



Messaggio municipale

No. 10

Risoluzione municipale n. 752 / 08

Collina d'Oro,

8 settembre 2008

Concernente lo stanziamento di un credito di Fr. 529'500.— per la sistemazione e la riqualifica del sedime comunale, mappale n. 249, RFD Collina d'Oro (Sezione 2, Gentilino)

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

Con il presente Messaggio municipale si propone l'approvazione di un credito per la sistemazione e la riqualifica del sedime comunale, dove è ubicato l'ex edificio che ha ospitato in passato, prima la scuola elementare e poi gli uffici amministrativi dell'ex comune di Gentilino.

Premessa

L'edificio in discussione è edificato su una particella di 930 metri quadrati complessivi. Lo stabile non propone degli aspetti architettonici e decorativi di rilievo, tant'è vero, che secondo l'inventario allestito dall'Ufficio dei beni culturali relativo agli edifici di pregio storico-architettonico da salvaguardare, non è stato proposto per la tutela, né come bene di interesse comunale, né tantomeno cantonale.

Va aggiunto che lo stesso piano regolatore allestito, a suo tempo dall'arch. Bruno Brocchi, per l'ex Comune di Gentilino, ha attribuito questo fondo alla zona AP-EP, senza nessun vincolo per garantirne la conservazione a livello locale. A giusta ragione, considerato che l'edificio sorto 1899 non presenta nessuna peculiarità storica-architettonica.

Oggi, il degrado è lì da vedere nella sua nuda e cruda realtà e, in effetti, basta un semplice sopralluogo per sincerarsi in quale stato si trovi questa, a dir poco, vecchia e obsoleta sede dell'ex comune di Gentilino.

Lo stabile manifesta tutta la sua vetustà che renderebbe necessario l'attuazione di numerosi interventi di manutenzione e miglioria per la copertura del tetto, per la centrale

termica ed il sistema di riscaldamento, per i serramenti, per gli impianti elettrici, per le condotte idriche, per i piazzali e la recinzione esterna, ecc.

Gli interventi accennati, e altri piccoli lavori che in un vecchio edificio si presentano quasi sempre, comporterebbero una spesa complessiva di circa un milione e trecentomila franchi, secondo una stima di massima allestita nel 2005 dall'arch. Fabrizio Piattini. Anche immaginando di eseguirli tutti, l'unico risultato sarebbe quello di avere ancora una sede angusta, priva di spazi sufficienti al fine di garantire e promuovere qualsiasi tipo di attività.

Il Municipio ha quindi deciso, dopo un attento esame, di rinunciare alla ristrutturazione dello stabile, tenendo conto anche dell'importanza di una corretta pianificazione degli investimenti sulla base non solo di criteri che considerano periodi temporali immediati, ma soprattutto l'incidenza di determinate scelte sui conti di gestione del patrimonio; conti che saranno caricati per tutta la durata di vita di un manufatto, in maniera più o meno importante.

È importante rilevare che per quanto concerne il settore degli edifici, si indica in genere che i costi complessivi per la gestione e manutenzione di un'opera nel corso della sua durata di vita corrispondono al 75% dei costi globali (studi, progettazione, costruzione, gestione, manutenzione, demolizione). È dunque giustificato che ci si preoccupi degli aspetti legati alla gestione degli edifici e alla loro manutenzione. Già nella fase di progettazione quindi occorre tenere conto in modo particolare delle soluzioni meno onerose dal profilo della gestione manutentiva e dell'esercizio.

In questo caso, considerato costo particolarmente oneroso per il prospettato recupero edilizio, si è deciso dopo un'opportuna ponderazione che la demolizione dell'edificio fosse la soluzione più corretta da farsi.

La situazione attuale

La quasi totalità della superficie del mappale interessato dall'intervento è pavimentata ed è adibita, in parte, a centro di raccolta separata dei rifiuti, deposito materiale comunale, parcheggi pubblici ed una minima parte a parco verde.

In particolare, il sedime si sviluppa su due livelli: al livello superiore, in quota con la strada comunale (Via Bora da Besa), sono presenti lo stabile, i parcheggi e l'area verde, mentre al livello inferiore è ubicata l'area di raccolta differenziata dei rifiuti ed uno spiazzo adibito a deposito materiale del Comune. Questo fondo è collegato all'adiacente parco giochi comunale per mezzo di un cancello.

Una parte del sedime, come detto in precedenza, è da sempre stata adibita al centro di raccolta per i rifiuti riciclabili. Attualmente, quest'area è mal messa e nel tempo, l'incremento dei rifiuti e l'indisciplina di chi deposita giornalmente gli stessi, ha sollevato, a giusta ragione, le rimozioni da parte degli abitanti della zona.

Progetto

Nell'elaborazione del progetto sono balzate all'occhio subito le dimensioni assai contenute dell'adiacente area destinata al gioco e allo svago e, come la stessa, sia ben frequentata durante tutto l'arco dell'anno. La buona posizione del parco giochi, il suo sviluppo pianeggiante e la presenza dell'attiguo posteggio comunale, lo rendono infatti fruibile facilmente ai bambini, agli accompagnatori portatori di handicap, alle mamme con le carrozzelle e alle persone anziane.

Il Municipio ha quindi condiviso l'idea di promuovere la riqualifica di questo sedime che prevede l'abbattimento dell'edificio esistente e la sistemazione della superficie di 930 metri quadrati, mediante la realizzazione di un'area verde attrezzata.

Il progetto prevede dove oggi sorgono lo stabile ed il piazzale di deposito dei rifiuti, un'area verde alberata con piante ad alto fusto (*Liriodendron tulipifera* e *Celtis occidentalis*) che consentiranno di ombreggiare puntualmente il parco.

In corrispondenza di queste alberature, saranno posate delle panchine rotonde tipo "Libre 90° piana" in acciaio zincato.

La fontanella attualmente situata vicino al cancello d'accesso all'area di raccolta dei rifiuti sarà spostata al margine del parco. Il parco giochi esistente al mappale n. 246 sarà accessibile dal nuovo parco dal cancello esistente e da una nuova apertura che verrà creata nel muro perimetrale. Questi due accessi saranno raggiungibili mediante passaggi pavimentati in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo.

Nell'ottica della nuova gestione della raccolta differenziata dei rifiuti, l'intervento sarà completato con:

- la costruzione di un Ecopunto, previo la posa di 7 contenitori interrati dalla capacità di 5 metri cubi di volume che saranno adibiti alla raccolta differenziata;
- la realizzazione di un marciapiede e l'esecuzione di un elemento di moderazione del traffico (piattaforma rialzata) che migliorerà la funzionalità e la sicurezza lungo Via Bora da Besa.

Il nuovo Ecopunto sarà accessibile sia ai pedoni mediante marciapiede, che ai veicoli grazie alla realizzazione di una piazzola di scarico in miscela bituminosa tipo AB 16 N con accesso da Via Bora da Besa. La schermatura dell'area adiacente mappale no. 569 sarà garantita dalla presenza della siepe esistente che verrà mantenuta. Tra l'area di raccolta rifiuti ed il nuovo parco verrà posata una siepe bassa di separazione. Si prevede anche la posa di un cestino e di una nuova fontanella.

Contrariamente a quanto riportato da alcuni quotidiani e dai promotori della petizione popolare a sostegno del mantenimento dell'edificio esistente, il progetto non prevede l'ampliamento dei posteggi comunali, ma, anzi, ne prevede l'eliminazione, come si può evincere dall'acclusa planimetria.

La costruzione di questa nuova struttura permetterà così di ampliare lo spazio verde e ridurre quello inutile e impermeabile con una superficie più unitaria. La realizzazione in via prioritaria di quest'area consentirà perciò, una valorizzazione rapida ed attuale, a sicuro beneficio dell'intero quartiere residenziale.

Credito necessario

Il costo complessivo dell'intervento per la demolizione e lo smaltimento dei detriti dello stabile esistente, la realizzazione del nuovo parco e dell'area di raccolta dei rifiuti con rispettivi accessi, bordure e delimitazioni ammonta a complessivi Fr. 529'500.—(IVA compresa).

In quest'importo, sono pure contemplati gli onorari della progettazione, appalto e direzione dei lavori.

Ricapitolazione dei costi

1. Installazione di cantiere	Fr.	12'000.00
2. Demolizione, scavi e rimozioni	Fr.	104'350.00
3. Delimitazioni e pavimentazioni	Fr.	34'350.00
4. Opere di calcestruzzo	Fr.	14'750.00
5. Esecuzione sottostrutture	Fr.	15'000.00
6. Costruzione giardini	Fr.	26'000.00
7. Arredo urbano	Fr.	53'500.00
8. Contenitori interrati	Fr.	112'000.00
9. Imprevisti e regie	Fr.	37'450.00
10. Progetto e direzione lavori	Fr.	82'000.00
		Fr. 491'400.00
IVA 7.6%+ arrotondamenti	Fr.	38'100.00
Totale spesa preventivata necessaria	Fr.	529'500.00

Il Municipio pur consapevole che l'edificio in oggetto rappresenta una testimonianza storica-affettiva dell'evoluzione del Comune, è convinto della bontà del prospettato progetto di riqualifica, il quale andrà a migliorare l'ulteriormente la funzionalità di questa struttura, rendendola ancora più attrattiva e non pregiudicando la sua futura destinazione.

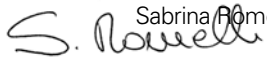
Sulla base di quanto sopra esposto si invita questo onorando Consesso a voler

risolvere:

1. È approvato il progetto ed il preventivo di spesa per la sistemazione e la riqualifica del mappale n. 249, RFD Collina (Sezione 2, Gentilino), di proprietà del Comune di Collina d'Oro.
2. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 529'500.– per la sistemazione e la riqualifica del mappale n. 249, RFD Collina (Sezione 2, Gentilino).
2. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
3. Il credito sarà automaticamente adeguato alla fluttuazione dell'indice dei costi di costruzione (preventivo agosto 2008).
4. La spesa verrà iscritta al capitolo investimenti del Comune e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
5. Il credito richiesto decade se non utilizzato entro il 31.12.2010 a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC.

Con ossequi.

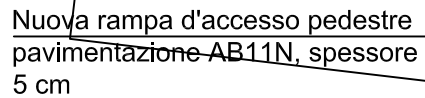
Per il Municipio

Il Sindaco
Sabrina Romelli


 Il Segretario
Pietro Balerna


Allegato: planimetria progetto generale

PLANIMETRIA 1:200



~~Panchine tonde modello
"Libre 90° piana"~~

Nuovo passaggio

Passaggio con
pavimentazione in
prefabbricati di cemento

Accesso
esistente

Bordura tipo
RN 12/25

Nuovo marciapiede in
miscela bituminosa AB11N,
spessore 5 cm

Sopraelevazione dei muri
perimetrali e posa di un
parapetto in acciaio zincato

Nuova ubicazione per
la fontana esistente

Pozzetto acque chiare
TCC Ø 60

Rubinetto interrato

Quadro elettrico

Contenitori interrati tipo Eco Top Line

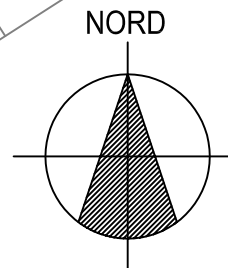
Siepe esistente da
mantenere

Nuova fontana a
colonna

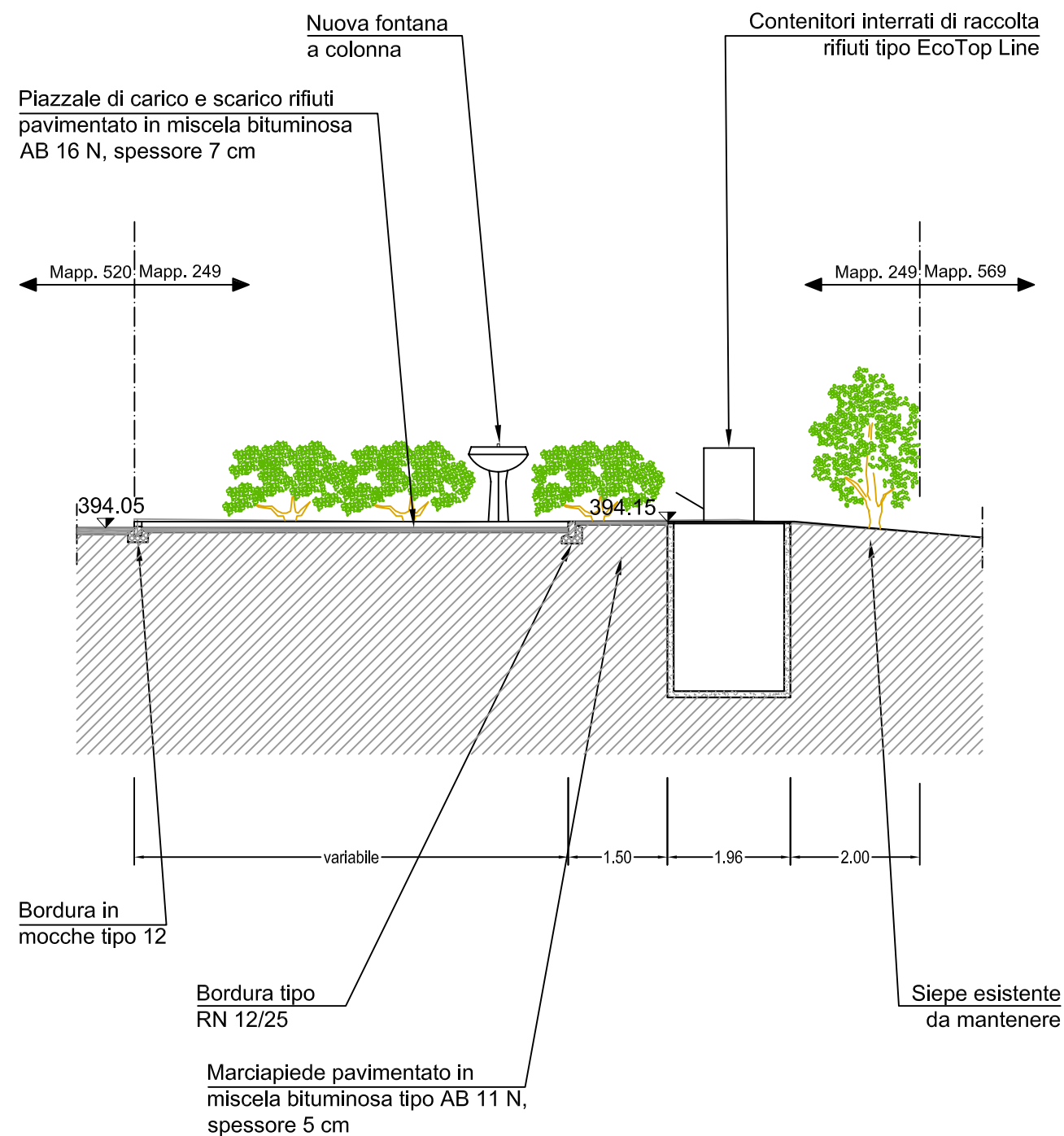
Area di carico e scarico rifiuti in
miscela bituminosa AB16N,
spessore 7 cm

Bordura tipo
SN 10/25

Rampa di moderazione



SEZIONE A - A 1:100



SEZIONE B - B 1:100

