



Vernate, 20 maggio 2022

MM NO. 05/2022 CHE VERRÀ PORTATO CON LA CLAUSOLA D'URGENZA CONCERNENTE LA RICHIESTA DI CREDITO DI CHF 740'000.- PER L'ACQUISTO DI MQ 499 DELLA PARTICELLA 313 E LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO POSTEGGIO COMUNALE IN VIA BALÀ

Signor Presidente,
Signore e signori Consiglieri,

ci permettiamo sottoporre alla vostra attenzione il Messaggio municipale no. 05/2022 che verrà portato con la clausola d'urgenza concernente la richiesta di credito di CHF 740'000.- per l'acquisto di mq 499 della particella 313 e la realizzazione di un nuovo posteggio comunale in via Balà, approvato con risoluzione municipale no. 118 del 17 maggio 2022.

Introduzione

La mancanza di posteggi attorno al nucleo di Vernate è risaputa. Negli ultimi anni vi sono state diverse ristrutturazioni nel nucleo di Vernate che hanno portato ad un fabbisogno sempre più alto di posteggi. Per ovviare a questa mancanza, provvisoriamente è stato trovato un accordo con il proprietario del fondo 313 per la realizzazione di 3 posti auto provvisori, ma nei periodi di forte affluenza i posti attuali non sono più sufficienti.

Per questo motivo il Municipio di Vernate ha preso contatto con il proprietario del fondo 313 ed ha sottoposto una proposta di acquisto parziale del fondo per la realizzazione di un posteggio comunale.

Trovato un accordo di massima con il proprietario, il Municipio di Vernate ha dato mandato allo studio Lucchini & Canepa SA di elaborare un progetto per la realizzazione di un posteggio comunale.

Il progetto è anche stato sottoposto per accettazione al proprietario del mapp. 315, diretto confinante al futuro posteggio comunale.

Progetto

La superficie interessata per il progetto è ubicata, da Piano Regolatore, in zona edificabile adiacente alla carreggiata di Via Balà. Nelle immediate vicinanze si trova il nucleo di Vernate.

Nel progetto, come concordato con il Municipio, sono previsti 17 nuovi posti auto, tra cui uno per disabili e due che potranno essere utilizzati per auto elettriche con una predisposizione per la colonna di ricarica apposita. Sono previsti anche un nuovo muro di separazione tra posteggio e mappale privato sottostante e la realizzazione di una parete



di sostegno in calcestruzzo armato.

Inoltre, sarà prevista una nuova canalizzazione delle acque meteoriche e un comparto d'illuminazione per tutto il posteggio.

Il mappale interessato (n°313) presenta un'abitazione disabitata con annesso un giardino e confinato da una parete in calcestruzzo lungo la strada.

Nella parte bassa è presente un muro privato da mantenere durante l'esecuzione.

Grazie allo spazio a disposizione, l'accesso e l'uscita del futuro parcheggio in Via Balà sono collocati nella parte bassa della carreggiata a sud (vedi foto).



La strada esistente rimarrà invariata salvo il rifacimento delle mocche di confinamento con il mappale in progetto. In zona del muro privato esistente verrà mantenuta una distanza di sicurezza minima di almeno 50 cm.

La proposta di intervento prevede la completa demolizione dell'edificio esistente con lo scavo del terreno fino a livello di progetto e in seguito la posa dello strato bituminoso per il parcheggio.

Il Municipio ha inoltre richiesto di eseguire un nuovo muro di confinamento tra il mappale 313 e mappale 315 mantenendo anche quello esistente in calcestruzzo.

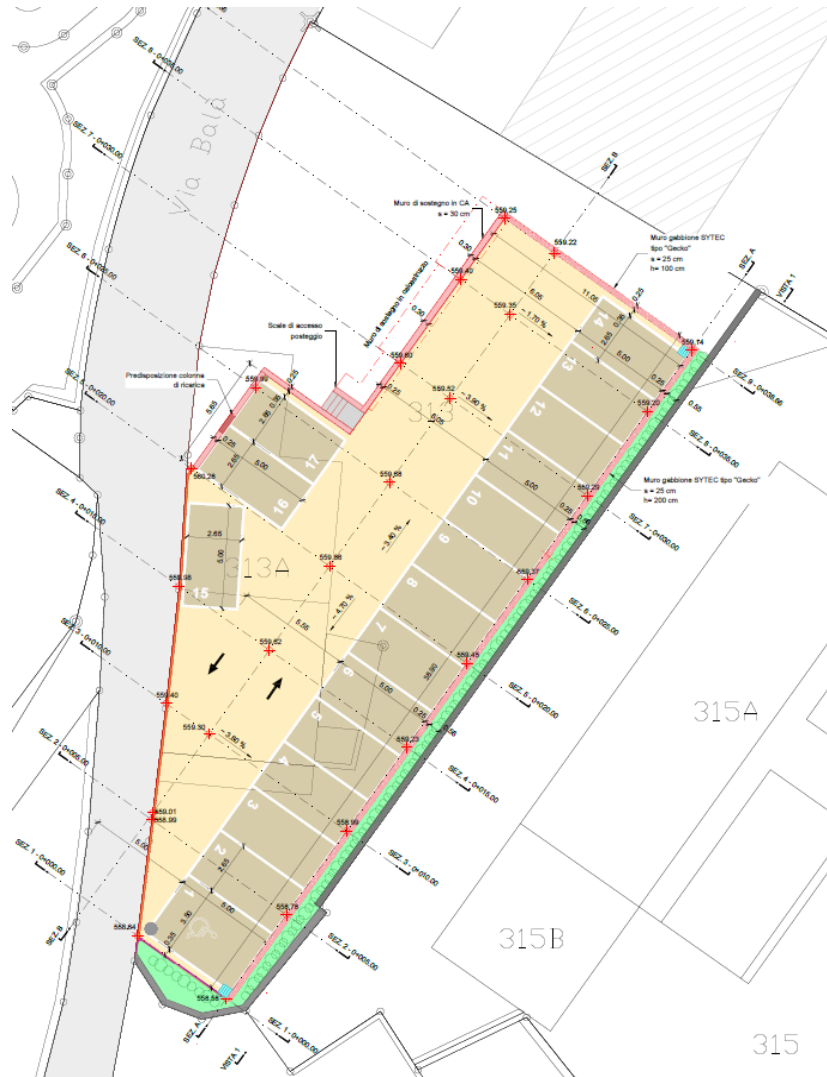
Questo intervento ha lo scopo di nascondere e isolare fonicamente il nuovo posteggio dal mappale sottostante evitando disturbi di vario genere. Tra il muro esistente e quello in progetto sarà piantata una siepe lungo tutto il perimetro.

Il mappale presenta le seguenti infrastrutture esistenti: la rete elettrica AIL passante e una parte di condotta dell'acqua potabile vicino al confine a sud del mappale. Entrambe le infrastrutture sono da mantenere.

Le nuove infrastrutture in progetto sono la realizzazione di una canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche con apposite griglie e la nuova rete elettrica per l'illuminazione del posteggio.

La realizzazione del posteggio è subordinata ad una variante di Piano Regolatore con la procedura ordinaria (LST 701.100).

Nel piano sottostante è raffigurata la situazione prevista dal progetto. Nel complesso si può notare che la superficie complessiva è di 499 m² e comprende gran parte del mappale 313:



L'accesso e l'uscita del nuovo parcheggio sono collocati nello stesso punto ed è importante specificare che, come richiesto dal Comune di Vernate, la nuova superficie progettata è direttamente collegata con la strada esistente e non necessita di rampe con pendenze troppo elevate.

Lungo il perimetro a nord, data la differenza di quota di terreno, verrà realizzato un muro in calcestruzzo armato di lunghezza ca. 13 m mentre nella zona centrale e bassa del mappale (Nord-est e Sud-est) è previsto un nuovo muro a gabbione con riempimento di inerti frantumati di lunghezza complessiva ca. 50 m. Quest'ultimo, lungo il confine con il mappale 315, avrà un'altezza costante di 2 m mentre sul lato corto a nord est l'altezza è di 1 m. Nelle fasi di progettazione successive è da valutare se mantenere queste altezze oppure ridurle.





Nel posteggio in progetto è prevista l'installazione della nuova illuminazione pubblica dove andrà a servire tutta la superficie. È importante specificare che le lampade previste non devono andare a disturbare i mappali adiacenti al posteggio, di conseguenza è opportuno valutare bene quale modello adottare.

Il progetto prevede inoltre la posa di un tubo porta cavi come predisposizione per futuri 2 posti per auto elettriche.

A nord, dove la differenza di terreno è troppo elevata, verrà realizzato un muro di sostegno a "L" in calcestruzzo armato CPN D C25/30 eseguito a tappe regolari dato il cambiamento di quota. Le altezze variano da ca. 1.50 m fino a ca. 2.15 m e gli spessori sono variabili da 30 a 25 cm.

Per lo smaltimento delle acque dietro al muro di sostegno è previsto un drenaggio dove andrà poi a confluire nella nuova canalizzazione delle acque meteoriche del posteggio.

Verrà anche realizzata una scala di accesso per servire direttamente il futuro Villaggio Balà (6 abitazioni) che sorgerà tra il nuovo posteggio comunale e il nuovo centro scolastico.

La pavimentazione del posteggio verrà realizzata con un manto stradale bituminoso.

Per quanto riguarda le pendenze della superficie del posteggio è stato deciso di eseguire longitudinalmente un profilo a "tetto" mentre trasversalmente una pendenza unica che converge sul lato sud del posteggio (dove sono presenti le griglie).

La scelta della pendenza a tetto è stata presa per permettere il raccordo ottimale con la strada esistente ed evitare inclinazioni troppo elevate dove causerebbe disagi per i veicoli.

Costi dell'opera

Ricordiamo che la realizzazione di questo posteggio è stata possibile grazie ad un accordo raggiunto con il proprietario del fondo, il quale si occuperà anche dei relativi lavori di costruzione (demolizione e realizzazione).

Di seguito una tabella riassuntiva dei costi dell'opera preventivati comprensivi dell'IVA:

Preventivo	
Acquisto terreno 499 m2 a Fr/m2 950. -	474'050
Demolizione stabile	32'000
Opere genio civile	82'650
Pavimentazione posteggio	95'200
Totale parziale come da accordo con privato	683'900
Segnaletica orizzontale, tracciamento, ecc.	6'300
Illuminazione	20'000
Progetto, appalti e DL	21'540
Totale parziale	731'740
Imprevisti e arrotondamenti	8'260
Totale	740'000



Siamo consapevoli che il prezzo di acquisto del fondo (CHF/m² 950.-) incide parecchio sul costo finale del posteggio, ma dopo un'attenta analisi il Municipio è arrivato alla conclusione che non vi sono alternative valide, sia per via della morfologia dei terreni, sia per la disponibilità di terreni stessi. Questa è l'unica soluzione che permette di realizzare 17 posti auto direttamente a ridosso del nucleo del paese, sanando definitivamente la mancanza di posteggi.

CONTRIBUTI DI MIGLIORIA

Per la seguente opera viene proposta una percentuale per il prelievo dei contributi di miglioria del 30%.

Costo totale (acquisto + realizzazione posteggio)	CHF	740'000.-
Prelevamento speciale dal conto a bilancio "Contributi sostitutivi posteggi"	CHF	<u>- 120'000.-</u>
Totale parziale	CHF	620'000.-
Contributi di miglioria pari al 30%	CHF	<u>186'000.-</u>
Onere netto a carico del Comune	CHF	434'000.-

ONERI FINANZIARI

Gli oneri finanziari per questo investimento, che incidono sulla gestione corrente, sono i seguenti:

Onere netto a carico del Comune	CHF	434'000.-
Ammortamento lineare durata 40 anni (opera del genio civile)	CHF	10'850.-
Interesse del 0.5% annuo (calcolato sul valore iniziale e senza tener conto dell'ammortamento)	CHF	<u>2'170.-</u>
Onere massimo annuo	CHF	13'020.-

Per le considerazioni espresse con il presente messaggio, s'invita il Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e:

1. al Municipio di Vernate è concesso un credito di CHF 740'000.- per l'acquisto di mq 499 della particella 313 e la realizzazione di un nuovo posteggio comunale in via Balà;
2. la percentuale di prelievo dei contributi di miglioria viene fissata al 30%;
3. il credito sarà iscritto nel conto investimenti del Comune;
4. il credito decade in caso di mancato utilizzo entro due anni dalla presente decisione (articolo 13 cpv. 3 LOC).



PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario:
A. Vegezzi M. Dotta

Per analisi e rapporto

Gestione	Petizioni	Edilizia/opere pubbliche
X		X

- . planimetria di progetto
- . sezione longitudinale e trasversale