



COMUNE DI MINUSIO

Cancelleria
Via San Gottardo 60
Casella postale 115
6648 Minusio

+41 91 735 81 81
cancelleria@minusio.ch
www.minusio.ch

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Ris. mun.: 713/2025

Minusio, 05.05.2025

MM N° 8/2025 concernente la richiesta di un credito di CHF 165'000.00 per l'allestimento del progetto definitivo di permuta a carattere generale relativo alla prima tappa della nuova strada comunale di servizio "Ronco delle Monache"

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

1. **PREMESSA**

1.1 Contestualizzazione

Il progetto di nuovo tracciato stradale previsto a Piano regolatore (PR) prevede di collegare Via Brione - in prossimità dell'imbocco con il sentiero Ronco delle Monache - al serbatoio dell'Azienda acqua potabile (AAP) fondo 3111 RFD, ubicato fra Via Albaredo e la proprietà Esplanade in zona Liscee; il tracciato ha una lunghezza complessiva di circa 650 ml.

Con la revisione del PR del 2006 è stata inserita per la prima volta la nuova strada di servizio "Ronco delle Monache" per garantire espressamente l'edificabilità del comparto.

Quanto indicato a PR configura un progetto indicativo, di massima e non definitivo.

Il tracciato dell'opera stradale era stato individuato sulla base di dati ricavati da rilievi di massima, finalizzati all'individuazione di un andamento fattibile e plausibile, poi riportato nei documenti di PR.

1.2 Cronistoria e suddivisione in tappe del progetto di nuova strada "Ronco delle Monache"

Per la cronistoria dei diversi sviluppi progettuali e gli studi di varianti, come pure i presupposti che hanno portato alla suddivisione in tappe del progetto di nuova strada "Ronco delle Monache", si rimanda al MM N° 18/2021 concernente la richiesta di un credito di progettazione di CHF 170'000.00 per l'allestimento del progetto definitivo (ai sensi della Legge sulle strade) relativo alla prima tappa della nuova strada comunale di servizio "Ronco delle Monache".

Si ricorda che il messaggio è finalizzato alle prestazioni per l'allestimento del progetto definitivo del tracciato stradale e del progetto stradale in essere.



Il progetto definitivo dovrà essere elaborato tenendo in debita considerazione le diverse parti d'opera relative sia alla realizzazione della strada e sia alla messa in opera delle canalizzazioni pubbliche, dell'acquedotto e dell'illuminazione pubblica.

1.3 Il progetto definitivo di permuta a carattere generale

Il progetto definitivo della nuova strada "Ronco delle Monache" (già inserita a PR) si compone del progetto stradale (MM N° 18/2021) e del riordino fondiario per mezzo del progetto di permuta a carattere generale in relazione alla nuova strada (corrente MM).

L'avanzamento dell'incarto presuppone una sinergia tra il progetto stradale e quello catastale tanto da non poter prescindere l'uno dall'altro.

Difatti il progetto di permuta generale è lo strumento ideale e con base legale adeguata che consente di raggiungere l'obiettivo di realizzazione della strada prevista a PR comunale tramite deduzione collettiva includendo il riassetto della struttura fondiaria con la demarcazione dei fondi con terminazione ufficiale.

Il promovimento della permuta a carattere generale da parte del Municipio (ris. mun. N° 280.B1 del 12 marzo 2024), in accordo con l'Ufficio cantonale del catasto e dei riordini fondiari e l'Ufficio della pianificazione locale, ha portato in data 28 maggio 2024 all'istanza al Consiglio di Stato intesa ad ottenere l'accettazione della procedura ai sensi della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni (segnatamente l'art. 83a).

Con risoluzione del 25 settembre 2024 il Consiglio di Stato ha accolto l'istanza del 28 maggio 2024 del Comune di Minusio intesa ad ottenere l'esecuzione di una permuta generale nel comparto "Ronco delle Monache".

A seguito della decisione è stato pubblicato da parte dell'Ufficio del catasto e dei riordini fondiari il perimetro del comprensorio interessato dal progetto di permuta a carattere generale, con l'intimazione ai proprietari dei fondi coinvolti dell'avvio della procedura.

Successivamente alla pubblicazione è stato presentato in data 21 ottobre 2024 un ricorso che il perito distrettuale - con decisione del 27 dicembre 2024 - ha definito irricevibile.

La decisione del perito distrettuale è cresciuta in giudicato e pertanto il perimetro del comprensorio interessato dal progetto di permuta a carattere generale è stato approvato.

Con la ratifica del perimetro l'Ufficio dei registri ha iscritto l'annotazione "restrizione permuta" (blocco di modifiche fisiche dei fondi e di nuove licenze di costruzione) sui fondi interessati.

La situazione attuale è la base e punto di partenza che il geometra necessita per poter sviluppare il progetto di permuta a carattere generale.

I successivi passi e le prestazioni richieste al geometra per procedere con il progetto sono descritti al punto seguente.



2. PRESTAZIONI PER L'ALLESTIMENTO DEL PROGETTO DEFINITIVO DI PERMUTA A CARATTERE GENERALE RELATIVE ALLA PRIMA TAPPA DELLA NUOVA STRADA COMUNALE "RONCO DELLE MONACHE"

Il progetto definitivo di permuta generale si conclude con la pubblicazione dell'incarto e l'eventuale evasione dei ricorsi.

Le fasi e i contenuti dell'incarto finale del progetto possono così essere riassunti:

Nomina dei progettisti

- > Nomina di un geometra per il progetto di PG
- > Nomina di un perito di stima

Ratifica dei progettisti

- > L'Ufficio cantonale del catasto e dei riordini fondiari ratifica il geometra ed il perito di stima

Allestimento del progetto di PG

- > Allestimento del piano con i valori di stima peritali
- > Calcolo della superficie totale dei fondi del perimetro della PG
- > Calcolo dell'interessenza dei singoli fondi
- > Analisi delle servitù presenti
- > Allestimento delle schede provvisorie delle interessenze
- > Audizioni con i proprietari dei fondi (desiderate)
- > Calcolo della deduzione collettiva sull'interessenza
- > Progetto di permuta sui fondi
- > Sistemazione nuove servitù

Approvazione del progetto di PG

- > Il Municipio approva il progetto di permuta a carattere generale
- > L'Ufficio cantonale del catasto e dei riordini fondiari approva il progetto di PG

Pubblicazione del progetto di PG

- > L'Ufficio cantonale del catasto e dei riordini fondiari intima ai proprietari dei fondi interessati il progetto di permuta a carattere generale (pubblicazione)

Ritenuto quanto precede il **preventivo** per l'allestimento del progetto definitivo di permuta a carattere generale relativo alla prima tappa della nuova strada "Ronco delle Monache" risulta il seguente:

> Geometra per il progetto di PG	CHF	135'000.00
> Perito di stima	CHF	15'000.00
> Consulenze varie (vedi legali e pianificatorie)	CHF	5'000.00
> Imprevisti	CHF	10'000.00
TOTALE (IVA incl.).	CHF	165'000.00



3. CONTRIBUTI DI MIGLIORIA

Le opere necessarie alla costruzione del nuovo tratto di strada "Ronco delle Monache" sono apportatrici di vantaggi particolari ai sensi dell'art. 4 della Legge sui contributi di miglioria (LCMI) del 24 aprile 1990.

L'art. 1 cpv. 1 LCMI stabilisce il principio secondo cui il Comune è tenuto a prelevare i contributi di miglioria per le opere che procurano vantaggi particolari.

Le opere in rassegna sono foriere di vantaggi particolari ai sensi degli artt. 1 e 4 LCMI per i proprietari dei fondi adiacenti: il Comune è pertanto tenuto ad imporre loro dei contributi di miglioria.

La quota di prelievo generata dalle opere deve essere determinata in applicazione della Legge per quanto concerne la definizione dei concetti d'urbanizzazione generale e urbanizzazione particolare, poiché tutti gli interventi descritti costituiscono a tutti gli effetti elementi di opere di urbanizzazione, ovvero le strade stesse.

La strada in rassegna è annoverata dal PR nella categoria delle strade di servizio che, per definizione, hanno lo scopo di servire i fondi (art. 6 cpv. 5 LStr).

Tale qualifica trova poi riscontro nelle caratteristiche intrinseche delle opere descritte: strade di larghezza modesta, a fondo cieco, volte a permettere l'accesso da e per le proprietà adiacenti.

La strada in discussione costituisce di conseguenza un'opera d'urbanizzazione particolare ai sensi dell'art. 3 cpv. 3 LCMI, per cui questo intervento soggiace al prelievo di contributi di miglioria in una percentuale variante tra il 70 % e il 100 % della spesa determinante (art. 7 cpv. 1 LCMI).

A norma di Legge, tenuto conto dell'interesse particolare, il Municipio propone pertanto il prelievo dei contributi di miglioria nella misura del 100 % della spesa determinante.

Sono imponibili tutti i proprietari, i titolari di diritti reali limitati o di altri diritti, compresi gli Enti pubblici, cui dalle opere derivi un vantaggio particolare (art. 5 cpv. 1 LCMI).

4. INCIDENZA FINANZIARIA

Riferimento al preventivo 2025 e incidenza sulla gestione corrente

L'opera figura nel preventivo degli investimenti 2025 del Comune / voce di spesa "strade comunali" con un'indicazione di spesa per il 2025 di CHF 100'000.00.

L'opera figura nel Piano delle opere.

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri:

Tasso di interesse: 2 %, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: il credito del presente messaggio è legato alle opere del genio civile, che rientrano nell'ambito delle "strade e piazze", in base al quale va stabilita la durata e quindi l'ammontare dell'ammortamento.

Le nuove basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.



In applicazione delle nuove basi legali il calcolo dell'ammortamento dell'investimento qui proposto è ipotizzato come segue:

<i>Tipologia</i>	<i>Importo netto</i>	<i>Durata</i>	<i>Periodo ammortamento</i>	<i>Ammortamento annuo</i>
<i>Investimento</i>	<i>165'000.00</i>	<i>40</i>	<i>2027 - 2067</i>	<i>4'125.00</i>

Per quanto riguarda i **costi d'interesse**, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per i 10 anni di CHF 2'928.75.

In sintesi, si riassume l'impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

> ammortamento (dato costante annuo; periodo massimo 2027-2067)	CHF	4'125.00
> interessi (dato medio su 10 anni)	CHF	2'928.75
TOTALE	CHF	7'053.75

5. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sovraesposte il Municipio ritiene opportuno procedere con l'allestimento del progetto definitivo e del progetto stradale relativi alla prima tappa della nuova strada "Ronco delle Monache" ed invita l'onorando Consiglio comunale a voler

RISOLVERE:

1. Al Municipio è concesso un credito di CHF 165'000.00 per l'allestimento del progetto definitivo della permuta a carattere generale (ai sensi della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni) relativo alla prima tappa della nuova strada comunale di servizio "Ronco delle Monache".
2. Per la costruzione del nuovo tracciato di strada comunale, ritenuto l'interesse d'urbanizzazione particolare dell'intervento, vengono prelevati contributi di miglioria nella misura del 100 % dell'intera spesa determinante dell'opera (costi di progettazione e di costruzione).
3. L'importo è da indicare nel bilancio 2025 al conto degli investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.



COMUNE DI MINUSIO

Con distinta stima,

Municipio di Minusio

Sindaco

Renato Mondada

Segretario

avv. Yassin Benhamza

Va per esame e preavviso alle Commissioni dell'edilizia e della gestione