

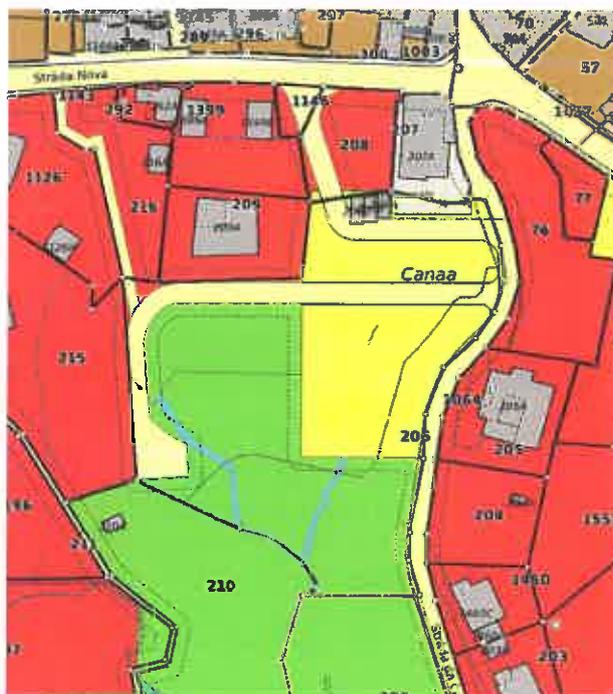


# COMUNE DI AROGNO

**MM N. 2/2022**

**CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO LORDO DI  
CHF 1'478'000.-- PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO  
POSTEGGIO PUBBLICO E SISTEMAZIONE AREA PUBBLICA  
AI MAPP. 206 - 208 E 1146 RFD**

**E RICHIESTA DI CREDITO DI CHF 41'000.- NECESSARIO  
PER ACQUISTARE IN VIA ESPROPRIATIVA – mq 837 dal  
mapp. 200 RFD e mq 1187 dal mapp. 210**



Arogno, marzo 2022/iw  
Ris.mun. 28.03.2022, no. 150

*Commissioni d'esame: Commissione Gestione E Commissione Opere Pubbliche*

Gentile Signora Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori, Consiglieri Comunalì,

Con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta di un credito per la realizzazione della nuova area di parcheggio pubblico in località Peschiera sottostante la Casa comunale al mapp. 206 RFD con relativa strada di accesso dalla strada cantonale ai mappi 208 e 1146, la sistemazione dell'area di interesse pubblico, il nuovo terrapieno a sud ed il collegamento pedonale tra l'area di parcheggio/area pubblica con il riale Canaa.

## PREMESSA E BREVE CRONISTORIA

Occorre osservare che l'area oggetto d'intervento è vincolata a livello pianificatorio, in parte come strada pubblica, in parte come parcheggio pubblico e in parte ancora come area con attrezzature d'interesse pubblico.

Quanto proposto e descritto tiene inoltre conto delle richieste espresse nell'avviso cantonale no. 56-20 sul precedente progetto (MM 15/2019) approvato dal legislativo il 20.1.2020 e coerente con i vincoli di PR.

Il progetto votato a suo tempo, era stato sottoposto alla Divisione delle costruzioni di Bellinzona, per esame e preavviso. La Sezione dello sviluppo territoriale, nell'ottobre 2020, si era espressa in maniera negativa rispetto al progetto stradale presentato, indicando al Comune di voler provvedere nella zona ad ovest, ove attualmente sorge il parcheggio sterrato, a definire concretamente la destinazione della zona riservata alle attrezzature di interesse pubblico.

A loro giudizio il progetto del nuovo parcheggio pubblico deve essere comprensivo della sistemazione a giardino pubblico /area di svago della superficie sterrata attualmente adibita a parcheggio, in modo da assicurare una coerenza ad una riqualifica di questo comparto, altrimenti destinato ad assicurare ad intera superficie adibita allo stazionamento di veicoli e contraria al PR così come approvato dal Consiglio di Stato.

Le richieste formulate nel presente Messaggio municipale, sono pertanto legate anche all'attuazione di quanto previsto dal PR, ossia la costruzione del nuovo tracciato alternativo di ingresso, dalla strada cantonale in direzione del parcheggio (costruzione della strada di servizio che prevede infatti l'attraversamento dei fondi 208 e 1146 RFD di proprietà comunale).

Dal profilo formale l'attuale progetto **annulla e sostituisce** quello precedentemente votato dal Legislativo il 20 gennaio 2020: "MM 15/2019 concernente l'approvazione del progetto definitivo per la realizzazione del parcheggio pubblico con strada di accesso al mapp. 206 RFD e relativa richiesta di un credito di costruzione di Fr. 683'000.-" lordi

ad eccezione dei costi finora sostenuti e legati alla progettazione precedente (stato al 31.12.2021 CHF 96'021.22).

## DESCRIZIONE DEL NUOVO PROGETTO

Preso atto di quanto indicato sul preavviso cantonale, l'Esecutivo ha quindi intrapreso i passi necessari, affidando l'incarico allo studio d'architettura Matteo Huber (anche pianificatore comunale) di allestire il nuovo progetto definitivo in collaborazione con lo studio d'ingegneria Holinger SA, Besazio.

Il nuovo progetto datato marzo 2022 propone quanto segue:

- *Strada di accesso dalla cantonale (ai mapp. 208, 1146)*
- *ZONA EST: formazione area parcheggio pubblico*
- *ZONA OVEST: sistemazione area di interesse pubblico*
- *ZONA SUD: nuovo terrapieno e collegamento pedonale area posteggio/area pubblica con il riale Canaa.*

Il progetto propone la costruzione di una nuova strada di accesso, che collega la strada cantonale alla strada comunale per Devoggio, che verrà utilizzata per accedere al futuro parcheggio.

Oltre alla strada è prevista la formazione di un'area di parcheggio sottostante la casa comunale, sul mapp. 206 zona Est con una superficie di 2'000 m<sup>2</sup>, e di una zona (Ovest) verde destinata allo svago della popolazione e attrezzata con vasche per orti pubblici rialzati.

Nel versante Sud dell'area di progetto è prevista la realizzazione di un terrapieno con i seguenti interventi:

- Riutilizzo in loco del materiale di scavo di cantiere
- Formazione di un'area naturalistica per la formazione di un frutteto lungo il pendio di progetto
- Formazione di un camminamento pedonale di collegamento della zona superiore con il riale Canaa
- Rinaturazione del riale Canaa, secondo uno studio separato dal presente progetto.

Questi interventi sono tutti correlati fra di loro. Non solo mirano a realizzare un'opera unitaria ed omogenea ma pure si sostengono a vicenda con la gestione e l'impiego del materiale asportato per la realizzazione del posteggio da una parte e del pendio sottostante d'altra parte.

## STRADA DI ACCESSO

La strada di progetto ha una lunghezza di 120 m con partenza dalla strada cantonale e raccordo alla strada comunale per Devoggio (Stràda da Campànn).

Con la realizzazione di questa via si potrà eliminare l'attuale accesso dalla strada cantonale alla strada per Devoggio, rendendolo pedonale con la posa di paletti di sbarramento.

La tratta iniziale sarà costruita sui fmn 208 e 1146 a ridosso delle proprietà confinanti (fmn 209 e 1399). Ciò impone la formazione di muri di sostegno in calcestruzzo in corrispondenza dei confini di proprietà. L'area tra la strada e la casa comunale potrà essere adibita a parcheggio per moto e biciclette, e per posteggi destinati al personale comunale.

## AREA DI PARCHEGGIO - ZONA EST

---

Il piazzale ha una superficie di oltre 2'000 m<sup>2</sup> e sarà disposto su quattro livelli: il superiore a livello della nuova strada comunale di accesso, il primo intermedio con la strada di servizio dei parcheggi, il secondo intermedio sempre a servizio dei parcheggi e il livello inferiore a confine con il terrapieno.

Le zone di transizione tra i livelli sopra menzionati saranno zone verdi alberate; le aree di sosta (stalli) avranno pendenza longitudinale del 2.5/3% con rampe di collegamento dei livelli intermedi con pendenza longitudinale del 6%.

Sono previsti 67 stalli per le aree di sosta di cui due per disabili, è previsto inoltre il basamento per la predisposizione di una colonnina di ricarica per le auto elettriche (la posa della stessa potrà avvenire in fase esecutiva o anche dopo la realizzazione del parcheggio). Il parcheggio sarà dotato di un parchimetro collettivo con una colonnina per il pagamento da ubicato nell'area di sosta delle moto e delle biciclette.

### *Area di sosta*

I grigliati di cemento permetteranno la dispersione delle acque meteoriche di superficie. Saranno delimitati dall'area di manovra mediante mocche a filo strada e, in corrispondenza delle zone verdi, mediante cordonetti. Gli stalli saranno delimitati con dadi autobloccanti in calcestruzzo colorato.

### *Parcheggio disabili*

Ciascuna delle due aree di sosta ha una larghezza di 3.5 m, la pavimentazione sarà realizzata in miscela bituminosa.

### *Strada di servizio e aree di manovra*

Il tracciato della strada di servizio è quella ripresa dal PR, avrà una larghezza di 5.75 m laddove funge anche da area di manovra per i posteggi adiacenti mentre si restringerà a 5 m nella zona inferiore (Ovest). La rampa di collegamento delle due zone a differente livello altimetrico avrà una pendenza longitudinale inferiore al 9%.

In corrispondenza del filo superiore della rampa è prevista la posa di un dissuasore automatico a scomparsa, necessario per limitare il traffico veicolare alla strada inferiore solo a beneficio degli accessi dei fondi serviti.

### *Scarpate, zona verde e parapetto di sicurezza*

Le scarpate di raccordo del piazzale con la strada comunale di accesso saranno eseguite con riporti di terra naturale, laddove la pendenza sia inferiore a 2/3, mentre per pendenze superiori si eseguiranno rilevati in terra rinforzata o, nel caso di pendenze di 60°/70°, in terra armata tipo TerraMur2 (SYTEC). Le zone a verde, pendio, zone di transizione tra gli stalli saranno rinverditi e piantumati con cespugli e piante di basso fusto.

Il perimetro tra i posteggi e le aree di manovra con la zona verde, a ridosso delle scarpate, sarà delimitato con la formazione di un parapetto di sicurezza con montanti in acciaio

zincato e traversi in castagno.

#### *Movimenti di terra*

Il progetto prevede un consistente volume di scavo, quantificato in ca 2'800 m<sup>3</sup>, che verrà riutilizzato (riporto) per la formazione del terrapieno a Sud. Tale operazione permetterà di ridurre al minimo i trasporti verso l'esterno oltre agli evidenti benefici economici dovuti al risparmio nei trasporti e nelle relative tasse, anche in termine di tempistiche, minor traffico di autocarri durante i lavori e soprattutto una sostenibilità ecologica.

I due interventi, scavo e riporto, dovranno essere eseguiti in parallelo, con l'obiettivo di utilizzare all'interno del cantiere un'area per il deposito provvisorio del terreno da riutilizzare a tappe per la formazione del terrapieno.

#### *Muri in cemento armato*

A confine con i fmn 209 e 1399 sarà realizzato un muro in cemento armato per compensare il dislivello tra la situazione proposta dal progetto e il prato sottostante privato

#### *Smaltimento acque meteoriche*

L'area interessata al progetto è attraversata da una canalizzazione comunale delle acque meteoriche, realizzata nell'ambito dei lavori di rifacimento delle canalizzazioni nel nucleo.

#### *Area di sosta*

La pavimentazione di sosta sarà drenante e permetterà la dispersione dell'acqua meteorica dell'area degli stalli, sgravando il carico idraulico immesso nella canalizzazione comunale delle acque meteoriche.

#### *Area di manovra*

La pendenza delle corsie permetterà la dispersione dell'acqua sulla superficie drenante dell'area di sosta. Le caditoie sui piazzali si troveranno a valle dei parcheggi e fungeranno da gronda per lo smaltimento delle acque meteoriche per le quali non è possibile la dispersione. Le caditoie sono allacciate ai pozzetti d'ispezione o direttamente alla canalizzazione comunale delle acque meteoriche esistente.

### **ZONA OVEST – AREA DI INTERESSE PUBBLICO**

---

Il PR prevede la formazione della strada a servizio dei fondi adiacenti al tracciato e di un'area di interesse pubblico.

La strada verrà eseguita fino alla piazza di giro; il ciglio destro della carreggiata stradale sarà delimitato dai confini delle proprietà private e il ciglio sinistro da cordoli. La restante area sarà prevalentemente finita a prato con la formazione di collinette verdi e una zona per la realizzazione di orti rialzati che hanno il vantaggio di essere più facilmente lavorabili.



Esempi di orti rialzati

## ZONA SUD - FORMAZIONE NUOVO TERRAPIENO

La formazione dell'area di parcheggio comporta lo scavo dell'attuale sedime per un volume di ca 2'800 m<sup>3</sup> che verrà riutilizzato per il profilamento del nuovo terrapieno a Sud, a valle del parcheggio, tra l'area pubblica ed il riale Canaa.

Il pendio esistente, sul quale verrà costruito il nuovo terrapieno, è stato realizzato alcuni decenni orsono con la formazione di un deposito di materiale di cui non si conosce la tipologia né la sua idoneità statica. La mancanza di informazioni del pendio esistente comporta la realizzazione di alcune opere preliminari quali lo scolturamento della superficie (rimozione di eventuale terra vegetale non portante), la preparazione alla base del piano di fondazione per l'appoggio del terrapieno ed il dissodamento della scarpata esistente per la formazione dei piani di appoggio statico del rilevato di progetto. Alla base del terrapieno, oltre al piano di posa, si eseguiranno i sondaggi necessari per la verifica delle quote altimetriche dei tubi esistenti delle acque meteoriche al fine di verificare la fattibilità, richiesta dal progetto, per la rimessa a cielo aperto delle acque meteoriche del riale esistente alla fine del rilevato di progetto.

I lavori di dissodamento prevedono scavi per il profilamento della scarpata esistente di ca 1'700 m<sup>3</sup>, volume interamente riutilizzato per la formazione del pendio rinforzato di progetto che prevede, lungo l'asse di maggior sviluppo, la formazione di alcuni pianori ubicati a differenti quote altimetriche distanti ca 3.5 m l'uno dall'altro. I pianori sono collegati con scarpate aventi una pendenza media di ca 35°. I pendii saranno stabilizzati con la posa di geo-griglie di rinforzo del sottosuolo disposte a strati e a "pacchetti" di 60/80 cm. Questo è un intervento da realizzare in concomitanza con il riempimento accurato del materiale di scavo.

Lungo il pendio verrà realizzato un percorso pedonale in legno-cemento per il camminamento dall'area in zona Ovest con il riale sottostante. I pianori verranno piantumati con ca 20-25 alberi da frutto per la formazione di un frutteto pubblico con l'intento di creare una zona di svago e di incontro accessibile alla popolazione per osservare la natura, passeggiare, rilassarsi e raccogliere i frutti che maturano nel corso dell'anno. Si planteranno specie diverse, tra cui pruni, meli, noci, ciliegi, peschi, per cercando di valorizzare le specie che meglio si adattano al territorio.

La creazione del terrapieno, oltre che a riqualificare una scarpata attualmente di nessuna utilità e poco decorosa, permette di avere quei vantaggi descritti sopra.

**La movimentazione interna del materiale di scavo dovrà essere coordinata con la realizzazione del terrapieno, intervento che permetterà di escludere spostamenti del materiale all'esterno del cantiere.**

### *Illuminazione pubblica*

Per quanto concerne l'illuminazione del comparto, risulta un progetto delle AIL SA datato 2019, il progetto dovrà essere rivisto tenuto conto della nuova disposizione dei parcheggi. I costi inseriti a preventivo sono stati stimati.

### *Segnaletica*

Sarà messa in opera la necessaria segnaletica orizzontale e verticale per il parcheggio e la strada d'accesso.

## **ESPROPRIAZIONE FORMALE**

Per la realizzazione del terrapieno a valle del nuovo posteggio è necessaria l'acquisizione fondiaria di parte dei mappali n. 200 e 210, nella porzione interessata dalla movimentazione di terra per la creazione del nuovo terrapieno e dei pianori piantumati.

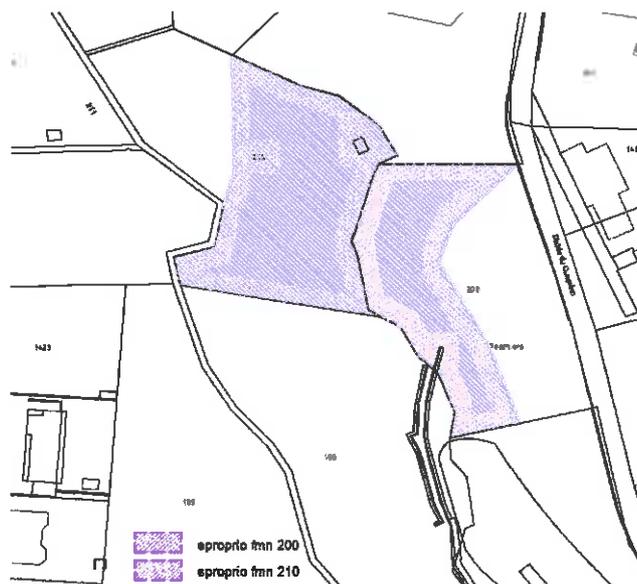
L'acquisizione da parte del Comune riguarda anche le superfici a margine del riale che scorre ai piedi del terrapieno fino alla zona dell'ecocentro, al fine di rendere fruibile quest'area di svago per tutta la popolazione. Questa zona verrà riqualificata mediante la rinaturazione del riale, secondo uno studio naturalistico, non oggetto del presente progetto.

L'interesse pubblico per l'acquisizione delle superfici ai mappali no. 200 e 210 è già stato codificato all'interno del Piano regolatore con l'attribuzione dei due mappali alla zona per attrezzature di interesse pubblico, destinando le superfici allo svago.

Il Municipio ha instaurato contatti con i proprietari dei fondi; con uno dei due, il tentativo di giungere ad un accordo bonale è stato infruttuoso, mentre che con il secondo non è da escludere che un'intesa possa essere raggiunta. In ogni caso, cautelativamente, si chiede sin d'ora di poter proseguire per via espropriativa, ritenuto un importo massimo per l'acquisto dei fondi di CHF 20.-/mq. Qualora un accordo bonale dovesse essere definito prima della seduta del CC, il Municipio ne darà avviso in modo da aggiornare ed adattare le richieste formali da evadere.

Nella tabella sottostante sono indicate le superfici dove sarà previsto l'esproprio formale, ai sensi della Legge di espropriazione (Lespr), che vengono rappresentate nella figura sottostante.

MAPPALE	SUPERFICIE COMPLESSIVA	SUPERFICIE DA EPROPRIARE	PROPOSTA INDENNIZZO
200	1'579	837	CHF 20.-/mq
210	1'726	1'187	CHF 20.-/mq



Le superfici da espropriare sono state definite in modo da garantire ai proprietari dei fondi il godimento di quegli spazi oggi in uso, per non privarli totalmente dei loro diritti.

## ASPETTI FINANZIARI E PREVENTIVO DEI COSTI

Per la realizzazione delle opere è stato allestito un preventivo con la stima dei costi secondo le posizioni normalizzate del CPN 2022, con prezzi di valore medio.

Il preventivo comprende i costi inerenti agli interventi descritti nel capitolo della descrizione del progetto, compresa la formazione di nuova fondazione in misto granulare laddove sono previste opere di pavimentazione. Come accennato in precedenza il terreno di scavo verrà riutilizzato per i riporti a valle. A titolo precauzionale, non conoscendo la natura del terreno esistente, abbiamo ipotizzato lo smaltimento verso discariche esterne di ca 400 m<sup>3</sup> di materiale di scavo, valore consistente ma necessario a non avere speculazioni in fase di offerta da parte delle imprese sulle posizioni dei costi di trasporto e deposito in discarica.

Nei costi generali sono compresi onorari per le verifiche statiche del terrapieno da parte di un ingegnere geotecnico.

Dal preventivo sono esclusi i costi di rinaturazione del riale a valle del terrapieno Sud.

Il relativo progetto è attualmente in fase di allestimento e verrà presentato in un secondo tempo.

## STRADA DI ACCESSO

Nel seguente preventivo sono inclusi i costi per la realizzazione del tratto stradale ubicato sui fmn 208/1146, del piazzale moto e biciclette e area antistante la casa comunale.

POS.	DESCRIZIONE	PARZIALE CHF	PARZIALE CHF	TOTALE CHF
<b>A COSTI DI COSTRUZIONE</b>				
<b>Opere di pavimentazione</b>				
111	Lavori a regia	11'500.00		
112	Prove	1'000.00		
113	Impianto di cantiere	11'375.00		
116	Taglio alberi e dissodamento	500.00		
117	Demolizioni	18'775.00		
181	Costruzione di giardini e opere paesaggistiche	2'011.50		
183	Recinzioni e relativi accessi	1'340.00		
211	Fosse di scavo e movimenti di terra	17'117.50		
221	Strati di fondazione	5'915.00		
222	Selciati, lastricati e delimitazioni	6'880.00		
223	Pavimentazioni	34'985.00		
237	Canalizzazioni e opere di prosciugamento	0.00		
241	Opere in calcestruzzo eseguite sul posto	51'115.00	162'514.00	
<b>Imprevisti</b>				
	Imprevisti diversi (ca. 10%)		16'486.00	
<b>Illuminazione</b>				
	Quota parte a carico del committente		10'000.00	189'000.00
<b>B COSTI GENERALI</b>				
	Onorario progetto e DL		27'200.00	
	Riproduzioni		1'000.00	
	Costi generali		2'800.00	31'000.00
	Totale			220'000.00
	IVA 7.7%			17'000.00
	<b>Totale preventivo strada di accesso</b>			<b>237'000.00</b>

## ZONA EST - AREA DI PARCHEGGIO

Nel preventivo sono inclusi tutti i costi riguardanti la formazione del parcheggio, le scarpate di raccordo e la strada ubicata sul fmn 206, compreso il raccordo con la strada comunale esistente (fmn 1064).

Nei costi si è ipotizzato il riutilizzo del terreno di scavo per la realizzazione del terrapieno sottostante, eliminando i costi per il trasporto in esterno.

POS.	DESCRIZIONE	PARZIALE CHF	PARZIALE CHF	TOTALE CHF
------	-------------	-----------------	-----------------	---------------

### A COSTI DI COSTRUZIONE

#### Opere di pavimentazione

111	Lavori a regia	20'050.00		
112	Prove	2'000.00		
113	Impianto di cantiere	14'635.00		
116	Taglio alberi e dissodamento	2'000.00		
117	Demolizioni	5'580.00		
181	Costruzione di giardini e opere paesaggistiche	1'873.00		
183	Recinzioni e relativi accessi	19'690.00		
211	Fosse di scavo e movimenti di terra	80'692.80		
221	Strati di fondazione	56'062.50		
222	Selciati, lastricati e delimitazioni	119'080.00		
223	Pavimentazioni	46'520.00		
237	Canalizzazioni e opere di prosciugamento	42'023.00		
241	Opere in calcestruzzo eseguite sul posto	8'321.50	418'527.80	

#### Imprevisti

	Imprevisti diversi (ca. 10%)		42'472.20	
--	------------------------------	--	-----------	--

#### Illuminazione

	Quota parte a carico del committente		25'000.00	486'000.00
--	--------------------------------------	--	-----------	------------

### B COSTI GENERALI

	Onorario progetto e DL		67'200.00	
	Riproduzioni		2'500.00	
	Costi generali (assicurazioni, assistenza al traffico, segnaletica stradale, div) 5% di A		25'300.00	95'000.00
	Totale			581'000.00

IVA 7.7% 45'000.00

**B - Totale area parcheggio zona Est 626'000.00**

**ZONA OVEST - AREA DI INTERESSE PUBBLICO**

Nel preventivo sono inclusi tutti i costi degli interventi riassunti nel capitolo della descrizione del progetto, in particolare si prevede la formazione della strada di accesso alle proprietà private e la realizzazione di un'area a prato con gli orti rialzati.

Nel preventivo sono stimati i costi dei cassoni necessari per la formazione degli orti.

POS.	DESCRIZIONE	PARZIALE CHF	PARZIALE CHF	TOTALE CHF
------	-------------	-----------------	-----------------	---------------

**A COSTI DI COSTRUZIONE****Opere di pavimentazione**

111	Lavori a regia	5'675.00		
112	Prove	0.00		
113	Impianto di cantiere	3'080.00		
116	Taglio alberi e dissodamento	0.00		
117	Demolizioni	1'350.00		
181	Costruzione di giardini e opere paesaggistiche	29'145.00		
183	Recinzioni e relativi accessi	0.00		
211	Fosse di scavo e movimenti di terra	23'707.50		
221	Strati di fondazione	13'780.00		
222	Selciati, lastricati e delimitazioni	5'700.00		
223	Pavimentazioni	19'444.00		
237	Canalizzazioni e opere di prosciugamento	15'655.00		
241	Opere in calcestruzzo eseguite sul posto	14'213.50	131'750.00	

**Imprevisti**

	Imprevisti diversi (ca. 10%)		13'250.00	
--	------------------------------	--	-----------	--

**Illuminazione**

	Quota parte a carico del committente		5'000.00	150'000.00
--	--------------------------------------	--	----------	------------

**B COSTI GENERALI**

	Onorario progetto e DL		20'100.00	
	Riproduzioni		1'000.00	
	Costi generali		3'900.00	25'000.00
	Totale			175'000.00

IVA 7.7%

14'000.00

**B - Totale area di interesse pubblico****189'000.00**

## ZONA SUD – NUOVO TERRAPIENO

Nel preventivo sono inclusi tutti i costi degli interventi riassunti nel capitolo della descrizione del progetto, con la realizzazione del nuovo terrapieno in terra rinforzata, utilizzando il terreno di scavo che il progetto prevede.

POS.	DESCRIZIONE	PARZIALE CHF	PARZIALE CHF	TOTALE CHF
<b>A COSTI DI COSTRUZIONE</b>				
<b>Opere di pavimentazione</b>				
111	Lavori a regia	19'550.00		
112	Prove	0.00		
113	Impianto di cantiere	7'280.00		
116	Taglio alberi e dissodamento	7'000.00		
117	Demolizioni	28'950.00		
181	Costruzione di giardini e opere paesaggistiche	0.00		
183	Recinzioni e relativi accessi	0.00		
211	Fosse di scavo e movimenti di terra	207'130.00		
221	Strati di fondazione	0.00		
222	Selciati, lastricati e delimitazioni	0.00		
223	Pavimentazioni	0.00		
237	Canalizzazioni e opere di prosciugamento	30'600.00		
241	Opere in calcestruzzo eseguite sul posto	0.00	300'510.00	
<b>Imprevisti</b>				
	Imprevisti diversi (ca. 10%)		30'490.00	331'000.00
<b>B COSTI GENERALI</b>				
	Onorario progetto e DL		45'800.00	
	Riproduzioni		1'500.00	
	Costi generali (assicurazioni, arredo della scarpata, div) 5% di A		16'700.00	64'000.00
	Totale			395'000.00
	IVA 7.7%			31'000.00
	<b>B - Totale nuovo terrapieno</b>			<b>426'000.00</b>

## RICAPITOLAZIONE

Riportiamo in seguito la ricapitolazione dei costi del progetto secondo la suddivisione delle opere sopra menzionate.

SETTORE	TOTALE (CHF)
Strada di accesso	237'000.00
Zona Est – parcheggio	626'000.00
Zona Ovest – area di interesse pubblico	189'000.00
Zona Sud – nuovo terrapieno	426'000.00
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>1'478'000.00</b>

Nel preventivo sono esclusi i costi degli espropri dei fondi utilizzati per la realizzazione del terrapieno.

## CONTRIBUTI DI MIGLIORIA

Si richiama integralmente il rapporto preliminare del 17.3.2022 allestito dall'ing. Gianfranco Sciarini, Vira Gambarogno, incaricato dal Municipio per la verifica dell'applicazione della legge sui contributi di Miglioria.

In particolare:

- Definizione dei contributi: Art. 1 LCM (24.4.1990): Il Comune è tenuto a prelevare contributi di miglioria per le opere che procurano vantaggi particolari;
- Secondo l'art. 3 lett. a) LCM, sono opere che procurano vantaggi particolari dando luogo a contributi di miglioria le "opere di **urbanizzazione generale** e particolare dei terreni";
- Definizione dell'opera di urbanizzazione (art. 3 lett. a) LCM: l'opera in oggetto, con un percorso di 300 m, copre le necessità di buona parte del territorio edificato del Comune e non solo di una parte limitata a poche proprietà, si ritiene perciò che la stessa sia da definire quale "URBANIZZAZIONE GENERALE" e, quindi, in quanto tale, generatrice di contributi di miglioria;

### Spesa determinante:

Il progetto prevede la costruzione:	costi	spesa determinante
- di una nuova strada d'accesso ai posteggi che servirà comunque anche per l'accesso alle altre frazioni del Comune, per un costo complessivo di: si propone di definire in 25% il costo per la spesa determinante	CHF 237'000.00	CHF 59'250.00
- del posteggio per 67 stalli, per un costo complessivo di: 100% a carico della spesa determinante	CHF 626'000.00	CHF 626'000.00
- di un'area di interesse pubblico, per un costo complessivo di: l'interesse è per tutto il Comune si propone di definire in 0% il costo a carico del posteggio	CHF 189'000.00	CHF 0.00
- di un nuovo terrapieno di interesse pubblico, per un costo complessivo di: l'interesse è per tutto il Comune si propone di definire in 0% il costo a carico del posteggio	CHF 426'000.00	CHF 0.00
	<b>CHF 1'478'000.00</b>	<b>CHF 685'250.00</b>

Quota a carico degli interessati: art. 7 LCM – per le opere di urbanizzazione generale la quota a carico dei proprietari non può essere inferiore al 30% né superiore al 60% della spesa determinante.

Definizione della quota:

L'uso del posteggio sarà comunque a pagamento, si propone pertanto equo applicare l'aliquota minima del **30%**, ovvero CHF 205'575.- (proporzione già applicata da altri Comuni per casi simili).

## **SOSTENIBILITÀ ECONOMICA**

L'entità dell'investimento e le considerazioni di ordine finanziario, quale in particolare l'incidenza economica per il Comune e gli oneri conseguenti all'investimento sono sostenibili per le finanze comunali, ritenuto che parte dell'investimento verrà in parte coperto mediante i contributi di miglioria e con l'incasso delle autorizzazioni di posteggio e parchimetri collettivi, come previsto dal Regolamento comunale per i posteggi pubblici.

Verranno inoltre prelevati CHF 16'187.- dal fondo di bilancio 282.00 "Contributi sostitutivi posteggi " provenienti dai contributi incassati dalle decisioni di esonero formazione posteggio nel nucleo, importo che andrà pure in parziale deduzione dell'investimento.

A livello di gestione corrente le ripercussioni sono date dall'ammortamento, i massimi e i minimi delle aliquote d'ammortamento sono sempre fissati nel Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità del Comuni (Rgfc). In base all'art. 17 b) dello stesso regolamento per strade e piazze l'ammortamento lineare deve essere calcolato per una durata di utilizzo tra 33 e 40 anni (aliquota minima 2.5% max 3%).

L'Esecutivo, in linea con i principi adottati nella presentazione del preventivo 2022, considerando che la spesa si riferisce ad un'area di posteggio, nuova strada di servizio e area pubblica, suggerisce di ammortizzare l'opera illustrata nel presente messaggio in un periodo massimo di 40 anni (tasso d'ammortamento lineare ca. 2.5%).

In sintesi, l'impatto sulla gestione corrente è il seguente:

**Ammortamento (dato costante annuo) CHF 36'950.-**

*Il costo dell'ammortamento verrà parzialmente compensato dalle entrate annuali derivanti dagli introiti della vendita delle autorizzazioni di posteggio ai domiciliati, e dall'incasso dei parchimetri collettivi.*

A complemento d'informazione, il Municipio presenterà formale istanza alla SEL – Sezione degli Enti Locali, per l'ottenimento dell'aiuto agli investimenti previsto dall'art. 14 LPI.

Un'eventuale decisione favorevole andrà a diminuire l'investimento netto a carico del Comune.

Inoltre, per quanto concerne la rivalorizzazione della scarpata/terrapieno dove verranno piantumati alberi da frutto per la formazione di un frutteto pubblico, si potrebbe contare su qualche sussidio.

## Abbandono del credito residuo precedente

Come già indicato, il precedente credito di CHF 683'000.- votato con il MM 15/2019 il 20.1.2020 verrà sostituito dal presente credito.

In questo senso si prevede di abbandonare il credito residuo disponibile, ma non speso. Al momento attuale, le spese già effettuate – e caricate contabilmente sul conto 440.501.10 – ammontano a CHF 96'021.22.

La chiusura formale del conto d'investimento citato e l'abbandono del credito residuo saranno effettuate con il consuntivo 2022, come avviene correntemente con ogni progetto d'investimento che chiude entro il margine massimo del +10% del credito votato.

## CONCLUSIONI

L'Esecutivo nel piano finanziario presentato ad inizio legislatura indicava tale investimento prioritario e necessario per completare e sistemare una delle più importanti zone viarie del Comune.

L'opera oggetto del presente Messaggio è più di un semplice posteggio:

- E' la messa in atto di un desiderio comune, espresso dall'intera popolazione e da tutte le forze politiche, di porre fine ad una situazione insoddisfacente, che deturpa una zona esposta alla vista di tutti;
- E' la risposta ad una cronica mancanza di posteggi per gli abitanti del nucleo e la conseguente possibilità di poi recuperare zone pregiate del territorio comunale oggi occupate dalle auto;
- Traduce la volontà di trasformare ed abbellire zone trascurate del territorio comunale;
- E' un'opera architettonica (invece che prettamente ingegneristica), ricca di creatività, in quanto combina in un risultato armonioso esigenze legate alla mobilità (posteggi), allo svago nel rispetto della cultura del paese e dell'ecologia (orti condivisi rialzati) e al ripristino in ottica naturalistica di una zona oggi abbandonata (pendio);
- Ha una valenza urbanistica globale, in quanto sistema definitivamente un'intera zona del nostro Comune, soddisfacendo esigenze diverse;
- Infine, esprime in modo perentorio la capacità di iniziativa e di realizzazione del Comune di Arogno e l'esistenza di una visione ampia ed a lungo termine che intende valorizzare il territorio a beneficio della comunità e delle generazioni future.

Con questa soluzione, si ritiene quindi di poter dare un aspetto prestigioso e funzionale all'intera area sottostante la casa comunale.

**situazione attuale**



**nuovo progetto**

## **PROCEDURA DI APPROVAZIONE E TEMPI ESECUTIVI**

Il presente messaggio è preliminarmente sottoposto per l'allestimento del preavviso alle Commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche. Per l'approvazione è necessaria la maggioranza assoluta dei membri del legislativo, quindi 11 Consiglieri.

Dopo l'approvazione del Consiglio comunale, il progetto dovrà essere pubblicato secondo le disposizioni della Legge sulle strade (Lstr), procedura per l'ottenimento della licenza di costruzione.

I proprietari interessati da un esproprio vengono informati personalmente, sia della picchettazione dell'intervento, sia della pubblicazione secondo LStr.

Gli stessi ricevono pure la tabella di esproprio con le rispettive proposte di indennizzo.

Incontri fra il Municipio, i vicini e la popolazione sono previsti, in modo da condividere senza riserve le caratteristiche e gli obiettivi del progetto.

Il programma lavori dipende anche dai vincoli che richiederà il committente: mantenimento del transito veicolare sulla strada comunale, accesso ai privati, disponibilità di posti auto durante i lavori, possibilità di accesso anche da valle per realizzare il terrapieno, si può stimare una durata di ca. 9/12 mesi.

Visto quanto sopra esposto, restiamo a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni e vi invitiamo a voler,

### **decidere:**

1. Sono approvati il progetto definitivo ed il preventivo di spesa, allestito dallo Studio d'ingegneria Holinger SA, Besazio in collaborazione con lo Studio d'architettura Matteo Huber, e relativi alla realizzazione di un nuovo posteggio pubblico e sistemazione area pubblica ai mapp. 206, 208 e 1146 RFD;
2. È concesso al Municipio un credito lordo di CHF 1'478'000.-- (IVA inclusa) per la realizzazione delle opere, da addebitare al conto degli investimenti del Comune, ammortizzato al 2.5% (art. 17 Rgfc);
3. L'investimento è coperto nella misura di CHF 16'187.-- con un prelievo dal conto di bilancio 282.00 "Contributi sostitutivi posteggi";
4. Al Municipio è data delega di procedere al prelievo dei contributi di migloria nella misura del 30% delle spese computabili;
5. E' autorizzato l'acquisto, in via espropriativa, da parte del Comune di Arogno di mq 837 della particella no. 200 RFD di proprietà Claudio Tacchella, e di mq 1187 della particella no. 210 RFD, di proprietà Leonardì Francesco;
6. Al Municipio è data delega per promuovere la pratica espropriativa intesa all'acquisizione di mq 837 della particella no. 200 RFD, e 1187 mq della particella no. 210 RFD, vincolati quale zona AP/EP;
7. E' concesso un credito d'investimento di CHF 41'000.--, necessario all'acquisizione dei fondi 200 e 210 RFD;
8. il Municipio, in caso di necessità, è autorizzato a richiedere l'anticipata immissione in possesso;
9. il Municipio è autorizzato a perfezionare tutte le pratiche relative alle mutazioni di proprietà;
10. il credito è allibrato alla gestione investimenti (conto no. 615.5030.001) e decade se non viene utilizzato entro 3 anni dalla presente decisione.

11. Il Municipio è autorizzato, se del caso, a contrarre il relativo credito di finanziamento;
12. In via subordinata, è autorizzato l'acquisto in via bonale, di mq 837 della particella no. 200 RFD di proprietà Claudio Tacchella, e di mq 1187 della particella no. 210 RFD, di proprietà Leonardi Francesco, al prezzo massimo di Frs. 20/mq, qualora nelle more del passaggio in Consiglio comunale del presente messaggio l'esecutivo dovesse identificare gli estremi di un'intesa bonale con i proprietari dei suddetti fondi.

Con la massima stima.

Il Sindaco  
*Emanuele Stauffer*

**PER IL MUNICIPIO**



La Segretaria  
*Ilaria Wallimann*