



MM N° 23/2022 concernente la richiesta di un credito di fr. 700'000.00 per l'allestimento di varianti di adeguamento del Piano regolatore richieste dal Consiglio di Stato e di altri nuovi studi pianificatori

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 13 settembre 2022

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di un credito complessivo per diverse prestazioni pianificatorie concernenti alcune varianti di adeguamento del Piano regolatore (PR) richieste dal Consiglio di Stato nell'ambito di differenti approvazioni (vedi 09.07.2008 e 30.09.2021) e per altri studi pianificatori, alcuni di questi conseguenti ad alcune mozioni approvate dal Consiglio comunale, volti a regolamentare l'attività edilizia in differenti ambiti della pianificazione del nostro territorio tenuto conto anche, per alcune di queste, delle nuove direttive federali e cantonali.

Trattasi di studi diversi fra di loro, sia per le loro caratteristiche che per il rispettivo stato di avanzamento a livello di approvazione.

Alcuni sono quindi progetti già noti, visti dallo stesso Legislativo in precedenti procedure decisionali, che devono essere completati o interamente revisionati a causa di sentenze, altri sono studi del tutto nuovi che vengono quindi proposti nella loro fase iniziale.

Per una visione complessiva e chiara della situazione, tutte queste nuove proposte pianificatorie sono riunite in un unico messaggio: per ognuna di loro viene presentata una breve descrizione con il corrispondente importo di spesa.

1. CRONISTORIA DI PROGETTI E STUDI

I lavori per la revisione del PR prima e delle varianti dopo hanno intensamente impegnato, sull'arco di svariati anni, in più situazioni l'Esecutivo e il Legislativo coinvolgendo altresì a più riprese, tramite le relative procedure d'informazione e partecipazione, la popolazione e tutti i potenziali interessati.



a) Il primo Piano regolatore

- Nel 1983 il Consiglio comunale ha adottato il primo PR, i cui lavori erano stati avviati agli inizi degli anni '80.
- L'11.01.1984 il Consiglio di Stato, con risoluzione N° 202, ha approvato il PR del Comune di Minusio, ma ha imposto al Municipio di approfondire alcune questioni attraverso specifiche varianti di PR.
- Nel 1987 il Consiglio comunale ha adottato alcune **varianti** stabilite nel dispositivo della decisione del Consiglio di Stato di cui al punto a):
 - > **piano delle zone**
 - > **norme di attuazione**
 - > **elenco alberi protetti**

Dette varianti sono state approvate dal Consiglio di Stato con decisione N° 9739 del 28.11.1989.

b) L'adozione del nuovo Piano regolatore (revisione di PR)

- In data 23.01.2006 e 13.03.2006 il Consiglio comunale ha adottato il nuovo PR e proceduto alla relativa pubblicazione.

c) L'approvazione del Piano regolatore (revisione di PR)

- In data 09.07.2008 il Consiglio di Stato ha approvato la revisione del PR del Comune di Minusio ed evaso i relativi ricorsi.
- In data 11.09.2008 contro le decisioni del Consiglio di Stato il Comune ha inoltrato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo (TRAM); sono stati presentati pure 18 ricorsi da parte di privati.
- In data 14.10.2009 il TRAM ha deciso sul contenzioso Stato-Comune.
- Contro le decisioni del TRAM solo alcuni privati hanno ricorso al Tribunale federale; uno fra questi contenziosi riguardava il tracciato della strada Ronco delle Monache.
- Per la prevista nuova strada in zona Ronco delle Monache il Municipio ha dovuto dar seguito, con procedura separata, alla domanda di dissodamento e ad una verifica sull'effettiva proposta di tracciato. Questo studio ha richiesto una serie d'incontri e trattative con i proprietari della zona, procedure queste fondamentali per la decisione finale del Consiglio di Stato giunta in via definitiva solo in data 17.06.2011, ma in seguito contestata al TRAM con esito a favore del Municipio l'11.03.2013.



d) Studio di varianti di Piano Regolatore

- Al termine delle procedure ricorsuali, il Municipio ha dato avvio allo studio delle varianti di PR come da decisione del Consiglio di Stato del 09.07.2008. Sono seguiti l'esame preliminare da parte dell'Autorità cantonale, l'informazione pubblica e il licenziamento del MM N° 36/2015.
- In data 05.02.2018 il Consiglio comunale ha adottato le proposte di varianti PR e si è proceduto alla pubblicazione di Legge.
- Contro le nuove proposte pianificatorie sono stati presentati 22 ricorsi.
- Con risoluzione N° 4829 del 30.09.2021 il Consiglio di Stato ha emanato la propria decisione.
Nel caso specifico non sono stati approvati alcuni progetti in proposta.
Nel contempo sono stati evasi i ricorsi presentati nell'ambito della pubblicazione dei relativi atti.
- Contro la decisione del Consiglio di Stato il Municipio ha interposto ricorso al TRAM limitatamente ad alcuni temi e più precisamente:
 - > diniego alla proposta di adeguamento delle zone edificabili in Zona Ronco di Bosco e Zona alla Costa (Brione);
 - > diniego alla proposta di nuovi marciapiedi pubblici.

Il contenzioso è tuttora aperto.

- Parallelamente su altri temi non approvati dal Consiglio di Stato, il Municipio ha deciso di non impugnare la decisione ma di procedere con le necessarie varianti di adeguamento o semplici modifiche.

Citisi in particolare:

- > ampliamento porto comunale di Mappo;
- > comparti con nuove edificazioni
 - part. 1484 RFD (Villa San Quirico)
 - part. 4048 + 1570 + 4049 RFD
 - part. 1613 + 1623 + 1624 + 1625 RFD nel nucleo Rivapiana
 - part. 1105 + 1059 RFD nucleo Minusio
 - part. 449 + 451 + 363 + 382 RFD
 - part. 383 + 384 + 355 + 363 + 375 RFD nucleo Mondacce;
- > attribuzione edificio determinante il tessuto tradizionale part. 1639 RFD.



2. PROPOSTE DI STUDIO

Come spiegato in entrata, il Municipio intende avviare una serie importante di studi pianificatori derivanti sia dalle decisioni del Consiglio di Stato nell'ambito delle differenti approvazioni che da altre necessità dovute ad una modifica delle nuove disposizioni di Legge a livello federale o cantonale rispetto ad ormai quasi 20 anni dalla procedura di revisione generale, come pure da specifiche mozioni approvate dallo stesso Legislativo.

2.1 Studi conseguenti a decisioni del Consiglio di Stato

Come riferito al punto precedente, il Municipio ha deciso di dar seguito a tutta una serie di modifiche o di adeguamento successiva alla decisione del Consiglio di Stato sulla proposta di varianti decise dal Consiglio comunale il 05.02.2018 e più precisamente:

a) Porto comunale di Mappo

Il Consiglio di Stato ha sospeso ogni decisione riguardo la proposta di ampliamento in quanto gli atti in esame non contemplavano le informazioni e i dati necessari per valutare l'ampliamento del porto di Mappo sotto il profilo della conformità con la legislazione ambientale e per confermare l'assenza di conflitti con la LPAmb.

La realizzazione di porti per battelli da di porto con più di 100 posti d'ormeggio (cfr. OEIA cifra 13.3) è sottoposta all'Esame dell'Impatto sull'Ambiente (EIA) ai sensi dell'art. 10a LPAmb; documento questo assente nella citata variante di ampliamento.

Sulla base di quanto suddetto, il Consiglio di Stato non ha quindi formalmente approvato l'ampliamento del porto invitando il Comune ad elaborare una variante espressamente dedicata al potenziamento del porto regionale, affiancata dall'aggiornamento del precedente EIA che integri pure una valutazione sull'eventuale esistenza di un'unità funzionale con il piccolo porto Portigon.

La proposta non dovrà limitarsi ad indicare in modo schematico l'ingombro dell'auspicato ampliamento, ma dovrà pure basarsi su un approfondimento architettonico e paesaggistico del progetto, in quanto di principio la nuova struttura deve andare a definire un'unità con il porto esistente e non risultare come semplice aggiunta.

Al pari, dovranno essere chiaramente indicate le quantità relative al dimensionamento dei posti barca.

Valutazione dei costi (IVA e spese incluse)

-	Allestimento dello studio di base:		
	> progetto di massima	fr.	40'000.00
	> consulenza geologica	fr.	5'000.00
	> rilievi fondale e studio EIA	fr.	50'000.00
-	Procedura pianificatoria (fino al MM per l'adozione)	fr.	15'000.00
-	Costi procedurali (pubblicazione, invii, ecc.)	fr.	10'000.00



b) Adeguamenti proposta nuove edificazioni zona nucleo

Per i fondi con proposta di nuove edificazioni per i quali il Consiglio di Stato non ha approvato la proposta pianificatoria, alla luce delle osservazioni scaturite già in fase di esame preliminare e quanto in seguito in fase di approvazione, il Municipio intende rivedere il tutto e valutare altre proposte di edificazione.

<i>Valutazione dei costi (IVA e spese incluse)</i>	
- Allestimento dello studio di base	fr. 20'000.00
- Procedura pianificatoria (fino al MM per l'adozione)	fr. 20'000.00
- Costi procedurali (pubblicazione, invii, ecc.)	fr. 10'000.00

c) Adeguamenti formali

Trattasi di semplici correzioni e/o completamenti d'ufficio di diversa natura (aggiornamento grafica piani PR, normative NAPR, diciture, ecc.) in conformità con le decisioni del Consiglio di Stato.

<i>Valutazione dei costi (IVA e spese incluse)</i>	
- Adeguamenti diversi	fr. 20'000.00

Il costo complessivo a seguito delle decisioni del Consiglio di Stato risulta quindi di **fr. 190'000.00**.

2.2 Adeguamento Piano regolatore alla LST

La Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST), recentemente adeguata, ha introdotto alcune importanti modifiche legate ai documenti dei Piani regolatori comunali (PR).

Tra le più significative vanno segnalati i documenti cartografici, ridotti a due piani, il Piano delle zone (PZ) ed il Piano dell'urbanizzazione (PU), il Programma d'urbanizzazione (PRU) e la ridefinizione delle Norme di attuazione (NAPR) in un Regolamento edilizio (RE).

La LST ha inoltre definito un elenco di zone di utilizzazione a cui ogni PR deve fare riferimento.

I PR vanno inoltre elaborati in forma di dati digitali secondo il nuovo Modello geodati 2016 e informatizzati in una banca dati cantonale, giuridicamente vincolante.

L'adattamento alla LST dei PR approvati ai sensi della ormai abrogata Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), non presuppone necessariamente una revisione del PR, ma deve comunque essere affrontato tramite una variante pianificatoria.

Ai sensi dell'art. 119 LST "i Comuni si devono dotare di Piani regolatori in forma di geodati digitali entro il 1° gennaio 2025", mentre l'art. 120 LST fissa imperativamente che "i Comuni devono adattare i loro Piani regolatori alla presente Legge entro il 1° gennaio 2025".



Il Municipio intende procedere in un primo tempo con l'elaborazione del Regolamento edilizio con l'intenzione di sottometterlo all'esame preliminare (EP) del Dipartimento del territorio insieme alle necessarie modifiche formali dei piani, sulla cui base inviare l'incarto al Consiglio comunale per l'adozione, procedendo in un secondo tempo (non oggetto di questo messaggio) con l'allestimento del Piano dell'urbanizzazione con il relativo programma, non da ultimo dopo aver allestito il Compendio sullo stato dell'urbanizzazione in formato geodati necessario per la verifica del dimensionamento del PR (vedi punto successivo).

Con l'allestimento del Regolamento edilizio, che di fatto rappresenta unicamente una trasposizione formale delle attuali Norme di attuazione (NAPR) sarà possibile anche verificare degli adeguamenti puntuali dell'apparato normativo, dove si determinasse un'esigenza specifica.

<u>Valutazione dei costi (IVA e spese incluse)</u>	
- Allestimento del Regolamento edilizio	fr. 20'000.00
- Trasposizione dei piani e caricamento sul sito cantonale	fr. 15'000.00
- Procedura pianificatoria (fino al MM per l'adozione)	fr. 20'000.00
- Costi procedurali (pubblicazione, invii, ecc.)	fr. 5'000.00
Totale	fr. 60'000.00

2.3 Verifica del dimensionamento del Piano regolatore comunale

Con decisione del 21.06.2021 il Gran Consiglio (GC) ha evaso diversi ricorsi contro la scheda di Piano direttore PD-R6 relativa alle modalità di valutazione della contenibilità dei Piani regolatori comunali (PR).

Va dapprima ricordato che il GC ha apportato con la sua decisione, statuendo sulle richieste dei ricorrenti, delle modifiche di merito alla proposta dell'Esecutivo cantonale, per cui resta ancora l'incognita dell'approvazione della scheda da parte della Confederazione.

In tutti i casi, nella sua decisione il GC chiarisce l'ulteriore procedura, come di seguito:

I Comuni verificano il dimensionamento delle zone edificabili dei PR.

Il risultato, comprensivo della tabella della contenibilità e del compendio dello stato dell'urbanizzazione, va trasmesso alla Sezione dello sviluppo territoriale al più tardi entro 2 anni dall'entrata in vigore della scheda PD-R6 (NdR: contato da agosto 2021).

Tutti i Comuni elaborano il programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC) entro 2 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR.



La procedura di adattamento dei PR in base al PAC dovrà concludersi, dopo ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR:

- > entro 3 anni per i Comuni nei quali le zone sono sovradimensionate più del 5 %;
- > entro 5 anni per i Comuni nei quali le zone sono sovradimensionate tra lo 0 e il 5 %;
- > entro 8 anni per tutti gli altri Comuni.

Dalla decisione del GC si evince in tutti i casi la procedura da adottare che, nel caso specifico, potrà essere descritta e quantificata per quel che riguarda i costi, unicamente per la prima parte del lavoro, quella cioè volta al documento di verifica della contenibilità (in tutti i casi basata sul compendio dello stato dell'urbanizzazione).

Per quanto precede il Municipio intende ora richiedere i crediti necessari per il primo passo (vedi allestimento compendio sullo stato dell'urbanizzazione e verifica del dimensionamento del PR) fino all'avviso cantonale, per tornare in seguito a chiedere i necessari crediti per il PAC in funzione anche delle risultanze dei suddetti studi.

<i>Valutazione dei costi (IVA e spese incluse)</i>		
- Allestimento del compendio sullo stato dell'urbanizzazione	fr.	10'000.00
- Costi di aggiornamento della banca dati (supporto UTC)	fr.	20'000.00
- Verifica del dimensionamento del PR	fr.	15'000.00
- Procedura pianificatoria (fino all'avviso cantonale)	fr.	5'000.00
Totale	fr.	50'000.00

(stima costi per successivo allestimento del PAC e procedura fr. 50'000.00)

2.4 Aggiornamento inventario e nuova regolamentazione protezione alberi protetti + piano di salvaguardia verde pubblico

Il Municipio ha dato incarico all'ing. for. Giovanni Monotti di aggiornare l'elenco delle alberature protette.

Il nuovo inventario include gli alberi o gruppi dell'elenco in vigore tuttora presenti e in buone condizioni.

A questi sono stati aggiunte nuove alberature determinate sulla base di un'attenta e oggettiva valutazione sull'esempio di quanto lo stesso Cantone sta promovendo a livello cantonale nell'ambito della tutela della specie arboree di qualità.

Alla pari il Municipio ha dato incarico allo Studio Land Suisse di allestire un piano di salvaguardia del verde pubblico.

Questo piano considera indistintamente tutte le alberature che allignano su sedimi pubblici, acquisiscono particolare qualità quale quinta urbana e conseguentemente assumono un marcato valore paesaggistico.



Parallelamente non va inoltre dimenticato il contributo di questa tipologia di verde urbano fornisce al raffrescamento degli spazi edificati durante le estati caldi: si pensa infatti al tema delle isole di calore, progetto che lo stesso Municipio sta premendo a livello regionale nell'ambito del noto progetto Regione energia.

<i>Valutazione dei costi (IVA e spese incluse)</i>		
-	<i>Aggiornamento inventario e proposta nuovo Regolamento</i>	<i>fr. 25'000.00</i>
-	<i>Accompagnamento pianificatorio</i>	<i>fr. 10'000.00</i>
	Totale	fr. 35'000.00

2.5 Aggiornamento inventario beni culturali d'interesse locale (BC)

In seguito alla fase d'informazione / consultazione del complemento di EP inerente i Beni culturali locali avvenuta nel periodo dal 06.03.2018 al 04.04.2018 (durante il quale sono state inoltrate 14 osservazioni), il Municipio intende ora passare alla fase operativa e elaborare la variante di PR.

Si tratta ora di allestire uno studio di base con il rilievo e l'analisi degli oggetti censiti dal Cantone mediante sopralluoghi e consultazione della bibliografia pubblicata inerente gli stessi e di fornire una prima valutazione sulla base di principi (ad esempio la pubblica utilità, la proporzionalità) e criteri prestabiliti (oggetti che costituiscono un insieme straordinario dal profilo storico, culturale, architettonico, spaziale, singoli oggetti opere di architetti rappresentativi, gruppi di edifici che costituiscono un insieme omogeneo, la presenza di parchi e simili).

In particolare, vanno raccolte in schede per singolo oggetto le informazioni sui "Beni culturali" (art. 2 Legge sui beni culturali) e fornita una prima valutazione tecnica del valore dei singoli BC in funzione di una loro eventuale futura protezione (art. 19 cpv. 1 Legge sui beni culturali).

Dopo questo lavoro eminentemente tecnico, effettuato dallo specialista, occorrerà determinare i Beni culturali ritenuti degni di protezione secondo un approccio pianificatorio in funzione dell'allestimento della variante di PR da sottoporre alla relativa procedura (informazione e partecipazione pubblica, così come l'adozione da parte del Consiglio comunale).

<i>Valutazione dei costi (IVA e spese incluse)</i>		
-	<i>Allestimento dello studio di base</i>	<i>fr. 60'000.00</i>
-	<i>Procedura pianificatoria (fino al MM per l'adozione)</i>	<i>fr. 50'000.00</i>
-	<i>Costi procedurali (pubblicazione, invii, ecc.)</i>	<i>fr. 10'000.00</i>
	Totale	fr. 120'000.00

2.6 Spazio riservato alle acque (SRA)

La Legge federale sulla protezione della acque del 24.01.1991 (LPAc) impone ai Cantoni e ai Comuni di definire lo spazio da riservare alle acque superficiali.



Questo con l'obiettivo di garantire:

- > la protezione contro le piene, mediante l'offerta di sufficiente spazio per il trasporto di acqua e materiale detritico (sicurezza idraulica);
- > le funzioni naturali delle acque e degli ambienti correlati, mediante la messa a disposizione di spazi vitali per animali e vegetali e la creazione di collegamenti ecologici;
- > l'utilizzazione delle acque e delle superfici vicine, mediante la valorizzazione di spazi ricreativi che qualifichino il paesaggio e la qualità di vita.

I concetti e le regole concernenti gli spazi riservati alle acque sono contenuti nelle seguenti norme federali:

- > Legge federale sulla protezione della acque (LPaC) e relativa Ordinanza (OPaC);
- > Legge federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua (LSCA) e relativa Ordinanza (OSCA).

Le misure sono in primo luogo determinate dall'esigenza di proteggere persone e beni dall'azione dannosa delle acque con interventi tecnici e misure pianificatorie. L'OSCA considera anche le funzioni ecologiche e sociali, affrontando in tal modo le esigenze di approccio integrato alla gestione delle acque.

La Confederazione ha emanato nel 2001 una direttiva di applicazione delle disposizioni OSCA che sono state di riferimento per oltre un decennio per le Autorità e gli operatori.

In particolare prevedeva delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua di piccole e medie dimensioni la cui ampiezza, dedotta da un grafico (allegato 4 dell'art. 34 cpv. 1 RLE) in funzione della larghezza dell'alveo, variava tra i 5 e i 15 metri su entrambe le sponde.

Questi concetti sono stati ripresi, completati e sostituiti dalle modifiche inserite nel 2011 nella LPaC e nell'OPaC.

Il Municipio intende ora affrontare questo incarto pianificatorio soprattutto anche per evitare che il Cantone vada ad applicare, a scapito degli interessi fondiari privati ma anche pubblici, le misure supervisionali provvisorie (molto restrittive) previste dalla Legge in caso le disposizioni pianificatorie non siano adeguate.

<u>Valutazione dei costi (IVA e spese incluse)</u>	
- Allestimento dell'incarto tecnico	fr. 30'000.00
- Procedura pianificatoria (fino al MM per l'adozione)	fr. 25'000.00
- Costi procedurali (pubblicazione, invii, ecc.)	fr. 5'000.00
Totale	fr. 60'000.00



2.7 Definizione pianificatoria comparti Roccabella e Baronata

Con la risoluzione 3687, il Consiglio di Stato ha approvato la revisione del PR di Minusio, negando alcune proposte pianificatorie, tra le quali l'attuazione di un PP Roccabella-Baronata, statuendo che il Comune avrebbe dovuto, nel termine di 12 mesi, proporre una nuova soluzione pianificatoria per i due comparti in esame.

Negli ultimi anni il Municipio si è concentrato su diversi temi (fasce con valori di immissione eccessivi, zone dei nuclei, azionamenti di vari comparti puntuali, marciapiedi e piste ciclabili, zona AP-EP, NAPR) per i quali sussistevano tutte le necessarie premesse per il relativo disciplinamento.

Altri aspetti pianificatori (Zona mista lungo Via San Gottardo, Beni culturali d'interesse locale, PP Roccabella e Baronata) necessitavano per contro maggiori approfondimenti, tutt'ora in corso.

Inoltre il Comune deve suo malgrado confrontarsi con le rigorose limitazioni imposte dalla revisione della LPT, approvata dal Parlamento federale nel 2013 ed entrata in vigore, dopo la votazione referendaria, il 01.05.2014, la quale preclude ogni possibilità di ampliamento della zona edificabile almeno fino alla verifica del dimensionamento del PR.

Il Municipio, come dimostrato anche dalle precedenti proposte pianificatorie non approvate dal Consiglio di Stato, non è certamente contrario ad una nuova entrata in materia, e ritiene che, premesso quanto sopra, siano ora maturi i tempi per affrontare la pianificazione dei comparti PP con cognizione di causa, sulla base di una collaborazione tra l'Autorità comunale e i proprietari privati, sempre nel contesto delle sempre più limitanti e vincolanti condizioni quadro.

In questo senso intende riprendere il dossier con uno studio di base urbanistico aggiornato, da sottoporre successivamente, quale Piano di indirizzo, al Cantone per esame preliminare sulla cui base affrontare poi la procedura d'informazione e partecipazione pubblica.

<u>Valutazione dei costi (IVA e spese incluse)</u>	
- Allestimento dello studio di base	fr. 25'000.00
- Procedura pianificatoria (fino all'EP cantonale)	fr. 30'000.00
- Costi procedurali (pubblicazione, invii, ecc.)	fr. 5'000.00
Totale	fr. 60'000.00

(costi stimabili per l'ulteriore procedura fino all'adozione fr. 30'000.00)



2.8 Ulteriori procedure e studi di base

Il Municipio, oltre ai temi prioritari esposti nei capitoli precedenti, intende affrontare alcuni temi specifici con i necessari approfondimenti tecnici e pianificatori da portare, in consolidamento con le adeguate procedure:

- > posteggio Via Mondacce in località Ronchini, proposta di nuovi posteggi pubblici ad utilizzo del quartiere;
- > regolamentazione posa di antenne per la comunicazione mobile, vedi mozioni on.li Renato Mondada, Carolina Mazzoleni, Luca Filipponi del 16.01.2016 e Massimo Mobiglia del 20.09.2019;
- > regolamentazione tetti verdi, vedi mozione on. Andrea Branca e Gruppo Uniti x Minusio "Favorire e promuovere i tetti verdi" del 07.10.2017;
- > regolamentazione posteggi privati (residenziali), vedi mozione on. Giovanni Guscetti del 09.12.2019 "Migliorare la qualità di vita delle zone residenziali centrali";
- > regolamentazione coperture per posteggi biciclette, vedi mozione on. Giovanni Guscetti del 30.11.2021 "Favorire la mobilità lenta: stalli coperti per biciclette non computati nell'indice di occupazione".

<i>Valutazione dei costi (IVA e spese incluse)</i>	
- Allestimento verifiche tecniche preliminari	fr. 60'000.00
- Procedura pianificatoria (fino all'EP cantonale)	fr. 30'000.00
- Costi procedurali (pubblicazione, invii, ecc.)	fr. 10'000.00
Totale	fr. 100'000.00

2.9 Prestazioni supplementari

Precauzionalmente viene preventivata una spesa per eventuali richieste di studi / consulenze supplementari necessarie ad espletare i citati o altri nuovi temi nonché per spese di documentazione che potrebbero scaturire in corso di progetto

Totale fr. **25'000.00**

L'insieme o parte delle succitate prestazioni dovranno essere messe a concorso nel rispetto della LCPubb.



3. PREVENTIVO

Alla luce delle specifiche e dei relativi costi indicati al capitolo precedente, la spesa complessiva è così suddivisa:

- Studi conseguenti a decisioni del Consiglio di Stato	fr.	190'000.00
- Adeguamento PT alla LST	fr.	60'000.00
- Dimensionamento del PR	fr.	50'000.00
- Nuovo Regolamento protezione alberi protetti e piano di salvaguardia verde pubblico	fr.	35'000.00
- Aggiornamento inventario beni culturali	fr.	120'000.00
- Spazio riservato alle acque (SRA)	fr.	60'000.00
- Comparti Roccabella e Baronata	fr.	60'000.00
- Procedure e studi di base supplementari	fr.	100'000.00
- Diversi	fr.	25'000.00
Totale	fr.	700'000.00

4. INCIDENZA FINANZIARIA

L'opera figura nel Piano delle opere degli investimenti 2023 del Comune (voce di spesa di pianificazione) con un'indicazione di spesa per il 2023 di fr. 380'000.00.

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 all'allestimento di varianti di adeguamento del PR richieste dal Consiglio di Stato e di altri nuovi studi pianificatori, in base al quale va stabilita la durata e quindi l'ammontare dell'ammortamento.

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

Tipologia	Importo netto	Durata	Periodo ammortamento	Ammortamento annuo
Investimento	700'000	10	2026	70'000.00

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 **fr. 7'700.00 annui**.

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

- > ammortamento (dato costante annuo; periodo massimo 2026-2036) fr. 70'000.00
- > interessi (dato medio su 10 anni) fr. 7'700.00

TOTALE fr. 77'700.00



Sulla base delle considerazioni sovraesposte il Municipio ritiene fondamentale l'avvio di questi nuovi progetti pianificatori per uno sviluppo di qualità del nostro Comune, in linea con gli indirizzi legislativi odierni e invita l'onorando Consiglio comunale a voler

RISOLVERE :

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 700'000.00 per l'allestimento di varianti di adeguamento del Piano regolatore richieste dal Consiglio di Stato e di altri nuovi studi pianificatori.
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2022 al conto degli investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.
3. Il credito in questione (indice dei costi giugno 2022) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi.

Con distinta stima,

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

aw. F. Dafond aw. U. Donati

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