



Ris. mun. 16187 del 6 aprile 2021

30 aprile 2021

MM N. 04 /2021

Richiesta di un credito di costruzione di CHF 890'000.--
per la formazione di un posteggio e dei relativi
collegamenti pedonali nel nucleo di Ligornetto

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

con il presente Messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di credito per la formazione di un posteggio e dei relativi collegamenti pedonali nel nucleo del Quartiere di Ligornetto.

1. INTRODUZIONE

Contestualmente all'elaborazione del Piano particolareggiato del nucleo di Ligornetto, un approfondimento promosso dall'ex Municipio di Ligornetto aveva dimostrato un deficit di 40 posti auto per il comparto "nucleo est" di Ligornetto.

Un vincolo di posteggio della capacità di 15 posti auto era stato quindi posto sul mappale n. 108 RFD Ligornetto (ora mappale n. 1948 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto) sulla base di un concetto di equa distribuzione delle aree di posteggio nelle immediate adiacenze del nucleo storico, ad uso dei differenti isolati.

Sempre secondo il Piano regolatore, la formazione del posteggio avrebbe però dovuto attendere l'edificazione della palazzina privata ubicata sullo stesso mappale, che nel frattempo è stata realizzata.

Tale vincolo pianificatorio è stato approvato definitivamente, a seguito di una procedura ricorsuale, in data 24.06.2014 (Ris. Gov. n. 3037).

La formazione del posteggio è però anche e soprattutto l'occasione per procedere alla realizzazione di importanti percorsi pedonali che costituiscono un camminamento sicuro e separato dal traffico di "circonvallazione" del nucleo, in alternativa al passaggio da Via Cantun Sota. Questo nuovo percorso garantisce anche un percorso casa-scuola in totale sicurezza.

Il presente Messaggio presenta la richiesta di credito necessario per l'acquisto del mappale come pure per la costruzione del posteggio e dei collegamenti pedonali.

La tematica è presentata secondo il seguente indice:

1.	INTRODUZIONE	1
2.	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	2
2.1	Contesto	2
2.2	Corrispondenza con il Piano Regolatore	3
2.3	Giustificazione e obiettivi	3
2.4	Descrizione del progetto – Posteggio.....	4
2.5	Descrizione del progetto – Percorsi pedonali.....	6
2.6	Illuminazione stradale-pedonale	7
2.7	Acquisizione fondi per il posteggio e per i collegamenti pedonali	7
2.8	Procedura di approvazione e tempi esecutivi.....	8
3.	PREVENTIVO DI SPESA	9
4.	PRELIEVO CONTRIBUTI DI MIGLIORIA	10
5.	ONERI FINANZIARI	10

2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

2.1 Contesto

Il posteggio è ubicato a sud-est del nucleo di Ligornetto sul fondo n. 1948 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto.

L'accesso veicolare al posteggio avviene da Via Cantun Sota / Via Eugenio Bernasconi, attraverso i fondi n.ri 77, 108 e 1948 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto.

I collegamenti pedonali interessano i fondi:

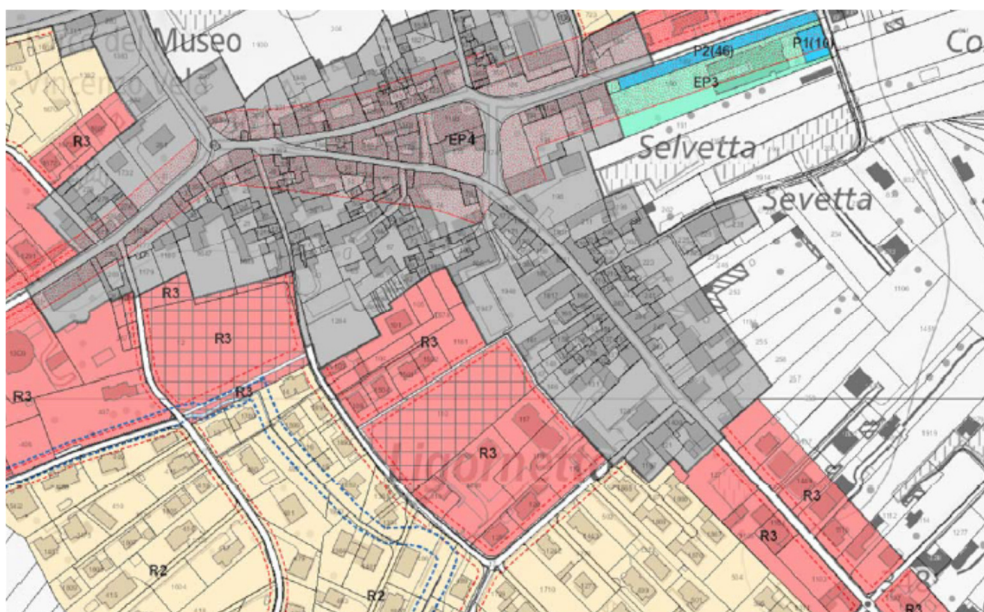
- n. 12 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto: collegamento tra Via Girivell e Via Piffaretti;
- n. 110 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto: collegamento tra il futuro posteggio e Via Piffaretti;
- n.ri 110 RFD, 117 RFD e 118 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto: collegamento tra il futuro posteggio e il posteggio dell'ex Casa comunale.

Nella figura sottostante è illustrato il comparto interessato dagli interventi.



2.2 Corrispondenza con il Piano Regolatore

L'area oggetto di intervento (mappali n.ri 77, 1947 e 1948 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto) si trova in "Zona PPNV", cioè il Piano particolareggiato nel nucleo villaggio. I nuovi percorsi pedonali sono invece previsti sui mappali n.ri 110, 117 e 118 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto, tutti in zona R3 "Residenziale semintensiva".



Estratto del Piano delle zone dell'area oggetto di intervento nel Quartiere di Ligornetto

2.3 Giustificazione e obiettivi

La formazione di 14 nuovi posteggi permette parzialmente di far fronte al deficit di posteggi al servizio del nucleo, l'ammancio di posteggi era stato individuato da un approfondimento esperito dallo Studio dell'Ing. Allievi eseguito contestualmente alla revisione del Piano particolareggiato del nucleo di Ligornetto.

Il suddetto approfondimento mostrava che l'insufficienza di stalli ammontava a 40 posti auto per il solo comparto "nucleo est". La carenza di posteggi a servizio del nucleo è tuttora attuale ed è stata confermata dalla Polizia comunale.

La formazione del posteggio permette la contemporanea realizzazione di alcuni percorsi pedonali, quale valida alternativa rispetto al passaggio sulle strade, molto trafficate e senza marciapiedi, del nucleo (Canton Sott e Canton Sora). I nuovi percorsi pedonali permetterebbero di porre in totale sicurezza gli utenti deboli della strada (pedoni) e in particolare dei bambini che si recano a scuola o all'asilo.

2.4 Descrizione del progetto – Posteggio

Il progetto consiste nella realizzazione del posteggio pubblico per 14 stalli di sosta, nel rispetto di tutti i vincoli presenti e delle norme costruttive in vigore.

L'area di parcheggio è dimensionata secondo la norma VSS 40 291a in vigore, con un livello di comfort B, ovvero quello richiesto per i parcheggi accessibili al pubblico.

Uno dei 14 stalli di sosta previsti è destinato ai disabili.

L'accesso veicolare al parcheggio avverrà da Via Cantun Sota all'altezza degli antichi lavatoi, percorrendo Via Eugenio Bernasconi. La corsia di circolazione all'interno del parcheggio sarà a doppio senso di circolazione, in quanto i veicoli entrano ed escono dal medesimo punto di Via Cantun Sota.

Il nuovo spazio adibito a posteggio pubblico avrà la conformazione di una piazzetta interna del nucleo, ben delimitata ed arredata con aiuole alberate e panchine.



Accesso al parcheggio da Via Cantun Sota e Via Eugenio Bernasconi

Per poter accedere veicularmente al parcheggio, si prevede la demolizione del piccolo muretto esistente posto tra il mappale n. 1390 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto e il mappale n. 1948 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto e la realizzazione di una strada asfaltata percorribile dai veicoli in entrambi i sensi in modo alternato.

La suddetta strada avrà larghezza minima pari a ca. 2.75 m nel punto più stretto, che si troverà in corrispondenza della testata del nuovo muro. Quest'ultimo dovrà essere realizzato per separare i due accessi presenti (accesso privato e accesso al posteggio comunale) che hanno quote differenti (accesso al mappale n. 1390 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto e accesso al parcheggio). La strada si allargherà progressivamente verso l'area di parcheggio.

Il parcheggio si presenterà come uno spazio di qualità che ricorderà una piazzetta urbana. La superficie del parcheggio verrà "disegnata" e suddivisa tramite la posa di mocche partendo dal modulo del posteggio. Oltre alla superficie dei posteggi, che sarà pavimentata in grigliati erbosi e a quella della circolazione veicolare che invece sarà asfaltata, verranno inserite 4 aiuole in calcestruzzo e saranno arredate con alberi e panchine. Tutta l'area del parcheggio così come i collegamenti pedonali, grazie alla collaborazione delle AIM, verranno provvisti di illuminazione pubblica.



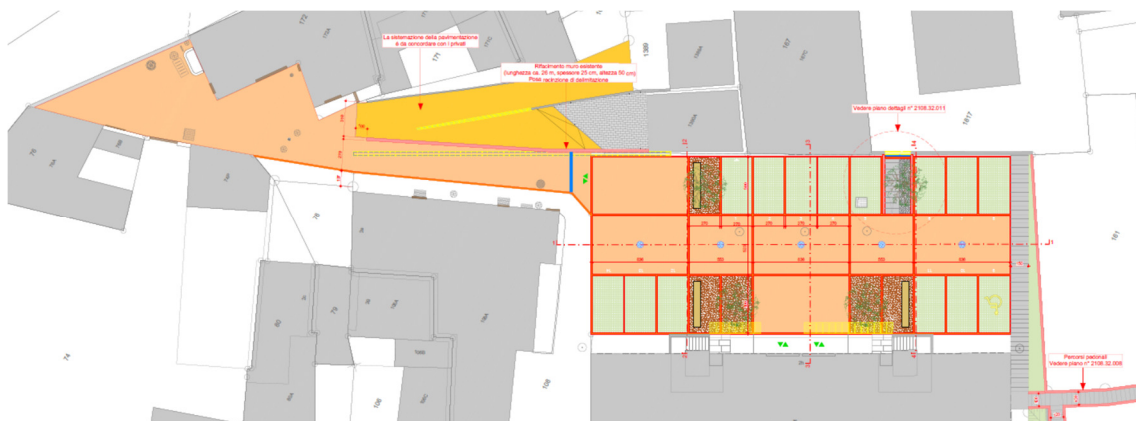
Area di parcheggio (situazione 2019)

L'evacuazione delle acque meteoriche avverrà per infiltrazione diretta nel terreno per la zona degli stalli (pavimentazione in grigliati erbosi) e la zona delle aiuole con calcestruzzo; mentre per le superfici asfaltate si prevede di raccogliere le acque tramite alcune caditoie e una nuova canalizzazione che andrà a convogliare le acque nel collettore consortile su Via Piffaretti.

Le acque raccolte sulla strada di accesso al parcheggio saranno convogliate verso una nuova griglia all'ingresso all'area di parcheggio, pure collegata alla nuova canalizzazione.

Durante i lavori di costruzione verranno 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.

È pure possibile la posa delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici EMOTI (valutazione in corso). In fase esecutiva saranno se del caso previste le necessarie fondazioni/sottostrutture per le colonne di ricarica (ev. estensibili a seconda della domanda futura).



Planimetria di progetto: Area di parcheggio

L'andamento del terreno rimane pressoché invariato, ad eccezione di alcuni modellamenti per la sistemazione delle pendenze per lo smaltimento delle acque.

La superficie indicata in arancio sulla planimetria sarà asfaltata, delimitata da mocche in gneiss 12/15/18, mentre che i posteggi saranno in grigliato verde.

L'arredo è costituito da zone in calcestruzzo con panchine e nuove alberature.

2.5 Descrizione del progetto – Percorsi pedonali

I percorsi pedonali avranno una larghezza pari a 1.5 m in conformità con quanto previsto a Piano regolatore e alle norme in vigore.

Essi saranno situati sul mappale n. 110 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto (collegamento tra il posteggio e Via Piffaretti), sui mappali n.ri 110 RFD, 117 RFD e 118 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto (collegamento tra il nuovo posteggio e quello dell'ex Casa comunale) e sul mappale n. 12 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto (collegamento tra Via Girivell e Via Piffaretti).

Essendo la zona del nucleo e l'area di posteggio ad una quota altimetrica superiore rispetto all'area residenziale a sud, per i due percorsi che si snodano dal posteggio è necessaria la formazione di apposite rampe. Quest'ultime avranno una pendenza massima pari al 6% (norma disabili) e saranno dotate di ringhiere a partire dai 50 cm di altezza.

I percorsi pedonali saranno lastricati con elementi prefabbricati in calcestruzzo drenante.



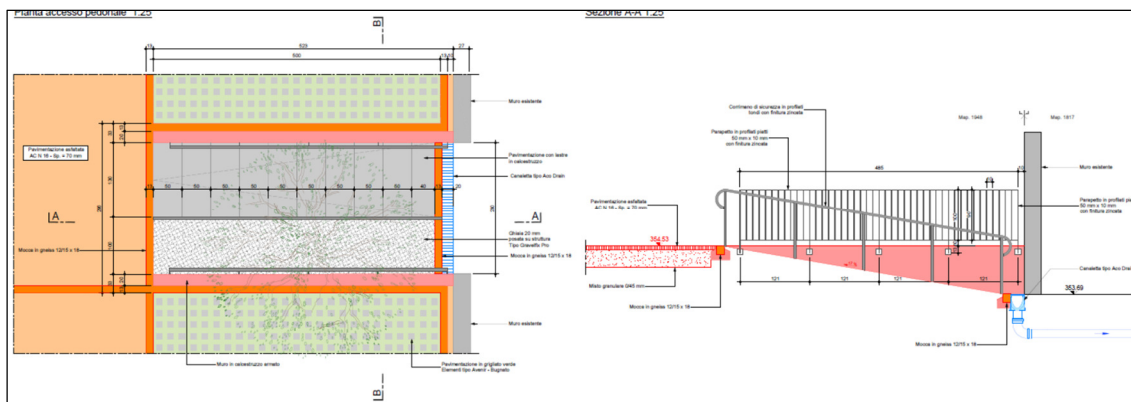
Mappali interessati dai percorsi pedonali



Planimetria e sezioni di progetto: percorsi pedonali

Il progetto prevede inoltre la creazione di un passaggio pedonale per il collegamento del nuovo parcheggio alla Via Carlo Colombara attraverso il mappale n. 1817 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto, che si otterrà mediante demolizione di una porzione del muro esistente a confine tra i mappali n.ri 1817 e 1948 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto.

Il collegamento tra i due mappali avverrà per mezzo di una rampa con pendenza del 17%, lastricata con elementi prefabbricati in calcestruzzo drenante. Per il dettaglio dell'accesso pedonale al mappale n. 1817 si rimanda al piano 2108.32.011A Piano dettagli accesso pedonale al mappale n. 1817.



Planimetria e sezione di progetto: accesso pedonale a Via Carlo Colombara (mappale n. 1817 RFD)

2.6 Illuminazione stradale-pedonale

L'illuminazione del posteggio e dei camminamenti è stata progettata dalle AIM in conformità con le normative in materia oggi vigenti.

Posteggio

Nel posteggio sono previsti quattro corpi illuminanti più due candelabri posti lungo l'accesso veicolare.

Percorsi pedonali

L'illuminazione lungo i tre camminamenti è garantita dalla posa di quattordici corpi illuminanti (in totale) posti all'incirca ogni 20 metri.

I costi relativi alla nuova illuminazione sono assunti da AIM, tramite l'utilizzo del credito quadro dell'illuminazione pubblica.

2.7 Acquisizione fondi per il posteggio e per i collegamenti pedonali

Per permettere la realizzazione dell'accesso al posteggio è necessario acquisire una piccola parte del fondo n. 1390 RFD Mendrisio /Sezione Ligorretto, mentre per i percorsi pedonali, che hanno un calibro di 1.50 m, è necessario acquisire la superficie necessaria dai fondi n.ri 12, 117, 118 RFD Mendrisio /Sezione Ligorretto e una piccola parte del fondo n. 1947 RFD Mendrisio /Sezione Ligorretto.

L'acquisizione del fondo n. 1948 RFD Mendrisio /Sezione Ligorretto necessaria al posteggio, pari a 702 m², è stata concordata tramite un accordo preliminare di compra-vendita tra il Municipio e il proprietario del fondo, con il quale si è concordato un prezzo pari a CHF 200.00/m² per un totale di CHF 138'000.00.

Con il presente Messaggio si chiede la ratifica di tale Accordo preliminare firmato dalla controparte in data 24.04.2019 (allegato).

Per gli altri mappali che non sono inseriti in zona nucleo e per i quali sono applicabili gli usuali indici edificatori, si propone invece una cessione gratuita delle superfici a fronte del mantenimento degli indici.

Si ricorda infatti che, in base all'art. 38 della Legge edilizia cantonale, le parti di terreno edificabile necessarie per la formazione dei collegamenti pedonali - destinate a scopo pubblico - possono essere ottenute a titolo gratuito concedendo al privato il mantenimento degli indici edificatori.

L'art. 38 della Legge edilizia cantonale, cita in effetti:

Le superfici non edificabili destinate a scopi pubblici e come tali vincolate in una pianificazione comunale o cantonale possono essere considerate - totalmente o in parte nel computo della superficie edificabile quando si riscontrano cumulativamente le seguenti condizioni:

- a) *non si oppongono interessi prevalenti dell'ente pubblico, in particolare la realizzazione dei progetti pubblici non è resa più difficoltosa;*
- b) *la quantità edificatoria realizzabile sul fondo è incrementata nella misura massima del 15%;*
- c) *la superficie vincolata che si conteggia come edificabile è ceduta gratuitamente all'ente pubblico.*

La seguente tabella illustra le superfici da acquisire:

Mappale n.	Superficie da acquisire [mq]	Descrizione opera	Indennità CHF
12	127	Percorso pedonale	0.-- (mant. indici)
117	31	Percorso pedonale	0.-- (mant. indici)
118	21	Percorso pedonale	0.-- (mant. indici)
1390	16	Accesso posteggio	0.-- (mant. indici)
1947	8	Percorso pedonale	0.-- (mant. indici)
1948 (ex. 108)	701	Area posteggio	138'000.--
TOTALE	904		

2.8 Procedura di approvazione e tempi esecutivi

Non appena ottenuto il credito di costruzione oggetto del presente messaggio, il progetto potrà essere pubblicato da parte del Municipio sul Foglio Ufficiale, secondo la Legge sulle strade, previa picchettazione dei limiti d'opera.

I proprietari interessati da un esproprio vengono informati personalmente, sia della picchettazione dell'intervento, sia della pubblicazione secondo LStr.

Gli stessi ricevono pure la tabella di esproprio con le rispettive proposte di indennizzo.

Considerando che le procedure d'appalto possono essere anticipate rispetto alla crescita in giudicato della concessione del credito da parte del Consiglio comunale, l'inizio dei lavori potrebbe essere programmato indicativamente entro metà del 2022.

3. PREVENTIVO DI SPESA

I preventivi dei costi, riportati di seguito, sono stati allestiti sulla base di un Progetto definitivo, con una precisione del +/-10% conformemente al capoverso 4.1.32 del Regolamento SIA 103.

I preventivi comprendono i costi per le seguenti voci:

- opere da capomastro e pavimentazione stradale, secondo i piani di progetto;
- arredo urbano del posteggio;
- interventi di modifica e ammodernamento della segnaletica stradale verticale e orizzontale secondo quanto previsto nei piani di progetto;
- onorari per la progettazione e la direzione lavori (spese accessorie comprese);
- oneri per l'acquisizione di fondi (espropri) e gli oneri di misurazione e iscrizione al RF.

Sono invece esclusi i costi per:

- adattamento illuminazione pubblica secondo il progetto illuminotecnico elaborato dalle AIM (costi assunti nel credito quadro IP);
- l'eventuale posa del parchimetro;
- l'eventuale predisposizione delle fondazioni e delle predisposizioni per i posteggi dei veicoli elettrici, come pure la fornitura e la posa delle colonnine EMOTÌ.

COSTI DI COSTRUZIONE	Importo [CHF]
Impianto di cantiere e regie	35'000
Demolizioni	16'800
Selciati, lastricati e delimitazioni	76'200
Pavimentazioni	119'217
Canalizzazioni e opere di prosciugamento	71'665
Opere in calcestruzzo	142'234
Varie per arredo urbano	53'200
Totale opere costruttive	514'316
Imprevisti	50'884
Onorari e costi tecnici	107'800
Totale (IVA esclusa)	673'000
IVA 7.7% + arrotondamento	52'000
TOTALE (IVA inclusa)	725'000
ACQUISIZIONE FONDI/INDENNIZZI	Importo [CHF]
Acquisto terreni, diritti, indennizzi	148'000
Misurazioni catastali e iscrizioni a RF	17'000
TOTALE (IVA inclusa)	165'000
TOTALE PREVENTIVO +/- 10% (IVA compresa)	890'000

4. PRELIEVO CONTRIBUTI DI MIGLIORIA

Per la realizzazione di nuovi marciapiedi lungo le strade è prassi procedere al prelievo dei contributi di migliona, come è stato il caso per altri interventi analoghi, anche recenti, sul territorio comunale.

Per collegamenti pedonali completamente separati dal traffico il Municipio ritiene invece non vi siano i presupposti per il prelievo dei contributi di migliona in quanto l'opera ha una valenza generale e non comporta alcun vantaggio particolare a singoli mappali; piuttosto ne beneficia un intero quartiere.

Il Municipio ritiene pure che la realizzazione di un posteggio pubblico è a beneficio dell'intera comunità e come tale non è soggetto al prelievo dei contributi di migliona, analogamente a quanto già deciso per strutture di posteggio di recente realizzazione.

In sintesi si ritiene che per le opere oggetto del presente Messaggio non vi siano i presupposti per il prelievo dei contributi secondo l'art. 3 e l'art. 4 della Legge sui contributi di migliona.

5. ONERI FINANZIARI

In quanto già oggetto di decisioni del Municipio, l'investimento per la formazione del posteggio e dei relativi collegamenti pedonali è già indicato nel Piano delle opere prioritarie (POP) con esecuzione prevista nel corso del 2022.

Con il preventivo 2020 la Città di Mendrisio ha introdotto il modello contabile armonizzato di seconda generazione (MCA2). Il nuovo sistema contabile introduce il principio degli ammortamenti lineari per i beni amministrativi.

I massimi e i minimi delle aliquote d'ammortamento sono sempre fissati nel Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni-RGFCC. In base all'art. 17 b) dello stesso regolamento, per **strade e piazze** l'ammortamento lineare deve essere calcolato per una durata di utilizzo tra 33 e 40 anni (aliquota minima 2.5%, massima 3%).

L'Esecutivo, in linea con i principi adottati nella presentazione del preventivo 2020, considerando che la spesa si riferisce ad un'area di posteggio e collegamenti pedonali, suggerisce di ammortizzare l'opera illustrata nel presente messaggio in un periodo massimo di 40 anni (tasso d'ammortamento lineare ca. 2.5%).

Pertanto gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento oggetto del presente Messaggio (investimento di CHF 890'000.--) ammontano a **CHF 40'050.--**, così ripartiti:

- ammortamento amministrativo lineare annuo di **CHF 22'250.--** (40 anni);
- interessi passivi sul capitale medio investito di **CHF 17'800.--** (tasso 4%).

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Il Municipio e la Cancelleria comunale sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri, di

risolvere

- 1. È approvato il progetto per la formazione di un posteggio pubblico di 14 stalli al mappale n. 1948 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto e dei relativi collegamenti pedonali (mappali n.ri 12, 110, 117 e 118 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto).**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di CHF 890'000.--.**
- 3. È ratificato l'accordo preliminare per la compravendita del mappale n. 1948 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto tra Festera SA e Città di Mendrisio del 24 aprile 2019.**
- 4. La spesa sarà registrata a consuntivo nel Gruppo conto investimenti – voce n. 5030 "Amministrazione generale".**
- 5. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2023.**

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

Con osservanza.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.
Segretario

Allegato:

Accordo preliminare del 24.04.2019 per la compravendita del mappale n. 1948 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto tra Festera SA e Città di Mendrisio