

MESSAGGIO NO. 79 /2011

RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 350'000.-- PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MIGLIORIA OCCORRENTI AI MOLI PUBBLICI E AL LUNGOLAGO DEL QUARTIERE DI CAPOLAGO – APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO COMUNALE PER L'UTILIZZO DEI MOLI PUBBLICI E DEGLI ATTRACCHI PER NATANTI

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

Con il presente Messaggio vi sottoponiamo per approvazione la richiesta di un credito di Fr. 350'000.-- per le opere di manutenzione straordinaria e di miglioria occorrenti ai due moli pubblici del Quartiere di Capolago, rispettivamente la proposta di nuovo Regolamento comunale per l'utilizzo dei moli e degli attracchi per natanti. I dispositivi del Messaggio sono, tuttavia, presentati separatamente.

1. RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 350'000.-- PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MIGLIORIA AI MOLI PUBBLICI DEL QUARTIERE DI CAPOLAGO

PREMESSA

L'Ufficio tecnico comunale è stato incaricato di verificare e coordinare gli interventi di sistemazione e di miglioria occorrenti ai moli comunali ubicati in zona "Lüera" e "Prato alla Maga" del Quartiere di Capolago, compreso il lungolago "Napoleone Bonaparte".

Alfine di poter concertare gli interventi di manutenzione straordinaria e di messa in sicurezza dei due moli di proprietà della Città di Mendrisio, in data 26 febbraio 2010, è stato esperito un incontro/sopralluogo in presenza dei rappresentanti dei seguenti servizi cantonali e comunali interessati:

- Ufficio cantonale della pianificazione locale;
- Ufficio cantonale del demanio;
- Ufficio cantonale della caccia e della pesca;
- Consorzio arginature del medio Mendrisiotto;
- Polizia comunale Mendrisio;
- Aziende Industriali Mendrisio.

SITUAZIONE ATTUALE

Molo "Prato alla Maga" – mappale n. 598 RFD Mendrisio /Sezione Capolago

Il molo comunale ubicato in zona "Prato alla Maga" dispone attualmente di 18 attracchi/posti barca. L'ubicazione del molo rispetto alle correnti del fiume Laveggio e quindi del lago favorisce il deposito di importanti quantitativi di materiale (legname, terra, rifiuti...) che, depositandosi fra i binari degli attracchi, non agevola e a volte addirittura impedisce le operazioni di messa in acqua e di recupero delle barche. Questo fenomeno diminuisce drasticamente l'altezza di pescaggio dei natanti.

L'illuminazione del molo risulta precaria e necessita di un intervento di risanamento.



Molo "Lüera" – mappali n.ri 405 e 524 RFD Mendrisio /Sezione Capolago

Il molo comunale ubicato in zona "Lüera" dispone di 28 attracchi/posti barca. L'attuale sistema degli attracchi a rulli non risulta adatto e funzionale per il recupero a riva dei natanti. I rulli si guastano molto facilmente, si staccano finendo nel lago, sono difficili da reperire, onerosi in manutenzione e causano non pochi problemi di sicurezza durante la messa in acqua delle imbarcazioni. A più riprese, data la sporgenza dei rulli, si sono verificati ferimenti ai danni dei proprietari delle barche.

La rampa di accesso al lago, che per un errore durante la fase di realizzazione iniziale, non è sufficientemente larga in corrispondenza dell'entrata in acqua, attualmente risulta inutilizzabile.

Il muro frangionda, posto sul fronte lago ed avente un'altezza di circa 2 ml dalla superficie dell'acqua e regolarmente utilizzato dai pescatori della zona, è sprovvisto di qualsiasi misura anticaduta.

L'entrata del molo, parte situata a lago, necessita di opere di protezione alfine di scongiurare che le imbarcazioni stazionate alla fine di muro frangionda possano affondare in caso di forti correnti.

L'illuminazione pubblica risulta precaria e necessita di un intervento strutturale e di risanamento.

Lungolago "Napoleone Bonaparte"

Durante un'immersione eseguita nel corso del mese di settembre 2009 dalla Società di Salvataggio del Mendrisiotto, è stato appurato un importante dilavamento della fondazione del muro di sostegno del lungolago "Napoleone Bonaparte". Il dilavamento ha causato un asporto di materiale su un fronte di circa 10 ml e per una profondità di circa 1 ml verso l'interno. Attualmente il muro non presenta cedimenti di rilievo poiché la struttura massiccia lavora come una trave portante, ma il fronte dilavato si amplia sempre più e con il passare del tempo potrebbe causare cedimenti di terreno nella retrostante passeggiata.

PROPOSTE D'INTERVENTO

Molo "Prato alla Maga"

Per evitare che il deposito di materiale fra i binari generi la diminuzione dell'altezza di pescaggio è stato inizialmente ipotizzato un prolungamento a lago dell'argine destro del fiume Laveggio. L'intervento avrebbe favorito una maggiore protezione del molo in quanto il materiale proveniente dalle piene del fiume si sarebbe depositato più al largo. Per ragioni tecniche questa soluzione non ha trovato il consenso dei competenti servizi cantonali. Una soluzione intermedia che possa comunque favorire il recupero a riva delle barche risulta quella di abbassare il livello del fondo di almeno 50 cm e di procedere al prolungamento dei binari.

L'attuale sistema di recupero manuale dei natanti, visto anche l'aumento dell'inclinazione dei binari atto a migliorare l'altezza di pescaggio, verrà sostituito e quindi nettamente migliorato con l'elettrificazione di tutti gli attracchi. Parallelamente verrà pure potenziata l'illuminazione pubblica del molo.



Molo "Lüera"

Per il molo "Lüera" si propone la sostituzione di alcuni attracchi attualmente muniti di rulli con dei carrelli a binario come quelli presenti al molo "Prato alla Maga". Questa modifica comporta comunque la rinuncia a due posti barca dato il maggior ingombro dei nuovi binari.

La rampa di accesso in cemento dovrà essere allargata uniformemente fino a raggiungere la larghezza di partenza così da permetterne un suo uso funzionale (bordo superiore del molo).

Anche per questo molo si prevede l'elettrificazione degli attracchi esistenti ed il miglioramento dell'illuminazione pubblica.

Per garantire la sicurezza degli utenti (pescatori) che utilizzano il muro frangionda in pietra posto fronte lago, su indicazione dei competenti servizi cantonali, si propone di risanare il bordo del muro e di avviare alla messa in opera di uno specifico parapetto di protezione a favore della posa di un cancello d'entrata munito di una segnaletica indicante il pericolo per coloro che lo oltrepassano e la sistemazione globale della superficie del muro che presenta parecchie asperità.

La parte iniziale del muro, sino al raggiungimento del previsto cancello, sarà comunque dotata di un'apposita protezione (recinzione).

Per quanto concerne la messa in sicurezza dei natanti stazionati alla fine del muro e per evitare conseguenti danneggiamenti agli ancoraggi, si ritiene necessaria la posa di una parete frangionda al termine del muro a lago.

La struttura dovrà essere in metallo con un tamponamento in legno, questo per evitare che le onde producano emissioni foniche moleste.

Lungolago "Napoleone Bonaparte"

Il consolidamento della fondazione del muro di sostegno del lungolago deve essere effettuato colmando le cavità subacquee con cemento, così da arrestare il fenomeno di dilavamento e permettere al muro di appoggiarsi nuovamente al fondale.

Riassunto tipologia interventi

Lavori di manutenzione ordinaria

- sistemazione del bordo superiore del muro frangionda al molo "Lüera".

Lavori di manutenzione straordinaria

- dragaggio del fondo della riva al molo "Prato alla Maga" di circa 50 cm per 5 ml verso il lago su tutto il fronte del molo, in modo da abbassare l'appoggio dei binari e aumentare così l'altezza di pescaggio;
- sistemazione e prolungamento delle rampe di carico delle barche al molo "Prato alla Maga";
- sostituzione degli attuali attracchi a rulli con quelli a binario al molo "Lüera";
- dimensionamento (allargamento) della rampa di accesso a lago al molo "Lüera";
- risanamento della fondazione del muro del lungolago "Napoleone Bonaparte".



Lavori di miglioria

- predisposizione/posa allacciamenti elettrici su ogni singolo attracco di entrambi i moli;
- potenziamento dell'illuminazione pubblica di entrambi i moli.

Interventi di messa in sicurezza

- posa di un cancello all'entrata del muro frangionda al molo "Lüera" con un cartello di avviso "pericolo di caduta" rispettivamente la posa di una recinzione sulla parte iniziale;
- posa di una parete frangionda prefabbricata a protezione dei natanti posti al molo "Lüera".

PREVENTIVO DI SPESA

Per quantificare i costi degli interventi descritti sono stati esperiti dei sopralluoghi con le aziende che eseguono regolarmente o hanno già collaborato in passato alla manutenzione delle infrastrutture in oggetto. Dai preventivi raccolti si riporta quanto segue:

<u>Lavori di manutenzione ordinaria</u>	<u>importo/CHF</u>
Sistemazione del bordo superiore del muro frangionda al molo "Lüera"	Fr. 3'500.00

Lavori di manutenzione straordinaria

Dragaggio del fondo della riva al molo "Prato alla Maga"	Fr. 12'000.00
Sistemazione e prolungo delle rampe di carico delle barche al molo "Prato alla Maga"	Fr. 21'000.00
Sostituzione attracchi a rulli con quelli a binario al molo "Lüera"	Fr. 73'000.00
Sistemazione della rampa di accesso a lago al molo "Lüera"	Fr. 4'500.00
Risanamento fondazione del muro del lungolago "Napoleone Bonaparte"	Fr. 140'000.00

Lavori di miglioria

Predisposizione allacciamenti elettrici di entrambi i moli	Fr. 45'000.00
Potenziamento illuminazione su entrambi i moli	Fr. 35'000.00

Interventi di messa in sicurezza

Posa cancello al molo "Lüera" con cartello "pericolo di caduta"	Fr. 4'000.00
Posa parete frangionda al molo "Lüera"	Fr. 12'000.00

Totale credito investimento (IVA inclusa) Fr. 350'000.00
 =====



PROGRAMMA LAVORI

Il programma lavori, una volta esperite le necessarie procedure autorizzative (domande di costruzione, gare d'appalto nel rispetto della Legge sulle commesse pubbliche), dovrebbe rispettare le seguenti scadenze:

Interventi previsti nel 2011

- sistemazione del bordo superiore del muro frangionda al molo "Lüera";
- dragaggio del fondo della riva al molo "Prato alla Maga";
- sistemazione e prolungo delle rampe di carico delle barche al molo "Prato alla Maga";
- sistemazione della rampa di accesso a lago al molo "Lüera";
- posa di un cancello al molo Lüera con cartello/avviso "pericolo di caduta" e posa recinzione sulla parte iniziale;
- posa di una parete frangionda al molo "Lüera";
- sostituzione degli attuali attracchi a rulli con quelli a binario al molo "Lüera";
- predisposizione/posa allacciamenti elettrici su ogni singolo attracco di entrambi i moli.

Interventi da eseguire nel 2012

- risanamento della fondazione del muro del lungolago "Napoleone Bonaparte";
- potenziamento dell'illuminazione su entrambi i moli.

FINANZIAMENTO E ONERI FINANZIARI

Il costo dell'opera sarà interamente a carico della Città di Mendrisio. In effetti, trattandosi di interventi di manutenzione e di messa in sicurezza, le stesse non rispondono al requisito di presunzione di un vantaggio particolare e pertanto non vi sono i presupposti legali per imporre i contributi di miglioria.

Il Piano finanziario (PF) 2011-2017 non contempla l'investimento oggetto del presente Messaggio. L'approvazione del credito comporterà un aggiornamento del PF per gli anni 2011 (Fr. 175'000.--) e 2012 (Fr. 175'000.--).

Gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento ammontano a Fr. 24'500.--:

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 10% e ammonta a Fr. 35'000.--, per contro, l'ammortamento medio annuo assomma a Fr. 17'500.-- (tasso 5% lineare);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a Fr. 7'000.--¹.

¹ Tasso d'interesse applicato 4%.



2. REVISIONE GENERALE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'UTILIZZO DEI MOLI PUBBLICI E DEGLI ATTRACCHI PER NATANTI DELLA CITTÀ DI MENDRISIO /QUARTIERE CAPOLAGO

Gli interventi di manutenzione straordinaria e di miglioria impongono un revisione generale del Regolamento comunale per l'utilizzo dei moli pubblici e degli attracchi per natanti del Quartiere di Capolago, adottato in data 28.8.1997 dal precedente Comune, sia per quanto concerne gli aspetti gestionali/tecnici, come per quelli tariffari.

La proposta di revisione oggetto del presente Messaggio risulta in sintonia con i contenuti delle principali regolamentazioni in vigore presso altri Comuni interessati da simili infrastrutture.

La proposta di ristrutturazione dei moli, oltre che a migliorare la funzionalità dei singoli attracchi e delle relative attrezzature, determina la possibilità di estendere, ad una tipologia più ampia e differenziata di utenza, la locazione degli attracchi con conseguente aumento della redditività. In effetti, attualmente è data la possibilità di stazionare unicamente barche con dimensioni di cm 180 di larghezza e cm 400/600 di lunghezza. Mentre il risanamento dei moli permetterà di accogliere anche imbarcazioni con dimensioni e potenze superiori.

Una volta ultimati i lavori di ristrutturazione e miglioria, sarà data la seguente nuova disponibilità e tipologia di attracchi:

Porto "Lüera"

Particella n. 524 RFD Mendrisio /Sezione Capolago – attracco in acqua

2 posti per natanti a remi, a vela e/o con motore fino a 9 CV; dimensioni massime: larghezza cm 180 lunghezza cm 400;

9 posti per natanti a remi, a vela e/o con motore fino a 9 CV; dimensioni massime: larghezza cm 180 lunghezza cm 600.

Particella n. 405 RFD Mendrisio /Sezione Capolago – attracco fuori acqua

4 posti per natanti a remi, a vela e/o con motore fino a 9 CV; dimensioni massime: larghezza cm 180 lunghezza cm 600;

12 posti per natanti a remi, a vela e/o con motore fino a 25 CV; dimensioni massime: larghezza cm 200 lunghezza cm 700.

Molo "Prati alla Maga" – particella n. 598 RFD Mendrisio /Sezione Capolago

11 posti per natanti a remi, a vela e/o con motore fino a 25 CV; dimensioni massime: larghezza cm 200 lunghezza cm 700;

5 posti per natanti a motore potenza da 26 CV; dimensioni massime: larghezza cm 250 lunghezza cm 700.



Il Regolamento attualmente in vigore, conseguentemente alle modifiche strutturali che verranno apportate ai due moli, viene dunque adeguato e modificato per quanto attiene:

- le dimensioni e le potenze in CV dei natanti con possibilità di attracco;
- la differenziazione ulteriore delle tariffe applicabili per proprietari domiciliati e per proprietari residenti fuori Comune;
- le norme per l'utilizzo delle attrezzature presenti presso i due moli;
- le norme relative ai termini di disdetta (rimborso tassa annuale);
- le indicazioni circa la facoltà di revoca della concessione;
- le sanzioni pecuniarie sino ad un importo massimo di Fr. 10'000.-- per inosservanza delle norme contenute nel regolamento comunale;
- la norma transitoria per gli attuali utenti (tariffa limitata per un periodo di 4 anni).

Tasse d'uso

Il piano di occupazione attuale dei due moli, con l'applicazione delle tasse d'uso fissate nell'ordinanza municipale in vigore, genera oggi un introito annuo per locazione di circa Fr. 40'000.--.

Di seguito vi sottoponiamo le tabelle di raffronto fra le tasse applicate attualmente, le tasse che verranno applicate agli attuali locatori nel periodo transitorio previsto dal nuovo Regolamento e la proposta di tasse che verranno applicate a nuovi eventuali locatori (dal 1.1.2012) e agli attuali locatori (dal 1.1.2016).

Attracchi per natanti in acqua				
Dimensioni (in cm) e potenza natante	Tasse annue in vigore	Tasse annue per periodo transitorio (1.1.2012/31.12.2015) (art. 24 nuovo Regolamento)	Fascia tariffale in base al nuovo Regolamento	Tasse annue in base alla nuova Ordinanza municipale
180 x 400 motore fino a 9 CV	240.--	250.--	da 200.-- a 400.-- da 300.-- a 500.--	300.-- domiciliato 400.-- non domiciliato
180 x 600 motore fino a 9 CV	480.--	500.--	da 400.-- a 700.-- da 600.-- a 900.--	550.-- domiciliato 800.-- non domiciliato

Natanti fuori acqua				
Dimensioni (in cm) e potenza natante	Tasse annue in vigore	Tasse annue per periodo transitorio (1.1.2012/31.12.2015) (art. 24 nuovo Regolamento)	Fascia tariffale in base al nuovo Regolamento	Tasse annue in base alla nuova Ordinanza municipale
180 x 600 motore fino a 9 CV	850.--	950.--	da 900.-- a 1'300.-- da 1'300.-- a 1'600.--	1'050.-- domiciliato 1'400.-- non domiciliato
200 x 700 motore fino a 9 CV	-	-	da 1'100.-- a 1'500.-- da 1'500.-- a 1'900.--	1'200.-- domiciliato 1'600.-- non domiciliato
200 x 700 motore da 9 a 25 CV	-	-	da 1'500.-- a 1'900.-- da 1'900.-- a 2'300.--	1'600.-- domiciliato 2'000.-- non domiciliato
250 x 700 motore da 26 CV	-	-	da 1'900.-- a 2'500.-- da 2'500.-- a 3'100.--	2'000.-- domiciliato 2'600.-- non domiciliato

L'adeguamento generale delle tasse d'uso è giustificato dalla spesa necessaria per la messa in opera delle migliorie e per il conseguente aumento degli oneri di manutenzione ordinaria.



Le tasse d'uso a carico degli attuali locatori, a decorrere dal 1. dicembre 2012 e per un periodo di 4 anni (31 dicembre 2015), sarà minimo e comunque giustificato dalle importanti migliorie che verranno apportate alle strutture. Per eventuali nuovi subentri durante il periodo transitorio, verranno applicate le nuove tariffe annuali dal nuovo Regolamento, così come pure in caso di cambiamento di natante (con dimensione e potenza superiore) da parte degli attuali locatori.

Le nuove possibilità di stazionamento, conseguenti alla riorganizzazione degli spazi, ha richiesto una diversificazione delle tariffe annue ed una differenziazione delle stesse a dipendenza se i locatori sono domiciliati o meno nella Città di Mendrisio.

I contenuti e le richieste del presente Messaggio sono state sottoposte in data 28 febbraio 2011 alla Commissione di Quartiere di Capolago la quale ha espresso pieno parere favorevole.

APPROVAZIONE DI UN CREDITO DI FR. 350'000.-- PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MIGLIORIA OCCORRENTI AI MOLI PUBBLICI E AL LUNGOLAGO DEL QUARTIERE DI CAPOLAGO

Sulla base di quanto sopra e facendo riferimento alla documentazione presentata, il Municipio confida nell'approvazione del credito di Fr. 350'000.-- per opere di manutenzione straordinaria e miglioria occorrenti ai moli pubblici e al lungolago del Quartiere di Capolago da parte di codesto On.do Consiglio comunale.

Restiamo 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 preventivo di spesa per le opere di manutenzione straordinaria e di miglioria occorrenti ai moli pubblici in zona "Lüera" e "Prato alla Maga" e al lungolago "Napoleone Bonaparte" nel Quartiere di Capolago.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 350'000.-- per il relativo finanziamento.**
- 3. La spesa sarà registrata alla gestione Investimenti, voce contabile no. "501 Ristrutturazione moli Quartiere Capolago".**
- 4. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2012.**

Il Messaggio viene demandato all'esame delle Commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche.



APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'UTILIZZO DEI MOLI PUBBLICI E DEGLI ATTRACCHI PER NATANTI DELLA CITTÀ DI MENDRISIO /QUARTIERE CAPOLAGO

Sulla base di quanto sopra e facendo riferimento alla documentazione presentata, il Municipio confida pure nell'approvazione del Regolamento comunale per l'utilizzo dei moli pubblici e degli attracchi per natanti della Città di Mendrisio /Quartiere Capolago da parte di codesto On.do Consiglio comunale.

Restiamo 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 nuovo Regolamento comunale per l'utilizzo dei moli pubblici e degli attracchi per natanti della Città di Mendrisio /Quartiere Capolago e meglio come al testo allegato e parte integrante del presente Messaggio municipale.**
- 2. Il Regolamento entra in vigore al momento dell'avvenuta approvazione da parte del Consiglio di Stato ai sensi dell'articolo 188 LOC.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione delle Petizioni.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:

Lic.oec.HSG C.Croci

Il Segretario:

Lic.Rer.Pol. M.Demenga