



6874 Castel San Pietro, 13 marzo 2013

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 06 / 2013 - ris. mun. n° 649 dell'11.03.2013

Richiesta di credito di fr. 466'000.00 per la costruzione di un posteggio sul fmn 1825 a Corteglia (via Piazz) con un parco giochi e un magazzino interrato

Signor Presidente del Consiglio Comunale,
Signore e signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione le richieste necessarie alla costruzione del posteggio pubblico di Corteglia sito in via Piazz, vicino alla ex scuola ed all'Oratorio San Nicola da Tolentino (fmn 1825), con la creazione di un piccolo parco giochi/area di svago e di un magazzino interrato di mq. 70.

Breve cronistoria

Le decisioni del Consiglio comunale

La variante di piano regolatore che pianifica i posteggi di Corteglia fu approvata dal Consiglio comunale il 24.04.2006 e dal Consiglio di Stato il 06.06.2007. Con la medesima decisione l'Esecutivo cantonale respinse i 4 ricorsi che furono presentati contro la pianificazione.

Il 31.07.2007 il Municipio pagò (decisione assunta in delega) il contributo per la sottrazione di territorio agricolo inerente al posteggio ubicato all'Orciolo.

L'11.10.2010 il Consiglio comunale ha approvato il credito per l'acquisto del terreno in zona Orciolo: contro il prezzo d'acquisto è tuttora pendente un ricorso al TRAM (il Tribunale d'espropriazione ha confermato l'offerta del Municipio) e di conseguenza il fondo non è ancora di proprietà comunale.

Successivamente, il 02.05.2011 il legislativo comunale ha approvato il credito per l'acquisto del fmn 1825 che qui ci concerne direttamente, che è ora di proprietà comunale.

La pianificazione

In termini generali gli stimoli per la pianificazione dei posteggi nei pressi dei nuclei di villaggio sono dati da

- la sempre maggiore motorizzazione;
- la volontà di portare ordine all'interno dei nuclei liberandoli il più possibile dalla presenza delle auto;
- favorire la qualità di vita e la salvaguardia del valore culturale di questi nuclei;
- le richieste da parte dei cittadini residenti nelle frazioni.

Con la costruzione dei posteggi questi obiettivi si concretizzeranno.

Da anni la volontà del Municipio, confermata anche dal Consiglio comunale che ha approvato lo scorso 10.12.2012 la mozione Galli, è di dotare tutti i nuclei di villaggio del territorio di una sufficiente area pubblica di parcheggio, per poi realizzare delle misure gestionali uniformi su tutto il territorio (segnaletica, regole di utilizzo dei posteggi, tariffe d'uso, ecc.).

Nel caso specifico di Corteglia, l'esigenza di posti auto pubblici che fu alla base della variante di PR, fu confermata dallo studio del fabbisogno futuro realizzato dall'ing. Fabio Janner sulla base delle norme tecniche che regolano la materia, emanate dall'unione dei professionisti svizzeri della strada (norme VSS).

L'effettivo fabbisogno, considerando l'occupazione media e non le situazioni eccezionali, fu calcolato prendendo in considerazione le superfici utili lorde e di posteggio, la loro ripartizione tra le zone edificabili e la possibilità o meno di ricavare i posti auto sulle proprietà private a pieno sfruttamento delle possibilità edificatorie.

La pianificazione che fu approvata dal Consiglio comunale ed è tuttora in vigore

1. **confermò il vincolo di posteggio pubblico** su parte del fmn 1825 per complessivi 13 posti auto (zona centrale);
2. **introdusse un vincolo AP** sul resto del fmn 1825 con destinazione giardino/parco giochi (superficie interessata ca. 320 mq);
3. confermò il vincolo di posteggio pubblico sul fmn 282 (parcheggio esistente con 10 posti auto) e fmn 579 (zona Ovest - ampliamento già previsto nel PR del 1994 limitato a 4 posti auto);
4. introdusse un nuovo vincolo di posteggio pubblico (zona Orciolo) sul fmn 646 per complessivi 30 posti auto (superficie interessata ca. 1150 mq) con riservazione di spazio per il punto raccolta rifiuti della frazione;

Nell'esame preliminare del Dipartimento del territorio, ricevuto il 22 giugno 2005, si giudicò positivamente la gestione complessiva della problematica a livello pianificatorio, ponendo comunque una serie di limitazioni per quanto riguarda la futura realizzazione pratica.

Il 30 gennaio 2012 il Municipio ha affidato il mandato al giovane architetto di Corteglia Luca Camponovo di sviluppare il progetto di massima per i 2 posteggi (P30 Orciolo e P13 con zona AP) e successivamente, il 24.10.2012, dopo l'esame di diverse soluzioni, all'arch. Camponovo è stato anche affidato lo sviluppo del progetto definitivo che ci è stato consegnato al 28.02.2013.

Camponovo collabora con lo studio d'architettura Trümpy e Bianchini di Riva San Vitale.

Il progetto di via Piazz

L'idea di progetto è quella di utilizzare materiali ecologici e di creare un impatto ambientale il meno invadente possibile mediante l'apporto di vegetazione.

Si lavora di conseguenza con dei terrapieni verdi sostenuti, dove necessario, da appositi fissaggi e semina di erba e piante.

Si propone di realizzare 11 posteggi (10 di larghezza standard e 1 per invalidi) con accesso da via Piazz.

Per rendere possibile questo accesso è necessario creare un terrapieno per portare a quota strada i nuovi posteggi.

Il Municipio intende sfruttare al meglio questo spazio creando un magazzino/deposito nel terrapieno, da destinare alle associazioni locali e al nostro UTC.

L'accesso veicolare al magazzino è garantito dalla sottostante stradina privata di cui siamo divenuti proprietari con l'acquisto del fmn 1825.

Per evitare problemi sia con il muro che con le fondazioni della ex scuola di Corteglia come pure con il muro in pietra naturale esistente a Sud (fmn 1217), si è optato per distanziare il terrapieno da ambo i lati dalle citate costruzioni e di adattare la nuova scarpata alla morfologia esistente dei manufatti.

La profondità dei posteggi è di 5.0 ml, ed è stato valutato uno spazio di manovra minimo di 6.0 ml verso il muro di confine con il fmn 287.

Lungo 3 lati è prevista una mascheratura del posteggio con siepe sempreverde.

La pavimentazione sarà permeabile, realizzata con blocchetti autobloccanti riempiti di ghiaia.

Per evitare lo spiacevole tremolio delle ruote si è pensato ad una pavimentazione autobloccante accostata e piena, da posare nel tratto di marciapiede lungo la via Piazz.

Una scaletta di accesso al parco giochi è ipotizzata lungo il muro a confine con il fmn 1217.

Il parco giochi è "minimalista", arredato con alcune panchine e un paio di giochi, con il terreno lasciato in linea di massima a conformazione e pendenza naturali. Si è prevista la messa a dimora di piante ed essenze locali allo scopo di mascheramento.

Il preventivo

Descrizione		Importo
1. Lavori preparatori	Fr.	20'000.00
2. Fossa	Fr.	25'000.00
3. Costruzione grezza	Fr.	105'000.00
4. Finestre, portoni, sigillature e isolamento speciali	Fr.	37'000.00
5. Impianti elettrici	Fr.	20'000.00
6. Impianti sanitari	Fr.	4'000.00
7. Pavimenti	Fr.	5'000.00
8. Giardini	Fr.	58'000.00
9. Pavimentazione	Fr.	47'000.00
10. Onorari	Fr.	97'500.00
11. Costi secondari e transitori	Fr.	4'000.00
12. IVA 8 %	Fr.	33'800.00
13. Imprevisti	Fr.	30'000.00
TOTALE	Fr.	486'300.00
./. Onorari già anticipati per progetti di massima e definitivo	Fr.	- 20'520.00
TOTALE PER RICHIESTA DI CREDITO		465'780.00
TOTALE ARROTONDATO	Fr.	466'000.00

Il preventivo va considerato in un affinamento +/- 10 % e comprende ogni voce di spesa ipotizzabile, come ad esempio la posa della segnaletica e di un parchimetro semplice con i relativi allacciamenti elettrici.

Naturalmente si procederà alla predisposizione ma non alla posa della colonnina, fino al momento in cui non si disporrà della necessaria base legale applicativa.

L'onorario è previsto completo per tutte le fasi dell'opera, il nostro UTC si prenderà però a carico gran parte della DL, lasciando ai progettisti esterni l'allestimento dei documenti per la domanda di costruzione, lo sviluppo dei piani esecutivi e la preparazione del materiale per gli appalti.

Gli onorari saranno ridotti di conseguenza.

La tempistica realizzativa potrà essere influenzata in modo importante da eventuali ricorsi in fase di domanda di costruzione o di appalto.

Il finanziamento e ricadute sulla gestione corrente del Comune (art. 164b LOC)

La legge prevede l'imposizione dei contributi di miglioria per la costruzione di posteggi. Essa pone però problemi assai delicati, dalla definizione del perimetro di imposizione alla molteplicità delle situazioni che possono verificarsi, ad esempio a seconda dell'attività esercitata negli edifici, di chi dispone e di chi non dispone di posteggi propri, di chi possiede l'automobile e chi no.

Il finanziamento della costruzione dei posteggi dovrà avvenire per mezzo del prelievo dei contributi sostitutivi, delle concessioni d'uso privativo (locazione con diritto del posto o meno) e del pagamento per mezzo dei parchimetri che appaiono in realtà assai più appropriati e diretti all'utente dell'infrastruttura pubblica e proporzionati all'uso.

Come noto sarà quindi necessario predisporre un'apposita regolamentazione applicabile a tutto il territorio comunale.

Le opere del genio civile, conformemente ai disposti dell'art. 158 LOC e all'art. 12 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni, sono ammortizzate con un tasso minimo del 10 %.

Pertanto gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento oggetto del presente messaggio ammontano a fr. 29'400.00 così ripartiti

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 10 % e ammonta inizialmente a fr. 46'000.00, per contro l'ammortamento medio annuo assomma a fr. 23'000.00 (tasso lineare del 5 %);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a fr. 4'600.00 (tasso 2 %).
- le spese di controllo, di gestione e di manutenzione dell'intera opera sono a carico della Polizia comunale e della squadra esterna del nostro UTC e possono essere valutate in un paio di migliaia di frs.

Per una valutazione dei possibili introiti del nuovo posteggio a pagamento si propone di ipotizzare un incasso mensile medio di ca. fr. 70.00 per 10 posteggi. Da quando funzionerà il sistema a pagamento si dovrebbero quindi incassare fr. 8'400.00 all'anno. Il valore effettivo sarà definito dal consiglio comunale nel futuro regolamento.

Ricordiamo che l'investimento comprende anche la realizzazione del parco giochi e del magazzino di 70 mq che non sono finanziabili con le tasse di parcheggio.

Il posteggio come tale si autofinanzia nel lungo termine.

I progetti e il preventivo di dettaglio sono a vostra disposizione presso la cancelleria comunale.

Il Municipio e l'Amministrazione rimangono a disposizione per eventuali informazioni.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è approvato il progetto per la creazione di un posteggio pubblico, di un piccolo parco giochi e di un magazzino sul fmn 1825 in via Piazz a Corteglia;
- è concesso un credito di fr. 466'000.00 per la realizzazione dell'opera;
- la spesa sarà contabilizzata al conto 600.501.06 "Posteggio Corteglia Chiesa";
- il credito concesso sarà da considerarsi decaduto se il cantiere non avrà inizio entro il 30.06.2014.

IL MUNICIPIO

allegati: planimetrie di progetto

Il presente messaggio viene demandato all'esame delle Commissioni della gestione e edilizia ed opere pubbliche



