

**MM no. 3/2026**Oggetto**Richiesta di un credito di fr. 1'479'000.- per la progettazione del comparto ex Galvanica in una struttura multifunzionale di interesse pubblico e di accoglienza (fasi SIA 31, 32 e 33)**

Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

**Premessa**

Il Comparto Ex Galvanica sorge nelle vicinanze del Fiume Ticino, nella zona più a valle di Faido. L'area è caratterizzata dalla presenza di diverse infrastrutture sportive (tra cui la pista ghiaccio e il campo da calcio), l'edificio scolastico, il deposito dei bus, il supermercato (Denner), aree dedicate ai posteggi, percorsi che permettono di raggiungere velocemente la stazione, la vicinanza di luoghi con rilevanza paesaggistica, come la Cascata della Piumogna: elementi che ne richiamano la vocazione pubblica. A due passi da Piazza Franscini, centro del Paese, l'area è facilmente accessibile. La necessità di una valorizzazione di questo patrimonio, ovvero di aree di svago per la popolazione, e di un possibile recupero della sostanza edilizia esistente, porta il Comune di Faido a intraprendere i passi per una riqualifica e rivitalizzazione dell'area, con l'intento di offrire spazi di qualità per la popolazione e di richiamo turistico per la Regione.

In questo contesto è importante ricordare che in data 20 gennaio 2020 il Gran Consiglio ha approvato il decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo per la rivitalizzazione di edifici dismessi. Il sussidio cantonale è destinato al finanziamento di progetti di recupero di edifici industriali in disuso ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche, promossi dai Comuni, gruppi di Comuni o altri enti di diritto pubblico.

Nel 2021 agli studi BDO SA di Losone e Gendotti SA di Airole è stata affidata l'elaborazione di uno studio di fattibilità (modello imprenditoriale) per la riconversione dello stabile Ex Galvanica in una struttura di interesse pubblico.

Con la seduta del 28 maggio 2024 il Municipio decideva di bandire un concorso a una fase con procedura selettiva per la realizzazione del nuovo complesso Ex Galvanica sui fondi no. 1381 e 1382 di Faido, aperto a gruppi interdisciplinari di progettisti. La procedura di concorso prevedeva l'elaborazione di una proposta di progetto da parte dei gruppi interdisciplinari selezionati, in forma anonima. In data 7 luglio 2025 è stato pubblicato l'avviso di concorso che ha avviato la gara d'appalto per l'aggiudicazione delle prestazioni di progettazione fino alla realizzazione.

Sono stati consegnati 11 elaborati. Il progetto con il motto "AL FIUME" è risultato vincitore del concorso, con assegnazione del 1° rango e raccomandazione al Committente di assegnare agli autori il mandato successivo ai sensi del programma di concorso di luglio 2025 (fasi SIA 31-53).

Con risoluzione no. 88/2026 del 10 marzo 2026 il Municipio del Comune di Faido ha deciso di assegnare il mandato per il progetto di "rivitalizzazione del Comparto Ex Galvanica di Faido" al team vincitore Demattè Fontana, autore del progetto "AL FIUME", rappresentato dallo studio Enrico Demattè Elena Fontana Architekten Sagl di Lugano.

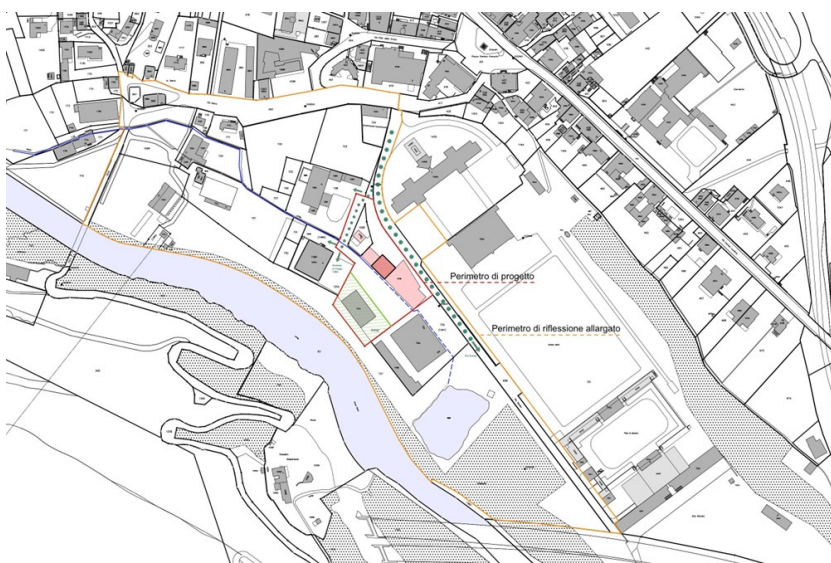
Si rende ora necessario votare il credito per la progettazione al team costituito da:

- Enrico Dematte Elena Fontana Architekten Sagl succursale Lugano, capofila del team Demattè Fontana, Architettura;
- Ingeni SA, Ingegneria civile;
- Enrico Dematte Elena Fontana Architekten Sagl succursale Lugano, Architettura del paesaggio;
- VRT Visani Rusconi Talleri SA, Ingegneria d'impianti di riscaldamento, ventilazione, climatizzazione e sanitari (RCVS/MCRC);
- Felpro SA, Ingegneria d'impianti elettrotecnici;
- Andrea Roscetti, Fisica della costruzione.



### L'area di concorso

Il bando di concorso prevedeva due perimetri di intervento: il perimetro di progetto che si estende per una superficie di ca. 3'480 mq, e il perimetro di riflessione allargato.



Il perimetro di progetto comprendeva:

- il mappale no. 737 RFD su cui sorgono gli edifici Ex Galvanica;
- il mappale no. 1008 RFD su cui sorge attualmente un piccolo edificio;
- il mappale no. 1412 RFD attualmente occupato da un impianto tecnico di telecomunicazione, dove vige un diritto di superficie con scadenza nel 2031, data in cui il sedime verrà restituito al Comune previa la demolizione dello stabile esistente.

Sul mappale no. 737 RFD sorge l'ex lanificio, edificio risalente alla seconda metà del '800, adibito in seguito a stabile amministrativo per la ditta Galvanica SA.

Sullo stesso mappale sorgono altre costruzioni, quale il lavatoio per le maestranze della ditta Galvanica SA, utilizzato fino al 2003 quale magazzino carta e locale cella per carcasse animali da parte del Comune, e l'edificio costruito nel 1957 che ospitava l'area produttiva della ditta Galvanica SA, in seguito utilizzato dal Comune quale sede dei pompieri fino al 2003.

Gli obiettivi del progetto consistevano nel riordinare e riqualificare il comparto dello stabile industriale dismesso, inserendo dei nuovi contenuti sul mappale:

- un welcome center;
- un ostello;
- una sala multiuso;
- un rifugio pubblico con 700 posti protetti (rifugio Plus+).

Il perimetro di riflessione allargato si estendeva invece dal parco giochi della Piumogna fino alla pista ghiaccio, includendo l'area fluviale. Nel bando si chiedeva di proporre degli interventi che valorizzassero il contesto, gli spazi pubblici e i collegamenti ciclo-pedonali. Questo perimetro includeva:

- via Saresc e l'inserimento di ca. 70 posteggi oggetto del progetto definitivo Nuovi posteggi comparto centro sportivo datato 31 gennaio 2025;
- il centro scolastico e sportivo, proponendo per quest'ultimo l'inserimento di un nuovo corpo spogliatoi lungo il campo sportivo;
- il paesaggio e le componenti naturali, da valorizzare con interventi puntuali;
- i collegamenti pedonali/ciclabili verso la zona della Piumogna;
- i posteggi presenti sul mappale no. 1486 RFD;
- gli accessi all'autolavaggio, mappale no. 728 RDF.

### **Considerazioni generali sul progetto vincitore "AL FIUME"**

Il progetto vincitore propone due volumi:

- l'ampliamento organico dell'edificio storico (ex lanificio) su due lati ed in altezza genera un volume-semplificato e nel contempo imponente che conferisce all'ostello il ruolo di edificio principale e ordinatore del comparto;
- il padiglione dell'auditorium, posto strategicamente in asse con la strada che scende dal nucleo, definisce con la scuola esistente l'ingresso al comparto ricreativo-sportivo che si sviluppa lungo via Saresc, divenendone elemento di testata.

Il progetto "AL FIUME" è stato scelto per la sua capacità di trasformare l'ostello in un punto di riferimento per l'intero comparto, attraverso un ampliamento che valorizza l'edificio storico esistente e ne rafforza la presenza territoriale. La distribuzione degli spazi viene risolta tramite un patio centrale a tutta altezza che funge da snodo per i percorsi interni e da un'efficace organizzazione delle camere tutte rivolte verso l'esterno.



La struttura dialoga con il paesaggio alpino grazie a un tetto dalla forma espressiva che ospita l'area SPA.

La scelta materica distingue i volumi: l'uso dell'intonaco per l'edificio principale che ospita l'ostello e del legno per l'auditorium, casa della musica alpina.

Gli spazi della protezione civile (rifugi) sono progettati per un utilizzo combinato al 100%. In tempo di pace possono infatti essere utilizzati per diverse attività.

L'impostazione generale del progetto garantirebbe una costruzione a fasi. L'organizzazione delle camere e la fluidità tra interni ed esterni garantiscono un'ottima chiarezza funzionale e autonomia al nuovo complesso edilizio.

La giuria ha apprezzato la creazione di spazi pubblici aperti, quali parchi e luoghi di incontro, che migliorano la vivibilità dell'area e la distanziano da edifici circostanti meno significativi. Un elemento determinante è la proposta di moderazione del traffico tramite una "zona 20", volta a garantire maggiore sicurezza agli utenti. Lungo questa strada si propone inoltre un nuovo spogliatoio a servizio del campo sportivo.

## Valutazione dell'investimento (FASI SIA 31, 32 e 33)

L'importo degli onorari, secondo Regolamenti SIA 102, 103, 105 e 108, si basa sulla stima dei costi d'opera del progetto presentato a concorso. L'investimento prospettato è stato stimato, con grado di approssimazione  $\pm 30\%$ , in 14.8 milioni di franchi (IVA e onorari esclusi). Da questo credito sono da dedurre finanziamenti cantonali, come ad esempio i sussidi per il rifugio di 700 posti protetti della SMPP (protezione civile) e/o aiuti finanziari del Decreto legislativo Cantonale misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi.

Per questa prima fase di progettazione sono da considerare i costi secondari e quelli necessari per una corretta valutazione tecnico-progettuale da parte dei progettisti, al fine di consegnare un preventivo definitivo dei costi di costruzione con precisione  $\pm 10\%$ .

La stima degli onorari considera la realizzazione in un'unica fase e comprende la fase di progetto di massima, progetto definitivo e procedura di autorizzazione (domanda di costruzione), ovvero le fasi SIA 31, 32, 33.

Tali importi sono riassunti come segue:

Fondo, lavori preparatori	CHF	48'400.00
Costi secondari	CHF	17'000.00
Onorari professionisti	CHF	1'275'842.95
Imprevisti (ca. 2%)	CHF	26'824.86
<b>Totale senza IVA</b>	<b>CHF</b>	<b>1'368'067.81</b>
IVA 8.1%	CHF	110'813.49
Arrotondamento	CHF	0.70
<b>Totale credito Fasi 31-33 (IVA inclusa)</b>	<b>CHF</b>	<b>1'478'882.00</b>

Nel dettaglio i lavori preparatori prevedono i sondaggi geologici d'approfondimento, la modinatura degli edifici, le prestazioni del/la geologo/a e del/la geometra, al fine di ricevere le informazioni utili alla progettazione fin dalle prime fasi e prevederne i costi. Non sono inclusi i costi per l'aggiornamento della perizia delle sostanze nocive consegnata in fase di concorso e presenza radon, che potranno essere eseguite in base al programma lavori e tempistiche di demolizione, da valutate nella fase di progettazione.

Nei costi secondari sono comprese le spese di riproduzione (stampe), le tasse per la domanda di costruzione e quella per la pre-certificazione Minergie.

Negli onorari dei professionisti sono previsti i costi per la progettazione degli spazi esterni, dei nuovi edifici e per il restauro e la conservazione di quelli esistenti nel perimetro di progetto.

Sono esclusi costi relativi all'esproprio del mappale no. 1008 RFD, progetto spostamento riale Cabi, spostamenti canalizzazioni consortili, demolizioni dell'edificio (impianto tecnico) sul mappale 1412 RFD.

## Conclusioni

Questo investimento per la progettazione del nuovo comparto Ex Galvanica è imprescindibile per poter passare alla fase realizzativa entro il 2028 al fine di poter usufruire degli aiuti finanziari del Decreto legislativo Cantonale misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi, conseguendo uno degli importanti obiettivi strategici del Municipio: la riconversione del comparto in un'area ricreativa, culturale e di svago restituirà alla popolazione uno spazio verde fruibile di qualità di 4'200 m2 (superficie del perimetro di concorso, escluso perimetro allargato).

L'Esecutivo, dando seguito all'esito del concorso internazionale e avendo ratificato integralmente il rapporto della giuria invita a voler

## DECIDERE

- 1. Al Municipio è concesso un credito di fr. fr. 1'479'000.- per la progettazione del comparto ex Galvanica in una struttura multifunzionale di interesse pubblico e di accoglienza.**
- 2. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decadrà se non verrà utilizzato entro tre anni dall'assunzione di cosa giudicata di tutte le decisioni relative alle procedure per rendere operativa la presente decisione.**
- 3. Il credito è iscritto al conto investimenti.**

Con stima.

Per il Municipio di Faido

Il Sindaco

La Segretaria

C. Nastasi

A. Pedrini

Allegato: dettaglio costi di progettazione  
Approvato con ris. mun. 160/2026 del 5 maggio 2026

**N.B. Il presente messaggio è attribuito alla Commissione gestione e alla Commissione delle opere pubbliche**

*L'incarto completo (piani, relazioni tecniche, ecc.) è a disposizione dei singoli consiglieri comunali e delle Commissioni preposte per l'esame del Messaggio municipale e può essere consultato presso l'ufficio tecnico comunale*