



COMUNE DI STABIO
MUNICIPIO

Stabio, 7 novembre 2023

Al
CONSIGLIO COMUNALE
di
Stabio

Risoluzione municipale no. 1186 del 6 novembre 2023

Per esame alle Commissioni della gestione e delle opere pubbliche

MESSAGGIO MUNICIPALE No. 39/2023

Chiedente un credito d'investimento di CHF 41'730.00 per l'acquisizione delle strade coattive part. no. 885 e 1515 RFD di Stabio, lo stanziamento di un credito d'investimento di CHF 263'335.00 (IVA inclusa) per la sistemazione del manto stradale, un credito d'investimento di CHF 230'253.00 (IVA inclusa) per la posa della nuova condotta acque miste, un credito d'investimento di CHF 93'150.00 (IVA esclusa) per la sostituzione della condotta acqua potabile e un credito d'investimento di CHF 145'390.00 (IVA esclusa) per il potenziamento del tracciato elettrico

Onorevole signor Presidente,
Onorevoli signori Consiglieri comunali,

Con il presente messaggio il Municipio chiede al Consiglio comunale di approvare l'acquisizione delle strade coattive al mappale no. 885 e 1515 RFD di Stabio, lo stanziamento di un credito d'investimento di CHF 263'335.00 (IVA inclusa) per la sistemazione del manto stradale, un credito d'investimento di CHF 230'253.00 (IVA inclusa) per la posa della nuova condotta acque miste, un credito d'investimento di CHF 93'150.00 (IVA esclusa) per la sostituzione della condotta acqua potabile e un credito d'investimento di CHF 145'390.00 (IVA esclusa) per il potenziamento del tracciato elettrico.

1. Introduzione

I mappali n. 885 e 1515 RFD di Stabio sono ad oggi delle strade coattive di proprietà privata, per le quali il Piano regolatore prevede che divengano di proprietà pubblica. Da qui la base legale che permette al Comune di entrarne in possesso.

La volontà di acquisizione dei mappali n. 885 e 1515 RFD di Stabio è emersa in quanto nel comparto sono iniziate diverse opere edilizie relative alla costruzione di nuove abitazioni. Risulta quindi necessario procedere all'urbanizzazione dei sedimi interessati.

Nella fattispecie le Aziende comunali di Stabio (AMS) devono potenziare o posare nuove infrastrutture e anche il PGS del Comune di Stabio prevede la sostituzione della canalizzazione esistente con un nuovo tubo in PE del diametro 300 mm.

Per comprendere meglio lo stato della canalizzazione esistente acque miste è stata effettuata un'indagine televisiva, dall'indagine è emerso che la tubazione si presenta in molti punti deformata e ostruita, da qui l'esigenza della sua sostituzione.

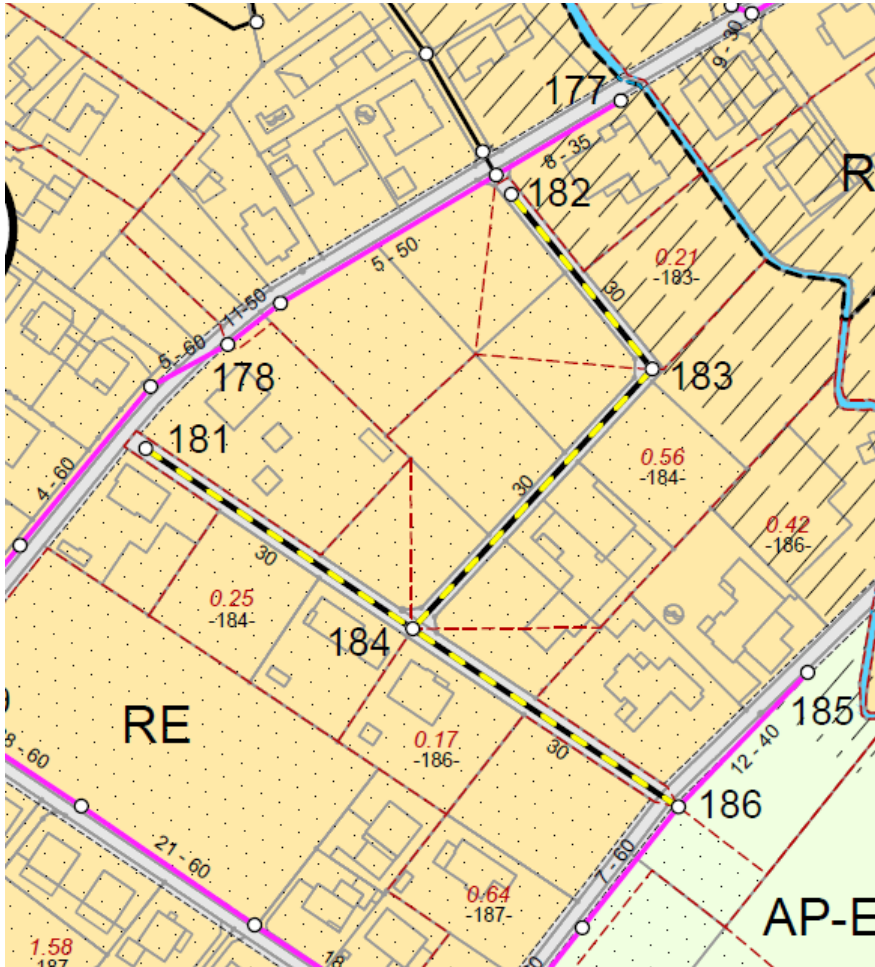
È doveroso precisare che la nuova strada farà parte del comparto 30km/h e non ci sarà quindi la necessità di aggiungere ulteriore segnaletica a quella esistente, che risulta sufficiente.

2. Piano regolatore e PGS

Le strade coattive ai mappali no. 885 (superficie 605 mq e larghezza circa 5.00 m) e 1515 (superficie 775 mq e larghezza circa 4.00 m) RFD di Stabio, sono previste a Piano regolatore (Piano del traffico) come strade prevalentemente pedonali, confinanti autorizzati.



La tubazione acque luride presente è prevista da PGS come condotta privata con valenza importante e quindi da riscattare e da sostituire.



COLLETTORI E MANUFATTI SPECIALI

COLLETTORI	esistenti	di progetto	di progetto		esistente Insuff. idraulica teorica
			a) da sostituire da rinnovare	da eliminare / abbandonare	
Comunali acque miste a caduta	12‰ - Ø30 cm	12 - 30	10 - 40 10 - 30	10 - 30	10 - 30
Comunali acque luride a caduta	12‰ - Ø30 cm	12 - 30	10 - 40 10 - 30		
Comunali acque meteoriche e/o chiare a caduta	12‰ - Ø30 cm	12 - 30	10 - 40 10 - 30	10 - 30	
Privati (interesse comunale) acque luride o miste a caduta					
Privati (da riscattare) acque miste a caduta			a) Ø30 cm		
Consortili acque miste a caduta	Ø30 cm CDAM				
Consortili acque meteoriche a caduta					
MANUFATTI SPECIALI	esistente	di progetto	da regolare	da eliminare / abbandonare	
Scaricatore di Piena (Troppo Pieno)	SP (TP)	SP (TP)	SP (TP)	SP (TP)	
Camera di Chiarificazione Comunale	CC				
Camera di Chiarificazione Consortile	CC				

3. Situazione attuale

La situazione attuale dei mappali oggetto della richiesta contenuta nel presente messaggio municipale si presenta tramite dei sedimi parzialmente asfaltati e sterrati, dove sono già presenti delle delimitazioni in muri, bordure e cinte. Si può certamente affermare che gli stessi ad oggi non sono urbanizzati, in quanto:

- sono serviti solo parzialmente da una condotta dell'acqua potabile;
- non sono in possesso dell'illuminazione pubblica;
- si trovano con una canalizzazione che dev'essere sostituita.

4. Serata informativa con i proprietari

Il Municipio ha incaricato il Dicastero edilizia di promuovere un incontro con i proprietari dei mappali interessati.

Questo modo di procedere è adottato dal Municipio nel caso di strade di proprietà private vincolate a PR come strade pubbliche.

Alla serata informativa organizzata in data 13 marzo 2023 hanno partecipato una decina di proprietari (su circa 20 proprietari invitati). Durante la serata sono stati affrontati i seguenti punti:

Per l'indennizzo dei fondi espropriati si è proposta la cifra già utilizzata per l'esproprio di via Pietane in CHF/mq 30.00.

Mentre per i contributi di migliora che il Comune dovrà prelevare si è proposta la percentuale del 70% della spesa determinante.

Le Aziende comunali di Stabio (AMS), in seguito alla serata pubblica, hanno contattato bilateralmente i proprietari. L'intento è di trovare un consenso comune ad anticipare alcuni lavori di sottostruttura. Diversi accordi sono già stati sottoscritti, tuttavia, è importante sottolineare che i lavori preliminari non potranno avere inizio finché non si raggiungerà l'adesione unanime.

Tutte le spese per il trapasso di proprietà saranno a carico del Comune. A seguito dell'acquisizione della strada, la stessa sarà mantenuta in futuro dal Comune che si occuperà della relativa pulizia/manutenzione e delle opere invernali di calla neve.

L'esito dell'incontro è stato positivo, infatti i proprietari presenti si sono detti di principio concordi con l'acquisto dei fondi da parte del Comune.

5. Condotta acque miste

Come indicato precedentemente, la condotta esistente risulta gravemente danneggiata e il PGS ne decreta la sua sostituzione, pertanto si dovrà prevedere la posa completa di una nuova condotta con le predisposizioni per le future abitazioni.

I costi per la nuova tubazione acque miste si possono riassumere come segue:

Condotta acque luride	Totale CHF
Installazione	8'000
Lavori di scavo trasporti e oneri di discarica (ca. 800 mc) e sbadacchiature	110'000
Demolizione (vecchio tubo) e posa nuova tubazione con rinfianco in calcestruzzo	50'000
Riempimenti e costipazione a strati del materiale alluvionale	20'000
Imprevisti opere a regia	10'000
Onorari per la progettazione	15'000
Totale	213'000
IVA 8.1%	17'253
Totale IVA inclusa	230'253

Sulla base di quanto previsto a PGS la SPAAS dovrebbe riconoscere un sussidio del 18% sul costo dell'opera.

6. Risanamento strada

A seguito dei lavori di posa della canalizzazione comunale e delle infrastrutture delle Aziende comunali, verranno eseguiti i seguenti lavori di risanamento della strada:

- posa di nuove delimitazioni;
- rifacimento del raccordo alle pavimentazioni dei piazzali privati;
- esecuzione di nuove caditoie per l'evacuazione delle acque meteoriche;
- messa in quota dei pozzetti esistenti;
- posa di un doppio manto in miscela bituminosa in AC T 16 N spessore 6 cm e strato di usura AC 11 N spessore 4 cm.

I costi per la sistemazione del manto stradale si possono riassumere come segue:

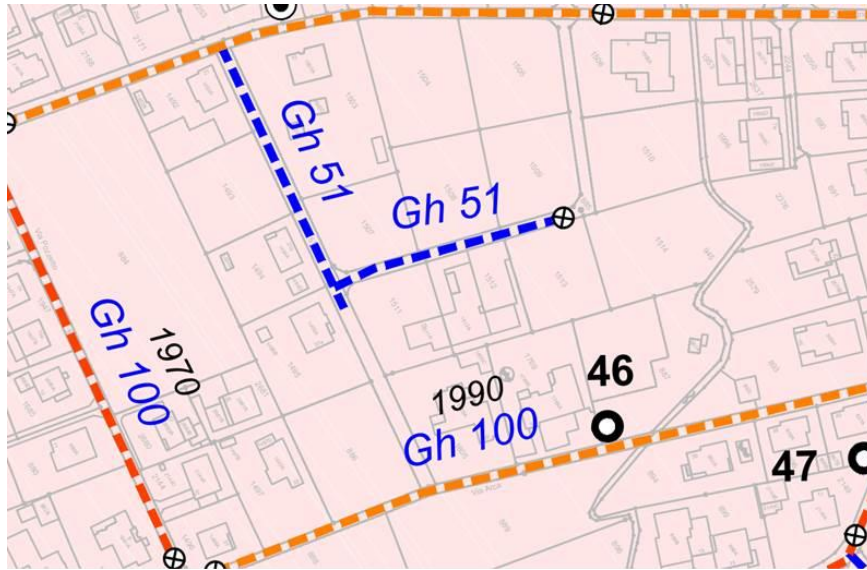
Risanamento strada	Totale CHF
Installazione	5'000
Opere di preparazione e raccordi agli accessi privati	15'000
Opere di delimitazione	24'000
Nuove caditoie ciclo compatibile, chiusini, gatic e messa in quota	20'000
Preparazione del fondo e posa dei manti bituminosi	96'000
Nuova illuminazione	30'000
Onorari per progettazione definitiva e oneri legali	15'000
Totale	205'000
IVA 8.1%	16'605
Totale IVA inclusa	221'605
Espropri (mq 1391 x 30.-)	41'730
Totale complessivo espropri nuova strada	263'335

7. Infrastrutture AMS

Gli obiettivi principali delle Aziende comunali sono la sostituzione della condotta dell'acqua potabile esistente, il potenziamento del tracciato elettrico e la predisposizione della sottostruttura per l'illuminazione pubblica delle due strade.

Condotta Acqua potabile

L'attuale condotta in esercizio (vedi immagine sotto), realizzata da privati e di dimensioni 2" (63 mm) in ferro zincato, può sostenere solo parzialmente l'approvvigionamento idrico del comparto, quando sarà interamente edificato. Pertanto le Aziende comunali procederanno alla posa di una nuova condotta in PE di diametro 125 mm, lungo i fondi no. 885 e 1515 RFD. Gli allacciamenti esistenti saranno collegati alla nuova condotta dalle Aziende. Nel comparto verranno inoltre posati due idranti a per far fronte a eventuali emergenze.

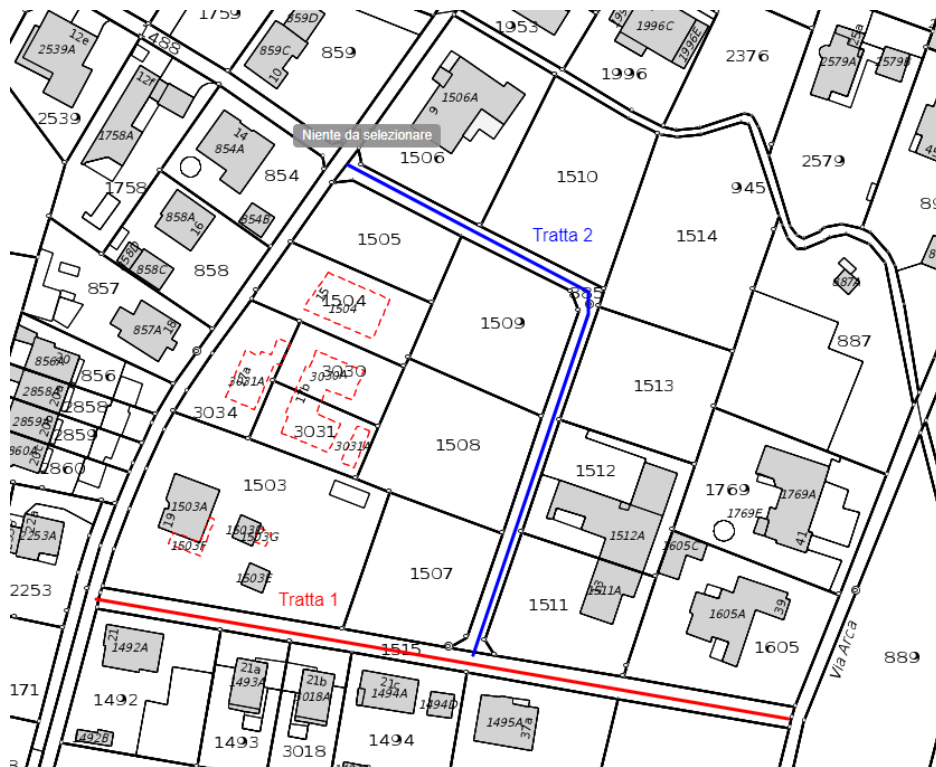


Tracciato elettrico

L'attuale tracciato elettrico dev'essere potenziato e previsto su tutta la lunghezza dei mappali. Sarà posato un armadio di distribuzione per far fronte alle necessità dell'area e una condotta che permetterà l'illuminazione della strada.

Fasi dei lavori

I lavori sulle sottostrutture sono stati suddivisi in due fasi, a dipendenza di come opererà l'Ufficio tecnico quando andrà a realizzare la canalizzazione. Queste opere andranno a riordinare e potenziare i tracciati dei servizi acqua ed elettricità. Non è prevista la posa di un gasdotto, gli allacciamenti esistenti di proprietà privata saranno mantenuti in esercizio. I costi legati alla posa della pavimentazione saranno a carico del Comune.



Fase 1 – mapp. 1515 RFD Stabio

Per questa tratta di ca. 160 m l'Azienda comunale intende:

- realizzare una nuova condotta dell'acqua potabile PE DN 125 mm che andrà a collegare via Arca a via Campagnola e sulla quale verranno trasferiti gli allacciamenti esistenti;
- la posa di un idrante;
- il potenziamento del tracciato elettrico con 4 tubi DN 120 mm e la realizzazione di 3 camere;
- la posa di una condotta per l'illuminazione pubblica e rispettivamente 5 punti luce.

La volontà delle Aziende comunali è quella di anticipare i lavori di questa fase e per questo motivo stanno attivamente cercando di raggiungere un accordo con tutti i proprietari interessati. Nel caso di raggiungimento dell'accordo, le Aziende comunali procederanno alla posa delle infrastrutture e al ripristino della strada sterrata. I punti luce saranno posati dopo che l'Ufficio tecnico terminerà i lavori di posa della pavimentazione.

Nella tabella sottostante vengono riportati i costi previsti per la fase 1:

Condotta acqua potabile	Unità	Quantità	CHF al m/pz/corpo	Totale CHF
Condotta DE 125 PE	ml	160	30	4'800
Manicotti DE 125 PE	pz	30	50	1'500
Pezzi per raccordo	pz	6	250	1'500
Saracinesca princ. e per idranti	pz	3	1'200	3'600
Idranti completi	pz	1	3'000	3'000
Ripristino allacciamenti pvt e predisposiz.	pz	6	1'000	6'000
Opere genio civile	ml	160	100	16'000
Opere da idraulico (ams)	a corpo	1	5'000	5'000
Impianto cantiere / segnaletica	a corpo	1	2'500	2'500
Imprevisti	a corpo	1	2'700	2'700
Totale AP				46'600
Tracciato elettrico	Unità	Quantità	CHF al m/pz/corpo	Totale CHF
Tubi portacavo 4/120	ml	640	4	2'560
Tubi portacavo 1/60 - illuminazione	ml	160	3	480
Copertura camere / gatic	pz	3	4'000	12'000
Pezzi per raccordo	pz	5	250	1'250
Punto luce	pz	5	1'200	6'000
Formazione zoccolo LP	pz	5	400	2'000
Armadio elettrico	pz	1	4'500	4'500
Opere genio civile	ml	160	250	40'000
Impianto cantiere / segnaletica	a corpo	1	2'500	2'500
Imprevisti	a corpo	1	5'300	5'300
Totale ELE				76'590
TOTALE				123'190

Fase 2 – mapp. 885 RFD Stabio

Per questa seconda tratta di ca. 150 m l'Azienda comunale intende:

- realizzare una nuova condotta dell'acqua potabile PE DN 125 mm che andrà a collegare via Arca a via Campagnola e sulla quale verranno trasferiti gli allacciamenti esistenti;
- la posa di un idrante;
- il potenziamento del tracciato elettrico con 4 tubi DN 120 mm e la realizzazione di 2 camere;

- la posa di una condotta per l'illuminazione pubblica e rispettivamente 4 punti luce.

Nella tabella sottostante vengono riportati i costi previsti per la fase 1:

Condotta acqua potabile	Unità	Quantità	CHF al m/pz/corpo	Totale CHF
Condotta DE 125 PE	ml	150	30	4'500
Manicotti DE 125 PE	pz	25	50	1'250
Pezzi per raccordo	pz	6	250	1'500
Saracinesca princ. e per idranti	pz	3	1'200	3'600
Idranti completi	pz	1	3'000	3'000
Ripristino allacciamenti pvt e predisposiz.	pz	7	1'000	7'000
Opere genio civile	ml	150	100	15'000
Opere da idraulico ams	a corpo	1	5'000	5'000
Impianto cantiere / segnaletica	a corpo	1	3'000	3'000
Imprevisti	a corpo	1	2'700	2'700
Totale AP				46'550
Tracciato elettrico	Unità	Quantità	CHF al m/pz/corpo	Totale CHF
Tubi portacavo 4/120	ml	600	4	2'400
Tubi portacavo 1/60 - illuminazione	ml	150	3	450
Copertura camere / gatic	pz	2	4'000	8'000
Pezzi per raccordo	pz	5	250	1'250
Punto luce	pz	4	1'200	4'800
Formazione zoccolo LP	pz	4	400	1'600
Armadio elettrico	pz	1	4'500	4'500
Opere genio civile	ml	150	250	37'500
Impianto cantiere / segnaletica	a corpo	1	3'000	3'000
Imprevisti	a corpo	1	5'300	5'300
Totale ELE				68'800
TOTALE / preventivo di massima				115'350

Il costo globale per le due fasi si attesta a CHF 238'540.00 (IVA esclusa).

La suddivisione dei costi per le due sezioni risulta essere:

- sezione acqua CHF 93'150.00 (IVA esclusa)
- sezione elettricità CHF 145'390.00 (IVA esclusa)

8. Contributo di miglioria

Principi generali

Il contributo di miglioria rappresenta una partecipazione del privato alle spese per oneri o impianti eseguiti dal Comune nell'interesse generale (pubblica utilità), che viene imposta alle persone o ai gruppi di persone le cui opere o gli impianti procurano vantaggi economici particolari. È uno dei mezzi di finanziamento di cui l'Ente pubblico dispone per l'adempimento dei compiti affidatigli dalla Legge, in particolare per l'urbanizzazione tempestiva dei fondi di cui lo stesso è responsabile.

Normative vigenti

La Legge sui contributi di miglioria (LCM) stabilisce che i Comuni **sono tenuti a prelevare i contributi** siffatti per le opere che procurano vantaggi particolari. Danno luogo a contributo, segnatamente, le opere di urbanizzazione generale e particolare dei terreni.

Urbanizzazione generale e urbanizzazione particolare

Per urbanizzazione generale s'intende l'allacciamento di un territorio edificabile ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, segnatamente alle condotte dell'acqua, dell'approvvigionamento energetico e delle acque di rifiuto, nonché a strade e accessi che servono direttamente il territorio edificabile.

L'urbanizzazione particolare comprende il raccordo dei singoli fondi ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, nonché alle strade di quartiere aperte al pubblico e alle canalizzazioni pubbliche. Il contributo è imponibile anche per il miglioramento o ampliamento di un'opera esistente, esclusi i lavori di manutenzione.

Per le opere di urbanizzazione generale la quota a carico dei proprietari non può essere inferiore al 30% né superiore al 60%, mentre per le opere di urbanizzazione particolare inferiore al 70% della spesa determinante. Qui di seguito l'art. 7 LCM:

¹Per le opere di urbanizzazione generale la quota a carico dei proprietari non può essere inferiore al 30% né superiore al 60% e per le opere di urbanizzazione particolare inferiore al 70% della spesa determinante; se la distinzione tra opere di urbanizzazione generale e particolare non è agevole, può essere stabilita una percentuale media.

Sulla base dell'art. 7 cpv. 1 LCM per la determinazione della natura dell'urbanizzazione fa stato, di regola, il Piano regolatore.

Vantaggio particolare

Un vantaggio particolare è presunto specialmente quando l'opera serve all'urbanizzazione dei fondi ai fini dell'utilizzazione prevista, oppure l'urbanizzazione viene migliorata secondo uno standard minimo, rispettivamente quando la redditività, la sicurezza, l'accessibilità, la salubrità e la tranquillità dei fondi, tenuto conto della loro destinazione, sono migliorate in modo evidente.

Il vantaggio deve essere:

- di natura patrimoniale e in principio convertibile in denaro; basta la possibilità di conversione, mentre non è necessaria la conversione concreta, ad esempio alienando il fondo o una sua parte;
- di natura durevole e non aleatoria;
- valutato secondo criteri oggettivi.

Nel caso delle strade oggetto del presente messaggio municipale, ci troviamo confrontati con una strada prevalentemente pedonale, confinanti autorizzati e quindi con un'opera di urbanizzazione particolare, segnatamente il raccordo dei singoli fondi alle strade di quartiere aperte al pubblico. Per questi motivi, il Municipio propone il prelievo quale contributo di miglioria del 70% della spesa determinante, come attuato nelle altre strade di servizio, il contributo minimo previsto dalla legge.

9. Implicazioni finanziarie

Condotta acque miste

I contributi di costruzione (contributi LALIA) incassati sono stati utilizzati per ammortizzare altre opere precedentemente realizzate. Si rende quindi necessario procedere al calcolo dell'impatto finanziario per questa opera

Nel rispetto del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) viene ipotizzato un tasso di ammortamento del 2.5% corrispondente a una durata ipotizzata dell'opera di 40 anni. Ne consegue un ammortamento annuo di circa CHF 5'800.00 e un interesse passivo (2%) di CHF 4'600.00.

L'opera comporterà un aggravio in gestione corrente e quindi un maggiore fabbisogno d'imposta di circa CHF 10'400.00.

Esproprio sedimi e risanamento stradale

Il Municipio ha ipotizzato un prelievo dei contributi di miglioria sul totale dell'investimento richiesto legato a quest'opera. È chiaro che gli stessi possono essere prelevati unicamente sulla spesa determinante che il Municipio stabilirà al momento della pubblicazione del prospetto dei contributi di miglioria. Per questo motivo, per calcolare l'impatto finanziario, viene applicata la spesa netta a carico del Comune, corrispondente al 30% dell'investimento.

Viene ipotizzato un tasso di ammortamento lineare del 3% corrispondente a 33 anni di durata ipotizzata dell'opera. Ne consegue un ammortamento annuo di CHF 2'745.00 e un interesse passivo (2%) di CHF 2'288.00, per un totale di ca. CHF 5'000.00.

L'opera comporterà un aggravio in gestione corrente e quindi un maggiore fabbisogno d'imposta di CHF 5'000.00.

Condotta acqua potabile

L'opera verrà contabilizzata a bilancio della Sezione acqua delle Aziende comunali di Stabio. Viene ipotizzato un tasso di ammortamento lineare del 2.5%, corrispondente a 40 anni di durata ipotizzata dell'opera. Ne consegue annualmente un ammortamento di circa CHF 2'500.00 e un interesse passivo (2%) di CHF 2'000.00.

L'opera comporterà un aggravio in gestione corrente nella Sezione acqua di circa CHF 4'500.00 annui. Tali costi saranno coperti, in parte dalle tasse di allacciamento (per i nuovi fondi) e la restante parte dalle tasse di consumo.

Infrastrutture elettriche

L'investimento delle opere concernenti le strutture e il tracciato elettrico verranno immediatamente ammortizzate tramite il Fondo reti di distribuzione. Ne consegue che bisognerà prevedere unicamente un aggravio in gestione corrente (interesse passivo al 2%) di circa CHF 3'100.00 che sarà coperto tramite le tasse di allacciamento (per i nuovi fondi) e la restante parte dalle tasse di consumo.

10. Conclusione

In conclusione, visto quanto indicato nel presente messaggio municipale, il Municipio chiede al Consiglio comunale di voler approvare l'acquisizione delle strade coattive ai mapp. n. 885 e 1515 RFD di Stabio e di approvare i crediti d'investimento relativi alla posa della nuova condotta acque miste, alla posa della condotta acqua potabile, al potenziamento del tracciato elettrico e al risanamento della pavimentazione stradale.

11. Disegno di risoluzione

Pertanto, restando a vostra disposizione per ulteriori raggugli che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

r i s o l v e r e:

- 1. È approvata l'acquisizione delle strade coattive ai mappali no. 885 e 1515 RFD di Stabio, delle relative condotte acque miste e della condotta acqua potabile;**
- 2. Per l'acquisizione delle strade coattive è stanziato un credito d'investimento di CHF 41'730.00;**
- 3. Per l'esproprio formale totale del mapp. n. 815 RFD di Stabio (mq 608) è concessa un'indennità espropriativa di 30.00 CHF/mq per un totale di CHF 18'240.00;**
- 4. Per l'esproprio formale totale del mapp. n. 1515 RFD di Stabio (mq 783) è concessa un'indennità espropriativa di 30.00 CHF/mq per un totale di CHF 23'490.00;**
- 5. Il Municipio è autorizzato nel procedere alle pratiche relative alla acquisizione al Comune delle strade coattive ai mappali no. 885 e 1515 RFD di Stabio;**
- 6. È stanziato un credito d'investimento di CHF 263'335.00 (IVA inclusa) per la sistemazione del manto stradale ai mapp. n. 885 e 1515 RFD di Stabio;**
- 7. È stanziato un credito d'investimento di CHF 230'253.00 (IVA inclusa) per la posa della nuova condotta acque luride ai mapp. n. 885 e 1515 RFD di Stabio;**
- 8. È stanziato un credito d'investimento di CHF 93'150.00 (IVA esclusa) per la sostituzione della condotta acqua potabile ai mapp. n. 885 e 1515 RFD di Stabio;**

9. È stanziato un credito d'investimento di CHF 145'390.00 (IVA esclusa) per il potenziamento del tracciato elettrico ai mapp. n. 885 e 1515 RFD di Stabio;
10. Il sussidio cantonale sul costo per la posa della condotta acque luride andrà in diminuzione del credito d'investimento di cui al punto 7;
11. I crediti d'investimento di cui ai punti 2, 6 e 7, iscritti al conto investimenti del Comune, devono essere utilizzati entro il 31.12.2025;
12. Il credito d'investimento di cui al punto 8, iscritto al conto investimenti delle AMS sezione acqua, deve essere utilizzato entro il 31.12.2025;
13. Il credito d'investimento di cui al punto 9, iscritto al conto investimenti delle AMS sezione elettricità, deve essere utilizzato entro il 31.12.2025.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Simone Castelletti

Il Segretario

Claudio Currenti