nel contesto urbanistico e paesaggistico;
- la funzionalità degli accessi per tutti i tipi di mobilità;
- l'organizzazione interna, in funzione delle relazioni funzionali tra i vari contenuti del programma degli spazi;
- l'organizzazione, l'arredo e la qualità degli spazi esterni;
- l'efficacia e la razionalità degli interventi costruttivi, la durevolezza dei materiali proposti, i dettagli costruttivi e la validità del concetto energetico;
- l'economicità dell'investimento proposto e la razionalità della manutenzione dell'edificio.



1.5 Investimento previsto

Il committente si è posto un limite di investimento massimo di 25 Mio CHF, inclusi gli onorari e l'IVA, per i seguenti capitoli del Codice svizzero dei costi di costruzione (CCC):

CCC	1	Lavori preliminari (senza il costo del terreno CCC 0)
CCC	2	Edificio (inclusi in particolare gli impianti RCVS ed elettrici)
CCC	3	Attrezzature di esercizio
CCC	4	Lavori di sistemazione esterna
CCC	9	Arredamento

Sono esclusi dal calcolo dei costi di investimento le posizioni CCC 0 "costo del terreno" e CCC 5 "costi secondari e transitori".

1.6 Scadenario

Selezione

Pubblicazione	7 luglio 2017
Messa a disposizione della documentazione per la candidatura	dal 7 luglio 2017
Consegna della documentazione di candidatura	7 agosto 2017
Valutazione e selezione dei team di progettazione	22 maggio 2018 ¹
Comunicazione ai candidati, con scadenario definitivo	5 giugno 2018

Concorso

Messa a disposizione della documentazione	5 giugno 2018
Consegna degli elaborati	28 settembre 2018
Consegna del plastico	12 ottobre 2018
Riunione della giuria	23 e 24 ottobre 2018

¹ A seguito dell'inoltro di un ricorso contro il Programma di concorso, la procedura è stata sospesa. Essa è stata riattivata dopo che il Tribunale federale, a richiesta del consulente giuridico dell'Ente banditore, ha attestato di non aver registrato alcuna impugnativa contro la sentenza 2 marzo 2018 con la quale il Tribunale amministrativo ha rigettato il gravame proposto avverso la documentazione di gara, confermando la bontà delle condizioni di partecipazione al concorso scelte dell'Ente banditore e dalla giuria.



2. LUOGO DELLA RIUNIONE E PRESENZE

La giuria si è riunita per la valutazione dei progetti consegnati presso la sala multiuso della Casa comunale di Canobbio.

Ai lavori svoltisi martedì 23 e mercoledì 24 ottobre 2018 hanno partecipato tutti i cinque membri della giuria e i due supplenti, così come Stefano Wagner e Paolo Della Bruna, Studi Associati SA, per il segretariato di concorso.

Martedì 23 ottobre 2018 erano presenti pure l'arch. Sabrina Melera Morettini e l'arch. Chris Bini, Baukostenplanung Ernst AG, in qualità di consulenti per l'aspetto dei costi della costruzione.

Mercoledì 24 ottobre 2018, alle 14.30, l'avv. Ornella Nicoli, dello studio legale e notarile Parini-Nicoli-Simona-Taddei Marsiglia-Fazioli è intervenuta per l'identificazione degli autori alla conclusione dei lavori della giuria.

3. ORDINE DEL GIORNO

Dopo il saluto del presidente, su proposta dello stesso, la giuria ha stabilito il seguente ordine del giorno:

1. Protocollo di consegna e esame preliminare da parte del segretariato di concorso
2. Decisione sull'ammissione al giudizio
3. Presentazione della verifica dei costi dei progetti da parte di Baukostenplanung Ernst AG
4. Visione congiunta dei progetti, con le indicazioni da parte del segretariato sull'esame preliminare e da parte dell'esperto dei costi sugli aspetti economici
5. Valutazione dei progetti secondo i criteri previsti, definizione della graduatoria e assegnazione di premi, degli indennizzi e degli acquisti
 - a. Primo turno di valutazione (aspetti urbanistici, architettonici e funzionali)
 - b. Secondo turno di valutazione (approfondimento e integrazione degli aspetti costruttivi, energetici e finanziari)
 - c. Turno di ripescaggio
 - d. Turno di assegnazione dei premi
6. Redazione in bozza delle componenti del rapporto di giuria
7. Identificazione degli autori
8. Definizione dei passi successivi della procedura



4. PROTOCOLLO DI RICEZIONE E VALUTAZIONE FORMALE DELLE CANDIDATURE

Il segretariato di concorso ha allestito il protocollo delle consegne ed ha eseguito la verifica formale delle candidature sulla la conformità con il Programma di concorso 27 giugno 2017, con il Rapporto della giuria 22 maggio 2018 inerente alla Fase di selezione e con le risposte alle domande sul Programma di concorso 27 giugno 2018.

Sono stati verificati in particolare:

- il rispetto dei requisiti formali (anonimato, tempestività della consegna, completezza degli elaborati richiesti);
- il rispetto dei contenuti principali richiesti (programma degli spazi, principali vincoli).

Non sono stati verificati gli aspetti di dettaglio e gli aspetti funzionali.

Il rapporto del segretariato di concorso è allegato al presente documento.

4.1 Progetti consegnati

All'indirizzo di segretariato sono pervenuti undici (11) progetti, contrassegnati nel seguente modo (in ordine di consegna degli elaborati):

- | | | |
|--------------------------|-----------------|-----------------------------|
| 1. CORBA360 | 5. OTTANTALBERI | 10. La finestra sul cortile |
| 2. Cosa succede in città | 6. PIAZZA | 11. ASTAIRE |
| 3. L'/NCONTRO | 7. TRILITE | |
| 4. 890804 | 8. SETTEmaggio | |
| | 9. CORBA 0-99 | |

4.2 Esame preliminare dei progetti

Rispetto del termine di consegna

Il progetto denominato ASTAIRE è pervenuto in ritardo rispetto alla scadenza prevista delle 17.00 del 28 settembre 2018.

Tutti gli altri progetti sono pervenuti entro il termine previsto dal Programma di concorso.

Tutti i plastici sono pervenuti entro il termine previsto dal Programma di concorso.

Rispetto dell'anonimato

Tutti gli undici progetti pervenuti rispettano le disposizioni concernenti l'anonimato.

Elaborati richiesti e presentazione

Tutti i progetti sono completi di tutti gli elaborati richiesti e sono presentati come richiesto dal Programma di concorso.



Programma degli spazi

In generale i progetti presentano gli spazi richiesti dal programma, seppure con qualche eccezione:

- La finestra sul cortile: asilo nido senza la cucina, l'atrio e il bagno-doccia;
- TRILITE: con 2 camere singole in meno nel reparto di cura protetto.

I progetti che presentano tutti gli spazi richiesti, presentano in genere delle parti di programma sottodimensionate:

- CORBA360, Cosa succede in città, L'/NCONTRO, La finestra sul cortile e OTTANTALBERI presentano degli spazi comunitari e/o di servizio sottodimensionati;
- L'/NCONTRO, La finestra sul cortile e OTTANTALBERI presentano l'unità di cura protetta sottodimensionata.

Vincoli progettuali

In generale i vincoli progettuali sono stati rispettati, ad eccezione del limite massimo di superficie utile lorda, che pur considerando il possibile bonus del 5% per edifici con uno standard di efficienza energetica particolarmente elevato, viene rispettato dai soli progetti CORBA 360, Cosa succede in città, L'/NCONTRO e OTTANTALBERI.

Il progetto PIAZZA supera di 0.50m la quota massima ammessa di 417.0 m.s.m., mentre tale quota è superata da un corpo tecnico di ca. 2.2m di altezza del progetto TRILITE.

I progetti 890804, CORBA 0-99, La finestra sul cortile, OTTANTALBERI e SETTEmaggio non rispettano la distanza da confine di 6.0m.

4.3 Proposta del segretariato

Il segretariato di concorso propone alla giuria:

1. di escludere dal giudizio il progetto "ASTAIRE", in quanto gli atti concorso sono pervenuti in ritardo rispetto al termine di consegna previsto dal programma di concorso
2. di verificare l'ammissibilità al giudizio dei progetti rimanenti, sulla scorta delle indicazioni fornite circa il rispetto delle richieste del programma di concorso.



5. AMMISSIONE AL GIUDIZIO

5.1 Rispetto dei requisiti formali

Il progetto ASTAIRE è stato consegnato in ritardo e non può essere ammesso al giudizio.

5.2 Rispetto del programma di concorso

L'esame preliminare ha permesso di mettere in evidenza un'elevata difficoltà nello sviluppo progettuale, causata da un programma denso di contenuti, nel contesto di diversi vincoli pianificatori in vigore.

Di conseguenza nessuno dei team è stato in grado di rispondere completamente all'insieme delle richieste e dei vincoli posti.

Da una parte, i progetti che sono riusciti a rispettare il limite massimo di superficie utile lorda (SUL) ammessa hanno tutti delle lacune importanti relative al programma dei contenuti, principalmente per quanto riguarda gli spazi comunitari, gli spazi comunitari dei reparti, oppure nelle camere.

I progetti che invece hanno sviluppato integralmente il programma, denotano tutti un superamento del limite della SUL, anche considerando gli abbuoni possibili.

Ciononostante, la giuria ritiene che tutti i progetti consegnati entro il termine vadano valutati nell'interesse del committente, in maniera da poter identificare le migliori soluzioni dal profilo urbanistico, architettonico e funzionale, coscienti che nella fase successiva dei lavori saranno necessarie degli adattamenti che permettano di ottimizzare il progetto che sarà portato alla realizzazione, partendo da una verifica ed un eventuale adattamento del programma dei contenuti, oppure, in via subordinata, tramite la richiesta di una verifica dei vincoli pianificatori.

Sulla scorta di queste valutazioni, la giuria risolve di ammettere al giudizio tutti i progetti consegnati entro il termine, prestando attenzione alle indicazioni scaturite dall'esame preliminare.



6. VALUTAZIONE

6.1 Criteri di valutazione

I criteri di valutazione sono:

- 1) Inserimento nel contesto urbanistico:
 - a) la relazione con il sito e con gli edifici esistenti;
 - b) la qualità e l'identità degli spazi esterni.
- 2) Aspetti architettonici e funzionali:
 - a) la riconoscibilità della destinazione dell'edificio;
 - b) l'organizzazione delle diverse funzioni e le relazioni tra di esse;
 - c) l'espressione formale e strutturale.
- 3) Aspetti costruttivi ed energetici:
 - a) la coerenza fra le scelte architettoniche e le scelte costruttive;
 - b) l'efficacia e la razionalità dei sistemi costruttivi e la durevolezza dei materiali adottati;
 - c) i dettagli costruttivi;
 - d) la validità del concetto energetico.
- 4) Aspetti finanziari:
 - a) l'economicità dell'investimento proposto, nel rispetto dei costi d'investimento previsti dal Committente e sulla base delle indicazioni del consulente esterno della giuria;
 - b) la razionalità gestionale (costi d'esercizio prevedibili derivanti dalle scelte tecniche e costruttive).

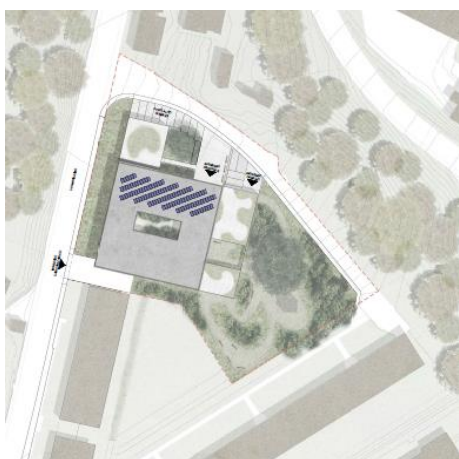
I criteri di valutazione non sono ponderati e l'ordine di elencazione non implica alcuna gerarchia.



6.2 Primo turno di valutazione

Con il primo turno di valutazione sono di volta in volta stati valutati tutti i criteri di valutazione previsti dal Programma di concorso.

890804



Il progetto propone un edificio di forma rettangolare con una tipologia a corte centrale.

Dal profilo urbanistico l'edificio si propone quale punto finale dell'edificazione lineare lungo via Massagno.

L'impostazione di base chiara non trova però una corrispondenza né nella relazione con i dintorni, né nell'espressione delle facciate, che risultano indifferenziate su ogni lato, senza reagire alle situazioni di pendio, né alle edificazioni diverse su ogni lato della costruzione.

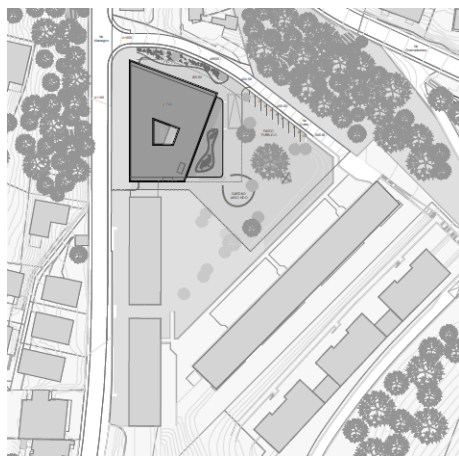
L'organizzazione del piano terreno non sfrutta la situazione potenzialmente interessante, risolvendosi di fatto in una sorta di corridoio, mentre l'asilo nido ha una posizione poco interessante e sacrificata. Ai piani superiori la corte non viene convenientemente sfruttata, in quanto vi si affacciano unicamente locali di servizio.

Le camere rivolte verso via Massagno presentano un potenziale conflitto per quanto riguarda l'isolamento fonico e il rispetto delle relative norme di Piano regolatore.

Visivamente l'edificio presenta una massa molto importante, fatto che trova riscontro anche nella superficie utile lorda che supera il limite posto. Ciononostante, grazie alla forma compatta la volumetria e le superfici di piano complessive rimangono relativamente contenute, contribuendo al contenimento del presumibile investimento.

Contribuiscono invece negativamente dal profilo finanziario i rivestimenti esterni con di piante rampicanti.

CORBA 0-99



L'edificio a corte centrale, attraverso la forma trapezoidale, si relaziona volumetricamente in modo corretto con il sito e i dintorni.

Il volume sporgente del piano terreno contraddice però in parte questo approccio.

L'asilo nido è posizionato in modo adeguato sull'angolo sud-est della costruzione. La sua posizione influisce purtroppo negativamente sull'organizzazione degli spazi comunitari del piano terreno.

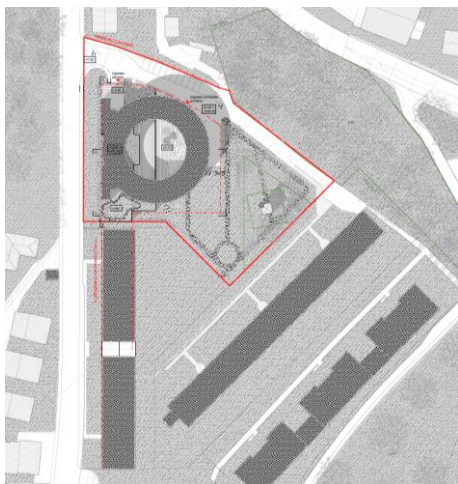
Le unità di cura standard sono sovradimensionate in molte delle loro componenti.

Le camere rivolte verso via Massagno presentano un potenziale conflitto per quanto riguarda l'isolamento fonico e il rispetto delle relative norme di Piano regolatore.



La volumetria percepita ha un impatto importante, aspetto che trova riscontro nel volume, nella superficie dei piani e nella superficie utile lorda. Il volume di scavo e la superficie totale di rivestimento sono invece contenuti.

CORBA360



L'edificio mostra la volontà di voler terminare l'edificazione, affrancandosi dalla situazione d'angolo senza un'edificazione lineare lungo via Massagno, bensì presentando una forma circolare indipendente dal contesto.

La relazione con via Massagno è peraltro data dal parallelepipedo che interseca l'anello delle unità di cura, la cui dimensione replica quella degli edifici più a sud.

L'intaglio centrale e simmetrico nella facciata ovest, che riprende la forma circolare, fa pensare di potervi trovare l'entrata principale della struttura, mentre questa è posizionata invece lateralmente su via Corba e il corpo lungo via Massagno alloggia unicamente locali

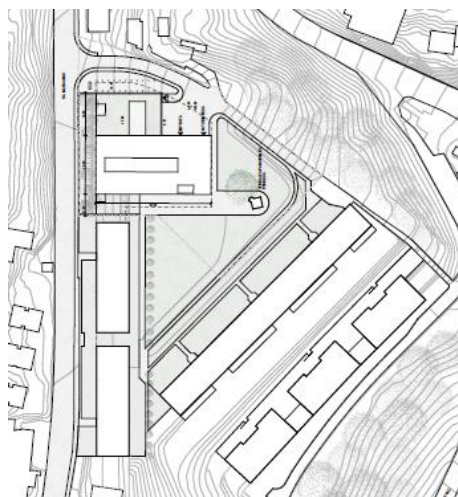
di servizio.

La corte interna, pur presentandosi quale spazio di grande qualità e notevole potenziale, è penalizzata dall'intersezione tra i due volumi dell'edificio.

L'organizzazione dei reparti è funzionale e ben studiata. La corte interna del reparto protetto, pur presentando un certo fascino, è penalizzata dalla relazione limitata con la facciata delle camere antistanti, senza approfittare della vista verso l'esterno e sul lago.

Le superfici esterne molto estese influiscono negativamente sugli aspetti economici, mentre il materiale di rivestimento della facciata, la volumetria e le superfici di piano relativamente contenute contribuiscono al contenimento dei costi. Il soggiorno principale e la cucina sono però sottodimensionati.

Cosa succede in città



L'edificio si presenta come un parallelepipedo perpendicolare a via Massagno, che conclude l'edificazione lineare posta a sud.

La costruzione propone alcuni pozzi luce centrali e un annesso al piano terreno che si prolunga verso nord.

La tipologia e l'organizzazione delle piante è coerente con la scelta urbanistica, si relaziona con i dintorni e l'orientamento scelto per l'edificio.

Non convincono però la posizione e le soluzioni funzionali per l'asilo nido.

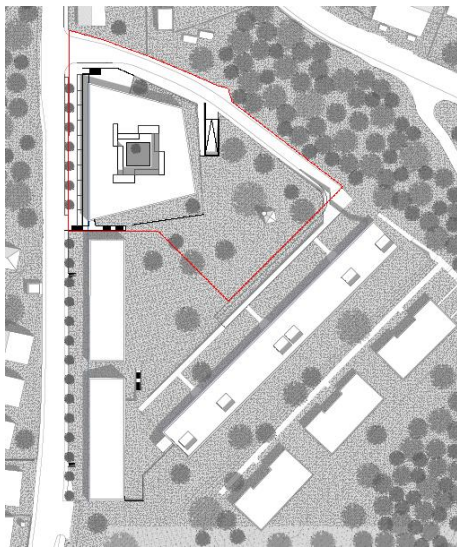
Viene riscontrata una mancanza di generosità degli spazi pubblici al piano terra. Alcuni locali non sembrano soddisfare il fabbisogno di luce naturale, al quale si compensa con delle prese di luce centrali un po' troppo limitate nelle loro dimensioni.



La volumetria contenuta influisce positivamente sugli aspetti economici, nonostante il rivestimento pregiato. Il soggiorno principale, la sala da pranzo e i locali terapia dell'unità di cura protetta sono però eccessivamente sottodimensionati e non convincono nella loro organizzazione.

Gli spazi di soggiorno dell'unità di cura protetta potrebbero presentare dei conflitti con le esigenze di circolazione.

La finestra sul cortile



L'edificio a corte interna si pone parallelo a via Massagno, cercando un approccio più libero sugli altri tre lati.

La disposizione irregolare dei lati nord, est e sud, sebbene un po' casuale, permette di valorizzare gli spazi comuni rivolti verso la corte.

Quest'ultima, per dimensioni e qualità, viene considerata positivamente dalla giuria e valorizza a sua volta le funzioni che si affacciano su di essa. La ricerca architettonica e tipologica viene apprezzata.

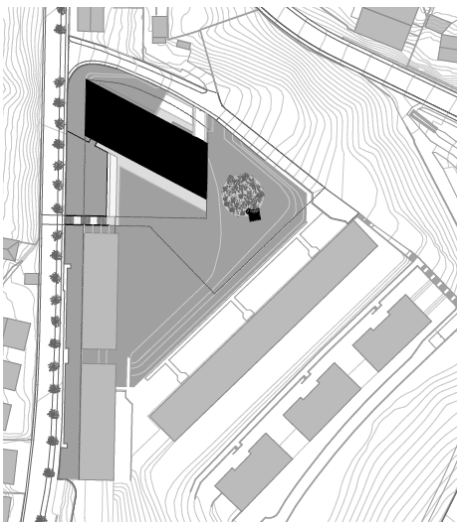
La tipologia dell'edificio e il concetto progettuale sono coerenti a partire dai locali interrati, fino ai piani superiori.

La forma irregolare della costruzione riesce ad alleggerire una volumetria che è comunque importante.

Quest'ultimo aspetto, così come gli altri parametri dimensionali del progetto (superficie dei piani, superficie utile lorda, superfici esterne) influiscono negativamente sugli aspetti economici.

Nonostante le dimensioni dell'edificio, il soggiorno principale, la sala da pranzo, i locali comunitari e le camere dell'unità di cura protetta sono sottodimensionati.

L'/NCONTRO



La scelta di liberare lo spazio verso l'edificazione residenziale, creando un parco a sud, avviene posizionando l'edificio lungo il limite nord del perimetro di concorso.

Il parco in quanto tale non viene però trattato, mancando così l'occasione di svilupparne appieno le potenzialità, e non diventa il vero punto di forza del progetto. A conferma di ciò, l'entrata della casa per anziani è posizionata su via Corba.

La posizione dell'edificio fa sì che le camere siano rivolte verso la strada a sud-ovest, senza sfruttare convenientemente la vista migliore, mancando così di sfruttare lo spazio libero del perimetro di concorso.



La costruzione prevede la struttura portante in facciata, cosa che incide negativamente sulla realizzazione (tolleranze molto ridotte), sulla manutenzione e sugli aspetti energetici (ponti di freddo).

Le dimensioni ridotte dell'edificio incidono positivamente sui costi, ma il soggiorno principale, la sala da pranzo, i locali soggiorno e la sala da pranzo dell'unità di cura protetta sono sottodimensionati.

OTTANTALBERI



Il progetto propone un edificio con più corti, perpendicolare a via Massagno, quale testata dell'edificazione che si sviluppa verso sud.

La relazione con i dintorni è assicurata dalla differenziazione delle facciate, così come dal fatto che l'edificio è appoggiato sul terreno a monte, proponendo gli affacci verso valle.

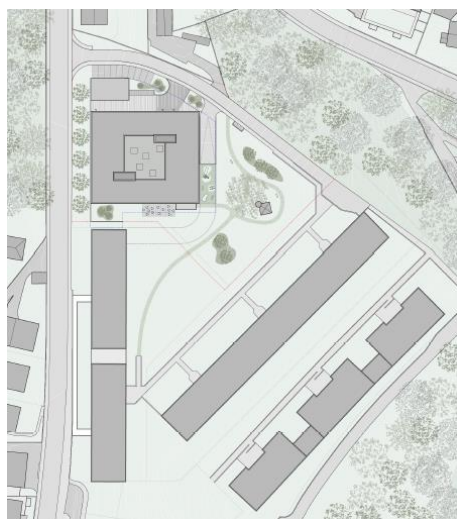
La terrazza al piano terreno considera la presenza del roccolo.

L'organizzazione dei singoli reparti è semplice e razionale, mentre gli spazi di circolazione e i soggiorni ai piani risultano poco chiari.

Le dimensioni contenute dell'edificio influiscono positivamente sull'investimento necessario. Il soggiorno principale, i locali di soggiorno e la sala da pranzo dell'unità di cura protetta sono però sottodimensionati.

La costruzione prevede la struttura portante in facciata, cosa che incide negativamente sulla realizzazione (tolleranze molto ridotte), sulla sua manutenzione e sulla gestione energetica (ponti di freddo).

PIAZZA



Viene proposto un edificio di forma quasi quadrata con un grande spazio centrale coperto che si sviluppa su tre piani d'altezza, sopra il quale si trova il giardino dell'unità di cura protetta.

La lunghezza della facciata ovest replica la sequenza di ritmo degli edifici residenziali.

Il grande spazio centrale coperto è un plusvalore di cui beneficia l'intera struttura. Essendo l'edificio quasi integralmente rivolto verso l'interno, le relazioni verso l'esterno sono però carenti e non sfruttano il potenziale dato dal sito. Verso via Massagno viene generata una sorta di trincea poco attrattiva.

L'organizzazione dei reparti è chiara, ma la disposizione degli spazi di servizio all'interno della corte genera delle superfici di circolazione con poca luce naturale. Il reparto protetto è organizzato in modo molto funzionale.



Un numero elevato di camere è rivolto verso via Massagno, determinando un potenziale conflitto per quanto riguarda l'isolamento fonico e il rispetto delle relative norme di Piano regolatore.

La grande volumetria, così come la struttura e il rivestimento delle facciate influenzano negativamente i costi, svantaggi che sono parzialmente compensati dalla forma cubica con una superficie esterna molto contenuta.

SETTEmaggio



L'edificio perimetrale chiude il comparto generando una sorta di isolato.

La creazione di un ulteriore cortile al piano interrato appare contraddittoria rispetto a questa tipologia insediativa.

Il sistema costruttivo proposto risulta assai complesso ed impegnativo, generando potenziali difficoltà in fase realizzativa.

La struttura portante esterna incide inoltre negativamente sulla gestione razionale dell'energia e dei costi di manutenzione.

Il potenziale risparmio derivante dal minor scavo grazie alla realizzazione dei posteggi al piano -1, sono purtroppo annullati

dall'ubicazione del reparto protetto completamente interrato. Va peraltro rimarcato che i locali di lavoro del reparto protetto non beneficiano di alcuna fonte di illuminazione naturale.

La volumetria molto importante, così come la superficie di piano molto estesa, accompagnate da una superficie utile lorda che eccede di molto il limite previsto, determinano dei costi di progetto importanti, ciononostante le camere dell'unità di cura protetta sono sottodimensionate.

TRILITE



L'edificio a corte posto perpendicolarmente a via Massagno, si distanzia in modo misurato dall'edificazione residenziale, dialogando sapientemente con i dintorni.

La costruzione reagisce alle differenze di quota appoggiandosi sulla strada e propone un basamento formalmente differenziato e rientrante rispetto al volume soprastante che alloggia i piani di cura.

L'organizzazione interna, con i locali di servizio verso via Massagno è funzionale, oltre che ad essere coerente e formalmente in sintonia con l'espressione delle facciate. L'asilo nido è ben integrato nel concetto generale.

La superficie di piano e la volumetria importanti, nonostante una superficie utile lorda relativamente contenuta, incidono negativamente sui costi. Va inoltre rimarcato che l'unità di cura protetta presenta unicamente 8 camere singole invece di 10.



Conclusione del primo turno di valutazione

Tenute presenti le valutazioni, che hanno considerato tutti i criteri di valutazione previsti dal Programma di concorso, la giuria risolve di non considerare ulteriormente nell'allestimento della graduatoria i seguenti progetti:

- 890804
- L'/NCONTRO
- SETTEmaggio

6.3 Secondo turno di valutazione

Il secondo turno di valutazione ha lo scopo di mettere a confronto i progetti rimasti in lizza, evidenziando di ognuno di essi pregi e difetti in funzione dei criteri di giudizio previsti dal bando. Le considerazioni seguenti precisano pertanto singoli aspetti ritenuti nell'ambito del confronto, mentre le valutazioni precedenti conservano la loro validità.

CORBA 0-99

Nonostante un'impostazione di base relativamente chiara e un'entrata generosa, la differenziazione tra i volumi del piano terreno e dei piani superiori, unita all'intersezione di due orientamenti diversi genera delle contraddizioni funzionali, in particolare al piano terreno.

Il potenziale del parco e della vista sul golfo di Lugano non sono adeguatamente sfruttati.

La superficie utile lorda molto al di sopra del limite ammesso e la presenza di camere lungo via Massagno sono fattori potenzialmente penalizzanti in vista della procedura di autorizzazione del progetto.

CORBA360

L'organizzazione del piano terreno e dei reparti è funzionale ed interessante, nonostante gli aspetti contraddittori determinati dall'intersezione non sempre felice dei due volumi.

Gli spazi proposti sono suggestivi, sebbene non approfittino appieno del potenziale offerto dal sito. L'entrata è organizzata in modo poco felice, con la sovrapposizione dei posteggi nelle sue vicinanze.

La circolazione verticale posta alle estremità del corpo arretrato penalizza l'efficienza degli spostamenti tra una componente e l'altra della casa per anziani.

Cosa succede in città

I piani superiori sono ben strutturati, mentre l'organizzazione del piano terreno non è funzionale e presenta dei deficit importanti di superficie.

Il collegamento tra il piano terreno e i piani superiori è carente.

Lo spazio esterno è poco generoso e poco trattato.

L'espressione formale dell'edificio qualifica con sufficiente chiarezza la presenza di una funzione di rilevanza pubblica.



La finestra sul cortile

Il progetto denota la volontà di ricercare un'impostazione progettuale innovativa. L'insieme è ben studiato e coerente.

Gli spazi sono complessivamente generosi e di qualità, ad eccezione dell'entrata, invero piuttosto modesta.

Il reparto protetto al piano terreno, separato dagli altri reparti dal piano "entrata" posto al livello +1 è svantaggioso dal profilo organizzativo, in particolare per l'organizzazione dei turni di lavoro notturni. Manca pure un collegamento efficace tra i piani superiori e il giardino esterno. Il piano entrata al livello +1 determina pure la mancanza di un accesso privilegiato al giardino dagli spazi comunitari.

L'accesso per i fornitori presenta dei conflitti con i flussi degli altri utenti.

La facciata vetrata al piano terreno è un elemento di costo importante.

OTTANTALBERI

Il piano terreno, sebbene presenti determinate qualità formali, presenta importanti carenze di superficie.

L'organizzazione interna è molto complessa e l'asilo nido risulta penalizzato nella sua posizione.

La struttura statica presenta potenziali problemi a livello strutturale.

PIAZZA

L'edificio non sfrutta il potenziale dato dal sito e si presenta quasi completamente introverso.

Le camere rivolte verso via Massagno, così come la quota massima che supera di 50 cm la quota massima ammessa sono fattori potenzialmente penalizzanti in vista della procedura di autorizzazione del progetto.

TRILITE

Il progetto è ben equilibrato, sia nell'impostazione urbanistica sia nell'espressione formale, così come per quanto riguarda gli aspetti funzionali.

La cucina gode di poca luce naturale, al pari dell'asilo nido, mentre il reparto di cura protetto manca di due camere.

L'accesso per i fornitori presenta dei conflitti con i flussi degli altri utenti.

Conclusione del secondo turno di valutazione

Tenute presenti le valutazioni precedenti, che hanno considerato tutti i criteri di valutazione previsti dal Programma di concorso, la giuria risolve di non considerare ulteriormente nell'allestimento della graduatoria i seguenti progetti:

- CORBA 0-99
- Cosa succede in città
- OTTANTALBERI
- PIAZZA



6.4 Valutazione finale

CORBA360

Il progetto vuole essere un nuovo fulcro di una vasta area libera d'uso pubblico, che include il vuoto della corte attorno al quale si sviluppa il nuovo edificio. Viene apprezzata la scelta di due corpi edificati, uno a monte parallelo alla strada e uno a valle circolare aperto sul paesaggio.

Il volume rialzato a semi cerchio, libera il piano terreno offrendo uno spazio esterno pubblico di qualità, in parte coperto.

La generosità del portico d'accesso purtroppo si scontra con situazioni ritenute problematiche di convivenza degli accessi veicolari e pedonali. Essa è inoltre penalizzata dalla presenza della rampa esistente.

L'edificio si sviluppa ai piani superiori con un sistema circolare e stanze a ventaglio, ben organizzate e di facile orientamento. Si apprezza l'ubicazione degli spazi di soggiorno al centro, malgrado non possano approfittare della vista. Anche al piano terreno gli spazi di utilizzo collettivo non approfittano in modo soddisfacente dell'orientamento preferenziale del sito verso il lago.

Il sistema strutturale a pilastri è una scelta logica e razionale e ben sviluppata per le stanze ai piani superiori mentre nel reparto protetto si notano alcune difficoltà funzionali, con i pilastri all'interno di alcune camere e all'ingresso delle stesse che ne limitano la fruizione.

L'entrata principale è confinata nella parte posteriore, con una certa promiscuità tra i parcheggi di servizio e l'accesso pedonale.

Viene apprezzata la posizione dell'asilo nido in zona sud-ovest, anche se la distribuzione degli spazi e la loro illuminazione non è sempre ottimale.

La dimensione della cucina risulta insufficiente. Gli impianti di risalita sono troppo distanti dall'entrata principale e ai piani superiori i percorsi per raggiungere le varie camere risultano eccessivamente lunghi.

La distribuzione degli spazi giorno nei reparti risulta generosa e gradevole specialmente per quanto attiene al reparto protetto. Particolarmente apprezzata la scelta di collocare i bagni al di fuori delle camere, che permette di guadagnare superficie nella camera ed evitare il piccolo atrio privo di fruibilità.

Il giardino del reparto protetto risulta poco convincente, in particolare per la sua estensione sul retro dell'edificio.

L'interessante distribuzione delle camere mal si concilia con la presenza di locali tecnici ai piani quali la stireria, il locale custode, la camera mortuaria e il locale pausa personale.

La struttura è in calcestruzzo convenzionale con solette piane e pilastri, rivestita con isolamento termico intonacato (cappotto). L'articolazione della facciata necessita di qualche riflessione sulla sua futura manutenzione.

In facciata non vi sono elementi portanti. La disposizione dei pilastri arretrata di ca. 3 metri rispetto alla facciata non è ottimale dal punto di vista statico.

Il rapporto fra superficie e volume dell'edificio è piuttosto alto e si ripercuoterà sul consumo energetico.



Si prevede la geotermia sia per il riscaldamento sia per il raffrescamento, mentre non si prevede un impianto fotovoltaico.

Non si prevede la possibilità di riscaldare e raffreddare in contemporanea i diversi spazi. Ciò potrebbe causare qualche problema di comfort vista l'esposizione molto eterogenea delle stanze. La protezione solare con lamelle orientabili tende però ad ovviare a questo problema.

La posizione dei canali tecnici verticali adiacenti ai corpi scala, ubicati nella parte retrostante dell'edificio, non è favorevole per la distribuzione ai piani.

La finestra sul cortile

L'impostazione urbanistica del progetto propone un edificio autonomo e una ricerca volumetrica con precisi affacci verso valle. In relazione con il paesaggio i progettisti elaborano un quadrilatero irregolare. Questa scelta progettuale viene valutata positivamente dalla giuria. Il cambiamento direzionale e diversi orientamenti delle facciate reagiscono in modo armonico nella situazione.

L'edificio è caratterizzato da solette e nuclei interni di risalita che definiscono tutti gli spazi perimetrali abitativi. L'approfondito sviluppo del concetto della corte centrale e la ricerca tipologica della stessa, vengono apprezzati dalla giuria.

I progettisti propongono un livello pubblico di entrata al primo piano e il reparto protetto al livello del parco. Questa scelta condiziona l'entrata alla casa a monte del sedime con conseguente mancanza di generosità di spazio, fondamentale per le necessità funzionali e pubbliche di una casa per anziani.

Particolarmente apprezzato è invece lo sviluppo degli spazi a corte nei livelli superiori, quali luoghi d'aggregazione.

La scelta di posizionare il reparto protetto al piano terreno, per quanto interessante, condiziona la funzionalità del piano giorno, in particolare per quanto attiene all'accesso e al collegamento con il piano giardino. Inoltre, rende problematica la separazione tra il parco pubblico e il giardino protetto, che richiede una sua chiara definizione e delimitazione.

D'altro canto, il piano giorno rialzato guadagna in vivibilità potendo usufruire al massimo della vista.

L'accesso principale risulta invece poco accogliente, con spazi ridotti.

La circolazione nel reparto protetto risulta interessante anche se l'illuminazione naturale appare scarsa.

L'ubicazione centrale del nido, per quanto originale, presenta delle lacune funzionali quale ad esempio il locale riposo che si affaccia sulla corte interna dedicata al gioco.

Le verande al 1° piano che diventano terrazze al piano superiore sono elementi di sicuro interesse e costituiscono un valore aggiunto per quanto attiene alla vivibilità degli spazi comuni. Lo stesso vale per la pianta trapezoidale che consente di avere nei reparti spazi di circolazione più ampi ed invitanti, in particolare per l'utenza.

La struttura in calcestruzzo armato convenzionale è concepita in modo ordinato e conseguente dall'alto al basso. Restano irrisolte alcune zone con luci importanti nella parte centrale dell'edificio. Le colonne nell'autorimessa hanno posizione sfavorevole rispetto ai posteggi.

Le diverse rientranze della corte e delle facciate esterne creano molti ponti termici che vengono risolti con dettagli complessi.



La facciata con gronde crea ombreggiamento, ma purtroppo non è espresso in modo chiaro il sistema di protezione contro il sole.

Si prevede riscaldamento con termopompa acqua-acqua e un impianto fotovoltaico.

Non si prevede una modalità combinata di riscaldamento o raffrescamento per le stanze che hanno un'esposizione molto diversificata.

La distribuzione degli impianti come pure la predisposizione di vani tecnici verticali e di locali tecnici ai piani per la ventilazione controllata è descritta sommariamente, ma non indicata nei piani.

TRILITE

Il progetto propone un edificio di testa che si pone sul sedime in modo ortogonale a via Massagno quale termine delle volumetrie abitative. Ridefinisce il comparto, rispettando l'albero secolare l'antico roccolo e convince la giuria per la sua semplicità e chiarezza.

Due corpi distinti definiscono l'edificio, un corpo di tre livelli che ospita gli spazi privati delle camere si pone su un basamento con contenuti pubblici. Questo reagisce in modo sensibile alla morfologia del terreno riconoscendo la situazione di pendio. La giuria apprezza la chiarezza progettuale e urbanistica.

In modo particolare viene apprezzato lo spazio del piano terreno, generoso e riconoscibile come spazio pubblico e d'incontro.

Una piazza d'accesso è proposta davanti all'entrata ed accoglie i visitatori conducendoli attraverso un ampio foyer sino al parco, orientando la vista prevalentemente verso il lago. Anche la rampa d'accesso al posteggio sotterraneo non disturba il funzionamento del piano terreno. A monte i corpi laterali vengono inseriti in modo discreto e non concorrenziale, accogliendo a sud l'asilo nido, che approfitta del parco e dell'orientamento. A nord il corpo laterale offre in modo discreto l'accesso di servizio. Le scelte costruttive e di materialità, appaiono ben studiate, in particolare ai piani superiori, che risultano accoglienti e confortevoli.

Così come le proposte costruttive, le facciate sottolineano la riconoscibilità e la destinazione pubblica dell'edificio.

È ben risolta la problematica inerente agli accessi principali, sia per la struttura per anziani sia per l'asilo nido.

Andrà approfondita la tematica degli accessi fornitori mentre si valuta positivamente la creazione di una zona dedicata al carico e scarico che evita la promiscuità tra veicoli e pedoni.

Interessante l'ubicazione della cucina al piano -1 che permette di guadagnare spazi pregiati ai piani superiori. Da verificare la disponibilità di sufficiente luce naturale.

Il reparto protetto è ben organizzato, con spazi di movimento adatti alle esigenze di persone affetti da demenza senile e con salotti ben distribuiti. Il suo giardino presenta un potenziale di sviluppo su due lati, una all'ombra l'altra esposta al sole, cosa che ne permetterebbe un migliore utilizzo.

Va approfondita l'ubicazione del locale infermieri per la quale si auspica una posizione ancora più centrale.

Anche negli altri reparti, le camere sono ben collocate con una circolazione efficiente, mentre la corte interna crea un importante valore aggiunto agli spazi comuni.



La struttura in calcestruzzo convenzionale prevede solette piane e pilastri. Nelle zone con sbalzi sono state previste delle travi parete il cui equilibrio complessivo dovrà essere affinato. Viene prevista una parte a sbalzo sopra la rampa per lasciare completamente libera la vista verso il panorama a sud. Qui sono presenti delle travi pareti, ma senza allineamento fra piani superiori e piano terreno: si è però riconosciuto il problema suggerendo l'inserimento di travi precomprese, la cui efficacia andrà approfondita nella progettazione successiva.

La struttura portante rivestita con elementi isolati esternamente permette facilmente il raggiungimento dello standard Minergie.

La costruzione della facciata pensata con dogatura di legno e elementi in calcestruzzo prefabbricato può essere standardizzata.

È previsto riscaldamento con termopompa aria - acqua.

È stato previsto un corpo tecnico sul tetto e locali tecnici nel cantinato con una distribuzione degli impianti in verticale pianificata in modo da permettere flessibilità e una facile distribuzione ai piani nei diversi spazi.

Negli spazi comuni per permettere la distribuzione del calore è previsto un soffitto radiante. La versatilità dell'impianto fra caldo e freddo (sistema a 4 tubi) permette di adattare il condizionamento dei diversi spazi che hanno esposizioni molto diversificate. La ventilazione controllata è pure stata correttamente prevista.

È stato previsto un impianto solare in appoggio alla produzione di acqua calda sanitaria.

7. DECISIONI DELLA GIURIA

7.1 Classifica dei progetti

A conclusione della valutazione di tutti i progetti, dopo aver analizzato approfonditamente le qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, funzionali e costruttive, così come le scelte tecniche e le implicazioni economiche dei progetti, la giuria stabilisce la seguente graduatoria:

1° rango	TRILITE
2° rango	CORBA360
3° rango	La finestra sul cortile

7.2 Aggiudicazione dei premi e degli acquisti

Per il concorso, la giuria dispone di CHF 175'000.- (IVA esclusa) per l'attribuzione di premi, per eventuali acquisti e per gli indennizzi a tutti i team di progettazione che hanno consegnato il progetto in modo conforme al programma di concorso.

In considerazione del lavoro svolto, agli autori di tutti i progetti ammessi al giudizio è riconosciuto un indennizzo di 12'000.- CHF, IVA esclusa

Sono assegnati i seguenti premi:

1° rango	1° premio	TRILITE	25'000.- CHF, IVA esclusa
2° rango	2° premio	CORBA360	18'000.- CHF, IVA esclusa
3° rango	3° premio	La finestra sul cortile	12'000.- CHF, IVA esclusa



7.3 Raccomandazione al committente

La giuria, all'unanimità, sulla scorta delle indicazioni al cap. 7.1, raccomanda al committente di assegnare agli autori del progetto **TRILITE**, classificato al primo rango, il mandato per la progettazione della nuova casa per anziani di Canobbio e Lugano, ai sensi del Programma di concorso del 27 giugno 2017.

7.4 Indicazioni di massima per l'elaborazione del capitolato d'oneri della fase di approfondimento

La giuria ritiene che nell'ambito dell'allestimento del progetto definitivo, prendendo nota delle valutazioni del capitolo 5.2, il team di progettazione del progetto raccomandato e il committente dovranno valutare se procedere con le seguenti proposte di ottimizzazione:

- adeguamento del programma degli spazi, in funzione di una sua razionalizzazione, nell'ottica di rispettare i vincoli normativi e finanziari posti, oppure la verifica di questi ultimi;
- verifica della possibilità di elaborare un progetto unitario e coordinato degli spazi esterni con il fondo adiacente n. 755, di proprietà privata.

Andranno inoltre considerati gli aspetti più di dettaglio evidenziati nel cap. 6.4.

Come evidenziato anche dalla perizia sui costi, si dovrà pure tenere in considerazione che il limite d'investimento previsto, fondato sulla base dei sussidi cantonali e sui "Criteri costruttivi minimi per una casa per anziani medicalizzata" del Dipartimento della sanità e della socialità non potrà verosimilmente essere rispettato.

7.5 Considerazioni finali

Al termine dei lavori la giuria ringrazia i concorrenti che, pur confrontati con un programma denso di contenuti, nel contesto di diversi limiti derivanti dai vincoli pianificatori, hanno complessivamente elaborato delle soluzioni tipologiche e architettoniche di buona qualità.

Le differenti proposte hanno permesso alla giuria di identificare la soluzione che meglio risponde all'insieme delle aspettative del committente.

La giuria ringrazia l'Ente Casa anziani Canobbio-Lugano per aver organizzato un concorso di progetto, che ha dimostrato come questa procedura permetta di individuare un progetto di qualità tra una rosa di più candidati.

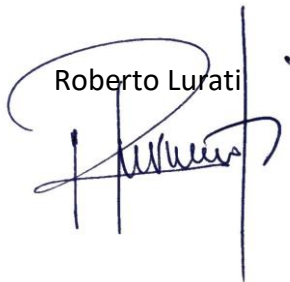


8. APPROVAZIONE DEL RAPPORTO

Canobbio, 24 ottobre 2018

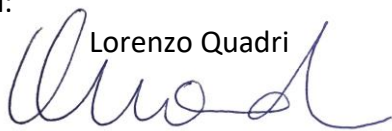
Il presidente:

Roberto Lurati



I membri:

Lorenzo Quadri



Nathalie Rossetti



Stefano Tibiletti

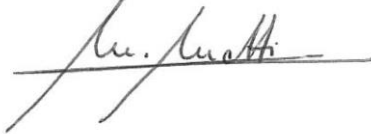


Cristina Zanini Barzaghi

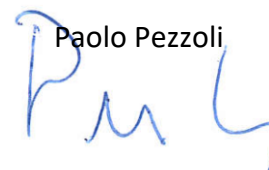


I supplenti:

Marco Mattei



Paolo Pezzoli



Mario Alarcon





9. IDENTIFICAZIONE DEGLI AUTORI

L'accertamento dei nominativi degli autori è stato effettuato dopo che la giuria ha espresso il giudizio finale. Per l'identificazione degli autori è intervenuta l'avvocato-notaio Ornella Nicoli, dello Studio legale e notarile Parini - Nicoli - Simona - Taddei Marsiglia – Fazioli, al quale in data 3 ottobre 2018 erano state consegnate le "buste autore" sigillate.

1° rango	1° premio	TRILITE	
		team	Itten+Brechbühl SA
		studio capofila	Itten+Brechbühl SA, Paradiso
		architetto capoprogetto	Andrea Molina
		ingegneria civile	Lurati Muttoni Partner SA, Mendrisio
		RCVS	Rigozzi Engineering SA, Giubiasco
		fisica e energia della costruzione	Gartenmann Engineering AG, Zurigo
		elettrotecnica	Piona Engineering SA, Manno
2° rango	2° premio	CORBA360	
		team	MARIO BOTTA ARCHITETTI
		studio capofila	Mario Botta Architetti, Mendrisio
		architetto capoprogetto	Mario Botta
		ingegneria civile	Brenni Engineering SA, Mendrisio
		RCVS	CSD Ingegneri, 6900 Lugano
		fisica e energia della costruzione	
		elettrotecnica	Elettroconsulenze Solcà SA, Mendrisio
3° rango	3° premio	La finestra sul cortile	
		team	Team Baserga Mozzetti
		studio capofila	Studio d'arch. Nicola Baserga
			Christian Mozzetti, Muralto
		architetto capoprogetto	Nicola Baserga
		ingegneria civile	Ingegneri Pedrazzini Guidotti Sagl, Lugano
		RCVS	Tecnoprogetti SA, Camorino
		fisica e energia della costruzione	
		elettrotecnica	Giorgio Aeberli, Gordola



senza graduatoria	890804	
	team	CASA
	studio capofila	LANDS, Lugano
	architetto capoprogetto	Emanuele Saurwein
	ingegneria civile	Spataro Petoud partner SA, Pregassona
	RCVS	Lombardi SA Ingegneri consulenti, Minusio
	fisica e energia della costruzione	physARCH Sagl, Lugano-Viganello
	elettrotecnica	Nicola Probst architetti, Lugano
senza graduatoria	CORBA 0-99	
	team	ORSI & ASSOCIATI
	studio capofila	Orsi & Associati, Bellinzona
	architetto capoprogetto	Lorenzo Orsi
	ingegneria civile	Lucchini & Canepa Ingegneria SA, Lugano-Viganello
	RCVS	Evolve SA, Bellinzona
	fisica e energia della costruzione	
	elettrotecnica	
senza graduatoria	Cosa succede in città	
	team	HOSPITES
	studio capofila	Gaggini studio d'architettura, Lugano
	architetto capoprogetto	Michele Gaggini
	ingegneria civile	PIANIFICA Ingegneri Consulenti SA, Locarno
	RCVS	ing. Visani Rusconi Talleri SA, Taverne
	fisica e energia della costruzione	Andrea Roscetti, Lugano
	elettrotecnica	NOTARI MAURO Studio di ingegneria elettrotecnica, Agno
senza graduatoria	L'/NCONTRO	
	team	TEAM BFDB
	studio capofila	Buletti Fumagalli Del fedele Bernardi Sagl, Lugano
	architetto capoprogetto	Marco Del Fedele
	ingegneria civile	Studio d'ingegneria Lepori SA, Tesserete
	RCVS	Moggio Engineering SA, Bioggio
	fisica e energia della costruzione	UCE Ufficio Consulenza Energia Sagl, Paradiso
	elettrotecnica	SPED - Studio progettazioni elettriche De Lorenzi SA, Locarno



senza graduatoria	OTTANTALBERI	
	team	Team MA-A
	studio capofila	Michele Arnaboldi Architetti Sagl, Locarno
	architetto capoprogetto	Michele Arnaboldi
	ingegneria civile	Marcionelli & Winkler + Partners SA, Lugano
	RCVS	Marco De Carli studio d'ingegneria SA, Locarno
	fisica e energia della costruzione	Mawi energie, Bellinzona
	elettrotecnica	Proelba&ML-Progetti Elettrici SA, Locarno
senza graduatoria	PIAZZA	
	team	unteampercorba
	studio capofila	Remo Leuzinger Architetto Sagl, Lugano
	architetto capoprogetto	Remo Leuzinger
	ingegneria civile	Studio d'ingegneria Giorgio Masotti, Bellinzona
	RCVS	IFEC ingegneria SA, Rivera
	fisica e energia della costruzione	
	elettrotecnica	
senza graduatoria	SETTEmaggio	
	team	INTICINO
	studio capofila	DF NETWORK, Lugano
	architetto capoprogetto	Dario Franchini
	ingegneria civile	AF Toscano SA, Lugano
	RCVS	Studio Zocchetti SA, Lugano
	fisica e energia della costruzione	Erisel SA, Bellinzona
	elettrotecnica	
non valutato	ASTAIRE	
	team	Baumschlager Eberle + Inches Geleta
	studio capofila	Baumschlager Eberle St. Gallen AG, S. Gallo
	architetto capoprogetto	Dietmar Eberle
	ingegneria civile	Monotti Ingegneri Consulenti SA, Locarno
	RCVS	Protec SA, Ascona
	fisica e energia della costruzione	EcoControl SA, Locarno
	elettrotecnica	Elettronorma SA, Lugano



10. ALLEGATI

10.1 Protocollo delle decisioni della giuria, 24.10.2018

**10.2 Protocollo di consegna degli elaborati e esame preliminare dei progetti,
23.10.2018**

10.3 Analisi dei costi, 25.10.2018