

MESSAGGIO MUNICIPALE

No. 1752/2012 accompagnante la richiesta di un credito quadro di Fr. 2'600'000.-- IVA compresa, per le opere di pavimentazione, illuminazione ed arredo urbano delle piazze e tratte pedonali, su proprietà private, previste dal Piano Particolareggiato del centro Comune.

All'Onorando Consiglio Comunale,

On. Signor Presidente,
On. Signore e Signori Consiglieri Comunali,

A. Premessa pianificatoria:

Con l'approvazione del Piano Regolatore del 1997 si sono create le premesse per una ridefinizione del centro paese, che infatti è stato oggetto di un Piano Particolareggiato che definisce un progetto urbanistico significativo per il nostro territorio.

Il Piano Particolareggiato del centro Comune (PPCC) vuole dare una risposta qualitativa ai problemi legati agli insediamenti residenziali, turistici e commerciali, agli spazi pubblici e privati, all'accessibilità ed alla mobilità del traffico veicolare.

Il progetto urbanistico indica le coordinate principali dell'intervento edilizio ammesso, definendo le possibilità di edificazione secondo sagome planovolumetriche, che stabiliscono in modo vincolante i volumi di edificazione, gli spazi vuoti, i tracciati pedonali, i porticati, le strade e le piazze.

B. Basi legali:

Proprio per le piazze, l'art. 33 cpv 11 NAPR, impone la creazione di quattro nuove piazze, oltre a quella già esistente di piazza Boldini, e meglio:

- sul mapp. 377 RFD, per valorizzare il Sagrato e le aree circostanti l'antico oratorio della Geretta;
- sul mapp. 71, 94, 95 RFD, davanti alla stazione di partenza della funicolare del Monte San Salvatore;
- sul mapp. 23 RFD, delimitata da una nuova edificazione;
- sul mapp. 132 RFD (ex fabbrica di birra) verso il fronte su Via Bosia.

Il Piano Regolatore considera le piazze come area pubblica, indipendentemente dai rapporti di proprietà, in considerazione anche dell'alto grado di sfruttamento concesso per i sedimi del centro Comune. In tal senso i proprietari sono tenuti a concedere un diritto di passo pubblico sull'intera superficie risultante dal Piano Particolareggiato (PPCC). L'abbellimento di queste superfici sarà a carico dei proprietari, mentre il Comune si assumerà le spese per le opere di pavimentazione smaltimento acque meteoriche e, dove necessario, per l'illuminazione e la relativa manutenzione.

Analogamente, il PPCC procede a definire all'art. 33 cpv 12 NAPR, una rete di nuove tratte e zone pedonali di collegamento, attraverso gli spazi liberi non edificati, ovvero:

- una tratta che collega Riva Paradiso con il Viale San Salvatore;
- una tratta che collega la zona del Debarcadero, Via Guisan, la nuova piazza sul mapp. 23 RFD, l'attraversamento del comparto F e l'accostamento alla nuova edificazione d'interesse pubblico e collegamento per i quartieri alti.

Anche in questo caso è istituito un vincolo d'interesse pubblico che grava le proprietà private, tenute a concedere il diritto di passo, a fronte dei costi per le opere di pavimentazione, alberatura, illuminazione pubblica e manutenzione a carico del Comune.

Le aree pedonali, siano esse piazze o tratte pedonali, sono indicate in color giallo nella rappresentazione cartografica del PPCC (vedi allegato). Fra di esse abbiamo evidenziato con raster in colore arancione e colore nero le superfici private, gravate da vincolo d'interesse pubblico per la creazione di aree pedonali con diritto di passo pubblico.

C. Lo sviluppo edilizio privato:

I primi anni di applicazione del Piano Regolatore, per motivi congiunturali, non hanno visto affermarsi progetti edilizi di rilievo, soprattutto nel centro Comune.

Le prime edificazioni eseguite nel PPCC corrispondono alla nuova Chiesa dello Spirito Santo ed alla promozione immobiliare dei Fratelli Mantegazza, che in un certo senso ha dato il via ad altre prestigiose iniziative private.

Nelle scorse settimane è stato aperto al pubblico il complesso alberghiero Novotel, sorto sulle ceneri dell'Albergo Meister.

In costruzione vi è poi un importante complesso commerciale e residenziale denominato "La Residenza", sul sedime un tempo occupato dall'Hotel Schmid, ed una palazzina a destinazione d'uso mista alle spalle dell'oratorio della Geretta (Palazzo Geretta), dove in precedenza sorgeva il Ristorante Geretta.

Tutti questi progetti, in un modo o nell'altro, impongono al Comune di confrontarsi con la creazione di passaggi pedonali (Novotel) e di piazze (La Residenza, Palazzo Geretta), in uno spirito di collaborazione e sinergie fra pubblico e privato, nel solco comunque tracciato dagli art. 33 cpv 11-12 NAPR.

Parallelamente al rilascio delle licenze edilizie, ed all'evolversi del cantiere, il Municipio intrattiene regolari rapporti con i progettisti per concordare i contenuti, i materiali e le caratteristiche delle superfici private gravate da vincolo d'interesse pubblico, consapevoli che i costi derivanti dovranno venir assunti dal Comune.

Presto il Comune dovrà confrontarsi con la prima richiesta d'indennizzo, per i lavori anticipati dal privato, a fronte di un'attività in cantiere che procede rapidamente.

Noterà infatti l'On. Consiglio Comunale che Novotel ha aperto i battenti, per quanto rimane da completare il camminamento di congiunzione fra il Viale San Salvatore e Via Guisan, in considerazione proprio della necessità di finanziare tale opera.

Vi sono poi altri progetti che hanno già ottenuto la licenza edilizia o stanno prendendo forma nel centro Comune, quale ad esempio la prevista edificazione al mapp. 24 RFD (ex Aris Bar), ai mapp. 12 e 13 RFD (Hotel Flora e propr. Hardmeier), ai mapp. 83 e 392 RFD, (Falegnameria Rezzonico e Zappa, ora propr. Foglia), ai mapp. 23, 27 e 411 RFD (propr. Varisco).

La costruzione del paese procede quindi celermente, secondo i dettami del PPCC, ed il Comune deve farsi trovar pronto, innanzitutto dal profilo finanziario, per dar forma agli spazi comuni quali piazze e percorsi pedonali.

D. Contenuti progettuali:

La materializzazione delle piazze e dei camminamenti potrà variare in funzione delle caratteristiche dell'edificazione privata, per quanto il Municipio desidera mantenere un "fil rouge" fra i vari elementi del PPCC, in modo da garantire unitarietà ed identificazione.

D'altronde non si può certo fare astrazione del fatto che l'intervento avviene, in buona parte, su sedime privato. Spesso e volentieri le superfici pedonali si estendono oltre all'area gravata da vincolo d'interesse pubblico, come il caso ad esempio della imponente piazza che viene realizzata al complesso "La Residenza".

Si tratta quindi di intavolare delle trattative, di volta in volta, per cercare dei punti di intesa fra l'auspicio di unitarietà postulato dal Comune e la volontà del promotore privato.

In ogni caso il progetto di riqualifica delle strade comunali del centro paese, segnatamente Via Guisan, Via Geretta e Via delle Scuole, traccia letteralmente la via per quanto attiene alla materializzazione dei percorsi pedonali.

Va detto che i primi risultati dell'intervento, che comincia ad intravedersi nella parte alta di Via Guisan ed in via Geretta, sono recepiti positivamente dalla cittadinanza e dagli addetti ai lavori, creando consenso anche per quanto attiene all'estensione del progetto alle aree private limitrofe.

In questo senso intendiamo porci nei confronti dei proprietari privati coinvolti dal presente messaggio.

E. Costi di realizzazione e utilizzazione del credito:

Le superfici private gravate da vincolo d'interesse pubblico finalizzato alla creazione di aree pedonali nel centro Comune corrispondono complessivamente a 5'646 mq.

È ragionevole pensare che a breve termine non tutte le aree pedonali saranno coinvolte da un progetto di edificazione. Al momento il Municipio è intervenuto in trattative con 5 promotori immobiliari - ritenuto che il Palazzo Mantegazza ha proceduto a proprie ed esclusive spese - per un totale di 3'663 mq in fase di definizione avanzata (vedi allegato, sfondo giallo con raster in color arancione), segnatamente:

- tratta pedonale Novotel (336 mq)
- Piazza La Residenza (830 mq)
- Piazza Geretta (593 mq)
- tratta pedonale Brock Tower (224. mq)
- Piazza Varisco (1'678 mq)

Nella misura in cui il promotore privato metterà a disposizione il sottofondo atto alla posa della pavimentazione pregiata, si devono prevedere le seguenti parti d'opera a carico della collettività:

- fornitura e posa pavimentazione pregiata;
- evacuazione delle acque di superficie;
- illuminazione pubblica;
- arredo urbano ed alberatura;
- segnaletica;

per un'incidenza di circa Fr. 650.-- (IVA esclusa) al mq., importo valutato sulla scorta delle esperienze e delle liquidazioni intermedie inerenti al cantiere in corso d'opera per la riqualifica delle tratte pedonali in Via Guisan.

Non sono previsti costi di progettazione, confidando che la stessa venga svolta dal promotore privato in collaborazione con il nostro UTC.

Dovendo in questa prima fase concentrarsi su una superficie di 3'663 mq, a 650.-- Fr/mq, deriva un investimento di Fr. 2'380'950.--, importo al quale va aggiunta l'IVA, e quindi arrotondato per eccesso, per giungere ad una richiesta di credito quadro complessivo di Fr. 2'600'000.--, che vi chiediamo di voler ratificare.

Nella misura in cui dovesse risultare un'eccedenza del credito, esso verrà utilizzato per ulteriori parti d'opera incluse in una seconda fase di attuazione, anch'essi indicati graficamente nell'allegata planimetria (sfondo giallo con raster in color nero), e corrispondenti ad ulteriori 1'983 mq.

Non è oggi possibile valutare una tempistica sui singoli interventi, in quanto dipende dall'avanzamento dei singoli interventi edili privati.

F. Contributi di miglioria e sostenibilità finanziaria

La Legge cantonale prevede obbligatoriamente il prelevamento di contributi di miglioria a carico dei proprietari immobiliari beneficiari dell'opera, a cui derivano vantaggi particolari. Il contributo è imponibile limitatamente al miglioramento di un'opera esistente, esclusi ovviamente i lavori di manutenzione, che verranno scorporati dall'ammontare della spesa determinante. Il Municipio propone di adottare una quota a carico degli interessati pari al 30%, corrispondente al minimo imposto dalla Legge, in considerazione dell'interesse generale dell'opera, che apporta indubbi vantaggi alle proprietà integrate nel perimetro di contribuzione, ma in senso lato anche all'intera cittadinanza.

G. Incidenza sul budget comunale – aggiornamento piano finanziario

L'attuale struttura di bilancio con debiti a medio lungo termine per ca. 11,4 mio di franchi e capitale proprio per 15,1 mio di franchi, permette di affermare come l'incidenza dell'investimento sia sopportabile. Occorre inoltre considerare che le spese previste saranno dilazionate nel tempo essendo le stesse determinate dall'evoluzione stessa dell'edilizia privata.

Ciononostante, in considerazione degli attuali e futuri investimenti non va escluso, tenuto conto dell'evolversi della liquidità, un ricorso a capitale dei terzi per il finanziamento dell'opera.

In quest'ottica occorre osservare come l'attuale mercato presenta tassi d'interessi quasi ai minimi storici ed inoltre si rammenta come l'opera sarà parzialmente finanziata attraverso i contributi di miglioria. Pertanto l'eventuale aumento dei costi per interessi non comporta un aggravarsi della situazione finanziaria comunale.

Peraltro va considerata la spesa da iscrivere a titolo di ammortamento nella misura del 10% che, benchè non monetaria, andrà a incidere sulla gestione corrente in misura importante.

Di seguito riportiamo uno schema riassuntivo dell'incidenza prevista dell'opera. Evidentemente si tratta di un'indicazione che può essere oggetto di variazioni per fattori esogeni al momento non prevedibili.

**Informazioni complementari contabili
(art. 164 b LOC)**

A) Influenza finanziaria dell'opera/investimento

Investimento lordo	2'600'000.-(+)
./. Contributi di miglioria (30% della spesa determinante)	600'000.- (-)
Investimento netto	2'000'000.-(+)

Ammortamenti (tasso medio 10%)	200'000.-(+)
Interessi bancari prestito a 5 anni, tasso indicativo 2.1% ¹⁾	42'000.-(+)
Altre spese conseguenti l'opera ²⁾	5'000.-(+)
Totale onere netto conseguente l'opera/investimento	247'000.-(+)

Influenza sul piano finanziario **l'opera/inv. è prevista nell'aggiornamento del PF**
 l'opera/inv non è prevista nel PF

B) Analisi sulla sopportabilità dell'investimento

L'opera può venir finanziata attraverso **l'autofinanziamento**
 l'apertura di un credito
 presso un istituto bancario

L'opera comprende un aumento del debito pubblico

- 1) Costi interessi annui. Trattandosi di interventi a tappe andranno valutati di volta in volta**
2) Costi di gestione (manutenzioni diverse)

Per tutti i motivi suesposti, chiede di voler

risolvere

- 1. È approvato il progetto di massima ed il preventivo per le opere di pavimentazione, illuminazione ed arredo urbano delle piazze e delle tratte pedonali nel Piano Particolareggiato del Centro Comune.**
- 2. E' concesso un credito quadro di Fr. 2'600'000.-, IVA compresa, per il finanziamento delle singole opere, costituenti una prima fase di attuazione in funzione dell'evolversi dei cantieri di edilizia privata.**
- 3. Il credito, basato sull'indice dei costi di costruzione (Baukostenindex), stato 1.4.2012, sarà adeguato alle giustificate variazioni dell'indice dei prezzi della costruzione.**

4. **Eventuali sussidi e contributi andranno in diminuzione del costo dell'opera.**
5. **Il Municipio è autorizzato a prelevare contributi di miglioria nella misura del 30% delle spese determinanti (art. 6 LCm).**
6. **Al Municipio è dato incarico di gestire il credito sulle singole opere nei limiti dell'importo totale a disposizione.**
7. **La spesa è da iscrivere al conto investimenti del Comune, capitolo sistemazione del territorio e protezione ambiente, voce "opere PPCC".**
8. **La spesa è da ammortizzare secondo i tassi di ammortamento dell'art. 12, 13 rispettivamente 27 Rgfc.**
9. **E' dato incarico al Municipio di procedere con le necessarie incombenze per far iscrivere i diritti di passo pubblici, che dovranno venir concessi gratuitamente a favore del Comune, presso l'Ufficio del Registro Fondiario.**
10. **Il credito è da utilizzare entro il 31.12.2016.**

Con la massima stima.

	Per il Municipio
Il Sindaco	Il Segretario
Avv. Ettore Vismara	Waldo Pfund

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere Pubbliche	Petizioni
•	•	

Allegati:

- 1) Planimetria PPCC, con indicazione Piazze e percorsi pedonali