



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM No. 1085 concernente la riorganizzazione degli edifici pubblici rispettivamente lo stanziamento dei seguenti crediti d'investimento:

- Fr. 2'950'000 acquisto mapp. 339-344 a Cortivallo (Climanew) e spese di trapasso
- Fr. 200'000 per il concorso di progetto della nuova sede amministrativa e magazzino

1. Considerazioni introduttive

Onorevole signor Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri;

come comunicatovi con scritto del 14 maggio 2010 relativo al ritiro del MM No. 1068 concernente la richiesta di credito di Fr. 140'000.- per la progettazione di lavori di risanamento e ampliamento del palazzo scolastico-amministrativo, il Municipio ha elaborato una visione organica e complessiva sulle future esigenze di spazio e sulla relativa ubicazione affinché il nostro Comune, tramite i propri servizi, possa continuare a soddisfare tutte le esigenze legate all'attività amministrativa, di gestione del territorio, scolastica, ricreativa e culturale disponendo di spazi appropriati.

Lo sviluppo di tale visione ha preso avvio grazie all'evoluzione di varie circostanze, secondo quanto previsto nel MM No. 1060 dell'11 maggio 2009 accompagnante il piano finanziario 2009-2013. In tale documento si poneva infatti l'accento sullo sviluppo territoriale e demografico di cui il nostro Comune beneficerà a breve-medio termine (cfr. MM No. 1060 § 3.1, pag. 2 ss) e si indicavano come segue gli obiettivi politici che il Municipio si prefiggeva di perseguire durante questa legislatura:

1. definire eventuali scenari di aggregazione
2. riesaminare la ripartizione/destinazione degli spazi pubblici
3. determinare la destinazione degli immobili esistenti sul Mappale 31
4. armonizzare il funzionamento dell'apparato politico-amministrativo allo scopo di promuovere una futura capacità decisionale strategica per il momento ancora sconosciuta

Come già rilevato in modo molto pertinente anche da codesto onorando Consiglio comunale in occasione delle scorse sessioni, il raggiungimento del primo obiettivo -la definizione di eventuali scenari di aggregazione- che è sfociata nel mantenimento della situazione di autonomia attuale ed all'accantonamento di ipotesi aggregative almeno a medio termine, consente la ripresa di una progettualità che era rimasta per anni imbrigliata in attesa di un orientamento definitivo.

Quale logica conseguenza il Municipio ha potuto chinarsi sui successivi obiettivi prestabiliti, specie in funzione del previsto sviluppo del comparto di Casarico come pure di altri progetti di edificazione relativamente importanti che dovrebbero condurre, nell'arco di pochi anni, ad un aumento molto consistente della popolazione.

In tale ottica, lo si ribadisce, sono stati adottati i seguenti orientamenti di massima:

- **rinuncia al progetto di ampliamento dell'attuale palazzo scolastico amministrativo e designazione del medesimo integralmente alle attività della scuola elementare previa opportuna ristrutturazione**

- **insediamento sul mapp. 81 (rustico e tettoia) di servizi parascolastici** (doposcuola e refezione e altri spazi ricreativi - culturali)
- **acquisizione della proprietà mapp. N.ri 339-344 a Cortivallo** e destinazione della stessa ad ospitare una nuova sede politica-amministrativa, tutti gli spazi culturali e ricreativi ad esclusione della sala CIC, il magazzino comunale, ed altro secondo le esigenze che si profileranno (appartamenti, alloggi protetti, uffici, teleriscaldamento, ecc.)
- **restituzione alla scuola dell'infanzia degli spazi attualmente occupati dalla sala del Municipio e per attività extrascolastiche** al fine di permettere il ripristino di una 3^a sezione.
- **vendita rustici Mapp. No. 713 (mq. 354, scorporo del Mapp. No. 31)** e conservazione della superficie non edificata di mq 4'756 quale terreno comunale di riserva
- **rinuncia dell'acquisizione da parte del Comune di una parte del comparto di Casarico** demandando tale eventualità, come pure l'esame relativo all'attuazione di alloggi protetti per anziani e persone affette da morbo di Alzheimer, ad un organo consortile o ad un altro Ente di diritto pubblico da costituire allo scopo.

Questa visione d'assieme è stata preventivamente sottoposta alla Commissione della gestione, convocata in una seduta speciale il 27 aprile 2010 ed alla Commissione edilizia il susseguente 6 luglio. Entrambe le Commissioni hanno manifestato la propria condivisione apprezzando l'approccio globale del Municipio.

Il presente messaggio ha pertanto l'obiettivo di creare le premesse necessarie affinché il quadro sopra descritto abbia a concretizzarsi in modo organico ed in tempi tali da consentire una gestione coerente dei suoi vari elementi.

2. Aspetti formali e scelte metodologiche

In sostanza la riorganizzazione degli edifici comunali dev'essere affrontata mantenendo una visione generale. D'altra parte, in considerazione delle numerose opere che si rendono necessarie per l'attuazione del quadro globale il Municipio ha ritenuto opportuno di suddividere le singole componenti costituite dai vari edifici che entrano in gioco.

È pertanto stata scartata l'idea di procedere alla presentazione di un unico messaggio municipale suddiviso in capitoli a favore della redazione di singoli messaggi, tra loro strettamente correlati. L'esecutivo ritiene che tale scelta contribuisca ad agevolare il compito del consiglio comunale e delle sue commissioni offrendo, per quanto possibile, una visione più dettagliata di ogni singolo progetto pur mantenendo, come detto, l'irrinunciabile visione generale.

Il presente testo costituisce pertanto il documento principale, corredato da una più ampia parte introduttiva e di carattere generale, che sarà seguito da messaggi puntuali, verosimilmente meno articolati e caratterizzati dalla medesima numerazione con l'aggiunta di caratteri alfabetici.

È tuttavia indispensabile sottolineare, affinché sia tenuto sin d'ora ben presente, che le varie opere sono strettamente correlate tra loro, ragion per cui qualsiasi ritardo procedurale riguardante una singola opera viene a ripercuotersi sulla durata dell'intero progetto.

3. Pianificazione, fasi procedurali e tempi indicativi

Pur tenuto conto della difficoltà, particolarmente marcata per l'ente pubblico confrontato con una moltitudine di norme procedurali, di prevedere e rispettare una cronologia per la messa in atto di un progetto tanto articolato quanto quello in argomento, non si può ovviamente prescindere da un tentativo in tal senso.

L'allestimento di un "piano di attuazione" risulta infatti indispensabile per abbracciare una visione generale della possibile evoluzione del progetto sia per quanto riguarda gli aspetti costruttivi veri e propri, sia sotto l'aspetto procedurale che, infine ma non da ultimo, per quanto riguarda l'impatto finanziario.

Questo primo messaggio costituisce dunque la base per la pianificazione finanziaria fino alla fine della prossima legislatura (2012-2016).

Per questa ragione abbiamo suddiviso l'intera operazione in 4 fasi distinte.

La prima fase (entro fine 2010) è costituita essenzialmente dall'approvazione del presente messaggio e dalla crescita in giudicato delle relative decisioni.

La seconda fase (entro fine legislatura: marzo 2012), riguarda ancora unicamente procedure formali e aspetti progettuali.

Con l'inizio della nuova legislatura si passerà alla terza fase (aprile 2012 – dicembre 2013) nel corso della quale dovrebbero vedere la luce le prime realizzazioni concrete (servizi parascolastici sul mapp. No. 81 e ripristino terza sezione Sinf) e saranno gettate le basi per l'attuazione della fase finale.

La completazione del progetto potrà avvenire in una quarta fase (2014-2016), preponderante dal profilo delle realizzazioni concrete, in cui sarà edificata la nuova sede dei servizi comunali (amministrazione-magazzino e altri spazi da definire) che permetterà di procedere agli spostamenti necessari a consentire l'intervento di risanamento/adeguamento dell'attuale palazzo scolastico amministrativo e a completare le opere di sistemazione del Colle comprensive della realizzazione dell'autosilo.

Le summenzionate fasi sono schematicamente descritte qui di seguito. L'epoca indicata per il relativo svolgimento ha carattere orientativo.

Occorre infatti tener conto della complessità delle varie procedure (decisioni del Legislativo, domande di costruzione, procedure di aggiudicazione delle progettazioni e degli appalti per le realizzazioni) che a diversi stadi e livelli presentano facoltà di opposizioni e ricorsi, come pure della necessità di coordinamento di parecchi attori.

Si ricorda inoltre che ad aprile 2012 si terranno le elezioni comunali, circostanza che segna necessariamente un rallentamento delle attività istituzionali.

Per una visione più globale e dettagliata della pianificazione si rinvia agli allegati "Pianificazione globale riorganizzazione edifici pubblici" (all. A) e "Tempi di attuazione oggetto per oggetto" (all. B). Succintamente le fasi da noi pianificate sono le seguenti:

Fase 1 – entro fine 2010

- Credito acquisto mapp. N.ri 339-344 a Cortivallo
- Credito concorso di progettazione N.ri 339-344 a Cortivallo
- Credito progetto definitivo Mapp. No. 81 "servizi parascolastici"
- Credito progetto di massima risanamento palazzo scolastico
- Credito progetto di massima autosilo
- Autorizzazione alienazione rustici mapp. No. 31

Fase 2 – entro la fine della legislatura 2008/2012 (marzo 2012)

- Credito costruzione Mappale 81 "servizi parascolastici" in base al progetto definitivo
- Credito costruzione ripristino e rinnovamento 3a sezione Sinf (sul modello delle 2 sezioni rinnovate nel 2008)
- Credito progetto definitivo mapp. N.ri 339-344 a Cortivallo in base al concorso

- Credito progetto definitivo risanamento scuola elementare in base al progetto di massima
- Credito progetto definitivo autosilo in base al progetto di massima
- Alienazione rustici mapp. No. 31

Fase 3 – 2012/2013

- Credito costruzione mapp. N.ri 339-344 a Cortivallo in base al progetto definitivo
- Credito costruzione risanamento scuola elementare in base al progetto definitivo
- Credito costruzione autosilo in base al progetto definitivo
- Realizzazione Mappale 81 "servizi parascolastici"
- Realizzazione ripristino e rinnovamento 3a sezione Sinf

Fase 4 – 2014/2016

- Realizzazione nuova sede amministrativa, magazzino, ecc. mapp. N.ri 339-344 a Cortivallo
- Realizzazione autosilo
- Realizzazione risanamento scuola elementare

4. Relazioni con il Piano finanziario e indicazioni di massima

Come si evince dallo schema sopra riportato occorre ribadire l'importanza del presente messaggio che segna l'avvio della prima fase, mentre la realizzazione dell'intero progetto dovrebbe potersi svolgere sull'arco di un lustro, concentrando il massimo impegno operativo e finanziario sulla legislatura 2012-2016.

Allo scopo di definire già in questa fase un quadro completo, abbiamo provveduto a far elaborare una pianificazione finanziaria sintetica fondata su stime il più possibile approssimate in base ai dati noti attualmente.

Tale pianificazione ha in particolare l'obiettivo di determinare la sostenibilità degli investimenti a medio termine fornendo una tendenza in merito al futuro finanziario del Comune.

Sui relativi presupposti sarà basato l'aggiornamento del Piano Finanziario vero e proprio che sarà elaborato e presentato con i consuntivi 2010, dopo che il Consiglio comunale avrà avuto modo di pronunciarsi sul presente messaggio.

In ordine di grandezza il volume complessivo degli investimenti a carico del Comune in relazione alla riorganizzazione degli immobili è stato stimato in circa 16 milioni di franchi sull'arco temporale dal 2010 al 2016 compresi. A tale importo si debbono aggiungere gli investimenti relativi ad altri progetti quali, ad esempio, via Muzzano, Piazzetta Cremignone, ecc. L'ammontare complessivo degli investimenti netti per il citato periodo è pertanto definito in circa 22 milioni di franchi.

Il Municipio ha preliminarmente discusso e approfondito alcuni aspetti di ordine contabile con la Interfida SA, società cui fa capo il nostro Comune per la revisione dei conti e che ha allestito il Piano Finanziario 2009-2013 che, come indicato sopra, sarà oggetto di aggiornamento nel corso della prossima primavera.

Il Municipio, dal 2011 intende perseguire una politica volta a mitigare l'aumento degli ammortamenti annui per consentire alle finanze comunali di sopportare più convenientemente questo importante impatto.

Anche se si prevede di fare degli ammortamenti straordinari consistenti, il moltiplicatore di imposta del 57.5 % non potrà più essere mantenuto ma l'aliquota dovrà essere progressivamente rivista verso l'alto.

Sulla base di quanto sopra descritto si può comunque concludere, tenuto conto dell'imponente volume degli investimenti previsti, che le finanze del nostro Comune sono in grado di sostenere l'impatto del progetto in argomento.

5. Acquisto mapp. N.ri 339 e 344 di proprietà Climaneu SA – concorso di progettazione

5.1. Riflessioni politiche sull'opportunità dell'acquisizione

L'acquisizione in proprietà di questi fondi, di una superficie complessiva di m² 2'557, situati secondo il piano regolatore in "zona mista", affacciati lungo la via Cortivallo sul versante opposto all'omonimo nucleo, costituisce la chiave di volta dell'intero progetto.

In effetti è proprio grazie alla disponibilità sul mercato di questi fondi che il Municipio, dopo una ponderata riflessione, ha adottato un orientamento che non esitiamo a definire storico, considerando la possibilità di trasferire la sede dell'attività politica e amministrativa in un punto del territorio comunale diverso dal Colle di Sorengo.

È infatti da tempo memorabile che il Colle rappresenta il centro dell'attività politica comunale, pertanto la decisione di proporre l'interruzione di questa secolare tradizione non ha certo potuto essere adottata a cuor leggero.

Tuttavia l'Esecutivo ritiene che l'insistenza nel perpetuare la presenza del "Centro del Potere" comunale sul Colle di Sorengo, alla fine del primo decennio del 21° secolo in un'epoca che ha visto sparire per aggregazione oltre un terzo dei comuni ticinesi esistenti alla fine del Novecento, si sarebbe configurata come una visione oramai superata e poco rispondente alla necessità di politica più moderna ed efficientista, al passo con i tempi. Anche il concetto di "convivenza" tra amministrazione comunale e Istituto scolastico, modello che era inteso e adoperato nei passati anni, è stato superato ed oggi non ha più valore secondo l'attuale tendenza che avverte l'esigenza di una chiara separazione.

D'altra parte il mantenimento della sede politica e amministrativa sul Colle avrebbe implicato un massiccio intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'attuale palazzo, evenienza ventilata nel MM No. 1068, che ha suscitato profonde perplessità nella Commissione edilizia condivise -a ragion veduta- dallo scrivente Municipio che ha ritirato la proposta.

A prescindere dunque da schemi legati al passato, in considerazione delle modeste dimensioni del territorio comunale e della scarsità di terreni e proprietà di una certa ampiezza, il Municipio ritiene che l'offerta sul mercato della proprietà Climaneu rappresenta per il Comune un'occasione più unica che rara di reperire uno spazio adeguato per il soddisfacimento delle proprie necessità, situato in una delle zone urbanisticamente meno pregiate del territorio (zona mista), più densamente abitate e più facilmente accessibili anche con mezzi pubblici (fermate TPL in loco e FLP in prossimità).

Su questa base si è provveduto alla stipula di un contratto di diritto di compera della proprietà per un prezzo totale di Fr. 2'900'000 con promessa d'acquisto, da esercitarsi entro la fine di marzo 2011, versando all'attuale proprietario un importo di Fr. 30'000 a titolo di anticipo sul prezzo pattuito.

Nel caso in cui l'esercizio del diritto di compera non si avverasse, tale somma rimarrà acquisita alla Società concedente quale pena convenzionale a saldo di ogni sua pretesa verso il Comune beneficiario del diritto medesimo.

È opportuno precisare che il prezzo della contrattazione, relativamente elevato ma comunque adeguato al valore commerciale della proprietà, corrisponde a quanto offerto da un altro potenziale acquirente rispetto al quale la Società proprietaria ha ritenuto di concedere all'Ente pubblico un diritto di prelazione.

5.2. Contenuti da inserire nella proprietà e modalità operative

La definizione dei futuri contenuti della proprietà ha preso avvio da un'analisi delle necessità di spazio a sua volta basata sull'evoluzione delle esigenze in relazione alla prevedibile crescita demografica del Comune.

Principale elemento che ha condizionato tale valutazione è, com'è noto, il previsto sviluppo urbanistico della zona di Casarico.

All'interno di tale zona è ancora attualmente ubicato il magazzino comunale, ricavato nell'ampio rustico già di proprietà del Cantone messo a nostra disposizione a titolo di comodato nell'oramai lontano 1992.

Queste circostanze comportano a breve termine il reperimento di una nuova ubicazione per il magazzino comunale e a breve-medio termine, la necessità di adeguare le strutture scolastiche, culturali-ricreative e amministrative alle accresciute esigenze generate dall'aumento della popolazione¹.

Come accennato nelle considerazioni introduttive, l'insediamento sui Mapp. N.ri 339 e 344 è destinato ad ospitare una nuova sede politica-amministrativa, tutti gli spazi culturali e ricreativi (ad esclusione della sala CIC) e il magazzino comunale.

Tenuto conto delle potenzialità edificatorie del fondo, che sulla base dei parametri del PR corrisponde a una SUL² di complessivi mq. 2'300³, dopo il soddisfacimento delle necessità per le strutture di cui sopra, stimati in complessivi mq. 1'200, rimarrebbe disponibile una SUL di ca. mq. 1'100 traducibile, per esempio, in 16 appartamenti con una superficie abitabile di ca. mq. 70 cadauno o in numerosi uffici.

Allo scopo di preventivamente determinare i lineamenti dell'intervento costruttivo, il Municipio ha incaricato separatamente due Architetti di Sorengo per lo sviluppo di alcune idee progettuali. Principale obiettivo assegnato ai Professionisti era di individuare se, in base ad una ponderazione del rapporto costi/benefici, dato il presupposto dello sfruttamento massimo delle potenzialità edificatorie del fondo, fosse più opportuno considerare il risanamento e l'utilizzazione dell'edificio esistente o un suo abbattimento.

La conclusione degli studi ha condotto ambedue i professionisti ad un'univoca opinione nel senso che l'abbattimento dell'attuale costruzione e un'edificazione a nuovo presenta senz'altro dei vantaggi rispetto ad una ristrutturazione.

Occorre innanzitutto osservare che a causa della particolare destinazione originaria della struttura esistente come pure delle complesse norme che devono essere rispettate per gli edifici pubblici, specialmente in materia energetica⁴, una ristrutturazione non permetterebbe proporzionalmente un risparmio particolarmente significativo (circa 10% in meno).

D'altra parte un'opera di ristrutturazione comporta dei vincoli iniziali che non permettono di sfruttare in maniera completamente razionale le potenzialità edificatorie del fondo.

¹Cfr. Esame delle necessità di spazio per la futura amministrazione comunale di Sorengo, A. Bernasconi, segretario comunale, 7 aprile 2010

²Superficie Utile Lorda ex art. 38 Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991

³Possibilità edificatoria calcolata tenendo conto anche del travaso degli indici edificatori del contiguo mapp. No. 12 "Piazzetta Cortivallo" di proprietà comunale (SUL mq. 260)

⁴Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn) art. 11 cpv. 1, prima frase

Gli edifici nuovi e le trasformazioni di proprietà pubblica, parastatale o sussidiati dall'ente pubblico devono essere certificati secondo gli standard MINERGIE®

Il Municipio è pertanto orientato ad un abbattimento dell'attuale struttura e ad un iniziale sfruttamento parziale delle potenzialità edificatorie del fondo con la costruzione di un immobile adeguato ad ospitare l'amministrazione comunale e il magazzino oltre ad uno spazio disponibile sufficientemente ampio da poter ospitare provvisoriamente la scuola elementare durante le opere di ristrutturazione dell'attuale palazzo scolastico-amministrativo. Tale spazio, verosimilmente concepito quale "open space" dovrebbe poi essere agevolmente convertito ad una destinazione finale che sarà determinata sulla base delle necessità che si profileranno. La superficie utile lorda (SUL) di questo primo corpo di fabbrica potrebbe aggirarsi attorno ai mq 1'200.

La rimanente superficie edificabile del fondo permetterà, in futuro, la costruzione di un secondo immobile che potrebbe a sua volta offrire una superficie utile lorda di ulteriori mq. 1'100, dunque sufficiente a soddisfare molteplici esigenze.

Lo sfruttamento di tale opportunità sarà preso in considerazione al momento opportuno, anche in questo caso sulla base delle necessità che si profileranno.

5.3. Aspetti finanziari e tempistica

Sulla base di quanto sopra indicato l'operazione comporta un investimento complessivo iniziale di poco superiore ai 3,1 milioni di franchi (Fr. 2'950'000 acquisto e spese di trapasso e Fr. 200'000 concorso di progettazione) cui seguirà la fase di sviluppo del progetto definitivo e quella di attuazione i cui costi, in base a indicazioni di grande massima forniteci dagli Architetti incaricati di una prima analisi delle possibilità progettuali, si aggireranno rispettivamente sull'ordine di Fr. 400'000 (progetto definitivo) e Fr. 6 milioni (costruzione).

La prima parte dell'investimento (acquisto e spese di trapasso), se così parrà e piacerà a codesto onorando Consiglio comunale, sarà conclusa dopo la crescita in giudicato della relativa decisione entro marzo 2011.

I costi riguardanti l'organizzazione del concorso di progettazione, obbligatorio ai sensi della legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) interesseranno la gestione 2011 e possono essere così riassunti:

1 . Stesura bando e programma di concorso	Fr.	20'000
2 . Allestimento documentazione, copie, modelli	Fr.	20'000
3 . Montepremi	Fr.	100'000
4 . Onorari e costi della giuria	Fr.	50'000
5 . Costi secondari (pubblicazioni, informazioni, IVA)	Fr.	10'000
Totale	Fr.	200'000

A fine 2011 il Consiglio comunale sarà chiamato a stanziare il credito per il progetto definitivo il cui sviluppo, secondo le stime dei professionisti incaricati dei primi approfondimenti, richiederà un periodo di circa 8 – 10 mesi e dovrebbe svolgersi tra gennaio e settembre 2012. I relativi costi dovrebbero perciò riguardare l'esercizio 2012.

Sulla base del progetto e del preventivo definitivi il Consiglio comunale dovrebbe essere chiamato a stanziare il credito di costruzione tra la fine del 2012 e i primi mesi del 2013.

Ritenuti i tempi necessari per la procedura di aggiudicazione (in base alla LCPubb), che implica rispettivamente l'allestimento dei progetti esecutivi sulla cui base possono essere allestiti gli atti per la presentazione delle offerte dei vari artigiani, l'attuazione materiale del progetto non potrà probabilmente iniziare, nella migliore delle ipotesi, prima della fine del 2013.

L'esborso per i lavori di costruzione dovrebbe pertanto essere ripartito sugli esercizi 2014 e 2015.

Con queste considerazioni conclusive, a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione che potrà rendersi necessaria nell'ambito del certamente ampio e stimolante dibattito che sorgerà sulle proposte contenute nel presente messaggio, vi invitiamo a volerne sancire la vostra approvazione con l'adozione delle proposte di decisione allegate.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:
Il Sindaco:  Il Segretario: 

Avv. G. Santini A. Bernasconi

Sorengo, 1° settembre 2010
Ris. Mun. No. 404/10

Allegati:

- A. Pianificazione globale riorganizzazione edifici pubblici
- B. Tempi di attuazione oggetto per oggetto

Dispositivo di risoluzione
(Acquisto mapp. No. 339 e 344)

IL CONSIGLIO COMUNALE DI SORENGO,

visto il messaggio municipale No. 1085 del 1° settembre 2010
visto il rapporto della Commissione edilizia del
visto il rapporto della Commissione della gestione del

d e c i d e :

1. E' stanziato un credito di Fr. 2'950'000.- per l'acquisto della proprietà di cui ai mappali N.ri. 339 e 344 RFD Sorengo, di proprietà Climaneu SA e per le relative spese di trapasso.
2. Il credito diviene esecutivo con la ratifica del Consiglio di Stato (art. 205 cpv. 2 LOC) e decade entro 1 anno.
3. La spesa è iscritta al conto investimenti e finanziata mediante la 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:

Dispositivo di risoluzione
(Progetto definitivo mapp. No. 339 e 344)

IL CONSIGLIO COMUNALE DI SORENGO,

visto il messaggio municipale No. 1085 del
visto il rapporto della Commissione edilizia del
visto il rapporto della Commissione della gestione del

d e c i d e :

1. E' stanziato un credito di Fr. 200'000.- per il concorso di progettazione della costruzione di una nuova sede amministrativa, magazzino comunale e spazi disponibili a saturazione degli indici di edificabilità sui mappali N.ri. 339 e 344 RFD Sorengo
2. Il credito diviene esecutivo con la ratifica del Consiglio di Stato (art. 205 cpv. 2 LOC) e decade entro 2 anni.
3. La spesa è iscritta al conto investimenti e finanziata mediante la 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:

16.08.2010/AB

Planificazione globale riorganizzazione edifici pubblici

FASE 1 - entro fine 2010

Opera	Epoca	Attore	Procedimento
AM	ottobre 2010	Consiglio com.	stanziamento credito acquisto e concorso di progettazione
R81	ottobre 2010	Consiglio com.	stanziamento credito progetto definitivo
PSE	ottobre 2010	Consiglio com.	stanziamento credito progetto di massima
AUT	ottobre 2010	Consiglio com.	stanziamento credito progetto di massima
AM	novembre 2010	Municipio	incarico preparazione del concorso di progetto ex LCPubb
AM/AUT/PSE/R81	dicembre 2010		crescita in giudicato decisione CC

Legenda

AM	Nuova sede amministrativa e magazzino mapp. 339-344
AUT	Autosilo sul Colle mapp. 80
PSE	Risanamento e trasformazioni interne palazzo scolastico (ora scolastico-amministrativo)
R81	Riattazione rustico e tettoia, spazi parascolastici mapp. 81
Sinf	Scuola dell'infanzia, riattazione parziale e ripristino 3a sezione

FASE 2 - entro fine legislatura (gennaio 2011 - marzo 2012)

Opera	Epoca	Attore	Procedimento
R81	gennaio 2011	Municipio	conferma incarico progettazione definitiva (al vincitore concorso Colle)
PSE	gennaio 2011	Municipio	conferimento incarico progettazione di massima per trattativa diretta
AUT	gennaio 2011	Municipio	conferma incarico progettazione di massima (al vincitore concorso Colle)
AM	marzo 2011	Esterno	consegna atti concorso
Sinf	marzo 2011	Esterno	elaborazione preventivi definitivi
AM	aprile 2011	Municipio	apertura concorso di progettazione
R81	aprile 2011	Esterno	consegna progetto e preventivo definitivi
R81	aprile 2011	Municipio	domanda di costruzione / preparazione MM credito di costruzione
PSE	maggio 2011	Esterno	consegna progetto di massima
AUT	maggio 2011	Esterno	consegna progetto di massima
R81	luglio 2011	DT/Municipio	rilascio licenza edilizia
AM	settembre 2011	Municipio	scelta progettista e premiazione in base a concorso
AM/AUT/PSE	settembre 2011	Municipio	preparazione MM credito progetto definitivo
Sinf	settembre 2011	Municipio	preparazione MM credito di costruzione
R81	ottobre 2011	Consiglio com.	stanziamento credito di costruzione
R81	dicembre 2011		crescita in giudicato decisione CC
AM/AUT/PSE	dicembre 2011	Consiglio com.	stanziamento credito progetto definitivo
Sinf	dicembre 2011	Consiglio com.	stanziamento credito di costruzione
AM	gennaio 2012		crescita in giudicato decisione CC
AM	gennaio 2012	Municipio	conferimento incarico progettazione definitiva al vincitore del concorso
R81	gennaio 2012	Esterno	preparazione procedura d'appalto - progetto esecutivo
AUT/PSE/Sinf	febbraio 2012		crescita in giudicato decisione CC

aprile 2012	ELEZIONI COMUNALI
-------------	--------------------------

FASE 3 - aprile 2012 - dicembre 2013

Opera	Epoca	Attore	Procedimento
R81	maggio 2012	Municipio	delibera opere in base a LCPubb
R81	giugno 2012	Imprese-artigiani	inizio lavori
Sinf	giugno 2012	Esterno	preparazione procedura d'appalto
AM	settembre 2012	Esterno	consegna progetto e preventivo definitivi
PSE	settembre 2012	Municipio	conferma incarico progettazione definitiva
AUT	settembre 2012	Municipio	conferma incarico progettazione definitiva (al vincitore concorso Colle)
AM	settembre 2012	Municipio	domanda di costruzione / preparazione MM credito di costruzione
AM	dicembre 2012	DT/Municipio	rilascio licenza edilizia
Sinf	dicembre 2012	Municipio	delibera opere in base a LCPubb
AM	dicembre 2012	Consiglio com.	stanziamento credito di costruzione
AM	gennaio 2013		crescita in giudicato decisione CC
AM	febbraio 2013	Esterno	preparazione procedura d'appalto - progetto esecutivo
R81	aprile 2013	Imprese-artigiani	Consegna opera
Sinf	maggio 2013	Imprese-artigiani	inizio lavori
R81	maggio 2013		Insediamiento servizi parascolastici e (provvisorio) sala riunioni municipio
PSE	giugno 2013	Esterno	consegna progetto e preventivo definitivi
AUT	giugno 2013	Esterno	consegna progetto e preventivo definitivi
AUT/PSE	giugno 2013	Municipio	preparazione MM credito di costruzione
Sinf	settembre 2013	Imprese-artigiani	consegna opera
AM	novembre 2013	Municipio	delibera opere in base a LCPubb
AUT/PSE	dicembre 2013	Consiglio com.	stanziamento credito di costruzione

FASE 4 - 2014 - 2016

Opera	Epoca	Attore	Procedimento
AM	gennaio 2014	Imprese-artigiani	inizio lavori
AUT/PSE	febbraio 2014		crescita in giudicato decisione CC
PSE	febbraio 2014	Municipio	ricerca soluzione per collocazione provvisoria SE anno scol. 2015/16
AUT/PSE	aprile 2014	Municipio	domanda di costruzione
AUT/PSE	luglio 2014	DT/Municipio	rilascio licenza edilizia
PSE	settembre 2014	Esterno	preparazione procedura d'appalto - progetto esecutivo
AUT	settembre 2014	Esterno	preparazione procedura d'appalto - progetto esecutivo
PSE	gennaio 2015	Municipio	attuazione soluzione per collocazione provvisoria SE anno scol. 2015/16
AUT/PSE	giugno 2015	Municipio	delibera opere in base a LCPubb
AM	settembre 2015		Consegna opera
AUT/PSE	settembre 2015	Imprese-artigiani	inizio lavori
AUT/PSE	agosto 2016	Imprese-artigiani	Consegna opera

Tempi di attuazione edificio per edificio

16.08.2010/AB

(AM) Nuova sede amministrativa e magazzino mapp. 339-344 (tempi minimi)

Epoca	Attore	Procedimento
ottobre 2010	Consiglio com.	stanziamento credito acquisto e concorso di progettazione
novembre 2010	Municipio	incarico preparazione del concorso di progetto ex LCPubb
dicembre 2010		crescita in giudicato decisione CC
marzo 2011	Esterno	consegna atti concorso
aprile 2011	Municipio	apertura concorso di progettazione
settembre 2011	Municipio	sceita progettista e premiazione in base a concorso
settembre 2011	Municipio	preparazione MM credito progetto definitivo
dicembre 2011	Consiglio com.	stanziamento credito progetto definitivo
gennaio 2012		crescita in giudicato decisione CC
gennaio 2012	Municipio	conferimento incarico progettazione definitiva al vincitore del concorso
aprile 2012	elezioni comunali	
settembre 2012	Esterno	consegna progetto e preventivo definitivi
settembre 2012	Municipio	domanda di costruzione / preparazione MM credito di costruzione
dicembre 2012	DT/Municipio	rilascio licenza edilizia
dicembre 2012	Consiglio com.	stanziamento credito di costruzione
gennaio 2013		crescita in giudicato decisione CC
febbraio 2013	Esterno	preparazione procedura d'appalto - progetto esecutivo
novembre 2013	Municipio	delibera opere in base a LCPubb
gennaio 2014	Imprese-artigiani	inizio lavori
settembre 2015		Consegna opera

(R81) Rustico mapp. No. 81 - spazi parascolastici (tempi minimi)

Epoca	Attore	Procedimento
ottobre 2010	Consiglio com.	stanziamento credito progetto definitivo
dicembre 2010		crescita in giudicato decisione CC
gennaio 2011	Municipio	conferma incarico progettazione definitiva (al vincitore concorso Colle)
aprile 2011	Esterno	consegna progetto e preventivo definitivi
aprile 2011	Municipio	domanda di costruzione / preparazione MM credito di costruzione
luglio 2011	DT/Municipio	rilascio licenza edilizia
ottobre 2011	Consiglio com.	stanziamento credito di costruzione
dicembre 2011		crescita in giudicato decisione CC
gennaio 2012	Esterno	preparazione procedura d'appalto - progetto esecutivo
<i>aprile 2012</i>	<i>elezioni comunali</i>	
maggio 2012	Municipio	dellibera opere in base a LCPubb
giugno 2012	Imprese-artigiani	inizio lavori
aprile 2013		Consegna opera
maggio 2013		Inseediamento servizi parascolastici e (provvisorio) sala riunioni municipio

(PSE) Risanamento e trasformazioni interne palazzo scolastico (tempi in funzione attuazione nuova sede amministrativa)

Epoca	Attore	Procedimento
ottobre 2010	Consiglio com.	stanziamento credito progetto di massima
dicembre 2010		crescita in giudicato decisione CC
gennaio 2011	Municipio	conferimento incarico progettazione di massima per trattativa diretta
maggio 2011	Esterno	consegna progetto di massima
settembre 2011	Municipio	preparazione MM credito progetto definitivo
dicembre 2011	Consiglio com.	stanziamento credito progetto definitivo
febbraio 2012		crescita in giudicato decisione CC
<i>aprile 2012</i>	<i>elezioni comunali</i>	
settembre 2012	Municipio	conferma incarico progettazione definitiva
giugno 2013	Esterno	consegna progetto e preventivo definitivi
giugno 2013	Municipio	preparazione MM credito di costruzione
dicembre 2013	Consiglio com.	stanziamento credito di costruzione
febbraio 2014		crescita in giudicato decisione CC
febbraio 2014	Municipio	ricerca soluzione per collocazione provvisoria SE anno scol. 2015/16
aprile 2014	Municipio	domanda di costruzione
luglio 2014	DT/Municipio	rilascio licenza edilizia
settembre 2014	Esterno	preparazione procedura d'appalto - progetto esecutivo
gennaio 2015	Municipio	attuazione soluzione per collocazione provvisoria SE anno scol. 2015/16
giugno 2015	Municipio	delibera opere in base a LCPubb
settembre 2015	Imprese-artigiani	inizio lavori
agosto 2016		Consegna opera

Tempi di attuazione edificio per edificio

16.08.2010/AB

(AUT) Costruzione nuovo autosilo sul Colle (tempi in funzione coordinamento con palazzo scolastico)

Epoca	Attore	Procedimento
ottobre 2010	Consiglio com.	stanziamento credito progetto di massima
dicembre 2010		crescita in giudicato decisione CC
gennaio 2011	Municipio	conferma incarico progettazione di massima (al vincitore concorso Colle)
maggio 2011	Esterno	consegna progetto di massima
settembre 2011	Municipio	preparazione MM credito progetto definitivo
dicembre 2011	Consiglio com.	stanziamento credito progetto definitivo
febbraio 2012		crescita in giudicato decisione CC
<i>aprile 2012</i>		
settembre 2012	Municipio	conferma incarico progettazione definitiva (al vincitore concorso Colle)
giugno 2013	Esterno	consegna progetto e preventivo definitivi
giugno 2013	Municipio	preparazione MM credito di costruzione
dicembre 2013	Consiglio com.	stanziamento credito di costruzione
febbraio 2014		crescita in giudicato decisione CC
aprile 2014	Municipio	domanda di costruzione
luglio 2014	DT/Municipio	rilascio licenza edilizia
settembre 2014	Esterno	preparazione procedura d'appalto - progetto esecutivo
giugno 2015	Municipio	delibera opere in base a LCPubb
settembre 2015	Imprese-artigiani	inizio lavori
agosto 2016		consegna opera

(Sinf) Riattazione parziale / ripristino Sinf (tempi in funzione rustico 81 e anno scolastico)

Epoca	Attore	Procedimento
marzo 2011	Esterno	elaborazione preventivi definitivi
settembre 2011	Municipio	preparazione MM credito di costruzione
dicembre 2011	Consiglio com.	stanziamento credito di costruzione
febbraio 2012		crescita in giudicato decisione CC
<i>aprile 2012</i>	<i>elezioni comunali</i>	
giugno 2012	Esterno	preparazione procedura d'appalto
dicembre 2012	Municipio	delibera opere in base a LCPubb
maggio 2013	Imprese-artigiani	inizio lavori
settembre 2013		consegna opera