

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 43

Magadino, 21 ottobre 2013

Risoluzione municipale no. 1295

di competenza delle Commissioni Opere pubbliche e della Gestione

Richiesta di un credito di CHF 410'000.00 da destinare alla costruzione del posteggio P2 (14), previsto nel nuovo Piano regolatore al mappale no. 78 RFD Gambarogno - sezione Vira, zona Corognola

Egregio Signor Presidente,
Egredi Consiglieri comunali,

la cronica carenza di posteggi nel nucleo di Corognola è nota, sia ai suoi residenti sia agli amministratori comunali che - in varie fasi - hanno cercato adeguate soluzioni e per questo commissionato, già in passato, almeno tre differenti progetti per la realizzazione di un posteggio.

CRONISTORIA

Il vecchio Piano regolatore del Gambarogno prevedeva la costruzione di un posteggio pubblico sul mappale no. 62 RFD di Vira, sito all'entrata del nucleo di Corognola, direttamente a lato del fiume. Sulla scorta di questa indicazione, malgrado già fosse in corso la revisione del PR che prevedeva un nuovo azionamento del mappale interessato, destinato ad area forestale, nell'anno 2010 il Municipio di Vira pubblicava una domanda di costruzione per 7 stalli e promuoveva la relativa domanda di dissodamento.

Con decisione del 25 febbraio 2010, i Servizi generali del Dipartimento del territorio, chiamati a preavvisare la domanda di costruzione, si opponevano al rilascio della licenza e respingevano il dissodamento ritenendo il progetto in contrasto con i criteri pianificatori applicabili in materia di utilizzo dei sedimi fuori zona edificabile. Non era neppure riconosciuta la possibilità di deroga prevista dalla LPT in quanto risultava impossibile giustificare l'ubicazione vincolata; anche la vicinanza con il fiume (mancanza delle distanze regolamentari) aveva contribuito al diniego della licenza.

A titolo indicativo, si rileva che la spesa del progetto era già stata valutata in CHF 250'000.00, per un costo di ogni singolo stallo di CHF 35'415.00.

Il nuovo Piano regolatore, approvato dal Consiglio di Stato nel mese di luglio 2011, per la frazione di Corognola prevede la costruzione di un posteggio sul

mappale no. 78 RFD, denominato P2, con 14 posti auto. La soluzione è già stata valutata nei primi anni '90 e ha portato ad allestire alcune varianti di progetto per complessivi 10 posteggi; in quest'occasione è stato stimato un costo d'investimento oscillante fra CHF 213'000.00 e CHF 240'000.00; a questi importi bisogna ancora aggiungere i costi d'acquisto del terreno. Sono pure state intraprese trattative con i precedenti proprietari che non hanno tuttavia avuto esito positivo.

Per risolvere definitivamente il problema, lo scorso 23 marzo 2012, il Municipio ha commissionato allo Studio dell'ingegner Angelo Pirrami di Quartino l'esecuzione del progetto definitivo per la costruzione di un posteggio sul mappale no. 78 RFD, così come indicato e previsto dal nuovo Piano regolatore.

LE TRATTATIVE PER L'ACQUISIZIONE DEL TERRENO

Il Municipio ha contattato i proprietari del mappale no. 78 RFD e verificato la loro disponibilità a cedere parte del sedime, necessario per la costruzione dei posteggi previsti dal nuovo PR; la superficie interessata dal progetto, di 277 m², si trova fuori della zona edificabile. Di comune accordo, le trattative sono state sospese in attesa di ottenere la concessione del credito da parte del Legislativo comunale.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la costruzione dei posteggi su una piattaforma "a sbalzo", sostenuta con delle lame perpendicolari di calcestruzzo; con questo sistema si limiteranno gli interventi di scavo e pure l'impatto visivo. Per ulteriormente "camuffare" la struttura, nel terreno sottostante alla strada saranno messe a dimora piante e arbusti per "schermare" almeno in parte i manufatti di cemento. Sono previsti 14 posti auto e una superficie "di servizio" per la formazione di un Ecocentro per la gestione dei rifiuti.

La spesa preventivata è stata arrotondata a CHF 410'000.00 (IVA 8% inclusa); nell'importo sono comprese tutte le opere costruttive, gli onorari, eventuali regie, i costi per l'acquisizione del terreno, le spese notarili e catastali.

Dedotta la spesa relativa all'area "di servizio", valutata in CHF 54'000.00 dal progettista e quella per gli imprevisti, il costo per "posto auto" risulta di ca. CHF 27'500.00, in linea con i progetti del passato.

Per i dettagli tecnici/costruttivi e di preventivo si allegano, quali parti integranti al presente messaggio, la relazione tecnica, il preventivo, la planimetria e i piani costruttivi allestiti dall'ing. Angelo Pirrami.

I CONTRIBUTI DI MIGLIORIA

Il Cantone, i Comuni e i Consorzi di Comuni sono tenuti obbligatoriamente a prelevare contributi di migioria per le opere che procurano vantaggi particolari.

Se autorizzato dal Legislativo, l'investimento per il nuovo posteggio di Corognola deve quindi essere assoggettato al prelievo dei contributi di migioria.

Il vantaggio particolare del singolo fondo sarà calcolato sulla scorta di collaudati criteri quali il grado d'edificazione del fondo, le potenzialità edificatorie, i posteggi esistenti nei singoli mappali, quelli necessari in base all'edificazione massima e la distanza del fondo dall'opera realizzata.

In considerazione del fatto che i posteggi in questione sono gli unici previsti dal Piano regolatore per il nucleo di Corognola, si è giunti alla conclusione di considerare l'opera nella categoria "urbanizzazione generale", ai sensi degli articoli 3 e 7 della Legge sui contributi di migioria, del 24 aprile 1990. In questo caso, la Legge prevede un contributo minimo del 30% e massimo del 60%. Caso contrario, se si considera l'opera come "urbanizzazione particolare", la percentuale di prelievo varia da un minimo del 70% fino al 100%.

Considerata la tipologia e la portata dell'investimento, il Municipio propone al Consiglio comunale di riconoscere l'opera come urbanizzazione generale e votare una percentuale di prelievo pari al 60% della spesa computabile, da calcolarsi a consuntivo.

Allo stesso tempo, si chiede al Legislativo di approvare anche il perimetro d'imposizione dei contributi di migioria. Infatti, pur non previsto come obbligo dalla specifica legge, dinnanzi a possibili ricorsi, una decisione adottata dal Legislativo costituisce indubbiamente maggior forza probatoria dinnanzi all'Autorità giudicante. Il piano con l'indicazione del perimetro proposto è allegato e parte integrante del presente messaggio.

Il presente messaggio è stato discusso in data 14 ottobre 2013 e approvato dal Municipio con risoluzione no. 1262.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, dei vari allegati proposti, si invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. E' concesso un credito di CHF 410'000.00 da destinare alla costruzione del posteggio P2 (14), previsto nel nuovo Piano regolatore al mappale no. 78 RFD Gambarogno (sezione Vira), zona Corognola. Termine di perenzione: 31 dicembre 2015.
2. L'esecuzione dei 14 posteggi pubblici è considerata opera d'urbanizzazione generale. E' autorizzato il prelievo e la pubblicazione del prospetto dei contributi di miglioria, calcolati nella misura del 60% delle spese riconosciute a consuntivo.
3. Il comprensorio assoggettato al prelievo dei contributi di miglioria è indicato a livello di perimetro nella planimetria allegata, parte integrante del Messaggio e della risoluzione adottata.
4. L'investimento andrà iscritto nel conto investimenti nell'anno di realizzo.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Tiziano Ponti

Alberto Codioli

Allegati:

- estratto PR;
- planimetria;
- preventivo di spesa;
- sezioni;
- pianta.