



9 maggio 2022 (RM 538/2022)

MM 10/2022 concernente il parere sulla mozione generica del signor Cattaneo Piero denominata "Comparto Chiesa Montedato"

1	Situazione.....	2
1.1	Scopo.....	2
1.2	Retrospectiva e parere del Municipio – art. 67 cpv 6 LOC	2
2	Conclusioni	3
2.1	Aspetti procedurali e formali	3
2.2	Proposta di preavviso	3
3	ANNESSO 1	4
4	ANNESSO 2	5
5	ANNESSO 3	7
6	ANNESSO 4	15

Signori Consiglieri comunali

1 Situazione

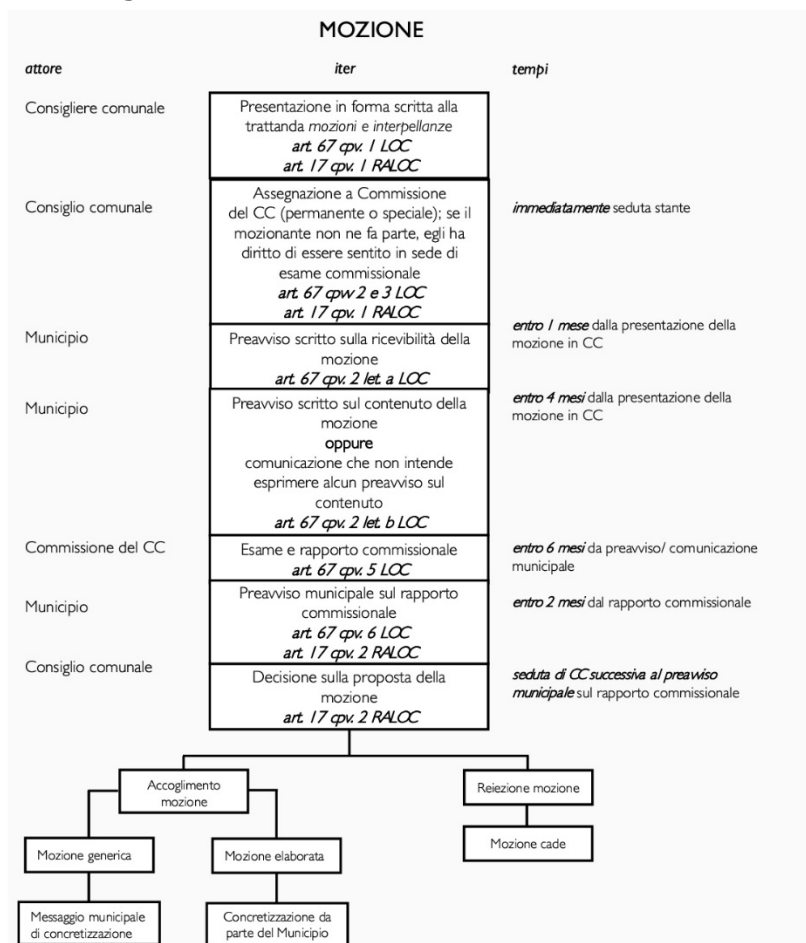
1.1 Scopo

Vi sottoponiamo il parere municipale sulla mozione generica del signor Cattaneo Piero denominata "Comparto Chiesa Montedato".

1.2 Retrospettiva e parere del Municipio – art. 67 cpv 6 LOC

Il signor Cattaneo Piero, nella seduta di Consiglio comunale del 12 ottobre 2021 (Cfr. verbale della riunione inerente il Consiglio comunale datato 12 ottobre 2021, pag. 26-32/38), proponeva la mozione generica citata.

L'iter legale è raffigurato nello schema sotto.



Durante la seduta di Legislativo comunale, esso decretava di demandare alla Commissione edilizia e opere pubbliche l'esame della stessa.

L'atto parlamentare ha seguito il seguente processo di analisi:

	chi	cosa	quando	documento
1.	Commissione edilizia e opere pubbliche	Presenza di posizione	09.11.2021	Annesso 1
2.	Municipio	Ricevibilità mozione	24.11.2021	Annesso 2
3.	Municipio	Valutazione della mozione	28.03.2022	Annesso 3
4.	Commissione edilizia e opere pubbliche	Rapporto sulla valutazione (punto 3)	31.03.2022	Annesso 4

2 Conclusioni

2.1 Aspetti procedurali e formali

Puntualizziamo che tale procedura è retta dall'art. 67 cpv 6 LOC.

2.2 Proposta di preavviso

Richiamati:

- la nostra valutazione (Annesso 3);
- il preavviso commissionale negativo (Annesso 4);

si formula

preavviso negativo

affinché il Consiglio comunale ne decreti la reiezione.

PER IL MUNICIPIO DI LAVERTEZZO

La Sindaca:

T. Bettazza

Il Segretario:

D. Gianella



COMMISSIONE EDILIZIA E OPERE PUBBLICHE
Verbale riunione

Presa di posizione riguardo alla mozione "Comparto Chiesa Montedato" presentata da Piero Cattaneo

Signor Presidente e Consiglieri comunali,
abbiamo attentamente valutato la documentazione fornitaci dal signor Piero Cattaneo.

A tal proposito la commissione edilizia ritiene:

1. che la realizzazione del progetto necessita di espropriare diversi mappali privati, generando di seguito dei costi aggiunti oltre a quelli realizzativi del progetto stesso.
2. che la struttura del progetto è sovradimensionata rispetto alla popolazione del comune.
3. il comune possiede già degli spazi coperti a disposizione delle società e della popolazione (sala multiuso e palestra scuole elementari).
4. che un investimento di tale portata non è attualmente sostenibile anche in visione di una futura aggregazione.
5. che vada approfondito il progetto di riqualifica (parcheggio e piazza) del sedime antistante la Chiesa (RFD 2230).

Per la commissione edilizia e opere pubbliche:

Relatore:


Marzio Ghidoni

Piero Cattaneo

Marco Russomanno

Simona Franscella

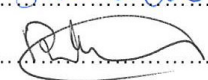
Antonio Palmeri


.....

(astenuto)


.....


.....


.....


.....

4 ANNESSO 2



COMUNE DI LAVERTEZZO

24 novembre 2021

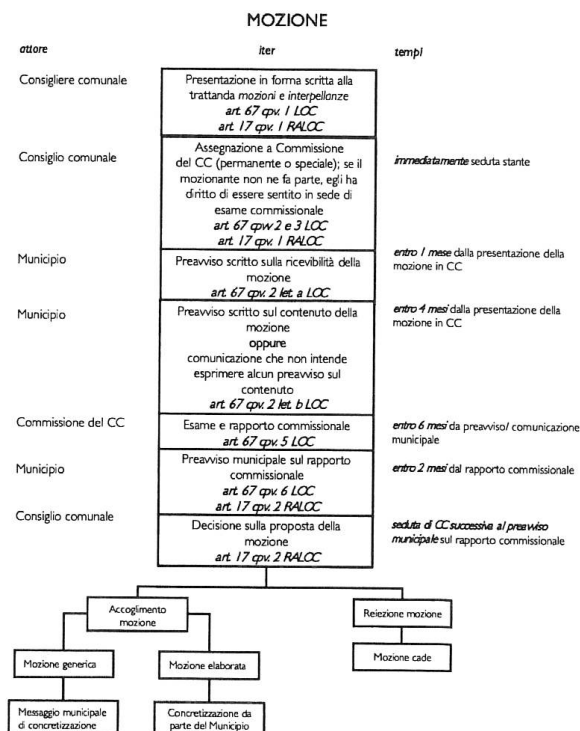
Lodevole
Commissione edilizia e opere
pubbliche

Nostro rif.: RM 265/2021

Mozione Cattaneo Piero del 9 novembre 2021 "Comparto Chiesa Montedato"

Egregio signor Presidente,
egregi signori Commissari

L'iter della mozione è indicato nell'immagine sotto (ABC consigliere comunale).



Via Malpensata 4
6595 Riazzino

Cancelleria:
tel. 091 850 59 31
fax 091 850 59 39

Ufficio Tecnico:
tel. 091 850 59 37

e-mail:
municipio@lavertezzo.ch

sito web:
www.lavertezzo.ch

L'Esecutivo conferma la ricevibilità dell'atto parlamentare, in quanto rientra negli ambiti di competenza sanciti dall'art. 13 LOC ed in particolare le lettere d), e), e h).

Entro il 14 febbraio 2022 il Municipio entrerà nel merito della mozione, ed esprimerà un preavviso al vostro indirizzo.

Distinti saluti.

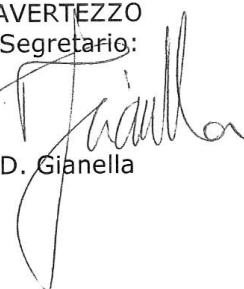
PER IL MUNICIPIO DI LAVERTEZZO

La Sindaca:

Il Segretario:



T. Bettazza



D. Gianella



Lodevole
Commissione edilizia e opere
pubbliche

Nostro rif.: RM 476/2022

Mozione Cattaneo Piero del 9 novembre 2021 "Comparto Chiesa Montedato"

Egregio signor Presidente,
egregi signori Commissari

Ci riferiamo alla nostra comunicazione del 24 novembre 2021, a seguito della quale formuliamo la seguente valutazione.

Come risulta dalla Figura 8 il perimetro dell'intervento, previsto dal mozionante, è stato ridotto sul lato nord al fine di ridurre i costi d'esproprio, ma permettendo comunque di realizzare il progetto nella sua interezza. Sulla base di questa premessa, l'analisi effettuata dall'Esecutivo propone una soluzione alternativa, senza però venir meno agli obiettivi del mozionante.

1 Situazione in diritto

1.1 Piano regolatore - NAPR

L'area d'intervento a piano regolatore ha tre destinazioni d'uso differenti:

- AP (area attrezzature pubbliche);
- R8.5 PP (zona residenziale primaria del piano);
- Zona agricola.

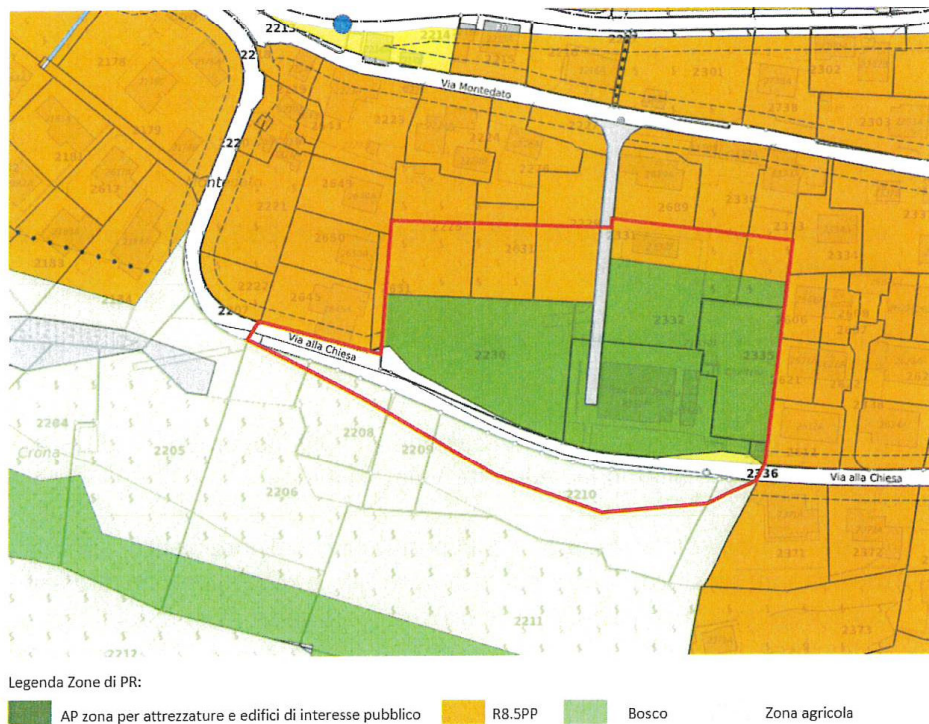


Figura 1 – adattamento dell'area perimetrale sulla cartografia di PR

1.2 Situazione catastale

Dal profilo fondiario, l'area presenta tre tipologie di proprietari, nella fattispecie:

- pubblico: 3'194 mq;
- privato: 1'705 mq;
- della Parrocchia: 3'072 mq.

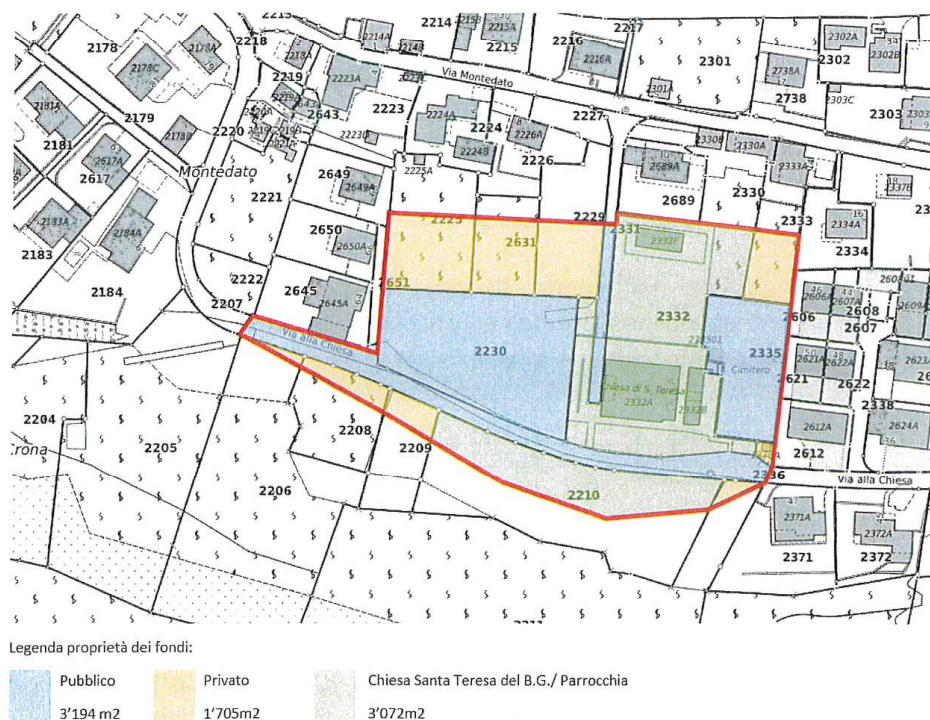


Figura 2 – adattamento dell'area perimetrale sulla cartografia di RFD

2 Incidenze procedurali e finanziarie della mozione

Qui di seguito approfondiamo i temi che ci permetteranno di analizzare le incidenze procedurali e finanziarie.

2.1 Esproprio formale

Quanto scaturito dall'analisi del capitolo 1.2, sarà necessario avviare l'iter dell'esproprio formale.

Per esproprio formale s'intente la procedura retta dalle Legge di espropriazione (RL 710.100), al termine della quale si stabilisce l'acquisizione forzata delle proprietà di terzi a favore del Comune, corrispondendo un indennizzo.

Allo stato attuale non si siamo in grado di determinare il lasso di tempo necessario per portare a termine tale iter.

Per diminuire l'onere d'indennizzo si è pensato di portare il confine a nord verso l'edificio, lasciando solo i 4 ml di distanza tra l'immobile ed il confine come previsto dalle nostre NAPR (art. 9 cpv. 2 NAPR Lavertezzo).

La superficie rimanente delle parcelle espropriate è di difficile utilizzo per un'edificazione a fine abitativo, bisognerà dunque pensare ad un indennizzo generoso per la parte da espropriare.

Senza entrare nel merito di ciò, ipotizzando che fosse concretizzato, l'indennità da riconoscere agli espropriati è calcolata nella Figura 3.

zona PR	destinazione d'uso di progetto	mq	CHF/mq	totale CHF
R8,5 PP	parco giochi e sala multiuso	1'764	1'000	1'764'000
AP	parco giochi	781	250	195'250
FZ, agricola	spostamento strada comunale in via alla Chiesa	985	1	985
Totale		<u>3'530</u>		<u>1'960'235</u>

Figura 3 - valutazione di massima dei costi d'esproprio formale

2.2 Modifica del piano delle zone

Alfine di poter permettere la costruzione di un edificio di utilità pubblica, sarà necessaria la modifica del piano regolare. La procedura è retta dalla Legge sullo sviluppo territoriale (LST - RL 701.100).

L'area che sarà espropriata dai mappali RFD 2225, 2531, 2229, 2332 e 2333 attualmente azzonata R8.5 PP, dovrà subire il cambiamento di destinazione in AP.

Allo stato attuale non si è in grado di determinare il lasso di tempo necessario per concludere la procedura.

2.3 Edificazione infrastrutture

Il mozionante ipotizza la realizzazione delle seguenti opere

2.3.1 Spostamento a valle della strada comunale mappale 2336 RFD

Demolizione del tratto stradale esistente ed esecuzione della nuova strada compreso di marciapiede e di tutti gli arredi necessari.

ml	CHF/ml	totale CHF
165	5'000	825'000

Figura 4 - valutazione di massima dei costi inerenti lo spostamento stradale

2.3.2 Esecuzione nuovo parco giochi

L'investimento stimato ammonta a CHF 120'000.

L'intervento su quest'area prevede la demolizione dell'attuale stabile della Parrocchia, sistemazione dell'attuale sedime destinato a parco come pure parte di quello acquisito. Installazione dei giochi e relativi arredi.

2.3.3 Edificazione nuova sala multiuso

In base ai contenuti descritti nella mozione, si ipotizza una costruzione con un volume SIA 416 di ca. mc 1'800 (mq 400 di superficie x ml 4.50 di altezza).

mc	CHF/mc	totale CHF	CCC
1'800	900	1'620'000	2 (edificio)
		100'000	1 (lavori preparatori), 4 (sistemazione esterna) e 5 (costi accessori)
Totale		1'720'000	

Figura 5 - valutazione di massima dei costi inerenti la costruzione dell'edificio

2.3.4 Costruzione nuova piazza Montedato - Chiesa, compreso area verde, imbocco piazza e manufatti necessari (evacuazione acque, arredo urbano, ecc.)

L'investimento stimato è il seguente:

mq	CHF/mq	totale CHF
2'000	325	650'000

Figura 6 - valutazione di massima dei costi inerenti la piazza

3 Conclusioni

Le misure contenute nella mozione comportano un investimento finanziario di ca. CHF 5'275'000.

capitolo	totale parziale CHF	totale CHF
2.1		1'960'235
2.3.1	825'000	
2.3.2	120'000	
2.3.3	1'720'000	
2.3.4	650'000	
2.2		3'315'000
Totale		<u>5'275'235</u>

Figura 7 – valutazione di massima dei costi complessivi

Edificazione di nuova sala multiuso

Il rapporto fra investimento e benefici non è interessante. Il Comune dispone già di spazi sufficienti per l'organizzazione di eventi, ossia:

- il centro scolastico comunale con l'aula magna, la palestra con palco e i relativi spazi esterni;
- la vecchia casa comunale, la nuova casa comunale con la sala del Consiglio comunale e i relativi spazi esterni.

In alternativa all'investimento proposto dal mozionante che rappresenterebbe un doppione, occorre pensare, a breve termine, ad una manutenzione straordinaria degli edifici e degli spazi esistenti, ormai vetusti e che necessitano d'interventi di miglioria.

Esecuzione nuovo parco giochi

Il progetto esecutivo del nuovo parco giochi è stato completato. La sua realizzazione avverrà entro l'estate del corrente anno.

Spostamento a valle della strada comunale - mappale 2336 RFD

La manutenzione straordinaria del tratto di strada in oggetto è prevista nel corso del 2022 a seguito della concessione del credito contenuto nel MM 17/2020, unitamente alla richiesta del credito suppletorio mediante il MM 7/2022.

Nell'aprile 2006, lo studio d'ingegneria Gianfranco Sciarini allestì un progetto per l'aumento del calibro stradale della strada esistente¹, con lo scopo di permettere lo scambio fra due veicoli leggeri. L'investimento calcolato per realizzare tale opera ammontava a CHF 548'400 (preventivo +/- 10%), progetto al quale si è rinunciato in quanto il rapporto costi/benefici non risultava positivo.

Realizzazione della nuova Piazza Montedato-Chiesa

La piazza è un luogo di ritrovo e d'incontro nel quale si può socializzare, dar vita a discussioni, scambiare opinioni, sviluppare movimenti culturali di vario tipo.

La necessità di spazi d'aggregazione è emersa, in particolare, negli ultimi 2 anni di pandemia, la quale ha imposto mutamenti nella quotidianità, e forse, una nuova modalità di percezione dei luoghi.

Gli spazi aperti diventano salotti, le panchine i nuovi "Stammtisch"; tutto questo fa sì che le piazze trovino un nuovo slancio.


La Piazza a Lavertezzo non c'è. La mozione in oggetto ci dà l'opportunità di riflettere ed analizzare concretamente sulla possibilità di realizzare questo importantissimo luogo cittadino.

Nel marzo 2014 lo studio d'ingegneria Andreotti & Partners SA² aveva stilato una valutazione sommaria dei costi per la sistemazione del piazzale antistante la chiesa con posteggi ed area verde. L'investimento calcolato per realizzare l'opera ammonta a CHF 420'000 (stima +/- 20%).

Riteniamo che una proposta mirata all'incontro delle persone piuttosto che alla sosta di autoveicoli sia necessaria e più consona.

Auspichiamo che nei prossimi anni la tematica della "piazza" possa essere approfondita e magari anche realizzata con un progetto sostenibile.

Distinti saluti.

PER IL MUNICIPIO DI LAVERTEZZO
Il Vice Sindaco: Il Segretario:
 
T. Gerosa Szpiro D. Gianella

¹ Inc.opere.pubbliche.2006.03

² Inc.opere.pubbliche.2014.07

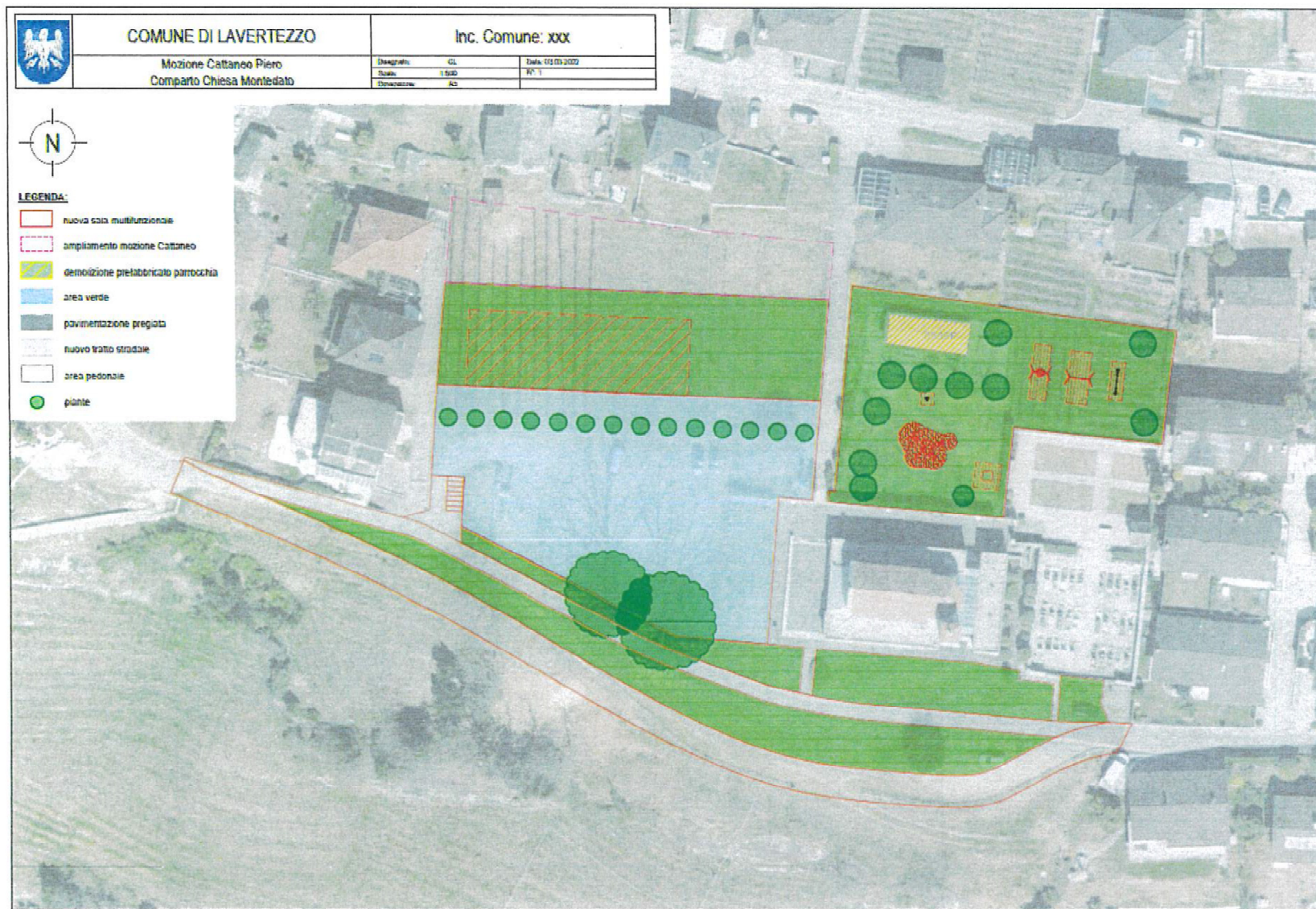


Figura 8 – planimetria ortofotografica sugli ingombri inerente le infrastrutture previste

6 ANNESSO 4



COMUNE DI LAVERTEZZO

Riazzino, 31 marzo 2022

COMMISSIONE EDILIZIA E OPERE PUBBLICHE *Rapporto commissionale*

Rapporto della commissione edilizia e opere pubbliche riguardo la Mozione Cattaneo Piero del 9 novembre 2021 " Comparto Chiesa Montedato"

Onorevole Sindaca,
Onorevoli Municipali,

dopo aver analizzato la presa di posizione dell'esecutivo, in relazione alla mozione Piero Cattaneo, la Commissione edilizia e opere pubbliche condivide le analisi e le proposte avanzate dal Municipio.

Ringraziando il proponente e il Municipio per l'oneroso lavoro svolto, riteniamo che i rapporti costi benefici risultano sproporzionati e quindi il progetto non attuabile per il nostro comune.

Per la commissione edilizia e opere pubbliche:

Relatore:

Marzio Ghidoni

Antonio Palmeri

Simona Franscella

Marco Russomanno

Piero Cattaneo











Astenuto - Mozionante