

## **COMUNE DI MORCOTE**

### **Messaggio municipale no. 907**

**concernente la richiesta di un credito di fr. 950'000.-- per la verifica della fattibilità della realizzazione di un autosilo in roccia sui mappali no. 951, 713, 715 e 712**

6922 Morcote, 2 dicembre 2011

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

lo scorso 8 novembre 2011 sono scaduti i termini del concorso per l'edificazione dell'autosilo sommerso di Garavello (ripetizione fase 2).

Le offerte pervenute oscillano da un importo minimo di fr. 33'708'644.-- ad uno massimo di fr. 48'997'144.-- e superano quindi tutte l'importo di spesa massimo stabilito dal committente in fr. 32'000'000.--. L'ing. Luigi Brenni sta comunque nel frattempo analizzando le proposte e preparerà una relazione all'indirizzo del Consiglio di amministrazione dell'Autosili Comunali SA.

Ricordiamo in proposito e per inciso:

- a) che le offerte del primo concorso andavano da un minimo di fr. 34'185'596.-- ad un massimo di fr. 55'211'712.-- (tenendo in considerazione solo le offerte che rispettavano il bando di concorso).
- b) che il secondo concorso è stato pubblicato dopo lo studio di alcune varianti costruttive che, nelle intenzioni del Municipio e dello stesso consulente ingegneristico, avrebbero dovuto permettere un abbassamento dei costi.

Poco prima però della scadenza dell'8 novembre 2011 e più precisamente il 30 agosto 2011 la Società detentrica della licenza di costruzione - da tempo cresciuta in giudicato -sul mappale 951 di quattro palazzine con garages interrati nel sottosuolo, che aveva del resto già dato avvio nel corso dell'estate ai lavori di scavo, ha inoltrato al Municipio una domanda di variante del progetto originario. La variante, originata da necessità geologiche, chiedeva di poter costruire ad un livello inferiore dei garages privati già previsti, un ulteriore livello di 12 posteggi.

E' al momento dell'esame di tale variante che il Municipio ha deciso di prendere contatto con la Società promotrice per valutare se esistesse o meno la possibilità di approfittare di questa costruzione e soprattutto degli scavi già in corso per edificarvi nella parte inferiore, a partire dai garages interrati già previsti ed a scendere fino al livello della strada cantonale, un autosilo tradizionale, interamente interrato in roccia.

Accertata la disponibilità di massima dei promotori, si sono immediatamente avviati dei colloqui, dai quali è emersa la possibilità di edificare circa 250/280 posteggi in un autosilo interamente interrato, al di sotto del complesso immobiliare in corso di edificazione e ciò ad un costo sensibilmente inferiore a quello previsto per l'edificazione di quello sommerso.

Nel corso di alcune riunioni successive, tenutasi a cadenza rapida, la questione di principio ha potuto essere ulteriormente precisata sino ad assumere contorni precisi: è infatti accertata la possibilità di costruire tre o quattro piani di autosilo interamente interrati, la cui capienza equivale a quella del previsto autosilo sommerso che, dati i costi di costruzione accertati dai due concorsi, i presumibili sorpassi in corso d'opera e i costi di manutenzione e di esercizio impossibili da valutare al momento attuale, si è di fatto rilevata sempre più problematica.

Non sarebbe corretto nascondere che esistono considerevoli difficoltà oggettive: da un lato sarà necessario effettuare una variante di Piano regolatore, ottenere la licenza di costruzione e dall'altro lato va subito precisato che eventuali ricorsi sia contro la variante che contro la licenza farebbero cadere irrevocabilmente anche questa possibilità, dato che la Società promotrice che per il momento ha sospeso i lavori in attesa di una decisione, non può ovviamente mantenere in atto e per anni, per evidenti questioni economiche, tale sospensione.

Per accertare l'indispensabile disponibilità cantonale a considerare tale progetto, a confermare il sussidiamento già accordato per l'autosilo sommerso e soprattutto a considerare in tempi rapidi sia la variante di PR che la licenza di costruzione, lo scorso 18 novembre 2011 una delegazione del Municipio ha incontrato la Presidente del Governo, onorevole Laura Sadis, e il Consigliere di Stato, onorevole Marco Borradori ( Dipartimento del Territorio ). Si è inoltre approfittato di questa riunione per informare l'Autorità cantonale della decisione adottata da questo Consiglio Comunale di anticipare l'edificazione delle 2 rotonde alle entrate del paese e di quella di introdurre nei giorni feriali una fascia di due ore di transito riservato ai confinanti (nella zona che va dal parcheggio Caccia Rusca all'imbocco di Via Isella).

La discussione è stata costruttiva, pur consci delle diverse difficoltà che questa nuova proposta comporta. Da parte della delegazione del Consiglio di Stato ci è stato garantito l'appoggio per una celere evasione sia della variante di PR che della domanda di costruzione. Per quanto riguarda invece i temi contenuti nella mozione Bolzani, è stato chiesto al Municipio di inoltrare una richiesta formale ( cosa che nel frattempo il Municipio ha fatto ) dopodiché il Dipartimento del Territorio a cui compete la gestione delle problematiche del traffico lungo la strada cantonale che attraversa il nostro nucleo, prenderà ufficialmente posizione.

L'autosilo interrato oggetto di questa nuova possibilità è situato principalmente sul mappale no. 951, tra il Posteggio Costa e il Posteggio di Garavello. L'area è prospiciente l'area lacuale in cui era originariamente prevista l'ubicazione dell'autosilo sommerso.

Il progetto prevede la creazione di circa 250 / 280 posteggi interamente interrati. L'accesso è previsto a est ( subito dopo il posteggio Costa ) e coinciderebbe con l'entrata già prevista per i posteggi privati, mentre invece l'uscita è prevista dal portale che nel progetto dell'autosilo sommerso sarebbe stata dedicata all'entrata e all'uscita dei veicoli. Soluzione questa particolarmente interessante a parere del Municipio in quanto permetterebbe di fatto di dimezzare il volume di traffico che dal Posteggio Costa scende verso il nucleo.

Se il progetto di per sè è tecnicamente realizzabile esiste però un problema di tempo. In effetti sull'area interessata dal nuovo posteggio sono già stati avviati i lavori per l'edificazione del previsto complesso condominiale. I promotori dell'operazione immobiliare si sono dichiarati disposti a fermare il cantiere per 1 anno, a patto che il Comune si assuma i costi generati da questa sospensione.

Come già detto oltre all'aspetto finanziario, la sfida più difficile da affrontare riguarda i tempi tecnici per l'approvazione delle necessarie varianti di Piano regolatore e della relativa domanda di costruzione, procedure che come già detto, dovrebbero essere risolte in tempi relativamente brevi, a categorica condizione però che non vengano interposti ricorsi.

Proprio per chiarire questa possibilità il Municipio ha già provveduto a contattare i proprietari confinanti per orientarli debitamente circa il progetto.

Un altro aspetto molto importante che dovrà essere analizzato riguarda la problematica riguardante l'assoggettamento o meno alla legislazione sulle commesse pubbliche. Il Municipio propende, visto la particolarità del caso, per l'acquisto chiavi in mano dell'autosilo che verrebbe realizzato dai promotori del complesso immobiliare, o eventualmente per la locazione con contestuale diritto di compera.

Una prima valutazione prevede un costo dell'opera, comprensivo dell'indennità di occupazione del terreno, di circa 21/22 milioni, importo che sarebbe sussidiato dal Cantone in caso di acquisto, come già per l'autosilo sommerso, in ragione del 48 %.

A questo punto vanno approfondite le tematiche tecniche e in particolare lo sviluppo dettagliato del progetto di massima, dovranno essere elaborati nei dettagli le varianti di Piano regolatore e la domanda di costruzione e soprattutto va ulteriormente prorogata, per il tempo necessario a questi lavori preparatori e in attesa della loro approvazione, la sospensione dei lavori in corso.

I relativi costi vanno così quantificati:

Costi fermo cantiere	8 mesi x Fr. 30'000.--	Fr.	240'000.--
Costi fermo cantiere	4 mesi x. Fr. 40'000.--	Fr.	160'000.--
Costi progettazione (capitolati compresi)	(sconto del 50 % sulla tariffa SIA)	Fr.	477'000.--
Consulenze specialistiche		Fr.	53'000.--
Varianti di Piano Regolatore		Fr.	20'000.--
<b>Totale</b>		<b>Fr.</b>	<b>950'000.--</b>

Nel caso di acquisto i costi di fermo cantiere e di progettazione sono compresi nel prezzo concordato.

Evidentemente e nel caso in cui dovessero sorgere problemi di natura ricorsuale nell'ambito delle diverse procedure amministrative si dovrà purtroppo accantonare anche questo progetto, fatto questo che precluderebbe fors'anche in via definitiva, la soluzione al problema dei posteggi del Comune in modo definitivo in quanto l'edificazione dell'autosilo dei Pilastrini non risolverebbe che in parte il fabbisogno di posteggi ma soprattutto rimetterebbe in discussione tutta la concezione di limitare il traffico veicolare alle due entrate del paese.

Visti tempi ristretti in cui ci vediamo costretti ad operare per l'esame di questo messaggio si chiede l'applicazione del carattere d'urgenza (art. 59 LOC).

Se questo Legislativo stanzierà il credito necessario per la spesa del fermo cantiere e tutto dovesse procedere senza problemi, il Consiglio Comunale sarà chiamato, già nel corso dei prossimi mesi, a pronunciarsi sulle necessarie varianti di Piano Regolatore ed a quel momento il Municipio si pronuncerà sulle modalità, attualmente in corso di valutazione, con le quali si dovrebbe procedere al perfezionamento della locazione o dell'acquisto dell'autosilo da realizzare.

Alla luce di questi fatti e della concreta impossibilità di contenere i costi dell'autosilo sommerso in limiti accettabili, il Municipio si sente in dovere, nell'interesse pubblico preponderante e nel rispetto del principio di un uso parsimonioso delle risorse finanziarie comunali, di approfondire questa ulteriore e irripetibile possibilità di risolvere un problema, quello della creazione di posteggi, della limitazione del traffico e della sistemazione viaria che da troppi anni rappresentano per la qualità di vita dei residenti, per il turismo e per i commerci, un elemento pesantemente penalizzante.

Restando a disposizione per ogni ulteriore informazione che vi necessitasse in sede d'esame, vi invitiamo a voler

**risolvere:**

- 1. E' approvata l'urgenza per l'esame del messaggio no. 907**
- 2. E' concesso un credito di fr. 950'000.-- per la verifica della fattibilità della realizzazione di un autosilo in roccia sui mappali no. 951, 713, 715 e 712.**

**PER IL MUNICIPIO**

Il Sindaco:

Il Segretario:

Fausto Bizzini

Luca Cavadini

Approvato con Risoluzione municipale no. 550 del 1° dicembre 2011