



COMUNE DI SORENGO

COMMISSIONE EDILIZIA E OPERE PUBBLICHE

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E OPERE PUBBLICHE

sul Messaggio Municipale 1223 del 18 dicembre 2017 Nuovo Centro Civico concernente:

- L'autorizzazione alla vendita parziale del map. No. 339 (già fondi map. N.ri 339 e 344);
- Un credito d'investimento di Fr. 5'700'000.- per l'edificazione di una parte di edificio da destinare a uffici amministrativi, sala polivalente, posteggi e magazzino comunale e quote PPP.

Onorevole Signora Presidente.

Onorevoli Signore e Signori Consiglieri,

la Commissione edilizia e opere pubbliche si è riunita in data 28 febbraio e in data 6 marzo alla presenza dell'arch. Gastone Boisco dell'Ufficio tecnico e del municipale capo dicastero l'on. Fabrizio Rosa. In ultima battuta la Commissione edilizia e opere pubbliche si è ritrovata il 12 marzo 2018 per la discussione finale in merito al messaggio in oggetto.

I firmatari di questo rapporto, oltre a confrontarsi con l'on. Fabrizio Rosa e l'arch. Gastone Boisco hanno visionato il seguente materiale:

- le perizie di stima datate 10.11.2017 e 6.3.2018;
- Offerta impresa totale: REv_01 del 25.08.2017 e offerta impresa totale CSC del 28.07.2017;
- Il documento NCC-SORENGO: Il calcolo investimento complessivo (Pubblico e Privato) - redatto da AAA Architectes Associés dell'08.02.18;
- Il modello del progetto;
- I piani di progetto.

La commissione preavvisa favorevolmente il suddetto messaggio. Tuttavia suggerisce caldamente al Lodevole Municipio di provvedere ad affiancare al più presto all'Ufficio Tecnico, una figura professionale a tutela degli interessi pubblici e idonea al monitoraggio dell'evoluzione del progetto, sia dal lato tecnico- architettonico, che da quello dei costi, in particolare quelli relativi alla definizione conclusiva dell'importo del contratto "chiavi in mano".

La Commissione ritiene che questo suggerimento sia in linea con la scelta presa fin dall'inizio dal Lodevole Municipio di dotarsi di un avvocato di parte per le questioni giuridiche.

La Commissione è conscia del prolungato e arduo percorso che ha portato alla scelta del Lodevole Municipio di proporre il progetto in questione e ritiene importante condividere con i colleghi Consiglieri Comunali due considerazioni di carattere generale:

- l'impossibilità di confrontare efficacemente le due offerte di impresa generale, nonché la non disponibilità dei dati relativi alla terza offerta, hanno messo in difficoltà la commissione nel suo compito di controllo: si auspica che, nella fase successiva del progetto, si possa sopperire a tale mancanza,
- la partecipazione di minoranza del Comune alla PPP non appare condizione auspicabile per un Centro civico: pertanto, si suggerisce al Lodevole Municipio di valutare accuratamente l'opzione di un eventuale futuro acquisto di ulteriori quote.

Altre osservazioni e suggestioni puntuali sul progetto, sorte nel corso della nostra analisi e ritenute interessanti per un ulteriore approfondimento, si trovano nel documento in allegato.

Con stima.

Per la Commissione Edilizia:

f.to: on. Ludwig Naroyan (Presidente)
 on. Barbara Migliavacca Nascioli
 on. Lydia Terrani
 on. Sabrina Nicod (Relatrice)

Astenuto: on. Flavio Nessi

Sorengo, 16 marzo 2018

ALLEGATO

Osservazioni della Commissione edilizia ed opere pubbliche

Piazzetta pubblica – acque meteoriche

La piazza adiacente gli spazi amministrativi è pianificata sotto il livello stradale. Questo potrebbe creare una sorta di "effetto vasca". Anche se negli ultimi anni non si sono verificati forti nubifragi il nostro comune ha già dovuto affrontare in passato questo tipo di problema.

La commissione raccomanda pertanto di prestare particolare attenzione nell'ulteriore step del processo di pianificazione allo studio di un deflusso corretto delle acque meteoriche.

Piano interrato – garage- dimensioni rampa e raggio di sterzata

Visto che il piano interrato verrà adibito pure a magazzino comunale e parcheggio per i suoi furgoncini, la commissione raccomanda di riverificare i calcoli relativi agli spazi di manovra.

Planimetria generale – spazi esterni

Secondo la commissione mancano spazi specifici per: la fermata bus, la zona di sosta (carico e scarico) e raccolta rifiuti dello stabile. Anche se questi punti saranno oggetti di studi e Messaggi specifici in futuro, la commissione ritiene che sia un peccato non aver previsto questi spazi già allo stato attuale della pianificazione del nuovo centro comunale. Inoltre la commissione auspica che le soluzioni non ancora proposte riguardo ai rifiuti, etc. siano prossimamente sottoposte al vaglio del Consiglio Comunale.

Ufficio amministrativo – spazi aperti al pubblico - sicurezza

Alcuni spazi degli uffici amministrativi, nello specifico l'entrata principale con gli sportelli e la sala pubblica con l'accesso ai servizi, saranno frequentati anche dal pubblico. Risulta pertanto importante assicurare la divisione tra le zone "miste" e gli uffici. Secondo la commissione le porte che dividono e chiudono le varie zone, così come l'area di circolazione tra la sala multiuso e i servizi, dovrebbero essere oggetto di uno studio più approfondito al fine di garantire la massima sicurezza.

Piano interrato - Magazzino e officina

La commissione suggerisce di studiare meglio l'ingresso al magazzino che, dai progetti, sembrerebbe essere poco pratico.

Aspetto estetico dello stabile - Listelli decorativi

Come elemento decorativo sono previsti listelli colorati in alluminio. La commissione suggerisce di valutare anche l'opzione di listelli in legno.

Sistema allarme – finestre

La commissione non è riuscita a rilevare quali saranno i provvedimenti relativi alla messa in sicurezza degli uffici amministrativi (finestre poste a piano terra) non descritti nel dettaglio attualmente disponibile sulla costruzione.

Accesso stabile B (sala multiuso) – rampa per disabili

La rampa per l'accesso allo stabile B, malgrado sia conforme alle norme in vigore, ha una lunghezza di ca. 20 metri. Visto la lunghezza ragguardevole, chiediamo di approfondire la questione in merito alla praticità della stessa per i futuri utenti (nella fattispecie valutare ripiani di sosta).