



COMUNE DI STABIO
MUNICIPIO

Stabio, 4 giugno 2019

Al
CONSIGLIO COMUNALE
di
Stabio

Risoluzione municipale no. 1504 del 03.06.2019

Per esame alle Commissioni Gestione e Opere pubbliche

MESSAGGIO MUNICIPALE No. 12/2019

Approvazione del progetto definitivo per la realizzazione della strada e del passaggio pedonale tra via Ronchi e via Pietane e stanziamento di un credito d'investimento di 155'000 Chf (iva inclusa) per la sua realizzazione

**Onorevole signor Presidente,
Onorevoli signori Consiglieri comunali,**

Con il presente messaggio il Municipio chiede al Consiglio comunale di approvare il progetto definitivo per la realizzazione della strada e del passaggio pedonale tra via Ronchi e via Pietane e lo stanziamento del relativo credito d'investimento di 155'000 Chf (iva inclusa) per la sua realizzazione.

1. Introduzione

Durante la seduta del Consiglio comunale del mese di aprile del 2018, nell'ambito dell'esame della mozione GUS 'Per un nuovo passaggio pubblico in mobilità lenta tra via Ponte di Mezzo e il comparto scolastico di via Luvee', era emersa la possibilità per il Comune di procedere dapprima all'acquisizione dei tratti di strada privati previsti nel Piano del traffico, come ad esempio la proprietà al mappale no. 681 RFD di Stabio (oggetto di uno specifico MM) che permetterebbe una migliore raggiungibilità del comparto delle Scuole medie per gli abitanti di San Pietro, prima di procedere a modificare il Piano del traffico inserendo nuovi percorsi pedonali.

Il nuovo collegamento tra via Ronchi e via Pietane permetterebbe un ulteriore miglioramento dei percorsi pedonali all'interno delle nostre strutture dedicati al raggiungimento delle strutture scolastiche, delle attività commerciali o delle zone di svago.

2. Miglioramento dei percorsi scolastici e messa in sicurezza della mobilità lenta

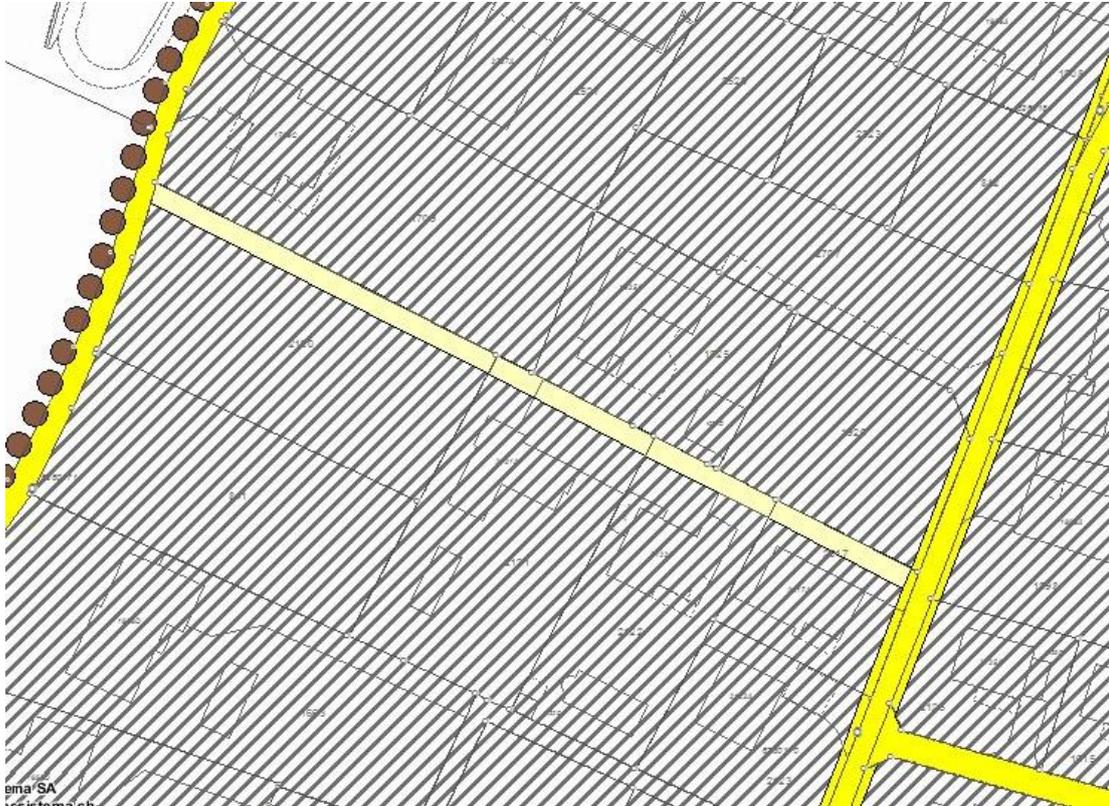
Il Municipio in questa Legislatura si è posto l'obiettivo di migliorare i percorsi scolastici e la messa in sicurezza del traffico lento. Tra i provvedimenti adottati dal Consiglio comunale o dal Municipio attraverso l'utilizzo della delega decisionale vi sono ad esempio:

- Formazione e prolungamento del marciapiede sulla strada cantonale;
- Realizzazione nuovo attraversamento pedonale di via Segeno all'intersezione con via Barico;
- Sbarramento via Cantonaccio;
- Introduzione di una nuova zona 30 km/h nel comparto scolastico;
- Messa in sicurezza delle intersezioni di via Montalbano con via Ligornetto, via Ligornetto con via Falcette e via Ponte di Mezzo con via Ligornetto;
- Riqualifica e moderazione del Piazzale Solza;
- Progetto d'introduzione dell'estensione della zona 30 km/h sulla strada cantonale di via Segeno;
- Messa in sicurezza dell'intersezione di via Arca con via Montalbano;
- Realizzazione percorso pedonale lungo via Pioppi;
- Realizzazione della nuova arteria stradale di via Falcette;
- Acquisizione del sedime al mappale no. 681 RFD di Stabio.

Alcuni di questi progetti sono in fase di realizzazione, altri purtroppo fermi a causa di procedure ricorsuali. L'acquisizione del sedime no. 681 RFD di Stabio sarà oggetto di uno specifico Messaggio municipale.

3. Piano del traffico

Il Piano del traffico prevede una strada di larghezza di 3 ml quale collegamento tra via Ronchi e via Pietane.



Il Municipio propone di realizzare quanto previsto dal PR unicamente nel primo tratto di strada per poi procedere nel secondo tratto verso via Ronchi alla realizzazione unicamente di un passaggio pedonale di larghezza 1.50 ml.

4. Situazione attuale e varianti analizzate

Allo stato attuale è presente un primo tratto di strada privata che collega le tre abitazioni esistenti.

Il Municipio ha analizzato due varianti. La prima, meno dispendiosa prevedeva il riscatto della strada attuale, un prolungamento della stessa di 6 ml e la realizzazione del nuovo percorso pedonale.

La seconda variante, adottata poi dal Municipio, prevede anche il rifacimento del primo tratto di strada affinché la nuova opera sia in linea con le caratteristiche tecniche da noi richieste.

5. Descrizione dell'opera

Strada

Si prevede il rifacimento totale della pavimentazione con rimozione dei sagomati e dell'asfalto esistenti e la posa di un nuovo strato di asfalto su tutta la lunghezza dell'intervento; le quote altimetriche della strada non verranno modificate ad eccezione del tratto davanti al mappale no. 2617 dove, la pendenza trasversale verrà invertita andando a convogliare l'acqua verso il muro del mappale no. 1926 RFD di Stabio. Il muro pertanto dovrà essere sottomurato per una lunghezza di 20 ml e si dovranno posare delle nuove griglie per la raccolta dell'acqua da collegare al collettore esistente. La griglia lineare esistente, davanti all'accesso del mappale no. 2617 RFD di Stabio verrà rimossa.

Per delimitare il suolo pubblico da quello privato sul piazzale del mappale no. 2121 RFD di Stabio verrà posata una fila di mocche.

Dal mappale no. 2121 RFD di Stabio e verso via Ronchi, per una lunghezza di 6 ml dal confine, e parzialmente sul mappale 2121 RFD di Stabio stesso, verrà realizzata una nuova pavimentazione in asfalto delimitata da mocche con lo scopo di consentire ai mappali no. 2120 e 1709 RFD di Stabio di accedere da via Pietane. Il prolungo della pavimentazione comporterà il rifacimento della pavimentazione in cemento del camminamento presente sul mappale no. 2121 RFD di Stabio, la demolizione dell'aiuola in sassi adiacente la scaletta di accesso all'abitazione e la sistemazione finale. Per l'evacuazione dell'acqua piovana è stata prevista una nuova griglia lineare sul limite della nuova pavimentazione collegata al pozzo più vicino.

Nuovo percorso pedonale

Dalla nuova pavimentazione e fino a via Ronchi verrà espropriata una fascia larga 1.50 ml; inizialmente, dove il terreno sale lievemente, verrà creato un tratto con calcestre delimitato da due mezzi tronchi di legno orizzontali posizionati a livello del suolo, mentre, dove la pendenza del terreno aumenta, si realizzerà una nuova scala a ripresa del naturale declivio dal terreno con gradini in legno di castagno delimitati da mezzi tronchi di legno a filo terreno da entrambi i lati. Ci sarà inoltre una staccionata di legno da un lato a protezione della scala; i pianerottoli della scala saranno in calcestre delimitati ai lati da mezzi tronchi di legno. Per l'evacuazione dell'acqua piovana sono state previste due griglie lineari; la prima, posizionata al piede della scalinata, e la seconda, al limite della nuova pavimentazione, disperderanno l'acqua nel verde a lato.

Illuminazione pubblica

Si prevede l'illuminazione del percorso pedonale e della strada con 9 candelabri, di cui tre posizionati sul sedime del muro esistente del mappale no. 1926 RFD di Stabio.

Nei costi illustrati a preventivo sono esclusi gli oneri per la fornitura e la posa dei candelabri e dei cavi. Gli interventi verranno finanziati tramite la gestione corrente delle AMS.

Manutenzione

L'onere di manutenzione che genererà la nuova strada e il nuovo percorso pedonale sarà sostenuto dall'Ufficio tecnico comunale. La nuova opera è infatti molto esigua rispetto alla rete stradale oggi presente che deve essere gestita dalla squadra esterna dell'Ufficio tecnico comunale.

6. Indennità esproprie

Il Municipio propone il pagamento di 200 Chf al metro quadrato.

Sono previsti i seguenti espropri:

- Mappale no. 1926 RFD di Stabio: 6 mq;
- Mappale no. 2120 RFD di Stabio: 92 mq;
- Mappale no. 2121 RFD di Stabio: 78 mq;
- Mappale no. 2122 RFD di Stabio: 60 mq;
- Mappale no. 2617 RFD di Stabio: 72 mq;

Per alcune proprietà, al momento della costruzione dell'abitazione unifamiliare, è stata sottoscritta una convenzione regolante la parziale cessione gratuita della superficie interessata dall'esproprio e il mantenimento degli indici edificatori. Dalla superficie totale espropriata bisognerà dedurre la parte interessata dal mantenimento degli indici edificatori (circa 132 mq). Il mappale no. 2120 RFD di Stabio ha concesso gratuitamente la superficie di 92 mq al Comune dietro il mantenimento degli indici edificatori.

L'Esecutivo comunale è consapevole del fatto che l'indennità proposta può essere ritenuta bassa, ma è la medesima indennità offerta da sempre per le espropriazioni in zona residenziale e la stessa è stata da molti proprietari accettata.

Rispetto alla zona industriale, dove il TRAM ha stabilito l'indennità dovuta, l'Esecutivo comunale resta in attesa di una sentenza che stabilirà in linea di principio le indennità che devono essere oggi riconosciute in zona residenziale, rimanendo pur consapevoli del fatto che diversi fattori entrano in gioco nella determinazione della corretta indennità.

7. Spese giuridiche

Il Municipio ha già incontrato i proprietari interessati dalla costruzione della nuova strada e del nuovo percorso pedonale. Taluni si sono dichiarati favorevoli altri verosimilmente osteggeranno il progetto e le indennità espropriative proposte. Ne consegue pertanto che è necessario prevedere una spesa per i costi giuridici che il Municipio dovrà sostenere.

8. Preventivo dei costi

Rifacimento totale della pavimentazione della strada

Installazione di cantiere	Chf.	2'000.00
Taglio, rimozione e sgombero pavimentazione esistente	Chf.	2'400.00
Rimozione e smaltimento sagomati, bordure, terra vegetale	Chf.	6'400.00
Creazione nuovo cordolo per allargamento accesso	Chf.	3'000.00
Creazione nuovo piano per pavimentazione in asfalto	Chf.	20'000.00
Pavimentazione in asfalto	Chf.	10'000.00
Fornitura e posa mocche	Chf.	3'600.00
Sottomurazione muro esistente	Chf.	4'000.00
Demolizione e rifacimento camminamento	Chf.	1'500.00
Formazione nuove caditoie	Chf.	7'000.00
Sistemazione varie	Chf.	4'000.00

Rifacimento totale della pavimentazione della strada Chf. 63'900.00

Nuovo percorso pedonale

Impianto di cantiere	Chf.	1'000.00
Creazione scala in legno	Chf.	2'550.00
Creazione percorso pedonale	Chf.	2'800.00
Creazione staccionata	Chf.	2'125.00
Sistemazione diverse e adattamenti	Chf.	2'000.00

Totale nuovo percorso pedonale Chf. 10'475.00

Nuova illuminazione

Scavo e posa tubazione	Chf.	17'000.00
Taglio muratura esistente per posizionamento candelabri	Chf.	3'000.00

Totale illuminazione Chf. 20'000.00

Diversi

Indennizzo siepe mappale no. 1926 RFD di Stabio	Chf.	1'000.00
Costatazioni fotografiche	Chf.	2'000.00
Verifica posizionamento termini	Chf.	3'000.00
Spese giuridiche	Chf.	10'000.00
Procedura di esproprio	Chf.	4'000.00

Totale diversi Chf. 20'000.00

Onorari

Progetto esecutivo e Direzione lavori	Chf.	12'000.00
<u>Totale onorari</u>	<u>Chf.</u>	<u>12'000.00</u>
<u>Totale</u>	<u>Chf.</u>	<u>126'375.00</u>
Iva 7.7%	Chf.	13'106.00
<u>Totale costo di costruzione (iva inclusa)</u>	<u>Chf.</u>	<u>139'481.00</u>
Indennità espropriative	Chf.	16'800.00
TOTALE CREDITO D'INVESTIMENTO (iva inclusa)	Chf.	155'000.00
<i>arrotondato</i>		

9. Contributi di miglioria

Principi generali

Il contributo di miglioria rappresenta una partecipazione del privato alle spese per oneri o impianti eseguiti dal Comune nell'interesse generale (pubblica utilità), che viene imposta alle persone o gruppi di persone cui le opere o gli impianti procurano vantaggi economici particolari. È uno dei mezzi di finanziamento di cui l'Ente pubblico dispone per l'adempimento dei compiti affidatigli dalla legge, in particolare per l'urbanizzazione tempestiva dei fondi di cui lo stesso è responsabile.

Normative vigenti

La Legge sui contributi di miglioria stabilisce che i Comuni **sono tenuti a prelevare i contributi** siffatti per le opere che procurano vantaggi particolari. Danno luogo a contributo, segnatamente, le opere di urbanizzazione generale e particolare dei terreni.

Urbanizzazione generale e urbanizzazione particolare

Per urbanizzazione generale s'intende l'allacciamento di un territorio edificabile ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, segnatamente alle condotte dell'acqua, dell'approvvigionamento energetico e delle acque di rifiuto nonché a strade ed accessi che servono direttamente il territorio edificabile.

L'urbanizzazione particolare comprende il raccordo dei singoli fondi ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, nonché alle strade di quartiere aperte al pubblico e alle canalizzazioni pubbliche. Il contributo è imponibile anche per il miglioramento o ampliamento di un'opera esistente, esclusi i lavori di manutenzione.

Per le opere di urbanizzazione generale la quota a carico dei proprietari non può essere inferiore al 30% né superiore al 60% e per le opere di urbanizzazione particolare inferiore al 70% della spesa

determinante. Qui di seguito l'art. 7 della Legge sui contributi di miglioria:

¹Per le opere di urbanizzazione generale la quota a carico dei proprietari non può essere inferiore al 30% nè superiore al 60% e per le opere di urbanizzazione particolare inferiore al 70% della spesa determinante; se la distinzione tra opere di urbanizzazione generale e particolare non è agevole, può essere stabilita una percentuale media.

Vantaggio particolare

Un vantaggio particolare è presunto specialmente quando l'opera serve all'urbanizzazione dei fondi ai fini dell'utilizzazione prevista, oppure l'urbanizzazione viene migliorata secondo uno standard minimo, rispettivamente quando la redditività, la sicurezza, l'accessibilità, la salubrità e la tranquillità dei fondi, tenuto conto della loro destinazione sono migliorate in modo evidente.

Il vantaggio deve essere:

- di natura patrimoniale e in principio convertibile in denaro; basta la possibilità di conversione, mentre non è necessaria la conversione concreta, ad esempio alienando il fondo o una sua parte;
- di natura durevole e non aleatoria;
- valutato secondo criteri oggettivi.

Conclusioni

La realizzazione del tratto stradale permette l'urbanizzazione di alcuni fondi di quel comparto da via Pietane, per taluni viene permesso un secondo accesso alla loro proprietà sempre da via Pietane, mentre per altri la realizzazione di questa strada migliora l'urbanizzazione del comparto. La nuova strada sarà infatti realizzata con le caratteristiche tecniche richieste dalle opere comunali e sarà pure illuminata.

Nella determinazione del contributo di miglioria si terrà in ogni caso conto delle proprietà che già oggi hanno un accesso.

Ne consegue pertanto che l'opera stradale prevista è da considerare un'opera di urbanizzazione generale.

Il Municipio per contro non intende procedere al prelievo di un contributo di miglioria sul tratto pedonale in quanto ritiene che questa opera sia d'interesse di tutta la collettività e non limitato ai fondi interessati dall'edificazione della nuova strada.

10. Finanziamento

Per il calcolo dell'onere finanziario è stato ipotizzato un costo dell'opera stradale di 95'000 Chf. Al costo per la pavimentazione della strada è stata aggiunta l'iva, gli onorari, una quota parte delle spese giuridiche e le indennità espropriative.

L'investimento genererà ammortamenti sul valore residuo (Art. 12 RGFC) per una percentuale del 10% per un importo pari a circa Chf. 9'500 annui a decrescere.

È da calcolare inoltre un onere per interessi passivi di Chf. 1'900 all'anno (applicando un tasso del 2%).

Globalmente quindi il nuovo investimento genererà inizialmente oneri supplementari in gestione corrente per circa Chf. 11'400.00 annui a decrescere. Se considerassimo la media dei prossimi vent'anni, l'investimento pesa in gestione corrente con un importo di 5'800 Chf/anno.

L'investimento sarà finanziato attraverso un incremento dell'indebitamento, visto che l'autofinanziamento prodotto non sarà sufficiente per coprire gli investimenti previsti dal Piano Finanziario.

	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10
Investimento lordo	155'000										
Contributo di miglioria al 70% (opera stradale)	60'000										
Investimento netto	95'000										
Ammortamento (10%)	9'500	7'650	6'885	6'197	5'577	5'019	4'517	4'066	3'659	3'293	2'964
Valore residuo	76'500	68'850	61'965	55'769	50'192	45'172	40'655	36'590	32'931	29'638	26'674
Interesse annuo (2%)	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900
Totale	11'400	9'550	8'785	8'097	7'477	6'919	6'417	5'966	5'559	5'193	4'864
	T11	T12	T13	T14	T15	T16	T17	T18	T19	T20	
Investimento lordo											
Contributo di miglioria al 70% (opera stradale)											
Investimento netto											
Ammortamento (10%)	2'667	2'401	2'161	1'945	1'750	1'575	1'418	1'276	1'148	1'033	
Valore residuo	24'007	21'606	19'445	17'501	15'751	14'176	12'758	11'482	10'334	9'301	
Interesse annuo (2%)	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	1'900	
Totale	4'567	4'301	4'061	3'845	3'650	3'475	3'318	3'176	3'048	2'933	

11. Disegno di risoluzione

Pertanto, restando a vostra disposizione per ulteriori ragguagli che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

- 1. È approvato il progetto stradale da via Pietane al mappale no. 2120 RFD di Stabio come da planimetria qui allegata;**
- 2. È stanziato un credito d'investimento di 155'000 Chf per la realizzazione dell'opera stradale e del nuovo percorso pedonale che collegherà via Ronchi con via Pietane, comprensivo delle indennità espropriative di cui al punto 4;**
- 3. Al Municipio è dato mandato di prelevare i contributi di miglioria al 70% sulla spesa determinante per l'opera stradale;**
- 4. Per l'espropriazione dei terreni necessari all'esecuzione dell'opera stradale e del percorso pedonale è stanziato un credito complessivo di Chf 16'800.00, corrispondenti all'indennità di Chf 200.—/m².**
- 5. Il credito d'investimento di cui al punto 2, iscritto al conto investimenti del Comune, deve essere utilizzato entro il 31.12.2022;**

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Simone Castelletti

Il Segretario

Claudio Currenti

Allegata: planimetrie PDef;



ESPROPRIO 1.50 m
NUOVO PERCORSO PEDONALE

