

**MESSAGGIO NO. 107 /2012**

**RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 796'000.-- PER LA COSTRUZIONE DI UN POSTEGGIO PUBBLICO A PAGAMENTO, LA REALIZZAZIONE DI UNA PIAZZA PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI E L'ADATTAMENTO DELLA CANALIZZAZIONE COMUNALE IN VIA PAOLO TORRIANI (MAPPALE N. 2385 RFD/Ds N. 3496)**

---

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,  
Signori Presidente e Consiglieri,

**PREMESSA**

Codesto Lodevole Consiglio comunale, con risoluzione del 1° marzo 2010, ha approvato il MM n. 31 /2010 concernente la sottoscrizione di un contratto di diritto di superficie a favore della Città di Mendrisio per la costruzione di un posteggio pubblico e la realizzazione di una piazza per il deposito di rifiuti al mappale n. 2385 RFD Mendrisio in Via Paolo Torriani, di proprietà della Fondazione Paolo Torriani per minorenni di Mendrisio.

Il contratto di costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente è stato iscritto a Registro Fondiario in data 6 dicembre 2011.

A decorrere dalla predetta data, a carico del mappale n. 2385 RFD Mendrisio grava il diritto di superficie n. 3496 a favore della Città di Mendrisio per la realizzazione di un posteggio pubblico così come previsto dal Piano regolatore comunale in vigore.

**PROGETTO – GIUSTIFICAZIONE POSTEGGI - PREVENTIVO**

**PROGETTO**

Il Municipio, con risoluzione n. 4370 del 7 dicembre 2010 e per un importo di circa Fr. 30'000.--, ha conferito un mandato ad uno studio d'ingegneria di Mendrisio per l'elaborazione del progetto definitivo relativo alla costruzione del posteggio, alla realizzazione di una piazza per il deposito dei rifiuti e adattamento della canalizzazione.

Il progetto prevede la realizzazione di **38 nuovi posteggi pubblici**, di cui due riservati agli invalidi. Sono pure previsti diversi posteggi VEL, tramite la predisposizione (elettrificazione prese) estensibili a seconda della domanda effettiva.

Sulla confinante particella n. 2543 RFD Mendrisio, sempre di proprietà comunale, esistono già 29 stalli così suddivisi nella loro assegnazione:

- 6 posteggi coperti (box-garage) in locazione/abbonamento;
- 8 posteggi scoperti in locazione/abbonamento;
- 15 posteggi in zona blu di cui 10 agevolati.



Per il nuovo posteggio di cui al mappale n. 2385 RFD Mendrisio, viste le assegnazioni conferite sulla particella confinante, il Municipio propone inizialmente la seguente regolamentazione avviando per il momento alla posa di parchimetri:

- 2 posteggi a favore invalidi;
- 27 posteggi in locazione/abbonamento;
- 9 posteggi in zona blu con possibilità di agevolazione.

Durante i lavori di costruzione verranno comunque predisposte le necessarie fondazioni/sottostrutture per un possibile futuro allacciamento del posteggio agli impianti di gestione (parchimetro/cassa) e alla conseguente messa in rete con gli altri posteggi pubblici della Città.

Oltre al posteggio auto vero e proprio, il progetto prevede la realizzazione di:

- un posteggio per biciclette e motocicli (copertura leggera);
- un'area per la raccolta separata dei rifiuti;
- tre nuovi contenitori interrati RSU;
- una rampa pedonale di collegamento con pendenza 10% (non adatta ai disabili) tra Via Paolo Torriani e il sentiero del parco di Villa Foresta;
- un adattamento della canalizzazione esistente, che andrebbe comunque sostituita in base al PGS in elaborazione.

L'accesso al posteggio per automobili, motocicli e biciclette sarà possibile solo da Via Paolo Torriani.

Il parcheggio per le automobili avrà una dimensione di ca. 1000 mq mentre quello per le biciclette e i motocicli avrà una dimensione di ca. 20 mq.

La pavimentazione sarà realizzata in miscela bituminosa e risulterà composta da:

- strato d'usura AC 8 N 30 mm;
- strato di base AC T 22 N 70 mm.

La pavimentazione presenterà una pendenza del 2,5% in direzione trasversale e una pendenza variabile dall'1,5% al 2,15% in direzione longitudinale per permettere di raccogliere le acque meteoriche in apposite canalette e di immetterle tramite un pozzetto alla canalizzazione comunale.

Sul lato adiacente a Via P. Torriani verrà realizzato un muro in cemento armato che permetterà di separare il parcheggio delle automobili da quello delle biciclette, recuperando così un leggero dislivello.

Lungo i tre lati del parcheggio non direttamente affacciati su Via Paolo Torriani verranno riprofilate le scarpate esistenti per realizzare delle zone verdi; verrà costruito un muro in cemento armato che permetterà la formazione di una rampa che consente l'accesso su Via alla Torre.

Infine, saranno posizionati dei contenitori per la raccolta differenziata di vetro, PET, alluminio e batterie. Verranno anche introdotti 3 contenitori interrati RSU da 5 metri cubi ciascuno.

Nel corso del mese di febbraio 2012 è stata pubblicata la relativa domanda di costruzione e, durante il periodo di pubblicazione, non sono state interposte opposizioni da parte di terzi.



## GIUSTIFICAZIONE POSTEGGI

Il PR comunale prevede sul mappale n. 2385 RFD Mendrisio e sul confinante mappale n. 2453 RFD Mendrisio, di proprietà comunale, il vincolo di realizzazione di 70 posteggi ad uso pubblico.

I 38 stalli previsti dal nuovo progetto, sommati ai 29 esistenti all'interno del confinante sedime, permettono di raggiungere il totale di ca. 70 posteggi.

Il documento Piano dello stazionamento delle zone centrali – PSZC sottoposto dalla CRTM e dal Cantone messo in consultazione a fine dicembre 2010 a tutti i Comuni del Mendrisiotto per una loro presa di posizione, considera correttamente questo posteggio nei posteggi pubblici previsti a PR.

Il PSZC conferma che tutti i posteggi pubblici previsti nel PR di Mendrisio per un totale di poco meno di 1'400 posteggi sono ampiamente giustificati dal fabbisogno complessivo.

In base ai dati dello stesso PSZC, i nuovi 38 posteggi contribuiscono a ridurre leggermente il deficit dei comparti nucleo e collina (settore est delimitato da Via Turconi).

Conformemente al PSZC l'Esecutivo propone, infine, l'introduzione di una tassa di stazionamento avviando inizialmente alla posa di parchimetri e prediligendo l'assegnazione in locazione (abbonamenti) e la concessione di agevolazioni (zona blu).

## PREVENTIVO

Il preventivo elaborato sulla base del progetto definitivo, con precisione +/- 10%, presenta un costo complessivo, così suddiviso:

Posteggio compresi illuminazione, rampa e biciclette/motocicli	Fr. 551'000.--
Area raccolta separata e contenitori RSU	Fr. 77'000.--
Adattamento canalizzazione - opere PGS *)	Fr. 44'000.--
Imprevisti, Progettazione e DL	Fr. 65'000.--
Totale (senza IVA)	Fr. 737'000.--
IVA 8% (arrotondamento)	Fr. 59'000.--
<b>Totale opera</b>	<b><u>Fr. 796'000.--</u></b>

\*) Non è compreso il costo dello spostamento di condotte AIM (comutate separatamente)

Il Piano Finanziario (PF) ed il Piano delle Opere Prioritarie (POP) per la sistemazione del posteggio, senza la piazza rifiuti e l'adattamento della canalizzazione, prevedono una spesa di Fr. 500'000.--.

Il costo del solo posteggio, compresi oneri di progettazione, imprevisti e IVA, risulta di ca. Fr. 653'000.--.

In caso di approvazione del credito, il PF verrà dunque aggiornato di conseguenza.

Le opere del genio civile, conformemente ai disposti dell'art. 158 LOC e dell'art. 12 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni, sono ammortizzate con un tasso minimo del 10%. Per le opere di canalizzazione (costo complessivo di ca. Fr. 51'900.-- compresi progettazione, DL, imprevisti e IVA) ai sensi dell'art. 158 cpv 3 e dell'art. 14 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni prevede, invece, un tasso d'ammortamento fra il 2.5% e il 3.5%.



Pertanto gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento relativo al posteggio ammontano a **Fr. 52'100.--** così ripartiti:

- per le opere del genio civile l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 10% e ammonta a ca. Fr. 74'400.--, l'ammortamento medio annuo assomma quindi a Fr. 37'200.-- (tasso 5% lineare su Fr. 744'100.--);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito complessivo ammontano a Fr. 14'900.-- (tasso 4%).

Per contro gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento relativo alla canalizzazione comunale assommano a **Fr. 2'600.--** così ripartiti:

- l'ammortamento amministrativo lineare sulla canalizzazione è invece del 3% e ammonta quindi a Fr. 1'560.--;
- gli interessi passivi sul capitale medio investito complessivo ammontano a Fr. 1'040.-- (tasso 4%).

Per una valutazione dei possibili introiti del nuovo posteggio a pagamento si è ipotizzato un incasso mensile medio di Fr. 70.-- su (abbonamenti e facilitazioni zona blu).

L'indotto del nuovo sistema a pagamento del posteggio pubblico dovrebbe comportare entrate annue lorde per un totale di ca. Fr. 27'000.--.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

### **R I S O L V E R E**

- 1. È approvato il progetto ed il preventivo di spesa concernente la costruzione al mappale n. 2385 RFD Mendrisio in Via Paolo Torriani (DS n. 3496) di un posteggio pubblico a pagamento, di una piazza raccolta rifiuti e adattamento alla canalizzazione comunale.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 796'000.-- per la realizzazione dell'opera e più precisamente:**
  - Fr. 744'100.-- per la realizzazione del posteggio;
  - Fr. 51'900.-- per la realizzazione della canalizzazione comunale.
- 3. Le spese verranno registrate a consuntivo nel conto degli investimenti, voce n. 501 "Opere del genio civile".**
- 4. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2013.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:

*Lic.oec.HSG C.Croci*

Il Segretario:

*Lic.Rer.Pol. M.Demenga*

**Allegata:** Planimetria 1:200