

Rapporto

numero	data	Dipartimento
4575 R	17 ottobre 1996	OPERE SOCIALI

della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 18 settembre 1996 concernente l'ampliamento dell' autosilo dell'Ospedale regionale di Lugano, sede Ospedale Civico

INTRODUZIONE

L'offerta di posteggi per il personale, per gli ospiti ed i visitatori dell'Ospedale Civico di Lugano è da tempo insufficiente e comporta spesso evidenti disagi anche per il carattere provvisorio di molti spazi adibiti a tale scopo.

Questa situazione non soddisfacente è stata ribadita a più riprese nell'ambito di altri messaggi riguardanti le due sedi dell'Ospedale Regionale di Lugano.

Per l'immediato futuro si prevede poi una diminuzione del numero di posteggi disponibili dal momento che l'area non pavimentata adibita allo scopo lungo via Torricelli (ca. 80 posti auto) verrà destinata alla sistemazione della strada già nella primavera del 1997. Ed in seguito, secondo quanto esposto nel messaggio, la situazione si farà sempre più critica a causa delle previste ristrutturazioni viarie interne e dell'ospedale nonché la costruzione del cardiocentro.

Appare quindi inevitabile e particolarmente urgente la realizzazione dell'ampliamento dell'esistente autosilo, oggetto del presente messaggio.

MIGLIORAMENTO RISPETTO ALLA SITUAZIONE ESISTENTE

Attualmente nella zona vi sono ca. 410 posti auto, di cui solo 180 nell'autosilo esistente su due piani. Con il previsto ampliamento l'attuale costruzione verrà rialzata di due piani, utilizzando pure il tetto. I due nuovi piani si estenderanno in direzione dell'incrocio via Torricelli/via Tesserete in modo da permettere il parcheggio concentrato di tutti i veicoli nella stessa struttura, permettendo il riassetto degli spazi esterni.

L'aumento effettivo dell'offerta è di 100 posti auto per un totale di 510 posteggi. Grazie alla nuova opera si potrà eseguire un collegamento molto più confortevole con la struttura ospedaliera, in particolare per le persone con difficoltà motorie. Infatti, verrà installato un ascensore della capienza di 8/10 posti con uscita al piano tetto dell'autosilo cosicché per accedere all'entrata dell'ospedale si potrà percorrere un passaggio pavimentato con una pendenza limitata al 4,5 %.

Il collegamento in forma definitiva, che sarà coperto, verrà costruito in un secondo tempo, assieme al nuovo pronto soccorso (tra ca. 2-3 anni).

Miglioramenti sono pure previsti per gli accessi veicolari (sebbene l'entrata rimarrà ubicata su via Tesserete) e per i mezzi antincendio (con entrata separata molto più funzionale).

L'accesso all'autosilo verrà regolato con barriere automatiche e la cassa verrà ubicata all'interno della struttura, utilizzando l'impianto esistente.

Da uno studio commissionato appositamente risulta che l'impatto ambientale della struttura ampliata sarà molto contenuto, senza conseguenze rilevanti.

PROGRAMMA DEI LAVORI

Riservata l'approvazione del decreto legislativo, il programma prevede di cominciare i lavori nella primavera del 1997 per una durata di ca. due anni, fino alla primavera del 1999 con le seguenti fasi di lavoro:

1. costruzione dell'accesso per i pompieri sul lato di via Torricelli (3 mesi); in quest'ambito verrà in parte demolita la pensilina esistente (ca. 17 metri);
2. costruzione di una nuova scala di accesso dall'autosilo esistente all'ospedale, in quanto quella esistente verrà a trovarsi nell'area di cantiere (1 mese);
3. Sopraelevazione della costruzione esistente con nuova scala di accesso per via Tesserete
 - piano 0 (5 mesi)
 - piano 1 (3 mesi)
 - tetto (1 mese)
4. nuova rampa tra vecchia e nuova struttura con demolizione soletta rampa esistente e messa fuori servizio provvisoria dell'autosilo esistente (3 mesi);
5. costruzione parte nuova con messa in servizio della parte di autosilo edificata fino a quel momento, i due piani esistenti e i due nuovi, tranne il tetto adibito ad area di cantiere (10 mesi);
6. sistemazione esterna con autosilo completamente funzionante (3 mesi)

DISPONIBILITÀ DI POSTEGGI DURANTE I LAVORI

Il progetto è stato allestito in modo tale da garantire la massima disponibilità di posteggi durante i lavori:

Situazione iniziale	340
Fase 1	260
Fase 2	260
Fase 3	210 (340 al momento della pavimentazione del tetto)
Fase 4	160
Fase 5	340
Fase 6	510

Qualche problema potrà quindi presentarsi, in particolare nei tre mesi di messa fuori servizio dell'autosilo esistente.

ACCESSO CON I MEZZI PUBBLICI

Fatto salvo qualche piccolo problema che potrebbe manifestarsi durante l'esecuzione contemporanea della nuova costruzione e del nuovo incrocio semaforizzato di via Torricelli/via Tesserete, l'accesso con veicoli privati sarà garantito per tutta la durata del cantiere.

Per contro, l'ampliamento dell'autosilo provocherà un cambiamento nel servizio con i mezzi pubblici. Infatti, la fermata del bus che attualmente è ubicata sul tetto della costruzione esistente, sarà sicuramente spostata. Restano aperte due possibilità: su via Tesserete o su via Torricelli.

Per la seconda possibilità si renderebbe necessaria la costruzione di un ascensore. Nei prossimi mesi verrà definita l'ubicazione nell'ambito del Piano dei trasporti del Luganese in accordo con le due aziende di trasporti interessate, l'ACT e l'ARL.

Le spese legate alla costruzione della fermata del bus esulano dall'importo previsto dal presente messaggio.

ASPETTI ECONOMICO FINANZIARI

Privatizzazione

L'ampliamento dell'autosilo dell'Ospedale Civico di Lugano avrebbe potuto rappresentare un'ottima occasione per delegare a privati sia la costruzione che la gestione dell'edificio. L'EOC ha valutato attentamente questa possibilità, prendendo i necessari contatti con le ditte che sarebbero state in grado di portare a termine una simile operazione, già sperimentata nel caso della ospedale S. Giovanni e attualmente per il nuovo autosilo di Piazza del Sole a Bellinzona.

La risposta è stata negativa, vale a dire che non è stato trovato nessun promotore disposto ad assumersi la gestione della struttura.

Occorre dire che il caso di Lugano ha delle particolarità di tipo giuridico tali da rendere più difficoltosa l'operazione di privatizzazione. Infatti, non solo il terreno ma anche la costruzione esistente è di proprietà dell'ente cosicché nel caso di una sopraelevazione non è possibile ottenere un diritto di superficie per sé stante e permanente ma solo un diritto di superficie semplice, in quanto la nuova costruzione non viene edificata su un fondo ma appoggia su di un altro edificio. Il limitato diritto di superficie impedisce l'accensione di ipoteche. Inoltre, come ben risulta dal messaggio, la nuova struttura si autofinanzia senza problemi per cui perde un po' l'interesse alla privatizzazione in considerazione che le tariffe in queste condizioni non saranno alte, evitando perciò critiche legate anche ad aspetti di natura psicologica (in presenza di un ospedale).

Espropri e diritti

Con il riassetto del Piano viario il Cantone acquisirà in via Torricelli, tramite esproprio, ca. 2380 m² di terreno di proprietà dell'Ente per creare la corsia preferenziale per i mezzi pubblici, l'Ente a sua volta stipulerà un diritto di sporgenza sul medesimo terreno per la pensilina.

Oggetto di un altro messaggio saranno per contro le modalità di esproprio e il costo delle opere di ripristino legate alla creazione della nuova fermata dei mezzi pubblici.

Preventivo dei costi

Il messaggio indica in fr. 8'680'000.- il preventivo dei costi per l'ampliamento, pari a ca. 208 fr/m3. Il costo per posto macchina di fr. 24'500.- risulta essere di mercato.

Finanziamento

Come indicato nel messaggio, la nuova struttura si autofinanzia abbondantemente tramite l'affitto mensile ai dipendenti dell'ospedale e l'incasso dovuto agli utenti esterni. Infatti si prevedono costi annui (compresi quelli relativi all'esercizio e alla manutenzione) di ca. fr. 740'000.- a fronte di ricavi iniziali di ca. fr. 780'000.- rispettivamente fr. 900'000.- di media trentennale.

Nel calcolo si è già considerata la presenza del cardiocentro, la cui inaugurazione avverrà probabilmente qualche tempo dopo rispetto alla messa in funzione dell'autosilo.



Con queste considerazioni, la Commissione della gestione e delle finanze propone al Gran Consiglio di aderire alla richiesta contenuta nel messaggio no. 4575 approvando il relativo decreto legislativo che permetterà di eliminare un problema sempre più acuto per l'ospedale e nel contempo favorirà una celere esecuzione dei lavori in via Torricelli il cui credito è già stato votato dal Gran Consiglio.

Per la Commissione gestione e finanze:

Paolo Beltraminelli, relatore
Bignasca - Bonoli - Brenni - Ferrari Mario -
Gendotti - Lombardi - Lotti - Paglia -
Pellanda - Pezzati - Poli - Sergi -
Simoneschi-Cortesi