



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM. No. 1223 del 18 dicembre 2017

Nuovo Centro Civico concernente:

- **l'autorizzazione alla vendita parziale del mapp. No. 339 (già fondi mapp. N.ri 339 e 344)**
- **un credito d'investimento di Fr. 5'700'000.- per l'edificazione di una parte di edificio da destinare a uffici amministrativi, sala polivalente, posteggi e magazzino comunale e quote PPP**

1. Antefatti e note introduttive

Onorevole signora Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri,

il 20 ottobre 2010 codesto onorando Consiglio comunale approvava il MM No. 1085 stanziando un credito complessivo di Fr. 3'150'000 per l'acquisto dei mapp N.ri 339 e 344 a Cortivallo e l'organizzazione di un concorso di progetto per una nuova sede amministrativa ed un nuovo magazzino intercomunale (Sorengo+Muzzano), con un'edificazione che consentisse lo sfruttamento completo degli indici edificatori destinando le potenzialità in esubero a spazi residenziali e/o commerciali.

Dopo circa un anno di complessi lavori preparatori con la collaborazione di Professionisti esterni ai sensi dell'art. 22 RLCPubb, il 28 ottobre 2011 veniva pubblicato l'avviso per la presentazione delle domande di partecipazione al concorso con procedura selettiva. Il termine per la presentazione delle domande di partecipazione era stabilito per venerdì 11 novembre 2011.

Entro il termine previsto (28 novembre 2011) la Giuria designata (composta per la maggioranza da professionisti dei settori determinanti giusta l'art. 25 cpv. 2 RLCPubb) selezionava nove concorrenti tra i Professionisti che avevano proposto domanda di partecipazione. Ai concorrenti veniva inviato il bando di concorso, termine di consegna del progetto venerdì 24 febbraio 2012.

Nel programma di concorso (bando) era precisato in modo inequivocabile: *"l'investimento per la realizzazione di tutto quanto proposto (complesso, sistemazione esterna, ecc., compresa la riconversione iniziale da Scuola elementare a amministrazione), inclusivo di tutti gli onorari, IVA e eventuali spese aggiuntive, non deve in nessun caso superare Fr. 10'000'000"*.

Non v'è dubbio che tale indicazione fosse stata recepita dai Concorrenti in quanto nella fase procedurale che permette loro di porre delle domande, le cui risposte sono divulgate a tutti i concorrenti, fu chiesto *"da chi è stato calcolato e su quali basi l'imperativo costo d'investimento di Fr. 10'000'000"*.

Nella risposta si precisò che *"il costo è stato calcolato da due Architetti indipendenti in base a progetti di massima eseguiti precedentemente"*.

Conclusa la laboriosa procedura, il 10 maggio 2012 si svolse la cerimonia pubblica di premiazione.

Durante il successivo mese di luglio fu chiesto al Vincitore del concorso di formulare un preventivo di spesa per l'elaborazione del progetto e del preventivo definitivi per la preparazione della richiesta del credito di progettazione al Consiglio comunale.

In data 15 settembre 2012 il Municipio ricevette una proposta di onorario per la progettazione di oltre Fr. 860'000. Tale offerta era basata su un costo della sola costruzione leggermente superiore a Fr. 10'000'000, IVA e onorari per la parte esecutiva esclusi.

Ne conseguiva che, prima ancora di intraprendere una vera e propria fase iniziale, il costo totale dell'operazione già si profilava ben oltre il 20% in più rispetto al tetto massimo stabilito nel concorso.

Dopo una lunga fase di discussione, aggiustamenti e ridimensionamenti del progetto, il cui costo complessivo non scendeva sotto i dodici milioni di franchi neppure con dolorose rinunce, il Municipio commissionò a una società di consulenza specializzata un'analisi finanziaria dell'operazione¹.

Sulla base dei relativi risultati e delle surriferite circostanze, all'inizio del 2015 il Municipio decideva di rinunciare definitivamente alla realizzazione del progetto vincitore del concorso e liquidava il Progettista a definitiva tacitazione di ogni pretesa sua come pure di ogni eventuale submandatario. Questi, il 20 febbraio 2015, sottoscriveva la proposta di tacitazione.

L'intera questione, durata complessivamente più di quattro anni, ha comportato una spesa viva di ca. Fr. 210'000.-, oltre ad un importante impiego di risorse interne, per concludersi in un nulla di fatto.

Di seguito il Municipio, ancorché siffatta ipotesi era già stata accennata e accantonata poco dopo l'acquisto del bene, dava avvio ad un concreto studio di fattibilità e di sostenibilità economica in relazione all'eventuale ristrutturazione dell'edificio esistente (ex industria alimentare)².

Tali approfondimenti condussero alla conferma che una completa ristrutturazione non avrebbe condotto ad esiti accettabili sia sotto l'aspetto pratico sia sotto l'aspetto economico.

Frattanto sia nel panorama Europeo che in quello Elvetico prendevano sempre più piede varie forme di cooperazione tra i poteri pubblici e i privati con l'obiettivo di finanziare, costruire e gestire infrastrutture o fornire servizi di interesse pubblico.

2. Soluzione prospettata dal Municipio (collaborazione con un promotore privato)

Date le circostanze e considerata la necessità di ridurre drasticamente l'impatto finanziario a carico del Comune come pure i tempi, nell'intento di poter disporre con una certa celerità degli spazi oramai più che necessari per consentire il buon funzionamento dell'amministrazione e l'ampliamento della scuola elementare, mantenendo nel contempo l'equilibrio finanziario, dopo i necessari approfondimenti^{3/4} l'Esecutivo ha rivolto tutte le proprie attenzioni verso le possibilità di attuare una collaborazione con un promotore privato.

Ritenuta l'opportunità di reperire un partner privato affidabile ed interessato ad un importante investimento sul nostro territorio, il Municipio ha preso contatto con tre importanti potenziali investitori Svizzeri, operanti con successo anche in territorio Ticinese e già noti all'Esecutivo in quanto direttamente attivi anche entro i nostri confini Comunali.

¹e-clectic SA Lugano, Valutazione opportunità edificazione nuovo centro civico, Rapporto finale, aprile 2014

²Arch. G. Boisco, UTC Sorengo, Studio di fattibilità per la ristrutturazione dell'edificio al mapp. No. 339-344 RFD Sorengo, ottobre 2015

³A. Bernasconi, Segretario comunale Sorengo, Valutazione della sostenibilità economica dell'edificazione di un nuovo centro civico nell'ambito di un partenariato pubblico-privato, febbraio 2015

⁴Galli Partners Consulting, Rivera, Plausibilizzazione progetto nuova edificazione partenariato pubblico privato - perizia di stima, luglio 2015

In un primo caso, dopo serie trattative e studi approfonditi l'investitore, perlopiù attivo Oltralpe dove la redditività degli investimenti immobiliari (a sua detta) è assai superiore, si è ritirato ritenendo dal suo punto di vista, alle condizioni stabilite dal Comune, non sufficientemente redditizia l'operazione.

Nel secondo caso, che abbracciava l'ipotesi di inserire gli spazi amministrativi nel nuovo complesso residenziale di Casarico, le trattative si sono interrotte dopo un reciproco scambio di informazioni ed alcune indicazioni di principio. In sintesi già nelle prime fasi di approfondimento il costo che si profilava a carico del Comune appariva elevato, al più trattandosi di un'ipotesi che non permetteva l'inserimento del magazzino comunale, struttura che avrebbe comunque dovuto trovare posto altrove.

Il terzo potenziale partner, molto attivo sul mercato immobiliare ticinese e desideroso di intraprendere un progetto in collaborazione con l'Ente pubblico allo scopo di edificare appartamenti destinati a persone anziane, è giunto alla formulazione di una proposta che il Municipio ritiene interessante e vantaggiosa per il Comune, sia sotto l'aspetto economico che per quanto riguarda la destinazione della parte abitativa senz'altro consona ad una collaborazione con l'ente pubblico.

3. Obiettivo e lineamenti della proposta

Dopo le necessarie trattative condotte da un Gruppo di lavoro appositamente costituito ed un'ultima analisi comparativa⁵ si giungeva all'elaborazione della proposta che vi sottoponiamo in questa sede.

L'obiettivo principe della proposta risiede nell'adempimento della decisione adottata il 20 ottobre 2010 dal Consiglio comunale all'unanimità, concretizzando finalmente l'insediamento sui mapp. N.ri 339-344 (frattanto raggruppati nel solo mapp. No. 339 in funzione della costituzione della PPP) della nuova sede amministrativa e operativa del Comune.

In estrema sintesi, con riserva di sviluppo nei capitoli successivi, la proposta consiste nella:

- **costituzione di una proprietà per piani (PPP)** da parte del Comune, con la conseguente suddivisione del mapp. 339 (e quindi del futuro edificio) in una parte ad uso pubblico (al piano terreno gli uffici amministrativi del Comune ed una sala comunale polivalente ed al piano sotterraneo i magazzini del Comune) e una parte ad uso privato (20 appartamenti orientati ai bisogni di persone anziane) con le zone comuni (parcheggi, lavanderie e cantine per gli appartamenti e l'impiantistica). La costituzione della PPP avverrà prima della costruzione sulla base di piani elaborati d'intesa col Municipio per quanto concerne la parte destinata al Comune;
- **sussequente vendita della parte dell'edificio destinata ad uso privato** (pari ad una quota del 60% ca.) al promotore privato (Gruppo SuissePromotion, Zug). Anche in questo caso, la vendita avviene sulla base dei piani della PPP, prima della costruzione
- **costruzione dell'immobile** d'intesa tra il Comune e il Privato.

La parte di uso comunale, intavolata in PPP, rimane quindi di proprietà del Comune mentre la parte abitativa diverrà di proprietà del promotore privato che ne potrà disporre liberamente.

Ciò consente al nostro Comune di poter beneficiare, ad un costo sostenibile, di spazi adeguati alle proprie esigenze operative.

⁵A. Bernasconi, Segretario comunale Sorengo, Sintesi comparativa delle possibilità di realizzazione di un nuovo centro civico, agosto 2016

Il privato ha indicato la volontà di voler realizzare appartamenti orientati ai bisogni delle persone anziane. Trattasi di un settore -quello degli alloggi con accorgimenti adeguati al mantenimento dell'autonomia abitativa il più a lungo possibile per le persone anziane- che riveste un elevato interesse pubblico nella nostra società, destinata nei prossimi anni ad un sensibile invecchiamento generato dal progressivo raggiungimento della terza età dell'ampia fascia di popolazione nata negli anni del "baby boom"⁶.

La prevista sala polivalente potrà soddisfare sia le necessità legate all'uso pubblico in senso stretto (sessioni del Legislativo, riunioni di gruppi politici, ecc.) che esigenze di carattere più sociale a favore della Collettività.

In particolare si pensa all'apertura, durante qualche giorno la settimana di un centro diurno animato con la collaborazione di Pro Senectute o altre associazioni locali (Gruppo Anziani) a favore dell'intera Cittadinanza ed in stretta relazione con gli inquilini dell'immobile medesimo.

In avvenire, qualora se ne presentasse la necessità in relazione all'aumento della popolazione anziana, si potrà eventualmente anche pensare all'introduzione di un/una operatore/trice sociale con formazione adeguata che funga da animatore/trice del centro diurno, da persona di sostegno per i bisogni delle persone anziane residenti in uno o più immobili con alloggi adeguati alla terza età, come pure da assistente sociale per eventuali altre necessità generali di Cittadini in particolari momenti di difficoltà.

4. Aspetti finanziari

I fondi in argomento sono stati comperati dal Comune il 16 marzo 2011 (intavolazione a RF) al prezzo di Fr. 2'900'000.

Attualmente sono registrati a bilancio quali "beni amministrativi" con un valore residuo di Fr. 1'712'09.85⁷ a ragione degli ammortamenti ordinari e straordinari frattanto intervenuti.

Il Partner privato ha proposto un'offerta di acquisto della propria quota (pari ad una percentuale del 60,7%) per Fr. 1'920'000. Tale offerta è stata formulata in base ad un valore dell'intero fondo indicato in Fr. 3'160'000.

Il Municipio ha incaricato un Consulente neutro di procedere ad una stima peritale del valore medio di mercato reperibile per questa proprietà in relazione allo sfruttamento previsto.

La perizia ha permesso di concludere che l'offerta d'acquisto di SuissePromotion Immobilien AG è in linea con il valore medio di mercato.

L'alienazione del bene a queste condizioni genererà un utile contabile pari alla differenza tra il prezzo di vendita ed il valore registrato a bilancio della relativa quota. In altri termini il risultato d'esercizio dell'anno interessato dal negozio giuridico registrerà un sur plus di Fr. 1'800'000 (importo arrotondato). Al fine di evitare che tale ammontare intervenga a "gonfiare" il capitale proprio sarà necessario prevedere un ammortamento straordinario della sostanza di pari importo.

In tal modo l'investimento di Fr. 5'700'000.- potrà immediatamente beneficiare di una diminuzione del valore di bilancio a Fr. 3'900'000.- con una favorevole ripercussione sul volume degli ammortamenti ordinari e la minimizzazione dell'impatto sul moltiplicatore d'imposta.

⁶Nei prossimi anni (...) l'incremento sarà molto forte (circa dell'84%) per la popolazione di 65 anni e più. Tra il 2020 e il 2035, infatti, le generazioni più numerose del baby-boom raggiungeranno progressivamente la terza età. La crescita marcata del numero di persone di età pari o superiore ai 65 anni nel prossimo trentennio non sarà dovuta solo a un numero sempre maggiore di persone che raggiungono l'età del pensionamento, ma anche alla speranza di vita sempre più elevata di questa fascia di persone. La Svizzera del 2045, secondo lo scenario di riferimento conterà 2,7 milioni di persone di 65 anni o più, contro 1,5 milioni alla fine del 2014 (fonte: USTAT "Scenari dell'evoluzione della popolazione in Svizzera 2015-2045").

⁷Valore residuo di bilancio al 31 dicembre 2017

Il Municipio intende procedere ad un aggiornamento del Piano Finanziario in tempi tali da permettere al Legislativo di meglio apprezzare queste considerazioni prima di esprimersi nel merito del presente messaggio municipale.

Il prezzo (arrotondato) di Fr. 5'700'000 "chiavi in mano" propostoci per l'acquisto delle quote PPP di nostra pertinenza è basato su dati assodati, o meglio sulle migliori offerte vincolanti, precise e dettagliate, ottenute dal Partner privato da parte di imprese generali cui sono stati sottoposti tutti i descrittivi relativi alle opere.

Il prezzo finale a nostro carico (inclusivo dell'IVA) comprende l'edificazione dell'immobile in PPP (costruzione, parti comuni, esterni) di nostra spettanza come alla documentazione allegata (tabelle e regolamento PPP) e parte integrante del presente messaggio.

Trattasi di un importo fisso, stabilito sulla base di un contratto d'appalto generale a prezzo forfettario secondo le norme SIA, che dovrebbe mettere il Comune al riparo delle purtroppo frequenti "sorprese" che si verificano nell'ambito delle costruzioni. Inoltre, il Comune otterrà in tale ambito le usuali e adeguate garanzie di avvenuto completo finanziamento della costruzione della parte ad uso privato e di tempestiva e buona esecuzione di tutto l'edificio, e specialmente della parte destinata al Comune.

5. Aspetti procedurali e contrattuali

Dal punto di vista procedurale la vendita della proprietà impone prima di tutto che i beni registrati a bilancio sotto la voce "beni amministrativi" (e in quanto tali inalienabili) siano formalmente trasferiti alla categoria dei "beni patrimoniali". Rientrano in quest'ultima categoria i beni comunali privi di uno scopo pubblico diretto (art. 178 LOC).

A norma dell'art 180 LOC le alienazioni di beni devono, in principio, essere fatte per pubblico concorso. Il cpv. 3 della medesima norma ammette tuttavia l'alienazione per licitazione privata oppure per trattative dirette *"in casi eccezionali e quando al comune non ne può derivare danno"*.

Il Municipio ha attentamente esaminato la fattispecie consultando anche a titolo interlocutorio ed informativo i servizi giuridici della Sezione degli Enti Locali (SEL).

L'Esecutivo è giunto alla conclusione che la costituzione di una PPP e la susseguente vendita parziale (e meglio di quella parte dell'immobile di cui non ha bisogno) rientra in quella casistica d'eccezione ai sensi dell'art. 180 cpv, 3 LOC che rende possibile una vendita a trattive private. I motivi a sostegno della decisione municipale sono i seguenti:

a). Dopo aver attentamente studiato le esigenze di spazio di tutti i servizi del Comune, anche in prospettiva del futuro sviluppo demografico derivante dalle importanti costruzioni progettate o in corso sul territorio comunale, il Municipio è pervenuto alla conclusione che le capacità edificatorie del mapp. 339 non possono essere adibite tutte all'uso pubblico (conclusione cui era del resto giunto anche il Legislativo nel 2010).

b). Fatta questa premessa, il Municipio aveva sostanzialmente tre opzioni: costruzione solo di quanto necessario per i propri bisogni, costruire in proprio tutto l'edificio e vendere o affittare la parte ad uso privato o procedere ad una alienazione parziale di quella parte dell'immobile di cui non ha bisogno. La prima ipotesi è stata scartata perché il Municipio ha considerato uno spreco non fare uso di capacità edificatorie esistenti in una zona centrale del Comune. La seconda ipotesi è stata scartata per questione di principio e di costi.

c) La scelta dell'alienazione parziale è stata pertanto considerata dal Municipio quella più ragionevole e meglio aderente all'interesse pubblico.

d) L'accordo con il Partner privato ha permesso l'elaborazione d'un concetto immobiliare unitario, frutto di approfondite riflessioni, adatto alle esigenze del Comune, che abbia come obiettivo la realizzazione ad un prezzo prefissato forfettario che il Municipio considera favorevole e conforme all'interesse pubblico.

Inoltre si ricorda che il bene non è facilmente commerciabile, infatti era rimasto sul mercato durante parecchi anni senza suscitare interesse fino all'acquisto da parte del Comune per lo scopo in argomento.

Del resto come indicato nel secondo capitolo di questo testo, il Municipio, prima di giungere alla convinzione non solo che al Comune non ne derivasse danno, bensì che la transazione fosse vantaggiosa, ha intrapreso contatti complessivamente con tre investitori potenzialmente interessati.

Inoltre la prospettiva di realizzare una costruzione dotata di appartamenti rispondenti alle esigenze dei moderni concetti di "abitare nella terza età" e comprendente -in quota minoritaria- degli spazi idonei ad accogliere l'amministrazione locale ed i magazzini comunali da cedere al Comune a prezzo fisso, costituisce una soluzione eccezionale che comporta preventive trattative dettagliate e studi approfonditi da ambo le parti.

In ogni caso si prevede che la vendita della quota parte del terreno al Partner privato potrà essere perfezionata soltanto dopo la crescita in giudicato della necessaria licenza edilizia, e la prova dell'avvenuto finanziamento della costruzione dell'intero edificio, frattanto si procederà alla firma d'un contratto di concessione di un diritto di compera specificamente condizionato.

In coordinazione con il Partner privato si procederà alla delibera delle necessarie opere di demolizione dell'edificio esistente e all'edificazione dell'intero complesso, di cui una quota minoritaria è destinata a uso comunale.

Il Comune edifica la propria quota parte "chiavi in mano" sulla base del contratto d'appalto generale al prezzo forfettario stabilito. Il contratto d'appalto deve prevedere che l'impresa generale si assumerà eventuali rischi o imprevisti.

6. Breve descrizione della prospettata costruzione

E' prevista la realizzazione di un edificio caratterizzato da una volumetria scomposta, ove le differenti altezze sono accostate in maniera tale da assumere un linguaggio per certi versi assimilabile a quello del vicino nucleo di Cortivallo. La pianta dell'edificio è a "U" con l'apertura che forma una piazza pubblica verso la via Cortivallo e il nucleo.

L'accesso veicolare all'autorimessa ed ai magazzini è collocato lungo il confine nord del terreno, a confine con il mapp. No. 351 (palazzo "casa Jansen"), mentre quello pedonale avviene in due punti; il principale attraverso la *piazza pubblica* aperta sulla via Cortivallo, dalla quale sono accessibili tutte le funzioni (amministrazione, sala multifunzionale, vani scale accesso appartamenti), ed uno secondario attraverso un'apertura (portico) lungo la facciata che si estende verso la Piazzetta Cortivallo, sempre sulla strada comunale.

La *piazza pubblica* è delimitata a ovest dalla volumetria dell'edificio contenente gli spazi amministrativi, a sud dal corpo contenente gli appartamenti e a nord e est dalla parte d'edificio che ospita al piano terreno la sala polivalente e ai piani superiori altri appartamenti. Tale spazio esterno si apre ad est sulla via Cortivallo godendo di un'ottima visibilità e dialogando con il centro / nucleo.

Successivamente saranno studiati degli adeguati interventi estetici e organizzativi sul fronte stradale al fine di conferire unitarietà al linguaggio architettonico.

La parte del mapp. No. 339 rivolta a sud è adibita a verde, giardino aperto al pubblico. È prevista la creazione d'una servitù di uso pubblico della piazza e del giardino che saranno quindi aperti al pubblico; in contropartita il Comune assume l'onere di manutenzione.

Il piano terra dell'edificio è in gran parte occupato dai locali dell'amministrazione pubblica e dalla sala multiuso, oltre agli accessi agli appartamenti e ad una parte dei locali di servizio per le abitazioni. La pianta è caratterizzata da spazi di circolazione esterna che si snodano tra i diversi corpi di fabbrica ricreando una spazialità che ricorda, in chiave moderna, un nucleo tradizionale.

Per miglior comprensione della parte dedicata ai servizi comunali si rinvia alle allegate planimetrie.

Ai piani superiori sono previsti appartamenti prevalentemente bilocali, ed alcuni trilocali dotati di balconi e logge.

Tutti gli appartamenti seguono i più moderni criteri dell'"abitare nella terza età" (conosciuto anche come smart living) e sono adatti anche per chi si sposta con deambulatore o carrozzella.

Un aspetto importante dell'abitare nella terza età è un'organizzazione dell'ambiente abitativo priva di barriere architettoniche, che permetta agli anziani di mantenere il più a lungo possibile la propria autonomia abitativa.

L'accesso dalla strada/marciapiede fino alla porta d'ingresso dell'abitazione è privo di gradini e la cabina dell'ascensore rispetta le dimensioni necessarie (larghezza di almeno 1,10 m e profondità di almeno 1,40 m).

All'interno delle abitazioni non vi sono dislivelli, i corridoi sono larghi almeno 1,20 m e le porte al minimo cm. 80.

L'abitazione deve inoltre essere sufficientemente luminosa e offrire ampi spazi, i servizi sono dotati di doccia a filo pavimento, anziché di vasca da bagno ed i punti appropriati sono predisposti per appoggi e maniglie.

Gli appartamenti sono in fine dotati di sistema di telesoccorso per i suoi abitanti.

Principali caratteristiche in sintesi:

- Volumetria scomposta e variata
- Varie possibilità di circolazione pedonale esterna
- La *piazza pubblica* si apre verso la via Cortivallo
- Il complesso dialoga con il nucleo di Cortivallo e con degli accorgimenti della strada in futuro potrebbe essere creata una zona continua
- Si viene a creare un nuovo spazio verde aperto al pubblico

7. Tempistica di attuazione, finanziamento e conseguenze finanziarie (art. 164b LOC)

Dalla crescita in giudicato della decisione di approvazione del presente messaggio è possibile ipotizzare la seguente tempistica:

- Costituzione PPP, iscrizione nel registro fondiario e firma diritto di compera: 1 mese
- Elaborazione e deposito domanda di costruzione: 3 mesi
- Ottenimento della licenza edilizia: 4 mesi
- Sottoscrizione contratti per la realizzazione: 3 mesi
- Installazione cantiere e opere di demolizione: 2 mesi
- Costruzione, finiture e sistemazione esterna: 20 mesi

Salvo imprevisti la nuova sede amministrativa e magazzino comunale dovrebbero essere disponibili in ca. tre anni dalla crescita in giudicato dell'approvazione di questo messaggio.

Il finanziamento è stabilito come segue:

Acquisto costruzione e flussi di pagamento (contratto d'appalto)

- 33.3% alla firma del contratto (per compensazione con la vendita della quota sul terreno)
- 56.7% in cinque rate distribuite su 13 mesi circa definite in base all'avanzamento lavori
- 10.0% a saldo a tre mesi dalla consegna

L'attivazione a bilancio dell'investimento è prevista alle singole fasi di pagamento, in tal modo l'impatto sugli ammortamenti (e quindi sulla gestione corrente) è destinato a manifestarsi in modo progressivo.

L'utile contabile generato dalla vendita, pari alla differenza tra il valore registrato a bilancio al 31 dicembre dell'anno precedente ed il prezzo pattuito⁸, andrà ad influire direttamente sul risultato dell'esercizio in cui viene perfezionato il negozio giuridico generando un avanzo (contabile) molto rilevante.

Tale beneficio sarà neutralizzato compiendo un ammortamento straordinario di un ammontare pari all'utile contabile in modo tale da generare un risultato simmetrico.

Siffatta operazione avrà il beneficio di ridurre in gran parte l'impatto dell'investimento sulla gestione corrente degli anni seguenti abbassando sensibilmente le quote di ammortamento il cui ammontare dipenderà comunque dal tasso di ammortamento che sarà stabilito in sede di preventivi.

Ipotizzando un ammortamento medio dell'8%⁹, corrispondente all'ammortamento complessivo medio minimo stabilito dall'art. 158 cpv. 2 LOC, e una tempistica corrispondente a quanto sopra indicato l'impatto dell'investimento sul volume degli ammortamenti si verificherebbe come segue (importi arrotondati):

| | | |
|---|-----|-----------|
| 1° esercizio successivo alla conclusione del contratto (2019) | | |
| aumento sostanza ammortizzabile: | Fr. | 1'900'000 |
| ammortamento straordinario (deduzione) | Fr. | 1'800'000 |

| | | |
|------------------------------------|-----|---------|
| 2° esercizio seguente (2020) | | |
| residuo sostanza ammortizzabile: | Fr. | 100'000 |
| ammortamento ordinario (deduzione) | Fr. | 10'000 |

| | | |
|---|-----|-----------|
| 3° esercizio seguente (2021 - costruzione grezza) | | |
| attivazione complessiva sostanza ammortizzabile: | Fr. | 1'990'000 |
| ammortamento ordinario (deduzione) | Fr. | 160'000 |

| | | |
|--|-----|-----------|
| 4° esercizio seguente (2022 -situazione consolidata) | | |
| aumento complessivo sostanza ammortizzabile: | Fr. | 3'730'000 |
| ammortamento ordinario | Fr. | 300'000 |

Successivamente l'ammontare degli ammortamenti è destinato a ridursi proporzionalmente alla progressiva riduzione del valore di bilancio.

Agli importi (arrotondati) di cui sopra si sommeranno, verosimilmente a partire dal 3° esercizio i costi relativi agli interessi passivi sul finanziamento della liquidità attraverso istituti di credito e, dal 4°, i costi di gestione e manutenzione.

Parallelamente il finanziamento della prima parte può avvenire con mezzi propri grazie al ricavo della vendita, mentre per la parte rimanente, a dipendenza dell'andamento dei movimenti liquidi si

⁸Ipotizzando che la vendita avvenga nel 2018, ritenuto un valore residuo a bilancio dell'intero fondo di ca. Fr. 160'000 (pari a Fr. 96'000 per la quota alienata), l'utile contabile corrisponderebbe a ca. Fr. 1'800'000

⁹Giusta l'art. 12 cpv. Rgfc le costruzioni edili devono essere ammortizzate con un tasso variabile da un minimo del 6% ad un massimo del 15%

presuppone la necessità di far capo a finanziamenti esterni ad un tasso d'interesse che oggi possiamo stimare attorno all'1%.

Le conseguenze sulle finanze comunali (uscite correnti) per i primi 5 esercizi successivi alla conclusione del contratto possono quindi essere previste come segue:

| | 1° anno | 2° anno | 3° anno | 4° anno | 5° anno |
|---|-----------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Ammortamento straordinario (compensazione utile contabile) | 1'800'000 | | | | |
| Ammortamenti ordinari 8% (arrotondati) | 0 | 10'000 | 160'000 | 300'000 | 280'000 |
| Interessi passivi 1% (arrotondati) | 0 | 0 | 20'000 | 40'000 | 40'000 |
| Costi di gestione (energia/acqua/pulizia ecc.) | 0 | 0 | | 10'000 | 20'000 |
| Quota costi gestione parti comuni PPP (riscaldamento, ecc.) | 0 | 0 | 10'000 | 30'000 | 30'000 |
| Manutenzione corrente | 0 | 0 | 0 | 10'000 | 10'000 |
| Totale annuo | 0 | 10'000 | 190'000 | 390'000 | 380'000 |

Le indicazioni di cui sopra sono riprese nell'aggiornamento del piano finanziario allo scopo di contestualizzarle nell'evoluzione finanziaria generale.

8. Conclusioni

La proposta soluzione alle necessità di spazio per l'Amministrazione e il magazzino comunale, integrata in un più vasto progetto di natura privata volto alla costruzione di appartamenti per persone anziane appare estremamente interessante sotto ogni punto di vista.

L'attuazione di quanto descritto nel presente messaggio costituisce, seppure con vari anni di ritardo rispetto alle previsioni, un importante tassello nella concretizzazione della riorganizzazione generale degli edifici pubblici che ha preso avvio con il già menzionato MM No. 1085 del 1° settembre 2010 e vari messaggi correlati contrassegnati dalla medesima numerazione.

Con queste considerazioni conclusive, a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione che potrà rendersi necessaria in sede di dibattito, vi invitiamo a volerne sancire l'approvazione con l'adozione delle proposte di decisione allegate.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:
Il Sindaco:
(Antonella Meuli)
Il Segretario:
(Arnaldo Bernasconi)



Sorenngo, 18 dicembre 2017
Ris. Mun. No. 398/17

Allegati:

- A. Prospetti e piani della costruzione
- B. Breve descrittivo della costruzione
- C. Piano di ripartizione della PPP
- D. Piano di assegnazione delle parti comuni
- E. Regolamento della PPP

Dispositivo di risoluzione
(MM1223 - NCC)

Il Consiglio comunale di Sorengo,

visto il messaggio municipale No. 1223 del 18 dicembre 2017
visto il rapporto della Commissione edilizia e opere pubbliche del
visto il rapporto della Commissione della gestione del
richiamati l'art. 42 cpv. 2 con rinvio all'art. 13 lett. e) e lett. h) nonché gli artt. 178 e 180 cpv. 3 LOC;

d e c i d e :

1. Il fondo mapp. No 339 è trasferito a bilancio dalla categoria "beni amministrativi" alla categoria "beni patrimoniali".
2. È autorizzata la vendita con sottoscrizione di un diritto di acquisto delle quote PPP a favore del gruppo SuissePromotion con sede a Zugo al prezzo stabilito in Fr. 1'920'000. Il diritto di acquisto sarà esercitato dopo la crescita in giudicato della licenza edilizia avente per oggetto l'immobile di cui al punto 4 della presente decisione e la prova del finanziamento della costruzione dell'intero immobile e decade automaticamente entro il termine di 5 anni dalla presentazione infruttuosa della domanda di costruzione (diniego della licenza edilizia o mancata crescita in giudicato della medesima).
3. E' stanziato un credito di Fr. 5'700'000 per l'edificazione delle quote PPP riguardanti le parti di pertinenza comunale del Nuovo Centro Civico come a prospetti e descrizione dell'immobile.
4. Il credito decade entro il termine di 6 anni e sarà finanziato parzialmente con il ricavo derivante dalla vendita al Partner privato della quota PPP del mapp. No. 339, il Municipio è autorizzato a contrarre un mutuo alle migliori condizioni sul mercato finanziario per il finanziamento della quota scoperta
5. L'utile contabile derivante dalla vendita della quota PPP del mapp. No. 339 è destinato per intero all'esecuzione di un ammortamento straordinario dell'investimento relativo all'acquisto della nuova sede amministrativa e magazzino comunale.

Per il Consiglio comunale

Gli scrutatori:

La Presidente:

Il Segretario:

MM. No. 1223 del 18 dicembre 2017
Nuovo Centro Civico

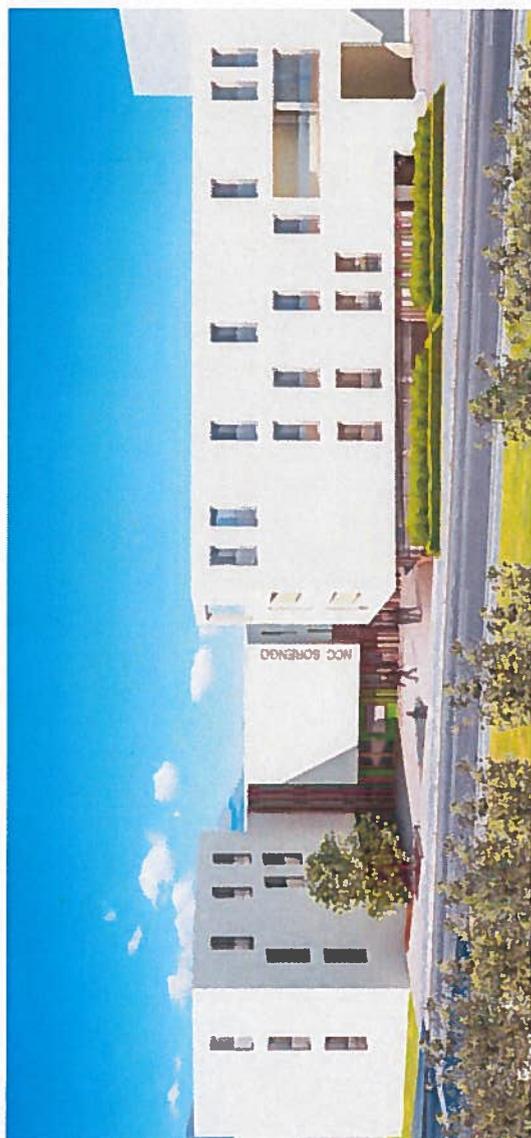
Allegato A

Prospetti e piani della costruzione

A



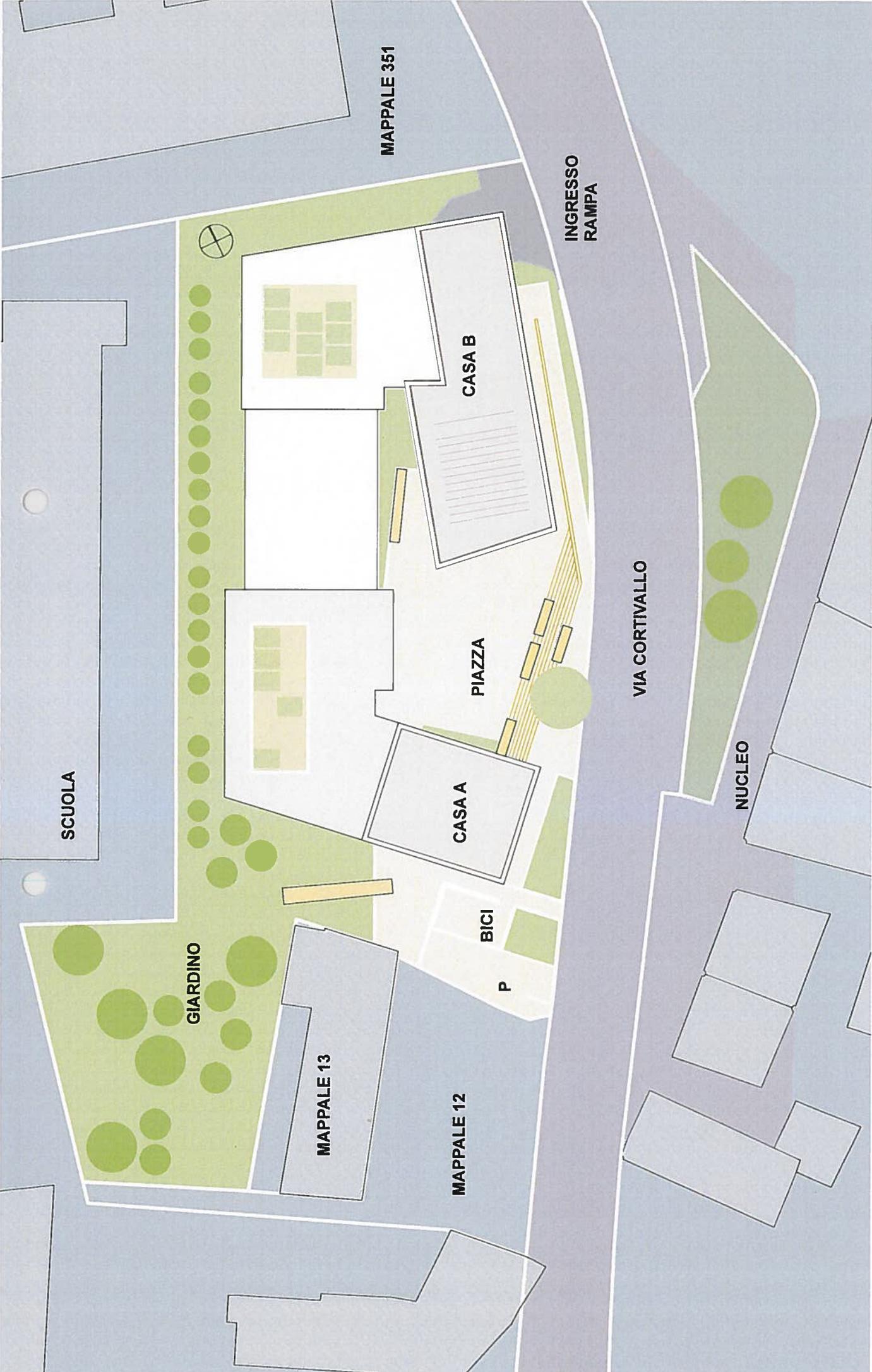
VISTA DAL COMPARTO CASARICO

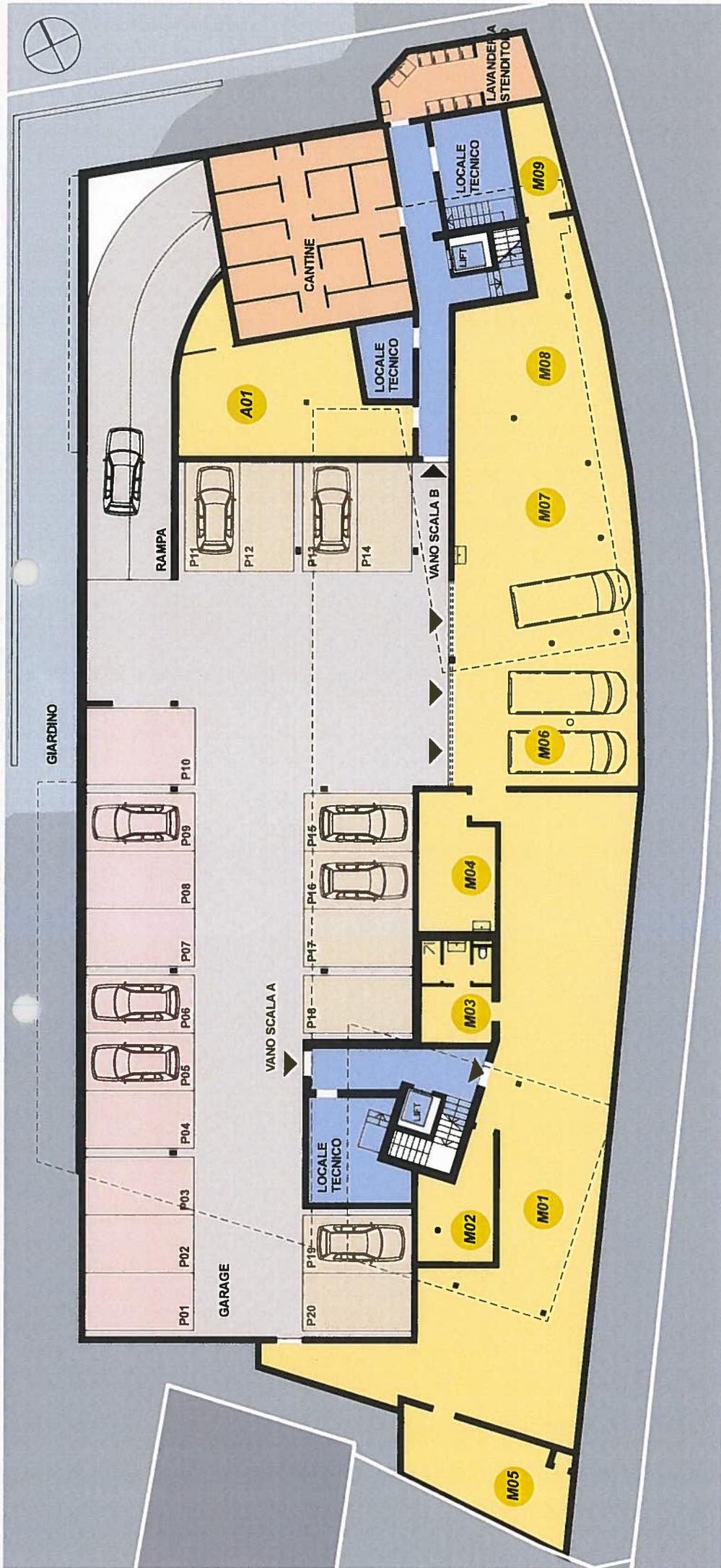


VISTA DA VIA CORTIVALLO



VISTA PARTICOLARE DELLA PIAZZA





SPAZI COMUNI
VANO SCALA, LOCALE TECNICO

COMUNE DI SORENGO
ARCHIVIO, MAGAZZINI

RESIDENZIALE / PRIVATO
CANTINE, LAVANDERIA

SPAZI COMUNI
POSTI AUTO, RAMPA

POSTI AUTO COMUNE DI SORENGO (tot. 10)

POSTI AUTO RESIDENZIALE / PRIVATO (tot. 10)

M05 MAGAZZINO (RIFUGIO)

M06 MAGAZZINO CON ACCESSO VEICOLARE
CARICO, SCARICO
RICOVERO VEICOLI

M07 MAGAZZINO RICOVERO MEZZI

M08 MAGAZZINO GRANDE OGGETTI

M09 DEPOSITO COMBUSTIBILI

A01 ARCHIVIO COMUNALE

M01 MAGAZZINO

M02 UFFICIO

M03 SPOGLIATOIO, DOCCE, WC

M04 OFFICINA

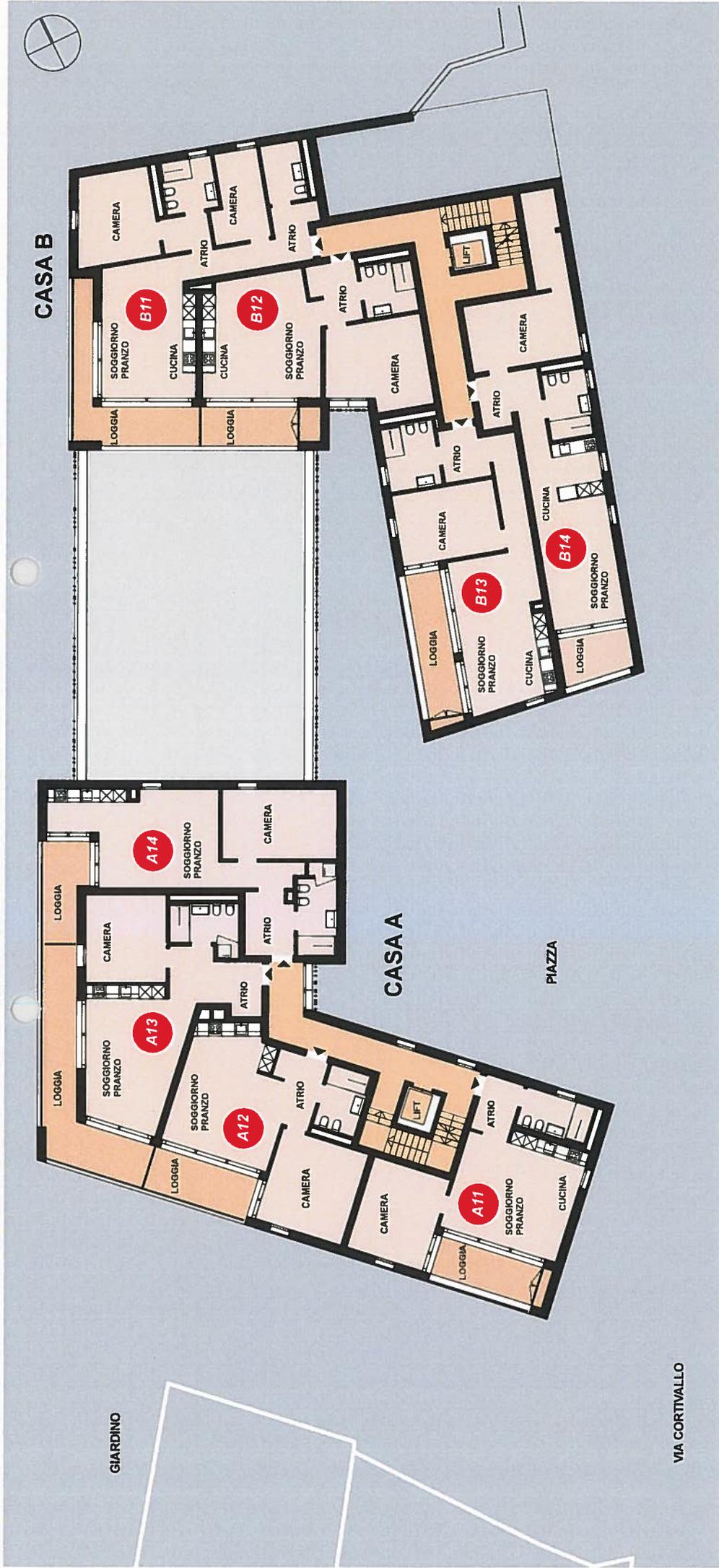
NCC - SORENGO PLANIMETRIA / SCHEMA FUNZIONALE PIANO INTERRATO

AAA Architectes Associés Via Lucerna 6 6900 Lugano tel. +41 (0)91 960 28 60



- SPAZI COMUNI VANO SCALA
 - COMUNE DI SORENGO UFFICI, SALA
 - RESIDENZIALE / PRIVATO CANTINE, LAVANDERIA, DEAMBULATORI
 - * LE DUE SALE POSSONO ESSERE UNITE
 - ** UFFICI CON SPORTELLO
-
- 01 ATRIO / INGRESSO PRINCIPALE
 - 02 CONTROLLO ABITANTI E POLIZIA **
 - 03 UFFICIO SOCIALE **
 - 04 UFFICIO VICE-SEGRETARIO
 - 05 UFFICIO DISPONIBILE
 - 06 UFFICIO SEGRETARIO
 - 07 UFFICIO CONTABILITA'
 - 08 LOCALE COPY
 - 09 UFFICIO TECNICO **
 - 10 SALA RIUNIONI A *
 - 11 SALA RIUNIONI B *
 - 12 PAUSA
 - 13 LOCALE SERVER
 - 14 GUARDAROBA, WC
 - 15 LOCALE PULIZIA
 - 16 DEPOSITO
 - 17 BACKOFFICE SALA
 - 18 SALA

NCC - SORENGO PLANIMETRIA / SCHEMA FUNZIONALE PIANO TERRA



- RESIDENZIALE / PRIVATO
- VANO SCALA
- RESIDENZIALE / PRIVATO
- APPARTAMENTI
- RESIDENZIALE / PRIVATO
- LOGGE, TERRAZZE APPARTAMENTI
- SPAZIO COMUNE (NON CALPESTABILE)
- COPERTURA CON VERDE ESTENSIVO

CASA A

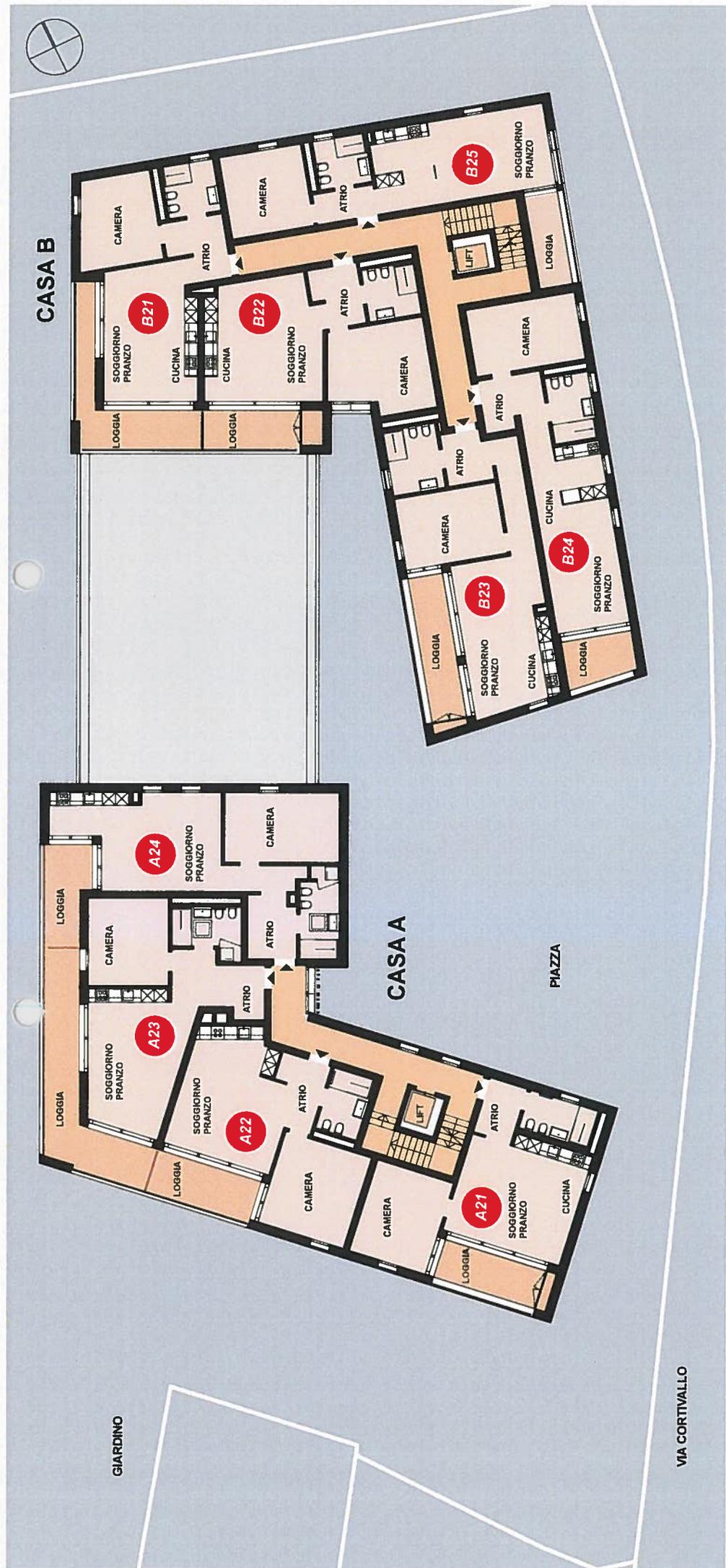
- A11
- A12
- A13
- A14

- APPARTAMENTO 2.5 LOCALI
- APPARTAMENTO 2.5 LOCALI
- APPARTAMENTO 2.5 LOCALI
- APPARTAMENTO 2.5 LOCALI

CASA B

- B11
- B12
- B13
- B14

- APPARTAMENTO 3.5 LOCALI
- APPARTAMENTO 2.5 LOCALI
- APPARTAMENTO 2.5 LOCALI
- APPARTAMENTO 2.5 LOCALI



- RESIDENZIALE / PRIVATO VANO SCALA
- RESIDENZIALE / PRIVATO APPARTAMENTI
- RESIDENZIALE / PRIVATO LOGGE, TERRAZZE APPARTAMENTI

CASA A

- A21
- A22
- A23
- A24

- APPARTAMENTO 2.5 LOCALI
- APPARTAMENTO 2.5 LOCALI
- APPARTAMENTO 2.5 LOCALI
- APPARTAMENTO 2.5 LOCALI

CASA B

- B21
- B22
- B23
- B24
- B25

- APPARTAMENTO 2.5 LOCALI

NCC - SORENGO PLANIMETRIA / SCHEMA FUNZIONALE 2° PIANO



- RESIDENZIALE / PRIVATO VANO SCALA
- RESIDENZIALE / PRIVATO APPARTAMENTI
- RESIDENZIALE / PRIVATO LOGGE, TERRAZZE APPARTAMENTI
- RESIDENZIALE / PRIVATO TERRAZZA COMUNE
- RESIDENZIALE / PRIVATO ORTO COMUNE

CASA A



APPARTAMENTO 2.5 LOCALI

CASA B



APPARTAMENTO 3.5 LOCALI



APPARTAMENTO 2.5 LOCALI

CASA A: tot. 9 APPARTAMENTI

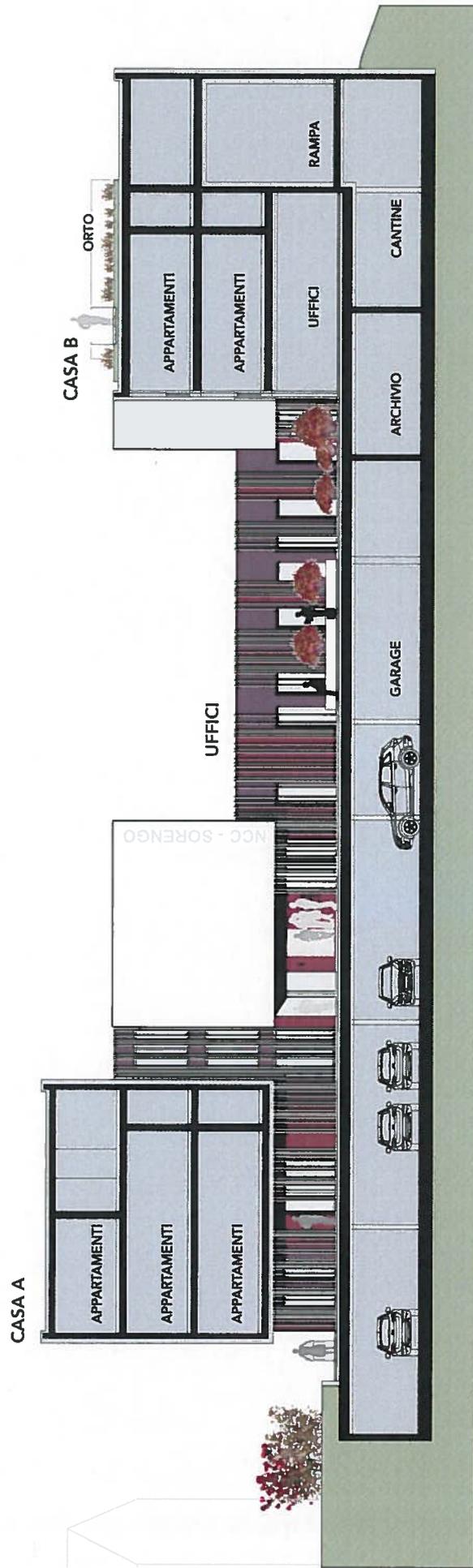
CASA B: tot. 11 APPARTAMENTI

NCC - SORENGO PLANIMETRIA / SCHEMA FUNZIONALE 3° PIANO

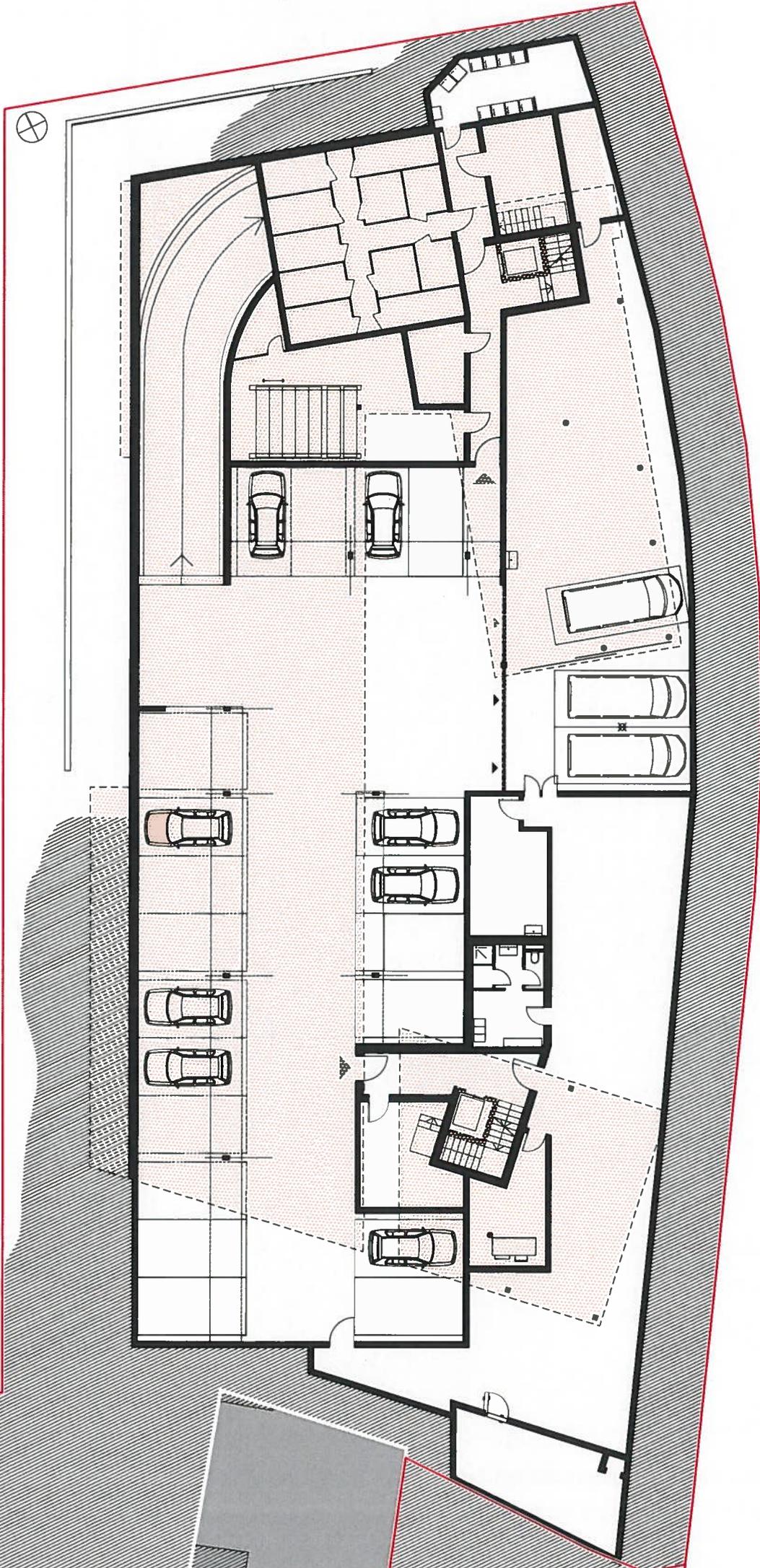
AAA Architectes Associés Via Lucerna 6 6900 Lugano tel. +41 (0)91 960 28 60



PROSPETTO NORD-OVEST - VISTA DALLA SCUOLA

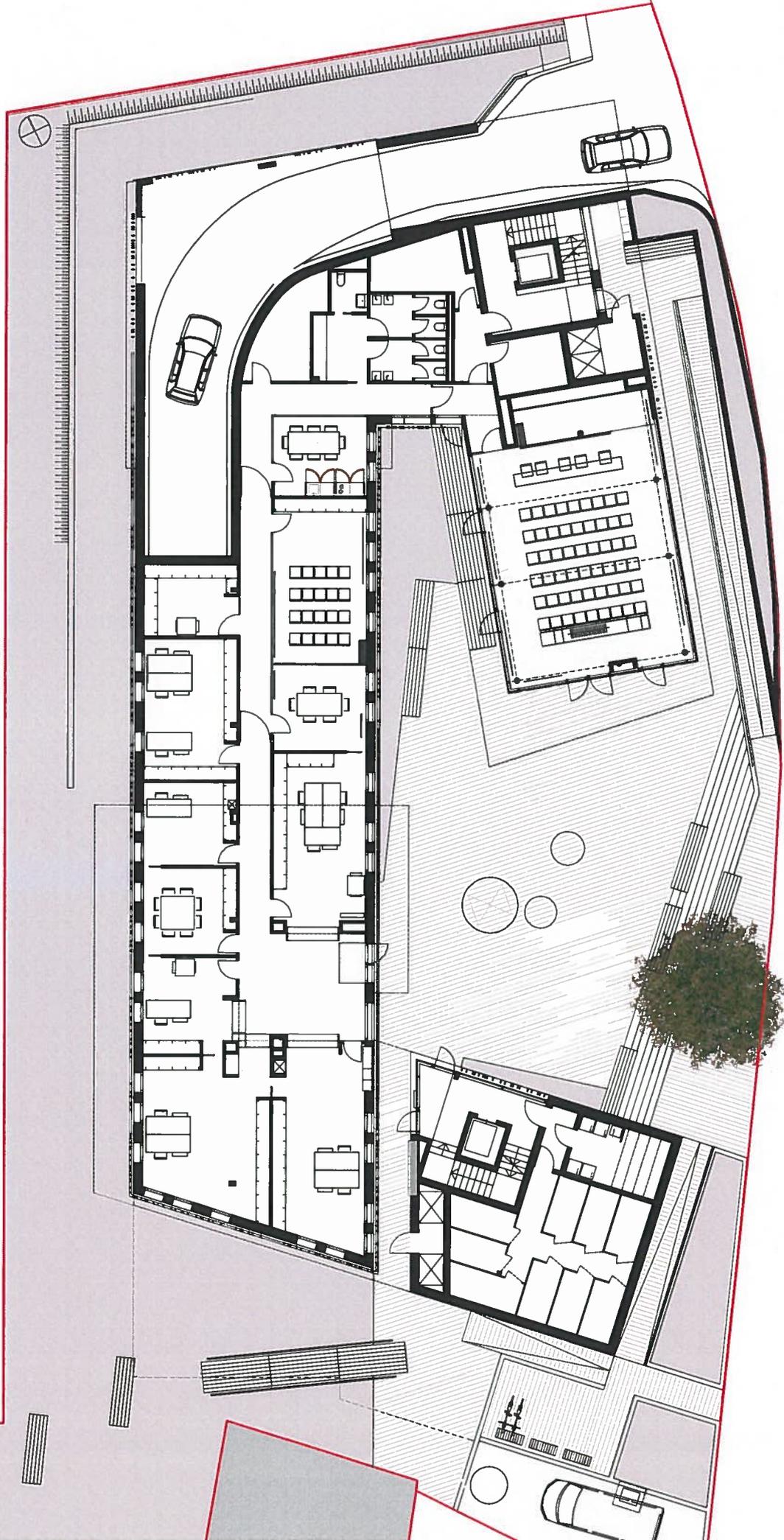


PROSPETTO / SEZIONE SUD-EST - VISTA DALLA PIAZZA



NCC - SORENGO PLANIMETRIA PIANO INTERRATO - SCALA 1/250

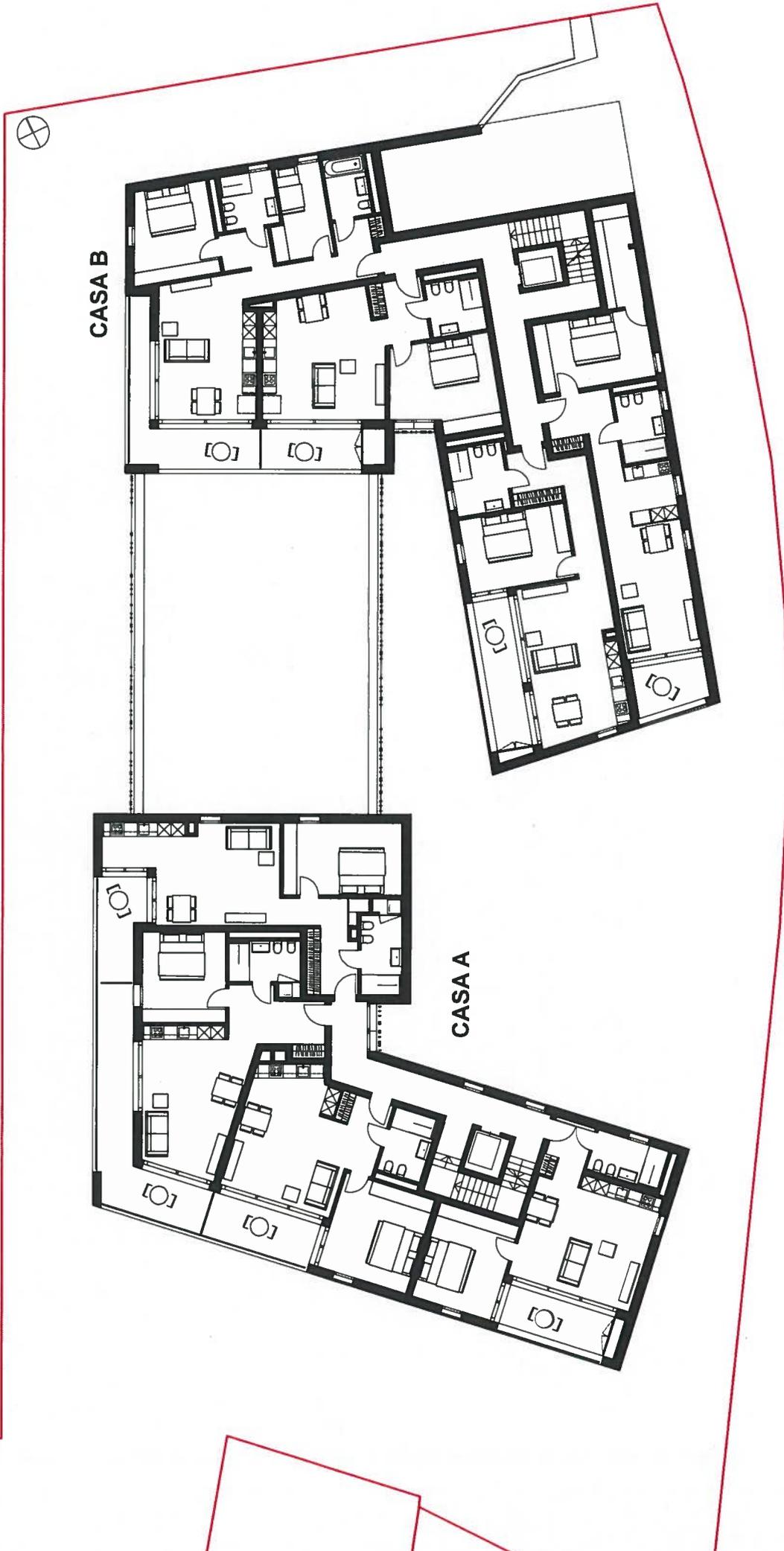
AAA Architectes Associés Via Lucerna 6 6900 Lugano tel. +41 (0)91 960 28 60



1 2 3 4 5 10

NCC - SORENGO PLANIMETRIA PIAN TERRENO - SCALA 1/250

AAA Architectes Associés Via Lucerna 6 6900 Lugano Tel. +41 (0)91 960 28 60



CASA B

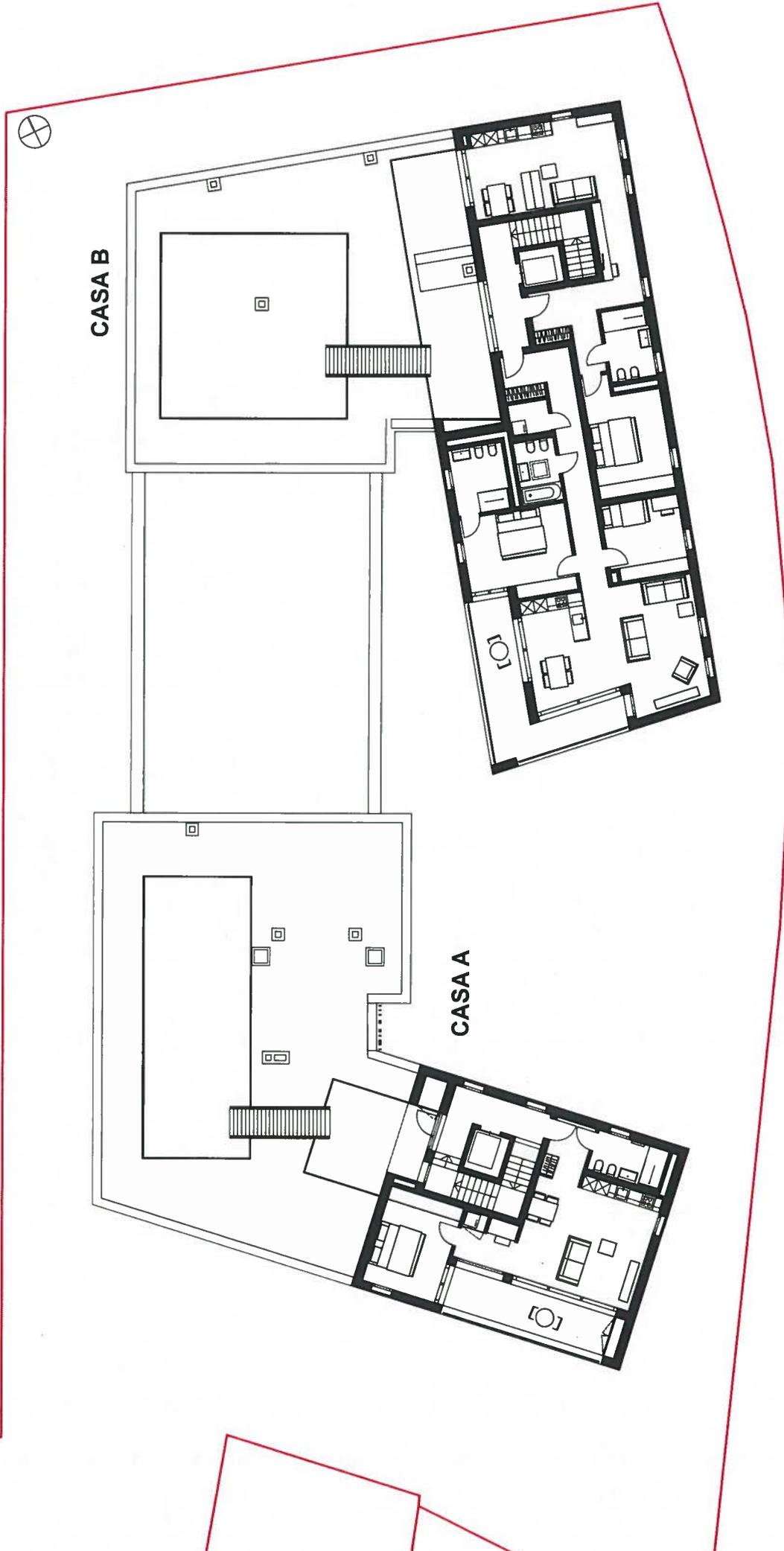
CASA A



NCC - SORENGO PLANIMETRIA 1° PIANO - SCALA 1/250

AAA Architectes Associés Via Lucerna 6 6900 Lugano tel. +41 (0)91 960 28 60





NCC - SORENGO PLANIMETRIA 3° PIANO - SCALA 1/250

AAA Architectes Associés Via Lucerna 6 6900 Lugano tel. +41 (0)91 960 28 60

MM. No. 1223 del 18 dicembre 2017
Nuovo Centro Civico

Allegato B

Breve descrittivo della costruzione



NCC Sorengo - BREVE DESCRITTIVO DEL PROGETTO

Costruzione

Struttura costruttiva tradizionale in CA (calcestruzzo armato) e mattoni, solette in CA, pilastri in CA o in acciaio.

Piano interrato: Muri portanti in CA o silicocalcari, muri non portanti in mattoni.

Piani fuori terra: Muri perimetrali in CA o mattoni con cappotto isolante, muri vano scala e di separazione fra diverse unità / appartamenti in doppia muratura con lana minerale, pareti divisorie in cotto, pareti divisorie parte amministrativa (uffici) in cartongesso.

Coperture, tetti: Tetti piani tradizionali con ghiaia o verde (estensivo), orti praticabili per i residenti.

Parte amministrativa - Facciate

Facciate - cappotto esterno: Sistema d'isolamento termico a cappotto con pannelli d'isolamento, intonaco con superficie liscia.

Facciate – finestre: Finestre in PVC con rivestimento all'esterno in alluminio, vetro triplo, ante apribili a tutta altezza o con vetro fisso parte parapetto, apertura a battente e a ribalta, tutte le finestre accessibili direttamente dalla piazza con classe di resistenza sicurezza WK2, impugnatura chiudibile con chiave.

Facciate – vetrate sala: Vetrata sala con profili in alluminio o acciaio, vetro triplo, porte d'accesso in vetro con telaio in alluminio/acciaio.

Facciate – ingressi: Rivestimento in metallo, integrazione delle bucalettere, albo comunale, videocitofoni e delle porte d'accesso in vetro con telaio in alluminio/acciaio.

Facciate - lamelle in alluminio: Rivestimento delle facciate con lamelle verticali in alluminio, superficie termolaccata, smontabili.

Facciate - tende da sole (uffici): Tende verticali, tessuto reticolato polarizzato, funzionamento a motore.

Parte amministrativa - Finiture

Pareti in cartongesso: Sistema di pareti in cartongesso con rivestimento (lastre di alto rendimento acustico) e strato isolante di lana minerale in mezzo. Rasatura completa, superficie liscia (livello di qualità Q4 = qualità elevata), tinteggiatura.

Pareti in CA o muratura: Rasatura completa, superficie liscia (livello di qualità Q4), tinteggiatura.

Pareti in vetro: Pareti divisorie in vetro opaco fra sale riunione, sala commissioni, locale pausa, locale copy e il corridoio.

Uffici – controsoffitto in cartongesso: Controsoffitto fonoisolante autoportante. Rasatura completa, superficie liscia (livello di qualità Q4), tinteggiatura.

Uffici – porte ingresso locali uffici: Porte a battente a tutta altezza (250cm), ante e cornici complanari a filo parete, cerniere a scomparsa, telaio legno massello di rovere, ante impiallacciate in essenza di rovere, maniglie in acciaio inox.

Uffici – porte scorrevoli fra uffici comunicanti: Porte scorrevoli a scomparsa, esecuzione “filomuro”, anta laccata opaca secondo concetto dei colori.

Uffici – porte in vetro: Porte in vetro corridoio a tutta altezza con telaio fine in legno o metallo, porte sempre aperte.

Uffici – porte (locali di servizio): Tutte le porte verso corridoi a tutta altezza, porta scorrevole per l’atrio guardaroba e WC disabili, porte a battente per i servizi, locale server, locale pulizia ecc.

Magazzini (piano interrato) – porte: Telaio in metallo termo-laccato con anta Röhrenspan 40mm, laminato.

Magazzini (piano interrato) – portone accesso veicoli: Portone in lamiera, funzionamento elettromeccanico, comando con interruttore a chiave e con telecomando, comando interno con contatto a induzione.

Uffici e sala – pavimento: Isolamento e betoncino flottante con riscaldamento a pavimento (serpentine), piastrelle in grès porcellanato, formato 120cm x 60cm, Budget (posa inclusa)***: 140.- CHF/mq. Zona ingressi: zerbini tipo tappeto tecnico.

Archivio (piano interrato) – pavimento: Piastrelle in grès porcellanato (come vano scala/corridoi), Budget**: 50.- CHF/mq.

Magazzino con accesso veicolare – pavimento: Asfalto.

Magazzino – pavimento: Betoncino lisciato, pitturato con colori per cemento. Docce, spogliatoi in grès porcellanato 40cm x 40cm, Budget**: 30.- CHF/mq.

WC, antibagno uffici – rivestimento pareti: Grès porcellanato opaco locali WC, WC disabili: rivestimento delle pareti con grès porcellanato opaco, Budget**: 50.- CHF/mq

Docce, WC (piano interrato) – rivestimento pareti: Piastrelle, Budget**: 30.- CHF/mq.

Parte amministrativa – Arredo fisso

Uffici – armadi: Tutte le parti visibili impiallacciato in legno rovere, struttura interna bilaminato con ripiani e cassetti. Locale copy con piano di lavoro, antibagno con armadio guardaroba.

Sala – armadi: Armadio “backoffice” e armadio guardaroba con tutte le parti visibili impiallacciato in legno rovere, struttura interna bilaminato.

Uffici – sportelli (controllo abitanti, ufficio sociale, ufficio tecnico): Bancone e cornici laterali in legno massiccio rovere, vetro fisso con serigrafia nome ufficio, apertura saliscendi in vetro trasparente.

Uffici – parete mobile fra le due sale: Parete mobile insonorizzata a tutta altezza, pannelli laccati opachi.

Sala – parete mobile fra “backoffice” e sala: Parete mobile a tutta altezza, pannelli laccati opachi.

Tende interne: Binari per tende sala commissione, sala riunione e sala polivalente (esclusa fornitura tenda).

Archivio (piano interrato): Armadi in metallo su binari per l’archivio, spostamento manuale.

Spogliatoio (piano interrato): 5 armadietti in lamiera, panchina e appendiabiti.

Parte amministrativa – Altro

Piano di chiusura: Chiusura con badge o cilindri mecatronici per controllo accesso elettronico.

Segnaletica: Targhette in vetro acrilico fissato a parete con distanziatori.

Tende industriali: Per il magazzino con accesso veicolare al piano interrato (lavaggio macchine).

Apparecchio defibrillatore: Ad uso pubblico, accessibilità 24/24 ore.

Parte amministrativa – impianti

Impianto elettrico: Sistema di canali a pavimento a scomparsa per l'installazione e la distribuzione per gli uffici e la sala, sistema di cablaggio strutturato per telefonia/ethernet, numero sufficiente di punti luci e prese. Contatore per la parte amministrativa (uffici, magazzini, archivio), 1 contatore per la sala, contatori per le parti comuni. Allacciamento TV/multimedia per le sale, uffici e atrio. Pulsantiera con videocitofono entrate.

Apparecchi d'illuminazione: Illuminazione di sicurezza e indicazione vie di fuga, fornitura di apparecchi di illuminazione adatti (p.es. uffici lampade a sospensione; atrio, corridoi e sala linea LED e spot ad incasso; sportelli con illuminazione integrata; locali di servizio, WC, magazzini: lampade LED a tubo a soffitto).

Allarme e antincendio: Centrale d'allarme per ogni locale con finestre, sensori antincendio in tutti i locali.

Garage - auto elettriche: 2 prese adatte per ricarica delle auto elettriche.

Sala polivalente: Telo motorizzato, proiettore, sistema audio con microfono.

Impianto di riscaldamento: Produzione di calore tramite pompe di calore con sonde geotermiche combinato con collettori solari posizionati sul tetto dell'edificio B. Riscaldamento con serpentine a pavimento. Conteggio del consumo. L'impianto permette il geocooling.

Impianto di climatizzazione: Uffici e sala multiuso.

Impianti di ventilazione: Ventilazione WC senza finestra con interruttore e timer, ventilazione meccanica magazzini, depositi.

Deumidificatori: Deumidificatori nei magazzini.

Apparecchi sanitari: apparecchi in ceramica colore bianco (p.es. Laufen), rubinetteria cromata, specchio, accessori, ecc.; WC e lavabo per disabili secondo la norma SIA 500, locale pulizia con lavandino.

Cucina - locale pausa: Cucina 4 moduli e pensili incluso elettrodomestici, piano di lavoro quarzite, schienale vetro retro-verniciato o quarzite, porte a scomparsa o porte scorrevoli per la chiusura completa della cucina.

Cucina - sala polivalente: Predisposizione allacciamenti per una cucina.

Spazi comuni – vano scale, corridoi di circolazione

Pavimenti: piastrelle in grès porcellanato, Budget**: 50.- CHF/mq.

Pareti: Intonaco di fondo, rasatura a gesso, tinteggiatura. Soffitto: Finitura a gesso, tinteggiatura.

Ascensori: Portata 675kg / 8 persone, cabina 120cm x 140cm, accessibile con sedia a rotelle.

Spazi comuni – locali tecnici

Pavimenti: Cemento liscio, pitturato con colori per cemento. Pareti e soffitti: Tinteggiatura.

Spazi comuni – autorimessa, garage

Pavimento: Asfalto. Pareti e soffitti: Tinteggiatura. Colore segnaletico pilastri e spigoli posteggi.

Cancello: Lamiera forata, comando interno con contatto a induzione a pavimento, telecomando.

Illuminazione: lampade a soffitto a tubo LED, attivato con sensori di movimento. Impianto semaforico.

Esterni spazi comuni - piazza

Pavimento in pietra naturale tipo Lodrino, Budget:** 130.-CHF/mq.

Panchine e sedute in legno o WPC, cestini e rastrelliera biciclette, illuminazione linee LED e spot integrati.

Vasche fiori, aiuola "Zen" con ghiaia lavata. Piantumazione di alberi, sempreverdi, fiori e cespugli.

Esterni spazi comuni - giardino

Camminamenti giardino in terra battuta, panchine in legno o WPC, cestini, illuminazione paletti, linee LED e spot integrati.

Piantumazione di sempreverdi, fiori e cespugli.

Parte residenziale – Facciate

Facciate - cappotto esterno: Sistema d'isolamento termico a cappotto con pannelli d'isolamento, intonaco con superficie liscia.

Facciate – finestre: Finestre in PVC con rivestimento all'esterno in alluminio, vetro triplo, ante apribili a tutta altezza, apertura a battente e a ribalta, aperture scorrevoli verso le logge. Lamelle a pacchetto motorizzate per gli appartamenti. Cupolux per i bagni ciechi (senza finestre).

Facciate – parapetti: Parapetto in vetro per tutte le finestre "alla francese" e i balconi, parapetto in muratura per le logge.

Parte residenziale - Finiture

Pareti: Intonaco con finitura a gesso, tinteggiatura.

Soffitti: Finitura a gesso, tinteggiatura.

Pavimenti appartamenti: Piastrelle in grès porcellanato 60cm x 60cm, Budget**: 50 CHF/mq.

Pavimenti lavanderia: Piastrelle in grès porcellanato 40cm x 40cm, Budget**: 30 CHF/mq.

Pavimenti cantine: Cemento lisciato, pitturato con colori per cemento.

Pavimenti balcone, logge, terrazze: piastrelle autoportanti in grès porcellanato 60cm x 60cm, Budget**: 70 CHF/mq.

Rivestimenti pareti bagni/docce: piastrelle in grès porcellanato fino a soffitto, Budget**: 50 CHF/mq.

Armadio a muro / guardaroba: fornitura secondo budget.

Apparecchi sanitari: apparecchi in ceramica colore bianco, piatto doccia in resina a filo pavimento, rubinetteria cromata, colonne lavasciuga private per ogni appartamento nei locali lavanderia o nell'appartamento. Predisposizione bagno per utilizzo con sedie rotelle.

Cucine: mobili armadi alti, pensili e mobili sottotop come da progetto, piano di lavoro e schienale in quarzite, elettrodomestici, cappa di ventilazione a ricircolo.

Impianto elettrico: punti luce, prese ed interruttori in numero sufficiente, presa TV/multimedia, presa telefono, videocitofono e apriporta elettrico. Impianto telesoccorso per tutti gli appartamenti.

Impianto riscaldamento: comune con la parte amministrativa, conteggio consumo individuale.

Il presente descrittivo è riassuntivo, per ulteriori dettagli fa stato il descrittivo completo del 08.06.2017.

*Budget**:* prezzo materiale esclusi tutti lavori accessori e supplementi IVA esclusa

*Budget***:* prezzo materiale incluso prezzo posa; esclusi tutti lavori accessori e supplementi IVA

MM. No. 1223 del 18 dicembre 2017
Nuovo Centro Civico

Allegato C

Piano di ripartizione della PPP



COMUNE DI SORENGO ©

Numero MANDATO:

2017.02414

R.M. F. Forrer

MAPPALE:

339

DATA:

18 dicembre 2017

SCALA:

Planimetria 1:500
Piani 1:200

DIMENSIONI:

A4 / A3

DISEGNATO:

GC

CONTROLLATO:

GC / FF

AGGIORNATO:

BOZZA

Particella 339 PPP

da pag. 1 a pag. 9

**Piano di ripartizione
della proprietà per piani**

prima della costruzione

Scala 1:200



BERNASCONI E FORRER
INGEGNERIA E MISURAZIONI SA

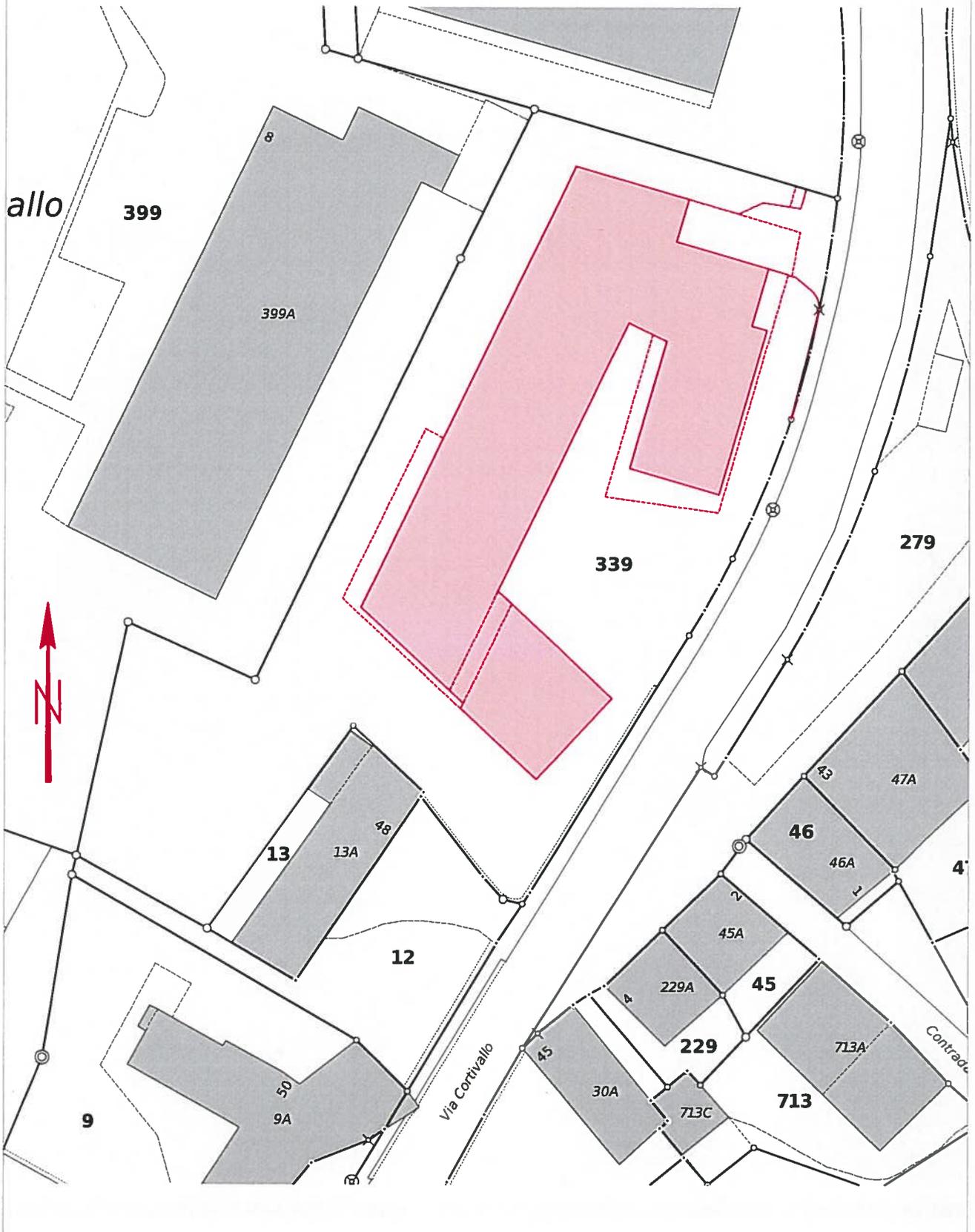
Via Generale Guisan 16
6932 Breganzona

T. +41 (0)91 960 17 50
F. +41 (0)91 960 17 55

www.bfingegneria.ch
info@bfingegneria.ch

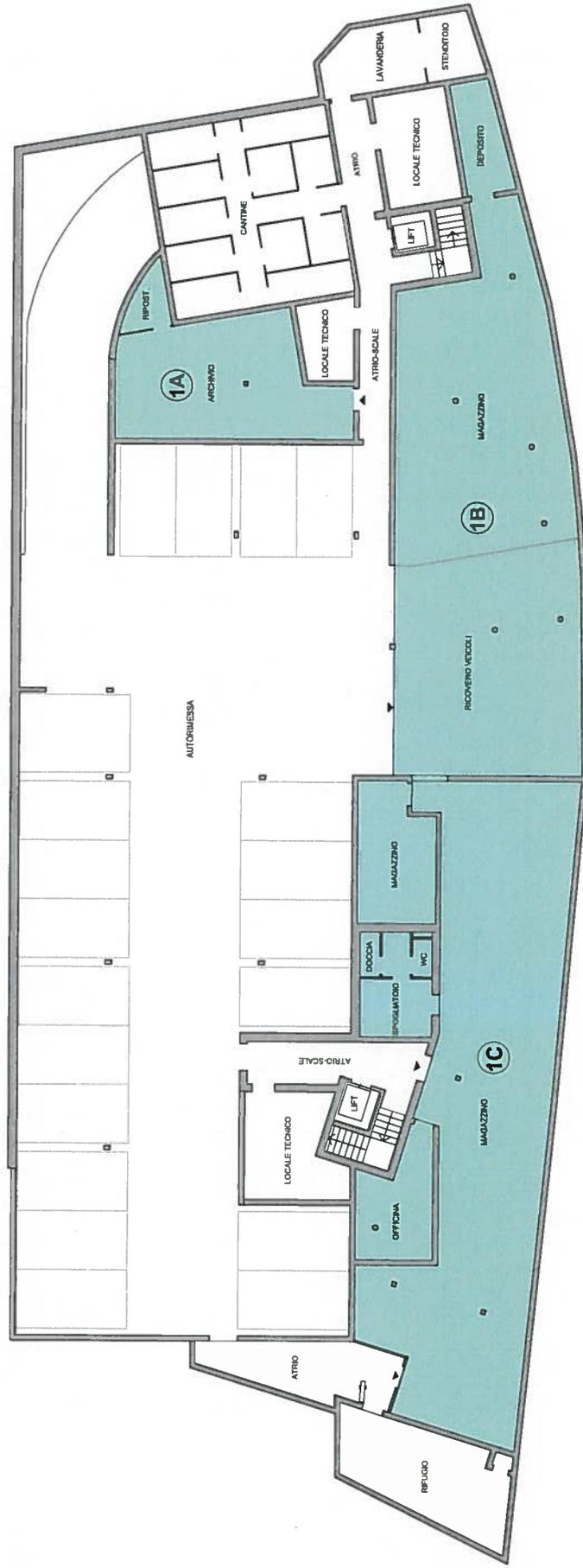


PLANIMETRIA 1:500





PIANO INTERRATO



1A: archivio, ripostiglio (locali accessori alla PPP no. 1)

1B: ricovero veicoli, magazzino, deposito (locali accessori alla PPP no. 1)

1C: 2 magazzini, officina, spogliatoio, doccia, wc, (locali accessori alla PPP no. 1)

Parte comune: tutto il resto



PIANO TERRENO



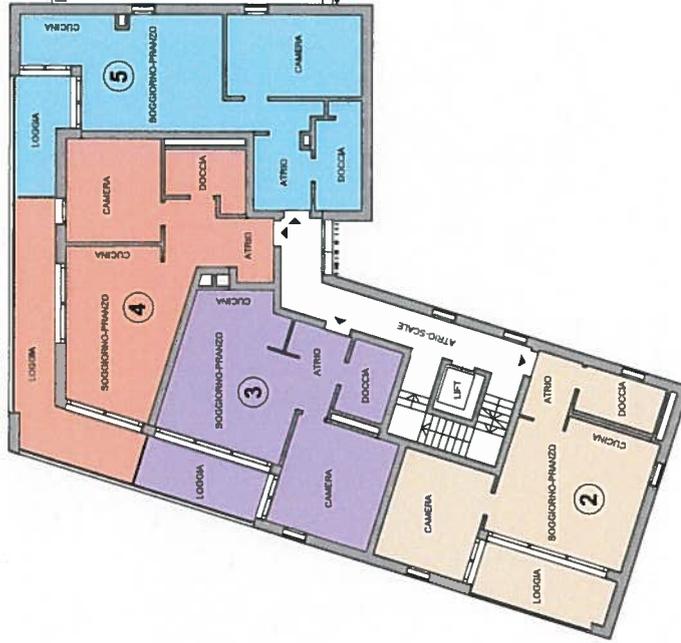
PPP 1 : 7 uffici, 6 atrio, 2 sale riunioni, loc. pausa, loc. copie, server, 3 wc, loc. pulizie, deposito, sala multispazio.

Parte comune: tutto il resto

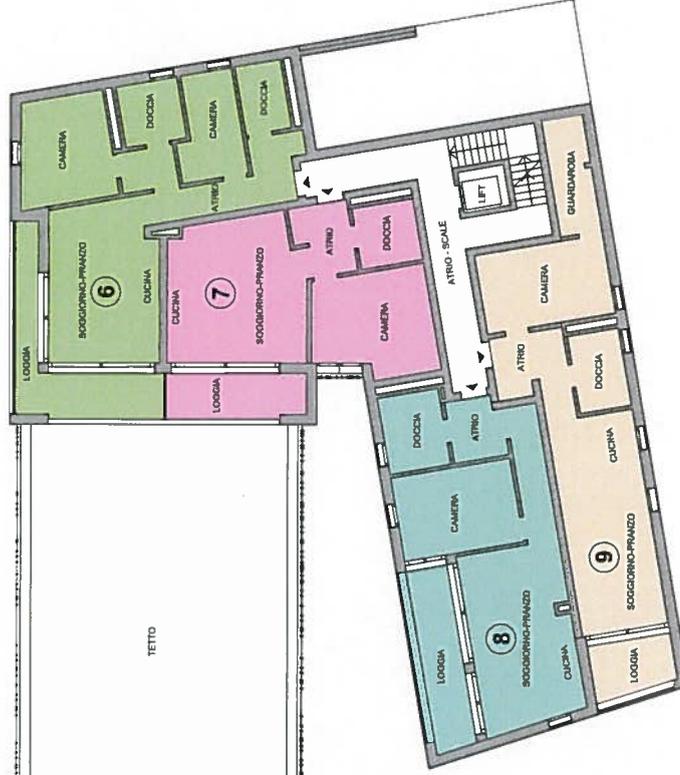


PRIMO PIANO

Blocco A



Blocco B



PPP 2 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

PPP 3 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

PPP 4 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

PPP 5 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

Parte comune: tutto il resto

PPP 6 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, 2 camere, 2 docce, loggia.

PPP 7 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

PPP 8 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

PPP 9 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, guardaroba, doccia, loggia.



SECONDO PIANO

Blocco A



PPP 10 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

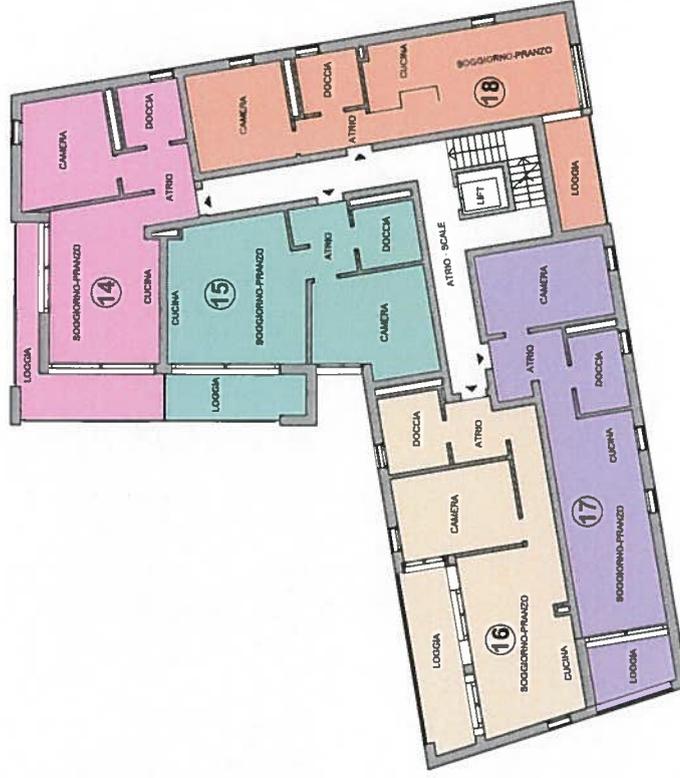
PPP 11 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

PPP 12 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

PPP 13 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

Parte comune: tutto il resto

Blocco B



PPP 14 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

PPP 15 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

PPP 16 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

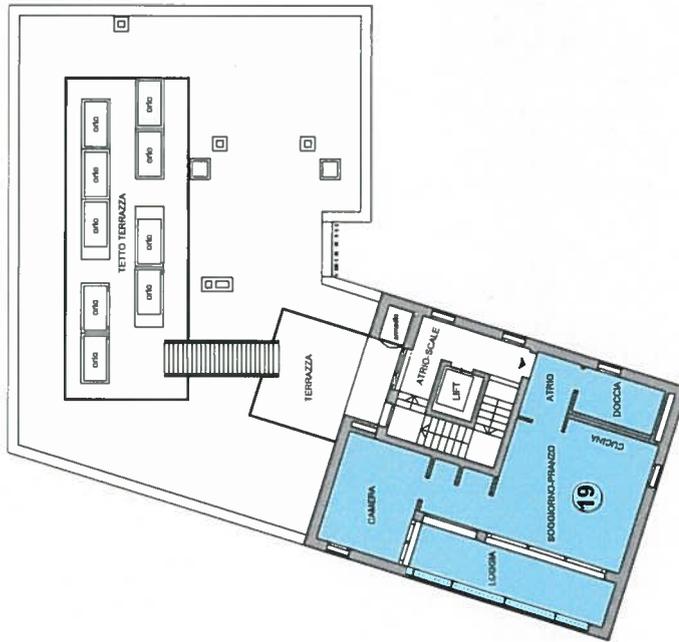
PPP 17 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

PPP 18 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

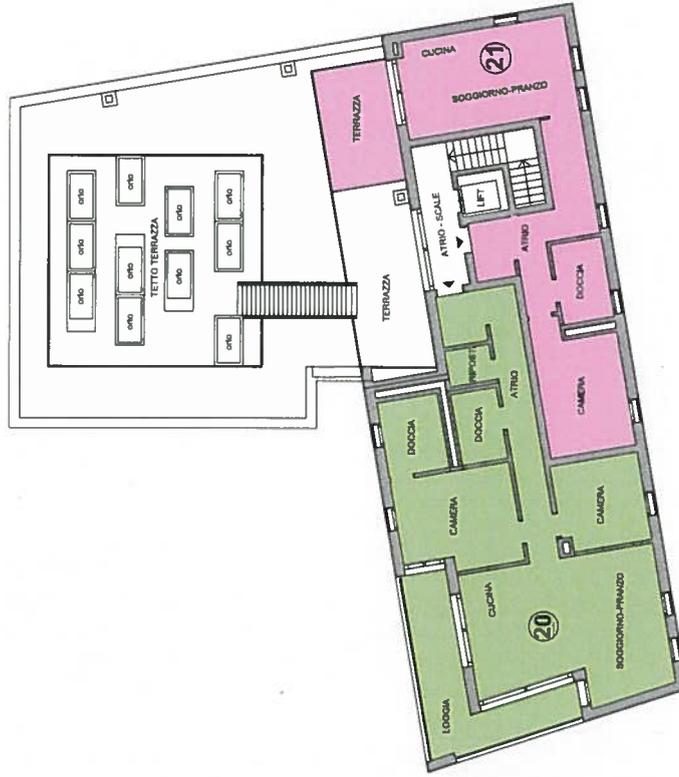


TERZO PIANO

Blocco A



Blocco B



PPP 19 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, loggia.

PPP 20 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, 2 camere, 2 docce, ripostiglio, loggia.

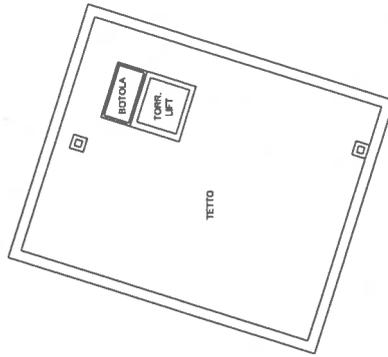
PPP 21 : atrio, soggiorno-pranzo, cucina, camera, doccia, terrazza.

Parte comune: tutto il resto

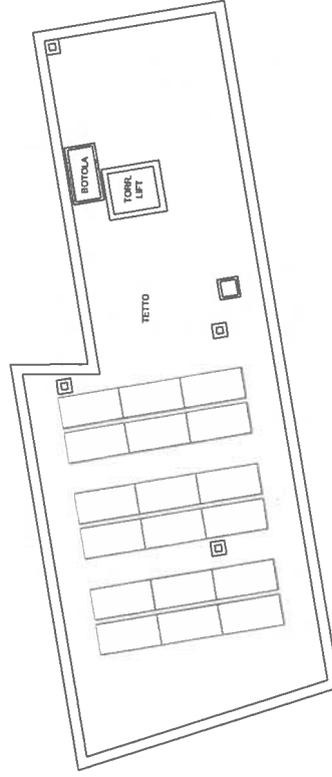


PIANO COPERTURA

Blocco A



Blocco B



COMUNE DI SORENGO
Particella 339 PPP
 Calcolo dei millesimi

BOZZA

| PPP no. | Piano | mq appartamenti e uffici | mq locali accessori | mq balconi logge terrazze | coeff. corr. | mq totali con corr. | o/oo calc. | o/oo DEF. |
|---------------|------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------|
| 1 | P.Terr. | 514.3 | 0.0 | 0.0 | 1.00 | 514.3 | 2378 | 3495 |
| 1A | P. Interr. | 0.0 | 54.1 | 0.0 | 1.00 | 27.1 | 125 | |
| 1B | P. Interr. | 0.0 | 198.1 | 0.0 | 1.00 | 99.1 | 458 | |
| 1C | P. Interr. | 0.0 | 230.5 | 0.0 | 1.00 | 115.3 | 533 | |
| 2 | 1° P | 56.2 | 0.0 | 11.0 | 1.00 | 61.7 | 285 | 285 |
| 3 | 1° P | 58.1 | 0.0 | 9.9 | 1.00 | 63.1 | 292 | 292 |
| 4 | 1° P | 60.3 | 0.0 | 22.7 | 1.00 | 71.7 | 331 | 331 |
| 5 | 1° P | 66.8 | 0.0 | 8.8 | 1.00 | 71.2 | 329 | 329 |
| 6 | 1° P | 77.7 | 0.0 | 15.6 | 1.00 | 85.5 | 395 | 395 |
| 7 | 1° P | 60.8 | 0.0 | 9.7 | 1.00 | 65.7 | 304 | 305 |
| 8 | 1° P | 64.1 | 0.0 | 13.4 | 1.00 | 70.8 | 327 | 327 |
| 9 | 1° P | 67.4 | 0.0 | 7.4 | 1.00 | 71.1 | 329 | 329 |
| 10 | 2° P | 56.2 | 0.0 | 11.0 | 1.00 | 61.7 | 285 | 285 |
| 11 | 2° P | 58.1 | 0.0 | 9.9 | 1.00 | 63.1 | 292 | 292 |
| 12 | 2° P | 60.3 | 0.0 | 22.7 | 1.00 | 71.7 | 331 | 331 |
| 13 | 2° P | 66.8 | 0.0 | 8.8 | 1.00 | 71.2 | 329 | 329 |
| 14 | 2° P | 55.2 | 0.0 | 16.6 | 1.00 | 63.5 | 294 | 294 |
| 15 | 2° P | 60.8 | 0.0 | 10.7 | 1.00 | 66.2 | 306 | 305 |
| 16 | 2° P | 64.1 | 0.0 | 13.4 | 1.00 | 70.8 | 327 | 327 |
| 17 | 2° P | 59.9 | 0.0 | 7.4 | 1.00 | 63.6 | 294 | 294 |
| 18 | 2° P | 55.5 | 0.0 | 7.6 | 1.00 | 59.3 | 274 | 274 |
| 19 | 3° P | 60.6 | 0.0 | 16.6 | 1.00 | 68.9 | 319 | 319 |
| 20 | 3° P | 103.9 | 0.0 | 19.1 | 1.00 | 113.5 | 525 | 525 |
| 21 | 3° P | 65.9 | 0.0 | 13.8 | 1.00 | 72.8 | 337 | 337 |
| TOTALI | | 1793.00 | 482.70 | 256.10 | | 2162.4 | 10000 | 10'000 |

NB: - superficie appartamenti e uffici, calcolata per 1/1
 - superficie locali accessori PPP n°1, calcolata per 1/2
 - superficie balconi, logge e terrazze, calcolata per 1/2

Breganzona, 18 dicembre 2017

GC/EO

MM. No. 1223 del 18 dicembre 2017
Nuovo Centro Civico

Allegato D

Piano di assegnazione delle parti comuni



COMUNE DI SORENGO [®]

Numero MANDATO:

2017.02414

R.M. F. Forrer

MAPPALE:

339

DATA:

18 dicembre 2017

SCALA:

Piani 1:200/100

DIMENSIONI:

A4 / A3

DISEGNATO:

GC

CONTROLLATO:

GC / FF

AGGIORNATO:**BOZZA****Particella 339 PPP**

da pag. 1 a pag. 5

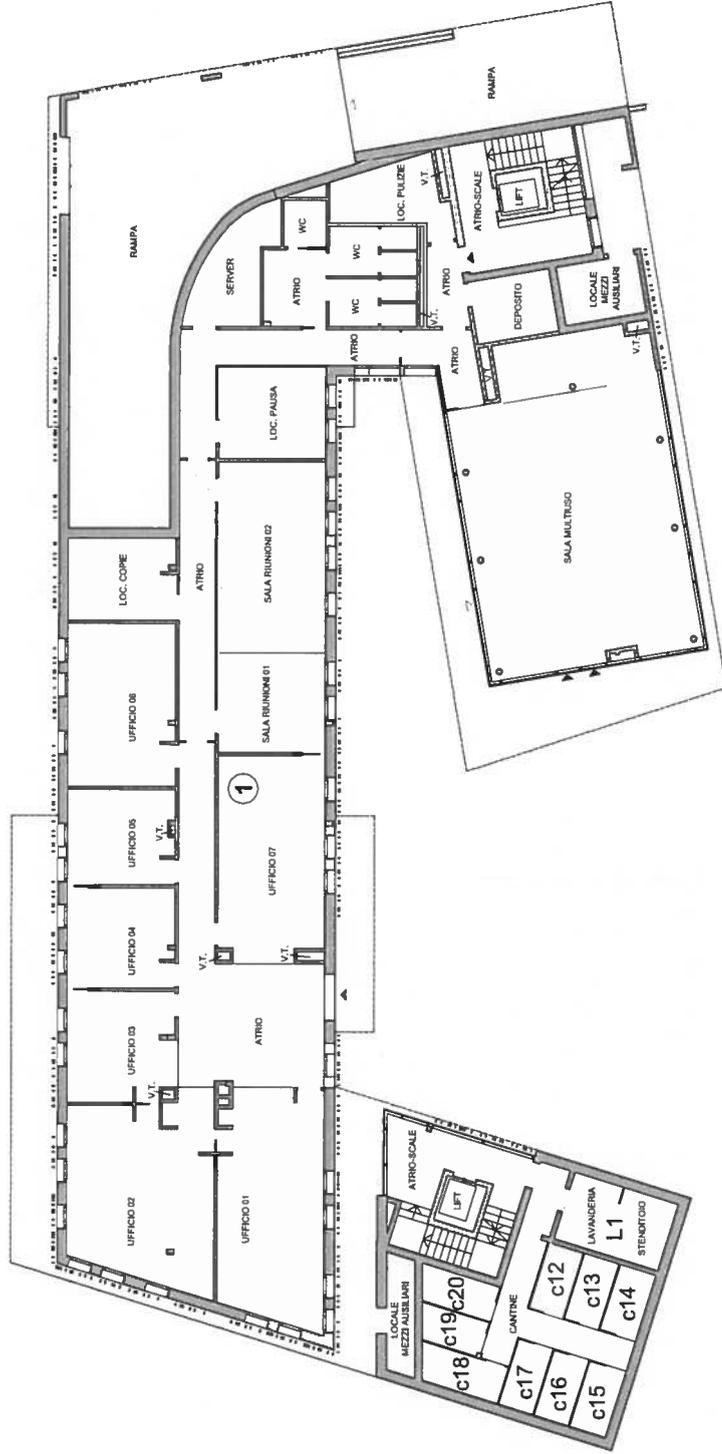
**Piano di assegnazione
delle parti comuni**

prima della costruzione

Scala 1:200**BERNASCONI E FORRER**
INGEGNERIA E MISURAZIONI SAVia Generale Guisan 16
6932 BreganzonaT. +41 (0)91 960 17 50
F. +41 (0)91 960 17 55www.bfingegneria.ch
info@bfingegneria.ch



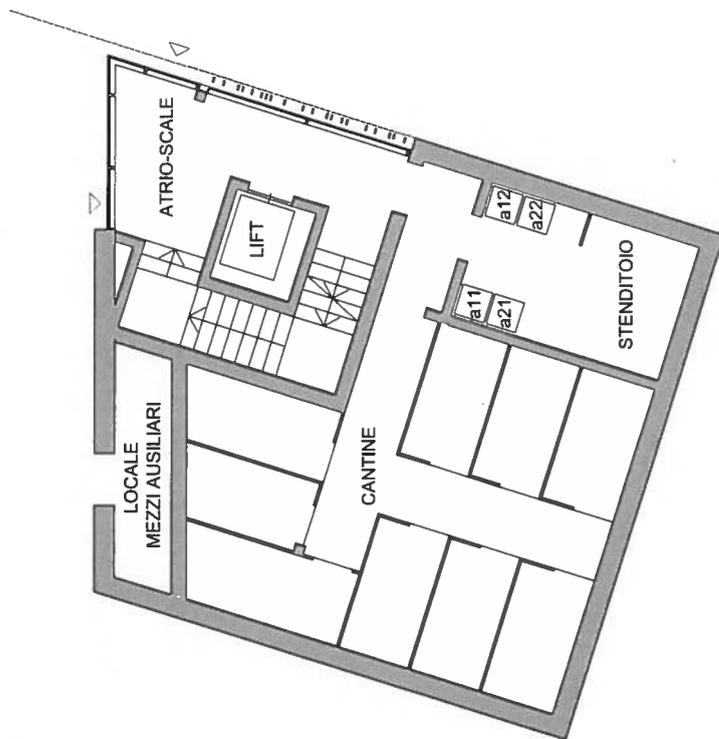
PIANO TERRENO



- L1 : lavanderia e stenditoio - Blocco A (assegnazioni colonne a pagina 4/4)
- c 12 : cantina assegnata alla PPP no. 4
- c 13 : cantina assegnata alla PPP no. 5
- c 14 : cantina assegnata alla PPP no. 10
- c 15 : cantina assegnata alla PPP no. 11
- c 16 : cantina assegnata alla PPP no. 12
- c 17 : cantina assegnata alla PPP no. 13
- c 18 : cantina assegnata alla PPP no. 19
- c 19 : cantina assegnata alla PPP no. 2
- c 20 : cantina assegnata alla PPP no. 3

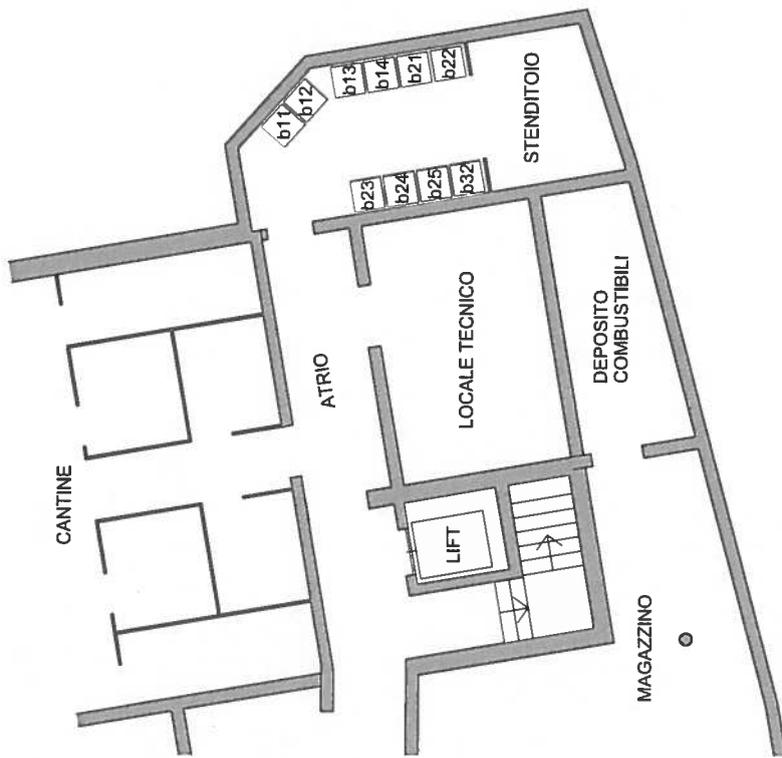


PIANO TERRENO lavanderia Blocco A



- a11 : colonna lava-asciuga assegnata alla PPP no. 2
- a12 : colonna lava-asciuga assegnata alla PPP no. 3
- a21 : colonna lava-asciuga assegnata alla PPP no. 10
- a22 : colonna lava-asciuga assegnata alla PPP no. 11

PIANO INTERRATO lavanderia Blocco B

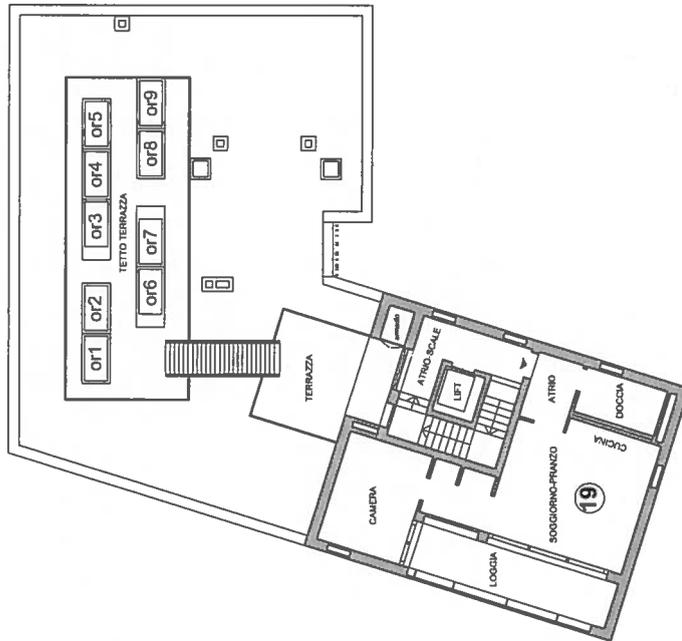


- b11 : colonna lava-asciuga assegnata alla PPP no. 6
- b12 : colonna lava-asciuga assegnata alla PPP no. 7
- b13 : colonna lava-asciuga assegnata alla PPP no. 8
- b14 : colonna lava-asciuga assegnata alla PPP no. 9
- b21 : colonna lava-asciuga assegnata alla PPP no. 14
- b22 : colonna lava-asciuga assegnata alla PPP no. 15
- b23 : colonna lava-asciuga assegnata alla PPP no. 16
- b24 : colonna lava-asciuga assegnata alla PPP no. 17
- b25 : colonna lava-asciuga assegnata alla PPP no. 18
- b32 : colonna lava-asciuga assegnata alla PPP no. 21



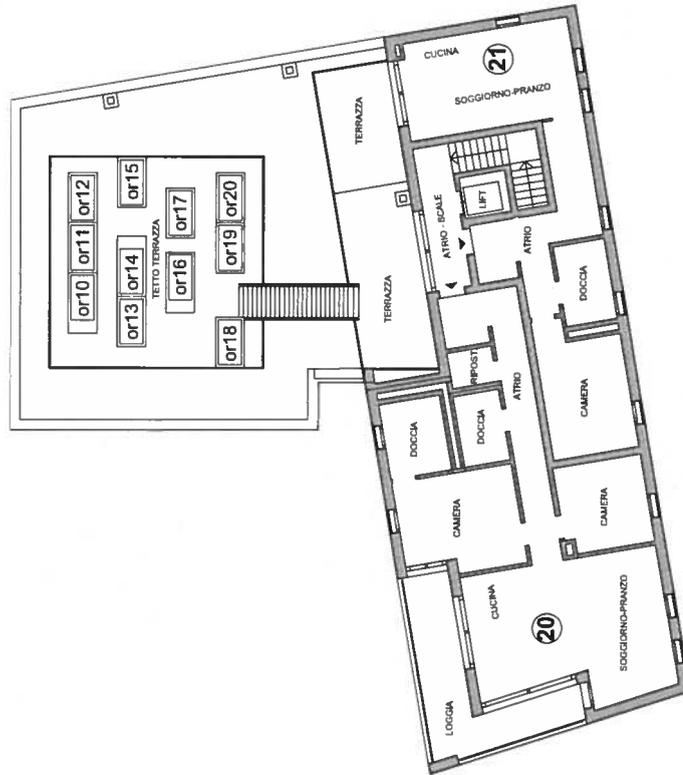
TERZO PIANO

Blocco A



- or1 : orto assegnato alla PPP no. 19
- or2 : orto assegnato alla PPP no. 2
- or3 : orto assegnato alla PPP no. 3
- or4 : orto assegnato alla PPP no. 4
- or5 : orto assegnato alla PPP no. 5
- or6 : orto assegnato alla PPP no. 10
- or7 : orto assegnato alla PPP no. 11
- or8 : orto assegnato alla PPP no. 12
- or9 : orto assegnato alla PPP no. 13

Blocco B



- or10 : orto assegnato alla PPP no. 6
- or11 : orto assegnato alla PPP no. 7
- or12 : orto assegnato alla PPP no. 8
- or13 : orto assegnato alla PPP no. 9
- or14 : orto assegnato alla PPP no. 14
- or15 : orto assegnato alla PPP no. 15
- or16 : orto assegnato alla PPP no. 16
- or17 : orto assegnato alla PPP no. 17
- or18 : orto assegnato alla PPP no. 20
- or19 : orto assegnato alla PPP no. 18
- or20 : orto assegnato alla PPP no. 21

MM. No. 1223 del 18 dicembre 2017
Nuovo Centro Civico

Allegato E

Regolamento della PPP

Regolamento della proprietà per piani particella no. 339 RFD di Sorengo

Indice:

Articolo

1. Oggetto della proprietà per piani
2. Suddivisione dell'immobile
3. Diritto esclusivo
4. Utilizzazione del diritto esclusivo
 - Principio
5. - Limitazioni
6. - Obbligo di manutenzione
7. - Diritto di accesso
8. - Responsabilità
9. Parti comuni
10. Utilizzazione delle parti comuni
11. Diritti d'uso preclusivo stabiliti dal regolamento
12. Esercizio dei diritti d'uso preclusivo
13. Regolamento della casa
14. Spese condominiali
 - Concetto
15. - Ripartizione
16. - Fondo di rinnovamento
17. - Percezione dei contributi
18. - Assicurazioni
19. - Costi di manutenzione e di riparazione
20. - Modifica delle quote di valore
21. Amministrazione
22. Assemblea dei condomini
 - Competenze
23. - Convocazione
24. - Quorum
25. - Esercizio del diritto di voto
26. - Deliberazioni
27. - Amministratore
 - Nomina
28. - Compiti
29. - Situazione giuridica dell'acquirente
30. - Esclusione di un comproprietario
31. - Scioglimento della proprietà per piani
32. - Foro e domicilio
33. Disposizioni legali
34. Annotazione
35. Diritti del promotore

OGGETTO DELLA PROPRIETÀ PER PIANI

Art. 1

Il fondo part. no. 339 RFD di Sorengo è costituito in proprietà per piani conformemente all'atto costitutivo e relativi allegati (piano di ripartizione, tabella millesimale, regolamento e piano di assegnazione delle parti comuni), in base agli art. 712a e segg. del Codice Civile.

Ogni unità PPP è costituita da una quota di comproprietà con diritto esclusivo di utilizzare determinate parti dell'edificio e di trasformarle internamente.

SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE

Art. 2

La ripartizione dell'edificio, l'ubicazione e le dimensioni delle unità PPP sono desumibili nel dettaglio dall'atto costitutivo e dai piani di ripartizione e di assegnazione che ne costituiscono parte integrante.

DIRITTO ESCLUSIVO

Art. 3

1. Il diritto esclusivo concerne i locali e le installazioni appartenenti ad una determinata unità PPP.
2. Oggetto del diritto esclusivo sono in particolare:
 - a. le pareti interne di separazione nella misura in cui non abbiano funzione portante;
 - b. i pavimenti e i rivestimenti, ad eccezione dei betoncini, delle solette e delle isolazioni;
 - c. i rivestimenti delle pareti delle unità PPP e dei vani accessori;
 - d. le finestre e le porte (inclusa la porta d'entrata), le tende da sole e le persiane a lamelle;
 - e. le installazioni delle cucine, dei bagni e delle toilette, gli armadi a muro;
 - f. le condotte a partire dalla diramazione dalla condotta comune.

USO DEL DIRITTO ESCLUSIVO

Principio

Art. 4

1. Il condomino può liberamente amministrare, utilizzare e trasformare i propri locali nella misura in cui ciò sia compatibile con i medesimi diritti degli altri condomini e con gli interessi della comunione condominiale, a condizione che non vi siano limitazioni nel regolamento.
2. All'interno di un'unità PPP il condomino può eliminare o trasformare parti costruttive, a condizione che con siffatte modifiche non venga pregiudicata la struttura o la tenuta dell'immobile, i locali degli altri condomini o l'aspetto esterno e l'estetica dell'immobile. Rimangono riservate le disposizioni contenute nella Legge edilizia nonché quelle dell'atto costitutivo.
3. Modifiche al fondo che rendano più difficoltosa o impossibile l'utilizzazione da parte di un condomino dei propri locali, possono essere intraprese solo con il suo consenso.

Limitazioni

Art. 5

1. Al condomino è vietata qualsiasi utilizzazione o modifica dei locali della sua unità PPP mediante la quale:
 - vengano danneggiate o pregiudicate nella loro funzione parti costruttive comuni;
 - venga diminuito il valore dell'immobile;
 - venga compromesso l'aspetto estetico dell'immobile.
2. Le unità PPP n. 2 (due) a n. 21 (ventuno) sono essenzialmente da adibire a scopo abitativo. In esse possono essere svolte solo attività (attività commerciali silenziose, uffici e studi professionali) che non disturbino o danneggino gli altri condomini o che contrastino con le loro esigenze di tranquillità. Cambiamenti di destinazione sono da comunicare all'amministratore.
3. In particolare è vietato ad ogni condomino delle unità di PPP n. 2 (due) a n. 21 (ventuno):
 - a. caricare in maniera eccessiva i pavimenti dei propri locali,
 - b. conservare, nei propri locali o nelle parti comuni della comproprietà, materiali infiammabili, esplosivi o maleodoranti;
 - c. lasciar formare umidità tale da arrecare danno all'immobile o a parti di esso;
 - d. ricaricare mediante la corrente comune veicoli e/o apparecchi elettrici (p. es. biciclette elettriche).
4. L'unità PPP n. 1 (uno) è invece abita ad uso amministrativo – Cancellaria comunale di Sorengo con sala multiuso – con ampio accesso per l'utenza comunale pubblica, anche al di fuori dei tradizionali orari di ufficio, ad es. per sedute del Consiglio

comunale e/o di commissioni, per riunioni dei Gruppi politici e/o associativi attivi nel Comune, ecc...

5. I relativi vani accessori 1A, 1B e 1C sono adibiti ad archivio e magazzino comunale, ciò che implica la presenza e l'andirivieni di persone e automezzi, l'uso di macchine, impianti e attrezzature di lavoro nonché il deposito di materiali vari tipici di una attività artigianale mediamente molesta.

Obbligo di manutenzione

Art. 6

Il condomino è obbligato a mantenere in uno stato ineccepibile i locali e le apparecchiature sui quali ha un diritto d'uso esclusivo o che gli sono stati assegnati in uso preclusivo (art. 11).

Diritto di accesso

Art. 7

1. Il condomino deve consentire all'amministratore e agli altri incaricati dalla comunione condominiale di poter accedere ai propri locali e di rimanervi allo scopo di constatare o eliminare dei danni. Il diritto di accesso vale anche per la constatazione e l'eliminazione di danni alle parti comuni (tetto, ecc.).
2. Il medesimo principio vale per l'esecuzione di lavori di rinnovamento o di ristrutturazione all'immobile.
3. L'accesso ai locali del condomino deve essere richiesto con il massimo riguardo e non in momenti inopportuni. In particolare, dovrà essere tenuto conto del segreto d'ufficio cui soggiace l'attività della Cancelleria comunale, sicché l'accesso agli uffici comunali potrà aver luogo unicamente in presenza d'un rappresentante del Comune di Sorengo.

Responsabilità

Art. 8

1. L'amministratore dovrà essere informato nel caso in cui vengano stipulati accordi in virtù dei quali le unità PPP siano lasciate in uso a terzi (per esempio contratto di locazione, diritto di abitazione, usufrutto).
2. Alla stipulazione di tali contratti il condomino è obbligato ad orientare il terzo in merito alle prescrizioni condominiali.
3. Il condomino è responsabile nei confronti della comunione e di ogni altro condomino del rispetto dell'ordinamento condominiale da parte delle persone che appartengono alla sua comunione domestica o alla sua azienda oppure ai quali abbia acconsentito contrattualmente di soggiornare o di utilizzare i propri locali.

4. Dal condomino i cui locatari violano l'ordinamento condominiale, può essere preteso, in caso di ripetuti infruttuosi richiami, che egli disdica il contratto di locazione o che se del caso receda dal medesimo per motivi gravi. L'amministratore è competente per avanzare una simile richiesta al condomino.

PARTI COMUNI

Art. 9

1. Costituiscono parti comuni dell'immobile in particolare:
 - a. il suolo su cui sorge l'edificio,
 - b. le parti costruttive che sono rilevanti per l'esistenza, la consistenza e la solidità dell'edificio o dei locali delle altre unità PPP;
 - c. parti che determinano l'aspetto esterno e l'estetica dell'immobile (risp. del complesso edilizio), come le facciate, i parapetti dei balconi, le vasche fiori, le separazioni dei giardini, ecc.;
 - d. le installazioni periferiche comuni, i viali d'accesso e le scale,
 - e. le lavanderie, gli stenditoi limitatamente alle parti e infrastrutture non assegnate in uso preclusivo a singole unità,
 - f. i locali e le infrastrutture per il tempo libero,
 - g. tutti gli altri impianti e installazioni che servono a più di un'unità PPP, indipendentemente dal fatto che questi impianti e installazioni si trovino all'interno o all'esterno di locali adibiti ad uso esclusivo (per esempio condutture per riscaldamento, acqua calda, elettricità, telefono, radio e televisione, condotta di ventilazione, ecc.)
2. Comuni sono pure gli accantonamenti effettuati per l'amministrazione e il rinnovamento dell'immobile, gli acquisti effettuati dall'amministratore così come gli apparecchi e le attrezzature per la pulizia e la manutenzione dell'immobile.
3. Le parti comuni esterne (giardino e piazzale) sono soggette ad una servitù d'uso pubblico a favore del Comune di Sorengo (**allegato 1**). L'uso e la manutenzione delle stesse sono regolate nel relativo atto di costituzione della servitù.

UTILIZZAZIONE DELLE PARTI COMUNI

Art. 10

1. Ogni condomino è autorizzato ad utilizzare le parti comuni dell'immobile e gli impianti e le installazioni comuni conformemente alla loro destinazione, così come riconosciuto ad ogni altro condomino e compatibilmente con gli interessi della comunione.
2. L'amministratore stabilirà i turni di utilizzazione della lavanderia.
3. La cura e la manutenzione degli orti assegnati in uso preclusivo sono di competenza e a carico del singolo comproprietario, che dovrà provvedervi con regolarità in modo da preservare l'immagine del condominio.
Negli orti e sui balconi non potranno essere piantati (o posati) arbusti o piante di alto fusto o che pregiudichino la vista di altri condomini o possano danneggiare le parti comuni (ad es. le solette).

4. E' in particolare vietato:
 - a. effettuare qualsivoglia cambiamento alle parti comuni dell'immobile e alle installazioni e impianti comuni;
 - b. depositare nelle parti comuni e nei locali comuni qualsivoglia oggetto nella misura in cui non si tratti di vani specialmente destinati a tale scopo;
 - c. apporre insegne o placche sulle parti comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore;
 - d. l'uso di grill a carbone o a legna
 - e. posare antenne paraboliche individuali
 - f. creare orti all'infuori di quelli specificamente indicati sui piani; posare o lasciar crescere vegetazione o alberi che pregiudichino la vista, o possano danneggiare le parti comuni (ad es. solette).

5. E' in particolare consentito:
 - a. predisporre un impianto di climatizzazione a condizione che rispetti i dettami tecnici imposti dall'amministrazione, risp. dal promotore;
 - b. l'uso di grill di tipo elettrico o a gas.

6. Per l'uso delle parti comuni l'amministrazione potrà emanare un regolamento.

ASSEGNAZIONI IN USO PRECLUSIVO STABILITE DAL REGOLAMENTO

Art. 11.1

Sono parti comuni assegnate o da assegnare in uso preclusivo le seguenti parti comuni indicate sul piano di assegnazione delle parti comuni allegato all'atto costitutivo della PPP:

- i posteggi nell'autorimessa al piano interrato designati con le sigle da A1 a A20;
- le cantine al piano interrato designate con le sigle da c1 a c11;
- la lavanderia e stenditoio al piano interrato – destinata agli appartamenti del Blocco B –, designata con la sigla L2;
- le colonne lava-asciuga nella lavanderia e stenditoio L2, designate dalle sigle da b11 a b32;
- il rifugio al piano interrato designato con lettera R;
- le cantine al piano terreno designate con le sigle da c12 a c20;
- la lavanderia e stenditoio al piano terreno – destinata agli appartamenti del Blocco A –, designata con la sigla L1;
- le colonne lava-asciuga nella lavanderia e stenditoio L1, designate dalle sigle a11, a12, a21 e a22.
- gli orti sui tetti dei blocchi residenziali.

In caso di eventi bellici, il rifugio R deve essere messo a disposizione dell'intero condominio conformemente alla vigente normativa sulla protezione civile.

Art. 11.2

Nell'atto costitutivo sono stabilite, sulla base del relativo piano di assegnazione, alcune assegnazioni in uso preclusivo di parti comuni specificamente indicate
Le assegnazioni saranno completate con quelle che verranno effettuate ad opera del promotore nell'ambito delle singole vendite.

Alla fine della costruzione verrà menzionata a Registro Fondiario, quale parte integrante del presente regolamento, la tabella di assegnazione delle parti comuni ad uso preclusivo.

Art. 11.3

Le assegnazioni in uso preclusivo in quanto riferite ad una determinata unità PPP non possono essere modificate senza il consenso dell'avente diritto.

ESERCIZIO DEI DIRITTI D'USO PRECLUSIVO STABILITI DAL REGOLAMENTO

Art. 12

1. Le assegnazioni in uso preclusivo di parti comuni ad un singolo condomino, conformemente all'art. 11, conferiscono il diritto di usare e di mantenere tali parti come se appartenessero alla sua unità PPP.
2. Per il resto valgono per analogia le disposizioni enumerate agli art. da 4 a 8.

REGOLAMENTO DELLA CASA

Art. 13

Altre disposizioni riguardanti l'utilizzazione delle unità PPP e delle parti comuni, degli impianti e delle installazioni comuni sono previste dal regolamento della casa (**allegato 2**). Tale regolamento potrà essere modificato dall'assemblea a maggioranza semplice. Fanno eccezione la unità di PPP n. 1 e i relativi vani accessori di proprietà del Comune di Sorengo nonché le parti comuni attribuite al Comune di Sorengo in uso preclusivo alle quali pertanto il regolamento della casa non si applica.

SPESE CONDOMINIALI

Definizioni

Art. 14

1. Costituiscono spese condominiali tutti i costi risultanti dall'utilizzazione, la manutenzione e il rinnovamento di parti comuni, degli impianti e installazioni, come pure le spese di amministrazione.
2. Sono tali in particolare:
 - a. i costi per la manutenzione ordinaria (inclusa la pulizia), riparazioni e rinnovamenti delle parti comuni dell'immobile così come degli apparecchi e installazioni comuni;
 - b. i costi di funzionamento degli impianti e installazioni comuni;
 - c. le spese per lavori straordinari di rinnovamento e di ristrutturazione.
 - d. i contributi di diritto pubblico e le imposte nella misura in cui colpiscono l'insieme dei condomini (per esempio per la costruzione di strade, allacciamento alle canalizzazioni, approvvigionamento idrico);

- e. i premi per l'assicurazione dell'immobile contro incendi e danni delle acque, rottura vetri, responsabilità civile del proprietario, ecc.;
- f. i costi di amministrazione e le indennità all'amministratore;
- g. i contributi nel fondo di rinnovamento

Suddivisione

Art. 15.1

1. Salvo diverse disposizioni del presente regolamento, le spese comuni vengono assunte dai condomini in proporzione alle loro quote di valore.
2. Eventuali maggiori costi riconducibili a circostanze imputabili al comportamento di un condomino dovranno essere da questi sopportati.
3. In caso di comproprietà di più persone in un'unità PPP, i comproprietari rispondono solidalmente per la relativa quota parte di spese.

Art. 15.2

1. Sono oggetto di regolamentazione speciale le spese condominiali relative agli ascensori e ai vani scale, che vanno suddivise secondo la tabella allegata al presente regolamento (**allegato 3**).

Fondo di rinnovamento

Art. 16

1. A parziale copertura delle spese di manutenzione, riparazione e rinnovamento a carico di tutti i condomini, viene costituito un fondo di rinnovamento. Tale fondo sarà finanziato mediante versamenti annui dei comproprietari, la cui entità sarà stabilita dall'assemblea su indicazione dell'amministratore.
- Tali contributi non dovranno, di regola, oltrepassare il ½% del valore assicurativo dell'immobile.

Per la suddivisione dei contributi destinati al fondo di rinnovamento vale il principio sancito all'art. 15 per la suddivisione delle spese comuni.

1. Il fondo di rinnovamento non dovrà più essere incrementato quando avrà raggiunto un ammontare pari al 10% del valore assicurativo dell'immobile. Finché non avrà raggiunto il 5% di tale valore, non dovrà essere caricato con costi di manutenzione e di riparazione.
2. Spese a carico del fondo di rinnovamento necessitano dell'approvazione da parte dell'assemblea condominiale; rimane riservata la copertura di costi per lavori necessari e improrogabili per i quali l'amministratore non disponga di altri mezzi.
3. In nessun caso il condomino può richiedere la restituzione della sua quota nel fondo di rinnovamento. Egli deve accordarsi direttamente riguardo a questa quota con i suoi successori in diritto.

Incasso delle spese condominiali

Art. 17

1. I condomini pagano adeguati acconti sulle spese condominiali. L'ammontare degli acconti viene stabilito dall'assemblea condominiale su proposta dell'amministratore contestualmente all'approvazione del preventivo di ciascun anno contabile.
2. Gli acconti vengono percepiti dall'amministratore. Egli deve renderne conto nel conto annuale.
3. Debitore della quota di spese non coperta dagli acconti è colui che è condomino al momento della chiusura dei conti.

ASSICURAZIONI

Art. 18

1. L'assicurazione dell'immobile contro incendio, acqua e rottura vetri, come pure quella della comunione condominiale per la responsabilità civile del proprietario sono stipulate dalla comunione.
2. Un condomino che abbia trasformato i propri locali, dal punto di vista costruttivo, con un investimento di straordinaria entità, sarà tenuto a versare una quota di premio supplementare qualora non stipulasse individualmente un'assicurazione aggiuntiva.
3. L'assemblea condominiale stabilisce quali altri rischi siano da assicurare. Rimangono riservate le assicurazioni obbligatorie. La conclusione di contratti di assicurazione avviene per il tramite dell'amministratore.

COSTI DI MANUTENZIONE E DI RIPARAZIONE

Art. 19

1. La comunione condominiale deve effettuare tutti quei lavori di manutenzione, riparazione e rinnovamento che siano necessari al mantenimento del valore dell'immobile e della sua idoneità ad utilizzarlo. Nell'ambito delle sue competenze tali lavori vengono ordinati dall'amministratore.
2. Misure urgenti che debbano essere intraprese per evitare l'insorgenza o l'aggravarsi di un danno possono essere intraprese in caso di necessità da ogni condomino autonomamente allorquando l'amministratore non vi abbia provveduto: quest'ultimo dovrà essere immediatamente informato.
3. In tutti i casi i costi originati saranno sopportati dai condomini in base alla ripartizione delle spese stabilita all'art. 15.

MODIFICA DELLE QUOTE DI VALORE

Art. 20

1. Modifiche delle quote di valore necessitano il consenso dei diretti interessati nonché l'approvazione dell'assemblea condominiale. Il medesimo principio vale per modifiche nell'attribuzione di singoli locali oggetto di diritto esclusivo, come pure la suddivisione o la riunione di unità PPP. La trasformazione di parti comuni in parti oggetto di diritto esclusivo oppure assegnate ad uso preclusivo necessitano del consenso di tutti i condomini.
Tali accordi, affinché siano validi, dovranno essere conclusi nella forma dell'atto pubblico e iscritti a registro fondiario.
2. Ogni condomino ha diritto ad una rettifica delle quote di valore nel caso in cui siano divenute inesatte a seguito di modifiche costruttive dell'immobile o delle zone esterne.
3. Al Comune di Sorengo (o suoi successori in diritto), proprietario dell'unità di PPP n. 1, viene sin d'ora concesso il diritto di frazionare come meglio crede la sua unità, nel rispetto della normativa applicabile (art. 712e CC). In tale ambito, ove ammissibile, è soppresso il requisito dell'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini.

AMMINISTRAZIONE

Art. 21

L'amministrazione viene assunta da:

- l'assemblea condominiale
- l'amministratore

ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Competenze

Art. 22

1. L'assemblea dei condomini delibera in merito a tutti gli atti di amministrazione che, in virtù della legge, dell'atto costitutivo o del regolamento, siano da considerarsi affari comuni e nella misura in cui non siano stati attribuiti all'amministratore.
2. Ove la legge non contenga disposizioni specifiche, sono applicabili per analogia le disposizioni sull'associazione.
3. All'assemblea spettano in particolare i seguenti compiti:
 - a. nomina e revoca dell'amministratore, come pure la sua sorveglianza;
 - b. approvazione del conto annuale e ripartizione delle spese fra i condomini;
 - c. fissazione dell'ammontare dei conferimenti nel fondo di rinnovamento;
 - d. approvazione del preventivo e fissazione degli acconti a carico di ciascun condomino sulla quota di spese a suo carico;

- e. scarico dell'amministratore;
- f. autorizzazione all'amministratore di condurre processi;
- g. adozione di un regolamento della casa e di altre disposizioni per l'utilizzazione delle parti comuni, impianti e apparecchiature;
- h. determinazione delle assicurazioni da stipulare;
- i. decisioni riguardo all'esecuzione dei necessari lavori di manutenzione, riparazione e rinnovamento.

Convocazione

Art. 23

1. L'assemblea viene convocata dall'amministratore per iscritto con un preavviso di almeno 30 giorni e con l'indicazione delle trattande.
2. Il conto annuale come pure le proposte riguardanti la ripartizione delle spese condominiali devono essere inviate ai condomini unitamente alla convocazione.
3. L'assemblea annuale ordinaria ha luogo di regola entro sei mesi dalla chiusura dei conti.
4. Assemblee straordinarie hanno luogo allorquando l'amministratore lo reputi necessario oppure quando vengano richieste da uno o più condomini che rappresentino almeno 1/5 delle quote millesimali.
5. Nella misura in cui non sia stabilito diversamente, l'assemblea viene condotta dall'amministratore.
6. Delle decisioni assembleari viene tenuto un verbale, che deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario. I verbali devono essere conservati dall'amministratore.

Quorum

Art. 24

1. L'assemblea può decidere allorquando siano presenti o rappresentati almeno la metà dei condomini che rappresentino nel contempo la metà delle quote millesimali, e comunque almeno due di essi, fra i quali il Comune di Sorengo (o suo successore in diritto), proprietario della PPP n. 1.
2. In caso di partecipazione insufficiente all'assemblea, ne dovrà essere convocata una seconda. Quest'assemblea può decidere quando vi sia presente o rappresentato 1/3 di tutti i condomini, e comunque almeno due, fra i quali il Comune di Sorengo (o suo successore in diritto), proprietario della PPP n. 1.

Esercizio del diritto di voto

Art. 25

1. Ogni proprietario di una unità di PPP dal n. 2 (due) a n. 21 (ventuno) ha un voto. Fa eccezione il Comune di Sorengo, (o suo successore in diritto), proprietario della PPP n. 1, che invece ha 13 (tredici) voti. In totale quindi la comunione dei condomini conta 33 (trentatré) voti.
2. Più persone, che siano proprietarie in comune di una sola unità PPP, potranno esprimere soltanto un voto, per mezzo del rappresentante da essi designato..
3. Se un condomino è proprietario di più unità PPP, potrà far valere i diritti per ciascuna unità PPP. Per il computo dei voti per teste egli avrà un voto per ogni unità PPP.
4. Ciascun condomino potrà farsi rappresentare da un altro condomino o da terzi mediante procura scritta.
5. Condomini che risiedono all'estero debbono designare un indirizzo in Svizzera per le notifiche.

Deliberazioni

Art. 26

1. L'assemblea prende le proprie deliberazioni di regola a semplice maggioranza dei condomini votanti, a condizione che il regolamento o la legge non prescrivano diversamente.
2. Per decisioni riguardanti lavori costruttivi, si applicano le disposizioni sulla comproprietà ordinaria, in particolare gli art. 647c, 646d e 647e CCS.
3. Per la modifica del presente regolamento occorre la maggioranza dei condomini che rappresentino più della metà delle quote. Sul punto, al Comune di Sorengo, (o suo successore in diritto), proprietario della PPP n. 1, spetta un diritto di veto nella misura in cui la prospettata modifica tocchi la sua posizione.
Le modifiche del regolamento riguardanti parti dell'immobile soggette a diritto esclusivo oppure diritti d'uso preclusivo stabiliti dal regolamento, necessitano inoltre dell'accordo degli aventi diritto.
4. In caso di parità di voti l'amministratore non ha voto decisivo.
5. Su una determinata trattanda può essere deliberato per iscritto oppure votato per fax / mail a condizione che nessun condomino chieda la discussione orale.

AMMINISTRATORE

Nomina

Art. 27

1. L'assemblea nomina un amministratore, che può essere sia un esterno sia un comproprietario. La nomina può avvenire solo col voto favorevole del Comune di Sorengo, (o suo successore in diritto), proprietario della PPP n. 1.
2. La comunione stipula con l'amministratore un contratto nel quale vengono regolate la durata dell'incarico, l'indennità, ecc.
3. La nomina dell'amministratore avviene per la prima volta per un periodo di tre anni e viene confermata dal promotore; in caso di mancata ulteriore deliberazione in merito, essa viene tacitamente rinnovata di anno in anno.

Compiti

Art. 28

1. L'amministratore esegue tutti gli atti di amministrazione comune e conduce le deliberazioni in occasione dell'assemblea condominiale. Egli deve attenersi alle disposizioni contenute nella legge, nell'atto costitutivo, nel regolamento condominiale o nel regolamento della casa. I compiti dell'amministratore possono essere descritti in maniera più dettagliata in un separato mansionario. Per il resto valgono le disposizioni degli art. 712s e 712t CCS.
2. Nell'ambito delle sue competenze l'amministratore rappresenta di fronte a terzi sia la comunione sia i condomini. Per la rappresentanza processuale della comunione condominiale in ambito civile, l'amministratore necessita dell'accordo dell'assemblea; egli è invece autorizzato autonomamente a interporre opposizioni in ambito edilizio e pianificatorio e in procedure analoghe, come pure per far valere contestazioni per difetti e pretese di garanzia. Nell'ambito di misure provvisoriale l'autorizzazione dell'amministratore può essere anche rilasciata in un secondo tempo.

SITUAZIONE GIURIDICA DELL'ACQUIRENTE

Art. 29

1. L'ordinamento in vigore per l'uso e l'amministrazione della PPP (atto costitutivo, regolamento condominiale, regolamento della casa) come pure le decisioni assembleari ed ogni sentenza e decreto giudiziario sono vincolanti per ogni successore in diritto di un condomino e per gli acquirenti di diritti reali su un'unità PPP.
2. Ogni condomino è obbligato ad informare il proprio successore in diritto sui relativi diritti ed oneri.
3. L'acquirente di un'unità PPP deve immediatamente informare l'amministratore dell'avvenuto trapasso di proprietà.

ESCLUSIONE DI UN CONDOMINO

Art. 30

1. Un condomino può essere escluso dalla comunione allorché egli, oppure persone alle quali abbia ceduto l'uso dell'unità PPP oppure per le quali egli sia responsabile, abbia/no violato i suoi/loro obblighi nei confronti di singoli o di tutti i condomini in maniera tanto grave da non poter ragionevolmente pretendere una continuazione della comunione.
2. L'esclusione interviene su decisione del giudice su richiesta di uno o più condomini.
3. Qualora il condomino escluso non alieni la sua unità PPP entro il termine convenuto oppure assegnatogli dal giudice, essa dovrà essere messa all'incanto in base alle disposizioni sulla realizzazione forzata degli immobili.
4. Le disposizioni riguardanti l'esclusione di un condomino si applicano per analogia a persone che possiedono un diritto di usufrutto o abitazione su un'unità PPP oppure che la utilizzino in forza di un contratto di locazione o di affitto annotato a registro fondiario.

SCIoglimento DELLA PROPRIETA' PER PIANI

Art. 31

La proprietà per piani può essere sciolta solo mediante accordo di tutti i comproprietari. Rimane riservato lo scioglimento in caso di distruzione dell'immobile.

FORO E DOMICILIO

Art. 32

1. I condomini dichiarano di sottoporre qualsiasi controversia originata dai rapporti condominiali al **foro ordinario di Lugano**; e ciò, in caso di domicilio all'estero, anche

per eventuali procedure esecutive. Domicilio esecutivo è in questo caso l'indirizzo dell'amministratore.

2. Le notifiche ai condomini possono essere effettuate validamente presso l'amministratore. Questi avrà cura – sotto sua responsabilità – di informarli entro breve termine per quanto necessario.

DISPOSIZIONI LEGALI

Art. 33

1. Nella misura in cui il presente regolamento non disponga diversamente, valgono le disposizioni del Codice Civile Svizzero sulla proprietà per piani (art. 712 a e segg. CCS).
2. Per quanto riguarda l'assemblea dei condomini valgono inoltre, a titolo complementare, le disposizioni sugli organi dell'associazione (art. 64 e segg. CCS).

ANNOTAZIONE

Art. 34

Il presente regolamento viene annotato a registro fondiario. L'amministratore dovrà far annotare a registro fondiario ogni ulteriore cambiamento. Egli è autorizzato a sottoscrivere le necessarie istanze.

DIRITTI DEL PROMOTORE

Art. 35

Il proprietario originario costituente la PPP (Comune di Sorengo) si riserva la facoltà, (cedibile parzialmente a terzi) in nome e per conto, degli acquirenti di:

- procedere, in nome e per conto degli acquirenti delle singole unità a tutte quelle modifiche (ivi compresa la costituzione di servitù, di diritti di superficie, la cessione di indici edificatori, ecc.) riguardanti il fondo base o le parti comuni che dovessero rendersi indispensabili a dipendenza di espropriazioni, rettifiche confini con enti pubblici o privati oppure che siano nell'interesse comune del fondo o del progetto edilizio complessivo, oppure solo di taluni comproprietari ma senza pregiudizio rilevante per gli altri condomini;
- presentare in nome e per conto di tutti i condomini domande di costruzione per l'ottenimento di varianti della licenza edilizia attualmente in vigore e, se del caso, per promuovere eventuali procedure finalizzate all'ottenimento di una licenza di costruzione definitiva, rispettivamente per rimuovere eventuali opposizioni;
- procedere ad ogni modifica delle quote di comproprietà per piani non ancora vendute e delle parti comuni non assegnate, e ciò senza il consenso degli altri condomini. Occorrerà invece soltanto il consenso dei proprietari direttamente interessati, nel caso di frazionamento o di raggruppamento della loro quota di PPP con un'altra;

- trasformare, fino alla vendita dell'ultima PPP, superfici di uso comune in parti comuni ad uso preclusivo (o viceversa) oppure di inglobarle in unità PPP nuove o esistenti (o viceversa); in particolare, in caso di riunione di due o più unità, il proprietario costituente la PPP potrà incorporare nella neocostituita unità gli atri e i corridoi originariamente comuni, come pure predisporre i necessari collegamenti interni (scala privata, lift con uscita privata, ecc.);
- assegnare, nell'ambito delle singole vendite, diritti d'uso preclusivo su parti comuni (compreso il rifugio, a condizione che venga assicurato il rispetto delle norme di legge) ai singoli acquirenti;
- realizzare riprese televisive del complesso a fini pubblicitari;
- allestire un appartamento campione, adeguatamente segnalato per mezzo di cartelli pubblicitari e indicatori, che possa essere visitato dai potenziali clienti;
- modificare le quote di valore di tutte le unità PPP; le unità già vendute, senza il consenso dell'acquirente, potranno essere modificate entro un limite massimo del 3% (tuttavia senza diminuzione della superficie abitabile);
- procedere ad una modifica unilaterale del regolamento condominiale allo scopo di adattarlo ai cambiamenti decisi in applicazione delle facoltà indicate ai punti precedenti;
- notificare all'Ufficio del Registro Fondiario, quale allegato al Regolamento condominiale, una tabella che indichi i beneficiari dei diritti d'uso dell'autorimessa e delle cantine (e di eventuali altre parti comuni assegnate in uso preclusivo);
- comunicare alle autorità interessate, anche in nome e per conto di coloro che fossero nel frattempo diventati condomini, l'avvenuto compimento della costruzione, come pure di procedere a tutti quegli atti che fossero connessi con questa operazione (segnatamente l'intavolazione definitiva della PPP a RF e la cancellazione della menzione "prima della costruzione"). In particolare il proprietario costituente si riserva la possibilità di sottoscrivere, in loro nome e per loro conto, gli atti pubblici per le modifiche alle parti in diritto esclusivo o parti comuni che dovessero rendersi necessarie al termine della costruzione;
- nominare un amministratore del condominio per la durata di 3 (tre) anni, rispettivamente stipulare con i terzi i contratti necessari per l'organizzazione della comproprietà (portineria, abbonamenti, ecc.).

Tali diritti decadranno con l'intavolazione definitiva della PPP, a condizione che tutte le unità del promotore siano state vendute.

Lugano,

Allegati:

- 1: piano servitù di uso pubblico (giardino e piazzale)
- 2: regolamento della casa
3. Tabella ripartizione spese ascensori e vani scala
- 4: tabella di assegnazione delle parti comuni (da completare alla fine della costruzione)