



CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA – MESSAGGIO MUNICIPALE n. 10/2020

Richiesta di un credito di CHF 722'000.00 a copertura dei costi per la formazione di un nuovo parcheggio pubblico, il risanamento della tratta di canalizzazioni PGS 87 - 88 e per la risistemazione del parco giochi Cantuccio/3+; sui mappali nr. 344 – 730 – 732 – 733 – 1598 – 1599 RFD, sezione Maggia.

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

Vi sottoponiamo per l'approvazione il seguente messaggio.

PREMESSA

In seguito alla variante di poco conto del Piano Regolatore di Maggia approvata nel 2019, l'ubicazione del nuovo posteggio pubblico e degli spazi di gioco sopraccitati è prevista sui mappali nr. 344 – 730 – 732 – 733 – 1598 – 1599 RFD, situati tra *la Cantonàl*, *al Stradòn da Magia* e la tratta *la Stazziòn* (vedi zona indicata in rosso).



La necessità di realizzare questo nuovo posteggio pubblico con 32 stalli, di cui due per disabili, due destinati alla ricarica di auto elettriche ed uno spazio di 40 m2 che

permetterà a ca. 15 cicli e/o motocicli di sostare presso la nuova struttura, trova fondamento nella scarsità di posteggi nel nucleo di Maggia, dato peraltro confermato dallo studio sul fabbisogno posteggi pubblici elaborato dallo studio d'Ingegneria Francesco Allievi di Ascona nel corso del 2018.

L'approvazione della variante di PR di poco conto per l'area in questione da parte degli Uffici preposti del Dipartimento del territorio permetterà quindi che si possa procedere entro breve con la realizzazione delle opere previste dal progetto allestito dallo studio d'ingegneria Antonio Mignami di Locarno.

Attualmente i tre mappali destinati al progetto sono composti da superficie erbosa con al proprio interno, in corrispondenza dei dislivelli, murature in pietra naturale. I muri di confine verso i due mappali laterali, (mappale 731 RFD verso ovest e 1557 RFD verso est) sono in calcestruzzo armato; verso il mappale 1557 RFD tale muro di contenimento permette un dislivello tra le superfici di ca. 1,60 m.

Gli adattamenti della situazione morfologica ed insediativa del sito, causati dall'inserimento del nuovo posteggio, portano inoltre alla rivisitazione degli spazi adiacenti, nello specifico l'area di gioco dell'asilo nido Cantuccio/3+ ed il giardino di Casa Pedrazzini, proprietà del Comune al mappale 344 RFD. Per queste aree si vuole sfruttare la sinergia dei vuoti esistenti per creare un unico spazio di gioco che sappia insediarsi armoniosamente e funzionalmente con il contesto.

Alle suddette opere, vista la necessità di smaltire le acque meteoriche del posteggio tramite la canalizzazione comunale, viene aggiunto il risanamento della tratta tra i pozzetti 87 e 88 del PGS di Maggia.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto dei mappali nr. 344 – 730 – 732 – 733 – 1598 – 1599 RFD, Maggia dove sorgeranno i 32 posteggi.



Mappale 733 RFD Accesso posteggio angolo nord-ovest.



Mappale 733, muro pietra lato est, salto tra mapp. 733 e 344.



Mappale 1598, muro pietra lato sud, verso strada Cantonale.



Mappale 344, muro pietra lato ovest, salto tra mapp. 344 e 733.

Foto del mappale nr. 344 RFD, Maggia, dove verrà riorganizzato il parco giochi.



Mappale 344, giardino Casa Pedrazzini.



Mappale 344, attuale area di gioco cantuccio.

PROGETTO

IL POSTEGGIO

Le principali dimensioni e l'inserimento planimetrico del nuovo parcheggio pubblico sui mappali nr. 344 – 730 – 732 – 733 – 1598 – 1599 RFD Maggia sono riconoscibili dall'immagine seguente.

Planimetria progetto



PARCHIMETRO COLLETTIVO

Il possibile utilizzo degli stazionamenti a pagamento e il relativo allestimento di un Regolamento Comunale verranno sottoposti all'approvazione del legislativo.

Nel progetto vengono preventivamente installate le debite predisposizioni elettriche per un modello di parchimetro caratterizzato da una grande semplicità di utilizzo da parte dell'utenza. Il funzionamento, infatti, consisterebbe nel semplice inserimento del numero di targa del veicolo tramite tastiera alfanumerica; questi tipi di parchimetro sono pensati per supportare praticamente tutti gli attuali metodi di pagamento digitali (*Parkingpay*, *EasyPay* e *TWINT*), e possono essere costantemente verificati tramite app di controllo.

STAZIONE DI RICARICA VEICOLI ELETTRICI

Riguardo la stazione di ricarica per veicoli elettrici è stata richiesta la consulenza a SES, la quale gestisce buona parte di tali postazioni. La proposta ricevuta consiste in un modello di colonnina che consente la ricarica simultanea di due veicoli (automobili o scooter), grazie alla disponibilità di cavi di ricarica integrati e prese che si adattano idealmente a tutti i mezzi elettrici e ibridi *plug-in* attualmente in circolazione. La stazione proposta possiede un sistema di identificazione e di pagamento mediante carta RFID o App, gestito dall'operatore. L'infrastruttura risulterà di proprietà SES, la quale stipula generalmente un accordo con il Comune per la durata di 10 anni. La stazione sarà posata su un basamento di calcestruzzo armato ed alimentata direttamente dalla rete SES, senza passare dal distributore del parcheggio.

In fase di realizzazione verranno inoltre predisposti gli allacciamenti per un ulteriore ed eventuale stazione di ricarica per veicoli così come un allacciamento per una potenziale postazione *e-bike*.

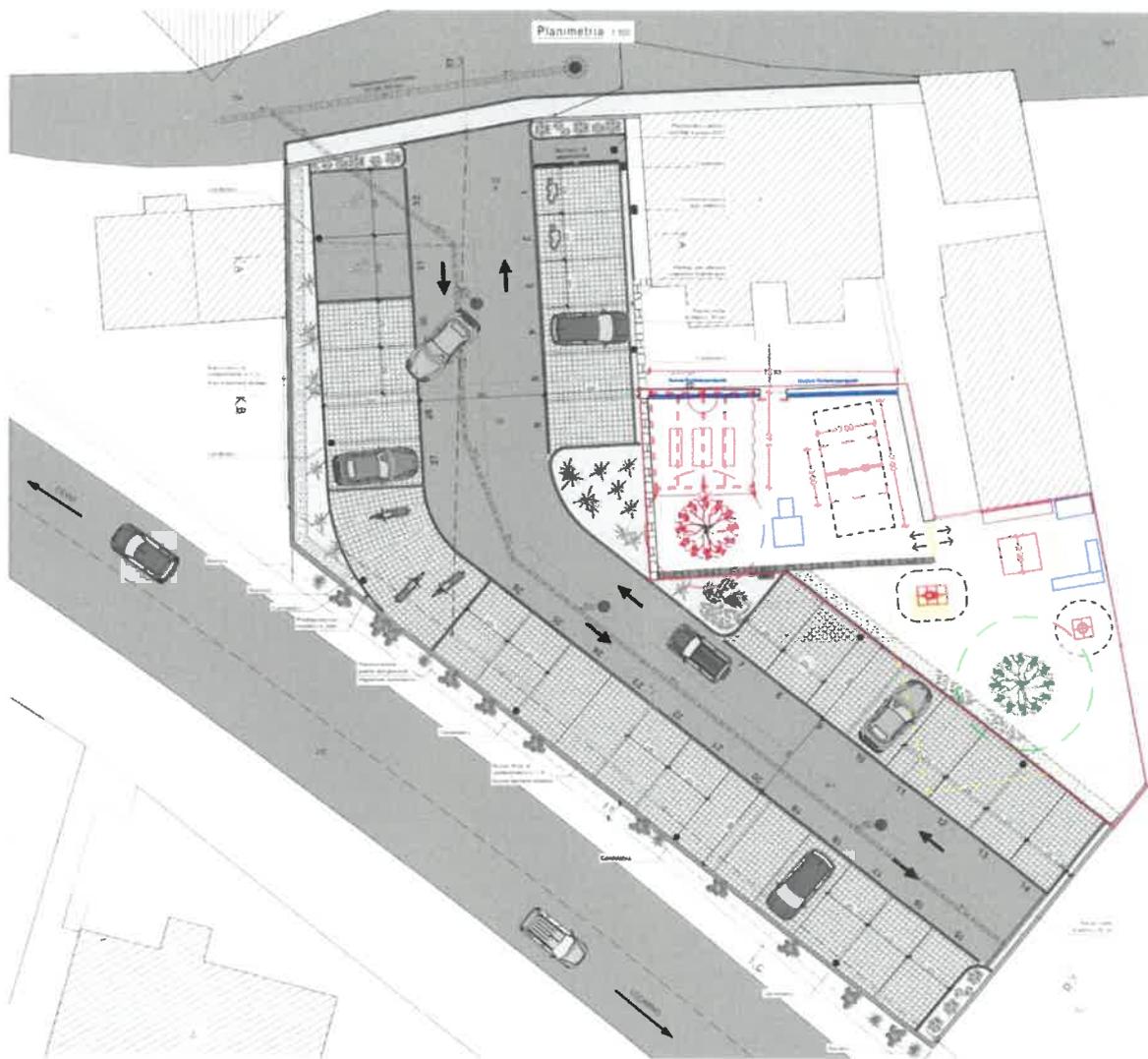
SEGNALETICA

La principale segnaletica orizzontale progettata prevede la demarcazione di frecce di direzione (senso di circolazione), indicate direttamente sulla superficie asfaltata. I due posteggi destinati a veicoli di portatori di handicap, come pure i posteggi destinati alla ricarica di veicoli elettrici, saranno anch'essi provvisti di apposita segnalazione orizzontale sulla pavimentazione. Sui piani di progetto presentati è inoltre indicata la numerazione dei posteggi; essa non risulta tuttavia necessaria, in considerazione del modello di parchimetro collettivo proposto. Quale segnaletica verticale si prevede invece la posa di alcuni segnali indicanti la posizione del posteggio, che verranno posizionati sulla base di indicazioni degli organi competenti.

IL PARCO GIOCHI

Lo schema di intervento così come l'inserimento planimetrico per la rivalorizzazione del parco giochi sul mappale nr. 344 RFD Maggia è riconoscibile dall'immagine seguente (Planimetria 1:100):

- Area complessiva dell'intervento 260 mq.
- Inserimento di 2 nuovi giochi, tavolo e pergola in granito.
- Riorganizzazione generale dell'area, riuso giochi ancora a norma e messa in sicurezza della superficie di gioco secondo le direttive BFU-BPA-UIP.
- Delimitazione a sud e a ovest tramite muro di sostegno in pietra naturale parzialmente ricostruito (lunghezza complessiva 24.00 ml).
- Delimitazione a nord tramite siepe con recinzione metallica (lunghezza ca. 20.00 ml).



LE CANALIZZAZIONI, ALLACCIAMENTI ALL'ACQUEDOTTO

L'obbligo di smaltire l'esubero delle acque meteoriche tramite la canalizzazione delle acque chiare ed il fabbisogno idrico atto a mantenere la vegetazione rendono necessarie alcune opere di risanamento ed allacciamento alle infrastrutture esistenti, in particolare:

- Il risanamento della tratta PGS (pozzetti 87 – 88, lunghezza ca. 32.00 ml) mappale 730 RFD.
- La formazione di un nuovo allacciamento alla rete dell'acqua potabile per il posteggio così come per lo stabile Comunale Casa Pedrazzini.
- L'installazione di un nuovo sistema di irrigazione.

PROGRAMMA LAVORI, CONDUZIONE DEL TRAFFICO E AREE DI CANTIERE

La durata dell'intervento è stimata in ca. 6 mesi. Durante le fasi di lavoro sarà garantita la circolazione in entrambi i sensi lungo la strada comunale.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'illuminazione pubblica è progettata per sottostare alle odierne esigenze. Come d'accordo con la Società Elettrica Sopracenerina (SES), si prevede di posare 10 nuovi candelabri per poter illuminare il nuovo parcheggio con illuminazione LED.

Tale proposta è stata confermata da parte di SES, i quali responsabili hanno completato la documentazione con il progetto di collegamento delle proprie infrastrutture e la proposta di una nuova posizione del proprio armadio inglobato nel muro in pietra da ripristinare. I costi sono indicati a preventivo separatamente sotto la voce IP, e comprendono tutte le opere necessarie a tale intervento (scavi, riempimenti, sottostrutture, candelabri e parte elettrica).

Tali costi risulteranno interamente a carico del Comune.

ESPROPRI E MUTAZIONI

Gli interventi proposti hanno richiesto l'espropriazione di proprietà private per l'ottenimento di uno spazio adeguato per la realizzazione del nuovo parcheggio pubblico (vedi messaggio 5/2016).

PREVENTIVO SPESA

Nella tabella sottostante è elencato il preventivo definitivo per la realizzazione del nuovo parcheggio ai mappali nr. 344 – 730 - 732 – 733 – 1598 – 1599 RFD Maggia, con un grado di precisione +/- 10%.

I costi previsti possono venire ricapitolati nella seguente maniera:

POSTEGGIO COMUNALE

CPN	Opera	Fr.	Fr.
1	IMPRESARIO COSTRUTTORE		185'795,00
111	Lavori a regia	17'020,00	
113	Impianto di cantiere	14'825,00	
117	Demolizioni e smontaggi	13'700,00	
151	Lavori per condotte interrate	1'455,00	
211	Fosse di scavo e movimenti di terra	49'030,00	
237	Canalizzazioni e opere di prosciugamento	23'155,00	
241	Opere in calcestruzzo eseguite sul posto	56'560,00	
345	Muratura in pietra naturale	10'050,00	
2	PAVIMENTAZIONE		128'575,00
111	Lavori a regia	12'000,00	
112	Prove	3'000,00	
113	Impianto di cantiere	12'190,00	
222	Selciati, lastricati e delimitazioni	68'255,00	
223	Pavimentazioni	33'130,00	
3	GESTIONE POSTEGGIO		42'500,00
	Parchimetro collettivo	7'500,00	
	Colonnina ricarica auto elettriche	35'000,00	
4	METALCOSTRUTTORE		38'000,00
	Nuova barriera di sicurezza, L=65,00 m	35'000,00	
	Paletti e ramina	3'000,00	
5	OPERE DA IDRAULICO		6'000,00
	Collegamenti acquedotto e distribuzione	6'000,00	

6	GIARDINIERE		32'000,00
	Rimozione vegetazione superflua	2'500,00	
	Nuove piante, siepi e arbusti	17'500,00	
	Impianto irrigazione automatica	12'000,00	
7	SEGNALETICA		5'000,00
	Segnaletica orizzontale	3'000,00	
	Segnaletica verticale	2'000,00	
TOTALE OPERE COSTRUTTIVE			Fr. 437'870,00
8	ONORARI		70'000,00
	Progetto di massima, studio di varianti	12'000,00	
	Progetto definitivo	12'500,00	
	Domanda di costruzione	1'500,00	
	Appalti + progetto esecutivo	13'500,00	
	Direzione dei lavori	25'500,00	
	Geometra	5'000,00	
9	COSTI SECONDARI ED IMPREVISTI		48'000,00
	Costi secondari	26'000,00	
	Imprevisti	22'000,00	
TOTALE LORDO			Fr. 555'870,00
	IVA, 7,7%	42'802,00	
	Arrotondamento	1'328,00	
TOTALE NETTO, POSTEGGIO			Fr. 600'000,00

RIFACIMENTO TRATTA CANALIZZAZIONE COMUNALE, TRATTA PGS 87-88

CPN	Opera	Fr.	Fr.
7	CANALIZZAZIONE COMUNALE		20'000,00
	Guaina in feltro sintetica di riparazione	20'000,00	
8	ONORARI		2'500,00
	Progetto definitivo	750,00	
	Appalti + progetto esecutivo	750,00	
	Direzione dei lavori	1'000,00	
TOTALE OPERE COSTRUTTIVE			Fr. 22'500,00
9	COSTI SECONDARI ED IMPREVISTI		2'000,00
	Costi secondari	1'000,00	
	Imprevisti	1'000,00	
TOTALE LORDO			Fr. 24'500,00
	IVA, 7,7%	1'886,50	
	Arrotondamento	613,50	
TOTALE NETTO, CANALIZZAZIONE			Fr. 27'000,00

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

CPN	Opera	Fr.	Fr.
1	IMPRESARIO COSTRUTTORE		16'131,50
111	Lavori a regia	2'895,00	
113	Impianto di cantiere	862,50	
151	Lavori per condotte interrate	12'374,00	
3	GESTIONE POSTEGGIO		25'000,00
	Intervento di elettrificazione	25'000,00	
TOTALE OPERE COSTRUTTIVE			Fr. 41'131,50
8	ONORARI		2'000,00
	Progetto definitivo	500,00	
	Appalti + progetto esecutivo	500,00	
	Direzione dei lavori	1'000,00	
9	COSTI SECONDARI ED IMPREVISTI		3'000,00
	Costi secondari	1'500,00	
	Imprevisti	1'500,00	
TOTALE LORDO			Fr. 46'131,50
	IVA, 7,7%	3'552,15	
	Arrotondamento	316,35	
TOTALE, ILLUMINAZIONE PUBBLICA			Fr. 50'000,00

PARCO GIOCHI CANTUCCIO

		Fr.	Fr.
1	RISISTEMAZIONE AREA DI GIOCO		36'168,35
	Fornitore giochi	7'902,00	
	Capomastro	13'149,25	
	Metalcostruttore	1'500,00	
	Giardiniere	6'774,80	
	Pergolato	5'120,00	
	Direzione lavori UTC	1'722,30	
	Imprevisti	3'000,00	
TOTALE LORDO			Fr. 39'168,35
	IVA, 7,7%	3'015,95	
	Arrotondamento	2'815,70	
TOTALE, PARCO GIOCHI			Fr. 45'000,00

RICAPITOLAZIONE

1. POSTEGGIO COMUNALE	Fr.	600'000,00
2. CANALIZZAZIONE COMUNALE, TRATTA 87-88	Fr.	27'000,00
3. ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Fr.	50'000,00
4. PARCOGIOCHI	Fr.	45'000,00
<hr/>		
T O T A L E	Fr.	722'000,00

(N.B. Importi IVA compresa)

CONTRIBUTI DI MIGLIORIA

Le opere relative alla formazione dei nuovi parcheggi, del nuovo parco giochi, ed al risanamento della canalizzazione ai mappali no. 344 – 730 – 732 – 733 – 1598 – 1599 RFD, sottostanno ai sensi dell'art. 4 della Legge sui contributi di miglioria (LCM) del 24.04.1990. Nel caso specifico il progetto è stato considerato di urbanizzazione generale, la quota a carico dei proprietari dei fondi, può quindi variare tra il 30% ed il 60% (art. 7 LCM).

Per informazione, il contributo di miglioria, verrà calcolato sulla base dell'importo totale a consuntivo, compresi i costi di esproprio anticipati (art. 6 LCM).

Nello specifico a preventivo si stima un importo soggetto al prelievo del contributo di miglioria di ca. CHF 680'000.00 che corrisponde alla somma delle opere costruttive e ai costi di esproprio già sopportati.

La quota parte che si intende prelevare quale contributo di miglioria è il minimo di legge, ossia il 30% del costo delle opere citate, nel caso specifico 30% di ca. CHF 680'000.00, ossia indicativamente ca. CHF 204'000.00.

Il perimetro di prelievo dei contributi di miglioria sarà oggetto di una valutazione tecnica che comprenderà, per questo progetto, una parte del nucleo di Maggia (art. 9 LMC).

CONCLUSIONI

La costruzione di questo nuovo posteggio pubblico, come ribadito, è un'opera indispensabile, innanzitutto per sopperire alla mancanza di posteggi nella zona del nucleo di Maggia. Inoltre, questo progetto sarà un primo passo verso un riordino ed una riqualifica di queste zone sensibili.

Per quanto riguarda i costi, rileviamo che in parte sono contemplati nel piano finanziario 2017-2021.

Presso l'Ufficio tecnico comunale potrete visionare la documentazione completa.

Sulla scorta di quanto sopra esposto chiediamo pertanto al Consiglio comunale di voler risolvere:

- 1. E' approvato un credito di CHF 600'000.00 a copertura dei costi per l'esecuzione dei lavori di costruzione, compresa la messa in opera di una nuova illuminazione pubblica, per la realizzazione di un nuovo posteggio pubblico sui mappali nr. 344 – 730 – 732 – 733 – 1598 – 1599 RFD sezione Maggia.**
- 2. E' approvato un credito di CHF 27'000.00 a copertura dei costi il risanamento della tratta di canalizzazione al mappale nr. 730 RFD sezione Maggia.**
- 3. E' approvato un credito di CHF 50'000.00 per la messa in opera dell'illuminazione pubblica.**
- 4. E' approvato un credito di CHF 45'000.00 a copertura dei costi il ripristino dell'area di gioco del Cantuccio/3+ al mappale nr. 344 RFD sezione Maggia.**
- 5. E' autorizzato il prelievo dei contributi di miglioria nella percentuale del 30% dei costi di esproprio e di realizzazione del posteggio.**
- 6. Le spese saranno caricate a bilancio comunale, beni amministrativi, e ammortizzata in conformità di quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni.**
- 7. I crediti decadono se non utilizzati entro due anni dalla data di approvazione degli stessi da parte del legislativo.**

Con perfetta stima.

Il Sindaco:

Aron Piezzi

PER IL MUNICIPIO:



Il Segretario:

Luca Invernizzi