



MM 13-25 concernente la richiesta di un credito di CHF 440'000.00 (IVA inclusa) per le opere di urbanizzazione dei fondi 2002 RFD e 2003 RFD quali la realizzazione di un nuovo tracciato stradale, di una nuova tratta di canalizzazioni e la posa della nuova condotta di distribuzione dell'acqua potabile

Gentili signore,
Egredi signori Consiglieri comunali,

1. Premessa

Il presente Messaggio riguarda la realizzazione delle opere previste dalla pianificazione in vigore destinate ad urbanizzare i fondi privati no. 2002 RFD e 2003 RFD situati in zona edificabile che sono interessati da una domanda di costruzione per la realizzazione di 2 edifici d'appartamenti. Questo nel rispetto dei compiti di legge affidati all'Ente pubblico.

La procedura indicata deve rispettare i dettami della *Legge federale sulla pianificazione del territorio* (in seguito LPT) e la *Legge cantonale sullo sviluppo territoriale* (in seguito LST), nonché il *Piano del traffico* (in seguito PTR) e il *Piano generale di smaltimento* (in seguito PGS).



Immagine 1: fondi no. 2002 RFD e 2003 RFD

2. Situazione esistente

I fondi attigui no. 2002 RFD e 2003 RFD non edificati e non urbanizzati situati tra via Vela ed il fiume Laveggio, sono assegnati dal Piano Regolatore (PR) in vigore alla *zona residenziale R3* e sono gravati da un vincolo di permuta generale secondo quanto stabilito dall'art. 39 cpv. 3 delle Norme d'Attuazione del Piano Regolatore (NAPR). Il fondo no. 2003 RFD oltre ad essere subordinato al predetto obbligo di permuta è anche parzialmente interessato da una zona di PR per scopi pubblici (Attrezzature sportive).

Il PTR e il PGS prevedono di collegare i fondi alle infrastrutture comunali esistenti. In particolare è stabilita la realizzazione di una nuova strada di servizio collegata a via Vela all'altezza della rotatoria antistante l'edificio delle Scuole Medie e l'allacciamento tramite la posa di due rami di canalizzazione; uno di acque meteoriche con ricettore il fiume Laveggio e l'altro di acque luride con smaltimento verso la rete consortile di proprietà del Consorzio depurazione acque del Mendrisiotto (CDAM).

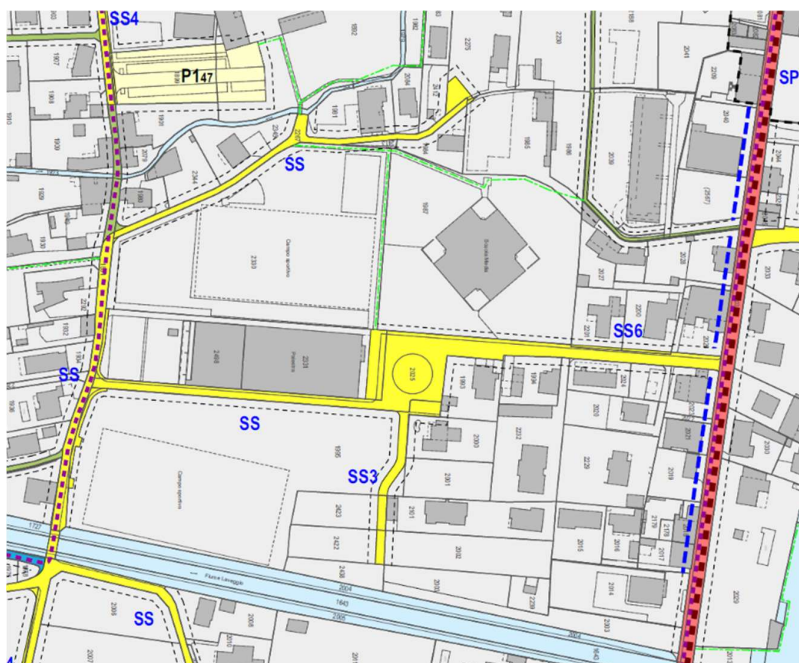


Immagine 2: estratto Piano del traffico

3. Prospettive future

I proprietari dei sedimi in oggetto sono intenzionati ad effettuare una ratifica dei confini per realizzare due stabili abitativi. Tale richiesta è stata manifestata concretamente dapprima con l'inoltro di un'istanza preliminare datata 17.10.2024 seguita da una domanda di costruzione inoltrata il 26.06.2025.

Attraverso un progetto di mutazione verrebbe pertanto ridefinito il mappale no. 2002 RFD sul quale è prevista l'edificazione di 21 appartamenti suddivisi in due fabbricati da 10 e rispettivamente 11 unità abitative a destinazione primaria disposte su tre livelli fuori terra ed accessibili tramite il nuovo collegamento viario previsto a PR.

Sulla scorta degli atti preliminari prodotti è possibile definire che il progetto appare rispettoso delle norme di diritto pubblico applicabili alla fattispecie e che la proposta di permuta permetterebbe di rendere edificabile il comparto attribuito alla zona residenziale intensiva R3 come previsto dal Piano Regolatore.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 22 LPT l'autorizzazione edilizia può essere concessa solo se i fondi sono urbanizzati. La norma in questione non esige che le opere di urbanizzazione avvengano prima dell'esecuzione dell'opera edilizia alla quale servono. Tuttavia in mancanza di un accesso sufficiente, la domanda di costruzione deve per principio essere respinta, poiché il fondo non può essere considerato urbanizzato.

4. Urbanizzazione dei fondi

Un fondo è reputato urbanizzato se, ai fini della prevista urbanizzazione vi è un accesso sufficiente e le necessarie condotte d'acqua, d'energia e d'evacuazione dei liquami arrivano vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante (art. 19 LPT).

Nel caso specifico i due fondi in esame non rispondono al predetto requisito dell'urbanizzazione in quanto le infrastrutture previste dal PTR e dal PGS di cui si è detto in precedenza non sono ancora state realizzate ed il comparto risulta completamente scollegato dalla rete viaria, dalla rete di smaltimento e dalla rete idrica.

L'edificazione delle opere di urbanizzazione delle zone edificabili spetta in primo luogo al Comune che le deve realizzare entro i termini stabiliti dal programma.

Se non procede nei termini previsti, deve permettere ai proprietari fondiari di provvedere da sé secondo i piani approvati dall'Autorità oppure di anticipare le spese d'urbanizzazione stabilendo con il Comune, mediante contratto di diritto pubblico, segnatamente l'importo da anticipare, il rimborso del capitale anticipato e l'interesse dovuto (art. 19 LPT, art. 37 e 38 LST).



Immagine 3: area interessata dalle opere di urbanizzazione

5. Progetto definitivo delle opere riguardante i mapp. 2002 RFD e 2003 RFD

Tenuto conto di tutto quanto indicato in precedenza, è stato affidato allo studio Fabio Bianchi & Associati SA un mandato per elaborare un progetto definitivo riguardante la strada di servizio, le condotte di smaltimento e la condotta di distribuzione dell'acqua potabile necessarie per urbanizzare i mappali no. 2002 RFD e 2003 RFD.

Il PTR e il PGS in vigore prevedono la collocazione di tali infrastrutture sopra ai fondi di proprietà del Comune no. 1995 RFD, 2423 RFD, 2422 RFD e 2438 RFD adibiti a scopi pubblici (Attrezzature sportive).



Immagine 4: sedimi comunali adibiti a scopi pubblici

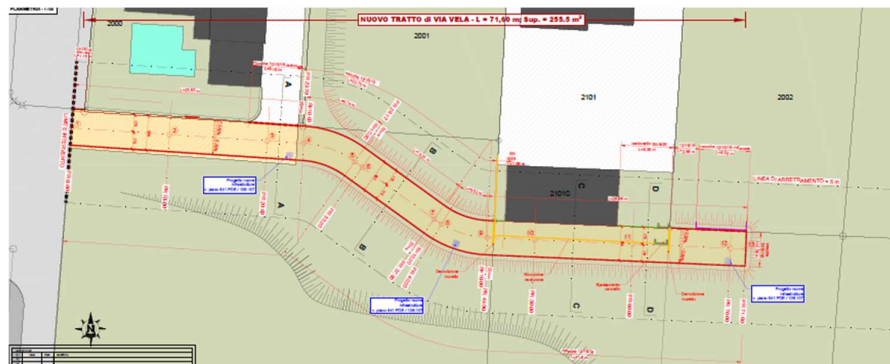
6. Progetto

I documenti di dettaglio sono a disposizione.

6.1 Progetto stradale

La nuova strada di servizio SS3 avrà una larghezza di 3.50 m (1.0 m meno di quanto previsto nel PTR), una lunghezza di ca. 75 m e permetterà di collegare l'attuale Via Vela, in corrispondenza della rotonda, con il futuro accesso al fondo no. 2002 RFD e meglio come da domanda di costruzione per la realizzazione di due nuove palazzine abitative. Con queste caratteristiche si garantisce la viabilità riducendo la velocità di transito e nel contempo si limita l'occupazione dei fondi comunali a tutela del riordino dell'intero comparto in fase di studio.

A livello di pavimentazione è previsto un fondo in misto granulare 0-45 mm classificato non gelivo, uno strato portante in ACT22 N da 70 mm e uno strato d'usura in AC8 N da 30 mm. La carreggiata verrà delimitata da una nuova mocca 12/15/18 sul lato sud su tutta la lunghezza, mentre sul lato nord oltre alla mocca è previsto un nuovo cordonetto.

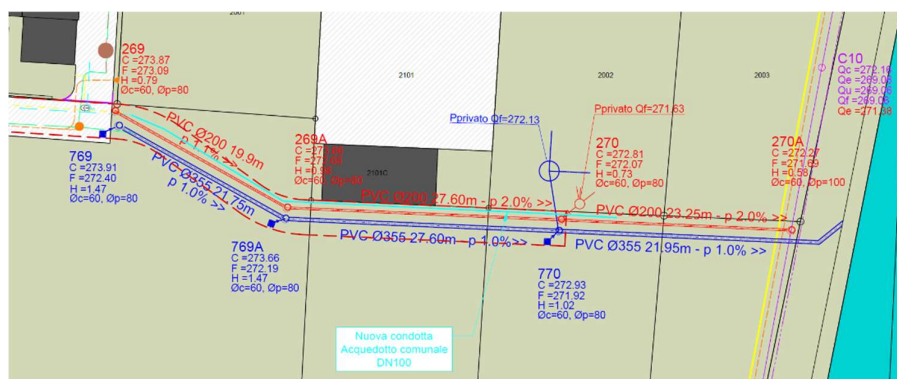


6.2 Progetto canalizzazioni

Il progetto prevede la posa di due rami di canalizzazione, rispettivamente uno di acque meteoriche con ricettore il fiume Laveggio e l'altro di acque luride con smaltimento verso la rete consortile CDAM, che serviranno i fondi no. 2002 e 2003 RFD. Nell'area in esame il PGS prevede infatti lo smaltimento di tipo serpato (acque luride in canalizzazione e acque meteoriche in ricettore o canalizzazione, senza infiltrazione).

È prevista la posa di una condotta in PVC DN200 per le acque luride con una lunghezza totale di 71 m e 4 pozzetti di cui l'ultimo in corrispondenza del collettore consortile CDAM e una condotta in PVC DN355 per le acque meteoriche con una lunghezza totale di 76 m con 3 pozzetti ed immissione nel fiume Laveggio. Le acque stradali sono raccolte in caditoie e convogliate nella condotta delle acque meteoriche.

I dettagli di innesto della canalizzazione acque meteoriche nel fiume Laveggio, l'eventuale utilizzo di clappe anti ritorno sulle condotte delle acque meteoriche ed il dettaglio d'incrocio tra le canalizzazioni e la rete di distribuzione del gas ad alta pressione verranno approfonditi nelle fasi progettuali successive.



6.3 Progetto condotta AP

In corrispondenza della nuova tratta stradale, è realizzata una nuova condotta di approvvigionamento dell'acqua potabile che verrà posata parallelamente alle nuove canalizzazioni verso i fondi serviti.

Il concetto di approvvigionamento idrico al comparto prevede la posa di una condotta in PE DN 100 di 50 m di lunghezza e collegata alla condotta esistente davanti al mappale no. 2000 RFD. È prevista la predisposizione per la realizzazione degli allacciamenti privati che verranno definitivi in fase esecutiva.

6.4 Interventi delle aziende – illuminazione

Le Aziende presenti in zona sono state contattate dal progettista al fine di individuare la presenza di proprie infrastrutture e definire eventuali interventi di potenziamento / sostituzione. Il progetto dell'illuminazione del nuovo tracciato stradale verrà elaborato da AIL SA. Il preventivo di spesa tiene conto dei costi per la posa della nuova illuminazione pubblica che verrà definita in fase di realizzazione.

7. Espropri

L'intero progetto si inserisce all'interno di mappali di proprietà del Comune di Riva San Vitale. I sedimi privati saranno interessati unicamente dalle occupazioni temporanee e pertanto non sono previsti espropri. I dettagli delle occupazioni sono riportati nello specifico piano a disposizione.

I fondi interessati, con informazione indicativa della superficie che sarà oggetto di occupazione, sono qui di seguito elencati:

Mappali	Occupazioni definitive (m2)	Occupazioni temporanee (m2)
1995 Comune	162.90	125.90
2000 privato	-	13.10
2001 privato	-	10.70
2002 privato	-	35.45
2003 privato	-	27.70
2004 CMAMM	-	43.35
2101 privato	-	12.85
2422 Comune	28.05	69.90
2423 Comune	63.70	35.65
2438 Comune	-	75.25
Totale	254.65	449.85

Essendo i mappali interessati dalle opere di urbanizzazione già di proprietà comunale, si è considerato un importo di indennizzo complessivo pari a CHF 5'000.00 unicamente per le occupazioni temporanee su terreni privati.

8.Preventivo e finanziamento

L'intervento complessivo per la realizzazione dell'intero progetto ammonta a CHF 440'000.00 (IVA 8.1% inclusa). Di seguito vengono riportati i preventivi dettagliati delle opere previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Tabella 1: Strada

Descrizione	CHF
Prove	12'500.00
Opere da impresario costruttore	76'800.00
Delimitazioni, selciati, lastricati	11'500.00
Pavimentazioni e rifacimento di strade	31'500.00
Illuminazione	13'900.00
<i>Totale parziale 1</i>	<i>146'200.00</i>
Occupazioni temporanee	5'000.00
Onorario progettisti	22'300.00

Altri onorari (UTC, geometra, ecc.)	11'100.00
Diversi e imprevisti (15%)	23'000.00
Spese notarili	2'000.00
<i>Totale parziale 2</i>	<i>209'600.00</i>
IVA (8.1%) e arrotondamenti	16'400.00
Totale globale (IVA inclusa)	226'000.00

Tabella 2: *Canalizzazione acque luride*

Descrizione	CHF
Opere da impresario costruttore	123'900.00
<i>Totale parziale 1</i>	<i>123'900.00</i>
Onorario progettisti	12'700.00
Altri onorari (UTC, consulente PGS, geometra, ecc.)	6'500.00
Diversi e imprevisti (15%)	20'300.00
Spese notarili	2'000.00
<i>Totale parziale 2</i>	<i>165'400.00</i>
IVA (8.1%) e arrotondamenti	12'600.00
Totale globale (IVA inclusa)	178'000.00

Tabella 3: *Sostituzione e potenziamento condotta AP*

Descrizione	CHF
Opere da impresario costruttore	13'600.00
Opere da idraulico	11'600.00
<i>Totale parziale 1</i>	<i>25'200.00</i>
Onorario progettisti	2'600.00
Onorario (UTC, aziende, ecc.)	1'400.00
Diversi e imprevisti (15%)	4'000.00
<i>Totale parziale 2</i>	<i>33'200.00</i>
IVA (8.1%) e arrotondamenti	2'800.00
Totale globale (IVA inclusa)	36'000.00

9. Sussidi

Le opere di canalizzazione possono beneficiare di un sussidio cantonale che può attestarsi sino al 30% dell'importo sussidiabile. Per conoscere l'ammontare preciso sarà necessario presentare alla Sezione Protezione Aria Acqua e Suolo (SPAAS) – Ufficio Protezione e Depurazione Acque, l'istanza di approvazione e sussidio delle opere una volta concesso il credito da parte del Consiglio comunale e prima della loro realizzazione.

10. Contributi di miglioria

Per la costruzione della nuova strada è imponibile il contributo di miglioria a carico dei privati sulla base della relativa legge.

In effetti l'art. 3 cpv. 1 e 3 della Legge sui contributi di miglioria (LCM) sancisce:

- cpv. 1: danno luogo a contributo, in particolare: le opere di urbanizzazione generale e particolare dei terreni;
- cpv. 3: 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.

Secondo l'art. 4 LCM, la presunzione di vantaggio particolare per le opere pubbliche è così stabilita:

- cpv. 1: un vantaggio particolare è presunto specialmente quando:
 - a) l'opera serve all'urbanizzazione dei fondi ai fini dell'utilizzazione prevista, oppure l'urbanizzazione viene migliorata secondo uno standard minimo;
 - b) la redditività, la sicurezza, l'accessibilità, la salubrità e la tranquillità dei fondi, tenuto conto della loro destinazione sono migliorate in modo evidente;
 - c) sono eliminati o ridotti inconvenienti e oneri.
- cpv. 2: nella determinazione del vantaggio particolare si devono considerare gli inconvenienti connessi all'opera ed eventuali restrizioni di diritto pubblico gravanti i fondi.

Vista la contestualizzazione locale dell'opera, l'esecuzione del nuovo tratto stradale è da ritenersi di carattere particolare ai sensi dell'art. 3 cpv. 3 LCM. Per questo motivo, secondo l'art. 7 LCM, la quota a carico dei privati per le opere di urbanizzazione particolare, non può essere inferiore al 70% né superiore al 100% della spesa determinate.

Sulla base di questa "forchetta" il Municipio ritiene opportuno, nel caso specifico, in linea con decisioni già adottate in passato, di applicare la percentuale minima del 70%.

I contributi verranno calcolati e riscossi in ossequio a quanto previsto dall'art. 6 e dagli art. 11 e seguenti della Legge. Il preventivo dei costi allegato al presente Messaggio contiene la voce relativa all'onorario per l'allestimento del prospetto.

11. Programma realizzativo di massima

Per quanto riguarda il programma di realizzazione, si specifica che se codesto lodevole Consiglio comunale concederà il relativo credito d'opera, si dovranno intraprendere i seguenti passi:

- Progetto sostituzione canalizzazioni:

Inoltre del progetto definitivo e dell'istanza di sussidio alla Sezione Protezione Aria Acqua e Suolo (SPAAS) per approvazione.

In possesso di tale approvazione e della conferma dei contributi cantonali sarà possibile avviare le procedure di appalto e di esecuzione dell'opera.

- Progetto stradale (Legge sulle strade):

Procedura di pubblicazione del progetto secondo i disposti della Legge sulle strade. Una volta che saranno dati gli elementi per l'approvazione del progetto da parte del Municipio sarà poi possibile avviare la procedura di appalto e di esecuzione dell'opera.

Tutte le procedure dovranno sottostare ai disposti di legge, con particolare riferimento alla Legge sulle strade e alla Legge sulle commesse pubbliche. Il programma lavori con la suddivisione delle

lavorazioni verrà opportunamente allestito nelle fasi progettuali successive. Allo stato attuale è ipotizzabile prevedere una durata complessiva del cantiere di ca. 8 mesi.

12. Sostenibilità finanziaria

In base al preventivo dei costi l'investimento non comporta conseguenze finanziarie ai sensi dell'articolo 174 cpv. 4 LOC e 23 RGFCC. Quale impatto sulla gestione corrente segnaliamo l'ammortamento da effettuare conformemente ai tassi prescritti dalla LOC.

L'incidenza sulla gestione corrente viene calcolata adottando i seguenti parametri:

- Tasso di interesse medio: 1.5% calcolato sul prestito effettuato
- Ammortamento annuo 2.5 % (art. 17 cpv. 2 RGFCC – Allegato 1) – nuova strada
- Ammortamento annuo 2.0 % (art. 17 cpv. 2 RGFCC – Allegato 1) – canalizzazioni
- Ammortamento annuo 2.5 % (art. 17 cpv. 6 RGFCC – Allegato 2) – approvvigionamento idrico

13. Conclusioni

Come indicato ai punti precedenti, gli interventi proposti in questo Messaggio hanno l'obiettivo di urbanizzare i fondi edificabili no. 2002 RFD e 2003 RFD collocati tra via Vela ed il Fiume Laveggio per permettere l'edificazione di 2 palazzine da 21 appartamenti. Si tratta di un investimento necessario per assolvere i compiti affidati al Comune dalle leggi superiori concernenti la pianificazione territoriale.

Preso atto di quanto indicato sopra e restando a disposizione per ulteriori informazioni, si invita il lodevole Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e:

1. È concesso il credito di CHF 440'000.00 (IVA inclusa) per le opere di urbanizzazione dei fondi 2002 RFD e 2003 RFD quali la realizzazione di un nuovo tracciato stradale, di una nuova tratta di canalizzazioni e la posa della nuova condotta di distribuzione dell'acqua potabile.
2. L'investimento è suddiviso nei seguenti sottocespiti:
 - nuova strada: l'importo di CHF 226'000.00 (IVA inclusa) da ammortizzare al tasso del 2.5 % per 40 anni;
 - canalizzazioni: l'importo di CHF 178'000.00 (IVA inclusa) da ammortizzare al tasso del 2.0 % per 50 anni;
 - approvvigionamento idrico: l'importo di CHF 36'000.00 (IVA inclusa) da ammortizzare al tasso del 2.5 % per 40 anni.
3. Il credito, basato sull'indice dei costi del mese di luglio 2025, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria e alle variazioni dell'IVA.
4. I sussidi saranno registrati in entrata nel conto investimenti del Comune, in deduzione dei costi.
5. Il Municipio, è autorizzato a prelevare i contributi di miglioria a carico dei privati nella misura del 70% della spesa determinate preventivata per la realizzazione della nuova strada. Questi contributi andranno in deduzione della spesa.

6. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro il 31 dicembre 2027 riservata la crescita in giudicato di tutte le decisioni relative alle procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

La Segretaria:

Antonio Guidali

Lorenza Capponi

Riva San Vitale, 27.10.2025_LC/MC
RM 30.09.2025

Il presente Messaggio è demandato per esame e preavviso alla **Commissione della gestione e Commissione opere pubbliche**