



Funzionario | Patrick Nora  
e-mail | nora@altomalcantone.ch

Alle Signore e ai Signori del  
consiglio comunale di Alto Malcantone

Breno, 11 gennaio 2012

Ris. Mun. no. 09/12

### **MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 108**

***concernente la richiesta di un credito di Fr. 945'000 per l'urbanizzazione della zona "Sasséi" di Vezio***

Egregio signor Presidente,  
gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito complessivo di Fr. 945'000.- per l'attuazione di opere stradali e infrastrutturali in zona Sasséi, Vezio.

La richiesta in esame contempla l'approvazione di progetti e preventivi definitivi e la determinazione della percentuale di prelievo di contributi di migliona.

#### **1. Premessa**

Prima di addentrarci sugli aspetti prettamente tecnici-finanziari, reputiamo opportuno una breve retrospettiva storica.

La zona interessata è stata oggetto di due separati studi, il primo eseguito nel 1999 ed il secondo nel 2003.

In base a quest'ultimo studio, il progetto prevedeva dei costi inferiori (ca. Fr. 400'000.-) rispetto a quello in esame e ciò per alcuni aspetti: l'inesistenza di un Piano generale di smaltimento delle acque (PGS); il minimo intervento per l'erogazione dell'acqua; l'impiego del materiale di scavo in loco e l'evoluzione dei costi generali di costruzione.

Il Municipio licenziò in seguito il messaggio municipale no. 82/2010 riguardante l'adozione del PGS delle frazioni di Mugena, Vezio e Fescoggia unitamente al relativo piano di finanziamento, messaggio che venne approvato all'unanimità da questo Legislativo in occasione della sessione straordinaria del 30 marzo 2010.

#### **2. Introduzione**

Nel Piano Regolatore Comunale della sezione di Vezio, la località Sasséi, ubicata a monte della strada cantonale e dell'Oratorio, è inserita in zona edificabile, ma non dispone delle infrastrutture di base.



La zona Sasséi è infatti attualmente servita da una strada particolarmente tortuosa e stretta che sale in prossimità dell'Oratorio. È pavimentata con miscela bituminosa nella parte iniziale, mentre il resto del tracciato è in ghiaia.

Nella parte terminale della strada sono presenti due edifici, che accedono da questo tronco stradale con difficoltà evidenti.

Inoltre, l'asse stradale presenta una forte pendenza nella quale, in prossimità dell'Oratorio, si trova una curva a gomito che per essere superata si rende necessaria una doppia manovra.

L'urbanizzazione della zona richiede anche la costruzione delle sottostrutture primarie che devono essere dimensionate secondo le effettive esigenze come pure la realizzazione della condotta di distribuzione dell'acqua potabile.

Con la posa di una nuova condotta lungo la strada di servizio, che permetterà di allacciare le future edificazioni, sarà realizzato anche un anello con l'esistente condotta che scende dal serbatoio Roncaccio, ciò che favorirà la circolazione dell'acqua e di conseguenza la qualità del prodotto.

### 3. Descrizione del progetto

Il mandato per l'allestimento del progetto e del relativo preventivo di spesa è stato affidato, per incarico diretto, allo studio d'ingegneria Dazio & Gianini di Bedano.

La progettazione si è occupata delle seguenti tematiche:

- correzione e sistemazione stradale con illuminazione
- costruzione delle canalizzazioni comunali
- potenziamento rete di distribuzione dell'acquedotto

In sintesi i principali scopi perseguiti dal progetto sono:

- Risanamento del campo stradale che si trova in uno stato precario sia per quanto riguarda lo strato d'asfalto che la struttura portante sottostante, insufficiente nella qualità e negli spessori e non conforme alle normative. Il nuovo tracciato risponderà adeguatamente alle esigenze del traffico stradale e garantisce in particolare le necessarie misure di sicurezza.
- Completazione dell'arredo urbano, in particolar modo con la posa, dove necessario, di un'adeguata illuminazione progettata ed eseguita dalle AIL SA.
- Attuazione del nuovo concetto di smaltimento delle acque attraverso la separazione tra acque meteoriche e acque luride mediante la costruzione di una nuova condotta per raccogliere separatamente le acque luride rispettivamente le acque chiare e meteoriche. Tutti gli allacciamenti privati dovranno essere sistemati di conseguenza.
- Realizzazione degli intenti del piano dell'acqua potabile con la posa di una nuova condotta lungo la strada di servizio, che permetterà di allacciare le future edificazioni, sarà realizzato anche un anello con l'esistente condotta che scende dal serbatoio Roncaccio, ciò che favorirà la circolazione dell'acqua e di conseguenza la qualità del prodotto.

L'intervento prevede inoltre la formazione di una piazza di giro al termine della nuova strada. Al fine di contenere i costi, ma pure per esigenze tecniche, si è progettato uno scavo minore rispetto a quello previsto nell'ambito del raggruppamento terreni.

Occorre attirare l'attenzione che i contenuti dei progetti e le soluzioni scelte sono state presentate in occasione di una riunione intercorsa lo scorso 13 settembre 2011 alla presenza degli Ingegneri congiuntamente ai proprietari interessati. Le varie esigenze scaturite dai Privati sono state recepite e le soluzioni generalmente condivise.



#### 4. Part. No. 17 RFD Alto Malcantone, Vezio

Il tracciato, in generale, segue la superficie riservata e già di proprietà comunale, ad eccezione della parte iniziale in prossimità dell'Oratorio, proprietario di una fascia di terreno di cui al mapp. No 17 RFD Alto Malcantone, fraz. Vezio.

Per anticipare i tempi, il Municipio ritiene tuttavia più indicato avviare una discussione con il proprietario della particella per raggiungere un accomodamento nelle forme della permuta fondiaria.

Al momento dell'allestimento del presente messaggio il Municipio non dispone del progetto di rettifica dei confini, indicante in particolare la superficie come pure le spese per: l'allestimento di un piano di mutazione, l'onorari notarili e di trapasso.

Sulla scorta di quanto precede, il Municipio avrà la facoltà delegata, allorché fosse raggiunto un accordo bonale, di procedere alla prospettata operazione di rettifica in applicazione dei combinati disposti art. 30 lett. a del Regolamento comunale e 5a RALOC.

#### 5. Preventivo di spesa e ammortamento

Particolare attenzione è stata richiesta al Progettista nell'ambito dell'allestimento dei preventivi di costo. La prospettata opera, che figura nel preventivo 2012 e nel piano finanziario 2009-2012, comporterà un investimento complessivo per il Comune in un ordine di grandezza di Fr. 945'000 lordi.

Qui di seguito riproponiamo in sintesi, ed in una forma grafica il più possibile immediata la composizione del preventivo.

##### Opere in zona Sasséi:

a) <b>Canalizzazioni:</b>	opere da impresario - costruttore	Fr. 231'019.55
	opere di pavimentazione stradale	Fr. 6'665.25
	opere di fabbro	Fr. 3'248.65
	costi secondari e transitori	Fr. 3'564.00
	imprevisti e arrotondamenti	Fr. 20'450.35
	onorari	Fr. 45'052.20
		<hr/>
<b>Totale canalizzazione</b>		<b>Fr. 310'000.00</b>
b) <b>Acquedotto:</b>	opere da impresario - costruttore	Fr. 38'616.50
	opere da idraulico	Fr. 71'261.10
	opere di pavimentazione stradale	Fr. 1'427.75
	costi secondari e transitori	Fr. 540.00
	imprevisti e arrotondamenti	Fr. 10'366.65
	onorari	Fr. 22'788.00
		<hr/>
<b>Totale acquedotto</b>		<b>Fr. 145'000.00</b>
c) <b>Strada</b>	opere da impresario - costruttore	Fr. 282'506.40
	opere di pavimentazione stradale	Fr. 94'725.75
	opere di fabbro	Fr. 2'835.00
	opere di segnaletica stradale	Fr. 432.00
	costi secondari e transitori	Fr. 5'400.00
	imprevisti e arrotondamenti	Fr. 31'956.85
	onorari	Fr. 67'824.00
	costi per la procedura prelievo CM	Fr. 4'320.00
		<hr/>
<b>Totale risanamento urbano e stradale</b>		<b>Fr. 490'000.00</b>
<b>Investimento lordo complessivo zona Sasséi</b>		<b>Fr. 945'000.00</b>



A dipendenza dell'iter procedurale, riteniamo tuttavia opportuno fornire alcune indicazioni sulle conseguenze finanziarie per il nostro Comune:

a) *Oneri finanziari conseguenti all'investimento*

Principio di finanziamento delle opere d'investimento:

- a breve termine, utilizzo mezzi propri, secondo disponibilità di liquidità corrente;
- sussidiariamente, utilizzo linea di credito in conto corrente bancario e/o accensione prestiti bancari fissi.

L'onere finanziario relativo agli interessi passivi può variare a dipendenza del tempo d'avanzamento dei lavori e della durata di utilizzo delle tre varianti sopra elencate.

In merito ai costi preventivati è utile indicare che una quota parte importante (Fr. 179'306.-) è data dai costi di smaltimento del materiale esuberante alla discarica autorizzata situata a Mezzovico. Sulla questione il Municipio ha già avviato un esame su come impiegare al meglio questo materiale di scavo ai fini di un contenimento dei costi. E' assodato che individuare una zona nel nostro comprensorio rappresenterebbe un risparmio consistente sui costi di realizzazione delle opere. Il Municipio conscio del problema si è attivato per stringere possibili sinergie con Enti del nostro territorio.

E' opportuno, in fine, tenere conto che l'importo richiesto è frutto di una stima eseguita in base alle esperienze maturate dallo studio d'ingegneria incaricato in altri ambiti con un certo margine di riserva che dovrebbe ragionevolmente permettere di giungere a buon fine.

## **6. Rapporto contrattuale e controllo**

Per quanto concerne gli aspetti finanziari è un dato di fatto che all'allestimento di preventivi curati e ad una pianificazione attenta deve far riscontro un continuo e costante controllo dei costi nel corso dell'opera.

L'esperienza insegna che è proprio durante la fase concreta che si determina la validità di tutte le operazioni preliminari. L'allestimento del preventivo non dev'essere considerato unicamente ai fini dell'elaborazione della richiesta di credito, al contrario esso deve costituire un vero e proprio atto pianificatorio la cui relazione con l'avanzamento dei lavori dev'essere costantemente mantenuta al fine di porre il Committente in condizione di assumere tempestivamente i provvedimenti necessari (adeguamento del credito o dell'opera) allorché dovessero verificarsi degli squilibri.

Questo aspetto è disciplinato dalle norme professionali espressamente richiamate nel contratto d'appalto stipulato con il Progettista/DL quali elementi essenziali dello stesso.

## **7. Contributi di miglioria e sussidi**

### 7.1. Contributi di miglioria

Conformemente alle disposizioni della Legge sui contributi di miglioria del 24 aprile 1990 (LCM) il Comune è tenuto al prelevamento dei contributi di miglioria per le opere che procurano vantaggi particolari (art. 1 cpv. 1).

Danno luogo al contributo, in particolare (art. 3 cpv. 1 LCM) le opere di urbanizzazione generale e particolare dei terreni, le opere di bonifica e le ricomposizioni particellari.

La LCM non è applicabile alle opere riguardanti le canalizzazioni poiché le stesse, in quanto contemplate nel Piano Generale di Smaltimento delle acque, soggiacciono alla Legge d'applicazione della LF contro l'inquinamento delle acque (LALIA) e vengono finanziate attraverso i contributi di costruzione delle canalizzazioni.



Con urbanizzazione generale si 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 e accessi che servono direttamente il territorio edificabile (art. 3 cpv. 2 LCM). L'urbanizzazione particolare comprende invece il raccordo dei singoli fondi ai rami principali degli impianti d'urbanizzazione, nonché alle strade di quartiere aperte al pubblico ed alle canalizzazioni pubbliche (art. 3 cpv. 3 LCM), come nel caso concreto.

Il contributo è imponibile anche per il miglioramento o l'ampliamento di un'opera esistente, esclusi i lavori di manutenzione (art. 3 cpv. 4 LCM).

Un vantaggio particolare è presunto specialmente quando (art. 4 cpv. 1 LCM): l'opera serve all'urbanizzazione dei fondi ai fini dell'utilizzazione prevista, oppure l'urbanizzazione viene migliorata secondo uno standard minimo (lett. a).

Per il calcolo dei contributi sono determinanti le spese totali d'esecuzione o di acquisto dell'opera, comprese quelle per i terreni necessari, le indennità, i progetti, la direzione dei lavori e gli interessi di costruzione; eventuali sussidi sono invece da dedurre (art. 6 LCM).

Per le opere di urbanizzazione particolare la quota a carico dei proprietari non può essere inferiore al 70% della spesa determinante.

La determinazione sul principio e sulla percentuale di prelievo di contributi di miglioria spetta all'organo Legislativo comunale. Il Comune dispone di principio di una grande libertà nell'ambito dell'applicazione della LCM, che gli è affidata dal legislatore cantonale, e pertanto di autonomia protetta. Questa prerogativa non solleva però il Comune dall'obbligo di interpretare ed applicare correttamente le definizioni e le disposizioni contenute nella legislazione cantonale.

Il completo rifacimento della superficie stradale si configura, a mente dello scrivente Municipio, quale opera di urbanizzazione particolare. Trattandosi di un'opera di urbanizzazione particolare, ai sensi dell'art. 7 della Legge cantonale sui contributi di miglioria, il Municipio propone di adottare l'aliquota di imposizione minima del 70%. In tal modo nelle casse comunali confluirebbe comunque la non trascurabile somma di Fr. 343'000.-. Resta inteso che la quota sarà ripartita in base al vantaggio particolare derivante dall'opera, per ogni singolo fondo.

Alle opere prettamente stradali si accompagnano, come detto, anche le necessarie infrastrutture quali l'acquedotto. A tal proposito occorre indicare che il principio di applicare dei contributi di miglioria anche per dette opere sussiste. Infatti, per costante giurisprudenza, il TRAM (Tribunale cantonale amministrativo) indica che *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<sup>1</sup>. 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., p. 16-17).*

Seppur la zona sia già parzialmente edificata ed esistono delle condotte di distribuzione dell'acqua, alquanto vetuste, il Municipio ha deciso di por mano a degli interventi per ovviare alle carenze in-

<sup>1</sup> Messaggio concernente la nuova LCM del 13.6.1984, p. 21; Brenni/Sciarini, *Contributi di miglioria applicazione secondo la nuova legge del 24.4.1990 in RDAT II-1993 p. 319*; Crespi, *Il contributo di miglioria e la sua imposizione nel comune ticinese*, 1963, p. 66; Marantelli-Sonanini, *Erschliessung von Bauland*, Diss. 1997, p. 98; Ruch, *Die Bedeutung des Sonder Vorteils im Recht der Erschliessungsbeiträge in Zbl 1996 p. 529 ss*; Zaugg, *Steuer, Gebühr, Vorzugslast in Zbl 1973 p. 217, 221*; Otzenberger, *Die Grundeigentümerbeiträge im Kanton Luzern*, Diss. 1976, p. 3-5; Rhinow/Krähenmann, *Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband*, 1990, Nr.111 B Ib; Reitter, *Les contributions d'équipement plus particulièrement en droit neuchâtois*, th. 1986, p. 58; DTF 99 Ia 594 c. 3a, 122 I 305 c. 4b; RDAT I-1991 no. 64, II-1998 no. 29



frastrutturali, soprattutto migliorando l'urbanizzazione delle proprietà che vi sono ubicate (art. 4 cpv.1 let. a LCM). I fondi serviti, così dotati dei requisiti indispensabili per poter essere sfruttati conformemente alla loro destinazione, trarranno indubbi benefici dalla costruzione di una nuova strada ritenuta che la sua accessibilità e gli allacciamenti agli impianti pubblici apporteranno un miglioramento. Infatti, il progetto prevede che la condotta verrà sostituita con una nuova che consentirà una capacità idraulica, sia per l'erogazione all'utenza sia per i futuri insediamenti, più confacente. In particolare, alcuni di questi fondi serviti trarranno un vantaggio visto che saranno posate delle nuove tratte di acquedotto che potranno allacciarsi ai collettori per la distribuzione di acqua potabile. Inoltre, con la posa della nuova condotta sarà anche possibile il riordino degli allacciamenti privati.

Visto quanto sopra, l'opera prospettata non si configura quale semplice intervento di manutenzione, bensì costituisce sostanzialmente un vantaggio particolare (miglioramento a livello di approvvigionamento idrico) inteso quale reale ed oggettivo beneficio a carattere economico. Pertanto, si ritiene dunque di poter dar luogo al prelevamento dei contributi di miglioria.

Per quanto riguarda l'ammontare dei contributi di miglioria da prelevare si rinvia all'art. 9 LCM. Possiamo aggiungere che per tracciare il comprensorio imponibile di contributi, compito che spetterà al Municipio, si dovrà ponderare le caratteristiche dell'opera per rapporto al territorio circostante ed alla destinazione dei singoli fondi affinché, conformemente allo scopo del contributo, nel perimetro siano incluse solo le proprietà che, in esito alla valutazione, risulteranno realmente avvantaggiate.

## 7.2. Sussidi

Conformemente alle disposizioni della Legge d'applicazione della Legge federale contro l'inquinamento delle acque (LALIA) le opere riguardanti la separazione delle condotte di evacuazione delle acque di rifiuto beneficiano di un sussidio cantonale commisurato alla forza finanziaria del Comune promotore.

Dai dati in nostro possesso, si prospetta che il nostro Comune possa beneficiare di un'aliquota minima di sussidiamento corrispondente al 40% della spesa.

Secondo l'art. 164 b) LOC è fatto obbligo al Municipio di esporre le conseguenze finanziarie del credito su base annua (investimento lordo fr. 455'000, dal quale sono dedotti i sussidi cantonali previsti di Fr. 180'000 rispettivamente i contributi di miglioria di Fr. 60'000).

Nella fattispecie è stata valutata la seguente spesa:

Testo	investimento netto	Costo
Ammortamento (2.5%)    Ammortamento LOC (40 anni)	fr. 215'000.00	5'375.00
Interesse (1%)            Tasso interesse medio	fr. 215'000.00	2'150.00
<b>Totale finale (onere netto sulla gestione)</b>		<b>7'525.00</b>

Osserviamo che il costo del 50 % delle opere di pavimentazione e l'onere inerente agli allacciamenti privati non saranno, per contro, sussidiati dal Cantone; per quanto riguarda questi ultimi il Comune incasserà dai privati una tassa conformemente all'art. 51 del Regolamento comunale per l'erogazione d'acqua potabile (del 31 luglio 2009).

Non di meno, occorre ricordare che per la realizzazione degli acquedotti e delle canalizzazioni il nostro Comune avrà inoltre l'opportunità di chiedere gli aiuti previsti dalla Legge sulla perequazione intercomunale (LPI).



## 8. Coinvolgimento delle commissioni legislative

In relazione agli interventi proposti e all'importante investimento prospettato, abbiamo ritenuto più che opportuno coinvolgere le commissioni della gestione dell'edilizia e opere pubbliche. Le commissioni sono state convocate in una seduta congiunta, tenutasi lo scorso 20 dicembre e alla quale hanno partecipato per l'Esecutivo il Sindaco Curzio Sasselli ed il Vice Sindaco Dante Morenzoni nonché il Segretario comunale ed il tecnico Edio Morenzoni. Dai commissari sono pervenute alcune osservazioni e suggerimenti. In linea di principio si sono espressi favorevolmente sul progetto, che si auspica si riconfermi nei rapporti commissionali.

## 9. Conclusioni

Queste opere di urbanizzazione, se questo Consesso lo vorrà, daranno adito al Municipio di intervenire mettendo così a disposizione un percorso stradale completo delle strutture in ossequio agli intendimenti pianificatori e ciò anche in previsione di future possibili nuove edificazioni. Dal canto suo, esso è determinato e motivato a procedere celermente nella realizzazione dei lavori, che da svariati anni attendono attenzione.

Resta inteso che i lavori potranno iniziare una volta stanziato il credito e non appena si disporranno delle necessarie autorizzazioni e con la crescita in giudicato delle varie decisioni. Le opere saranno evidentemente attribuite nel rispetto della Legge sulle commesse pubbliche. Anche per quanto riguarda le opere di sistemazione della rete stradale in discussione, con i vari interventi contemplati nel progetto, sottostrutture escluse, saranno soggetti alla pubblicazione a norma della Legge sulle strada.

Con la definizione del programma definitivo dei lavori si presterà pure la massima attenzione alle esigenze della zona, evitando al massimo la chiusura prolunga dei vari segmenti, valutando la possibilità di realizzare misure temporanee con la realizzazione di parcheggi provvisori, apposite garanzie per i servizi di soccorso, ecc.

Inoltre, nei confronti dei cittadini interessati il Municipio assicurerà la promozione, come d'abitudine, dell'informazione necessaria.

Con queste considerazioni, a completa disposizione per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari in sede di discussione, vi invitiamo a voler approvare il presente messaggio con l'adozione della proposta di decisione che segue.

Con ogni ossequio.

Il Sindaco:

Curzio Sasselli

Per il Municipio



Il Segretario:

Patrick Nora

Allegati:

- planimetria (allegato A)
- 6 risultanze fotografiche (allegato B)

Per analisi e rapporto:

Gestione	Petizioni	Edilizia/opere pubbliche
X		X