



COMUNE DI SERRAVALLE

Commissione della Gestione

Rapporto sul messaggio municipale no. 50 del 11 novembre 2019

Richiesta di un credito di CHF 418'000.- per la realizzazione di una nuova strada di servizio in località *Sciarscei* nella frazione di Ludiano

Egregio Presidente,
Stimati colleghi e colleghe del Consiglio Comunale,

la nostra commissione si è riunita in data 21 novembre per analizzare il MM no. 50, sul quale si esprime come segue:

Considerazioni generali

La realizzazione della nuova strada in località Sciarscei, già progettata nel 2004 dal Municipio di Ludiano, permetterà di urbanizzare un pregiato comparto in una zona definita "*residenziale estensiva R2 solo per residenze primarie*". Da una nostra valutazione risulta che le parcelle che dovrebbero beneficiare di questa strada sono 6 (e non 4 come riportato nel MM 50) e più precisamente: part. N. 349, 350, 351, 1193, 1194 RFD e una parcella non edificabile (N. 348 RFD) la quale sarà attraversata dalla nuova strada. Questa nostra precisazione dovrà poi essere approfondita dal Municipio al quale compete l'attribuzione e il calcolo definitivo dei contributi di miglioria.

I contributi di miglioria

Come si evince dalla spiegazione di Eros Ratti (*Il Comune*, volume III, pp. 1775-1776), il contributo di miglioria secondo la Legge sui contributi di miglioria (del 24.4.1990) può essere definito:

"quale compenso di natura obbligatoria dovuto all'ente pubblico (quindi anche al Comune) in occasione della realizzazione di un'opera pubblica la quale, oltre a provocare vantaggi generali è feconda di vantaggi particolari ai privati proprietari di beni immobili situati nella zona d'influenza dell'opera". Contributi di miglioria dovuti quindi dai proprietari di beni immobili, generalmente confinanti o nel campo d'azione della realizzanda opera, che da quest'ultima traggono un vantaggio; cioè, un utile di tipo patrimoniale, durevole e traducibile in denaro.

La suddetta legge riconosce due tipologie di urbanizzazioni soggette ai contributi di miglioria:

- L'urbanizzazione generale: allacciamento di un territorio edificabile ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, segnatamente alle condotte dell'acqua, dell'approvvigionamento energetico e delle acque di rifiuto nonché a strade ed accessi che servono direttamente il territorio edificabile (art. 3 cpv. 2 LCM).
- L'urbanizzazione particolare: comprende il raccordo dei singoli fondi ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, nonché alle strade di quartiere aperte al pubblico e alle canalizzazioni pubbliche (art. 3 cpv. 3 LCM). Un vantaggio particolare è presunto specialmente quando l'opera serve all'urbanizzazione dei fondi ai fini dell'utilizzazione prevista, oppure l'urbanizzazione viene migliorata secondo uno standard minimo o,

ancora, quando la redditività, la sicurezza, la salubrità e la tranquillità dei fondi sono migliorate in modo evidente (art. 4 cpv. 1 LCM).

Nella fattispecie, il Municipio, tenendo conto della classificazione della strada secondo il piano regolatore in vigore e delle caratteristiche della strada al servizio di parcelle edificabili di proprietà privata, ritiene che si tratta di un'opera di **urbanizzazione particolare**. Il Comune è quindi tenuto a prelevare contributi di miglioria per le opere che procurano vantaggi particolari (art. 1 della Legge sui contributi di miglioria, LCM) con una quota a carico dei proprietari superiore 70% (art. 7 cpv. 1 LCM).

Aspetti finanziari

- Il preventivo dei costi del progetto presentato nel MM 50 indica un costo complessivo di CHF 418'000.00, IVA inclusa, così suddiviso:

- opere da impresario costruttore e pavimentazione	CHF 263'994.00
- acquedotto comunale	CHF 27'625.00
- illuminazione pubblica	CHF 38'250.00
- geometra	CHF 12'150.00
- imprevisti e diversi	CHF 26'155.00
- onorario (progetto e DL)	CHF 49'003.00
<hr/>	
Totale investimento (arrotondato)	CHF 418'000.00
- L'opera non beneficia di sussidi federali o cantonali.
- I costi di esproprio dei terreni attraversati dalla strada sono compresi nei costi del progetto.
- Il prelievo dei contributi di miglioria sulle opere di allacciamento alla rete di distribuzione dell'acqua potabile è ammesso quando le proprietà non sono servite e non sussistono possibilità di allacciamento. In tali casi l'ampliamento di un acquedotto comunale mediate al posa di una rete di distribuzione in nuove zone trae seco immediatamente la valorizzazione dei fondi attraversati; il che fa scattare l'imposizione del contributo di miglioria.¹
- I costi per le opere di allacciamento all'acquedotto comunale stimati a CHF 27'600.00 sono da suddividere tra i lavori per il prolungamento della rete idrica esistente dalla part. N. 349 al part. N. 351 con un importo di circa CHF 20'000.00 che rientrerà nel calcolo dei contributi di miglioria; e i rimanenti CHF 7'000.00 riguardanti i lavori per la posa delle saracinesche e degli allacciamenti privati che saranno completamente a carico dei proprietari delle parcelle toccate dall'intervento.
- I contributi di miglioria saranno esattamente definitivi tramite una separata procedura una volta conclusi i lavori, quindi una volta conosciuto il costo finale (effettivo) dell'opera. La quota a carico dei singoli proprietari sarà stabilita in base al vantaggio particolare ricavato (la ripartizione viene effettuata in primis a dipendenza della superficie dei fondi). (art. 8 LCM)
- Per il pagamento dei contributi di miglioria, il Municipio potrà prevedere, a richiesta, una rateazione; in tal caso, come da prassi per i versamenti dilazionati, saranno prelevati degli interessi.

¹ Eros Ratti, Il Comune, vol. III, Tipografia Poncioni SA Losone, p. 1777

- I costi di manutenzione e di sgombero della neve su questo tratto di strada saranno a carico del Comune.

Conclusione

La Commissione della Gestione non avendo a disposizione dei criteri oggettivi e inoppugnabili a supporto della proposta del Municipio di abbassare la quota a carico dei proprietari al 90%, e visto il vantaggio particolare che tale opera procura ai fondi citati, propone di fissare la quota al 100% della spesa complessiva (spesa computabile), come di regola.

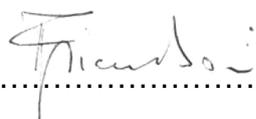
Considerato quanto precede, invitiamo il Consiglio Comunale a risolvere:

1. È approvato un credito di CHF 418'000.00 per la realizzazione di una nuova strada di servizio in località Sciarcei nella frazione di Ludiano.
2. E' autorizzato il prelievo di un contributo di miglioria pari al 100% dei costi di realizzazione.
3. Il credito verrà iscritto al capitolo investimenti da utilizzare entro il 31 dicembre 2020 e ammortizzato con un tasso del 10% (art. 12 cpv. 2 Rgfc).

Per la Commissione della Gestione:

Il Presidente

Fabrizio Giamboni


.....

Il Segretario

Omar Gianora


.....

I membri

Marusca Cittadini


.....

Massimo Oncelli


.....

Gianni Ravasi


.....