



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

Onorevoli signore e signori
Consigliere/i comunali
Domicilio

Informazioni complementari al MM No. 1296 del 15 febbraio 2021

Concernente una convenzione / contratto di locazione decennale per 1 piano di parcheggi sotterranei lungo la via Ponte Tresa (nuova costruzione FUS) e l'acquisizione gratuita di un diritto di passo pubblico pedonale sulla proprietà

Onorevole signor Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri comunali,

il nostro Municipio ha preso atto dei contenuti del rapporto della Commissione della gestione del 15 c.m. che giunge alla conclusione di proporre al Consiglio comunale la reiezione del messaggio municipale in argomento e ritiene necessario fornire al proposito alcune ulteriori precisazioni.

Premessa e tempistica

Dopo l'abbandono dell'idea di edificare un autosilo sul Colle il piano degli investimenti è stato ridimensionato. Dal preventivo 2015 l'investimento pianificato per "Autosilo / acquisizione posteggi" è stato ridotto da 3.8 a 1.5 milioni in vista di una soluzione più razionale ed economica.

Un primo abbozzo di trattativa si è svolto con la fondazione OTAF per la possibile fruizione pubblica di un piano di posteggi nelle loro nuove edificazioni. Tale ipotesi è stata scartata dalla Fondazione in quanto troppo onerosa.

Le trattative tra il Municipio e la Franklin University hanno preso avvio poco dopo la presentazione della loro domanda di costruzione, dapprima in forma embrionale, per poi divenire sempre più concrete con l'avanzare della progettazione esecutiva.

L'adattamento di un piano di parcheggi sotterranei all'uso pubblico comporta degli accorgimenti particolari in sede di edificazione (accesso pedonale, porte e passaggi interni separati, pareti divisorie interne, sistema "badge" ascensori, pulsanti sicurezza e videocamere, accessibilità disabili, ecc.) la messa in atto di questi accorgimenti, che comportano notevoli oneri, deve avvenire nell'attuale fase di cantiere.

Per questa ragione questo messaggio vi viene sottoposto alla vigilia del rinnovo dei poteri comunali. In caso di rinvio gli adattamenti architettonici necessari non saranno eseguiti.

Per questo motivo è necessario considerare che l'eventuale mancata approvazione della proposta ne segnerà il definitivo abbandono.

Fatta questa premessa entriamo puntualmente nel merito delle perplessità sollevate in sede commissionale

1. Mancanza di uno studio sul fabbisogno di posteggi

Il vigente piano regolatore (scheda grafica No. 1 "Colle di Sorengo"), prevede la costruzione nella zona del Colle di un parcheggio pubblico della capacità massima di 50 posti auto parallelamente all'eliminazione del 24 posti auto a cielo aperto esistenti nell'area del cimitero.

Nell'ultimo decennio, come indicato nel messaggio in argomento, nella zona a sud del Colle si è verificata un'indubbia densificazione urbana, ragion per cui non vi sono indizi per sostenere che il fabbisogno di parcheggi individuato nell'ambito della pianificazione vigente si sia ridotto.

L'acquisizione dei 26 parcheggi sotterranei in discussione permetterebbe di raggiungere la capacità di 50 posti auto indicata nel piano regolatore (24 sul Colle e 26 ai suoi piedi).

Nel quadro delle trattative con Franklin University il Municipio ha chiesto all'ufficio tecnico l'elaborazione di un breve studio sull'utilità della soluzione proposta che vi trasmettiamo in allegato (UTC 26 agosto 2020).

2. Futura pianificazione del Colle

Il trasferimento dell'amministrazione comunale nella zona di Cortivallo consentirà probabilmente una riduzione dei parcheggi sul Colle favorendo una sua rivalorizzazione ed agevolerà le possibilità pratiche d'azione.

Frattanto una riduzione della durata massima del tempo stazionamento sui posteggi del Colle (attualmente 4 ore) favorirà una più congrua rotazione degli stalli, data la possibilità di far capo al nuovo posteggio coperto di Via Ponte Tresa per soste di maggior durata.

3. Domanda di costruzione per la creazione di un supermercato

Per il momento trattasi di una domanda di costruzione oggetto di opposizioni. Non v'è dunque alcuna certezza che siffatta attività vedrà la luce come pure nessuna indicazione circa i relativi -possibili- tempi.

In ogni caso allorché l'idea dovesse concretizzarsi l'eventuale parcheggio sarà di appannaggio dei clienti dell'attività economica e, a nostro avviso, non entrerà in concorrenza con un parcheggio pubblico finalizzato al soddisfacimento delle necessità della circostante zona urbana.

4. Durata e "convenienza" della convenzione

Sulla base della posizione della Commissione della gestione il Municipio ha preso contatto con i vertici di Franklin University, i quali si sono detti favorevoli allo stralcio della possibilità, alla fine della locazione, di cedere per un franco simbolico all'istituto di istruzione gli impianti finanziati dal Comune.

Parimenti l'art. 2 può essere modificato nel senso che la durata minima della locazione è di 10 anni rinnovabile automaticamente di anno in anno.

Conclusioni

Il Municipio conferma, dal suo punto di vista, la bontà della proposta che consente per un periodo minimo di 10 anni di sopperire alla carenza di parcheggi pubblici nel Comparto del Colle ed a sud di esso (zona in cui attualmente non esiste alcun posteggio pubblico) con un onere inferiore ai costi annui di finanziamento ed ammortamento di una costruzione di pari capienza e senza sacrificare ulteriori spazi nel già esiguo territorio comunale.

Almeno per il prossimo decennio l'ipotesi di investimento per la costruzione / acquisizione di posteggi potrà essere ulteriormente ridimensionata a beneficio della pianificazione finanziaria a medio termine.

L'Esecutivo desidera in fine porre ancora una volta l'accento sull'importanza della cessione gratuita da parte della Franklin University di un diritto di passo pubblico pedonale dalla via Ponte Tresa al Pergolone, aspetto forse fin qui sottovalutato.

Tale sentiero permetterà da un lato di "ricucire" il territorio con un nuovo e gradevole percorso pedonale e dall'altro di favorire l'inclusione dell'Istituto di istruzione e dei suoi frequentatori nel tessuto urbano.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco:
(Antonella Meuli)

Il Segretario:
(Arnaldo Bernasconi)



Sorenago, 24 marzo 2021
Ris. Mun. No. 118/21

Allegati: -Analisi di opportunità di locazione di posteggi FUS (UTC, Sorenago, agosto2020)
-Disegno di convenzione/contratto di locazione adattato (art. 2 ed art. 4 cpv. 3)



COMUNE DI SORENGO

UFFICIO TECNICO COMUNALE

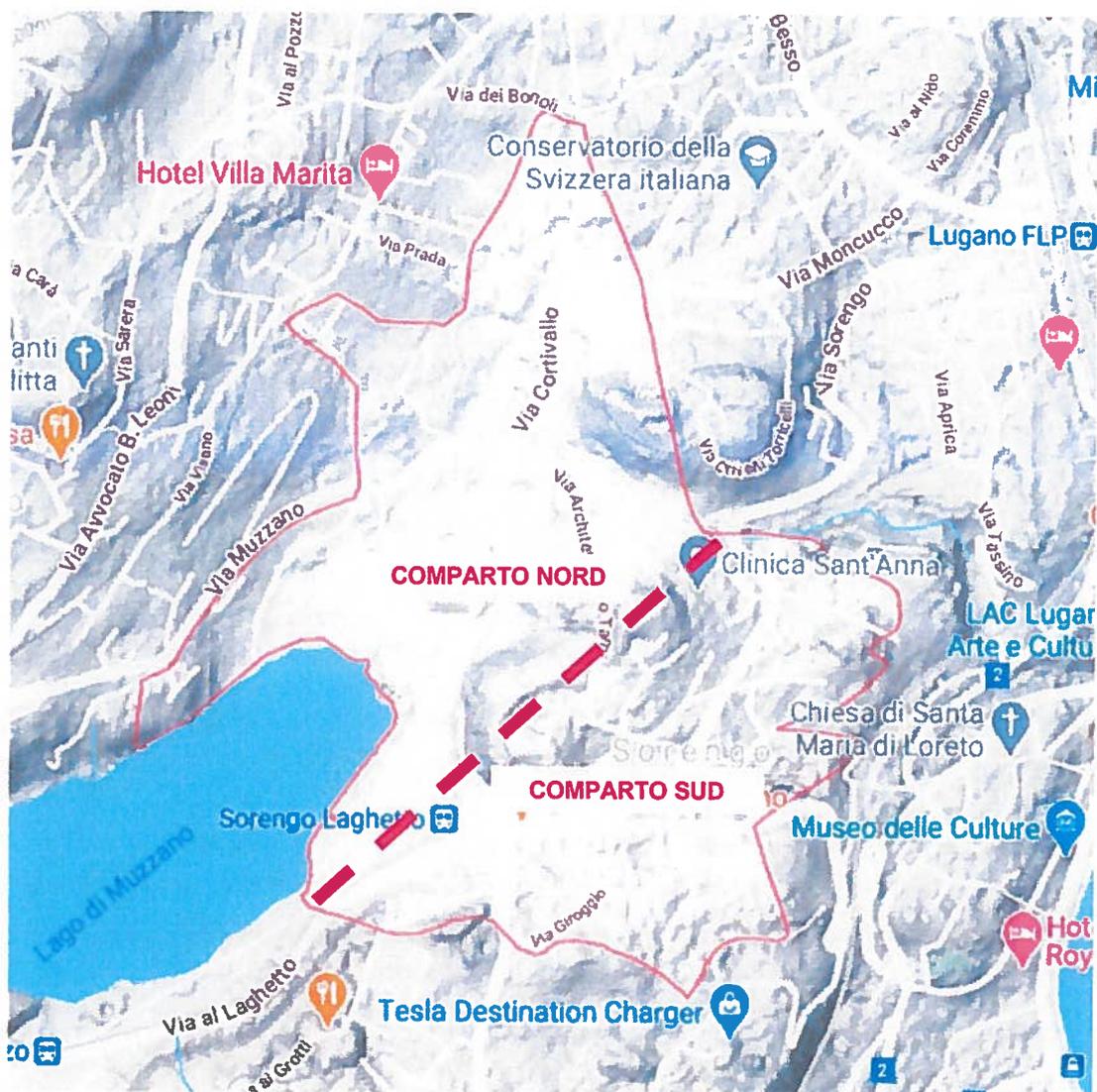
Analisi opportunità di affitto dei posteggi Franklin University in Via Ponte Tresa

Onorevole Sindaco,
onorevoli Municipali,

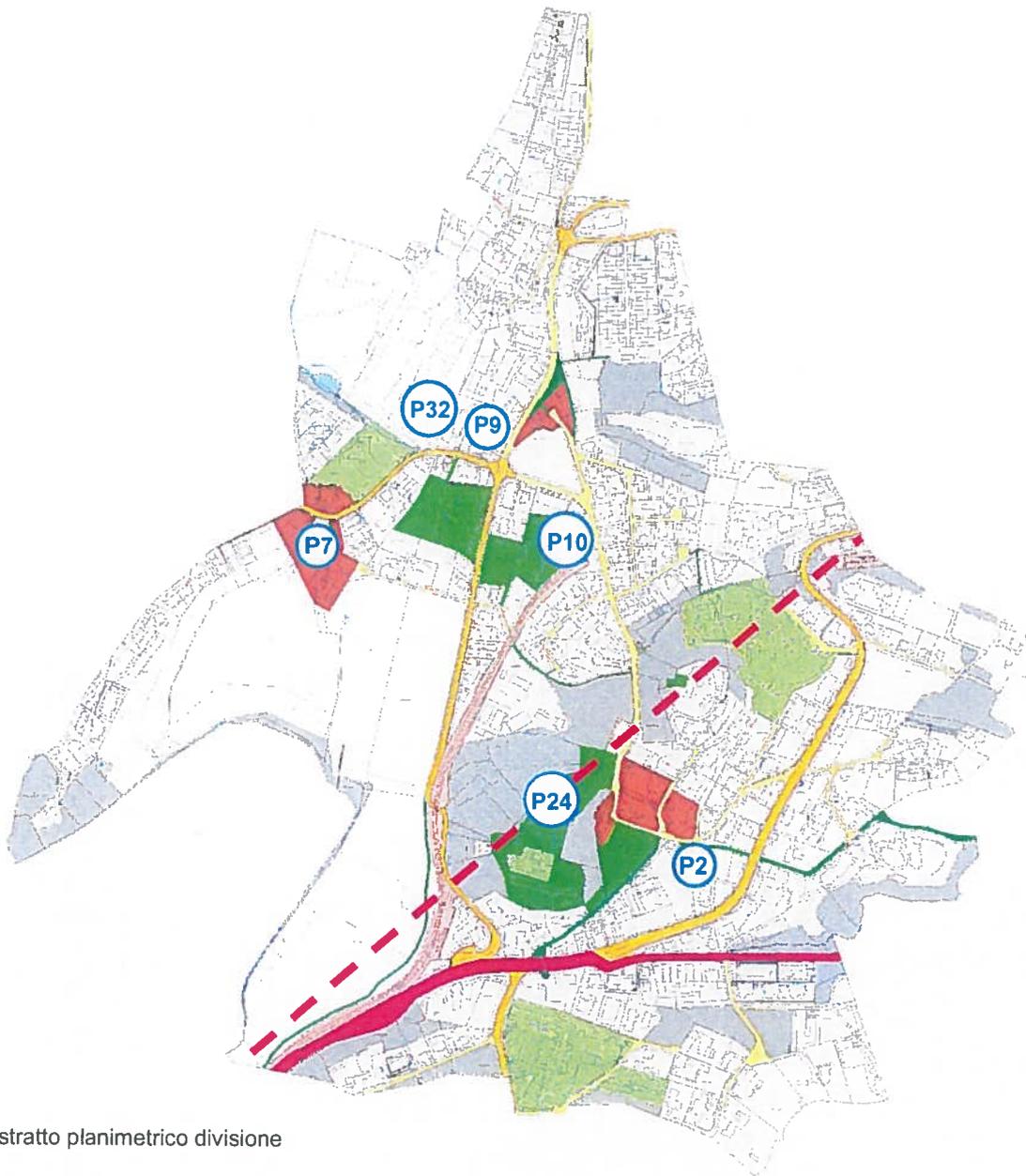
in evasione alla Ris. Mun. No. 309/20 ho elaborato una breve analisi relativa all'utilità dei posteggi in oggetto nell'ottica del territorio circostante.

Situazione attuale

Per comprendere la necessità di posteggi sul territorio comunale è bene innanzitutto analizzarne la sua morfologia dalla quale, a primo colpo d'occhio, emerge una tipicità; la divisione in due degli ottantacinque ettari sorenghesi. Di fatto il promontorio del Colle scinde il territorio in due comparti, il comparto nord affacciato sul laghetto di Muzzano e quello sud orientato verso il lago di Lugano.



Fonte Google maps – estratto planimetrico morfologico divisione zone



Estratto planimetrico divisione

P32 Posteggi pubblici + quantità

Sulla base di questa peculiarità territoriale sono stati identificati i posteggi pubblici esistenti, dalla visualizzazione planimetrica emerge una disomogeneità d'ubicazione degli stessi nei i due comparti.

All'interno del comparto nord sono presenti 4 posteggi pubblici; Via Tami (P10), Via Cortivallo (P9), Via Cremignone (P 32 + P7), per un totale di 58 stalli. Nel comparto sud è presente un posteggio pubblico situato lungo la Via al Colle (2 stalli).

Il posteggio pubblico sul Colle (P24), data la sua predominante posizione altimetrica, non è stato considerato.

Progetto di riqualifica del Colle

A completamento dell'analisi abbiamo ripreso il progetto di riqualifica dell'area del Colle (2011), che prevede l'eliminazione (o la riduzione) dei posteggi pubblici e la formazione di un autosilo comunale. Detto progetto prevede altresì la posa di una pavimentazione pregiata a partire dalle immediate vicinanze dell'edificio della scuola elementare, demarcando la passeggiata che conduce sul promontorio della Chiesa Santa Maria dal quale si apre la vista sul lago di Lugano e sul laghetto di Muzzano.

In seguito allo sviluppo del progetto, dal quale emergeva un costo d'investimento complessivo non sostenibile, il Municipio abbandonava la realizzazione dell'autosilo (Ris. Mun. No. 382/14¹).



Estratto planimetria di progetto – Sistemazione del Colle (arch. Lorenzo Felder + Obras)

¹ Estratto Ris. Mun. No. 382/14 ... Per quanto riguarda la costruzione di un autosilo sul colle si ritiene che l'idea debba essere abbandonata a favore di altre soluzioni meno onerose quali ad esempio la partecipazione in costruzioni effettuate da terzi. A tale riguardo pone pure in evidenza come la prevista ubicazione di un autosilo sul Colle non appaia consona al generale intento di ridurre il traffico in prossimità della sede scolastica.

Posteggi Franklin University

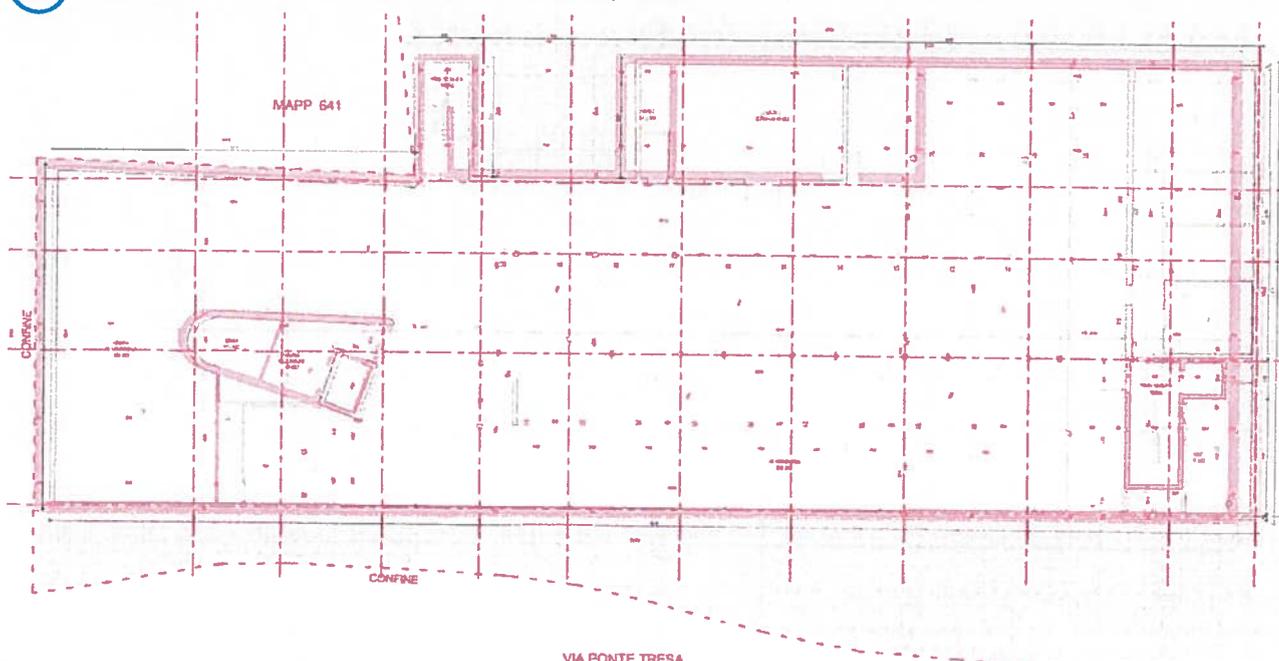
Al fine di colmare la carenza di posteggi pubblici nel comparto sud, riteniamo che la possibilità di affittare 24+2 posti auto in costruzione sul fondo no. 85 prospiciente la Via ponte Tresa, sia un'ottima soluzione soprattutto per quanto riguarda la favorevole ubicazione.

In considerazione del futuro progetto di riqualifica del Colle, che porterà alla riduzione dei posteggi pubblici a un numero più limitato destinato in particolare a utenti della Chiesa e del Cimitero con problemi di mobilità (anziani/disabili), riteniamo che l'autosilo al fmn 85 potrà ben coprire il fabbisogno dell'intero comparto sud poiché inserito lungo un importante asse di transito pedonale che collega la parte bassa di Via Paradiso / Via Righetto a quella alta di Via al Colle / Via Belvedere.



Estratto Google maps

P32 Posteggio Franklin + quantità - - - - Percorsi pedonali

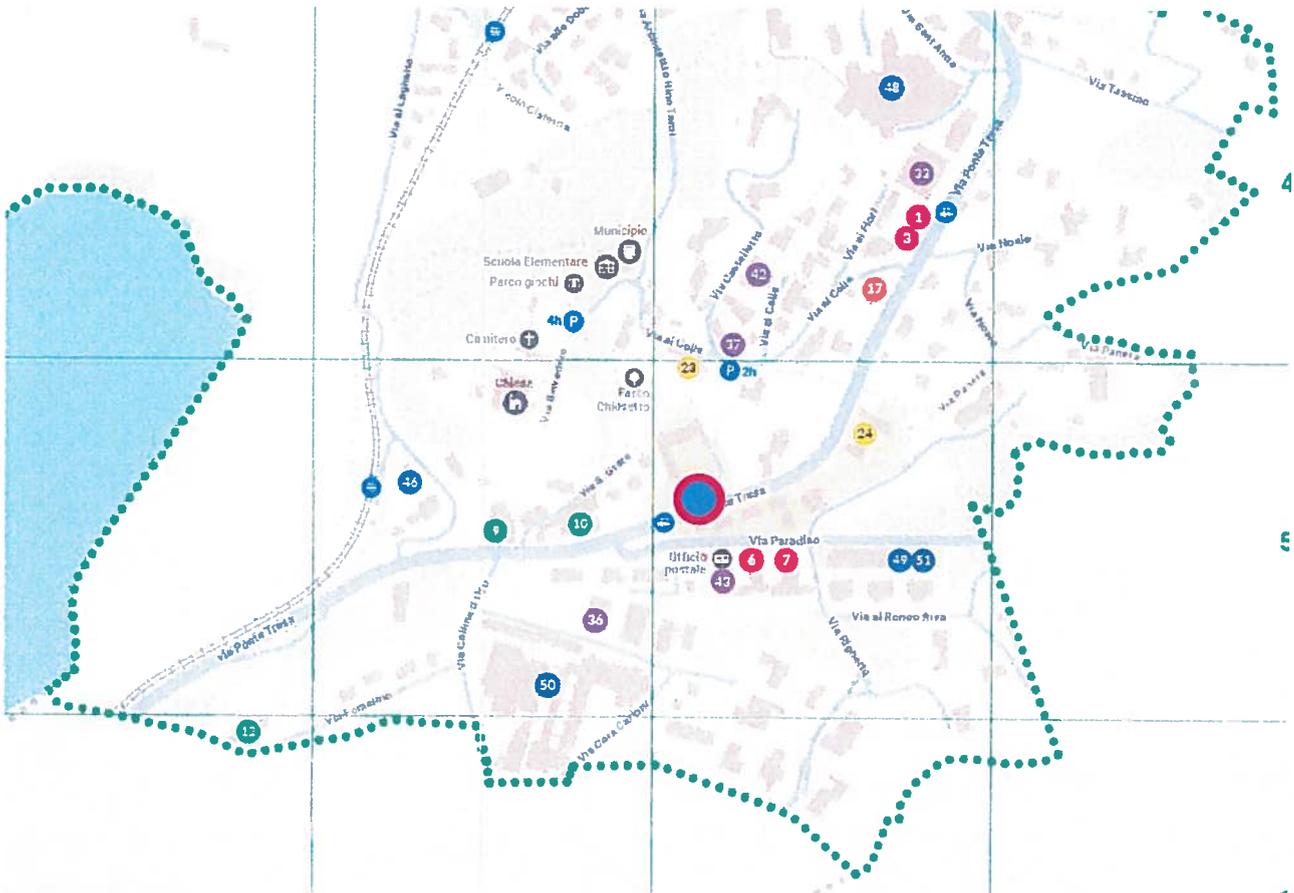


Estratto progetto autosilo (arch. AF Toscano SA)

Conclusioni

In seguito all'analisi qui esposta possiamo affermare che la possibilità di affittare 24 posteggi all'interno del costruendo autosilo al mapp. No. 85 di proprietà Franklin University sia una soluzione ottimale a copertura del fabbisogno di posteggi pubblici a servizio del comparto sud di SorenGO.

Detti nuovi posteggi sono indubbiamente necessari in un'area del Comune densa di contenuti di servizio quali; negozi, studi medici e altre attività presenti e future quale ad esempio l'apertura di un super mercato al posto dell'odierna autofficina Amag.



Estratto SorenGO!

 Posteggio Franklin

Con ogni ossequio

Per l'Ufficio Tecnico:
Il Tecnico comunale:
(Gastone Boisco)

F.to G. Boisco

SorenGO, 26 agosto 2020

CONVENZIONE

Tra:

- **Franklin University Switzerland, Sorengo**

(rappresentata da ...

e

- **Comune di Sorengo,**

(rappresentato dal proprio Municipio)

premesse che:

- Franklin University Switzerland sta procedendo all'edificazione di un nuovo fabbricato (c.d. Terza Tappa) sul fondo part. 87 RFD di Sorengo, in sua proprietà, come da licenza edilizia del 4 dicembre 2017 rilasciata dal Comune di Sorengo;
- In detto nuovo fabbricato è prevista una autorimessa sita ai piani -1 e -2;
- Il Comune di Sorengo è interessato alla locazione di 26 posti auto e 7 posteggi per moto al piano -1 della detta autorimessa;
- Nell'ambito della detta edificazione è prevista la realizzazione di un percorso pedonale che permetta il collegamento tra la Via San Grato e la via Ponte Tresa di Sorengo;
- Il Comune di Sorengo è interessato alla costituzione di una servitù di passo pubblico sulla parte di tale percorso pedonale facente parte dei fondi part. 87, 643, 644 e 645 RFD di Sorengo,

tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, le parti convengono e stipulano quanto segue:

A. CONTRATTO DI LOCAZIONE

1.

Franklin University Switzerland concede in locazione al Comune di Sorengo, che accetta 26 posti auto (di cui: 24 standard, 1 conforme alle norme per disabili, 1 corto "Smart") e 7 posteggi per moto siti al piano -1 dell'autorimessa facente parte del fabbricato di nuova costruzione sito in Sorengo, via Ponte Tresa 29, e precisamente i posti auto contraddistinti con i numeri da 1 a 26 per le auto e da 1 a 7 per le moto.

2.

La durata della locazione è convenuta a tempo determinato dall'inizio della messa in esercizio per un periodo di dieci anni.

Dopo il decimo anno di locazione, il contratto si rinnoverà tacitamente di anno in anno, qualora una delle parti non avrà notificato la disdetta all'altra entro il 31 dicembre per la fine dell'anno successivo.

3.

La pigione è fissata in FR. 2'600.—mensili (calcolata in FR. 100.—mensili per ciascun posto auto standard); in detta pigione è compreso l'uso del posto auto "smart" e dei posteggi per le moto.

La pigione dovrà essere versata annualmente nell'importo complessivo di FR. 31'200.-- e in via anticipata.

Nella pigione non sono comprese le spese accessorie seguenti:

- Riscaldamento;
- Illuminazione, elettricità, pulizia;
- Acqua potabile e acqua industriale;
- Climatizzazione e ventilazione;
- Disinfezione e disinfestazione;
- Sgombero neve;
- Copertura assicurativa per l'autorimessa

Dette spese accessorie saranno imputate al conduttore nella misura del 50% delle spese effettive sostenute per l'intera autorimessa (P-1 e P-2).

Può pertanto essere richiesto al conduttore un acconto per le spese accessorie da versarsi contemporaneamente alla pigione.

Il relativo conguaglio sarà da versarsi entro il primo semestre dell'anno successivo alla notifica del conteggio delle spese effettive.

4.

La locatrice doterà l'ente locato degli accessi necessari e riservati al conduttore, anche con la posa di una barriera e con gli impianti a ciò necessari.

I costi per la realizzazione di tali strutture, che sulla base di un preventivo già discusso e concordato tra le parti, ammontano a Fr. 160'000.— (IVA inclusa), sono a carico del Comune di Sorengo.

Tali costi sono anticipati dalla Franklin University Switzerland e saranno rimborsati dal Comune entro 5 anni dall'inizio della locazione in rate annuali da versarsi contestualmente alla pigione annuale alle scadenze per queste fissate.

Alla fine della locazione tali impianti rimarranno in proprietà del Comune di Sorengo che dovrà asportarli dall'ente locato a sua cura e spese.

Tutti i costi di manutenzione di tali impianti saranno ad esclusivo carico del Comune di Sorengo che li assumerà direttamente o li rimborserà a Franklin University Switzerland unitamente alle spese accessorie alle scadenze per queste fissate.

5.

Il Comune di Sorengo si impegna ad usare l'ente locato secondo l'uso cui questo è destinato e sarà responsabile del rispetto in tal senso delle autorizzazioni di legge, tenendone sin d'ora indenne Franklin University Switzerland.

B. COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI PASSO PUBBLICO PEDONALE

1.

Franklin University Switzerland concede al Comune di Sorengo, che accetta, una servitù di passo pubblico pedonale sulla porzione dei fondi part. 87, 643, 644, 645 RFD di Sorengo raffigurati nell'estratto planimetrico allegato alla presente convenzione.

La costituzione della servitù dovrà essere formalizzata per atto pubblico e dovrà essere iscritta nel Registro Fondiario.

Il diritto di passo è costituito a titolo gratuito, mentre tutti i costi per la costituzione e l'iscrizione saranno a carico del Comune di Sorengo.

2.

La realizzazione del percorso pedonale sarà eseguita a cura e spese di Franklin University Switzerland sulla base della planimetria allegata.

3.

I costi per l'acquisto e la posa degli elementi necessari per l'illuminazione del percorso oggetto della servitù, così come i costi per il relativo allacciamento e per il consumo dell'energia elettrica, saranno interamente a carico del Comune di Sorengo.

La manutenzione ordinaria, inclusa la manutenzione dell'aiuola a lato del sentiero, la pulizia e lo sgombero della neve e la pulizia del tracciato, ivi compreso il servizio invernale, saranno interamente a carico del Comune di Sorengo.

Tali pattuizioni dovranno essere inserite nell'atto di costituzione della servitù ed iscritte nel Registro Fondiario.

Letta approvata e sottoscritta in Sorengo, in ogni sua parte, per complessive tre pagine fino qui, in due originali, uno per ciascuna parte.

Sorengo, ..

Per Franklin University Switzerland

Per il Municipio di Sorengo:

Il Sindaco:

Il Segretario:

(Antonella Meuli)

(Arnaldo Bernasconi)