



Al  
Consiglio comunale  
del comune di Cadempino  
6814 Cadempino

**MESSAGGIO MUNICIPALE N° 4/2017**

**CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 3'000'000.—  
PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA PIAZZA DEL MUNICIPIO CON UN  
AUTOSILO INTERRATO**

(Risoluzione municipale n° 187 dell'8 maggio 2017)

Onorevole signor Presidente,  
onorevoli signori Consiglieri,

con il presente messaggio municipale sottoponiamo alla vostra cortese attenzione, per esame e approvazione, la richiesta di un credito di Fr. 3'000'000.— per la realizzazione della nuova Piazza del Municipio con un autosilo interrato.

**Premessa**

Il Consiglio comunale ha approvato a suo tempo il progetto del nuovo Centro civico stanziando il relativo credito di costruzione richiesto nel Messaggio municipale 6/2012. La delibera è avvenuta durante la seduta del 26 marzo 2012.

Le fasi preliminari per dare inizio alla costruzione del nuovo Centro civico sono praticamente state ultimate (domanda di costruzione, appalti, procedure giuridiche, contrattualistica) e i lavori dovrebbero avere inizio prima delle vacanze estive dell'edilizia.

Il progetto approvato dal Consiglio comunale non prevedeva però, inizialmente, l'inserimento di una vera e propria piazza comunale perché a suo tempo le premesse non erano date.

L'acquisizione dello stabile "Caslani" con relativo terreno è avvenuta con accettazione del Consiglio comunale del Messaggio municipale 7/2012 del 26 marzo 2012. In seguito, il Municipio ha ritenuto interessante poter dotare il comune di una piazza, abbinata ad un autosilo interrato, in modo da completare l'area del nuovo Centro civico con uno spazio aggregativo da mettere a disposizione della comunità.

In quest'ottica il Municipio ha già dato mandato al gruppo interdisciplinare Antorini Antonio Studio di architettura SA di Porza e Studio d'ingegneria Fabio De Bernardis di Massagno di presentare il progetto definitivo di sistemazione della piazza e di nuovo autosilo interrato.

## **Area d'intervento**

L'area dove è previsto l'inserimento dell'autosilo interrato con al di sopra la nuova piazza comunale è indicata nel piano di progetto allegato al presente Messaggio municipale.

Di seguito, nella figura 1, è riportato un suo estratto.

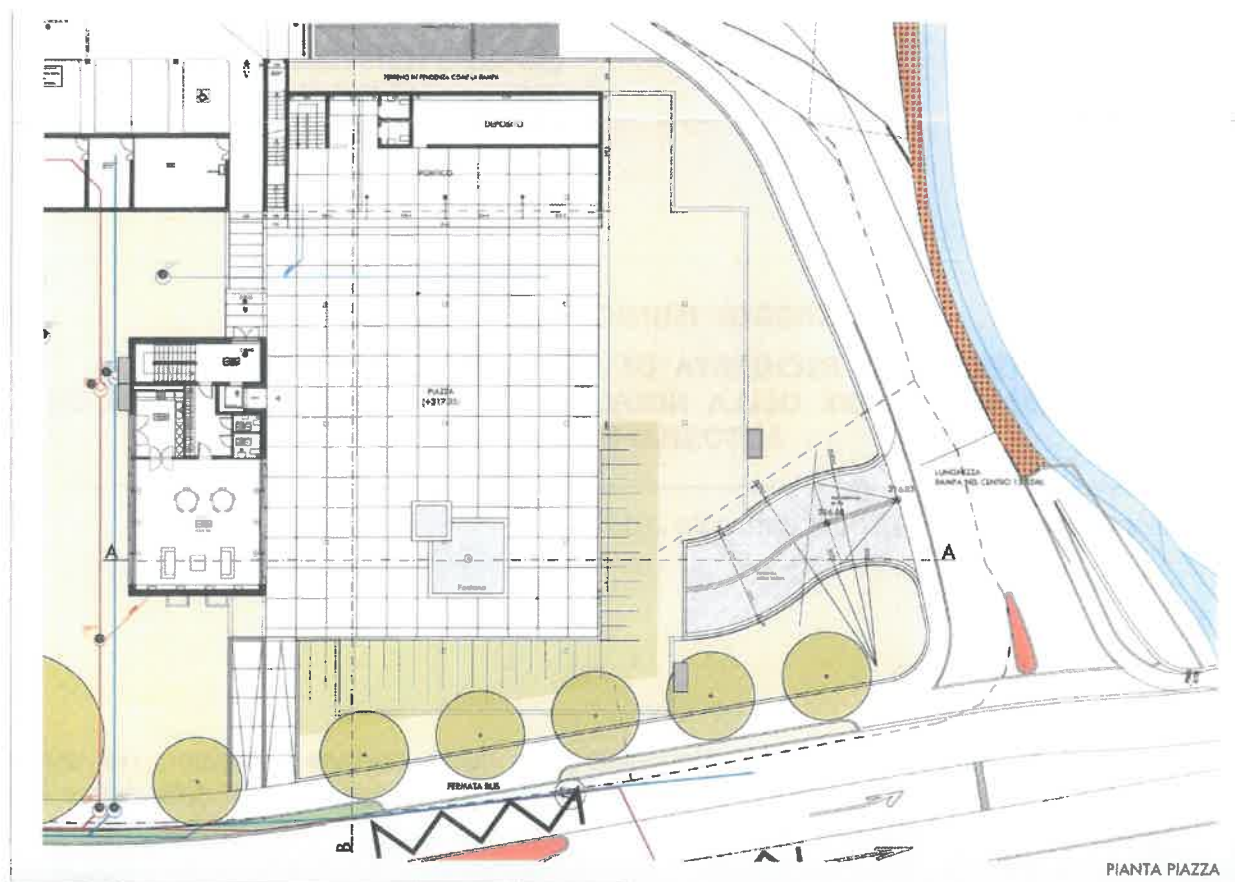


Figura 1 – Area inserimento nuova piazza/autosilo interrato

## **Descrizione del progetto**

### **Nuova piazza del Municipio**

Con l'acquisto della proprietà "Caslani" l'Esecutivo ha ritenuto, in sinergia con l'edificazione del nuovo Centro civico, di dotare il Comune di una vera e propria piazza, che attualmente manca, e che risulta essere di difficile creazione all'interno dei nuclei.

In particolare si è ritenuto di proporre una piazza, con alcuni spazi coperti, situata a fianco del nuovo Centro civico, in particolare dell'ala multiuso pensata per le associazioni comunali, in modo da creare un luogo d'incontro per la comunità di Cadempino.

La sistemazione della piazza (tipologia di pavimentazione) è stata pensata in pietra naturale o lastre di cemento, la cui scelta sarà definita durante la fase di progettazione esecutiva in sinergia con il progetto di sistemazione dei nuclei (in particolare la scelta dei materiali) che, prossimamente, avrà il suo inizio.

La nuova piazza sarà inoltre delimitata perimetralmente, lungo la strada cantonale, da una "barriera naturale fonica" che consentirà di attenuare i rumori provenienti dalla strada cantonale come pure di garantire la massima "trasparenza" dalla piazza verso l'esterno della stessa.

Per garantire la massima complementarietà tra nuova piazza e parco il Municipio ha ritenuto necessario adattare la forma/volumetria del corpo multiuso del Centro civico in modo da permettere trasparenza e massima interscambiabilità tra i due spazi.

### **Autosilo interrato**

L'Esecutivo ha approfondito l'opportunità di realizzare un nuovo autosilo interrato sotto la piazza in modo da garantire all'utenza del nuovo Centro civico e ai residenti del nucleo un adeguato numero di posteggi.

La sostenibilità di questa nuova realizzazione e la tipologia/numero di stalli da prevedere sono stati discussi e concordati con i servizi cantonali preposti e in particolare con la Sezione della mobilità-Ufficio della pianificazione e tecnica del traffico. Da parte loro c'è il preavviso positivo alla realizzazione dell'opera.

La nuova opera si collocherà, inoltre, in un punto d'intermodalità importante per i residenti di Cadempino con le fermate dei mezzi pubblici TPL a breve distanza. Questa posizione strategica risulta ideale per un interscambio tra mobilità pubblica/privata e permetteranno a coloro che abitano in luoghi più discosti di posteggiare l'auto per poi raggiungere le destinazioni desiderate.

L'autosilo interrato garantirà le seguenti tipologie di posti auto:

- 32 posti auto
- 2 posteggi per disabili
- 2 posteggi per ricarica elettrica
- 3 posteggi "carpooling"

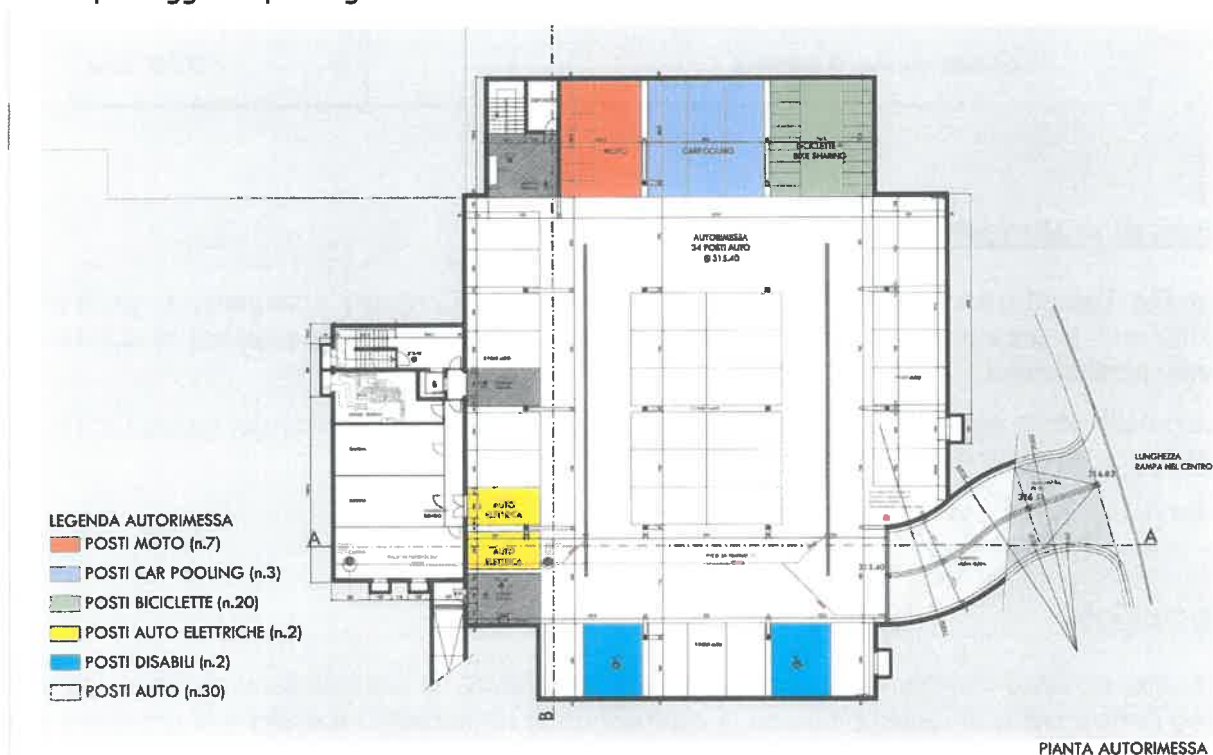


Figura 2 – Pianta disposizione posti auto nuovo autosilo interrato

La gestione degli stazionamenti nell'autosilo interrato avverrà secondo la relativa ordinanza municipale.

La nuova struttura sarà costruita in calcestruzzo armato (vasca bianca) con previste all'interno tutte le attrezzature tecniche necessarie per una gestione in sicurezza del parcheggio (evacuazione fumi, ventilazione, antincendio).

Le uscite saranno garantite da un elevatore posizionato all'interno del corpo multiuso del nuovo Centro civico (ottimizzazione dei costi) e da una rampa che darà accesso alla nuova piazza e/o al marciapiede della strada cantonale (pendenza max del 6% per persone diversamente abili).

Allegati al Messaggio municipale i piani architettonici dell'autosilo interrato e della piazza comunale. Di seguito, nella figura 2, è riportato un suo estratto.

### **Costo di progettazione**

Il costo per la realizzazione della nuova Piazza del Municipio con autosilo interrato è quantificato in Fr. 2'970'220.— così suddiviso:

CCC	Designazione	Costi	
1	Lavori preparatori	fr.	122'255
2	Edificio	fr.	2'289'320
4	Lavori esterni	fr.	305'629
5	Costi secondari e transitori	fr.	33'000
	Totale parziale (IVA esclusa)	fr.	2'750'204
	IVA (8%)	fr.	220'016
	<b>Totale costo d'opera</b>	<b>fr.</b>	<b>2'970'220</b>

### **Tempi di realizzazione**

Riservata l'accettazione del credito d'opera da parte del Consiglio comunale, si procederà in seguito con la presentazione della domanda di costruzione e con le procedure di appalto delle diverse parti d'opera.

L'inizio delle opere costruttive, compatibilmente con quelli della costruzione del nuovo Centro civico (coordinazione dei lavori), potrebbe avvenire in primavera 2018.

La durata dei lavori è stimata in ca. 6 mesi.

### **Conclusioni**

Il credito richiesto dal Municipio permetterà di completare la sistemazione dell'area attorno al nuovo Centro civico di Cadempino con la costruzione di un autosilo interrato e la creazione di una piazza comunale.

I costi di costruzione sono stati quantificati dai progettisti in Fr. 2'970'220.— (IVA e spese incluse).

La costruzione di queste due nuove parti d'opera avrà una durata di ca. 6 mesi dalla crescita in giudicato delle delibere alle ditte.

L'opera figura nel Piano finanziario. Considerate le risorse a disposizione del Comune la spesa sarà coperta dalla liquidità. Non si avranno oneri finanziari ad eccezione degli ammortamenti ordinari

(10%), quantificati in ca. Fr. 300'000.— per il primo anno, per poi scalare in base al relativo valore residuo.

Le conseguenze finanziarie in merito alla gestione e manutenzione delle nuove opere sono minime (la maggior parte eseguite dal nostro personale esterno) e coperte dagli introiti dei parchimetri e dalla vendita di abbonamenti per i parcheggi dell'autosilo.

L'investimento è sopportabile finanziariamente, rispetta il principio dell'equilibrio finanziario e non comporta un aumento del moltiplicatore.

Inoltre, si richiede l'esonero dal prelevare i contributi di miglioria poiché i posteggi sono finanziati con le tasse d'uso (parchimetro) e con le concessioni d'uso privato che colpiscono l'utente effettivo.

In considerazione di quanto sovraesposto, invitiamo il Consiglio comunale a voler così risolvere:

1. E' approvato il progetto per la realizzazione della nuova Piazza del Municipio con un autosilo interrato.
2. Al Municipio è accordato un credito di Fr. 3'000'000.— per la realizzazione della nuova Piazza del Municipio con un autosilo interrato.
3. Il credito è da iscrivere nel conto degli investimenti, beni amministrativi della gestione comunale.
4. Si autorizza la richiesta d'esenzione dai contributi di miglioria.
5. Il credito decade se non è utilizzato entro il 31.12.2019.

Con osservanza.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  M. Lehner



Il Segretario:  R. Sorci

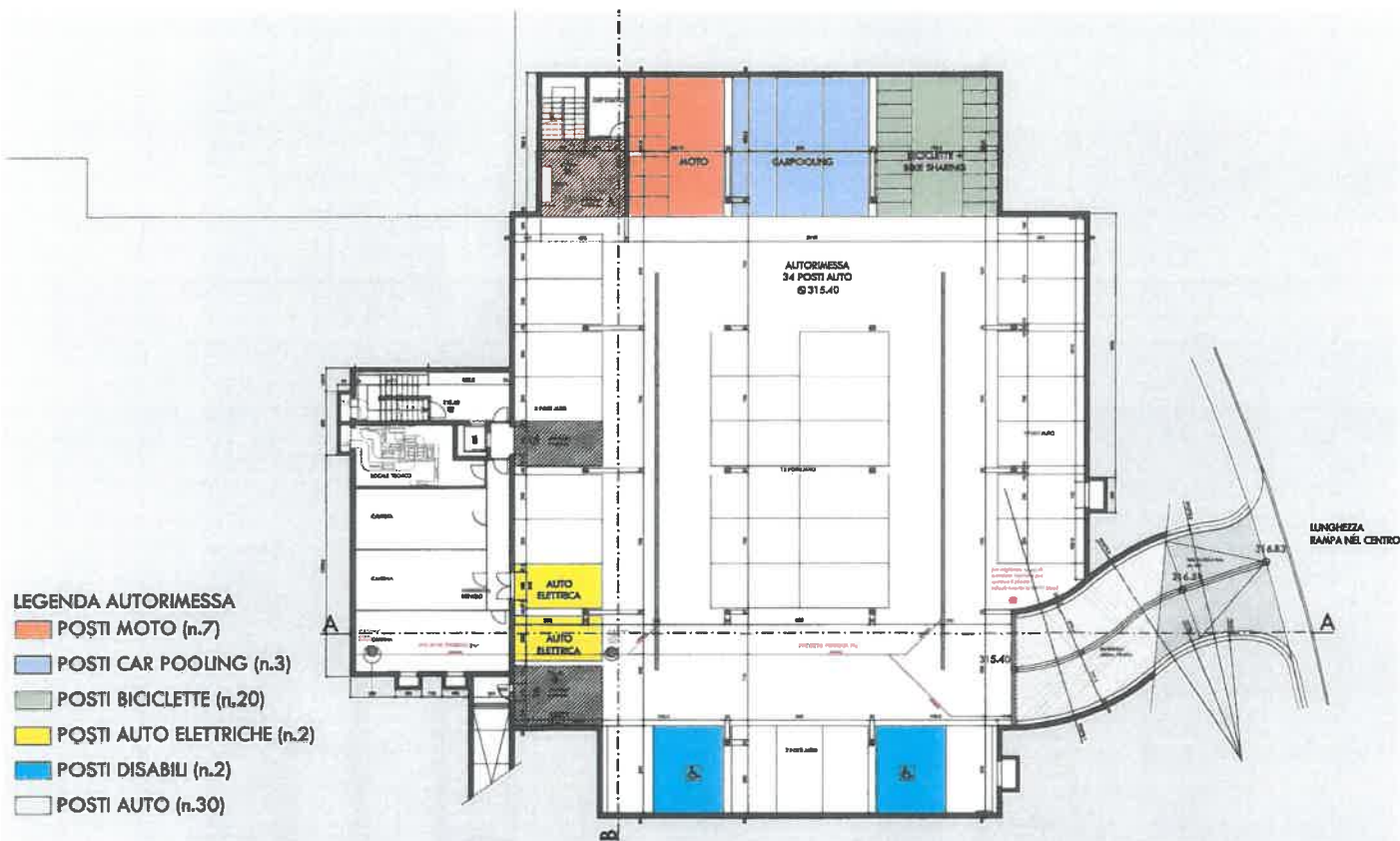
Allegati:

- piani

*Commissione incaricata dell'esame e del rapporto:  
- gestione e edilizia*

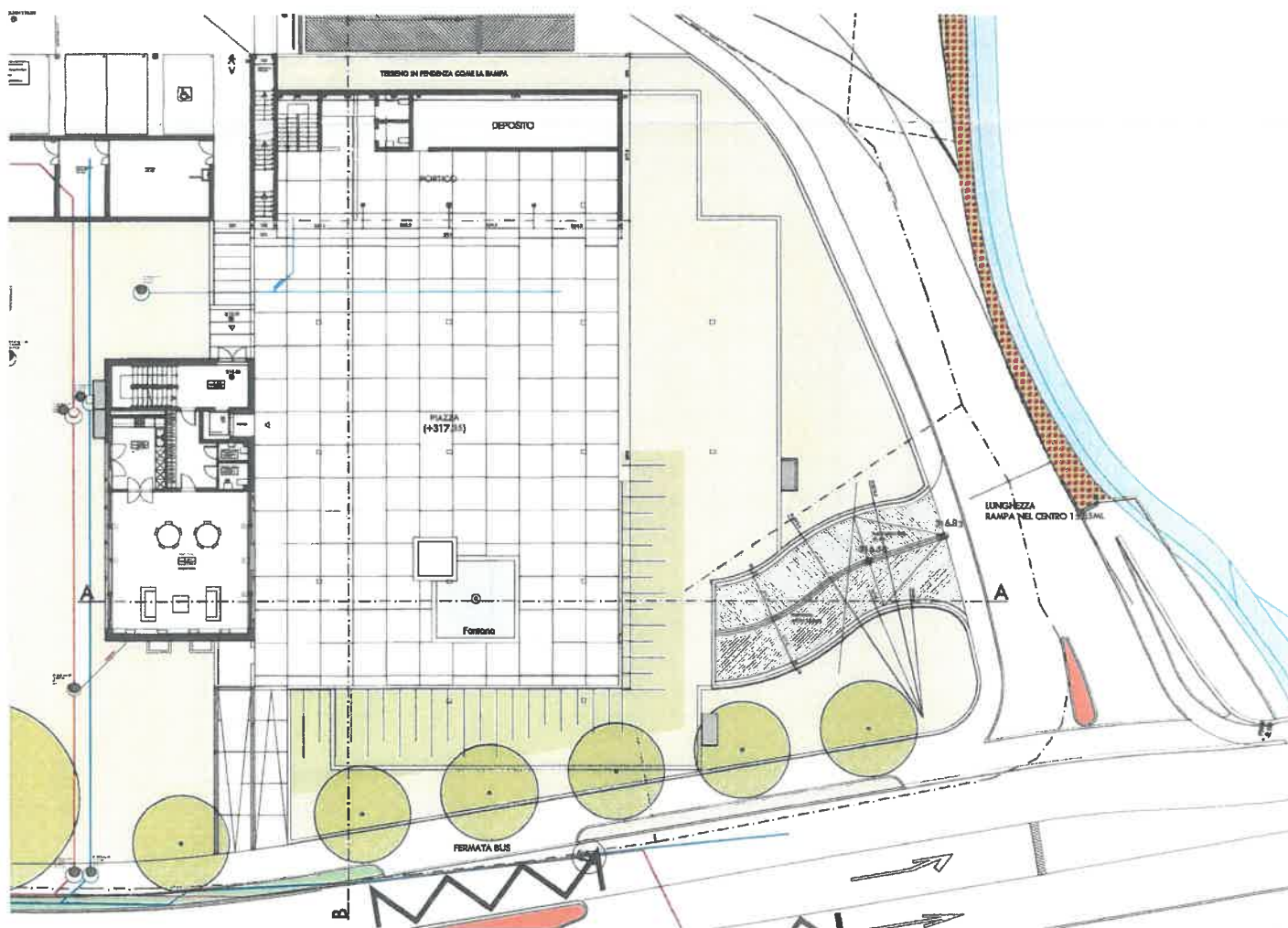






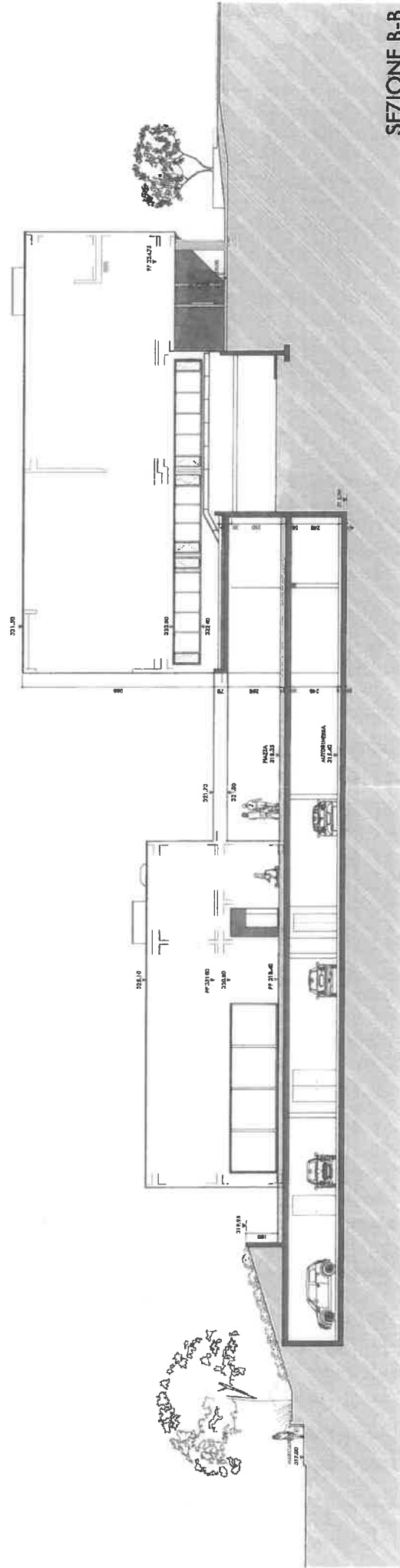
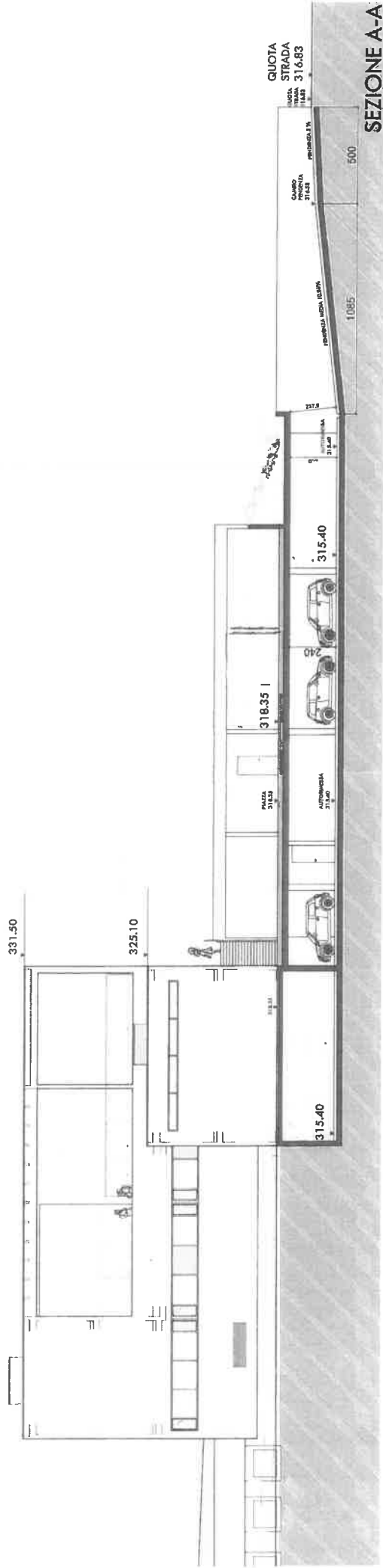
- LEGENDA AUTORIMESSA**
- POSTI MOTO (n.7)
  - POSTI CAR POOLING (n.3)
  - POSTI BICICLETTE (n.20)
  - POSTI AUTO ELETTRICHE (n.2)
  - POSTI DISABILI (n.2)
  - POSTI AUTO (n.30)

PIANTA AUTORIMESSA



PIANTA PIAZZA

PROF.	COMUNE di CADEMPINO	SCALA	1/200	NR.	
OGGETTO	COMUNE DI CADEMPINO - NUOVO CENTRO CIVICO - MAPA.223-224-228	DATA	15.07.2015	AGG.	10.03.2017
<b>NUOVA PIAZZA - AUTOSILO</b> PIANTE		COLLABORATORI	DIREZIONE LAVORI		
		ARCH. ALESSANDRA MELI ARCH. MARINA BAVELLI			
ANTORINI ANTONIO STUDIO DI ARCHITETTURA SA		VIA TRAPANI, 4 07049 FORZA	TEL. 066 5954 FAX 071 207 22 03		



<b>PROPR.</b> COMUNE DI CADEMPINO	<b>SCALA</b> 1:200	<b>NR.</b>
<b>OGGETTO</b> COMUNE DI CADEMPINO - NUOVO CENTRO CIVICO - MAPP.233-234-235	<b>DATA</b> 15.07.2015	<b>AGG.</b> 10.03.2017
<b>NUOVA PIAZZA - AUTOSILO</b> SEZIONI	<b>COLLABORATORI</b> ARCH. ANTONIO TORININI ARCH. MARINA BAVELLI	<b>DIREZIONE LAVORI</b>
<b>ANTORINI ANTONIO STUDIO DI ARCHITETTURA SA</b>	VIA PIANGALINA, 4 5948 FORZA www.antorinistudio.it	TEL.0571 9650204 FAX.0571 9673333 e-mail: antorinistudio@bluewin.ch