



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

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 Franklin University Switzerland) e l'acquisizione gratuita di un diritto di passo pubblico pedonale sulla proprietà

I. Premessa

Onorevole signor Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri,

nel corso della sessione ordinaria del Consiglio comunale del 7 giugno 2011 veniva approvato con 16 voti favorevoli, non senza voci critiche, il messaggio municipale No. 1085-E del 14 marzo 2011 concernente lo stanziamento di un credito d'investimento di Fr. 100'000 per la progettazione di massima di un nuovo autosilo sul Colle.

La progettazione di un autosilo sul Colle di Sorenngo si inseriva nel contesto della riorganizzazione degli edifici pubblici del Comune e costituiva, nel contempo, la continuazione di quanto avviato dal Consiglio comunale il 18 dicembre 2007 con l'approvazione del MM. No. 1028 del 22 ottobre 2007 concernente il credito per l'attuazione di un concorso di progettazione per la sistemazione dell'area pubblica del Colle.

A sua volta l'organizzazione del concorso di progettazione costituiva il primo passo verso la concretizzazione delle finalità in base alle quali era stata concepita la pianificazione territoriale del Colle di Sorenngo, settore particolarmente sensibile del Comune anche soggetto al perimetro di rispetto della Chiesa Parrocchiale in quanto bene protetto d'interesse cantonale ai sensi dell'art. 24 della legge sui Beni culturali.

È opportuno ricordare che il vigente PR (scheda grafica No. 1) per quanto riguarda accessi e posteggi all'interno del comprensorio del Colle, prevede espressamente quanto segue:

- sono ammessi unicamente accessi di servizio e sosta di corta durata per gli utenti
- non sono ammessi nuovi posteggi, quelli esistenti sono eliminati e sostituiti da un unico posteggio pubblico della capienza massima di 50 posti auto.

In ossequio a tali disposizioni nel programma del concorso di architettura per la sistemazione dell'area pubblica del Colle si chiedeva, in relazione alla mobilità:

- una gestione moderata e di convivenza, sicura e rispettosa degli utenti più deboli, delle vie d'accesso e dei posteggi;
- accessibilità veicolare limitata esclusivamente in funzione alle strutture ed agli edifici presenti nell'area;
- formazione di un adeguato numero di parcheggi sull'area attualmente destinata a campo da gioco in duro a Nord del palazzo scolastico - amministrativo;

Il progetto di massima fu presentato nel mese di maggio del 2012.

A prescindere da considerazioni di natura tecnica o pianificatoria, già a quello stadio il preventivo di massima dei costi di attuazione ammontava a Fr. 3.9 mio., importo ritenuto eccessivo in quanto

corrispondente a ca. Fr. 80'000 per posto auto, rispettivamente ca. Fr. 220.- mensili per posto auto su un periodo di ammortamento di 30 anni.

L'approvazione del messaggio municipale No. 1225 del 21 marzo 2018 concernente lo stanziamento di un credito complessivo di Fr. 250'000 per la riqualifica del campetto sportivo delle scuole elementari, sul cui sedime avrebbe dovuto sorgere il paventato autosilo, decretata all'unanimità nella sessione ordinaria del 29 maggio 2018, segnava l'abbandono del progetto almeno per una generazione.

II. Evoluzione e sviluppi del tessuto urbano

Frattanto taluni orientamenti di fondo sono evoluti verso una sempre maggior sensibilità nei confronti l'area del Colle il cui progetto di rivalorizzazione a media-lunga scadenza rimane comunque valido, così come rimane attuale il bisogno di posti auto nelle adiacenze del nucleo di Sorengo e del Colle che, con chiesa, cimitero, sede della scuola elementare e Chiosetto, ne costituisce la parte integrante e vitale.

Per contro il concetto pianificatorio riguardante il Colle dev'essere rivisto alla luce dell'evoluzione. Nell'ambito dello sviluppo del piano d'azione comunale (PAC), il cui concetto sarà illustrato ai Membri del legislativo in una riunione informale a ciò dedicata che sarà organizzata -restrizioni sanitarie permettendo- prima dell'estate, e che costituisce la base concettuale per il previsto aggiornamento del piano regolatore, la realizzazione di un autosilo non è contemplata.

Frattanto, nell'ultimo decennio la zona a sud del nucleo verso la via Ponte Tresa ha beneficiato di un notevole sviluppo urbano che ha visto moltiplicarsi le costruzioni residenziali lungo il fronte stradale, l'ampliamento del complesso universitario della Franklin University Switzerland (in seguito FUS) e che, sulla scorta di una domanda di costruzione attualmente al vaglio, potrebbe vedere anche sorgere il primo supermercato di medie dimensioni sul nostro territorio (nell'area attualmente occupata dal garage Cassarate).

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.

Tutte queste circostanze danno senso alle trattative che da parecchio tempo il Municipio ha avviato con FUS per l'attuazione e la messa a disposizione del Comune, nell'ambito della loro nuova edificazione, di un piano di parcheggi sotterranei volti a soddisfare le necessità della circostante zona residenziale e del Colle/Nucleo di Sorengo.

Di fatto l'attuale dirigenza della FUS persegue da tempo l'obiettivo di accrescere la propria integrazione territoriale, infatti - dichiaratamente - la nuova, grande e moderna erigenda costruzione è strutturata anche nell'ottica di favorire il dialogo tra l'Università ed i suoi frequentatori con il tessuto urbano circostante, nella ricerca di una reciprocamente arricchente ed interessante interazione.

Anche il Municipio è senz'altro favorevole alla ricerca di una maggior integrazione territoriale ma anche, per quanto possibile, socioculturale. D'altra parte, con OTAF, FUS rappresenta un importante "fiore all'occhiello" per il nostro piccolo Comune.

Così come OTAF costituisce per Sorengo il "quartiere delle emozioni"¹ FUS rappresenta il "quartiere del sapere e della ragione".

¹Titolo del volume pubblicato dalla fondazione in occasione della ricorrenza del suo primo centenario

Al proposito di questa importante istituzione vale la pena di fare un breve excursus e ricordare che FUS è presente in Ticino dalla fondazione nel 1969 (con il nome di Franklin College, nato dall'ex Fleming College) quale istituzione post-secondaria indipendente e senza scopo di lucro e si è stabilita a Sorengo nel 1985 con il campus principale (noto come Kaletsch Campus).

L'Istituto di istruzione si è progressivamente espanso insediando nel nostro territorio una vera e propria Città universitaria: al campus principale "Kaletsch campus", nel 2005 si è aggiunto un ulteriore campus "North Campus" (ex sede del liceo Leonardo Da Vinci). Inoltre l'Ateneo dispone nel nostro Comune di sette edifici residenziali (oltre ad altri due in territorio di Lugano): Airone, Ciliegi (di fronte ad Airone sul versante opposto della via Ponte Tresa) Leonardo da Vinci (nel North Campus) Giardino, Panera, ed i due edifici di recente costruzione nel comparto dove sta sorgendo il nuovo importante corpo di fabbrica sotto il quale è situato il parcheggio in discussione.

Nel 2014 a seguito dell'accreditamento da parte la Conferenza universitaria svizzera (CUS), il suo nome è stato cambiato in FUS.

A tutt'oggi trattasi della sola università al mondo accreditata sia nella Svizzera che negli Stati Uniti d'America.

In sintesi, oltre al vantaggio pratico di poter disporre di un parcheggio coperto in una posizione strategica, con un comodo percorso pedonale che, in meno di 250 metri, permette di raggiungere la zona della scuola elementare, il progetto contribuisce, come detto, a una vera e propria "ricucitura" del territorio con l'inclusione dell'importante Università.

III. Aspetti economici e finanziari

A mente del Municipio la proposta che vi sottoponiamo è assolutamente interessante per il Comune, poiché consiste nella stipula di un contratto di locazione per 26 posti auto coperti situati in una posizione strategica sia nei confronti del Colle/Nucleo di Sorengo che dell'importante comparto di via Ponte Tresa/via Paradiso.

Ritenuti anche gli aspetti precedentemente descritti, che trascendono le questioni meramente pratiche legate alla gestione del territorio, sulla scia di una crescente interazione tra l'ente pubblico e i soggetti privati è stato elaborato l'accordo che vi sottoponiamo che prevede per sommi capi:

Locazione autosilo

1. Locazione di 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 (via Ponte Tresa 29).
2. La pigione è stabilita in Fr. 100 al mese per ciascun posto auto, per complessivi Fr. 31'200 annui. Per i posti moto non è corrisposta alcuna pigione.
3. Il parcheggio è dotato di barriera d'accesso e di una postazione per il pagamento ubicata all'interno del medesimo. FUS ha espressamente adattato alcuni dettagli della costruzione allo scopo di permettere un accesso pedonale indipendente al parcheggio "comunale". I biglietti emessi dall'apparecchiatura di controllo della barriera di accesso permetteranno anche l'apertura delle porte per l'ingresso pedonale.
4. L'impiantistica è acquistata ed installata da FUS. I relativi costi di acquisto e installazione sono assunti a carico del comune, che rimane proprietario degli impianti, e vengono ripartiti in rate annuali (pari a Fr. 32'000 annui) per una prima durata contrattuale di 5 anni. Ciò significa che

durante i primi 5 anni l'esborso mensile "lordo" per ogni singolo stallo si avvicina al costo che ogni posto auto, in un ipotetico autosilo sul Colle, avrebbe comportato per ben 30 anni.

5. I costi di gestione e manutenzione di detti impianti, come pure le spese accessorie dell'autorimessa oggetto della locazione (segnatamente: riscaldamento, acqua, corrente elettrica, pulizia) sono a carico del Comune.
6. Il contratto di locazione ha una durata iniziale di 5 anni e si rinnova tacitamente per ulteriori 5 anni salvo disdetta da una delle parti con un anno di anticipo sulla scadenza.
Dopo la decorrenza del secondo periodo quinquennale il contratto si rinnova tacitamente di anno in anno salvo disdetta da una delle parti entro il 31 dicembre per la fine dell'anno successivo.

Il ricavato del parchimetro collettivo contribuirà a ridurre l'onere finanziario a carico del Comune a dipendenza del grado di occupazione dei parcheggi e delle tariffe che saranno decise e applicate. Si pensi infatti che qualora ogni stallo generasse solo un'entrata media di soli Fr. 4 al giorno ciò basterebbe alla copertura integrale della pigione.

In considerazione, come detto, della densità residenziale del territorio circostante come pure della presenza in prossimità della chiesa, della scuola elementare, di diversi esercizi pubblici e piccoli commerci nonché della FUS medesima i cui visitatori potranno in ogni caso usufruire del parcheggio a pagamento, il Municipio ritiene che l'utilizzo dello stesso sarà abbastanza importante sin dall'inizio.

Una volta data la disponibilità di questi nuovi posti auto il Municipio intende abbreviare la durata massima di occupazione degli attuali stalli esistenti nei pressi della scuola elementare (attualmente della durata massima di quattro ore) affinché gli stessi possano essere soggetti a una maggior rotazione.

D'altra parte, in vista di futuri interventi di valorizzazione della zona del Colle che potranno essere messi in atto dopo la conclusione delle opere di ammodernamento dell'attuale sede della scuola elementare [cfr. risposta scritta del 17 febbraio 2021 all'Interpellanza dell'8 febbraio degli on. Daniele Cameroni (PPD), Alessandro Fumasoli e Lydia Terrani (PLR), Norberto Crivelli (SU) "sul futuro prossimo della sede della scuola elementare"] il numero degli stalli sul Colle potrà essere ridotto.

Passo pubblico

1. FUS realizza a proprio carico il percorso pedonale che, attraverso la sua proprietà, collega l'accesso pedonale al parcheggio sotterraneo con il nucleo di Sorengo e concede a titolo gratuito al Comune un diritto di passo pubblico (vedi estratto planimetrico allegato e parte integrante della convenzione).
2. Il diritto di passo pubblico è iscritto a Registro fondiario a cura ed a carico del Comune.
3. Il Comune assume i costi di acquisto e posa dell'illuminazione pubblica, del relativo allacciamento (complessivamente Fr. 35'000) e dell'energia elettrica.
4. La manutenzione ordinaria e la pulizia del tracciato, ivi compreso il servizio invernale, sono a carico del Comune.

IV. Conclusioni

Il Municipio e la dirigenza della FUS hanno optato per siffatta soluzione anziché verso un acquisto in PPP del piano di autosilo, analogamente all'opzione scelta per i posteggi coperti a Casarico, in considerazione delle incertezze che si potrebbero profilare, sia in relazione all'effettivo uso dei posteggi pubblici nella zona, sia degli sviluppi del trasporto pubblico.

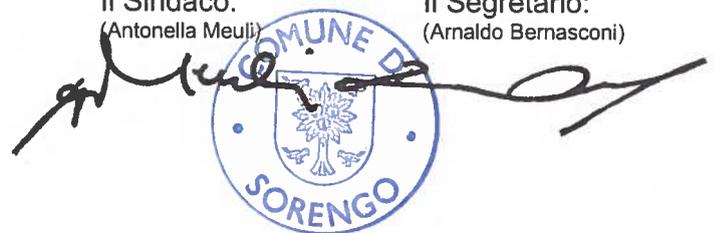
Sempre analogamente a quanto avvenuto nel nuovo quartiere di Casarico la soluzione che qui vi proponiamo per il prossimo decennio risulta molto meno impegnativa finanziariamente per il Comune e permetterà un futuro orientamento sulla base di una situazione generale che, si spera, sarà maggiormente stabile rispetto ai nostri giorni.

Pur essendo l'impatto finanziario della locazione annua scarsamente rilevante nel quadro del bilancio generale del Comune, trattandosi comunque di un impegno di lunga durata il Municipio, in un'interpretazione analogica dell'art. 193a LOC ritiene opportuno sottoporre il contratto all'approvazione del Legislativo.

Con queste considerazioni, a disposizione per ogni eventuale delucidazione in sede di dibattito vi raccomandiamo di voler approvare l'allegato contratto di locazione mediante adozione del dispositivo di decisione che segue.

Con ogni ossequio.

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



Sorengo, 15 febbraio 2021
Ris. Mun. No. 55/21

Allegato: convenzione/contratto di locazione

Dispositivo di risoluzione
(locazione posteggio FUS)

IL CONSIGLIO COMUNALE DI SORENGO,

visto il messaggio No. 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 Franklin University Switzerland) e l'acquisizione gratuita di un diritto di passo pubblico pedonale sulla proprietà;
visto il rapporto della Commissione della gestione del

d e c i d e :

1. La convenzione / contratto di locazione/ tra il Comune di Sorengo e FUS per parcheggio veicoli al piano interrato dell'immobile di proprietà Franklin University Switzerland in via Ponte Tresa 29 è approvato articolo per articolo e nel complesso.
2. È approvata l'acquisizione gratuita del diritto di passo pubblico pedonale sul mapp. No. 87, 643, 644 e 645 di proprietà Franklin University Switzerland.
3. È stanziato un credito di Fr. 35'000.- per l'illuminazione del tracciato pedonale.
4. Il credito decade entro il termine di tre anni.
5. La spesa è iscritta a carico del conto investimenti.
6. L'importo sarà prelevato dalla liquidità disponibile al momento della realizzazione dell'investimento; in caso d'esaurimento della liquidità è autorizzata l'apertura di un mutuo a copertura della differenza.

Per il Consiglio comunale

Gli Scrutatori:

Il Presidente

Il Segretario:

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 cinque anni. La locazione si rinnoverà tacitamente per ulteriori cinque anni, qualora una delle parti non avrà notificato la disdetta all'altra con un preavviso di un anno per la data di scadenza.

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 potrà o asportarli dall'ente locato a sua cura e spese oppure potrà cederli alla Franklin University Switzerland al prezzo simbolico di Fr. 1 (IVA inclusa).

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)