



## Comune di Castel San Pietro

telefono 091 646 15 62  
fax 091 646 89 24  
e-mail info@castelsanpietro.ch

6874 Castel San Pietro, 31 luglio 2013

### MESSAGGIO MUNICIPALE N° 13 / 2013 - ris. mun. n° 879 del 29.07.2013

#### **Concessione del credito di fr. 193'500.00 necessario per il completamento delle opere d'urbanizzazione della nuova zona residenziale (ZR ovest) e della zona edificabile d'interesse comunale (ZEC) della frazione di Monte.**

---

Signora Presidente del Consiglio Comunale,  
signore e signori Consiglieri Comunali,

la risposta municipale del 3 aprile 2013 all'interrogazione di Chantal Livi-Sibona e Irene e Carlo Petraglio è in possesso di tutti i consiglieri comunali.

Così come ha anticipato in quell'occasione, con il presente messaggio il Municipio intende **informare** il CC su alcuni lavori eseguiti o da eseguire a lato delle opere d'urbanizzazione nell'ambito del MM n° 3/2008 (realizzate nel frattempo) (costo fr. 43'815.35, IVA compresa) e **richiedere** il credito necessario (fr. 193'500.00, IVA compresa) per alcuni lavori complementari e per la sistemazione "finale" della strada d'accesso e della piazza di giro non previsti da quel MM.

#### **1 Questa richiesta di credito.**

##### 1.1 Motivazione del credito richiesto.

Il nuovo credito è necessario per adattare il posteggio e la nuova strada a quanto è sopravvenuto dopo il 2008, anno della pubblicazione ed approvazione del MM n° 3/2008.

In particolare si deve tener conto:

- a) Della recente pubblicazione ed approvazione della variante al Piano di quartiere delle zone edificabili servite dalla nuova strada di servizio. Tale variante precisa l'ubicazione ed i particolari costruttivi del posteggio che si trova a lato della piazza di giro e che è destinato alle vicine unità residenziali della Zona edificabile d'interesse comunale (ZEIC). È così possibile ultimare le opere di sostegno, il fondo e la tombinatura della piazza di giro ed al tempo stesso predisporre il piazzale di posteggio e l'allacciamento alla fognatura della ZEIC medesima. Le opere di genio civile per le reti AIL SA e Swisscom sono invece a carico delle rispettive aziende. Si prevede la loro esecuzione coordinata con i lavori di sistemazione del fondo stradale (nuova strada proveniente dal posteggio e strada interna del Piano di quartiere).
- b) Della costruzione, sui mappali n° 177+179, d'una nuova casa d'abitazione che si aggiunge a quella già esistente sui mapp. n° 180+181 completando l'edificazione dei terreni situati in zona ZR. Se da un lato occorre tener presente che la costruzione delle sei unità residenziali della ZEIC richiederà ancora un po' di

tempo, dall'altro si è però coscienti della necessità di sistemare transitoriamente sia il posteggio, sia la nuova strada ormai deteriorati dall'uso e dagli assestamenti degli ultimi anni. Il Municipio propone di sistemare il fondo della strada, della piazza di giro e dei posteggi con calcestruzzo, così da poterla utilizzare per accedere al comparto (abitazioni e futuri cantieri). La pavimentazione proposta è ritenuta idonea anche per tener conto degli eventuali adattamenti delle infrastrutture tecnologiche e del traffico di cantiere (possibili assestamenti in corrispondenza dei rilevati di maggior spessore).

## 1.2 Importo richiesto.

Il preventivo dei costi di completamento si riassume come segue:

a)	Opere di sostegno, cordolo superiore e parapetto	fr. 112'000.00
b)	Pavimentaz. con calcestruzzo (posteggio, strada, piazza di giro)	fr. 15'200.00
c)	Pavimentaz. dei posteggi privati ZEIC (calcestruzzo) e tombinatura	fr. 4'600.00
d)	Predisposizione allacc. fognatura ZEIC (solo opere genio civile)	fr. 23'200.00
e)	Imprevisti e diversi (circa 5%)	fr. 7'750.00
f)	Progetto e DL (circa 10%)	fr. 16'300.00
g)	IVA (8%), arrotondamento	fr. 14'450.00

**TOTALE COSTI DI COMPLETAZIONE fr. 193'500.00**

## 1.3 Finanziamento.

Nel messaggio municipale 3/2008 si indicavano quali canali di finanziamento i contributi di miglioria (80% dei costi imputabili), i contributi del fondo per l'aggregazione (fr. 200'000.00, nel frattempo già interamente incassati), il recupero dai privati dei costi d'acquisto dei terreni necessari per le sei unità residenziali della ZEIC. In quella sede è stata calcolata una rimanenza a carico del Comune di ca. fr. 79'000.00.

Anche per la completazione delle opere di urbanizzazione si prevede un analogo finanziamento.

In particolare, con riferimento al preventivo di cui al punto 1.2, si osserva come metà della posizione a) – cumulata di IVA e delle quote per Imprevisti e per Progetto e DL - sia da imputare secondo la Legge sui contributi di miglioria ai fondi edificabili del comparto, trattandosi di opere che fanno parte della loro urbanizzazione particolare. Pertanto si dovrà prelevare, su ca. fr. 70'000.00, la medesima percentuale dell'80% già decisa per il MM 3/2008.

L'altra metà della posizione a) la posizione c) e la posizione d), sempre con l'aggiunta di IVA e delle quote-parti per Imprevisti e Progetto e DL, è da imputare invece ai fondi della ZEIC quale costo per i lavori preliminari di costruzione delle opere esterne.

Ciò premesso risulta che carico del Comune resta unicamente la sistemazione del fondo stradale fra i posteggi e la piazza di giro (posizione b).

Sono quindi previste le partecipazioni seguenti:

1) Contributi di miglioria (80% di ca. 70'000.-)	ca. fr.	56'000.00
2) Costi a carico dei terreni della ZEIC (lavori preliminari)	ca. fr.	105'000.00
3) Rimanenza a carico del Comune	ca. fr.	<u>32'500.00</u>

**Totale fr. 193'500.00**

#### 1.4 Prospettive.

Nei mesi scorsi il Municipio ha approfondito gli aspetti legali e finanziari della futura messa in vendita dei lotti di terreno della ZEIC.

Questi sono stati eseguiti con l'aiuto di un legale per ciò che riguarda le forme e le procedure di messa a concorso, tenuto conto di quanto stabilisce in merito la nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST). Un regolamento ad hoc vi sarà sottoposto per discussione ed approvazione non appena le licenze edilizie per la Variante del PQ, rispettivamente per l'edificazione delle sei unità della ZEIC saranno cresciute in giudicato e una volta che saranno terminati i lavori oggetto del presente messaggio, così che saranno disponibili i consuntivi di spesa definitivi.

Il Regolamento dovrà tener conto, almeno al primo bando, delle restrittive norme della LST che regolano le modalità di vendita dei terreni ZEIC. Se la prima proposta di vendita non dovesse avere successo, il Municipio vi riproporrà, previo consenso dell'Ufficio della pianificazione, una versione meno restrittiva del Regolamento allo scopo di allargare lo spettro dei potenziali acquirenti. E così via per bandi successivi. In caso di persistente insuccesso il terreno potrebbe essere venduto come una normale zona edificabile, senza i vincoli limitativi della ZEIC.

Ai progettisti delle sei unità residenziali è pure stato chiesto un approfondimento del progetto della domanda di costruzione in vista di precisare le modalità esecutive dell'edificazione (scavo generale delle sei unità, grande opera di sostegno della strada-piazzale interna abbinata alle opere strutturali principali, ...), con i particolari costruttivi. Su questa base è stato possibile stimare l'ordine di grandezza dei costi di un'abitazione-tipo. Essi si compongono dei grandi capitoli seguenti:

1) Spese d'acquisto dei terreni ZEIC (Quota-parte: 1/6 di fr. 156'800.00 + fr. 21'200.00 <sup>1</sup> )	fr.	30'000.00
2) Opere d'urbanizzazione primaria (CM) <sup>2</sup>	fr.	31'000.00
3) Procedure variante, lavori preliminari eseguiti (1/6 di 42'000.00)	fr.	7'000.00
4) Lavori preliminari da fare (1/6 della cifra 2, p.to 1.3 qui sopra)	fr.	17'500.00
5) Costi di costruzione (fr. 4'080'000.00 : 6)	fr.	680'000.00
6) Costi di sistemazione della strada-piazzale comune <sup>3</sup>	fr.	16'000.00
7) Diversi (tasse e opere d'allacciamento, spese generali <sup>4</sup> )	fr.	<u>61'000.00</u>

**Totale fr. 842'500.00**

<sup>1</sup> fr. 21'200.00 sono il prezzo d'acquisto dei terreni necessari per realizzare la strada-piazzale interna del comparto PQ.

<sup>2</sup> Prezzo medio calcolato dividendo per 6 il totale dei contributi di miglioria complessivi a carico dei terreni della ZEIC.

<sup>3</sup> 1/6 di fr. 96'000.00

<sup>4</sup> Le spese generali comprendono gli onorari per progetto e DL delle abitazioni, le tasse d'allacciamento, i costi di geometra, notaio, ecc..

## 2 Considerazioni finali

Il Municipio si sta impegnando e si impegnerà a fondo per portare a compimento la realizzazione della Zona edificabile d'interesse comunale (ZEIC) già iniziata dal Comune di Monte.

Con questo spirito vengono affrontate le difficoltà tecniche ed amministrative che si presentano di volta in volta.

Non nascondiamo che molte delle difficoltà maggiori nell'attuazione dei principi della ZEIC sono dovute al cambiamento radicale di impostazione del progetto richiesta dall'Ufficio natura e paesaggio e dalla Commissione del paesaggio al momento della presentazione della variante con la quale Castel San Pietro ha domandato di poter suddividere una dall'altra le unità residenziali dell'edificazione approvata nel 1996<sup>5</sup>.

Nel mentre il Comune concludeva le lunghe trattative per l'acquisizione dei fondi (anno 2010), è stato presentato un progetto per una nuova edificazione nella soprastante zona edificabile ZR che ha dato adito ad un'ampia discussione con i citati uffici cantonali. Le medesime caratteristiche architettoniche generali e le stesse modalità di inserimento nel terreno richiesti per tale costruzione sono poi stati imposti anche per il nostro progetto di variante d'edificazione della ZEIC, ciò che comporta anche la necessità di adattare il PQ.

In sostanza un approccio volto al "mimetismo ambientale" ha preso il posto della mera replicazione del prototipo abitativo rurale tipico della valle.

Anche altri uffici cantonali (sezione forestale) hanno comportato l'ulteriore adattamento del progetto in sede d'esame cantonale, così si sono dovuti modificare lo spirito e le regole della ZEIC, complicando notevolmente il lavoro.

### Informazione non oggetto della presente richiesta di credito.

#### **I lavori complementari che non fanno parte delle opere d'urbanizzazione**

Approfittiamo di questa messaggio per un'informazione inerente il credito originario del 2008. In quell'ambito sono state effettuate delle spese non preventivate che provocheranno un sorpasso e che **verranno giustificate separatamente** (MM ad hoc o nell'ambito del consuntivo a dipendenza dell'importo) una volta concluse tutte le opere relative a quel messaggio. Approfittiamo dell'occasione per questa informazione.

Si tratta di lavori che, in buona parte, completano le infrastrutture per lo svago e per l'attività ricreativa della frazione. Il loro costo complessivo ammonta a **fr. 43'815.35, IVA compresa.**

- a) Il cantiere per i lavori di costruzione dell'ampliamento del posteggio e della nuova strada di servizio che porta alle zone edificabili oggetto del Piano di quartiere è stata l'occasione per realizzare nell'area interessata alcune opere complementari. Tali sono
- la posa d'un nuovo idrante e l'adeguamento della tubazione principale situate nel posteggio (fr. 18'622.20, IVA compresa).
  - la posa, a lato del posteggio, d'un chiosco per le feste (fr. 5'193.15, IVA compresa).

---

<sup>5</sup> Il Piano di quartiere approvato nel 1996 prevedeva in un primo studio 3 paia di case gemelle, poi riunite (sempre su richiesta dell'allora Commissione per le bellezze naturali) in un blocco unico di 7 case contigue.

b) I lavori per la nuova strada sono ora da completare con una nuova opera di sostegno necessaria per coordinare ciò che è stato eseguito finora sul margine della piazza di giro lato montagna (muro a secco) con l'accesso all'autorimessa della nuova casa d'abitazione costruita nel frattempo sui mapp. n° 177 + 179. Così pure sono da realizzare le opere di finitura del verde pubblico soprastante (punto di vista previsto dal Piano regolatore), coordinandole con quelle della sistemazione esterna della proprietà privata appena eseguita. Per tali lavori è previsto un costo di fr. 15'000.00, IVA compresa.

c) La consulenza tecnica relativa ad a) e b) è fr. 5'000.00, IVA compresa.

Il Municipio, l'Amministrazione ed il Progettista restano volentieri a disposizione per ulteriori informazioni.

Sulla base di quanto sopraesposto ai punti 1 e 2, si invita il Consiglio comunale a voler risolvere:

- 1) è concesso il credito di fr. 193'500.00 necessario per il completamento delle opere di urbanizzazione a favore della ZEIC e della ZR Ovest di Monte;
- 2) sulle parti d'opera che costituiscono un vantaggio particolare per i fondi serviti saranno prelevati i contributi di miglioria nella misura dell'80%;
- 3) l'uscita di investimento è contabilizzata al conto 710.501.52 "Urbanizzazione a Monte (ZEIC)" e le entrate per i contributi di miglioria ai conti 710.610.04 "Contributi di miglioria urbanizzazione a Monte";
- 4) il credito d'investimento sarà considerato decaduto se i lavori non saranno iniziati entro 1 anno dalla concessione del credito.

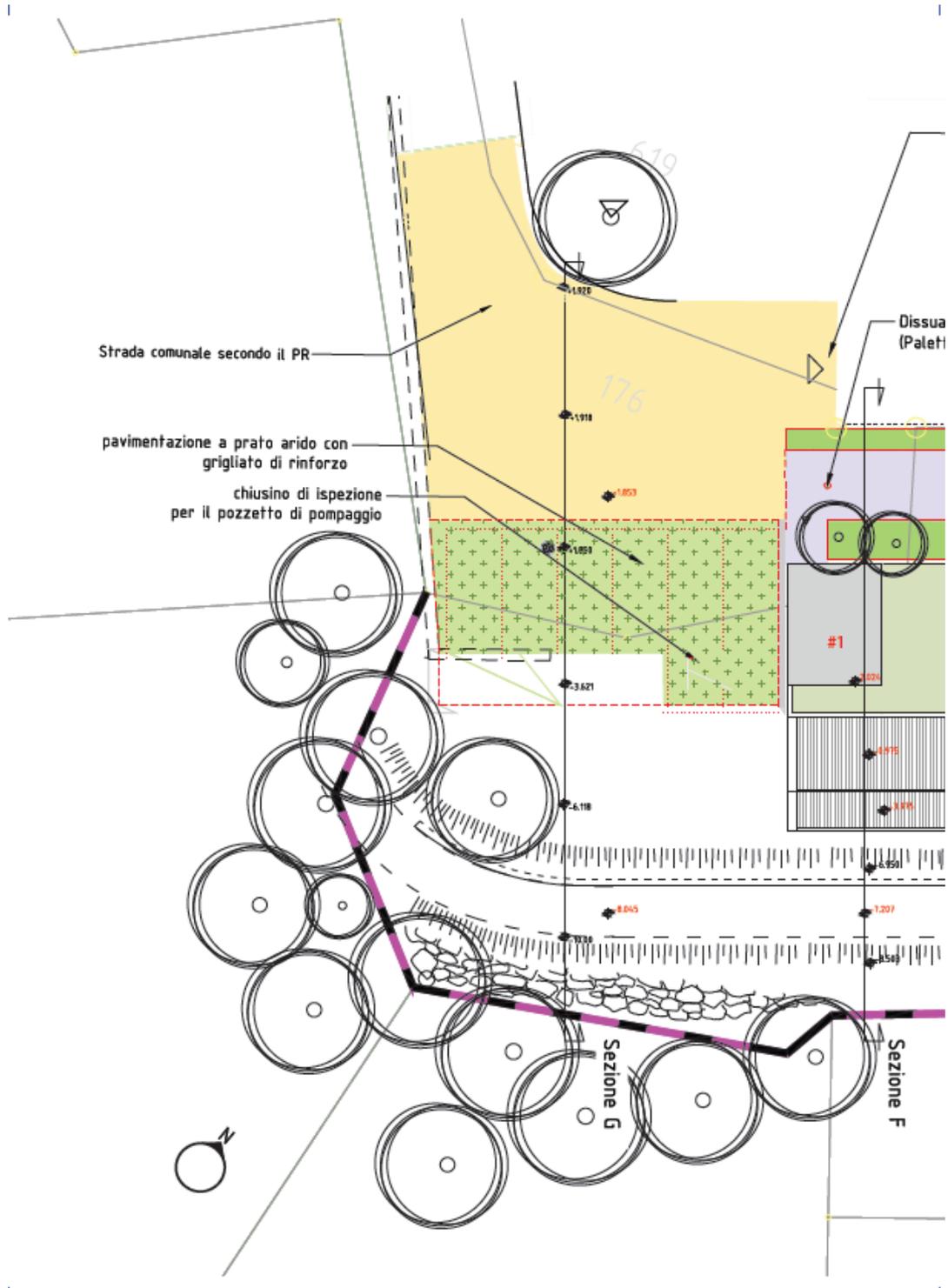
IL MUNICIPIO

allegate: planimetrie

Il presente messaggio municipale è demandato per competenza alla commissione della gestione ed alla commissione edilizia ed opere pubbliche.

# Variante al Piano di quartiere e al Progetto delle unità residenziali della Zona edificabile d'interesse comunale

## Planimetria generale scala 1:200



Variante al Piano di quartiere e al progetto  
di edificazione della  
Zona edificabile d'interesse comunale.

Piano delle infrastrutture tecnologiche  
scala 1:200

