



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM No. 1236 del 3 ottobre 2018

concernente la stipula di una convenzione triennale con le Aziende industriali di Lugano (AIL) SA per l'affitto e l'utilizzo quale magazzino di un capannone da posare sul mapp. No. 2963 RFD Lugano (ex sottocentrale elettrica di Gemmo)

I. Premesse

Onorevole signora Presidente,
Onorevoli signori Consiglieri,

nella sessione straordinaria del 27 marzo 2018 codesto onorando Consiglio comunale ha approvato il MM No. 1223 del 18 dicembre 2017 relativo alla realizzazione di una nuova sede amministrativa ed un nuovo magazzino comunale sul mapp. No. 339 a Cortivallo.

Di conseguenza l'immobile esistente su tale fondo, attualmente adibito a magazzino comunale, dovrà essere liberato. Durante il periodo necessario a rendere agibile la nuova sede occorre pertanto disporre di un magazzino adeguato che permetta il ricovero dei mezzi e dei materiali necessari ad assicurare il buon funzionamento dei servizi esterni.

Per soddisfare convenientemente tale necessità occorre poter disporre di una superficie coperta di almeno 300 mq. per un periodo che deve prudenzialmente essere stimato in ca. tre anni.

In considerazione di questa situazione, e tenuto conto che il magazzino comunale costituisce per la squadra esterna una base di riferimento molto importante che deve poter essere raggiunta agevolmente in ogni circostanza e con un dispendio di tempo ragionevole, il Municipio si è impegnato nella ricerca di una soluzione all'interno del nostro territorio giurisdizionale o nelle vicinanze.

Il Municipio ha avantutto preso contatto con i proprietari delle uniche due strutture esistenti sul territorio che avrebbero potuto in qualche modo rispondere alle esigenze e meglio:

- gli spazi dell'ex Carrozzeria Pidi SA nella parte alta della via al Laghetto;
- le vecchie strutture rurali dei signori Terrani in zona Cremignone.

Mentre la prima soluzione non è praticabile in quanto gli spazi sono già stati affittati a terzi, nel secondo caso, dopo alcuni contatti intesi ad approfondire la questione, i proprietari sono giunti alla conclusione di non poter mettere a disposizione gli immobili per questo scopo.

Sono stati pertanto presi in esame alcuni terreni sui quali si sarebbe potuto ipotizzare l'istallazione di una struttura provvisoria (tensostruttura).

Sono state in particolare considerate le seguenti ubicazioni:

- Mapp. 419 posteggio di proprietà privata ex centro la Cisterna
- Mapp. 31 prato di proprietà comunale nei pressi del nucleo di Cortivallo
- Mapp. 142-283 prati di proprietà privata in zona Noale a valle della via Ponte Tresa
- Mapp. 144 prato di proprietà privata in zona Tassino di fronte allo sbocco della via Sant'Anna
- Mapp. 510 prato di proprietà privata in zona Cremignone a monte della via Muzzano

A parte la prima ipotesi (posteggio Cisterna) non praticabile poiché anche in questo caso i proprietari hanno prediletto la locazione degli stalli con un introito soddisfacente e senza opere "invasive", tutti gli altri terreni si sono rivelati inadeguati sia per struttura che per ubicazione.

Infatti l'orografia dei terreni, non perfettamente pianeggianti, come pure il loro carattere prativo, ossia privo di una pavimentazione piatta e rigida idonea ad ospitare una struttura di ampie dimensioni, ancorché relativamente leggera, all'interno della quale vi sarebbero comunque mezzi e materiali anche di un certo volume e peso, avrebbe comportato importanti ed onerosi interventi di livellamento del terreno e di pavimentazione.

Inoltre risultava necessaria l'esecuzione degli allacciamenti alle infrastrutture, la formazione di opere di cinta e accessi, e per finire il ripristino allo stato originario alla fine del periodo di utilizzo.

Tutte queste operazioni avrebbero comportato dei costi stimati, a dipendenza dei casi, tra Fr. 80'000 e 120'000 cui andavano aggiunti i costi di noleggio, esercizio, manutenzione per tre anni della tensostruttura, montaggio e rimozione (ca. Fr. 180'000) oltre, per i terreni di proprietà privata, ai costi di affitto che per una superficie di almeno mq 500 che si situano attorno a Fr. 25'000 - 30'000 annui raggiungendo un costo medio annuo di ca. Fr. 100'000 / 130'000.

In fine, a prescindere da un così importante costo "a fondo perso" che l'Esecutivo ha ritenuto improponibile, anche sotto l'aspetto dell'integrazione territoriale la sistemazione, per un periodo di tempo relativamente lungo ancorché limitato, di una simile struttura in zone residenziali di pregio non costituiva una soluzione soddisfacente.

Considerata e scartata pure l'ipotesi di prendere in affitto un capannone esistente nella zona di Bioggio, sia in ragione dell'elevato canone di affitto richiestoci (Fr. 70'000 annui) che, in particolare, dell'ubicazione discosta e difficilmente raggiungibile negli orari di punta a causa dell'intenso traffico pendolare, si è finalmente affacciata una soluzione percorribile ed a costi ragionevoli.

Infatti grazie alla disponibilità delle AIL SA si presenta la possibilità di installare, con la collaborazione dell'Azienda Forestale e del Consorzio PCi Lugano-Città, una struttura leggera in legno con copertura in lamiera di tipo industriale sull'ampio terreno, in buona parte già pavimentato, che sussiste a lato dell'ex sotto centrale elettrica di Gemmo incuneato tra la via Gemmo e la via Cortivallo in territorio di Lugano.

Tale sedime è già attualmente utilizzato quale deposito di cantiere pertanto la realizzazione degli allacciamenti e degli accessi utili alla nostra squadra esterna saranno eseguiti gratuitamente dall'Azienda. Inoltre AIL SA ci propone un prezzo locativo di favore di Fr. 15'000 annui cui vanno aggiunti i costi di posa ed esercizio del "capannone" quantificati in Fr. 145'000.-- da ripartire sui tre anni di utilizzo per un costo totale annuo a nostro carico di ca. Fr. 65'000.--.

Alla fine dell'utilizzo da parte nostra non è inoltre escluso che vi possa essere un parziale recupero dei costi grazie al riutilizzo del capannone da parte delle AIL medesime oppure alla ripresa del materiale da parte dell'azienda fornitrice. Allo stato attuale tale ipotesi non può comunque essere codificata.

Tale soluzione, oltre che ragionevole dal punto di vista economico si presenta anche ottimale sotto l'aspetto logistico e più che sostenibile per rapporto all'inserimento della struttura nel contesto circostante in quanto, come detto, il luogo è da tempo immemorabile già dedicato ad attività di tipo industriale non moleste per quanto riguarda l'impatto ambientale.

II. Termini dell'accordo (convenzione)

Conformemente all'art. 193a LOC le convenzioni soggiacciono all'approvazione del Legislativo comunale nella misura in cui il regolamento comunale non preveda espressamente la delega di competenza al Municipio o i limiti della stessa (stabiliti dal diritto cantonale) siano superati.

L'art. 5a del regolamento d'applicazione della legge organica comunale (RALOC) stabilisce in Fr. 30'000 l'impegno massimo annuo derivante da una convenzione di competenza Municipale. La durata della medesima non deve inoltre superare i due anni.

Nel caso specifico, sia in relazione al valore che alla durata, l'accordo con AIL SA per l'insediamento del nostro magazzino comunale provvisorio sul fondo di loro proprietà è pertanto soggetto alla vostra approvazione.

In sostanza vi proponiamo pertanto di autorizzare il Municipio alla stipula di una convenzione con AIL SA secondo i termini che seguono.

- 1. Le Aziende Industriali di Lugano (AIL) SA, Lugano concedono al Comune di Sorengo (rappresentato dal proprio Municipio) l'utilizzo della superficie di 500 mq (vedi planimetria allegata) sul fondo mapp. No. 2963 RFD Lugano (località Gemmo) per la posa di una struttura leggera in legno con copertura in lamiera di tipo industriale e l'utilizzo della stessa quale magazzino comunale.*
- 2. Il Comune di Sorengo corrisponde ad AIL SA un canone di affitto annuo di Fr. 15'000.-- e si assume tutti i costi di installazione, esercizio e smantellamento della struttura per un importo complessivo di Fr. 145'000 da ripartire sulla durata contrattuale.*
- 3. Dagli importi di cui sopra sono escluse le spese d'esercizio ricorrenti (p. es. energia acqua potabile, pulizia, manutenzione corrente, ecc.) che rimangono a carico del Comune di Sorengo.*
- 4. La locazione ha inizio il 1° giugno 2019 e giunge a conclusione il 30 giugno 2022, salvo diverso accordo delle parti giustificato da ragioni contingenti (p. es. ritardi nella consegna del nuovo magazzino comunale di Sorengo).*
- 5. In caso di prolungamento della durata della presente convenzione il comune di Sorengo corrisponderà a AIL SA unicamente un canone mensile per l'occupazione della superficie di Fr. 1'500.*
- 6. Alla scadenza della convenzione il Comune di Sorengo, salvo diverso accordo intervenuto tra le parti, si impegna a smantellare e rimuovere il capannone ed eventuali altre sovrastrutture che potranno essersi rese necessarie durante il periodo di utilizzo. Per il resto il fondo sarà lasciato nello stato di fatto in cui si trova.*
- 7. Tutto il materiale derivante dalla rimozione delle strutture rimane di proprietà del Comune di Sorengo.*

III. Conclusioni

Il Municipio reputa la soluzione proposta e i termini dell'accordo di cui sopra del tutto vantaggiosi in quanto rappresentano una soluzione comoda, razionale ed economicamente sostenibile alla necessità di disporre di un magazzino comunale provvisorio in attesa del nuovo centro civico.

Il Municipio ha pure esaminato l'eventualità di limitare l'accordo con le AIL al solo contratto di locazione dei fondi finanziando quale investimento i costi relativi al "capannone".

Tale ipotesi è stata scartata a favore di un finanziamento mediante la gestione corrente in considerazione del fatto che l'operazione non conduce alla costituzione di un "importante bene amministrativo" ai sensi dell'art. 155 LOC¹.

La soluzione provvisoria proposta in questa sede è infatti unicamente finalizzata ad assicurare l'esecuzione dei servizi esterni durante il periodo di attesa della realizzazione e della consegna del nuovo magazzino comunale definitivo.

L'attivazione della spesa nel conto investimenti genererebbe un carico minimo sulla gestione corrente degli anni di effettivo esercizio ed un carico massimo (ammortamento totale del valore residuo) al momento del suo abbandono.

Questa procedura presupporrebbe l'assunzione della maggior parte del costo a carico dei contribuenti nell'esercizio in cui di fatto viene smesso l'uso del magazzino provvisorio e si inizia l'uso (e l'ammortamento) del magazzino definitivo.

Per contro la ripartizione omogenea del costo sul periodo di effettivo esercizio dell'attività che lo genera consente di porre l'onere del finanziamento a carico degli anni di competenza, alla stregua di qualsiasi altra attività che riguarda la gestione corrente.

Con queste considerazioni conclusive, a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione che potrà rendersi necessaria in sede di dibattito, vi invitiamo a voler approvare il presente messaggio con l'adozione del dispositivo di risoluzione allegato.

Con ogni ossequio.

Sorengo, 3 ottobre 2018
Ris. Mun. No. 366/18

Per il Municipio:
Il Sindaco: (Antonella Meoni)
Il Segretario: (Arnaldo Bernasconi)



Allegati:
-piano di situazione 1:1000
-planimetria 1:200

¹Art. 155 cpv. 1 LOC: Il conto degli investimenti considera i movimenti finanziari che servono alla costituzione di importanti beni amministrativi e patrimoniali, nonché beni sussidiati, con durata d'utilizzazione di più anni.

Dispositivo di risoluzione
(Magazzino comunale)

IL CONSIGLIO COMUNALE DI SORENGO,

visto il messaggio municipale No. 1236 del 3 ottobre 2018;
visto il rapporto della Commissione della gestione del
visto il rapporto della Commissione delle petizioni del

d e c i d e :

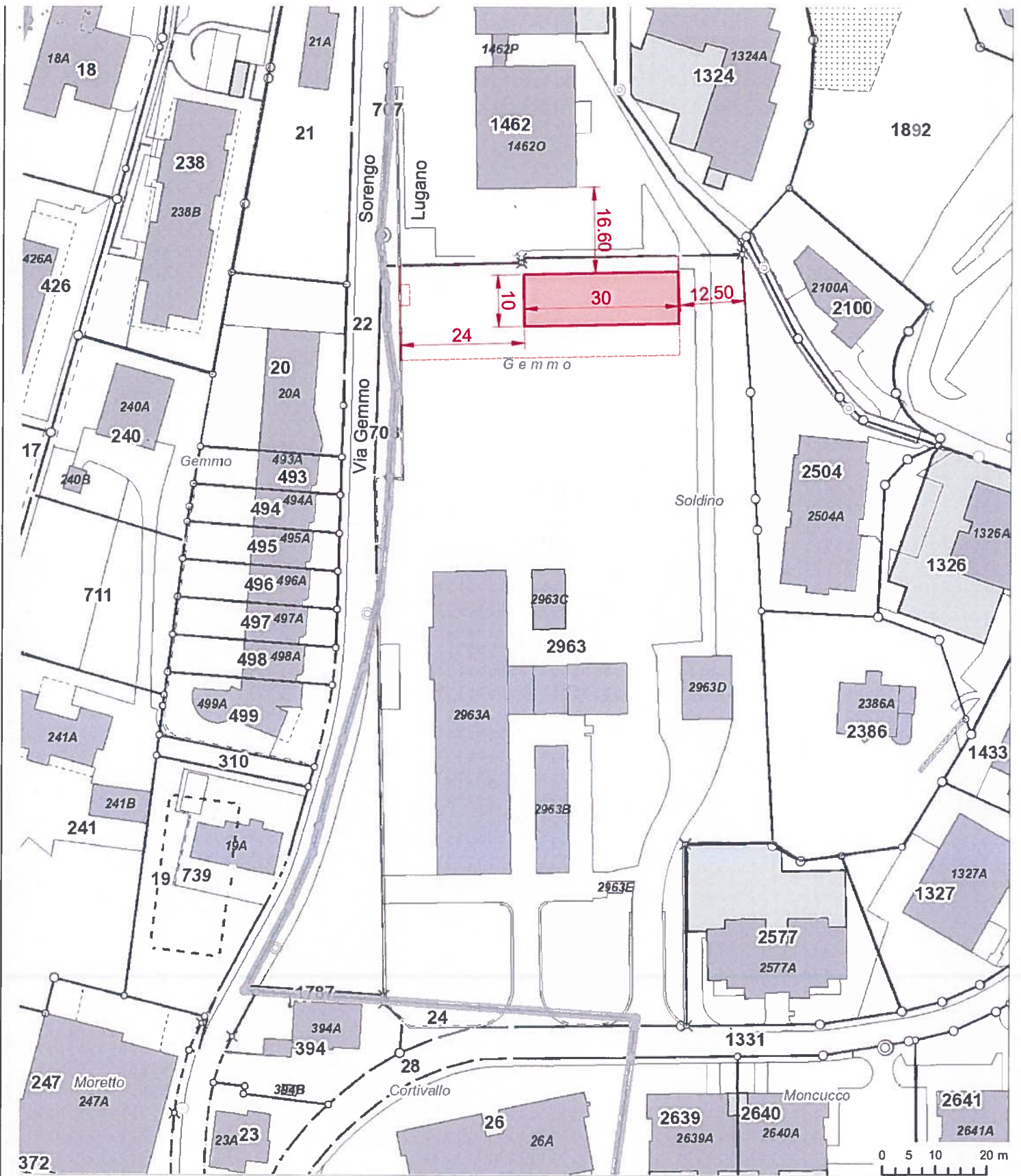
1. La convenzione con le Aziende industriali di Lugano (AIL) SA per l'affitto e l'utilizzo quale magazzino di un capannone da posare sul mapp. No. 2963 RFD Lugano (ex sottocentrale elettrica di Gemmo) è approvata articolo per articolo e nel complesso.
2. I relativi costi sono posti a carico della gestione corrente sull'arco di tre anni dal 2019 a 2021 inclusi.
3. Il Municipio è incaricato di procedere al formale perfezionamento ed alla sottoscrizione dell'accordo.

Per il Consiglio comunale:

Gli scrutatori:

La Presidente:

La Segretaria:



Misurazione ufficiale

Fmn 2963

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo. Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

Magazzino provvisorio 1:1'000

Via Gemmo, mapp. No. 2963 RFD Lugano

Posa provvisoria di una tettoia
Settembre 2018
Ufficio tecnico - arch. G. Boisco

1:1'000

