



**Rapporto della Commissione della gestione del Comune di Capriasca  
Messaggio municipale no. 16/2015  
concernente la richiesta di un credito complessivo di fr. 518'000.00 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di parte della zona Monda suddiviso in fr. 261'000.00 per la realizzazione della strada, fr. 9'000.00 per la realizzazione delle canalizzazioni e fr. 248'000.00 per la realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile**

Signor Presidente,  
signore e signori Consiglieri comunali,

la Commissione della gestione ha esaminato il Messaggio municipale no. 16/2015 relativo alle opere di urbanizzazione della zona Monda.

Il Piano Regolatore dell'allora Comune di Corticiasca, in seguito alla fusione ripreso dal Comune di Capriasca, prevedeva e prevede tuttora un'ampia zona edificabile in località denominata Monda. Come indicato diffusamente nel Messaggio la predetta zona è già stata oggetto di ben due tentativi di urbanizzazione, entrambi falliti.

La questione dell'urbanizzazione della zona Monda si è ripresentata nuovamente nel 2009, allorché il Consiglio di Stato ha respinto una domanda di costruzione di un proprietario interessato all'edificazione di quattro nuovi insediamenti abitativi su due mappali facenti parte il comparto oggetto del presente Messaggio. Motivo del diniego della licenza di costruzione era la mancata urbanizzazione dei fondi ad opera del Comune e l'impossibilità di provvedere personalmente alla realizzazione di tutte le opere necessarie.

Il Municipio, consapevole del fatto che l'urbanizzazione è un suo compito e di un possibile rischio di espropriazione materiale con conseguente risarcimento dei proprietari colpiti dall'impossibilità di usufruire dei propri fondi edificabili, si è quindi nuovamente chinato sulla necessità di procedere all'urbanizzazione della zona Monda.

Considerato il costo dell'opera intera, inizialmente ipotizzato in circa CHF 3 Mio., e il conseguente importante onere a titolo di contributo di miglioria per i proprietari dei fondi facenti parti della zona Monda, il Municipio ha indetto una riunione con gli stessi proprietari intesa a determinare se vi fosse un reale interesse ad urbanizzare.

Posto come solo il predetto proprietario abbia manifestato la volontà di edificare e quindi la necessità delle opere di urbanizzazione già sancita dal Consiglio di Stato, il Municipio ha giustamente riconsiderato il progetto elaborato dall'allora Comune di Corticiasca.



Concretamente si è quindi rinunciato all'edificazione dell'intera strada di PR, prevedendo un accesso ben più limitato a valle del comparto, con un tratto di strada limitato sino alla particella no. 304. Il nuovo tratto di strada non potrà fungere, anche in futuro, quale collegamento per i fondi sovrastanti.

A mente della Commissione della gestione la scelta del Municipio di procedere, quantomeno parzialmente all'urbanizzazione risulta condivisibile. In effetti la stessa tiene conto delle volontà dei proprietari potenzialmente interessati e d'altro canto dell'obbligo sancito dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio di urbanizzare, scongiurando verosimilmente al contempo ogni rischio di richieste di risarcimento a seguito di una possibile espropriazione materiale da parte dei proprietari oggi interessati alle opere di urbanizzazione.

Va detto come, nella misura in cui i proprietari a monte dovessero in futuro manifestare un interesse ad edificare, potrebbero essere raggiunti tramite un nuovo tratto di strada a monte o soltanto modificando il tratto oggetto del presente messaggio, ciò che oggi non appare una soluzione ottimale, ma comunque inevitabile vista la loro attuale posizione.

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione ammonta a CHF 518'000.00 di cui CHF 248'000.00 per le opere acqua potabile, CHF 9'000.00 per le canalizzazioni e CHF 261'000.00 per la strada.

Il Municipio propone il prelievo di un contributo di miglioria pari al 70% della spesa determinante relativa alla strada e del 30% per l'acquedotto. A tal proposito si rammenta preliminarmente come la legge sui contributi di miglioria dia la possibilità al Comune di prelevare, per la realizzazione della strada, contributi tra un minimo del 70% ed un massimo del 100%.

Del tema dei contributi di miglioramento la Commissione della gestione si era già approfonditamente occupata nell'ambito del messaggio no. 14/2012 relativo ad analoghe opere di urbanizzazione in località Varina a Bigorio, destinate a pochi fondi prossimi alla loro edificazione.

In tale contesto la Commissione della gestione aveva formulato un emendamento al dispositivo di risoluzione chiedendo il prelievo di una percentuale del 90% giacché le opere in questione creavano un rilevante beneficio particolare per alcuni interessati, che si vedevano edificate tutte quelle opere strettamente necessarie per l'edificazione dei propri mappali.

Il caso in esame, vista l'incontestabile similitudine, non può discostarsi dalla prassi proposta dall'allora Commissione della gestione e in seguito approvata dal Consiglio Comunale per la località Varina.



Ne discende che la Commissione della gestione chiede al Consiglio Comunale, con un emendamento al dispositivo, che venga prelevato per la realizzazione della strada un contributo di miglioria del 90%. La ripartizione del contributo dovrà considerare ed eventualmente differenziare i reali benefici tra i pochi fondi interessati dal nuovo tratto di strada.

Equo appare per contro il contributo di costruzione pari al 30% proposto dal Municipio per l'acquedotto.

Considerato quanto precede, in caso di approvazione dell'emendamento postulato da questa Commissione, il costo a carico del Comune passerebbe dai CHF 260'900.00 indicati nel Messaggio municipale a CHF 208'700.00, mentre i contributi di miglioria salirebbero a CHF 309'300.00.

In conclusione, ritenuto quanto precede, la Commissione della Gestione invita il lodevole Consiglio Comunale a voler deliberare favorevolmente sul MM 16/2015, ad eccezione della cifra n. 6 che viene così riformulata:

*6. L'opera è finanziata con i contributi di miglioria e i contributi di costruzione. La percentuale di prelievo dei contributi di miglioria sulle opere stradali e sulla rete di distribuzione dell'acqua potabile sono del 90% e rispettivamente del 30% sulla spesa determinante, tenuto conto di quanto precisato nel Messaggio municipale, parte integrante della decisione adottata.*

Tesserete, 21 settembre 2015

La Commissione della gestione

~~Gianantonio Baffelli (Presidente)~~

~~Remo Canonica~~

Maurizio Cattaneo

Olivier Ferrari (Relatore)

Alessio Lo Cicero

Mathieu Moggi

~~Lorenza Ponti Broggin~~

Marco Quadri

~~Manuela Varini~~

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_