



7 maggio 2018 (RM 1047/2018)

**MM 7/2018 concernente il credito di CHF 590'000.— da destinare alla costruzione di un posteggio pubblico sul mappale 91 RFD Lavertezzo Valle**

<b>1</b>	<b>Retrospectiva politica .....</b>	<b>2</b>
1.1	Rapporti di maggioranza – rigetto MM .....	2
1.2	Rapporti di minoranza – sostegno MM .....	3
<b>2</b>	<b>Retrospectiva.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Situazione attuale .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Intervento .....</b>	<b>4</b>
4.1	Relazione tecnica.....	4
4.1.1	In generale.....	4
4.1.2	Rispetto delle normative.....	5
4.1.3	Pendenze longitudinali accessi e aree di posteggio .....	5
4.1.4	Calibri .....	5
4.1.5	Manufatti.....	6
4.1.6	Protezioni e segnaletica verticale .....	6
4.1.7	Pavimentazione e delimitazioni degli stalli.....	6
4.1.8	Evacuazione delle acque.....	6
4.1.9	Illuminazione .....	6
4.2	Preventivo .....	7
4.3	Entrate per investimento .....	8
4.3.1	Contributi sostitutivi posteggi.....	8
4.3.2	Contributi di miglioria .....	8
4.4	Costi di gestione e prelievo tasse di utilizzazione .....	10
4.4.1	Costi di gestione.....	10
4.4.2	Tasse di utilizzazione .....	10
<b>5</b>	<b>Conseguenze finanziarie.....</b>	<b>10</b>
5.1	Introduzione .....	10
5.2	Incidenza .....	11
5.3	Retrocessione investimento .....	11
<b>6</b>	<b>Conclusioni .....</b>	<b>11</b>
6.1	Aspetti procedurali e formali .....	11
6.2	Attribuzione MM .....	12
6.3	Proposta di decisione .....	12
<b>7</b>	<b>Abbreviazioni .....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Planimetria.....</b>	<b>14</b>
8.1	Piano zone PR 1983 .....	14
8.2	Piani di progetto (non in scala).....	15

Signori Consiglieri comunali

Vi sottoponiamo per esame e giudizio il credito di CHF 590'000.— da destinare alla costruzione di un posteggio pubblico sul mappale 91 RFD Lavertezzo Valle.

## **1        Retrospeztiva politica**

Lo scorso 20 marzo 2018 abbiamo licenziato il MM 4/2018.

Nella fase delle valutazioni di competenza delle Commissioni della gestione e di quella dell'edilizia e opere pubbliche, sono stati presentati dei rapporti di maggioranza e di minoranza.

### **1.1       Rapporti di maggioranza – rigetto MM**

La Commissione della gestione toccava due temi.

Il primo era incentrato sui contributi di miglitoria. L'Esecutivo non era entrato nel merito degli stessi, perché quale entrata degli investimenti venivano utilizzati i contributi sostitutivi posteggi. Mentre di parere opposto era la Commissione, che indicava un assoggettamento fra il 50% e il 60% su contributi di miglitoria.

Il secondo verteva sulle conseguenze finanziarie. L'Esecutivo condivide le conclusioni in merito agli oneri finanziari dall'inizio dell'opera e fino alla rimessa della stessa al nuovo Comune Verzasca, ma rigetta la valutazione della mancata analisi prospettica dell'investimento in virtù del processo aggregativo.

La Commissione edilizia e opere pubbliche sollevava cinque punti.

	<b>presa di posizione municipale</b>
I costi dei singoli parcheggi sono eccessivi.	A titolo abbondanziale facciamo notare alla Commissione che il potenziale cantiere si trova in un'area di difficile accesso (larghezza e tonnellaggio). Conseguentemente a ciò i costi subiscono un incremento maggiore rispetto a uno in condizioni d'accesso facilitati.
Non è stata presentata alcuna perizia geologica: non conoscendo la vera natura del terreno si potrebbe incorrere in sorpassi consistenti.	Il progetto è stato elaborato da uno studio d'ingegneria, che a suo tempo elaborò l'impianto fognario che è presente e in funzione, tutt'oggi, nell'area dei posteggi. Per cui riteniamo che la situazione geologica non sia mutata negli ultimi 20-30 anni.

Visto l'oneroso investimento sarebbe doveroso incassare dei contributi di miglioria che andranno fissati in anticipo.	La questione è di competenza della Commissione della gestione. Comunque si rimanda al capitolo 4.3.2 Contributi di miglioria.
È necessaria una previsione riguardo i costi di manutenzione e di gestione.	La questione è di competenza della Commissione della gestione.
Sono da fissare gli importi e i modi di riscossione dell'affitto dei parcheggi.	La questione è di competenza della Commissione della gestione. Questo aspetto operativo è una competenza dell'Esecutivo, sulla base del R. concernente il prelievo di tasse d'uso speciale dei beni amministrativi.

## 1.2 Rapporti di minoranza – sostegno MM

La Commissione della gestione evidenziava due aspetti.

Il primo fa trasparire la necessità della realizzazione, perché è un progetto che è nel cassetto dagli anni 1980 e che, finalmente, vede la sua luce; demandare l'esecuzione al nuovo Comune Verzasca arrischierebbe un ulteriore posticipo.

Il secondo verte sui contributi di miglioria. Se questi fossero incassati, il valore delle proprietà non subirebbe, comunque, un plusvalore rilevante.

La Commissione edilizia e opere pubbliche sottolineava la necessità realizzativa, visto che il progetto risale dagli 1980 e che a seguito del MM si fa un passo concreto per risolvere la tematica.

## 2 Retrospettiva

La carenza di posteggi per le frazioni di Samburago e Verzuolo era già nota all'Autorità comunale nel 1983. Durante la fase di allestimento del Piano regolatore, il Legislatore comunale aveva inserito il mappale 91 RFD quale area posteggi affinché si disponesse, sotto il profilo pianificatorio, di una base legale.

Nell'anno 1987 fu allestito un progetto di massima, ma che per motivi a noi sconosciuti non proseguì il suo iter progettuale.

### **3 Situazione attuale**

Le frazioni di Sambugaro e Verzuolo sono collegate dalla strada comunale che dal fondo valle raggiunge anche la frazione di Verzuolo.

Queste frazioni, per la loro morfologia territoriale, non permettono ai privati di realizzare dei posteggi propri durante gli interventi edili agli stabili. Fino ad ora sono stati esentati dall'obbligo di costruzione, pagando il contributo sostitutivo, ex art. 39 NAPR.

L'attuale dotazione di stalli per veicoli a motore risulta essere insufficiente, come lo era già negli anni 80. Esistono 2 posteggi ubicati su un lato della carreggiata, poco prima della piazza di giro a Sambugaro.

Durante la stagione invernale, la disponibilità di posteggi per i residenti è limitata e la stessa diventa ancor più problematica durante la bella stagione. Sambugaro e Verzuolo si trovano sulla rete sentieristica ufficiale, all'imbocco delle Valli di Lavertezzo, che si raccordano con la Via Alta e che conducono sui Monti di Revöira dove c'è un interesse etnografico di particolare importanza, ossia il rinomato impianto idrico.

### **4 Intervento**

Premesso che il concetto:

- a) dispone delle basi legali pianificatorie;
- b) ha ottenuto la licenza edilizia<sup>1</sup>;
- c) è realizzato interamente sulla proprietà comunale.

si è concretizzato il progetto definitivo.

#### **4.1 Relazione tecnica<sup>2</sup>**

##### **4.1.1 In generale**

Come citato l'attuale progetto è stato ripreso dalla proposta di progetto dell'87.

Per la progettazione e verificare eventuali conflittualità con le infrastrutture esistenti è stato effettuato un sopralluogo per una verifica della situazione e sono state rilevate nuove sezioni del terreno in considerazione delle modifiche avvenute nel tempo, ossia dal '87 a oggi.

Vi è da dire che l'infrastruttura ben si inserisce nel contesto della zona e sfrutta in modo razionale la superficie a disposizione del mappale no. 91 RFD di Lavertezzo / Valle L'accesso alle aree di posteggio avviene per il tramite della strada comunale che porta alla frazione di Sambugaro in località Campello.

---

<sup>1</sup> Inc.LE.2017.028 – avviso cantonale 101067

<sup>2</sup> Andreotti & Partners SA – progetto definitivo15.422.004 – febbraio 2018

L'inserimento altimetrico del progetto è stato scelto in funzione di razionalizzare i manufatti di sostegno e di mantenere, per quanto possibile, un certo confort nelle pendenze delle zone di stallo.

Ricordiamo comunque che il terreno naturale del mappale in oggetto è stato nel tempo modificato con apporti di materiale di discarica fino ad altezze che raggiungono anche i 2.50 ml e la realizzazione di uno allargamento lungo la soprastante strada comunale.

Come già citato, questo comporta importanti lavori di scavo con tutti gli oneri che ne derivano anche per trasporti e tasse di discarica.

#### **4.1.2 Rispetto delle normative**

Coerentemente alle indicazioni delle norme VSS, per la progettazione dell'intero posteggio è stato scelto un livello di confort B che corrisponde allo standard di posteggi per vetture turistiche accessibili al pubblico.

Infatti, sia la strada di accesso che i posteggi con il relativo spazio di manovra soddisfano le esigenze delle citate norme, nel caso specifico le VSS 640 291a.

#### **4.1.3 Pendenze longitudinali accessi e aree di posteggio**

La pendenza del primo tratto di strada, ossia dall'imbocco fino a raggiungere l'inizio della seconda area di parcheggio (posteggi 7-16) risulta del 11.5%.

La pendenza longitudinale della seconda area di stalli risulta minore e si fissa ad un 5%.

Le pendenze di tutti gli stalli (1-6 / 7-16) sono fissate trasversalmente al 5% mentre longitudinalmente al 2.5%.

Il progetto è chiaramente vincolato alla conformazione del terreno e alla presenza di infrastrutture e più precisamente di una fossa settica con relativo pozzo perdente longitudinale che fungono da impianto di chiarificazione per la frazione di Sambugaro.

Per queste infrastrutture non sono previsti interventi particolari se non l'adeguamento della quota del chiusino della fossa di chiarificazione e l'eventuale esecuzione di una soletta di rinforzo sul pozzo perdente longitudinale.

Un accesso pedonale sarà garantito anche dal sentiero pubblico mediante una passerella leggera in calcestruzzo.

#### **4.1.4 Calibri**

Il calibro della strada di accesso, ossia la larghezza effettiva è di 3.00 ml più una banchina a valle di 0.50 ml.

Gli stalli e gli spazi di manovra sono stati dimensionati secondo le norme VSS 640 291a per posteggi pubblici con livello di confort B.

La larghezza degli stalli è fissata in 2.50 ml, la lunghezza 5.00 ml con uno spazio di manovra di 6.50 ml

#### **4.1.5 Manufatti**

Come citato per la strada di accesso e per le aree di posteggio, laddove strettamente necessario verranno realizzati dei muri di sostegno del tipo cantonale con sasso faccia-vista.

Questi manufatti, in considerazione della conformazione del terreno possono raggiungere un massimo di ca. 3.50 ml di altezza.

Dove possibile verranno restituite delle scarpate sempre pendenze adeguate alla situazione.

#### **4.1.6 Protezioni e segnaletica verticale**

Per la sicurezza delle persone e delle cose, laddove necessario verranno posate barriere di tipo cantonale a norma che permettono di non appesantire il progetto e di conseguenza di non incidere in modo troppo marcato sul territorio.

È prevista la posa di segnaletica verticale in entrata indicante per l'area di posteggio e per lo stallo per persone diversamente abili.

#### **4.1.7 Pavimentazione e delimitazioni degli stalli**

Per il fatto che il traffico è limitato a 3.5 t, categoria F secondo le norme SIA 261 2003/2014, si prevede una pavimentazione mono-strato del tipo AC16 N avente uno spessore di 7 cm su tutta la superficie.

Non si propongono altri tipi di pavimentazione, per esempio con elementi prefabbricati in calcestruzzo per la delicatezza della superficie in funzione del servizio invernale di sgombero neve e di eventuale spargimento di sale.

Il sale risulta infatti nel tempo corrosivo per le superfici in calcestruzzo.

Gli stalli verranno delimitati mediante demarcazione dei vertici con mocche 12/15/18 in granito a filo pavimentazione.

#### **4.1.8 Evacuazione delle acque**

L'evacuazione delle acque è prevista mediante un sistema di tombinatura con accompagnamento mediante canalizzazione oltre il sentiero pubblico esistente dove saranno disperse superficialmente.

In caso di eventi meteorici di una certa importanza o eccezionali, le acque si possono immettere per via naturale nel sottostante riale che si trova a 15-20 ml dagli sbocchi.

Le caditoie saranno munite di un sacco dissabbiatore.

#### **4.1.9 Illuminazione**

Per l'illuminazione è prevista la posa di 4 candelabri che saranno allacciati alla rete dell'illuminazione pubblica per altro già esistente nel sentiero.

Un candelabro sarà posto all'inizio della strada di accesso, un secondo laddove verrà realizzata la passerella che dal sentiero darà accesso all'infrastruttura mentre i due restanti distribuiti in modo uniforme nelle zone di stallo.

## 4.2 Preventivo

	SCAVI, CANALIZZAZIONI E OPERE IN CALCESTRUZZO Fr.	PAVIMENTAZIONE Fr.	MURI DI CONTENIMENTO IN PIETRA A VISTA Fr.	ILLUMINAZIONE PUBBLICA SOTTOSTRUTTURA Fr.	TOTALE Fr.
Opere da impresario costruttore	175'000.00		130'000.00	15'000.00	320'000.00
Opere di pavimentazione		70'000.00			70'000.00
Opere per parte elettrica				10'000.00	10'000.00
Opere da metalcostruttore (barriere stradali)		22'500.00			22'500.00
<b>T O T A L E opere escluso IVA</b>	<b>175'000.00</b>	<b>92'500.00</b>	<b>130'000.00</b>	<b>25'000.00</b>	<b>422'500.00</b>
Onorario progettazione fino al progetto definitivo					15'000.00
Onorario progetto dalla procedura di autorizzazione alla consegna dell'opera					55'000.00
Spese di riproduzione					1'500.00
Terminazioni e spese diverse					3'000.00
Imprevisti (ca. 10%)					50'000.00
<b>T O T A L E escluso IVA</b>					<b>547'000.00</b>
IVA 7.7%					42'119.00
Arrotondamento					881.00
<b>TOTALE con IVA</b>					<b>590'000.00</b>

### 4.3 Entrate per investimento

#### 4.3.1 Contributi sostitutivi posteggi

	CHF	
Fondo posteggi (conto 283.02):		
. Samburago e vicinanze	12'500	
. Verzuolo e vicinanze	5'000	<u>17'500</u>

L'opera è messa al beneficio del Fondo posteggi, provenienti dai contributi incassati dalle decisioni d'esonero dei progetti edilizi delle frazioni di Samburago e Verzuolo.

#### 4.3.2 Contributi di miglioria

La Commissione della gestione, nel suo rapporto di maggioranza del 16 aprile 2018, suggerisce un contributo a carattere generale fra il 50% e il 60%, che implicherebbe un'entrata per investimento fra CHF 286'000 e CHF 343'500. Riteniamo che a livello teorico la possibilità è data dalla legge. Dal profilo pratico sia di tutt'altra specie; trasferire il concetto d'imponibilità dell'investimento sulle quasi 100 proprietà all'interno della zona edificabile delle frazioni di Samburago, alle Stalle e Verzuolo, potrebbe comportare innumerevoli difficoltà, perché la struttura degli immobili è talmente eterogenea:

- abitativa primaria;
- abitativa secondaria;
- stabili rurali/depositi;
- particelle in zona edificabile e non.

Questi elementi oggettivi, aggiunti ad altri, da soppesare e amalgamare all'interno di una tabella d'imposizione, affinché faccia scaturire un contributo personale proporzionato ed equo, non appare così scontato. Inoltre lo stesso dovrebbe essere sostenibile in sede di reclamo e successivamente confutabile dinanzi al Tribunale delle espropriazioni.

Un esempio pratico, sono i contributi per le opere di premunizione. I vantaggi di cui beneficiano i proprietari sono palesi, perché dalla carta di pericolo, prima e dopo l'intervento, i medesimi sono facilmente tramutabili in fattori che compongono il calcolo di prelievo finanziario.

Siamo del parere che applicare i contributi di miglioria, sia una via ardua da percorrere.

Malgrado le nostre perplessità, che abbiamo evidenziato in precedenza, e contrariamente all'opinione della Commissione della gestione, siamo dell'avviso che vada applicata un'aliquota per i contributi di miglioria del 40%.



A nostro parere, i motivi a sostegno dell'aliquota summenzionata, sono i seguenti:

1. la fruibilità del parcheggio, non è solamente imputabile alle necessità dei proprietari d'immobili delle frazioni di Sambugaro e Verzuolo. Come già descritto nel capito 3 Situazione attuale, la futura area di parcheggio sarà anche a disposizione dei turisti, perché essa si trova sulla rete sentieristica ufficiale, all'imbocco delle Valli di Lavertezzo, che si raccordano con la Via Alta e che conducono sui Monti di Revöira dove c'è un interesse etnografico di particolare importanza, ossia il rinomato impianto idrico;
2. l'area di parcheggio non avrà un'incidenza rilevante sull'aumento del valore delle proprietà, perché è centrale alle due frazioni a una distanza media di ca. 250-300 m;
3. durante il periodo 2004-2014 il Comune prelevava direttamente le tasse posteggio per le aree di Valle. Dall'anno 2015 la gestione è stata affidata alla Fondazione Verzasca<sup>3</sup>, che versa un forfettario annuo. L'andamento degli introiti è illustrato nella Figura 1. L'incasso, in un ventennio, si è attestato a oltre CHF 1'250 mio. Tale importo è stato incamerato dal Comune, senza che vi fosse un potenziamento delle stesse, ma limitandosi al mantenimento delle strutture.

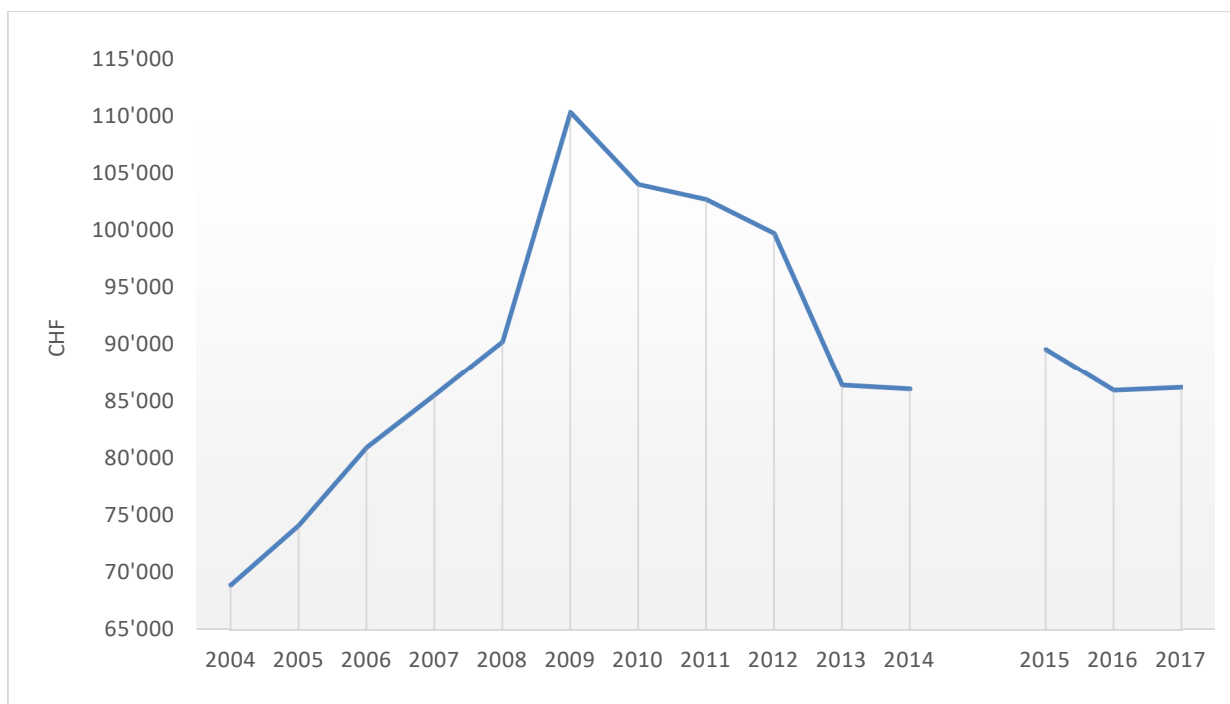


Figura 1 – conto 662.427.01 Parchimetri Valle<sup>4</sup>

<sup>3</sup> MM 4/2013

<sup>4</sup> Tabella propria – fonte dati Comune Lavertezzo

## **4.4 Costi di gestione e prelievo tasse di utilizzazione**

### **4.4.1 Costi di gestione**

I costi di gestione in una prima fase si limitano:

1. allo sfalcio della vegetazione durante la bella stagione.  
Con l'attuale struttura della squadra comunale e della relativa programmazione dei lavori durante la presenza della stessa in Valle, la si può valutare in 2 h ogni 3 settimane;
2. alla pulizia generale dell'area.  
Con l'attuale struttura della squadra comunale e della relativa programmazione dei lavori durante la presenza della stessa in Valle, la si può valutare in 15-30 minuti alla settimana (controllo visivo, con eventuali interventi);
3. allo sgombero neve.  
Da includere nel giro dell'attuale assuntore.

Invece quelli che concernono il mantenimento dell'opera, saranno da definire dopo i 10 anni, in base allo stato dell'infrastruttura.

### **4.4.2 Tasse di utilizzazione**

L'area prevede 15 posteggi, di cui uno per disabili.

Se dovessimo applicare l'Ordinanza sulle tariffe posteggi in territorio di Lavertezzo, quale base di calcolo di 600.--/CHF annui, il totale ipotetico si attesterebbe CHF 9'000.—.

## **5 Conseguenze finanziarie**

### **5.1 Introduzione**

A seguito delle modifiche che sono state apportate alla LOC, dal 1. gennaio 2009 i messaggi municipali per le spese d'investimento devono contenere le indicazioni sulle conseguenze finanziarie, qualora le stesse comportino una spesa netta superiore al 10 % del gettito di imposta cantonale del Comune o a CHF 1'000'000.—<sup>5</sup>.

Constatato che l'ultimo gettito d'imposta cantonale del Comune accertato è il 2014 e che lo stesso ammonta a CHF 3'539'354, ne consegue che le stesse vanno elaborate.

---

<sup>5</sup> Art. 164b LOC e 15 RgfLOC

## 5.2 Incidenza

Per cui si richiama il MM 30/2017 concernente il piano finanziario 2017-2021.

	CHF	
Investimento totale		590'000
Fondo posteggi (conto 283.02):		
. Samburago e vicinanze	12'500	
. Verzuolo e vicinanze	5'000	<u>-17'500</u>
		572'500
Prelievo contributi di miglioria 40%		<u>229'000</u>
<b>Onere netto d'investimento</b>		<b><u><u>343'500</u></u></b>

## 5.3 Retrocessione investimento

Tale opera sarà retrocessa finanziariamente al futuro Comune Verzasca<sup>6</sup>.

Concettualmente l'onere d'ammortamento segue la seguente procedura, a condizione che l'investimento sia realizzato e concluso nell'anno 2018.

	2018	2019	2020	Futuro Comune Verzasca
Investimento netto	343'500	302'280	266'006	266'006
Tasso d'ammortamento		12.00%	12.00%	
Ammortamenti annui		41'220	36'274	

## 6 Conclusioni

### 6.1 Aspetti procedurali e formali

Puntualizziamo che tale procedura è retta dall'art. 13 let. e) LOC.

<sup>6</sup> Intesa CdS/Comune Lavertezzo – lettera SEL 21.06.2017

## 6.2 Attribuzione MM

Richiamati gli art. 10 RALOC e 45 e 48 ROC, si attribuiscono

***alla Commissione della gestione e  
alla Commissione edilizia e opere pubbliche***

l'esame del seguente MM.

Le Commissioni potranno prendere visione dell'intera documentazione al fine di formulare il necessario rapporto all'indirizzo del Consiglio Comunale (art. 71 e 105 LOC).

Rammentiamo tuttavia che i lavori commissionali e dei singoli membri sono vincolati all'obbligo di discrezione e riserbo in ossequio alle disposizioni della LOC (in particolare l'art. 104).

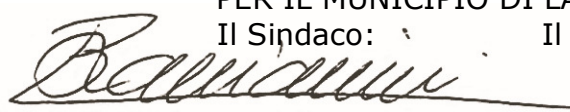
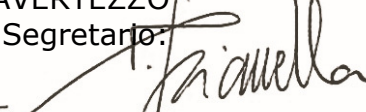
Pertanto si invita a voler esaminare ed allestire, per iscritto, i rapporti commissionali, i quali dovranno essere depositati, presso la Cancelleria comunale, almeno sette giorni prima della seduta del Consiglio comunale.

**La domanda per l'ottenimento della documentazione o della presenza del Capo dicastero ci dovrà pervenire in forma scritta almeno 7 giorni prima della data dei lavori commissionali.**

## 6.3 Proposta di decisione

Visto quanto sopra esposto, richiamati gli art. 13 let. e) e cpv 3 LOC, vi invitiamo a voler approvare:

1. il credito CHF 590'000.— alla costruzione di un posteggio pubblico sul mappale 91 RFD Lavertezzo Valle;
2. la quota a carico dei proprietari per l'urbanizzazione generale è fissata al 40% della spesa determinante;
3. il credito di cui al punto 1. del dispositivo di risoluzione decadrà entro 2 anni dall'ultima possibilità di ricorso.

PER IL MUNICIPIO DI LAVERTEZZO  
Il Sindaco:  Il Segretario: 

R. Bacciarini                      D. Gianella

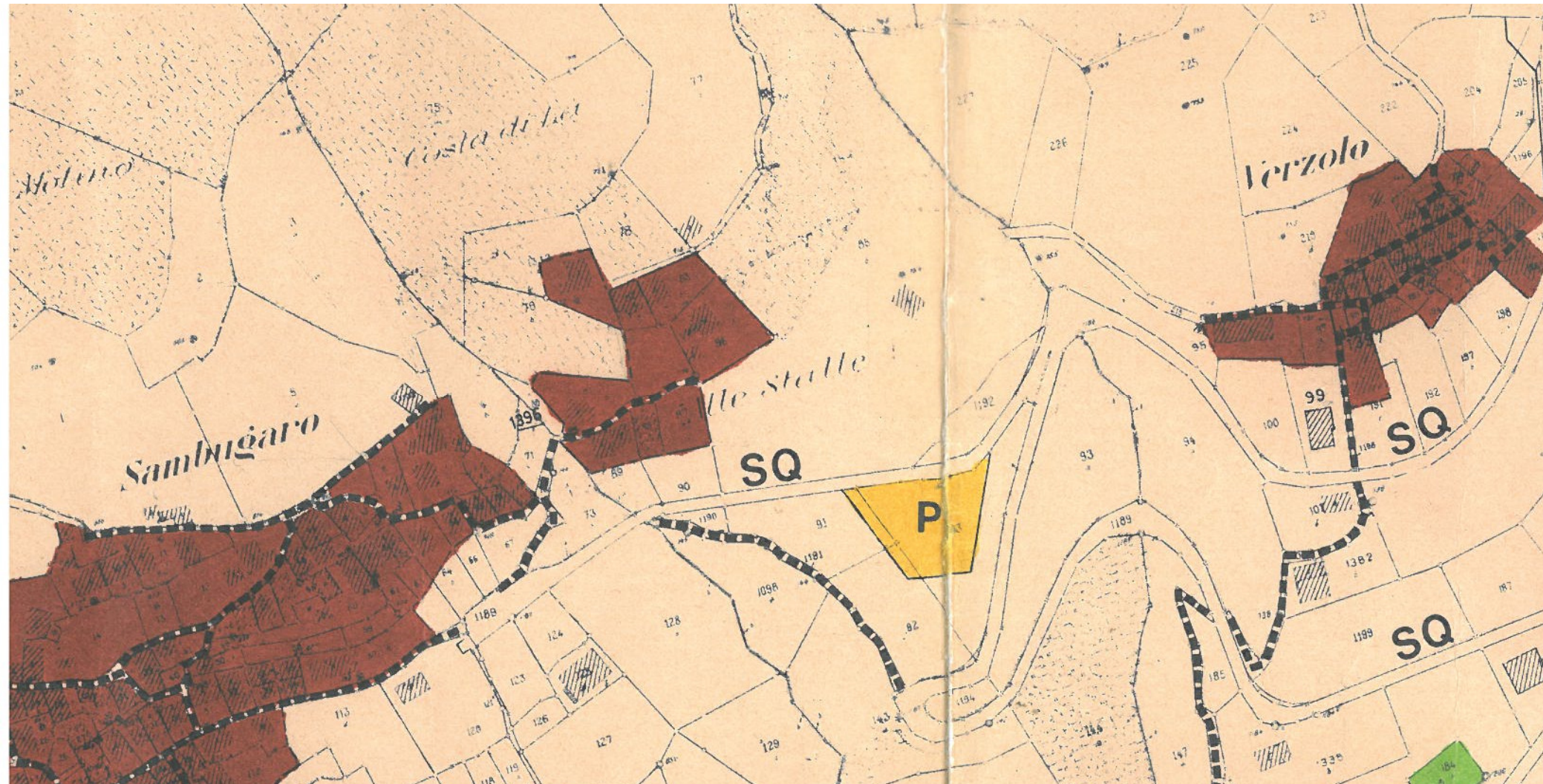
## **7        Abbreviazioni**

art.	articolo/articoli.
CHF	franchi svizzeri.
cpv	capoverso.
LCPubb	Legge sulle commesse pubbliche.
let.	lettera.
LOC	Legge organica comunale.
LPi	Legge sulla perequazione finanziaria.
MC/mc	metro cubo.
MM	messaggio municipale.
n.	numero/i.
PR	piano regolatore.
RALOC	Regolamento d'applicazione della legge organica comunale.
RgfLOC	Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni.
RM	risoluzione municipale.
ROC	Regolamento organico comunale.
SEL	Sezione enti locali.



**8 Planimetria**

**8.1 Piano zone PR 1983**





## 8.2 Piani di progetto (non in scala)

