



Tegna, 26 ottobre 2016  
Ris. Mun. 675/2016

### MESSAGGIO MUNICIPALE no. 16/2016

**Per la concessione di un credito di Fr. 87'500.-- per l'acquisizione del fondo al mappale no. 695 RFD e di Fr. 466'000.-- per la sistemazione del posteggio pubblico in località Froda, sui mappali no. 695 e 696 RFD (sezione di Cavigliano)**

Egregio Signor Presidente  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la proposta per procedere alla sistemazione definitiva del posteggio pubblico in località Froda a Cavigliano.



#### **Situazione attuale:**

All'entrata della frazione di Cavigliano il mapp. 696 da diversi anni è adibito a parcheggio pubblico, punto di raccolta dei rifiuti solidi urbani (RSU) e centro locale di riciclaggio (vetro, latta/alluminio, PET, abiti). Il sedime sterrato non dispone di demarcazioni. Piccole misure quali gli accessi (scala e entrata veicolare) ed una sommaria evacuazione delle acque sono state realizzate nel corso degli anni per permettere l'utilizzo del fondo.

A prescindere dalla necessità tecnica di una demarcazione dei singoli stalli e di dover risolvere la convivenza tra posteggio ed ecocentro rifiuti, il Municipio ritiene che quest'area di parcheggio debba poter beneficiare di una sistemazione adeguata, riqualificandosi in modo ordinato e dignitoso ed integrandosi convenientemente nell'ambiente circostante.



I mappali son delimitati a nord dal muro di sostegno della strada cantonale ed a sud da via Froda. Il terreno naturale ha un dislivello di circa 1 m fra l'estremità nord-ovest e quella sud-est. La strada cantonale a nord è sostenuta da un muro in calcestruzzo armato di altezza variabile da 0,40 a 1,80 m. Sul lato verso via Froda funge da sostegno un muro a secco, relativamente datato.

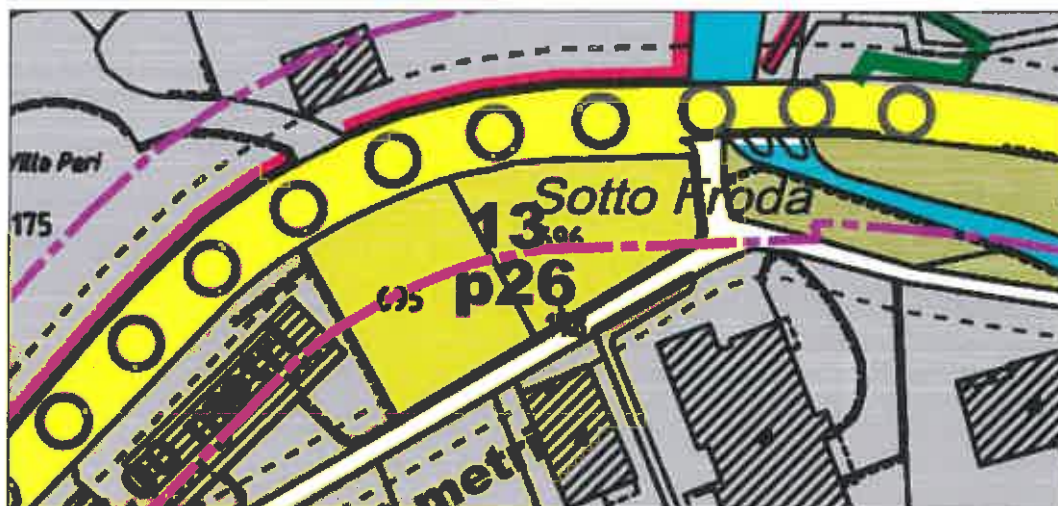
La parte est (mapp. 696) essendo già adibita a parcheggio è stata ricoperta con uno strato di materiale ghiaioso, la parte ovest (mapp. 695) è attualmente prato. Negli scorsi mesi quest'ultima è stata utilizzata quale area di cantiere per la realizzazione di interventi sulla strada cantonale.

Le due parcelle sono divise da un muretto-cordolo di 0,30 m di spessore ed una altezza di 0,60 cm circa sopra il livello del terreno nella parcella 695.

L'accesso pedonale dalla strada cantonale è garantito da due scale in calcestruzzo, quello veicolare al congiungimento di via Froda con via Cantonale è costituito da una rampa ricoperta con una pavimentazione bituminosa.

Non vi sono infrastrutture sulle parcelle citate ad eccezione di un pozzo per l'infiltrazione dell'acqua di scorrimento nella parte adibita a parcheggio ed il relativo troppopieno che si riversa nel riale adiacente passando sotto via Froda.

Il Piano Regolatore di Cavigliano già prevede che i fondi 695 e 696 RFD siano destinati quali aree di posteggio pubblico.



estratto Piano del traffico – PR Cavigliano

#### Calcolo del fabbisogno posteggi:

Per confermare la necessità di realizzare quest'area posteggio il Municipio ha fatto allestire da uno specialista riconosciuto il calcolo formale del fabbisogno che ha portato, in sintesi, i seguenti risultati:

- *la valutazione del fabbisogno per l'intero abitato di Cavigliano ha rilevato una marcata carenza di parcheggi per i comparti Nucleo (comparto 1 nucleo storico) e Cantoi (comparto 6 a monte del nucleo storico); tale carenza ammonta a -91 stalli, rispettivamente -41 stalli, per un bilancio negativo complessivo di -132 posteggi.*



- *solo una parte di questa carenza può essere soddisfatta dall'offerta di posteggi privati/pubblici già oggi presenti nei comparti adiacenti, in particolare nel comparto Froda (comparto 2: bilancio positivo +11 posteggi pubblici) e comparto Chiesa (comparto 5: bilancio positivo +17 posteggi pubblici)*
- *quindi, a fronte di un bilancio comunque ancora negativo (teoricamente, manca ancora un centinaio di posteggi; 104 stalli per la precisione), e nell'ottica di una corretta e lungimirante strategia di pianificazione e di gestione dei posteggi sul territorio comunale, si ritiene importante individuare nuove possibili aree, da destinare a parcheggio, nelle immediate vicinanze del nucleo storico;*
- *in questo senso, l'acquisto della parcella 695 RFD (con vincolo già esistente a PR di posteggio), e la realizzazione di un posteggio definitivo sui sedimi 696 e 695 RFD ubicati nel comparto Froda, appare giustificata ed opportuna; tale scelta se concretizzata, permetterebbe di soddisfare almeno in parte l'attuale importante carenza di posteggi per il nucleo storico.*

#### **Proprietà dei sedimi – espropriazione:**

Il fondo al mappale 696 RFD è di proprietà del Comune mentre il fondo al mappale 695 RFD è di proprietà privata (comunione ereditaria) e necessita quindi l'immissione in possesso della particella per la realizzazione dell'opera.

Nel corso degli anni, i Municipi di Cavigliano prima e di Terre di Pedemonte poi, hanno più volte contattato i membri della comunione ereditaria per discutere un eventuale utilizzo pubblico del sedime con un affitto in attesa di una decisione per un acquisto. La trattativa non ha però portato a nulla di concreto. Per determinare il valore del sedime sono state allestite alcune perizie. La perizia ordinata dai proprietari e redatta nel 1993 indicava un valore di Fr. 400.-- al m<sup>2</sup> che per i 427m del fondo portava ad un valore complessivo di Fr. 170'000.--. Una contro perizia, ordinata dall'ex Comune di Cavigliano all'UTIC nel 2012, aveva indicato un valore di Fr. 300.-- al m<sup>2</sup>, che, in base alla nuova superficie di 397 m<sup>2</sup>, porterebbe l'importo totale a Fr. 119'100.--. Considerato il tempo trascorso, l'attuale esecutivo, nel 2014, ha ordinato un aggiornamento tramite l'Arch. Bruno Buzzini, perito del tribunale espropriazioni, per verificare l'attualità delle perizie. Ne è emerso un valore commisurato alla proprietà di Fr. 430.-- al m<sup>2</sup> che porta ad un valore totale del fondo a poco più di Fr. 170'000.--.

Giova inoltre ricordare che il vincolo pianificatorio è in vigore dall'approvazione del PR di Cavigliano avvenuta in data 20 giugno 2006 da parte del Consiglio di Stato. Orbene, alcune sentenze del Tribunale amministrativo e del Tribunale federale (in particolare le no. TRAM 50.2014.7 e 50.2014.8 e DTF 114 lb 108) hanno riconosciuto valido il principio secondo cui sarebbe corretto applicare quale valore d'espropriazione quello agricolo se per un periodo di 10 anni i proprietari oggetto nel vincolo non hanno formalmente richiesto all'autorità pubblica un indennizzo per l'espropriazione materiale del fondo. Questa fattispecie sarebbe verosimilmente applicabile al caso che ci concerne. In data 19 ottobre 2016 l'Arch. Buzzini ci ha confermato la validità di questo approccio, indicando in Fr. 15.-- al m<sup>2</sup> il valore di riferimento.

Il Municipio ritiene tuttavia moralmente imbarazzante la pura e semplice applicazione di questo criterio di valutazione tanto restrittivo nei confronti dei proprietari privati, anche perché i 10 anni sono appena trascorsi.



Dopo attenta riflessione ha pertanto deciso di proporre al Consiglio Comunale di adottare un prezzo di compromesso pari alla media tra il valore dell'ultima perizia e quello agricolo, e cioè un prezzo al m<sup>2</sup> di (Fr. 430.--+ Fr. 15.--)/2 = 222.50, arrotondato a Fr. 220.--. Visto che la superficie del fondo è di 397 m<sup>2</sup> ne risulta un prezzo complessivo di Fr. 87'340.-- (arrotondato a Fr. 87'500.--).

In caso di mancata accettazione da parte della controparte durante la trattativa di acquisto, si avvierà una procedura formale tramite il Tribunale di espropriazione, il quale non sarà in questo caso vincolato dalla proposta iniziale.

### Progetto:

Il Municipio ha fatto allestire un progetto di massima. Durante i sopralluoghi preliminari si è constatato che, la morfologia delle parcelle (differenza di quota fra via Froda e l'attuale sedime) permetterebbe anche la realizzazione di un posteggio su due livelli.

### Variante semplice (unico livello) – descrizione:

Questa proposta prevede il mantenimento, in grandi linee, delle quote e pendenze attuali e permette la realizzazione di 24 stalli per autoveicoli, 4 stalli per motoveicoli e il mantenimento dello spazio per la raccolta rifiuti. Sul sedime verranno realizzate alcune piccole aree verdi e si prevede la messa a dimora di un'alberatura distribuita in modo uniforme sull'area.



*variante semplice*

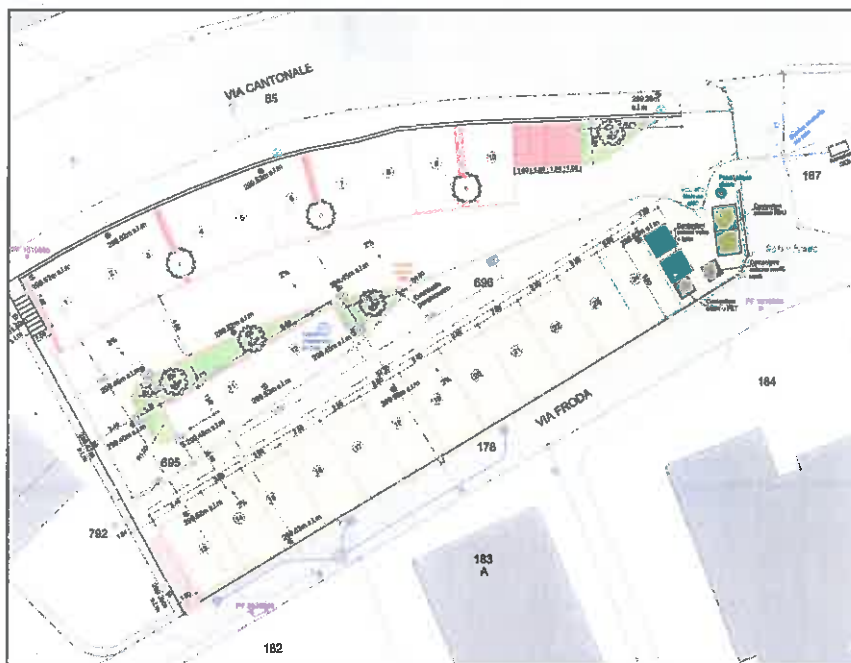
### Variante doppia (su due livelli) – descrizione:

L'arredo e la disposizione del piano superiore si differenzia dalla variante semplice unicamente per l'impossibilità di creare un'alberatura e delle aree verdi sul lato sud in quanto il posteggio coperto sarà realizzato con una soletta impermeabile.

Questa soluzione comporta un innalzamento del livello del sedime al piano superiore per disporre di un'altezza sufficiente per i sottostanti stalli. Il numero di stalli e la sistemazione in superficie restano in grandi linee uguali, eccezion fatta per la pavimentazione come indicato precedentemente.



La variante proposta permette la realizzazione di ulteriori 12 stalli per autoveicoli al piano sottostante, portando il numero totale di posteggi per autoveicoli a 36 unità. L'opera non prevede interventi su via Froda (a sud dei mappali 695 e 696). Il posteggio coperto risulterà accessibile da sud e l'accesso agli stalli avverrà direttamente da questa strada. Nel finale della tratta di accesso ai posteggi sarà necessario creare un'area di manovra per la quale sono già stati avviati contatti con i proprietari del fondo al mappale no. 182 RFD, attualmente in edificazione.



*variante doppia, livello superiore*



*variante doppia, livello inferiore*



### **La scelta del Municipio:**

Pur consapevoli che la scelta della variante su due livelli comporta maggiori oneri, tenuto conto che dallo studio specialistico sul fabbisogno di posteggi è emerso un notevole deficit di posti auto nel comparto di Cavigliano, il Municipio ha optato per la variante su due livelli, ritenuto anche che a nord della strada cantonale vi sia ancora del potenziale edificatorio. Come precedentemente indicato, questa soluzione permette di realizzare 12 stalli supplementari. Un secondo intervento modulare non sarà possibile. Va anche segnalato che il costo effettivo per posto auto risulta inferiore rispetto alla soluzione su unico livello.

### **Ulteriori aspetti, validi per entrambe le varianti:**

#### Parchimetro e colonnina ricarica auto elettriche

Come già operato nella realizzazione del posteggio pubblico a Tegna e indipendentemente dalla variante scelta, la gestione del posteggio prevede la posa di un parchimetro di tipo collettivo. La sua esatta ubicazione e la sua regolamentazione saranno da definire in dettaglio.

Una postazione di ricarica per auto elettriche potrà venir installata utilizzando le predisposizioni previste.

#### Raccolta rifiuti

Attualmente l'ecocentro Froda è costituito da quattro contenitori per RSU, un contenitore per il vetro, uno per la latta/alluminio, uno per il PET ed uno per gli indumenti usati.

Con l'intervento, si intende dare maggior decoro, agevolando la convivenza tra posteggio ed ecocentro. L'ubicazione scelta, oltre ad essere facilmente accessibile, permetterebbe inoltre in futuro di posare due contenitori interrati. A dipendenza delle future necessità dopo l'introduzione della tassa mista (base+sacco) sarà possibile adeguare i tipi di contenitori (p.es. calo contenitori RSU, aumento contenitori raccolta differenziata).

#### Opere da paesaggista

L'aspetto estetico sarà migliorato con la messa a dimora di alberi fra gli stalli di parcheggio, in modo di attenuare l'impatto ottico e di provvedere all'ombreggiatura della zona. Nell'aiuola centrale saranno piantati due alberi e cespugli, in quella adiacente agli stalli dei motoveicoli saranno invece preferiti arbusti o cespugli per mantenere la visibilità sulla strada cantonale.

#### Apparecchi e accessori

Per garantire la sicurezza e l'igiene sul posteggio è prevista la posa di parapetti, segnaletica e cestini alle estremità del posteggio.

#### Illuminazione

Il parcheggio utilizzerà quella già presente per illuminare via Cantonale e via Froda, mentre la parte coperta avrà un'illuminazione efficiente posata a soffitto.



### Aspetto finanziario:

#### Preventivo di spesa (variante a due livelli) +/- 15%

Demolizioni		4'500.--
Opere di sterro e movimenti terra		75'000.--
Opere in calcestruzzo		100'000.--
Selciati e delimitazioni/Pavimentazioni bituminose/ grigliati in cemento		78'000.--
Canalizzazioni e condotte		33'500.--
Segnaletica, demarcazioni, illuminazione e accessori		24'000.--
Punto di raccolta rifiuti		20'000.--
<hr/>		
Importo lavori (opera grezza)		335'000.--
Impianto di cantiere	6% importo lavori	20'000.--
Lavori a regia	5% importo lavori	16'000.--
Imprevisti	5% importo lavori	16'000.--
<hr/>		
Importo 1		387'000.--
Opere da giardiniere		4'000.--
Opere da metalcostruttore		25'000.--
<hr/>		
Importo 2		416'000.--
Onorario di progetto e DL	(Fasi SIA da 32 a 53)	35'000.--
<hr/>		
Rilievi, tracciamenti e aggiornamento catasto		5'000.--
<hr/>		
TOTALE OPERA		456'000.--
Acquisto parchimetro		10'000.--
Importo per l'acquisto del fondo al mapp. 695 RFD		87'500.--

### Contributi di miglioria e contributi sostitutivi posteggi

L'investimento previsto è soggetto all'imposizione dei contributi di miglioria ai sensi della specifica legge cantonale. Secondo il Municipio si tratta di un intervento di urbanizzazione generale, per il quale l'imposizione non può essere inferiore al 30% o superiore al 60% della spesa determinante.

Il Consiglio comunale si è espresso nel 2014 riguardo la percentuale applicabile per il posteggio Barbatè a Tegna fissando la percentuale al 30% e ritiene di riproporre la medesima percentuale di prelievo anche perché, come bene emerge dallo studio sul fabbisogno, i posti qui creati vanno a coprire in parte anche un bisogno generale o non solo dei residenti più prossimi.

I contributi accantonati come previsto delle norme di attuazione Piano Regolatore per la realizzazione di posteggi pubblici ammontano per la sezione di Cavigliano a Fr. 95'500.-- (il 31.12.2015). Con questo investimento verrà sciolta la posizione contabile che andrà posta in diminuzione del valore d'investimento dell'opera.



### Conclusioni

Il Municipio, come a suo tempo garantito con la concessione del credito per la sistemazione del posteggio in zona stazione a Tegna, intende continuare nel dare una risposta alle esigenze minime della popolazione di ogni singola sezione. Nel caso concreto si attuerà un riordino generale dell'area pubblica abbinando aspetti di rispetto dell'area e sicurezza stradale con le esigenze di parcheggio per i residenti.

Visto quanto precede vi invitiamo a voler

### risolvere:

1. È concesso un credito di Fr. 87'500.-- per l'acquisto del fondo mapp. 695 RFD di m<sup>2</sup> 397.
2. È approvato un credito di Fr. 466'000.-- per la sistemazione definitiva del posteggio in località Froda a Cavigliano.
3. Si autorizza il Municipio a sciogliere il fondo dei contributi sostitutivi posteggi di Cavigliano, ammontante a Fr. 95'500.--, che andrà in deduzione dell'investimento.
4. È autorizzato il prelievo dei contributi di miglioria in ragione del 30% dell'investimento netto.
5. Il Municipio è autorizzato a contrarre un prestito per il finanziamento dell'investimento alle migliori condizioni di mercato.
6. Il relativo credito decadrà, se non utilizzato, entro tre anni dalla crescita in giudicato.

Con ossequio.

Per il Municipio:  
Il Sindaco:  Il Segretario:   
Fabrizio Garbani Nerini Guido Luminati

La documentazione completa è consultabile in Cancelleria comunale e verrà fornita alle commissioni preposte.

Questo messaggio è demandato  
alla Commissione Opere Pubbliche (art. 27 ROC) e  
alla Commissione della Gestione (art. 25 ROC)