

**Messaggio municipale 10/2006 accompagnante la richiesta di un credito quadro di fr. 1'150'000 per il riscatto delle strade private iscritte a piano regolatore e per gli interventi prioritari di manutenzione e miglioria**

Signora Presidente,  
signore Consigliere comunali,  
signori Consigliere comunali,

## **1. PREMESSA**

il 20 dicembre 2004 il Consiglio comunale aveva accettato all'unanimità il MM 18/2004 accompagnante la richiesta di un credito di fr. 100'000 a copertura delle spese legali, di pianificazione e di progettazione inerenti il riscatto delle strade private iscritte a piano regolatore. Si tratta delle seguenti strade che sono inserite nel piano regolatore del nostro Comune, PR entrato in vigore nel 1982:

- Via Boschetti (accesso ai mappali 138/139)
- Via Cassinelle
- Via Masma
- Via Vignascia
- Via Campagnola
- Via Vignole
- Via Sialunga
- Via Quadrella

La strada privata in zona Boschetti, che dà accesso ai mappali 138/139, non è più compresa nella presente proposta di riscatto, in quanto è stato possibile raggiungere un accordo tra i proprietari interessati. Di conseguenza è stato necessario allestire un progetto separato, che il Consiglio comunale ha accettato nella seduta del 19 giugno 2006, stanziando un credito di fr. 550'000. Questo progetto è stato recentemente pubblicato dal Tribunale di espropriazione e sarà realizzato nel corso del prossimo anno.

Nel MM 18/2004 il Municipio indicava le modalità che intendeva seguire per conformare la situazione esistente a quanto previsto dal piano regolatore. L'operazione è articolata nei seguenti tre punti.

- I. Riscatto della proprietà privata delle strade già realizzate, nel loro stato di fatto attuale.*
- II. Adeguamento del PR allo scopo di evitare opere di ampliamento, allargamento o miglioria non necessarie o non auspiccate alla luce delle esperienze realizzate con le infrastrutture esistenti (adeguamento della pianificazione alla situazione di fatto).*
- III. Manutenzione straordinaria allo scopo di adeguare progressivamente le strade riscattate allo standard infrastrutturale applicato per le altre strade comunali.*

## **2. ELABORAZIONE PROPOSTA**

Il Municipio, ottenuta l'approvazione del principio di riscatto bonale da parte del Consiglio comunale, ha incaricato l'ing. Luigi Brenni di allestire una perizia sulla stima immobiliare e sullo stato delle strade. Questo documento è servito da base per elaborare delle proposte di riscatto concrete e quantificate ai proprietari interessati e per valutare gli interventi prioritari di manutenzione necessari. La perizia è stata consegnata il 28 settembre 2005 e dalla stessa è emerso che il calibro attuale delle strade private è sufficiente per assorbire il traffico di quartiere generato dalle abitazioni esistenti e previste nei singoli comparti. Unicamente per Via Quadrella e Via Cassinelle sono necessari degli interventi di allargamento e completazione, come sarà precisato più avanti nel presente del messaggio.

Il 26 e 27 gennaio 2006 il Municipio ha incontrato una prima volta i proprietari delle singole strade ed ha presentato la propria proposta di riscatto bonale, elaborata sulla base della perizia allestita dall'ing. Luigi Brenni.

La proposta formulata si caratterizza nei seguenti punti:

- Procedura semplice
- Tempi più brevi e costi inferiori rispetto ad una procedura ordinaria di espropriazione
- Mantenimento dei calibri attuali senza ulteriori espropri di proprietà private (tranne per Via Quadrella e Cassinelle)
- Salvaguardia della proprietà privata (giardini e delimitazioni)
- Mantenimento/trasferimento degli indici edificatori
- Rinuncia al prelievo dei contributi di migliona
- Indennizzo al mq variabile da strada a strada, sulla base dello stato effettivo della stessa

Sulla base delle osservazioni emerse durante gli incontri, il Municipio ha successivamente precisato ulteriormente e per iscritto ai proprietari alcuni punti della proposta presentata, punti che vengono di seguito riportati integralmente.

### ***Riscatto bonale***

*Per procedere con il riscatto bonale, come proposto dal Municipio, è necessario l'accordo di tutti i proprietari della strada, mentre non è necessario l'accordo di tutti i proprietari di tutte le strade. Infatti il Municipio continuerà con la procedura unicamente per quelle strade per le quali c'è il consenso unanime. Negli altri casi si valuterà in seguito come procedere.*

### ***Zona 30 km/h***

*La zona 30 km/h vale anche sulle strade che saranno riscattate dal Comune. Di fatto questo limite è già in vigore, non essendo posato all'inizio delle strade private il cartello con l'indicazione della fine della zona 30 km/h.*

### ***Contributi di migliona***

*In caso di riscatto bonale il Municipio si impegna a non prelevare i contributi di migliona in caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, come pure in caso di completamento delle infrastrutture (illuminazione, canalizzazioni, acquedotto).*

### ***Illuminazione e lavori di manutenzione***

*Il Municipio si impegna a richiedere al Consiglio comunale nel corso dell'autunno, in contemporanea con l'autorizzazione a riscattare le strade private, i crediti necessari per realizzare l'illuminazione pubblica e per i primi lavori di manutenzione sulle strade private che saranno oggetto di riscatto*

bonale. L'ubicazione dei diversi lampioni e la definizione degli interventi di manutenzione saranno concordati con i privati nella fase di affinamento degli accordi tra il mese di aprile e il mese di giugno 2006.

### **Tempi di esecuzione dei lavori**

Per i primi lavori di manutenzione ordinaria e di posa dell'illuminazione, se non sono necessari interventi particolari o coordinamenti con altre imprese (AIL, Swisscom, Cablecom), si prevede di procedere nel corso del 2007.

### **Realizzazione infrastrutture varie (gas, canalizzazioni, ecc.)**

Nel limite del possibile si cercherà di abbinare i lavori di posa dell'illuminazione con quelli per la posa di eventuali condotte del gas o per l'adeguamento delle canalizzazioni.

### **Linee di arretramento**

Le linee di arretramento rimangono quelle attuali, anche nel caso di riscatto di una strada con un calibro inferiore a quello previsto attualmente dal Piano regolatore, per garantire un allineamento con gli stabili e per non penalizzare chi ha già edificato rispettando i limiti esistenti.

### **Adeguamento del Piano regolatore**

Con la richiesta del credito per il riscatto delle strade private il Consiglio comunale approva pure il principio di adeguare il Piano regolatore conformandolo alla situazione attuale di fatto (calibro inferiore, soppressione o adeguamento delle piazze di giro a quelle esistenti). Nel corso della primavera del prossimo anno, in parallelo con le procedure di riscatto, il Municipio avvierà pure la variante formale di revisione del Piano regolatore.

### **Indici pianificatori**

Con la proposta di riscatto bonale il Municipio propone di attribuire ai proprietari la quota parte degli indici pianificatori relativi alla strada ceduta. Di fatto, nei casi di proprietà coattiva, ogni proprietario "riceve" la sua parte di indici attribuibili alla strada in base alla sua quota di proprietà. Invece nel caso di cessione di parte del proprio mappale, per il calcolo degli indici pianificatori si prende la superficie originaria prima della cessione della parte relativa alla strada.

### **Tappe successive**

Qui di seguito sono elencate le tappe previste dal Municipio per giungere al riscatto bonale delle strade private.

- 31.03.2006      *dichiarazione di accettazione della proposta di riscatto bonale*
- 30.06.2006      *procedure per definizione degli accordi con i privati*
- 30.09.2006      *preparazione del messaggio municipale con la richiesta dei crediti necessari*
- 31.12.2006      *decisione Consiglio comunale di concessione dei crediti*
- 30.06.2007      *termine riscatto strade private inizio procedura variante di PR*
- 2007              *esecuzione primi interventi (manutenzione, illuminazione)*

Sulla base delle presentazioni e dei successivi complementi di informazione, nel corso della primavera e dell'estate è stato possibile ottenere da parte di tutti i proprietari interessati l'accordo a procedere con il riscatto delle strade private. Nella maggior parte dei casi l'accordo è stato raggiunto senza problema alcuno, in altri è stato necessario approfondire alcuni aspetti particolari (Via Quadrella e Via Cassinelle), come sarà spiegato più avanti.

### 3. CREDITO RICHIESTO

La richiesta di credito che vi sottoponiamo è suddivisa in due parti.

La prima di fr. 250'000 serve quale indennizzo ai proprietari per gli investimenti già anticipati in passato per l'anticipo a loro spese della costruzione delle strade previste dal piano regolatore. L'indennità varia da un minimo di fr. 30/mq per le strade il cui stato è precario, fino a fr. 60/mq per le strade che sono state realizzate negli ultimi anni. L'importo comprende pure i costi di procedura e di trapasso.

La seconda di fr. 900'000 è da intendere quale credito quadro per i primi interventi previsti sulle singole strade in modo da garantire uno standard di manutenzione analogo a quanto avvenuto finora sulle altre strade comunali. In questo importo sono compresi i lavori di posa dell'illuminazione pubblica, di rifacimento stradale, come pure per interventi urgenti sulle canalizzazioni. In questo importo è compresa una riserva per imprevisti minori e arrotondamento.

La tabella seguente mostra indicativamente la ripartizione dei costi tra le diverse strade.

	<b>Cassinelle<sup>2)</sup></b>	<b>Masma</b>	<b>Vignascia</b>	<b>Campagnola</b>	<b>Vignole</b>	<b>Sialunga<sup>3)</sup></b>	<b>Quadrella</b>	<b>Totale</b>
Indennizzo/mq	30	40	60	50	50	30	30 - 60	
Superficie mq	997	808	785	837	907	1'049	816	6'199
Indennizzo	21'090	32'320	47'100	41'850	45'350	18'000	34'350	240'060
Illuminazione	30'000	43'000	25'000	41'000	29'000	47'000	43'000	258'000
Opere stradali <sup>1)</sup>	100'000	0	40'000	10'000	0	180'000	140'000	470'000
Canalizzazioni <sup>1)</sup>	0	0	15'000	0	0	60'000	60'000	135'000
<b>Totale</b>	<b>151'090</b>	<b>75'320</b>	<b>127'100</b>	<b>92'850</b>	<b>74'350</b>	<b>305'000</b>	<b>277'350</b>	<b>1'103'060</b>

<sup>1)</sup> costi stimati

<sup>2)</sup> la superficie per l'allargamento non viene indennizzata

<sup>3)</sup> la superficie di mq 449 relativa alla quota parte di proprietà del Cantone non viene indennizzata

I costi indicati nella tabella per le diverse opere sono valutati sulla base di preventivi di massima elaborati dall'ing. Camillo Cremona.

### 4. ACCORDI E INTERVENTI PREVISTI

#### ***Proposte generali***

Per tutte le strade il Municipio propone le seguenti offerte e la realizzazione dei seguenti interventi.

Oltre all'indennizzo offerto per il riscatto delle strade private, si propone di attribuire ai singoli proprietari gli indici pianificatori relativi alla quota parte di strada ceduta di loro pertinenza.

Si prevede inoltre di realizzare l'illuminazione pubblica nel corso del 2007, di posare la segnaletica stradale con l'indicazione di "strada a fondo cieco", come pure di rinunciare al prelievo di contributi di migliona per gli interventi di manutenzione (straordinaria) delle strade che dovessero venir eseguiti nel corso dei prossimi anni.

#### ***Proposte particolari***

Per alcune strade sono stati raggiunti accordi puntuali supplementari a dipendenza delle situazioni specifiche esistenti, rispettivamente si prevedono degli interventi supplementari a dipendenza dello stato delle infrastrutture esistenti.

### **Via Cassinelle**

Il piano viario indica per Via Cassinelle un calibro totale di 7.00 ml (5.00 ml per la strada, 1.50 ml per il marciapiede e 0.50 ml per la banchina), in quanto comprende il collegamento pedonale tra la parte bassa e la parte alta dei Boschetti. Per le altre strade di quartiere è invece prevista una larghezza di 5.00 ml. Il Municipio, considerata l'evoluzione in atto negli ultimi anni nell'ambito della pianificazione stradale (successivi adeguamenti del piano viario e relative realizzazioni), non ritiene più giustificata la costruzione di una strada di quartiere con un calibro così ampio. A questo proposito si ricorda che in occasione dell'ultima seduta del legislativo è stata approvata una variante di PR per la riduzione del calibro a 5.00 ml di Strada Regina (tratto tra l'incrocio con Via Boschetti e l'incrocio con Via Asilo), comprensivo di un marciapiede a raso delimitato con dei paletti in modo da permettere lo scambio dei veicoli. Si propone quindi di applicare lo stesso principio per Via Cassinelle, in modo da garantire un percorso "protetto" per i pedoni, senza procedere ad un esproprio di terreno eccessivo. Si renderà quindi necessario procedere ad una modifica del piano regolatore che tenga conto di questo nuovo concetto.

Via Cassinelle attualmente ha una lunghezza di 155 ml e una larghezza di 4.00 ml. L'accordo raggiunto con le proprietarie prevede un indennizzo di fr. 30/mq per la parte di strada già esistente (indicata in verde sulla planimetria allegata), per un totale di fr. 21'090. Le proprietarie cedono inoltre una striscia di 1.00 ml (indicata in rosa) necessaria per adeguare il calibro della strada a 5.00 ml, come pure il terreno per la realizzazione della piazza di giro (indicato in blu). Per la cessione di questa parte supplementare di terreno, considerato che attualmente è in parte prato e che i proprietari potranno beneficiare degli indici pianificatori sulla restante proprietà, non è previsto il riconoscimento di alcun indennizzo, conformemente a quanto contemplato dall'art. 38 della Legge edilizia. Si prevede di procedere a breve termine all'allargamento della strada fino al confine con il mappale 193. L'ultimo tratto di strada, che attualmente serve da accesso alle proprietà Degiorgi, e il sedime destinato alla futura piazza di giro, pur diventando di proprietà del Comune non viene per il momento sistemato. Sarà inoltre iscritto un diritto di passo per garantire il passaggio pedonale tra la strada e il sentiero che sale verso Via Boschetti. Questo tratto di sentiero sarà riscattato al momento della realizzazione dell'accesso privato in occasione dell'edificazione del mappale 225, quando si procederà pure a completare la piazza di giro conformemente a quanto previsto dal piano regolatore già attualmente in vigore.

### **Via Masma**

La strada ha una lunghezza di 170 ml e una larghezza di 4.50 ml. Dispone di una piccola piazza di giro. Non sono previsti interventi di adeguamento del calibro stradale, che di conseguenza resterà invariato. Considerato lo stato attuale del manto stradale, non sono previsti a breve termine interventi di manutenzione straordinaria.

L'indennizzo offerto è di fr. 40/mq, per un totale di fr. 32'320.

### **Via Vignascia**

La strada ha una lunghezza di 160 ml e una larghezza di 4.20 ml. È stata realizzata nel 1998 sulla base delle direttive fornite dal Comune per quanto riguarda i materiali e le modalità d'esecuzione e dispone di una piazza di giro conforme alle norme VSS. Non sono quindi previsti interventi di adeguamento del calibro stradale, che di conseguenza resterà invariato. È previsto invece un intervento puntuale sulle canalizzazioni (rifacimento dell'attraversamento all'altezza dei mappali 846 e 905) e la posa del manto d'usura.

L'indennizzo offerto è di fr. 60/mq, per un totale di fr. 47'100.

### **Via Campagnola**

La strada ha una lunghezza di 193 ml e una larghezza di 3.90 ml. Non dispone di una piazza di giro. Non sono previsti interventi di adeguamento del calibro stradale, che di conseguenza resterà invariato. Si prevede per contro, come richiesto dai proprietari, la realizzazione di una moderazione in concomitanza con l'innesto su Via Asilo, in modo da impedire fisicamente il passaggio di veicoli e ciclomotori.

L'indennizzo offerto è di fr. 50/mq, per un totale di fr. 41'850.

### Via Vignole

La strada ha una lunghezza di 167 ml e una larghezza di 5.00 ml. Non dispone di una piazza di giro. Non sono previsti interventi di adeguamento del calibro stradale, che di conseguenza resterà invariato. Considerato lo stato attuale del manto stradale, non sono previsti a breve termine interventi di manutenzione straordinaria.

L'indennizzo offerto è di fr. 50/mq, per un totale di fr. 45'350.

### Via Sialunga

La strada ha una lunghezza di 228 ml e una larghezza di 5.00 ml, tranne per l'ultimo tratto finale che misura 3.00 ml. Non dispone di una piazza di giro. Non sono previsti interventi di adeguamento del calibro stradale, che di conseguenza resterà invariato. Considerato lo stato attuale del manto stradale e la necessità di procedere al rifacimento di un tratto di circa 100 ml di canalizzazioni, si prevede il rifacimento totale della strada, compresa la sostituzione del sottofondo che non è idoneo.

L'indennizzo offerto è di fr. 30/mq, per un totale di fr. 18'000. Si segnala che una parte del sedime stradale, per una superficie di mq 449, era stata "ceduta" in passato al Cantone. In questo caso non è previsto il versamento dell'indennità.

### Via Quadrella

La strada ha una lunghezza di 158 ml e una larghezza di 4.00 ml nella prima parte, di 3.00 ml nella parte centrale e di 3.50 ml nella parte finale. Si prevede l'allargamento della strada nel tratto finale, in modo che abbia un calibro costante di 4.00 ml, come pure la realizzazione parziale della piazza di giro sul mappale 365. Queste opere supplementari verranno realizzate da parte del Comune, ma finanziate da parte dei proprietari del mappale 365, che attualmente non dispongono di un diritto di passo sulla strada privata. In base agli accordi raggiunti, i proprietari del mappale 365 verseranno pure ai proprietari della strada un contributo quale compenso parziale per le opere stradali già realizzate, oltre alla cessione gratuita del terreno per la realizzazione della piazza di giro. Con i proprietari del mappale 366 è invece stato raggiunto un accordo in base al quale essi cedono gratuitamente il sedime per completare la piazza di giro sul loro mappale. Considerata la necessità di realizzare un muro di sostegno, questa parte di piazza di giro sarà realizzata, a spese dei proprietari del mappale 366, solo nel caso in cui fosse soppresso l'accesso attualmente concesso a titolo precario sulla strada cantonale.

Considerato lo stato attuale del manto stradale e la necessità di procedere alla completazione delle canalizzazioni, si prevede il rifacimento totale del primo tratto della strada, compresa la sostituzione del sottofondo che non è idoneo, come pure la posa delle caditoie per la raccolta delle acque meteoriche.

L'indennizzo offerto è di fr. 30/mq per la prima parte della strada (mappale 360) e di fr. 60/mq per il tratto finale che stato realizzato nel 2002, per un totale di fr. 34'350.

## **5. PROCEDURE**

Dopo che il Consiglio comunale avrà approvato il presente messaggio, si procederà alla pubblicazione presso il Tribunale di espropriazione della proposta di riscatto delle strade private. Ottenuta l'approvazione da parte del Tribunale, si potrà procedere al trapasso della proprietà e al versamento delle indennità proposte. Quest'operazione è prevista nel corso della primavera 2007.

Con la richiesta del credito per il riscatto delle strade private il Consiglio comunale approva pure il principio di adeguare il Piano regolatore conformandolo alla situazione attuale di fatto per quanto attiene alle strade oggetto di riscatto (calibro inferiore, soppressione o adeguamento delle piazze di giro a quelle esistenti). Nel corso della primavera del prossimo anno, in parallelo con le procedure di riscatto, il Municipio avvierà pure le varianti formali di revisione del Piano regolatore, in particolare del piano del traffico.

I costi relativi all'elaborazione delle varianti di PR saranno coperti con il credito già concesso dal Consiglio comunale (MM 18/2004).

## 6. CONCLUSIONI

Riteniamo che con la soluzione proposta e grazie all'accordo dei proprietari interessati si possa giungere finalmente ad una soluzione in tempi rapidi del riscatto e della gestione delle strade di urbanizzazione, attualmente di proprietà privata, iscritte a Piano regolatore.

Si potrà così risolvere definitivamente ed a condizioni vantaggiose per entrambe le parti interessate un annoso problema, assicurando sia la proprietà pubblica di tutte le infrastrutture previste dal PR in vigore, ma anche rafforzando la parità di trattamento fra tutti i cittadini, con particolare riferimento all'erogazione di servizi pubblici (quali l'illuminazione, la manutenzione stradale, il servizio sale e calla-neve).

Fatte queste considerazioni, vi invitiamo pertanto a voler deliberare:

1. è approvato il riscatto di Via Cassinelle, per un totale di circa mq 997 come da bozza del piano di mutazione;
2. è approvato il riscatto di Via Masma, per un totale di circa mq 808 come da bozza del piano di mutazione;
3. è approvato il riscatto di Via Vignascia, mappale 849, per un totale di mq 785;
4. è approvato il riscatto di Via Campagnola, mappale 705, per un totale di mq 837;
5. è approvato il riscatto di Via Vignole, mappale 329, per un totale di mq 907;
6. è approvato il riscatto di Via Sialunga, per un totale di circa mq 1'049 come da bozza del piano di mutazione;
7. è approvato il riscatto di Via Quadrella, per un totale di circa mq 816 come da bozza del piano di mutazione;
8. è concesso un credito di fr. 250'000 per il riscatto delle strade private inserite a piano regolatore;
9. è concesso un credito quadro di fr. 900'000 per gli interventi di manutenzione e di posa dell'illuminazione stradale;
10. i crediti di cui al punto 8 e 9 sono iscritti nel conto investimenti e decadono se non utilizzati entro il 31 dicembre 2008.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Giancarlo Bernasconi

Paolo Vezzoli

Manno, 18 ottobre 2006  
Risoluzione n. 414/17.10.2006

### **Allegati:**

- planimetrie
- bozze piano di mutazione