

Messaggio municipale 5/2008 accompagnante la richiesta di un credito di fr. 220'000 per l'allestimento del progetto definitivo del nuovo autosilo "Nella Valle", sul mappale 267

Signor Presidente,
signore Consigliere comunali,
signori Consigliere comunali,

Cronistoria

il 19 giugno 2006 il Consiglio comunale accoglieva il MM 7/2006 relativo all'approvazione della variante di PR per la realizzazione di un posteggio pubblico nel comparto "Nella Valle". La Commissione della gestione preavvisava favorevolmente il messaggio e nel suo rapporto scriveva:

"Considerato che il costo medio di un posto-auto in un'autorimessa sotterranea, compresa la sistemazione in superficie, potrebbe aggirarsi sui fr. 45'000, si prospetta una spesa di realizzazione di circa fr. 3'600'000, (...). Considerate anche le spese di gestione, il margine per un autofinanziamento dell'operazione non è molto ampio. (...) Queste considerazioni non inficiano comunque la bontà della variante e dell'intento che la giustificano; nemmeno dovrebbero indurre a desistere dall'acquisto del terreno."

La variante è stata in seguito pubblicata dal 5 settembre al 4 ottobre 2006, senza che fossero interposti ricorsi, ed è stata ratificata dal Consiglio di Stato il 13 marzo 2007.

Il 12 dicembre 2006 il Consiglio comunale accoglieva il MM 13/2006 con la richiesta di un credito complessivo di fr. 570'000, di cui 490'000 per l'acquisto del mappale 267 e fr. 80'000 per l'allestimento del progetto di massima del nuovo autosilo.

Mandato

Il Municipio ha esaminato la problematica dell'assegnazione del mandato di progettazione, valutando le possibili opzioni (incarico diretto o concorso di progettazione). Dopo un'approfondita analisi ha deciso di procedere con due incarichi diretti e di assegnare i mandati di allestire il progetto di massima e il relativo preventivo all'arch. Giuseppe Quartarone e all'ing. Camillo Cremona.

L'arch. Quartarone è stato scelto poiché lo stesso aveva già allestito una bozza di progetto in occasione delle trattative con i signori Frigerio per l'acquisto del mappale 267. Inoltre ha ricevuto nel frattempo il mandato da parte dei signori Sturzenegger, proprietari del confinante mappale 925, di allestire il progetto per l'edificazione del loro sedime. In occasione della stipulazione dei diritti di compera era tra l'altro stato concordato che l'accesso al futuro autosilo sarebbe servito in contemporanea anche per l'accesso al mappale 925. L'opportunità di avere lo stesso progettista permette di risolvere al meglio i problemi tecnici che si presentano e di garantire una soluzione ottimale nell'interesse delle due parti.

L'ing. Cremona, che ha l'ufficio a Manno, è stato scelto sulla base delle positive esperienze avute in questi ultimi anni durante i quali ha già seguito alcuni progetti per il Comune. In particolare ha progettato e realizzato l'ampliamento del posteggio Masma, progettato e diretto i lavori per la formazione dei punti di raccolta dei rifiuti interrati nella zona residenziale e la posa dei compattatori nella zona industriale come pure per la nuova strada di piano regolatore Via Vecchio Castagno.

Con i due specialisti è stato raggiunto un accordo di massima sull'onorario per la progettazione, l'allestimento del preventivo e della domanda di costruzione per un importo massimo di fr. 150'000 ciascuno, importo che rientra nei limiti previsti dalla Legge sulle commesse pubbliche per una licitazione privata. Da questi importi saranno dedotti gli onorari per l'allestimento del progetto di massima già eseguito.

Per la direzione lavori si prevede invece di richiedere delle offerte ad altri specialisti, considerato che l'importo per l'assegnazione di un mandato diretto non può oltrepassare fr. 150'000 e non possono essere assegnati mandati separati allo stesso professionista, per il medesimo oggetto, per un totale che superi tale importo.

Progetto

Con il presente messaggio si chiede la concessione di un credito di fr. 220'000 (fr. 300'000 meno fr. 80'000 già votati per il progetto di massima) necessari all'allestimento del progetto definitivo, del preventivo +/- 10% e della documentazione necessaria alla presentazione della domanda di costruzione.

Il progetto di massima, che alleghiamo, prevede la realizzazione di un posteggio su tre livelli per 66 posti auto. Contrariamente a quanto ipotizzato in un primo momento, per contenere i costi di scavo e di consolidamento delle scarpate e della Strada Regina mediante ancoraggi, la costruzione è stata ridotta nella sua lunghezza e ripartita su tre piani invece di due. Con questa proposta si mantiene comunque la quota massima prevista con la variante di piano regolatore, condizione pattuita con i proprietari confinanti, in quanto il terzo livello (piano 0) è posto ad una quota inferiore a quella della vicina Via Carà.

Il progetto di massima elaborato è di qualità, risponde in modo ottimale alle esigenze richieste e si inserisce in modo "discreto" nel comparto "Nella Valle".

Il costo complessivo stimato ammonta a fr. 3'728'000, come si può rilevare dal preventivo allegato, a cui occorre aggiungere 490'000 per l'acquisto del terreno.

Si segnala che nell'importo sono compresi circa fr. 110'000 necessari allo spostamento del riale intubato che attraversa la proprietà, che secondo le nuove normative per questioni di sicurezza non può rimanere sotto uno stabile. Si tratta comunque di una condotta che è già attualmente sottodimensionata e che in ogni caso in futuro avrebbe necessitato di un intervento per il suo potenziamento. La soluzione proposta, che è stata richiesta e approvata dall'Ufficio corsi d'acqua, prevede la realizzazione di un canale a cielo aperto lungo la rampa d'uscita dell'autosilo.

L'investimento è sicuramente importante, ma non si discosta molto da quanto preventivato dalla Commissione della gestione in occasione dell'esame della proposta di variante di piano regolatore, ed è secondo per entità solo alla realizzazione del centro comunale e alla riattazione di Casa Porta. L'investimento non potrà essere autofinanziato unicamente dagli introiti per l'affitto dei posteggi, che possono essere quantificati in circa fr. 60'000 annui e che "coprirebbero" 1/4 dell'investimento. La parte restante è da considerare quale "prezzo" da pagare per il miglioramento dell'offerta di servizi e la qualità del comprensorio, togliendo integralmente le auto dal nucleo, da Piazza Bironico e da Piazza Fontana. È inoltre un necessario complemento alla riattazione di Casa Porta e alla sua destinazione futura a cancelleria comunale e a spazi pubblici, come pure per il centro comunale (Sala Aragonite) e le attività che vi si svolgono.

Come suggerito dalla Commissione della gestione, qualora il credito di progettazione e poi di costruzione dovesse essere concesso, si dovrà elaborare un regolamento per l'utilizzo dei posteggi, che contempri sia il nuovo autosilo che quello esistente in Masma, come pure i posteggi all'aperto in zona Ronchetti. Nel regolamento dovranno essere definiti sia le modalità d'affitto che i relativi canoni.

Tempistica

Per quanto riguarda la tempistica, si prevede di disporre del progetto definitivo entro circa 5 mesi, in modo da pubblicare la domanda di costruzione durante la prossima primavera e sottoporre il messaggio municipale con la richiesta del credito di costruzione in occasione della prima sessione ordinaria prevista in maggio-giugno 2009. Se non dovessero esserci ritardi a livello di procedure e di concessione dei crediti, è ipotizzabile la pubblicazione dei concorsi di appalto all'inizio dell'estate; i lavori potrebbero quindi iniziare nel corso dell'autunno 2009 ed essere ultimati nella primavera del 2011.

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni, vi invitiamo a voler deliberare:

1. è concesso un credito di fr. 220'000 per l'allestimento del progetto definitivo del nuovo autosilo "Nella Valle";
2. il credito è iscritto nel conto investimenti e decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2009.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Giancarlo Bernasconi

Paolo Vezzoli

Manno, 29 ottobre 2008
Risoluzione n. 418/27.10.2008