



MUNICIPIO DI MASSAGNO

Messaggio Municipale N. 2297

Concernente il credito di fr. 1'946'000.-- per le opere edili e di sistemazione esterna a carico del Comune di Massagno nell'ambito della realizzazione del Quartiere Santa Lucia di Massagno

Onorando
Consiglio comunale

6900 M a s s a g n o

Ris. Mun. 08 settembre 2014

Massagno, 09 settembre 2014

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

presentiamo con questo messaggio il credito necessario per la realizzazione delle opere a carico del Comune di Massagno nell'ambito della realizzazione del Piano particolareggiato del Quartiere Santa Lucia (PPQSL)

1. Premessa

Quanto oggi presentato dal Municipio è la conclusione di un iter procedurale lungo ed articolato, che ha visto negli anni Municipio e Consiglio Comunale chiamati ripetutamente ad esprimersi su questo importante progetto.

Si ricordi infatti come già nel 1993, con l'Immobiliare Santa Lucia SA che si era già aggiudicata il concorso per la realizzazione dell'operazione immobiliare, il Municipio aveva sottoposto al Consiglio Comunale il Messaggio Municipale 1440 per il Piano Particolareggiato del Quartiere Santa Lucia, che non ottenne la maggioranza nella seduta del 8.1.1993 e quindi non fu approvato.

A seguito di tale decisione il Municipio si fece quindi promotore di un concorso di idee, procedura che sottopose al Consiglio Comunale con Messaggio Municipale in data 25.3 1993, a cui parteciparono 8 studi di architettura del Luganese.

Il progetto vincitore, allestito dagli architetti Boila & Volger, fu la base per il relativo Piano Particolareggiato, approvato dal Consiglio Comunale in data 13.12.1994, e vincitore, nel 1995, del 1° Premio ASPAN, Associazione svizzera per la pianificazione del territorio, Sezione Ticino.

Con queste basi di ordine pianificatorio, la Sta Lucia SA ha inoltrato la relativa domanda di costruzione che ottenne la licenza edilizia nel 1998, cresciuta in giudicato nel 2003.

Nel frattempo, in data 26.3.1998 e conformemente agli atti di concorso ed al PPQSL approvato dal legislativo comunale, veniva stipulato tra il Municipio di Massagno e l'Immobiliare Santa Lucia SA l'atto notarile/rogito contenente tutti gli oneri a carico delle rispettive parti nell'ambito dell'operazione immobiliare.

Tale contratto prevede che l'Immobiliare Santa Lucia metta a disposizione del Comune tutta la sistemazione esterna grezza degli spazi pubblici (pronta per accogliere finiture, arredi e pavimentazioni di competenza del Municipio), oltre a 30 posteggi in autorimessa coperta e altri 10 esterni (ubicati lungo la Via Lema).

La soluzione definitiva della sistemazione esterna del Quartiere, oggi presentata nel suo dettaglio al Consiglio Comunale, comprende:

- la sistemazione della piazza e degli accessi;
- la sistemazione dei posteggi fuori terra;
- la sistemazione delle aree verdi;
- le piantagioni;
- la torre d'uscita dell'autorimessa.

Il progetto definitivo (e preventivo dettagliato) é stato realizzato dal nostro Ufficio Tecnico in collaborazione con il progettista del PPQSL, in ossequio alle disposizioni del Piano Particolareggiato su indicazioni e osservazioni del Municipio di Massagno, ciò come previsto dagli accordi conseguenti dalle decisioni del Consiglio comunale e dal contratto/rogito del 26.3.98 menzionato in precedenza.

2. Il progetto

In generale

Per quanto attiene all'impostazione generale, il progetto non si discosta dal Piano particolareggiato del Quartiere (PPQSL del 1 marzo 1994), naturalmente sono stati approfonditi strada facendo i dettagli costruttivi e esecutivi dettati anche dalle nuove norme di sicurezza nel frattempo entrate in vigore. Il progetto, nelle sue caratteristiche principali, è già stato oggetto di Licenza Edilizia come menzionato in entrata del messaggio Municipale. Il dettaglio della sistemazione esterna con i suoi materiali e dettagli particolari sono stati approfonditi nel tempo e oggi presentati al Consiglio Comunale.

La Piazza e i suoi accessi

E' presentata la grande piazza trapezoidale di carattere pubblico i cui limiti sono determinati dalle edificazioni nuove e quelle esistenti. Molto apprezzabile l'essere riusciti a garantire una pendenza minima alla piazza nonostante la preesistenza dell'autorimessa Korciusa che rappresentava un elemento di ostacolo, come pure il sistema di raccolta delle acque della piazza, realizzato con fessure di raccolta anziché i "soliti" pozzetti e griglia stradali.

L'accesso alla Piazza é garantito dalla grande gradonata da Via Stazio e Via Lema, così come sono garantiti i percorsi pedonali disegnati a titolo indicativo nel PPQSL.

L'accessibilità per mezzi di soccorso e/o per motulesi é garantita sia in entrata da Via Lema che lungo la Via Stazio, mentre dall'autorimessa é lo é tramite ascensore posto nella sua parte centrale.

Si ritiene molto apprezzabile la dimensione del portico che, nella sua parte a delimitare la piazza, é realizzato su doppia altezza, nonostante il PPQSL ne obblighi soltanto una luce utile di 3 metri.

Nella sua parte più rivolta verso la ex Cornèr Banca la gradonata, quale elemento terminale di chiusura, presenta una vasca verde in cui é posta l'ubicazione di una magnolia.

La piazza é dotata e predisposta per allacciamenti elettrici particolari nascosti a pavimento necessari per eventuali manifestazioni di carattere comunale.

Per la Piazza e gli accessi è prevista la pavimentazione in duro realizzata con rivestimento di dadi di granito (detto anche selciato), dimensioni 8/10, di provenienza ticinese (Iragna/Lodrino).

La parte più prossima alla Via S. Gottardo, é sistemata a verde: se ne ricava così una zona libera e, in quanto tale, flessibile in futuro per possibili nuove suggestioni e contenuti.

Un'area verde realizzata con alberature a formare una sorta di "boschetto", intervallate da panchine ombreggiate, determina uno spazio di sosta e riposo per il cittadino a chiusura dello spazio verde verso la Via S. Gottardo.

Naturalmente la soluzione presentata é lo scenario definitivo (quello più importante, che sarà terminato dopo l'allargamento della Via S. Gottardo da parte del Cantone). E' prevista pure la situazione provvisoria, in attesa di tale allargamento, per la quale si attende ad intervenire nella zona prospiciente la ex Cornè Banca.

Questa particolarità non determina alcun maggior costo dell'operazione.

Il muro che delimita l'inizio della strada Via Madonna della Salute, per quanto di proprietà dei promotori e nonostante il PPQSL non ne dia indicazioni o vincoli particolari, é progettato in ossequio alle desiderata del Municipio, esso sarà realizzato in calcestruzzo armato, andamento orizzontale con quota costante.

I posteggi

Come da PPQSL, sono presenti e garantiti a favore del Comune 10 posteggi esterni lungo la Via Lema, oltre ai 30 coperti in autorimessa.

La torre d'uscita dell'autorimessa che porta alla quota della Piazza da Via S. Gottardo comprende i collegamenti verticali (scala, in sostituzione di quella precedente) e due servizi WC a ciascun piano che, secondo disposizioni cantonali imposte, saranno fruibili dai disabili.

Relativamente ai 30 posteggi pubblici in autorimessa, é previsto un sistema di barriera particolare automatizzata per la gestione dei posteggi, discusso e stabilito in collaborazione con la Polizia Ceresio Nord (onere compreso nel preventivo di spesa).

La parte sistemata a verde

La sistemazione della parte che dal limite Korciusa e la Cornè Banca va fino al muro verso la Via S. Gottardo é interamente sistemata a verde, con i passaggi pedonali disegnati e realizzati in modo armonioso nel prato in ossequio al PPQSL, e realizzati con pavimentazione in dadi di granito mentre un filare di alberi intervallati da panchine per la sosta delle persone posto dopo la torre d'uscita dall'autorimessa, disegna il finale dello spazio.

Sono presentate le soluzioni per il verde e le alberature ipotizzate, tutte le aree verdi sono dotate di irrigazione automatica (onere compreso nel preventivo).

L'illuminazione, l'evacuazione delle acque, l'arredo urbano.

Il progetto prevede tutto quanto necessario per la realizzazione dell'opera, compreso l'arredo urbano, il verde, le alberature, la raccolta e evacuazione delle acque, l'illuminazione di tutti gli spazi allestiti in collaborazione con l'AEM (che ne ha realizzato modelli di simulazione).

Tutti gli spazi pubblici e in particolare i percorsi sono dotati di illuminazione, pure la gradonata verso la Via Stazio prevede elementi illuminanti nelle alzate, secondo ritmi regolari.

Il muro verso la via S. Gottardo

Il progetto prevede naturalmente la soluzione finale comprensiva del futuro allargamento della Via S. Gottardo da parte del Cantone, per altro ne mostra pure la sua situazione che fino a quel momento sarà provvisoria (il progetto cantonale prevede l'allargamento entro 2 anni).

Il Municipio reputa molto apprezzabile la soluzione finale proposta che consiste in un muro interamente realizzato e rivestito in pietra naturale, a sua volta "bucato" dall'accesso all'autorimessa e dalle feritoie per l'aerazione del posteggio interrato, a determinare la continuità con il tessuto esistente. Il fronte d'entrata autorimessa è già arretrato secondo progetto cantonale.

I materiali proposti:

- la Piazza e i percorsi nel verde sono pavimentati con dadi di granito 8/10, provenienza ticinese
- gradonata e scale esterne sono in cemento armato faccia-vista;
- la torre d'uscita dall'autorimessa é in cemento armato faccia-vista;
- i corrimano delle scale sono realizzati con acciaio inox;
- le pavimentazioni per i raccordi alla strada e i posteggi sono sistemati in asfalto;
- i parapetti verso la Via S. Gottardo e verso il Mapp. 136 sono in acciaio grigio o zincato.

3. I costi

Come da art. 13 NAPR PPQSL "La sistemazione esterna finita (pavimentazioni, aree verdi, piantagioni, arredo urbano) degli spazi liberi sulla proprietà pubblica é di spettanza del Comune".
 il punto 4.3 del PPQSL medesimo recita "(...) stabilito che il Comune si assumesse unicamente l'onere per la sistemazione in superficie degli spazi pubblici (piazza, aiuole, posteggi) (...).
 L'area da sistemare comprende tutte le superfici del PPQSL non occupate dall'ingombro degli edifici esistenti e nuovi, per una superficie di circa 3'700 mq.
 Di conseguenza i costi di realizzazione del PPQSL a carico del Comune sono calcolati come segue (le posizioni "sistemazione" comprendono pavimentazioni, evacuazione delle acque superficiali, illuminazione, arredo, bordure...), indicativamente:

- sistemazione della piazza e degli accessi	fr.	720'000.--
- sistemazione dei posteggi fuori terra	fr.	60'000.--
- sistemazione delle aree verdi	fr.	170'000.--
- piantagioni	fr.	100'000.--
- torre d'uscita dell'autorimessa	fr.	200'000.--
- imprevisti	fr.	<u>200'000.--</u>
Totale	fr.	<u>1'500'000.--</u>

Quanto precede rappresenta una stima dei costi sulla scorta di uno schema di PPQSL, allestiti nel marzo 1994.

Nella sua lettera del 12 novembre 2013 il nostro Legale Avv. Mosca comunicava l'indicizzazione di questo importo risalente al 1994, attestando la partecipazione del Comune per le opere di propria competenza a fr. 1'900'000.-- + IVA, totale fr. 2'052'000.--.

Si rileva inoltre come la stima del 1994 era calcolata sulla base dei mc e mq, il cui margine di errore ai sensi della normative in vigore é del 15%.

Il preventivo delle opere a carico del Comune:

- sistemazione della piazza, accessi e posteggi	fr.	1'038'803.86
- sistemazione delle aree verdi e piantagioni	fr.	236'920.--
- torre d'uscita dell'autorimessa	fr.	360'000.--
- imprevisti (barriera garage, panchine, AEM)	fr.	<u>166'000.--</u>
totale parziale		<u>1'801'723.86</u>
totale con IVA fr.		<u>1'945'861.77</u>

Il preventivo é comprensivo di tutte le opere fino al termine dei lavori e consegna dell'opera.
 L'importo da considerare per realizzare alcune sistemazioni dopo l'allargamento da parte del Cantone della Via S. Gottardo é di fr. 63'720.--, ed é già compreso nel precedente calcolo globale.

Con soddisfazione il Municipio presenta quindi un preventivo definitivo dei costi che determina un minor costo globale, rispetto a quanto reso possibile dal PPQSL, di ben fr. 106'138.23.

La tempistica del cantiere e degli interventi

Il cantiere del Quartiere Santa Lucia, a partire dalle sue fasi di scavo, è iniziato alla fine dell'anno 2011 ed ha necessitato i tempi necessari per giungere oggi quasi a compimento di un'opera di notevoli dimensioni e portata.

La sistemazione esterna oggetto del presente Messaggio Municipale permetterà di ultimare i lavori entro la fine del corrente anno 2014-inizio 2015.

4. Contributi di miglioria

Come da art. 16 PPQSL "Per le migliorie che l'attuazione del PP comporta al Quartiere il Municipio preleva i contributi di miglioria secondo la Legge Cantonale (...)"

Il Municipio, allo scopo, ha istituito un apposito Gruppo di lavoro ha già iniziato il proprio esame della situazione.

E' infatti già stato stabilito come tutte le opere a carico del Comune presentate nel Messaggio Municipale, indipendentemente da quello che saranno i materiali di rivestimento scelti, sono da considerare quali opere di urbanizzazione generale ai sensi della LCM, art. 3.

Il prelievo dei contributi é quindi proposto al Consiglio Comunale nella misura del 60%, seguirà la procedura ai sensi della Legge sui Contributi di Miglioria dopo l'approvazione del presente Messaggio Municipale.

5. Conclusione

Con soddisfazione, a vent'anni dall'approvazione, sta finalmente per giugnere a conclusione il PPQSL che permetterà di ottenere strutture e spazi aperti al pubblico di qualità in risposta ad un contesto che beneficerà di un decisivo riordino urbanistico, non da ultimo sarà risolto il problema dei posteggi pubblici in zona, che oggi si presenta con un'offerta limitata. L'analisi finanziaria eseguita dal Municipio conferma la sopportabilità dell'investimento.

Sulla base di tutto quanto menzionato precedentemente ed a disposizione per fornire ulteriori informazioni, vi preghiamo di voler

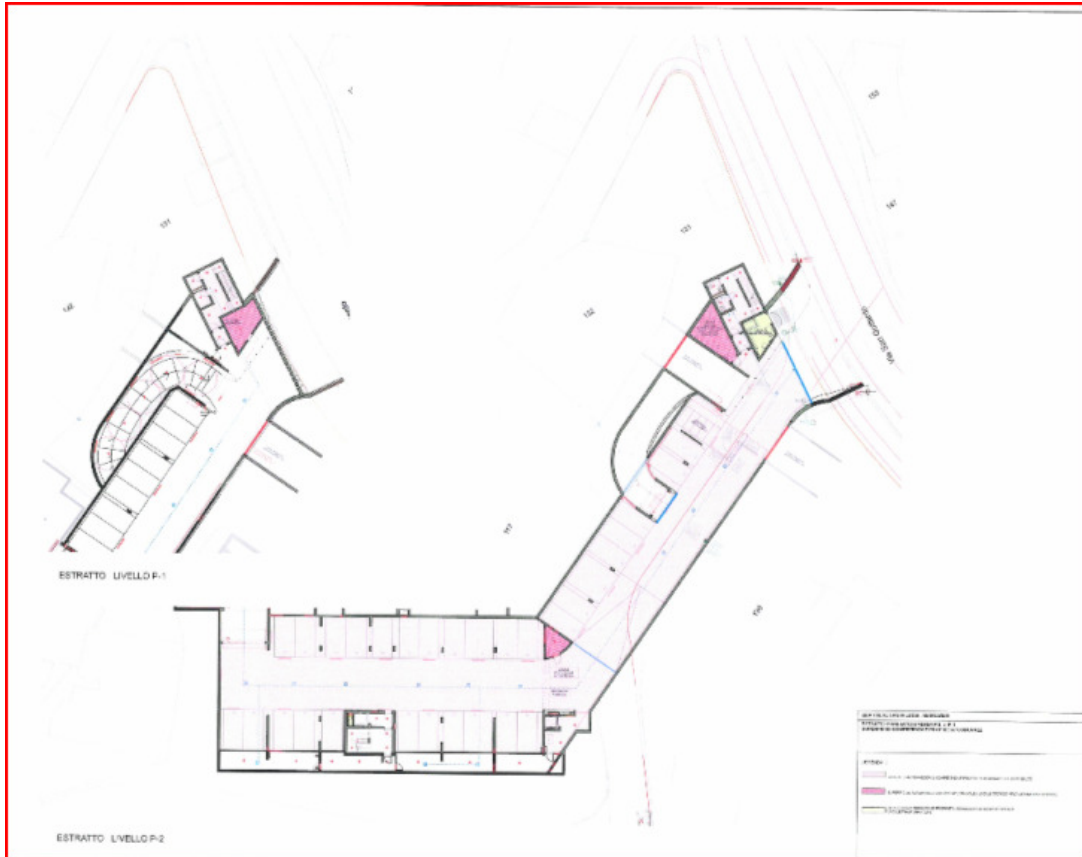
risolvere:

- 1) E' autorizzato il credito di fr. 1'946'000.-- per le opere di sistemazione esterna del Quartiere Santa Lucia, ai sensi del PPQSL;
- 2) L'importo è iscritto al conto investimenti, indicizzato ai punti 159.5 (base indice dicembre 1982), il debito è da reperire alle migliori condizioni di mercato e decade se non utilizzato entro il 31.12.2015
- 3) E' autorizzato il prelievo dei contributi di miglioria nella misura del 60%.

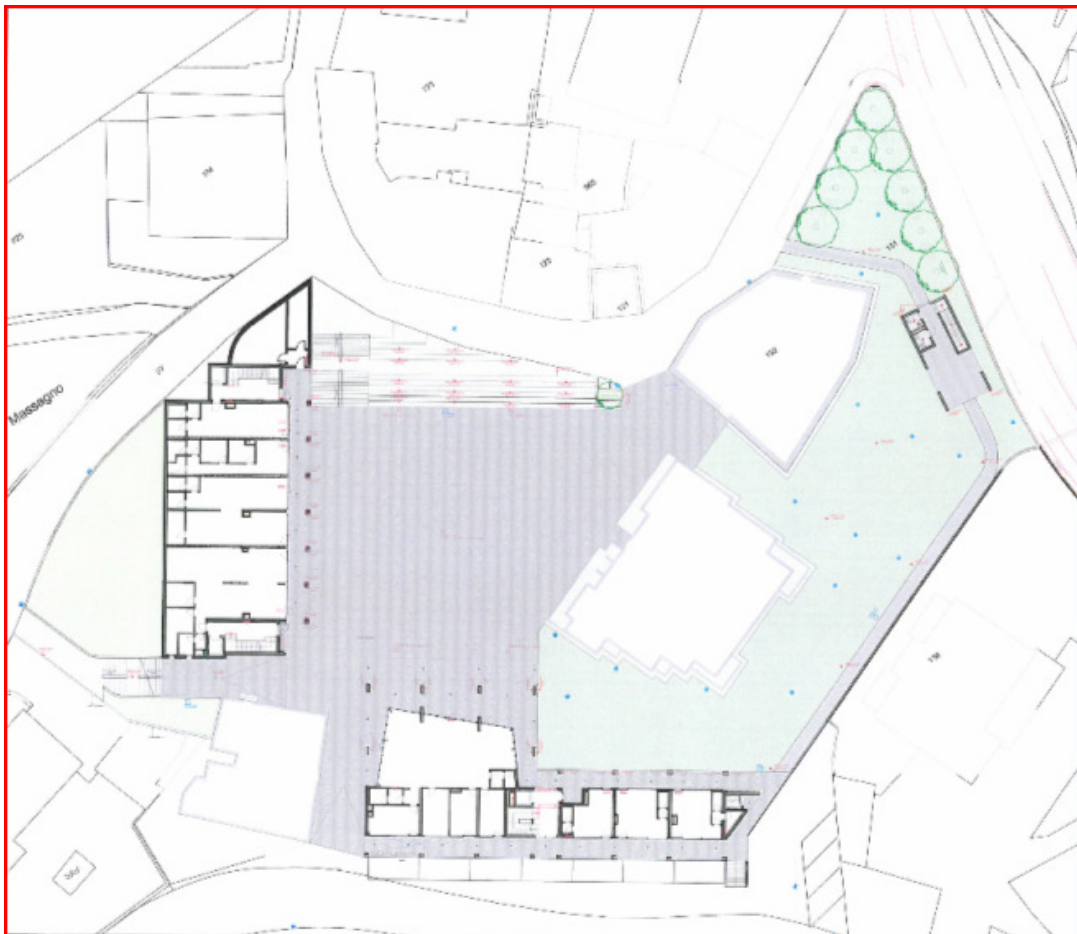
Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco: Il Segretario:

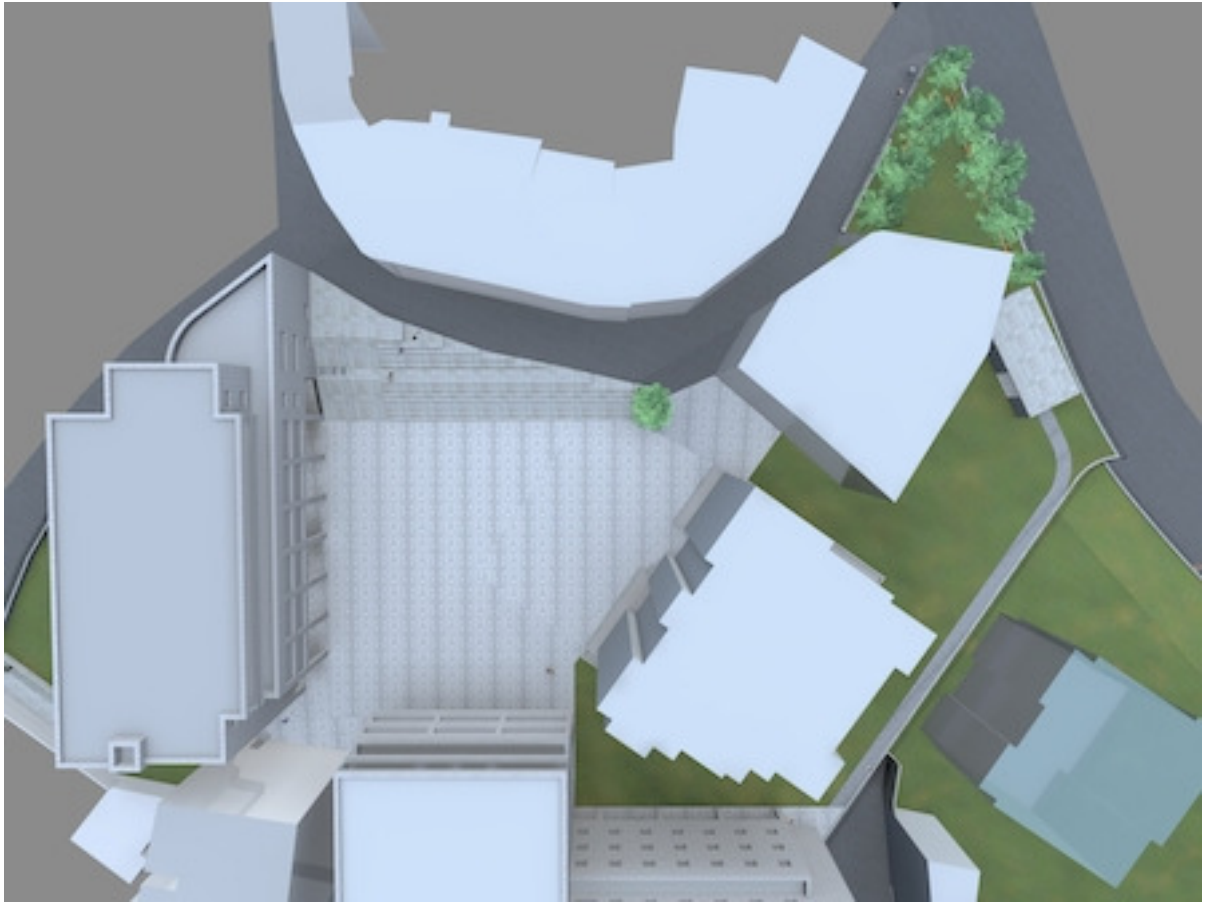
arch. Giovanni Bruschetti Lorenzo Bassi



Estratto Piano autorimessa-livello strada, autorimessa pubblica



Planimetria livello Piazza



Vista generale planimetrica



Gradonata



Piazza, imbocco da Via Stazio



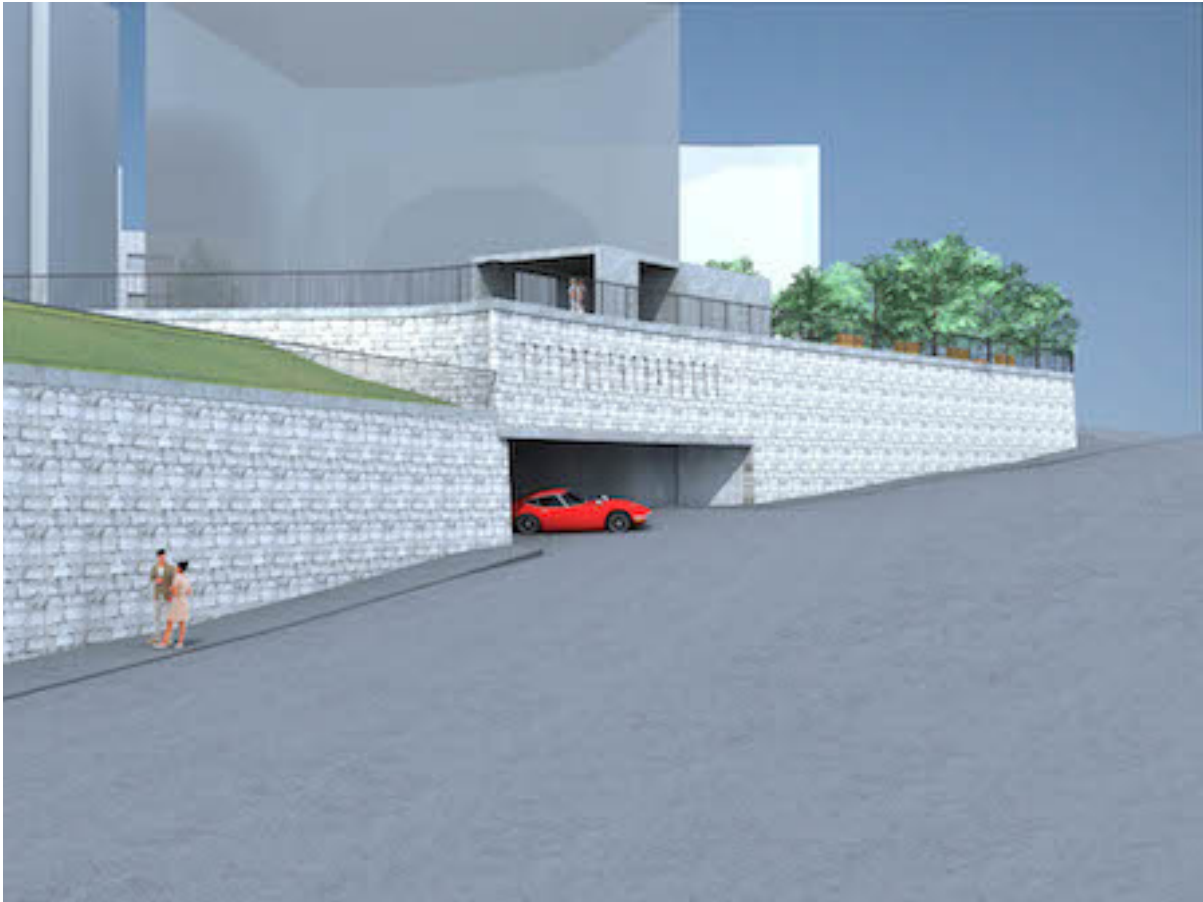
Interno Piazza



Passaggio pedonale verso mappale 136



Muro imbocco Via S. Gottardo-Via Stazio



Muro verso Via. S. Gottardo, uscita autorimessa



Area verde di sosta, con alberature e panchine