



## COMUNE DI MEZZOVICO-VIRA

Piazza du Buteghin  
6805 Mezzovico-Vira

Telefono 091 935 97 40  
Fax 091 946 34 48  
Sito [www.mezzovico-vira.ch](http://www.mezzovico-vira.ch)

Funzionario Mirko Tamagni  
E-mail [mirko.tamagni@mezzovico-vira.ch](mailto:mirko.tamagni@mezzovico-vira.ch)

6805 Mezzovico-Vira, 7 novembre 2017

### MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 86

#### **chiedente l'approvazione del progetto di urbanizzazione della zona Gesora e la relativa concessione di un credito di CHF 690'000**

Gentile signora Presidente,  
gentili ed egregi Consiglieri comunali,

#### **Premessa**

Nella seduta ordinaria del 19 dicembre 2011 il Consiglio comunale di Mezzovico-Vira ha bocciato il progetto di urbanizzazione della zona Gesora. A distanza di 6 anni il Municipio ripropone il progetto di urbanizzazione.

#### **Il piano regolatore**

Il Piano Regolatore (PR) di Mezzovico-Vira è stato approvato dal Consiglio di Stato nel 1999. Organizza e disciplina le attività d'incidenza territoriale in funzione dei bisogni di sviluppo. In questo documento si è prevista la creazione di varie zone edificabili. Una zona non urbanizzata è la zona Gesora. Il Municipio propone quindi di urbanizzare la zona Gesora, per il seguente motivo:

- si tratta di un comparto posizionato strategicamente tra il nucleo di Mezzovico, l'area pubblica Gesora e le scuole elementari, privo di un adeguato collegamento pedonale di interesse pubblico e, riguardo al buon potenziale insediativo, sprovvisto dell'indispensabile accesso veicolare ed infrastrutturale. Beneficiari dell'opera prevista a Piano regolatore sono i proprietari dei fondi adiacenti ma anche la popolazione in generale che beneficia del miglioramento dei percorsi pedonali tra due zone di interesse collettivo.

#### **Perché questa urbanizzazione**

Valutando gli oneri finanziari che ne deriverebbero e i benefici che il Comune potrebbe trarre dall'esecuzione delle diverse opere infrastrutturali, il Municipio è arrivato alla convinzione che l'opera è da eseguire, anche tenendo conto del concetto di mobilità lenta introdotta negli ultimi anni.

Il Municipio, qualora l'opera d'urbanizzazione sarà accettata e conseguentemente eseguita, nutre la speranza di poter vedere a breve termine la costruzione di ulteriori nuove abitazioni, permettendo un incremento della popolazione residente.

Nel comparto è stata edificata un'abitazione (mapp. no. 708).

Recentemente anche il proprietario del sedime al mapp. no. 1'930 RFD Mezzovico-Vira ha inoltrato la domanda di costruzione per edificare. Ritenuto che il fondo non è urbanizzato, la domanda di costruzione è sospesa nell'attesa di formalizzare l'accordo in Pretura per

accedere al sedime e per fornire i vari servizi (ap, fognatura, ecc).

Non va dimenticato che per rendere edificabile un fondo non è sufficiente che questo sia inserito dal PR in zona edificabile, bensì è necessario che il fondo sia anche urbanizzato.

## **IL PROGETTO**

### **Situazione esistente**

I sedimi su cui si prevede realizzare la nuova strada, attualmente sono ricoperti in parte da terreno prativo ed in parte da una strada asfaltata. I mappali 694, 696 e 1'930 limitrofi alla strada in progetto, seppur inclusi nella zona edificabile, risultano attualmente non accessibili per quanto concerne il traffico veicolare. Inoltre questi stessi mappali non sono ad oggi serviti in maniera adeguata dalla rete di adduzione di acqua potabile e dalla rete di smaltimento delle acque reflue. Da notare che per l'accesso e i servizi base per le necessità del mappali no. 708 si è trovato un accordo conciliativo in Pretura nel 2012 e medesima prassi si è attuata per servire il mapp. no. 1'930 in fase i cui proprietari intendono realizzare l'edificazione di una abitazione primaria.

### **Proposta d'intervento**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte diventa pertanto assolutamente opportuno creare le infrastrutture necessarie all'urbanizzazione della zona. In particolare il progetto propone la realizzazione di una nuova strada, la relativa illuminazione, il potenziamento delle reti di adduzione (acquedotto) e di smaltimento delle acque (fognatura) attualmente posate e la posa di infrastrutture legate ad AIL, Swisscom e Cablecom. Metanord non intende posare le loro infrastrutture non raggiungendo la zona.

I mappali interessati dalla costruzione della strada sono i seguenti:

- no. 710 e no. 711: di proprietà comunale, attualmente ricoperti da uso strato di asfalto provvisorio;
- no. 704 e no. 697, adibiti rispettivamente a strada sterrata e sentiero, entrambi di proprietà comunale;
- no. 698, di comproprietà dei Comuni di Monteceneri 4/7 e Mezzovico-Vira 3/7;
- no. 694, no. 696, no. 706, no. 708, no. 709, no. 1'647 e no. 1'930: fondi di proprietà di privati.

L'intervento, inoltre, può essere sfruttato per mettere in atto una riqualificazione generale della zona, con la costruzione di un percorso pedonale in pavimentazione pregiata lungo la strada sterrata esistente.

La strada è stata progettata in maniera da permettere uno scambio in corrispondenza della curva, unico punto in cui un eventuale veicolo proveniente dalla direzione opposta diventa chiaramente visibile.

Il camminamento pedonale avrà una larghezza variabile e, entro i limiti della nuova strada, sarà posata a livello della miscela bituminosa in maniera da potere essere pure carrozzabile in caso di necessità. Nel futuro, il Comune valuterà di completare il percorso estendendolo in tre direzioni: verso il nucleo di Mezzovico, verso la chiesetta sconsacrata di Gesora, ed infine, verso monte, lungo il mappale 692. La formazione del camminamento è in piena sintonia con il concetto di pedonalizzazione che il Municipio sta applicando

sull'intero territorio comunale.

### **Anticipazione infrastrutture**

Nel corso del 2014 è stata eseguita l'urbanizzazione del primo tratto di strada in progetto al fine di allacciare il mappale 708, nello specifico sono state posate:

- Canalizzazione acque miste
- Nuovo tubo AP
- Swisscom
- Cablecom
- ALL

Tutte le infrastrutture posate sono munite di predisposizioni per il proseguimento dei tracciati.

### **Corrispondenza con il PR**

La strada in progetto è ubicata all'interno del centro abitato di Mezzovico, nelle immediate vicinanze del nucleo; essa ricopre parzialmente il sedime di un sentiero pedonale esistente che collega il nucleo con la località "Gesora".

La lunghezza del tracciato stradale in progetto è di 130 m ca; la nuova strada è definita dal Piano Viario Comunale come una strada di servizio SS3 e presenta un calibro di 4,20 m, formato da 3,60 m di corsia di transito oltre a due banchine laterali in terra. Solo in corrispondenza dei muri, esistenti o in progetto, è stata eliminata la banchina al fine di evitare la creazione di una stretta fascia di terreno.

Nel piano Viario Comunale la strada in oggetto rappresentata con un calibro SS3 (3.60+0.30+0.30 m) chiude su via La Colombera formando un anello, durante la progettazione del 2011 e la revisione del 2017 questa variante è stata valutata ed è stato sviluppato uno studio di fattibilità.

Dallo studio si è potuto constatare che l'aggiunta del tratto in questione con un calibro come da piano del traffico comporterebbe diverse problematiche a livello progettuale, delle maggiorazioni dei costi espropriativi e un indirizzamento veicolare verso il nucleo del Comune, riflessioni che, tramite un'analisi costi-benefici, hanno portato a concludere il tracciato in corrispondenza del mappale 706.

Dopo tutte le valutazioni del caso e con richieste specifiche all'Autorità cantonale, si è concordato di non procedere all'esecuzione di una piazza di giro alla fine del tracciato, in considerazione del fatto che i fondi da servire sono pochi e la lunghezza dello stesso è ridotta.

Per contro dovrà essere assicurato che sia possibile invertire il senso di marcia per i veicoli di soccorso o per chi avesse imboccato la strada in modo erraneo, si dovranno quindi evitare, in accordo con le condizioni di future licenze edilizie e nel rispetto delle linee di arretramento cancelli, recinzioni o muri a contatto con il campo stradale che impediscano

tale manovra.

Visto che non vi è intenzione di realizzare il tratto stradale come percorso pedonale lato sud, il Municipio avvierà una procedura di modifica del PR (procedura semplificata per modifiche di poco conto).

### **Opere di pavimentazione**

Il progetto prevede due diverse tipologie di pavimentazione, una costituita da miscela bituminosa e una da selciato con blocchetti di granito, che contraddistinguono rispettivamente la strada carrozzabile e il camminamento pedonale.

### **Zona di transito veicolare**

La strada carrozzabile dovrà essere pavimentata in miscela bituminosa ad eccezione di una striscia di larghezza pari a 1,20 m dopo la curva, lato monte, occupata da selciato che da un lato da continuità al camminamento pedonale previsto, dall'altro costituisce un valido strumento di moderazione del traffico, concetti che il Municipio sta applicando a scala più vasta sull'intero territorio comunale e espressamente richiesti ed implementati.

L'acqua meteorica stradale verrà raccolta attraverso griglie carrozzabili collegate alla nuova canalizzazione mista posata.

I dettagli costruttivi, tipo i materiali impiegati a confine tra la strada comunale e le proprietà private, saranno concordati con i singoli privati allo scopo di evitare loro disagi. Se i proprietari lo richiedessero il Municipio si dichiara disposto ad evitare la costruzione di eventuali muri a confine tra il pubblico e il privato. I dettagli riportati sui piani a questo riguardo non sono quindi vincolanti.

### **Camminamento pedonale**

Il camminamento pedonale sarà realizzato, in parte, lungo la strada sterrata esistente in una zona di passaggio esclusivamente pedonale e non veicolare, con una larghezza media di 1,40 m. In parte occuperà invece per 1,20 m la nuova strada veicolare, mantenendosi comunque a livello del manto stradale bituminoso e con la stessa pendenza trasversale, in maniera tale da garantire alle vetture la possibilità di transito.

Il percorso pedonale verrà pavimentato con cubetti di granito di dimensioni 6/8 cm, riprendendo la pavimentazione del nucleo di Mezzovico (La Cuntrada), in maniera da assegnare allo stesso un carattere di pregio.

### **Illuminazione**

Si prevede di realizzare ex-novo un impianto di illuminazione sia per la strada che per il camminamento pedonale. È stato richiesto alle AIL SA la formulazione di un progetto di illuminazione pubblica utilizzando la nuova tecnologia a led, che presenta svariati vantaggi rispetto a quella tradizionale, in primis un minor consumo energetico e una migliore qualità generale dell'effetto ottico.

Si tratta di un totale di 10 nuovi candelabri di cui 2 sulla strada Gesora, in quanto quello esistente dovrà essere eliminato, come indicato specificamente nel piano. I restanti 8, di altezza pari a 4 m, sono invece distribuiti a lato della nuova strada carrozzabile e del

camminamento.

Il pagamento di quest'opera sarà svolto tramite il "montante K" versatoci dalle AIL SA, evitando così di utilizzare la liquidità disponibile.

### **Opere di sottostruttura**

Le opere di sottostruttura contemplate dal progetto, per quanto concerne le reti di proprietà comunali, sono costituite dalla posa di nuove canalizzazioni per lo smaltimento delle acque reflue e dalla posa di una nuova condotta per l'approvvigionamento idrico.

### **Acquedotto**

In previsione di una futura ulteriore edificazione della zona è stata prevista la posa di una nuova condotta di acqua potabile in PE 100 per uno sviluppo totale di 190 m ca.

La nuova condotta verrà collegata alla predisposizione eseguita durante l'anticipazione dei lavori del 2014 partendo dal mappale nr. 708.

Al fine di migliorare l'erogazione dell'acqua e garantirne la disponibilità senza interruzione nel caso di lavori di manutenzione o sostituzione futuri, è stato previsto di completare la chiusura dell'anello estendendola fino a quella esistente su via Colombera (Ø 70 mm, acciaio), sostituendo la saracinesca esistente e posandone una nuova.

Sono previsti 3 nuovi allacciamenti, questi saranno eseguiti in PE Ø 40 mm, dotati della propria saracinesca e posati sino al nuovo confine di proprietà.

Il dimensionamento delle condotte dell'acqua potabile è stato effettuato dall'ing. Colombo, che si occupa di tutta la rete di approvvigionamenti idrico di Mezzovico-Vira.

### **Fognatura**

#### **Corrispondenza con il PGS**

La nuova strada in progetto occupa, per 25 m circa, il tracciato delle canalizzazioni miste esistenti, riportato nel PGS attualmente in vigore. Seppur il PGS stesso non prevede la sostituzione di queste condotte, si è ritenuto opportuno effettuare un'ispezione TV di tutte le tratte della zona.

L'ispezione televisiva effettuata ha messo in evidenza uno stato generale delle condotte assai precario e decisamente insufficiente per quanto concerne la tenuta stagna delle stesse. Si tratta, infatti, di condotte in calcestruzzo ormai datate e logore, le cui problematiche insieme con la necessità di sostituzione, erano stati messi in evidenza anche nell'ambito del progetto di massima della strada.

Alla luce di questo è opportuno inserire nel progetto i seguenti interventi e si è quindi deciso la sostituzione delle tratte di canalizzazioni come da progetto.

La tratta 10.1-18, esistente antistante alla chiesa sconsacrata e bypassata dalla nuova, sarà mantenuta quale allacciamento privato, in quanto ad essa sono allacciati alcuni scarichi (un bagno e i pluviali) provenienti dalla chiesa sconsacrata del mappale 699. Non sarà più quindi da annoverare tra le canalizzazioni di proprietà comunale.

Oltre agli interventi sopra riportati, motivati dallo stato di conservazione delle condotte posate, il progetto prevede l'estensione della rete fognaria ai nuovi mappali, non ancora edificati. Per questi mappali saranno predisposti gli allacciamenti privati, sino al limite delle proprietà, in maniera tale da evitare successivi scavi e rappezzi della strada in progetto. Il sistema d'evacuazione previsto dal PGS in vigore per questa zona risulta essere quello misto, quindi sia le acque luride, sia le acque meteoriche devono essere convogliate nel nuovo collettore posato, così come le acque di dilavamento della strada raccolte dalle griglie.

### **Altre opere da eseguire in contemporanea**

Durante le fasi di progetto è stato comunicato alle aziende l'intenzione di realizzare l'opera in questione richiedendo alle stesse il tracciato delle infrastrutture esistenti e l'eventuale interesse a partecipare ai lavori.

Le risposte ottenute sono di seguito riepilogate:

- le aziende Swisscom SA e AIL SA e Cablecom SA dispongono di infrastrutture posate in zona e hanno comunicato l'intenzione di posare nuovi cablaggi sotto la nuova strada;
- l'azienda Metanord SA nell'anticipazione dei lavori nel 2014 non ha posato infrastrutture.

L'intento specifico di queste richieste è quello di evitare assolutamente di dover effettuare delle scarifiche della nuova pavimentazione nei prossimi anni, per la posa di nuove infrastrutture.

Durante l'anticipazione dei lavori eseguiti nel 2014 sono stati posati tracciati della Swisscom, Cablecom e AIL per 24 metri.

### **Preventivo di spesa, finanziamento e tempistica d'esecuzione**

#### **Preventivo dei costi**

Il preventivo è stato calcolato sulla base di esperienze derivanti da interventi analoghi realizzati precedentemente o in fase di realizzazione. È stato suddiviso in 4 parti d'opera, tutte a carico del Comune:

- canalizzazioni (CAN)
- acqua potabile (AAP)
- camminamento pedonale (CPED), che include esclusivamente la parte pavimentata esterna alla strada carrozzabile.
- strada (STRADA).

Dai costi e quantitativi calcolati è stata detratta la quota parte a carico delle aziende *Swisscom SA*, *AIL SA* e *Cablecom*, cui competono gli scavi delle proprie sezioni di posa e il ripristino del terreno come esistente.

Gli oneri espropriativi da corrispondere ai privati sono stati calcolati assumendo un costo unitario per il terreno pari a 700 CHF/mq considerato valore attuale del mercato nel comparto. Tale prezzo unitario è stato applicato alla differenza tra espropri e cessioni, calcolata per ogni mappale.



**COMUNE DI MEZZOVICO-VIRA**  
**NUOVA STRADA IN LOCALITA' GESORA**  
**RIASSUNTO PREVENTIVO DI SPESA ottobre 2017**

1 OPERE DA IMPRESARIO COSTRUTTORE		CAN	AAP	CPED	STRADA
111	Lavori a regia	Fr. 4'500.--	800.--	810.--	6'300.--
113	Impianto di cantiere	Fr. 3'000.--	500.--	400.--	4'000.--
116	Abbattimento e sradicamento alberi	Fr. 0.--	0.--	0.--	1'400.--
117	Demolizioni e rimozioni	Fr. 1'000.--	700.--	750.--	6'200.--
151	Lavori per condotte interrate	Fr. 20'000.--	10'000.--	40.--	2'200.--
211	Fosse di scavo e movimenti di terra	Fr. 400.--	100.--	7'500.--	36'000.--
237	Canalizzazioni e opere di prosciugamento	Fr. 41'000.--	0.--	850.--	9'000.--
241	Opere di calcestruzzo eseguite sul posto	Fr. 0.--	0.--	2'000.--	36'000.--
<b>Totale parziale</b>		<b>Fr. 69'900.--</b>	<b>12'100.--</b>	<b>12'350.--</b>	<b>101'100.--</b>
Diversi e imprevisti, ca. 5 %		Fr. 3'495.--	605.--	618.--	5'055.--
<b>Totale opere da impresario-costruttore</b>		<b>Fr. 73'395.--</b>	<b>12'705.--</b>	<b>12'968.--</b>	<b>106'155.--</b>
2 OPERE DI PAVIMENTAZIONE					
111	Lavori a regia	Fr. 600.--	200.--	2'500.--	6'700.--
112	Prove	Fr. 0.--	0.--	0.--	1'100.--
113	Impianto di cantiere	Fr. 300.--	100.--	1'500.--	4'000.--
221	Strati di fondazione	Fr. 200.--	100.--	1'900.--	18'500.--
222	Selciati, lastricati e delimitazioni	Fr. 0.--	0.--	32'000.--	47'000.--
223	Pavimentazioni	Fr. 8'000.--	1'500.--	2'300.--	33'500.--
<b>Totale parziale</b>		<b>Fr. 9'100.--</b>	<b>1'900.--</b>	<b>40'200.--</b>	<b>110'800.--</b>
Diversi e imprevisti, ca. 5 %		Fr. 455.--	95.--	2'010.--	5'540.--
<b>Totale opere di pavimentazione</b>		<b>Fr. 9'555.--</b>	<b>1'995.--</b>	<b>42'210.--</b>	<b>116'340.--</b>
3 OPERE DA IDRAULICO					
111	Lavori a regia	Fr. 0.--	4'000.--	0.--	0.--
411	Condotte di approvvigionamento per acqua e gas	Fr. 0.--	21'000.--	0.--	0.--
<b>Totale parziale</b>		<b>Fr. 0.--</b>	<b>25'000.--</b>	<b>0.--</b>	<b>0.--</b>
Diversi e imprevisti, ca. 5 %		Fr. 0.--	1'250.--	0.--	0.--
<b>Totale opere da idraulico</b>		<b>Fr. 0.--</b>	<b>26'250.--</b>	<b>0.--</b>	<b>0.--</b>
4 OPERE DA METALCOSTRUTTORE					
<b>Totale parziale</b>		<b>Fr. 0.--</b>	<b>0.--</b>	<b>0.--</b>	<b>8'000.--</b>
Diversi e imprevisti, ca. 5 %		Fr. 0.--	0.--	0.--	400.--
<b>Totale opere da metalcostruttore</b>		<b>Fr. 0.--</b>	<b>0.--</b>	<b>0.--</b>	<b>8'400.--</b>
5 OPERE DA GIARDINIERE					
<b>Totale parziale</b>		<b>Fr. 0.--</b>	<b>0.--</b>	<b>400.--</b>	<b>3'000.--</b>
Diversi e imprevisti, ca. 5 %		Fr. 0.--	0.--	20.--	150.--
<b>Totale opere da giardiniere</b>		<b>Fr. 0.--</b>	<b>0.--</b>	<b>420.--</b>	<b>3'150.--</b>
6 ILLUMINAZIONE					
<b>Totale parziale</b>		<b>Fr. 0.--</b>	<b>0.--</b>	<b>6'000.--</b>	<b>14'000.--</b>
Diversi e imprevisti, ca. 5 %		Fr. 0.--	0.--	300.--	700.--
<b>Totale illuminazione</b>		<b>Fr. 0.--</b>	<b>0.--</b>	<b>6'300.--</b>	<b>14'700.--</b>
7 SEGNALETICA STRADALE E ARREDO URBANO					
<b>Totale parziale</b>		<b>Fr. 0.--</b>	<b>0.--</b>	<b>500.--</b>	<b>3'000.--</b>
Diversi e imprevisti, ca. 5 %		Fr. 0.--	0.--	25.--	150.--
<b>Totale segnaletica stradale e arredo urbano</b>		<b>Fr. 0.--</b>	<b>0.--</b>	<b>525.--</b>	<b>3'150.--</b>
8 SPESE TECNICHE, PROGETTI, APPALTI E DL					
<b>Totale onorario e spese tecniche</b>		<b>Fr. 18'000.--</b>	<b>9'000.--</b>	<b>14'000.--</b>	<b>56'000.--</b>
9 IVA 8.0 %, ARROTONDAMENTI					
<b>Totale IVA e arrotondamenti</b>		<b>Fr. 9'050.--</b>	<b>4'050.--</b>	<b>6'578.--</b>	<b>25'105.--</b>
10 ONERI ESPROPRIATIVI					
<b>Totale oneri espropriativi</b>		<b>Fr. 0.--</b>	<b>0.--</b>	<b>0.--</b>	<b>110'000.--</b>
<b>COSTO TOTALE IVA INCLUSA</b>		<b>Fr. 110'000.--</b>	<b>54'000.--</b>	<b>83'000.--</b>	<b>443'000.--</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO INTERVENTO</b>		<b>Fr. 690'000.--</b>			

7.

### **Sussidi cantonali**

L'intervento contemplato nel presente mandato è oggetto di richiesta di sussidi cantonali per quanto concerne le canalizzazioni. Le opere rientranti nella suddetta richiesta riguardano esclusivamente la tratta 10.4-10a, in quanto le restanti tratte, sostituite o bypassate, sono già state sussidiate.

La percentuale del sussidio cantonale ammonta al 10% del costo delle opere. Il costo della tratta 10.4-10a, lunga circa 30 m, può essere assunto pari a CHF 42'500, quindi deriva un sussidio cantonale di CHF 4'250.

### **Contributi di miglioria**

Secondo l'art. 3 cpv. 1 della legge sui contributi di miglioria (in seguito LCM), danno luogo a contributo in particolare anche le opere di urbanizzazione generale e particolare dei terreni. L'urbanizzazione particolare (o di dettaglio) comprende segnatamente il raccordo dei singoli fondi ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, nonché alle strade di quartiere aperte al pubblico.

Affinché sia imponibile l'opera deve procurare al singolo un vantaggio particolare (art. 1 cpv. 1 ed art. 5 cpv. 1 LCM) inteso quale reale ed oggettivo beneficio a carattere economico che, nel rapporto causa-effetto si ripercuota sul valore del fondo traducendosi in una plusvalenza realizzabile.

Il vantaggio particolare è presunto quando l'opera è finalizzata ad urbanizzare i fondi o a migliorarne l'urbanizzazione secondo uno standard minimo, oppure quando migliora in modo evidente la redditività, la sicurezza, l'accessibilità, la salubrità e la tranquillità dei fondi tenuto conto della loro destinazione, oppure ancora quando elimina o riduce inconvenienti ed oneri (art. 4 LCM; Messaggio cit., ad art. 5 p. 16-17). In quest'ottica gli autori e la giurisprudenza reputano che la costruzione e la sistemazione di strade, marciapiedi e posteggi siano opere che creano indubbi vantaggi particolari per le proprietà immobiliari servite giustificando quindi il prelievo di contributi di miglioria.

Secondo l'art. 7 LCM per le opere di urbanizzazione particolare il contributo non può essere inferiore al 70% della spesa determinante. Secondo l'art. 7 cpv. 3 LCM, la quota a carico degli interessati è stabilita nel piano di finanziamento; la relativa decisione dev'essere adottata dal legislativo comunale approvando i progetti e i preventivi, conformemente alle disposizioni dell'art. 13 cpv. 1 lett. G).

Il contributo a carico di ogni proprietario deve essere calcolato in funzione del vantaggio particolare che gli deriva. La valutazione del vantaggio dipende essenzialmente da un apprezzamento tecnico delle concrete circostanze di fatto, dovendosi stabilire per ciascun fondo l'entità dell'utile procurato dall'opera.

La natura dell'urbanizzazione, specialmente per quanto concerne la classificazione delle strade, si deduce dal piano regolatore. Il piano del traffico stabilisce la strada in oggetto quale strada di servizio e quindi è da considerare urbanizzazione particolare che impone un contributo minimo del 70%. Il prospetto dei contributi di miglioria da prelevare considererà anche la spesa sostenuta per realizzare il primo tratto delle canalizzazioni fino a cavallo dei mapp. no. 708 e 709.

Sarà pubblicato il prospetto relativo al prelievo dei contributi di miglioria, contro il quale vi

sarà la possibilità di presentare reclamo e successivamente ricorso, qualora il singolo proprietario si senta leso nei suoi interessi.

I contributi di miglioria saranno prelevati unicamente sui costi relativi alle opere d'accesso alla zona e non per il camminamento.

### **Contributi di costruzione**

Non entra in considerazione la legge sui contributi di miglioria bensì la legge d'applicazione alla Legge federale sulla protezione delle acque (LALIA).

Nel caso specifico, trattandosi di opere definite secondarie, sono previsti sussidi cantonali commisurati alla forza finanziaria del Comune.

Attualmente entra in considerazione la percentuale del 10%.

Sulla spesa netta il Comune dovrà prelevare dei contributi di costruzione da un minimo del 60% ad un massimo dell'80% della spesa netta a carico del Comune.

La percentuale di prelievo era stata fissata dal Consiglio comunale in occasione dell'adozione del regolamento delle canalizzazioni al 60%.

Riassumendo a livello generale, per le singole opere, si hanno le seguenti possibilità di finanziamento:

opere stradali	70%	contributi di miglioria
	30%	mezzi propri
acquedotto	70%	contributi di miglioria
	30%	mezzi propri
canalizzazioni	4%	sussidi cantonali
	57%	contributi di costruzione (60% sulla spesa restante)
	39%	mezzi propri

Presentiamo un riassunto del piano di finanziamento

	<b>Totale</b>	<b>Comune</b>	<b>Privati contr. miglioria / costruzione</b>	<b>Cantone sussidi</b>
<b>Canalizzazioni</b>	110'000	42'300	63'450	4'250
<b>Approvv. idrico</b>	54'000	16'200	37'800	
<b>Camminamento</b>	83'000	83'000		
<b>Strada</b>	443'000	132'900	310'100	
<b>Totali</b>	<b>690'000</b>	<b>274'400</b>	<b>411'350</b>	<b>4'250</b>

### Indicazioni sulle conseguenze finanziarie

L'art. 164b LOC stabilisce che i MM con proposte di investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune contengono indicazioni sulle conseguenze finanziarie. Sono di principio rilevanti gli investimenti che comportano una spesa netta superiore al 10% del gettito di imposta cantonale del Comune o a CHF 1 mio.

Di seguito le conseguenze finanziarie del credito che possono essere riassunte su base annua in:

Testo		Preventivo a carico del Comune (in CHF)	Costo (in CHF)
<u>Oneri gestione corrente</u>			
Ammortamento canalizzazioni	3%	105'750	3'173
Ammortamento ap	2.5%	16'200	405
Ammortamento camminamento	10%	83'000	8'300
Ammortamento strada	10%	132'900	13'290
Interesse	Valutazione basata con un tasso d'interesse dello 0.65%	274'400	1'784
Manutenzione	Per i primi 10 anni praticamente nulla ad eccezione della pulizia dei tombini		1'000
<b>Totale</b>			<b>27'952</b>

Il costo per ammortamenti andrà a decrescere nel corso degli anni (ammortamento sul valore residuo), ad eccezione degli ammortamenti sulle condotte della fognatura e dell'approvvigionamento idrico che sono fissati a quote lineari.

La situazione contingente permetterà di utilizzare la liquidità disponibile per finanziare l'investimento.

Per svolgere i lavori si valutano 5 mesi di lavoro.

### Procedura di costruzione della strada

Prima di iniziare i lavori di realizzazione della strada il progetto dovrà essere approvato in virtù alla Legge sulle strade.

### Acquisto del terreno

Dopo la conclusione della procedura di approvazione del progetto stradale, quando l'acquisto dei terreni e degli altri diritti necessari per la realizzazione del progetto stradale non possa avere luogo bonalmente, come ci si augura, si esegue la procedura di espropriazione ai sensi della Lespr. dinanzi al Tribunale d'espropriazione.

Terminata la procedura, sarà poi compito del Municipio far eseguire l'opera in base ai principi adottati dal Legislativo Comunale.

### Conclusioni e dispositivo di risoluzione

Viste le considerazioni sopra esposte vi invitiamo a voler

#### risolvere:

1. È approvato il progetto di urbanizzazione della zona Gesora, secondo i piani e i preventivi definitivi elaborati dallo studio Lucchini & Canepa ingegneria SA, Viganello.
2. È concesso un credito d'attuazione di CHF 690'000.
3. È fissata al 70% la percentuale dei contributi di miglioria da prelevare.
4. L'investimento sarà iscritto alle voci contabili no. 662.501.16, 770.501.20 e 771.501.20.
5. Il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2020.

Cordiali saluti.

Il Sindaco:



Mario Canepa

Per il Municipio



Il Segretario comunale:



Mirko Tamagni

Ris. mun. no. 447/2017

Allegato: planimetria del progetto

Il dettaglio del progetto e del preventivo di spesa sono visibili contattando la Cancelleria comunale

Per analisi e rapporto

Gestione	Petizioni	Edilizia/opere pubbliche
X		X