



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 16/2021

concernente la richiesta di un credito di fr. 166'000.00 suddivisi in fr. 81'314.00 per i lavori di realizzazione del nuovo posteggio P28 a Sarone e in fr. 84'686.00 per l'acquisizione del fondo no. 287 RFD Capriasca, sezione Cagiallo

All'esame delle Commissioni della Gestione,
e Edilizia e Opere pubbliche



6950 Tesserete, 28 settembre 2021



AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

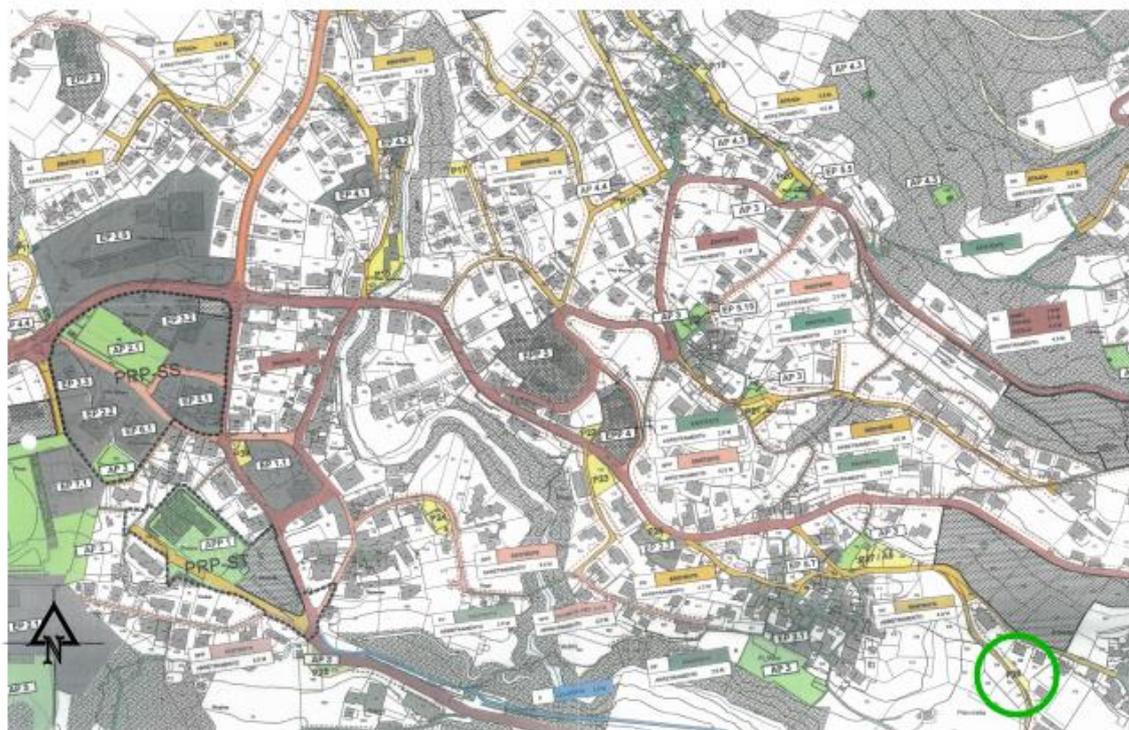
sottoponiamo alla vostra attenzione il presente messaggio concernente la richiesta di un credito di fr. 166'000.00 necessario alla realizzazione del posteggio pubblico denominato P28 a Cagiallo in località Sarone, suddiviso in fr. 81'314.00 per la realizzazione dell'opera e in fr. 84'686.00 per l'acquisizione del fondo no. 287 RFD mediante procedura espropriativa.

1. Premessa

Il parcheggio P28 è sito a Cagiallo, in Via Sarone. Quest'area è destinata a parcheggio comunale a Piano Regolatore (PR) e per realizzarla è necessario lo scorporo di un terreno privato. Il PR di Capriasca identifica il parcheggio in questione con il nome di P28 e ne definisce la capienza approssimativa in 13 stalli.

La realizzazione del parcheggio corrisponde alla concretizzazione di una situazione di fatto, poiché tale area già oggi è in buona parte utilizzata quale parcheggio senza creare impatti eccessivi sul paesaggio.

Estratto Piano Regolatore fuori scala





I nuovi stalli che si intendono realizzare, dovranno essere disposti lungo la strada esistente, evitando opere di contenimento importanti o pavimentazioni eccessivamente impattanti e curando i raccordi con le aree verdi limitrofe.



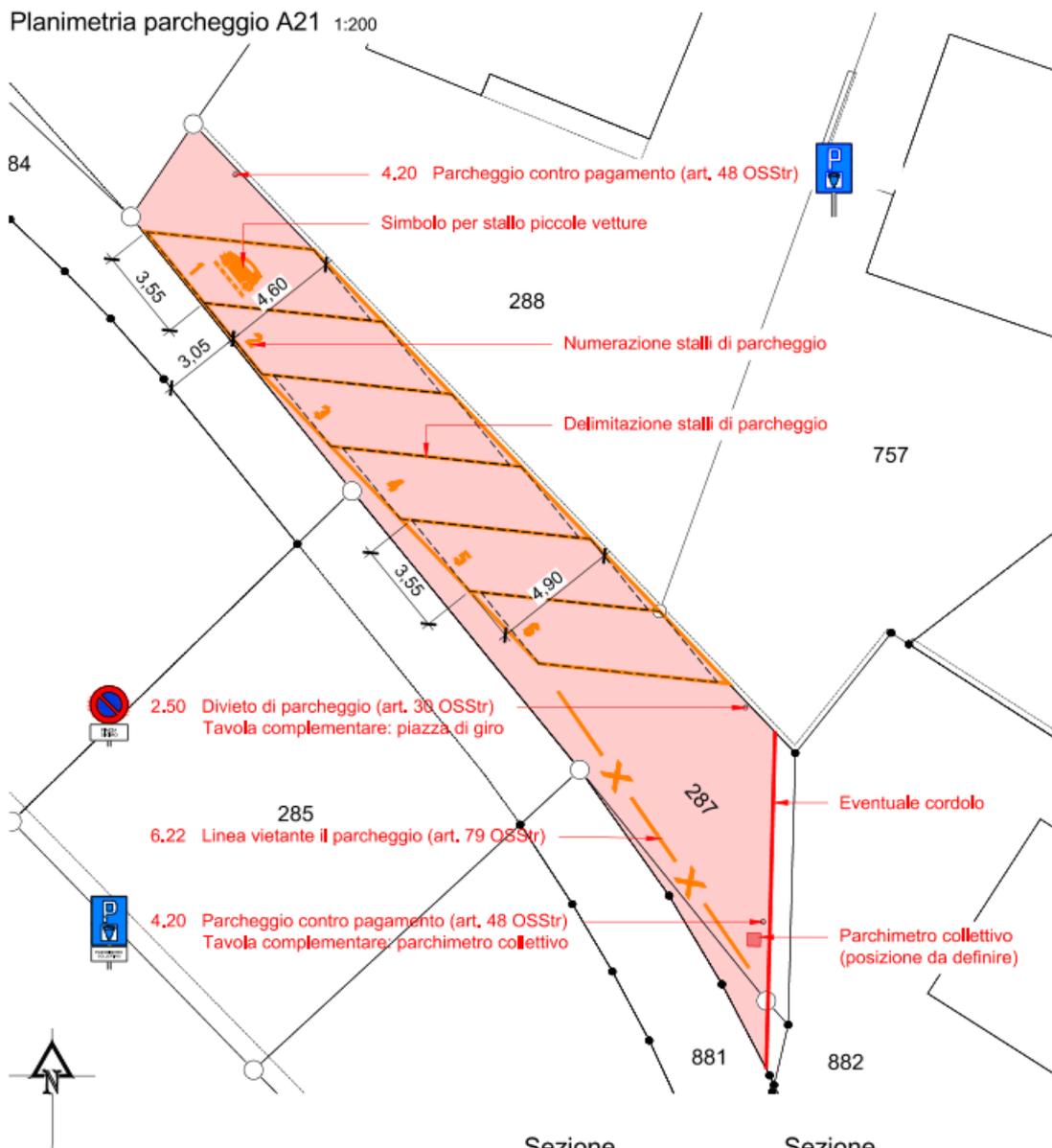
2. Situazione attuale

Ad oggi l'area in oggetto (mapp. 287 RFD, Sezione Cagiallo) si presenta come uno sterrato/fondo naturale usato liberamente come parcheggio dai privati, grossomodo pianeggiante con una capienza attualmente non definita. A causa delle dimensioni dell'area, della larghezza della strada che la costeggia e complice dell'assenza di una piazza di giro, oggi le manovre di inversione avvengono in parte su fondi privati siti in zona agricola.

3. Situazione futura

Il progetto prevede la messa in opera di una pavimentazione in grigliati e successiva esecuzione della segnaletica orizzontale e verticale per demarcare gli stalli. Con la delimitazione degli spazi di parcheggio e delle corsie di percorrenza e manovra, nel rispetto delle vigenti normative, si potranno quindi ottenere degli stalli a norma per i veicoli leggeri.

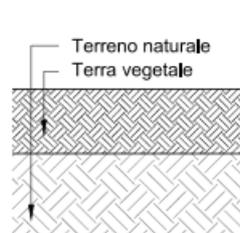
In accordo con gli uffici cantonali preposti non è previsto un posteggio per disabili in quanto tale area di parcheggio è posta in una zona relativamente discosta, lontana dai principali servizi e punti di interesse accessibili comodamente con le carrozzine.



Legenda

- Mappale interessato
- Segnaletica
- Nuove opere
- Stallo teorico
- Nuova pavimentazione

Sezione situazione esistente
1:25



Sezione situazione futura
1:25



La configurazione proposta prevede 6 stalli di sosta disposti in obliquo con un angolo di 45° rispetto alla corsia di percorrenza. L'accesso all'area è previsto, come attualmente, da via Sarone; a fine sosta le vetture potranno svolgere le manovre di inversione di marcia direttamente nell'opportuna area progettata e segnalata per tale funzione.

Per la zona di sosta delle auto è stato adottato lo standard Comfort B previsto dalla norma SN 640 291a, appositamente indicato per parcheggi pubblici per sole autovetture. La geometria



minima prevista dalla norma per la configurazione proposta per il parcheggio P28 è una lunghezza dello spazio di sosta di 4.90 mt e una larghezza di 3.55mt. Differente invece, è la situazione del primo stallo che per la sua lunghezza di soli 4.60 mt risulta in difetto rispetto al minimo indicato dalla normativa e quindi sarà classificato come stallo per piccole vetture.

3.1 Sistema di evacuazione delle acque

Le acque meteoriche saranno evacuate tramite infiltrazione dalla pavimentazione posata nelle zone di sosta.

3.2 Pavimentazione

Il progetto prevede per l'intera area di parcheggio una pavimentazione in grigliati carrozzabili adatti per una destinazione a parcheggio. Questa tipologia è stata scelta al fine di mantenere la superficie il più possibile permeabile ed evitare un impatto negativo sul paesaggio agricolo circostante.

Oltre alla pavimentazione si procederà anche con la sostituzione di ca. 0.35 mt di terreno esistente per permettere la realizzazione di uno strato di fondazione a garanzia della durabilità e della stabilità dell'intero pacchetto di pavimentazione. La fondazione verrà eseguita mediante la formazione di uno strato di misto granulare 0/45 certificato secondo la norma SN 670 119-NA.

La superficie in grigliati verrà invece posata su uno strato di allettamento in sabbia-pietrisco e con cordoni in calcestruzzo a confinamento degli elementi stessi.

3.3 Segnaletica

Sarà installata e realizzata la necessaria e opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

3.4 Illuminazione

Attualmente l'illuminazione dell'area è garantita solo parzialmente da due candelabri posizionati lungo la strada prima e dopo il parcheggio, il progetto prevede la posa di due ulteriori lampioni ad illuminazione del posteggio nel rispetto delle normative (posteggi pubblici tipo "A" – PKA: P6).

3.5 Gestione pagamenti

Il futuro posteggio sarà a pagamento come tutte le altre aree di sosta del Comune, per il posteggio P28 è prevista la posa di un parchimetro collettivo solare del fornitore Digitalparking. Come per tutti gli altri sarà possibile eseguire il pagamento mediante moneta o tramite l'App Parkingpay, portale che permetterà pure il rilascio degli abbonamenti mensili.



4. Preventivo

| Attività | Totale Fr. |
|---|-------------------|
| Opere da impresario costruttore | 18'000.00 |
| - <i>Installazione di cantiere</i> | |
| - <i>Lavori a regia</i> | |
| - <i>Scarifica materiale</i> | |
| - <i>Strato di fondazione</i> | |
| Opere di pavimentazione | 21'000.00 |
| - <i>Installazione di cantiere</i> | |
| - <i>Lavori a regia</i> | |
| - <i>Posa nuove bordure</i> | |
| - <i>Messa in opera grigliati</i> | |
| Illuminazione pubblica | 14'000.00 |
| - <i>Installazione di cantiere</i> | |
| - <i>Lavori a regia</i> | |
| - <i>Esecuzione bauletto cavi</i> | |
| - <i>Pozzetti e fondazioni</i> | |
| - <i>Candelabri</i> | |
| - <i>Tiraggio cavi, rappezzi, ecc.</i> | |
| Opere di segnaletica | 4'000.00 |
| - <i>Installazione di cantiere</i> | |
| - <i>Lavori a regia</i> | |
| - <i>Esecuzione segnaletica orizzontale</i> | |
| - <i>Esecuzione segnaletica verticale</i> | |
| Gestione pagamenti | 5'500.00 |
| - <i>Fondazione per posa colonna</i> | |
| - <i>Parchimetro collettivo</i> | |
| Subtotale 1 | 62'500.00 |
| Imprevisti e diversi 10% | 6'000.00 |
| Subtotale 2 | 68'500.00 |
| Onorari | 7'000.00 |
| Subtotale 3 | 75'500.00 |
| IVA 7.7% | 5'814.00 |
| Subtotale 4 | 81'314.00 |
| Oneri supplementari | 84'864.00 |
| - <i>Indennità espropriativa (stima con riserva 416.00 fr./m²)</i> | |
| Subtotale 5 | 166'178.00 |
| Arrotondamento | -178.00 |
| TOTALE | 166'000.00 |

5. Autorizzazioni

Il progetto è stato approvato con licenza edilizia del 14 febbraio 2020 (Ris. Mun. n°. 216 del 10.02.2020).



6. Acquisizione bonale mapp. 882 Sezione Cagiallo

La realizzazione del nuovo posteggio comporta l'acquisizione del mappale 287 e del mappale 882 per poter permettere l'accesso a quella che sarà l'area di manovra e di inversione di marcia dei veicoli. Il fondo 882 è un piccolo scorporo di soli 8 m² di proprietà privata.

Con il proprietario è stata intavolata una trattativa bonale per la compravendita che si è conclusa con l'accordo del prezzo di vendita definito in fr. 416.00/m² per un totale di fr. 3'328.00. L'atto notarile a chiusura della trattativa è stato sottoscritto nel corso del mese di dicembre 2020.

7. Trattativa per acquisizione mapp. 287 Sezione Cagiallo

Anche questo mappale è di proprietà privata. Il Municipio ha dato incarico ad un ingegnere peritale di allestire una perizia estimativa del terreno per definirne il valore commerciale. L'esito della perizia ha stabilito che il terreno in esame seppur di natura edificabile non ha modo di essere sfruttato per qualsivoglia edificazione considerando i vincoli di PR quali le distanze dai confini privati e dalla strada. L'unica possibilità di transazione del fondo rimane quindi la cessione degli indici edificatori ai mappali adiacenti o l'unione con uno di essi, in particolare con il mappale soprastante 288. Questa peculiarità ha imposto dei fattori di correzione alla stima peritale la quale ha determinato un valore di fr. 300.00/m².

Sulla scorta dell'esito della perizia il Municipio ha avanzato una proposta alla proprietaria del fondo, ma la trattativa non ha portato a un accordo di tipo bonale. Il Municipio ha quindi conferito incarico ad un legale di attivare la procedura espropriativa per il fondo.

7.1 Procedura espropriativa

Per poter dare avvio alla procedura espropriativa presso il Tribunale delle espropriazioni, il Municipio necessita disporre del credito necessario per l'acquisto del terreno una volta che il tribunale si sarà determinato. Ritenuto il valore di stima stabilito dal perito incaricato dal Comune (fr. 300.00/m²) e l'importo fissato per l'acquisizione del fondo no. 882 (fr. 416.00/m²), si chiede al Consiglio Comunale di poter disporre in via cautelare di un importo corrispondente a quest'ultimo valore di stima (fr. 416.- x 204 m² = fr. 84'864.00). Questo dovrebbe permetterci di far fronte a quella che sarà la decisione del Tribunale, auspicando che l'Autorità giudicante consideri le circostanze descritte e quindi non vada oltre al valore pagato per il fondo confinante e meglio ancora che prenda come parametro l'importo stimato dall'ingegnere peritale incaricato dal Comune.

Qualora il Tribunale delle espropriazioni stabilisse un importo superiore a quello richiesto con il presente Messaggio, il Municipio procederà a adeguare il Messaggio con la richiesta di un eventuale credito suppletorio, diversamente se l'importo definito rispecchiasse quanto stimato



dal perito del Comune, la copertura sarebbe sufficiente per far fronte all'acquisto e il credito qui richiesto sarà utilizzato di conseguenza.

8. Contributi di miglioria

Sulla scorta dell'art. 1 cpv. 2 della Legge sui contributi di miglioria, il Municipio prescinde dal prelievo dei contributi di miglioria per la realizzazione del posteggio di Sarone ritenuto che l'opera sarà finanziata dagli incassi per il pagamento dei posteggi, comprensivi degli abbonamenti che saranno richiesti dai principali beneficiari del posteggio.

Il messaggio è affidato alla Commissione della Gestione per gli aspetti finanziari e alla Commissione Edilizia e Opere pubbliche per gli aspetti tecnici.

A disposizione delle Commissioni, così come durante la seduta del Legislativo per fornirvi ulteriori chiarimenti, vi presentiamo i nostri migliori saluti.

Per il Municipio

Andrea Pellegrinelli, **Sindaco**

Massimiliano Canonica, **Vice Segretario**

Risoluzione municipale n° 1332 del 27 settembre 2021



COMUNE DI CAPRIASCA Consiglio comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale n° 16/2021 concernente la richiesta di un credito di fr. 166'000.00 suddivisi in fr. 81'314.00 per i lavori di realizzazione del nuovo posteggio P28 a Sarone e di fr. 84'686.00 per l'acquisizione del fondo no. 287 RFD Capriasca sezione Cagiallo.

Visti i rapporti:

- della Commissione della Gestione del ...,
- della Commissione Edilizia e Opere pubbliche del

D E C I D E:

1. È concesso un credito di fr. 166'000.00 (IVA 7.7% compresa) per i per i lavori di realizzazione del nuovo posteggio P28 a Sarone e per l'acquisizione del fondo no. 287 RFD Capriasca sezione Cagiallo.
2. La spesa è caricata sul conto investimenti del Comune.
3. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2025.
4. La presente risoluzione è soggetta a ricorso e a domanda di referendum, secondo i termini indicati nel dispositivo esposto agli albi comunali.

Per il Consiglio comunale

XXXXX XXXXX, **Presidente**

Davide Conca, **Segretario**

Tesserete,