



MM N° 16/2012 concernente la richiesta di un credito di fr. 75'032.25 per la costruzione di una tratta di marciapiede in Via San Gottardo ai part. 758 + 761 RFD in zona Ignifera

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 4 settembre 2012

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale a posteriori, in quanto opera già realizzata dal Cantone nell'anno 2011, una richiesta di credito riguardante la costruzione di una tratta di marciapiede in Via San Gottardo sui fondi privati part. 758 e 761 RFD in zona Ignifera.

1. Premessa

In questi ultimi anni il quartiere Ignifera - Verbanella ha subito un'importante edificazione.

Proprio in questa zona della Via San Gottardo sotto tuttora da completare alcune tratte di marciapiede.

Se a valle della strada cantonale siamo serviti da un marciapiede continuo, a monte della stessa restava incompleta la tratta oggetto del presente messaggio, ora finalmente completata, e un ultimo collegamento tra Via dell'Acqua e la fermata bus in zona Ignifera.

Quest'ultimo oggetto, unitamente alla proposta di ripristino del passaggio pedonale dinnanzi alla citata fermata, è al vaglio del Cantone, proprietario della strada.

Un nuovo progetto promosso dal Municipio voluto con insistenza per risolvere in via definitiva quest'ultimo pezzo di un puzzle che, in collaborazione con il Cantone, da alcuni anni va gradualmente completandosi.

Il prospettato collegamento pedonale rientra pure quale importante percorso casa-scuola.

Per quanto riguarda l'intervento oggetto del presente messaggio, nell'ambito del rilascio della licenza edilizia per l'edificazione dello stabile plurifamiliare al part. 758 RFD il Municipio, facendosi interprete delle future esigenze di transito pedonale nel quartiere, ha richiesto la cessione del terreno privato per la realizzazione di un marciapiede a confine con la strada cantonale.



Sul fondo part. 761 RFD invece il Comune, rispettivamente il Cantone, erano già a beneficio di un diritto di superficie sottoscritto dai rispettivi proprietari nell'ambito di una precedente ristrutturazione per la demolizione parziale della casa d'abitazione al piano terra.

Il costo complessivo dell'intervento andava suddiviso, secondo prassi, in ugual misura tra Cantone e Comune.

Diversamente da quanto definito al momento del rilascio della licenza edilizia, in fase esecutiva l'allora proprietario e promotore dello stabile al part. 758 RFD (Immobiliare Soleil AG) non è stato più d'accordo con la cessione gratuita del fondo, convinto di poter incassare il prezzo pieno del terreno ceduto.

Il Municipio si è sempre opposto alle rivendicazioni degli allora proprietari, sollecitando da parte del Cantone, in caso di mancato accordo bonale, l'avvio delle necessarie procedure d'esproprio.

Se in un primo momento sembrava necessaria una base pianificatoria per la pubblicazione del progetto stradale secondo la Legge strade, in un secondo tempo, grazie anche all'intervenuta modifica della Legge in questione e all'applicazione della nuova Legge sul coordinamento delle procedure, il Cantone in quanto proprietario del nuovo marciapiede si è fatto unico promotore di ogni necessaria procedura per la realizzazione e l'esproprio terreno del nuovo manufatto.

Con l'immissione in possesso dei sedimi oggetto dell'intervento è stata avviata la realizzazione dell'opera.

Parallelamente il competente Tribunale ha deciso l'ammontare a favore dei proprietari del part. 758 RFD per il trapasso di proprietà di circa 60 m² a fr. 375.--/m².

Il progetto era stato affidato allo Studio Anastasi SA di Locarno mentre il Cantone ha seguito in prima persona la direzione lavori.

Tutto ciò ha richiesto tempi lunghi: il Municipio attendeva l'esito della decisione del Tribunale d'espropriazione per sottoporre al Consiglio comunale un'unica richiesta di credito relativa al progetto.

Se il Comune, per il tramite del proprio Ufficio tecnico, è stato parzialmente interessato dai lavori del nuovo marciapiede (anno 2010) così non è stato per la procedura d'esproprio, tant'è che il Municipio senza alcun preavviso è venuto a conoscenza dei costi di costruzione e dell'esito del contenzioso solo un anno mezzo dopo la decisione del Tribunale d'espropriazione, e per la precisione nel dicembre 2011.

Ecco perché il credito d'opera non è stato preventivamente o più tempestivamente sottoposto al Legislativo per approvazione.



2. Progetto

Il progetto per la realizzazione del marciapiede é stato affidato, per conto del preposto Ufficio cantonale, allo Studio d'ingegneria Anastasi SA di Locarno.

Il nuovo marciapiede interessa una tratta lunga circa 60 ml e una larghezza di circa 1.50 ml e tiene conto delle esigenze di accesso dei fondi privati vicini in particolare dell'abitazione al part. 761 RFD costruita a confine del limite stradale.

Questa importante opera rappresenta un ulteriore importante tassello a favore della mobilità lenta in un quartiere molto sensibile al giornaliero aumento del traffico stradale.

3. Preventivo di spesa

Il preventivo definitivo di spesa (+/- 10 %) era di fr. 196'580.--, IVA incl.

Nel nostro Piano delle opere anno 2012, la spesa dell'intervento, limitatamente alla parte a carico del Comune, era stata correttamente preventivata in fr. 100'000.--.

A consuntivo si presenta la seguente spesa:

Costi d'opera

▪ opere da capomastro	fr.	66'031.95
▪ opere di pavimentazione	fr.	27'272.75
▪ segnaletica orizzontale	fr.	931.15
▪ diversi	fr.	4'977.95

Totale parziale costi d'opera fr. 99'213.80

Costi diversi

▪ onorari	fr.	19'890.65
▪ costi d'esproprio e servitù di passo	fr.	26'215.10
▪ geometra	fr.	4'744.90

Totale intervento (IVA incl.) fr. 150'064.45

A carico del Comune di Minusio 50 % >> fr. 75'032.25



4. Incidenza finanziaria dell'opera

Come il Municipio ha avuto modo d'indicare in precedenti messaggi il nuovo art. 164b LOC, entrato in vigore il 01.01.09, precisa che le richieste di credito con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune devono contenere indicazioni sulle conseguenze finanziarie.

Il Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (Rgfc) precisa, al suo art. 15, che il limite oltre il quale un investimento è ritenuto "rilevante" è calcolato con una percentuale pari al 10 % del gettito d'imposta cantonale e in ogni caso quando l'investimento supera l'importo di 1 mio di franchi; non è il caso del presente messaggio.

Tuttavia riteniamo opportuno fornire comunque alcune indicazioni sulle conseguenze finanziarie di un simile investimento:

a) Oneri finanziari conseguenti all'investimento

Principio di finanziamento delle opere d'investimento:

- a brevissimo termine, utilizzo mezzi propri, secondo disponibilità di liquidità corrente;
- a breve termine, utilizzo linea di credito in conto corrente bancario;
- a medio / lungo termine, accensione prestiti bancari fissi.

L'onere finanziario relativo agli interessi passivi può variare a dipendenza del tempo d'avanzamento dei lavori e della durata di utilizzo delle tre varianti sopra elencate.

A titolo indicativo gli ultimi prestiti sottoscritti con degli Istituti bancari risalgono a giugno 2012 con un tasso d'interesse fisso del 0.610 e 0.811 % (durata 4 anni).

b) Pertinenza dell'investimento con il Piano finanziario (PF)

Le opere oggetto del presente messaggio sono contemplate nell'aggiornamento del PF 2008/13.

Lo stesso dicasi per il Piano delle opere (PO) del 23.11.11 adottato dal Municipio per lo stesso periodo:

- > previsione di costo complessivo derivante dal presente messaggio
>> fr. 75'032.25
- > previsioni di costo previsto dal PO
>> fr. 100'000.--

c) Sopportabilità dell'investimento

Facciamo esplicito riferimento al succitato PF; l'investimento in esame non comporta modifiche del piano in quanto, contemplate nello stesso.

Di conseguenza non si giustifica per il momento un aggiornamento dello stesso in quanto la linea di comportamento dell'Esecutivo in materia d'investimenti (a medio termine) comporta sempre importi a preventivo compatibili con la potenzialità finanziaria del nostro Comune.

Va comunque considerato il fatto che ad ogni inizio di legislatura il Municipio provvede all'aggiornamento del PF e PO.

d) Impatto economico

- tasso d'interesse ultima sottoscrizione prestito 0.610 % / 0.811 %
- tasso d'interesse considerato 2.50 %
- tasso d'ammortamento nuova LOC - contributi Stato* 10 % / 25 %
- tasso d'ammortamento considerato (preventivo) 10 %

(*ammortamento sul relativo valore residuo, art. 12Rgfc)

Questo comporta per l'investimento specifico la seguente incidenza:

Anno	Valore a bilancio	Ammortamento di esercizio 10.00 %	Ammortamento complessivo	Residuo a bilancio	Interessi passivi 2.50 %
1°	75'032.25	7'503.23	7'503.23	67'529.03	1'875.81
5°	49'228.66	4'922.87	30'726.46	44'305.79	1'230.72
10°	29'069.03	2'906.90	48'870.12	26'162.13	726.73
15°	17'164.97	1'716.50	59'583.78	15'448.47	429.12
20°	10'135.74	1'013.57	65'910.08	9'122.17	253.39
25°	5'985.06	598.51	69'645.70	5'386.55	149.63
30°	3'534.12	353.41	71'851.55	3'180.70	88.35

5. Prelievo dei contributi di miglioria

Visto l'interesse generale dell'opera, il Municipio propone l'esonero del prelievo dei contributi di miglioria.



Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni ragguglio e vi chiediamo di voler

RISOLVERE:

1. Al Municipio è concesso un credito d'opera di fr. 75'032.25 per la costruzione di una tratta di marciapiede in Via San Gottardo ai part. 758 + 761 RFD in zona Ignifera.
2. Per l'opera in questione è concesso l'esonero dal prelievo dei contributi di miglioria.
3. L'importo è da indicare nel bilancio 2012 al conto investimenti.

Con la massima stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO
Il Sindaco: Il Segretario:

avv. F. Dafond avv. U. Donati

Va per esame e preavviso alla Comm. Gestione