



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM No. 1290 del 21 ottobre 2020

Concernente un credito di Fr. 383'000 per la riqualifica della Piazzetta Cortivallo (mapp. No. 12) da inglobare nel MM No. 1223 del 18 dicembre 2017 concernente un credito 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 signor Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri,

1. Premessa

Durante la sessione straordinaria del Consiglio Comunale di Sorenngo del 27 marzo 2018 il legislativo approvava il messaggio municipale No. 1223 stanziando 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.

L'edificio attualmente in fase di costruzione si sviluppa interamente sul mapp. No. 339, l'accesso veicolare all'autorimessa ed ai magazzini è collocato lungo il confine nord del terreno, a confine con il mapp. No. 351 (palazzo "casa Jansen"), mentre quello pedonale avviene in due punti; il principale attraverso la *piazza pubblica* aperta sulla via Cortivallo, dalla quale sono accessibili tutte le funzioni (amministrazione, sala multifunzionale, vani scale accesso appartamenti), ed uno secondario attraverso un'apertura (portico) lungo la facciata che si estende verso la *Piazzetta Cortivallo*, sempre sulla strada comunale.

Come indicato nel MM No. 1223 *"Successivamente saranno studiati degli adeguati interventi estetici e organizzativi sul fronte stradale al fine di conferire unitarietà al linguaggio architettonico. La parte del mapp. No. 339 rivolta a sud è adibita a verde, giardino aperto al pubblico. È prevista la creazione d'una servitù di uso pubblico della piazza e del giardino che saranno quindi aperti al pubblico; in contropartita il Comune assume l'onere di manutenzione."*

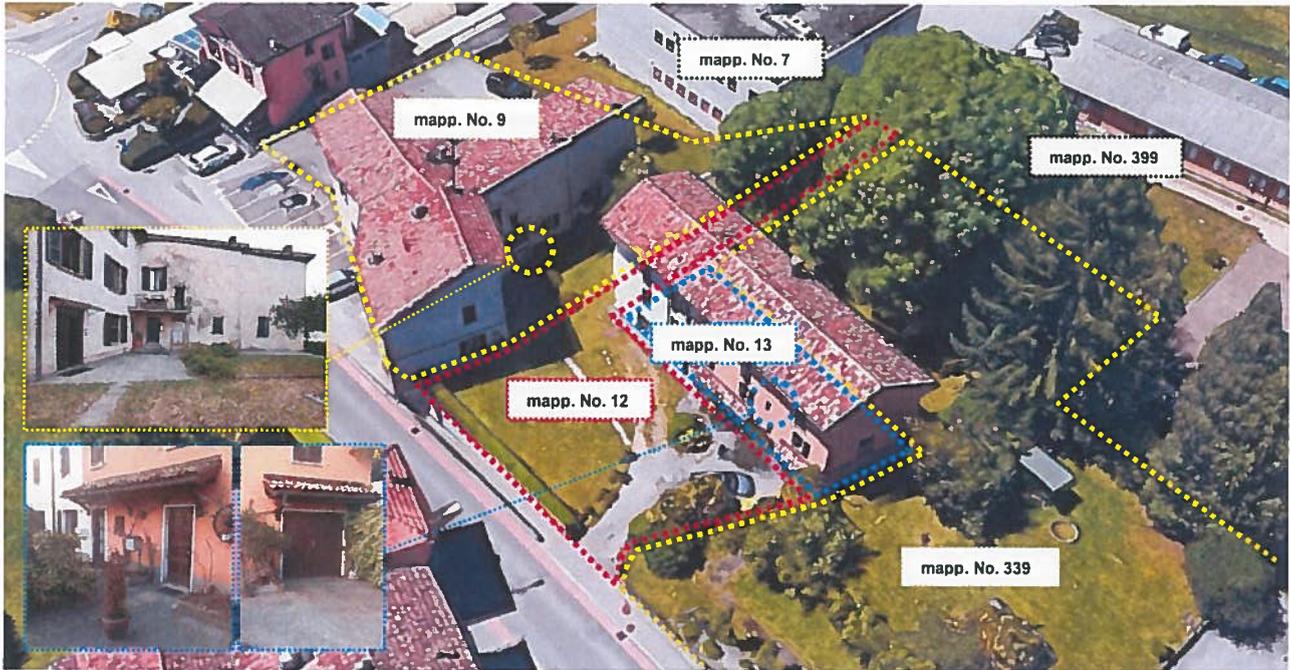
In sede di dibattito durante la sessione di Consiglio comunale emerse che il progetto non prevedeva la formazione di posteggi pubblici nelle immediate vicinanze del nuovo complesso edilizio amministrativo / residenziale. Tale comprensibile necessità è stata oggetto di approfondimenti e l'esecutivo ha individuato nel mapp. No. 12 Piazzetta di Cortivallo la possibilità di darne una valida risposta.

A sud del mapp. No. 339, vi è la Piazzetta Cortivallo (mfn 12) che ad oggi non presenta nessun aspetto di pregio e non risulta essere percepita come luogo pubblico, a rinforzare questa percezione vi è anche l'utilizzo pressoché esclusivo da parte delle proprietà private che su di esso si affacciano quali i fondi no. 9 e 13.

Il progetto di riqualifica d'utilizzo della Piazzetta Cortivallo, che per posizione è la continuazione spaziale del mapp. No. 339, prevede quindi la riscoperta di uno spazio pubblico attraverso il suo inserimento nell'importante progetto del Nuovo Centro Civico.

2. Il progetto

Il mapp. No. 12 Piazzetta Cortivallo conta una superficie di 325 m², inseriti interamente in Zona Mista (art. 31 NAPR), ha una forma irregolare che si sviluppa da est, verso la Via Cortivallo, passando attraverso i fondi privati no. 9 e 13, con una sorta di protuberanza raggiunge il mapp. No. 7 anch'esso di proprietà privata.

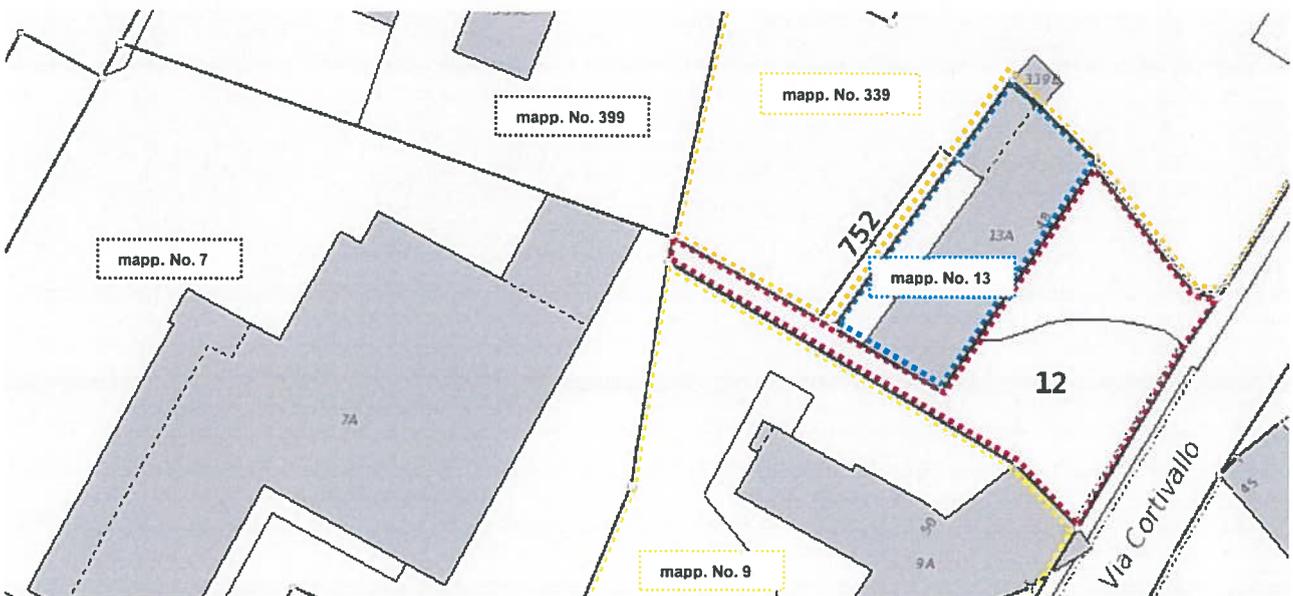


Vista a volo d'uccello (fonte Google Earth Pro)

Come rilevato, la forma irregolare della particella si sviluppa a ridosso di 3 fondi privati e con essi ha delle relazioni funzionali vincolanti.

Il mapp. No. 9 presenta uno dei due accessi pedonali all'edificio plurifamiliare costruito su di esso, come anche l'affaccio delle buca lettere.

Il mapp. No. 13 oltre che gli accessi pedonali ha anche l'accesso veicolare, di fatto il terreno risulta essere incastonato tra i fondi no. 12 e 339 entrambi di proprietà comunale.

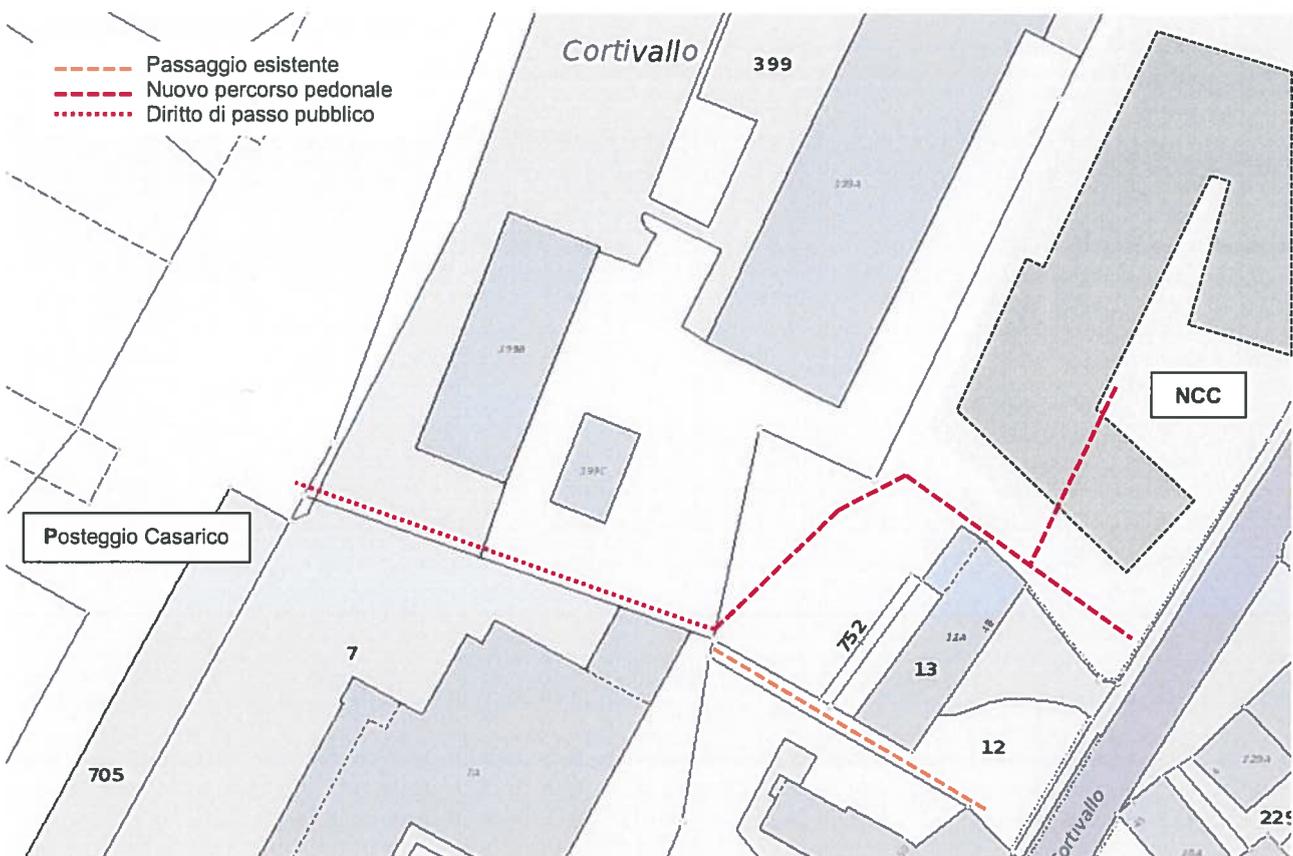


Estratto planimetrico misurazione ufficiale

Il fondo privato no. 13 è interamente attorniato da terreni pubblici, questa particolare situazione fondiaria ha imposto una serie di riflessioni riguardanti l'interesse privato specifico in rapporto alla progettazione della Piazzetta Cortivallo (mapp. No. 13) e del Parco verde previsto nelle sistemazioni esterne dell'NCC (mapp. No. 339).

Come accennato precedentemente il mapp. No. 12 ha una protuberanza che raggiunge il mapp. No. 7, questa porzione di terreno oggi è utilizzata a percorso / sentiero che unisce appunto i due fondi. Il progetto di sistemazioni esterne NCC prevede la formazione di un percorso pubblico che attraversa il mapp. No. 339 raggiungendo il mapp. No. 7 nel medesimo punto del sentiero esistente.

Per tale ragione abbiamo deciso di sopprimere il percorso esistente evitando un inutile doppione, quest'operazione ha reso quindi possibile il frazionamento del mapp. No. 12 cedendo le parti non più utili al proseguimento dello scopo pubblico di sentiero ai privati limitrofi e integrandone una parte nel Parco pubblico.



Estratto planimetrico

Il progetto di riqualifica della Piazzetta Cortivallo prende in considerazione i vincolanti rapporti funzionali con le proprietà private soppesando gli interessi pubblici e privati in causa.

I capi saldi progettuali sono stati i seguenti:

- formazione di 6 posteggi veicolari di cui 1 per disabili e 1 per smart;
- formazione 1 area carico / scarico;
- trasformazione della Piazzetta Cortivallo in un elemento qualificante l'intera area NCC (fmn 339);
- formazione di 2 cassonetti interrati per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- sistemazione del Parco verde (parte del fmn 339) a tutela della privacy del mapp. No. 13;
- conferma e riqualifica degli accessi ai fondi privati no.ri 9 e 13;
- conferimento di maggiore privacy agli spazi esterni privati affacciati sui fondi pubblici.

Lineamenti progettuali

Il progetto prevede le seguenti modifiche di confine (rif. tavola "Mappali 12 e 752 – frazionamento superfici):

- Scorporo di m² 17.2 dal mapp. No. 12 e cessione a favore del mapp. No. 13 (B.1) così da consentire l'ampliamento dell'area privata - zona ingresso pedonale e veicolare.
Tale operazione nasce dalla necessità di definire con precisione il necessario spazio d'ingresso della proprietà privata creando nel contempo una zona tampone che favorisca la circolazione all'interno dell'area pubblica.
- Frazionamento del mapp. No. 752 con successiva cessione di m² 6.1 a favore del mapp. No. 13 (B.2) e di m² 14.8 a favore del mapp. No. 13 (C.2), al fine di consentire l'ampliamento della terrazza privata.
L'ingrandimento della terrazza privata consente di distanziare lo spazio esterno privato dalla futura zona di sosta pubblica sita nel parco garantendone la necessaria privacy.
In tal modo si forma un vero e proprio balcone che dal mapp. No. 13 si affaccia sul (sottostante) mapp. No. 339, infatti il progetto prevede l'abbassamento del livello del terreno di quest'ultimo di ca. ml 1,20 lungo il (nuovo) confine con il mapp. 13.
- Scorporo e frazionamento della superficie ad oggi destinata a passaggio (mapp. 12) tra i mapp. No. 9 e 13 con aggregazione della relativa superficie; m² 29.4 a favore mapp. No. 9 (A) e m² 25.1 a favore mapp. No. 13 (C.1).
Questo scorporo, come già precedentemente indicato, è stata una conseguenza della soppressione del percorso esistente evitando un inutile doppione con il nuovo percorso pedonale all'interno del mapp. No. 339.

Passiamo ora in rassegna gli interventi materiali che caratterizzano il progetto (rif. planimetrie e sezioni):

- Il progetto prevede la formazione di un piazzale che verrà realizzato in asfalto, a definizione dei suoi confini verso i mapp. No. 9 e 13 verranno realizzate delle aiuole definite da bordure in granito o cordoli in cemento e riempite con vegetazione a basso fusto ancora da definire.
Questi elementi verdi sono resi necessari dalla volontà di definire una zona a sicurezza delle persone che accedono alle proprietà private e nel contempo garantire una protezione "costruttiva" alle facciate degli edifici privati.
Nel contempo tali manufatti consentono la definizione dello spazio destinato al traffico veicolare. Per quest'ultima necessità il progetto prevede la posa di una recinzione con e relativo cancelletto sul nuovo confine del mapp. No. 9.
- Verranno realizzati 5 posteggi pubblici (di cui uno per disabili), 1 posteggio per veicoli tipo Smart, 1 area carico/scarico e 2 cassonetti interrati per rifiuti solidi urbani. La demarcazione dei posteggi verrà eseguita con degli inserti in pietra naturale.
- I percorsi pedonali verranno eseguiti in pietra naturale come anche gli accessi alla proprietà sul fondo no. 13.

Rileviamo che tutti gli elementi progettuali esposti sono stati presentati e discussi con i proprietari dei mappali no. 9 e 13.

Riassumendo il rapporto di dare/avere con le proprietà private è così riassunto:

• **Mapp. No. 13 - PPP 1, superfici B.1 e B.2**

Cessione terreno (senza indici edificatori)
B.1 m² 17.2 - staccati dal mapp. No. 12
B.2 m² 6.1 - staccati dal mapp. No. 752
Totale m² 23.3

Valore del terreno ceduto - Fr. 282.- x m² 23.3 Fr. 6'570
Formazione muro di contenimento in CA
34% di Fr. 15'110 ml 5.90 su 17.30 Fr. 5'137
Totale a carico proprietario mapp. No. 13 Fr. 11'707

La locazione del posteggio avverrà per periodi decennali rinnovabili tacitamente e consterà un canone locativo mensile di Fr. 100.
In caso di disdetta del contratto questa sarà possibile da ambi le parti con un preavviso di 6 mesi per la fine dell'anno in corso.

• **Mapp. No. 13 - PPP 2, superfici C.1 e C.2**

Cessione terreno (senza indici edificatori)
C.1 m² 25.1 - staccati dal mapp. No. 12
C.2 m² 14.8 - staccati dal mapp. No. 752
Totale m² 39.9

Valore del terreno ceduto - Fr. 282.- x m² 39.9 Fr. 11'251
Formazione muro di contenimento in CA
66% di Fr. 15'110 ml 11.40 su 17.30 Fr. 9'972
Totale a carico proprietario mapp. No. 13 Fr. 21'223

• **Mapp. No. 9, superficie A**

Cessione terreno (senza indici edificatori)
A m² 29.4 staccati dal mapp. No. 12

Valore del terreno ceduto - Fr. 282.- x m² 29.4 = Fr. 8'290
Totale a carico proprietari mapp. No. 9 Fr. 8'290

Complessivamente le entrate a favore del Comune a conclusione dell'operazione ammonteranno a Fr. 41'220.

• Mapp. No. 13 Fr. 11'707
• Mapp. No. 13 Fr. 21'223
• Mapp. No. 9 Fr. 8'290
Totale Fr. 41'220

A carico del Comune i costi legali e notariali dei trapassi immobiliari.

Preventivo definitivo – Piazzetta Cortivallo (mapp. No. 12) e Parco (mapp. No. 339)

Preventivo definitivo (+/- 10%)			
CCC	Opera	Prezzo IVA inc.	Totale
0	Terreno		
	Domanda di costruzione <i>stima</i>	500.00	
	Costi notarili, trapassi di proprietà <i>stima</i>	4'500.00	
	Totale parziale 0		5'000.00
4.1	Parco NCC		
	Variante mapp. No. 339 - Parco <i>Preventivo AAA / IT del 25.09.2020</i>	144'856.50	
	Arrotondamento	143.50	
	Totale parziale 4.1		145'000.00
4.2	Piazzetta Cortivallo		
	Costi mapp. No. 12 - Piazzetta Cortivallo <i>Preventivo AAA / IT del 25.09.2020</i>	177'072.80	
	Arrotondamento	927.20	
	Totale parziale 4.2		178'000.00
5	Onorario architetto e specialisti		
	Architetto <i>Offerta AAA del 25.09.2020</i>	40'000.00	
	Geometra rilievo quotec <i>Offerta del 20.12.2019</i>	592.35	
	Geometra ulteriori rilievi <i>stima</i>	200.00	
	Studio fonico, studio del 17.12.2019 <i>Fattura del 17.12.2019</i>	1'033.90	
	Studio fonico domanda di costruzione <i>stima</i>	500.00	
	Ingegnere del traffico <i>Offerta del 18.12.2019</i>	1'744.75	
	Studio del traffico domanda di costruzione <i>stima</i>	800.00	
	Progetto canalizzazioni <i>stima</i>	1'500.00	
	Arrotondamento <i>di Fr. 46'371</i>	629.00	
	Totale parziale 5		47'000.00
R	Riserva per imprevisti		
	Riserva per imprevisti <i>ca. 2.5% prezzo IT</i>	8'000.00	
	Totale parziale R		8'000.00
	Totale		383'000.00

Come indicato lo scopo del presente messaggio municipale è quello di includere il costo di Fr. 383'000, per la riqualifica della Piazzetta Cortivallo (fmn 12) e la modifica del Parco pubblico (fmn 339), nel credito di Fr. 5'700'000 (rif. MM No. 1223) per la realizzazione del Nuovo centro civico.

Rispetto al credito richiesto in seguito alle delibere fatte la disponibilità al 15 ottobre 2020 è di Fr. 968'090.

MM 1223 del 18 dicembre 2017 - Credito disponibile (Fr.)

Delibera Impresa totale	4'140'000.00
Onorario architetto	500'000.00
Onorario specialisti	20'439.00
Demolizioni e bonifica amianto	67'169.00
Tasse licenza edilizia	4'396.00
Totale	4'732'004.00
Credito MM 1223	5'700'000.00
Credito disponibile	967'996.00

Come illustrato nella tabella sopra esposta la disponibilità di Fr. 968'000 può far fronte al costo di Fr. 383'000 generato dal presente progetto.

Rileviamo anche che all'importo di Fr. 383'000 dovremmo dedurre quanto verrà versato dai privati mapp.li No. 9 e 13 pari a Fr. 41'220, arrivando ad un costo complessivo di Fr. 341'780.

Sulla base di queste considerazioni, a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione in sede di dibattito, vi invitiamo a voler approvare il presente messaggio con l'adozione dell'allegato proposta di decisione.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco:
(Antonella Meuli)

Il Segretario:
(Arnaldo Bernasconi)

Sorengo, 22 ottobre 2020
Ris. Mun. No. 414/20

Allegati:

- A. Tavola sistemazione esterne 27.05.2019
- B. Tavola frazionamento No. 409
- C. Tavola progetto 12 No. 410
- D. Tavola progetto 12 No. 411
- E. Tavola sezione No. 412
- F. Tavola vista confine 9
- G. Tavola schizzo No. 413
- H. Tavola schizzo No. 414

Dispositivo di risoluzione
(NCC – Sistemazione fmn 12 e 339)

IL CONSIGLIO COMUNALE DI SORENGO,

visto il messaggio municipale No. 1290 del 21 ottobre 2020;
visto il rapporto della Commissione della gestione del
visto il rapporto della Commissione edilizia ed opere pubbliche del

d e c i d e :

1. È approvato il messaggio municipale No. 1290 del 21 ottobre 2020 per la riqualifica della piazzetta Cortivallo come al relativo progetto e preventivo.
2. L'opera, dal costo preventivato di Fr. 383'000, è inclusa nel credito di complessivi Fr. 5'700'000 stanziati il 27 marzo 2018 che non viene aumentato.
3. Il Municipio è autorizzato al finanziamento attingendo dal credito di cui al punto precedente.

Per il Consiglio comunale

Gli scrutatori:

Il Presidente:

La Segretaria: