



Messaggio municipale no. 812

**Richiesta di un credito di CHF
505'000.- per la realizzazione di un
nuovo posteggio comunale in Via ai
Chiossi nel Quartiere di Gorduno**

10 luglio 2024
Commissione competente
Commissione edilizia

Sommario

1	Premessa	3
2	Situazione esistente e lavori preparatori di demolizione	3
3	Descrizione del progetto	5
4	Credito necessario	6
5	Ricapitolazione dei costi	7
6	Sussidi	7
7	Contributi di miglioria e contributi sostitutivi posteggi	8
8	Procedura d'approvazione del progetto	8
9	Espropri	8
10	Programma realizzativo	8
11	Coinvolgimento Associazione di quartiere	9
12	Riferimento al Preventivo 2024	9
13	Incidenza sulla gestione corrente	9
14	Dispositivo	10

Lodevole Consiglio comunale,
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale si propone l'approvazione del credito necessario per la realizzazione di un nuovo posteggio comunale nel quartiere di Gorduno in Via ai Chiossi in prossimità della Scuola elementare.

1 Premessa

Da molti anni è stata individuata una carenza di parcheggi pubblici nella zona del nucleo di Gorduno; per ovviare a tale problema è stata individuata la possibilità di realizzare un nuovo posteggio in Via ai Chiossi in prossimità delle Scuole comunali e del nucleo di quartiere. Il nuovo posteggio è previsto sui mappali 435 e 897 RFD Bellinzona-Gorduno conformemente a quanto previsto nel Piano regolatore (PR). Nel contempo anche l'Associazione del quartiere di Gorduno, ha segnalato in più riprese il grande problema derivante dalla carenza di posteggi nelle vicinanze del nucleo.

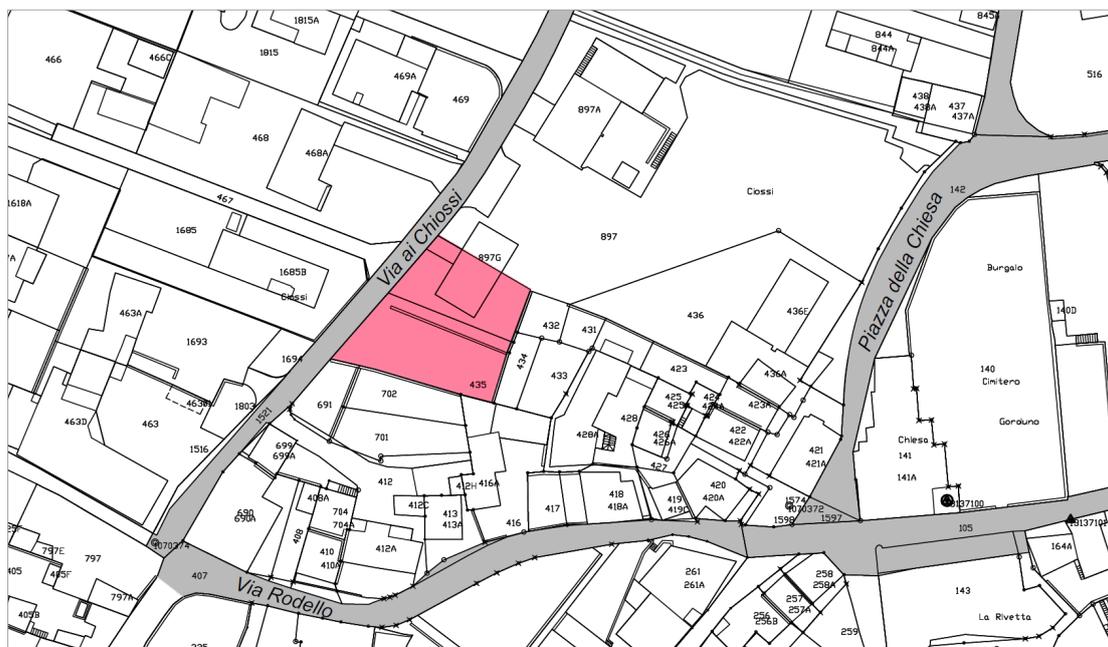


Immagine 1 - ubicazione planimetrica del nuovo posteggio in Via ai Chiossi

2 Situazione esistente e lavori preparatori di demolizione

Situazione esistente

Il fondo comunale no. 897 RFD Bellinzona-Gorduno è di proprietà comunale ed ha una superficie di quasi 3'000 m²: parte del sedime è occupata dall'edificio scolastico e da un vecchio fabbricato attualmente in disuso; la parte restante del fondo è adibita ad area verde quale spazio di gioco per i bambini. Per uno sfruttamento ottimale del fondo, in conformità del PR, è stata valutata la possibilità di realizzare il posteggio sul sedime privato 435 RFD (vincolato a PR) occupando la parte sud del sedime comunale 897 RFD dove attualmente vi è il fabbricato in disuso. Di conseguenza, prima di procedere alla realizzazione del nuovo posteggio è prevista la demolizione dell'attuale fabbricato. Per

procedere alla sua demolizione è stato allestito un progetto di dettaglio con i necessari approfondimenti sulla tipologia dei materiali presenti; lo smantellamento verrà svolto in modo controllato per assicurare il corretto riciclaggio dei materiali.



Immagine 2 - sedime del nuovo posteggio con il fabbricato da demolire

Descrizione del fabbricato prossimo alla demolizione

Il prefabbricato in Via ai Chiossi 51 è stato edificato nel 1992 per accogliere provvisoriamente due sezioni della scuola elementare; tale soluzione è stata attuata nell'attesa della realizzazione del centro civico (inaugurato nel 1998). Considerando la durata di vita auspicata del prefabbricato (5-10 anni), non era stata prestata particolare importanza alla qualità dei materiali, degli impianti tecnici (riscaldamento elettrico diretto) e dell'efficienza energetica.

Dopo il trasferimento della scuola elementare la struttura è stata utilizzata come magazzino e sede dei pompieri di montagna; in seguito, per un breve periodo a cavallo dell'aggregazione, è stata occupata da un preasilo privato. Dal settembre 2019 a giugno 2022 il prefabbricato è stato utilizzato, eccezionalmente, come scuola dell'infanzia per far fronte ad un aumento puntuale degli allievi iscritti.

In previsione della sua demolizione, lo stabile è in disuso dal mese di luglio 2022. L'attribuzione di una nuova destinazione al prefabbricato sarebbe insensata, poiché ha superato di ben tre volte la sua vita utile pianificata e necessiterebbe una ristrutturazione con investimenti superiori al valore effettivo dell'immobile.

3 **Descrizione del progetto**

Contenuti del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di 15 posti auto, di cui 1 adibito alle persone con disabilità. L'accesso ai posteggi avverrà da Via ai Chioffi. A complemento dell'area di stazionamento sono previsti 5 stalli per le biciclette e 3 posteggi per le motociclette. Per permettere l'esecuzione dei posteggi come da progetto sarà necessario spostare la camera AMB esistente a confine con la strada comunale perché in conflitto con il futuro accesso. Per quanto concerne i nuovi manufatti verrà realizzato un muro di sostegno in calcestruzzo al confine con il mappale RFD 433.

Geometria dei posteggi

I parcheggi sono perpendicolari allo spazio di manovra e sono dimensionati secondo le attuali norme VSS. Il singolo posto auto misura 5.0 m di lunghezza e 2.6 m di larghezza, mentre il posteggio disabili avrà una larghezza di 3.8 m per la medesima lunghezza. Le corsie di scorrimento (manovra) hanno una larghezza di 6.5 m.

Pavimentazione

La pavimentazione sulle aree di stazionamento sarà realizzata con elementi grigliati erbosi; le corsie di scorrimento (spazio di manovra) ed il posteggio disabili verranno realizzati in miscela bituminosa.

Alberature e arredo

Il progetto prevede la piantumazione di quattro piante che potranno dare ombra al posteggio e delimitare meglio lo spazio adibito allo stazionamento delle automobili separandolo dall'area verde.

Smaltimento delle acque

Lo smaltimento delle acque meteoriche verrà realizzato mediante infiltrazione superficiale: grazie alle pendenze trasversali previste le acque meteoriche verranno convogliate nelle zone verdi e nelle zone di stazionamento in grigliati erbosi.

Illuminazione

L'illuminazione del nuovo posteggio verrà garantita con 6 nuovi candelabri situati negli spazi verdi adiacenti alle zone di stazionamento.

Opere delle altre aziende

Parallelamente ai lavori di costruzione non sono previsti interventi sulle infrastrutture di Swisscom e UPC Cablecom. AMB-ELE si occuperà della progettazione e direzione lavori degli allacciamenti necessari per l'impianto di illuminazione pubblica e per lo spostamento della camera esistente in conflitto con il progetto. Inoltre, verranno realizzate le predisposizioni per i sistemi di ricarica delle auto elettriche.

5 Ricapitolazione dei costi

Costi relativi alla demolizione del fabbricato esistente:

- Demolizione fabbricato esistente:	CHF	38'300.00
- Rimozione allacciamenti esistenti:	CHF	6'000.00
- Lavori di reinterro e sistemazione del terreno:	CHF	12'000'00
- Costi secondari:	CHF	2'000.00
- Onorari progettazione, DL e specialisti:	CHF	4'800.00
- Imprevisti (circa 10%):	CHF	6'200.00
- IVA (8.1% e arrotondamento):	CHF	5'700.00
- Totale intermedio:	CHF	75'000.00
- Direzione di progetto (SOP):	CHF	5'000.00
Totale credito necessario:	CHF	80'000.00

Costi relativi alla realizzazione del nuovo posteggio:

- Lavori a regia:	CHF	10'000.00
- Prove:	CHF	3'200.00
- Impianto di cantiere:	CHF	12'000.00
- Taglio alberi e dissodamenti:	CHF	1'500.00
- Demolizioni e smontaggi:	CHF	5'050.00
- Giardini e opere paesaggistiche:	CHF	59'525.00
- Recinzioni e relativi accessi:	CHF	7'500.00
- Fosse di scavo e movimento terra:	CHF	42'675.00
- Strati di fondazione:	CHF	13'860.00
- Delimitazioni:	CHF	9'975.00
- Pavimentazioni:	CHF	19'000.00
- Canalizzazioni ed opere di prosciugamento:	CHF	4'108.00
- Opere in calcestruzzo armato:	CHF	56'407.00
- Segnaletica orizzontale e verticale:	CHF	5'200.00
- Totale costi di costruzione:	CHF	250'000.00
- Onorari di progettazione e DL:	CHF	30.00000
- Oneri espropriativi:	CHF	25'000.00
- Spese generali:	CHF	10'000.00
- Illuminazione pubblica e spostamento infrastrutture AMB:	CHF	40'000'00
- Imprevisti (circa 10%) :	CHF	30'000.00
- IVA (8.1% e arrotondamento):	CHF	30'000.00
- Totale intermedio:	CHF	415'000.00
- Direzione di progetto (SOP):	CHF	10'000.00
Totale credito necessario:	CHF	425'000.00

6 Sussidi

L'opera in oggetto non beneficia di sussidi cantonali e/o federali.

7 Contributi di miglioria e contributi sostitutivi posteggi

L'intervento concernente la realizzazione del nuovo posteggio in Via ai Chiossi a Gorduno è un'opera di urbanizzazione generale per la quale la Legge sui contributi di miglioria prevede un prelievo compreso tra il 30% ed il 60% della spesa determinante. Date le caratteristiche intrinseche dell'intervento si propone un prelievo pari al 30% della spesa determinante; sulla base del preventivo dell'opera si presume un prelievo pari a ca. CHF 100'000.-

Inoltre, l'opera può essere finanziata attingendo all'importo allibrato a bilancio e riferito ai contributi sostitutivi posteggi che negli anni sono stati prelevati nel comprensorio del Comune e poi ex-Comune di Gorduno. Al momento dell'aggregazione, l'importo a bilancio era di CHF 41'870 e negli anni successivi sono stati prelevati ulteriori CHF 43'200. Questi contributi sostitutivi sono in termini generali pagati in caso di progetti privati che non hanno possibilità di realizzare degli stalli veicolari sul proprio sedime e versano quindi degli importi definiti nel corso della procedura autorizzativa. Questi contributi possono in seguito essere utilizzati dal Comune per realizzare dei parcheggi pubblici. Visto la natura del progetto, unico previsto nel comprensorio, si propone di prelevare l'intero montante disponibile di CHF 85'070.

8 Procedura d'approvazione del progetto

Dopo la crescita in giudicato della decisione relativa allo stanziamento del credito da parte del Consiglio Comunale il progetto sarà pubblicato secondo la Legge sulle strade (LStr). Nel contempo, in ottemperanza alla Legge edilizia, si provvederà a sottoporre la domanda di costruzione per la demolizione del fabbricato al mappale no. 897 RFD Bellinzona-Gorduno.

9 Espropri

Per la realizzazione del nuovo posteggio in Via ai Chiossi a Gorduno è previsto l'esproprio del mappale 435 RFD Bellinzona-Gorduno, che risulta attualmente di proprietà privata. Durante le opere di costruzione non sono previste occupazioni temporanee di fondi che non siano di proprietà comunale.

10 Programma realizzativo

Dopo la crescita in giudicato dell'approvazione del progetto secondo la Legge sulle strade e l'anticipata immissione in possesso del fondo 435 RFD di Bellinzona-Gorduno, si potrà procedere con la fase d'appalto. I lavori preparatori relativi alla demolizione dell'attuale fabbricato dovrebbero concludersi in ca. 1 mese di lavoro; l'esecuzione del nuovo posteggio (comprese le sottostrutture) dovrebbero essere ultimate in ca. 3 mesi.

11 Coinvolgimento Associazione di quartiere

Il progetto del nuovo posteggio è stato presentato all'Associazione del quartiere di Gorduno, i cui membri hanno esposto alcuni interessanti spunti di riflessione sui quali sono poi stati fatti i necessari approfondimenti. L'opera è stata valutata positivamente dall'Associazione di quartiere, ritenuto che potrà risolvere la problematica relativa alla carenza dei posteggi in prossimità del nucleo.

12 Riferimento al Preventivo 2024

La realizzazione del nuovo posteggio in via ai Chiossi a Gorduno è inserita nel Piano delle opere 2023-2028 con un importo complessivo di CHF 330'000, di cui CHF 180'000 previsti nel 2024 e CHF 150'000 nel 2025.

13 Incidenza sulla gestione corrente

Considerando il programma realizzativo indicato, la ripartizione di spesa è la seguente:

- CHF 505'000.00 di uscite e CHF 85'070 di entrate nel 2025
- CHF 100'000 di entrate nel 2026

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

Tasso di interesse: 3%, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: gli interventi contenuti nel presente Messaggio sono attribuibili a categorie differenziate degli investimenti per i quali la Città calcola gli ammortamenti; in relazione all'applicazione del MCA2, l'obiettivo è quello di differenziare le varie spese in modo più puntuale rispetto al passato, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. 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 base a tali disposizioni, gli interventi proposti con il presente messaggio sono da considerare quali investimenti in "altre opere del genio civile" ammortizzabili in un periodo tra i 20 e i 50 anni.

In applicazione delle nuove basi legali e del principio di calcolo fissato dal MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento qui proposto è ipotizzato come segue:

Tipologia	Importo lordo	Entrate	Importo netto	Durata	Ammort. annuo
Posteggi	505'000	185'070	319'930	40	8'000
Totale ammortamenti annuali					8'000

Per quanto riguarda i **costi d'interesse**, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per i primi 10 anni di **CHF 8'300 ca.**

Le opere previste non necessitano di particolari interventi di manutenzione annua.

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

- Ammortamento (dato costante annuo)	CHF	8'000
- Interessi (dato medio su 10 anni)	CHF	8'300
- TOTALE	CHF	16'300

14 Dispositivo

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere:**

1 – Sono approvati il progetto e il preventivo dei costi definitivi relativi alla realizzazione del nuovo posteggio in Via ai Chiossi nel quartiere di Gorduno.

2 – È concesso al Municipio un credito di 505'000.00 CHF (IVA 8.1% inclusa) per l'esecuzione dei lavori da addebitare al conto investimento del Comune.

3 – È concesso un prelievo dal conto contributi sostitutivi per posteggi Gorduno (conto di bilancio 2090.006) di un importo pari a CHF 85'070.- che andrà in deduzione dell'investimento.

4 – In ottemperanza alla Legge sui contributi di migliona, il Municipio è tenuto a prelevare i contributi di migliona per la realizzazione dei nuovi posteggi nella misura del 30% della spesa determinate che sarà calcolata sulla base del consuntivo finale.

5 – Il credito, basato sull'indice dei costi del mese di maggio 2024, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria.

6 – Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro un anno dalla crescita in aggiudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste delle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

7 – Eventuali ricorsi non hanno effetto sospensivo.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi