

**MM no. 17/2017**Oggetto**Richiesta di un credito di fr. 763'890.- per la sistemazione della strada di servizio Cari-Fragera, risanamento e sostituzione parziale canalizzazioni e cessione della parte privata al Comune di Faido**Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri Comunali.**1. Premessa**

La strada di servizio Cari-Fragera, in gran parte di proprietà privata (Cari Turistica SA, Campello), è stata costruita nella prima metà degli anni '70, nell'ambito di un'importante operazione immobiliare, che ha portato alla realizzazione di cinque condomini, e che costituisce di fatto il primo segmento di un tronco viario (mapp. 103 RFD Sezione di Campello) che collega Cari al nucleo di Fragera. Una strada che si snoda per circa 270 ml diramandosi dalla strada cantonale in località Léschia (presso il condominio inferiore *Il Rondone*) fino alle zone Gramèdi e Mott (presso i condomini superiori *Il Capriolo* e *La Marmotta*); da qui continua per altri 160 ml sui mappali 103 e 74 RFD e raggiunge il nucleo di Fragera, dove è ubicato il campo da tennis. Solo l'ultima tratta superiore (60 ml) è di proprietà del Comune.

**2. La situazione secondo il PR e l'attuale situazione fondiaria****2.1 La situazione secondo il PR**

La strada di proprietà della Cari Turistica SA (mapp.103 RFD) permette il transito veicolare attraverso la zona edificabile (zona residenziale intensiva) fino a raggiungere il nucleo di Fragera (nucleo di villaggio) e la struttura sportiva del campo da tennis (zona attrezzature ed edifici pubblici), complesso creato dalla Società Tennis Club Cari, beneficiaria di un apposito diritto di superficie su terreno appartenente alla Cari Turistica SA.

La strada in oggetto è annoverata a PR quale strada di servizio, e ciò le assegna un'evidente valenza pubblica.

**2.2 La situazione fondiaria della strada e la relazione con il PR**

La strada privata di proprietà della Cari Turistica SA (mapp. 103 RFD) risulta essere in contrasto con il piano del traffico del PR, che prevede una strada di servizio, ossia una strada di interesse generale e aperta al pubblico.

Attualmente la strada non è formalmente aperta al pubblico in quanto strada di proprietà privata (con segnale stradale presente "divieto generale" e con tavola complementare "strada privata") e sulla quale il Comune ha unicamente un diritto di passo pedonale.

Pertanto l'attuale situazione fondiaria della strada non è compatibile con l'assetto pianificatorio della zona.

La citata strada privata oltre a servire, lungo il suo percorso, parecchie abitazioni private non di pertinenza diretta della Cari Turistica SA, costituisce di fatto un segmento del tronco viario che collega Cari al nucleo di Fragera. In questo contesto la valenza pubblica della strada è evidente.

A questo riguardo, si evidenzia che un ritiro da parte del Comune di questo tratto di strada, si giustifica pienamente anche solo per il fatto che lo stesso è interamente inserito nella zona edificabile.

Vista l'innegabile valenza pubblica della strada, già negli anni 2005-2006, la proprietaria sollecitava l'allora Comune di Campello di entrare nel merito di un riscatto della strada da parte del Comune. Recentemente con scritto del 25.9.2012, direttamente al nuovo Comune di Faido, ha risollecitato il Comune a riscattare la strada, adducendo motivi di cui si è detto nei paragrafi precedenti.

In considerazione di quanto precede e su precisa richiesta dei proprietari fruitori della strada, il Municipio ha incaricato l'UTC ad una valutazione di massima degli interventi necessari ad una sistemazione della strada con un progetto di massima.

Costi e progetto di massima sono stati presentati ai proprietari, che nel corso del 2015 si sono dichiarati in linea di principio favorevoli al progetto di sistemazione e al contributo a loro carico (aspetto approfondito al punto 4 del messaggio).

Visto quanto precede il Municipio ha incaricato lo studio d'ingegneria Lucchini-Mariotta e Associati SA di elaborare un progetto definitivo con il relativo preventivo.

### **3. Caratteristiche del progetto**

#### **3.1 La situazione attuale**

La tratta inferiore è asfaltata e presenta una larghezza più che sufficiente. La parte superiore è invece sterrata e molto stretta (calibro inferiore ai 3.0 ml). Lo stato della strada (sia parte inferiore che superiore) risulta essere piuttosto precario e fonte di disagi e di conseguenti reclami da parte dell'utenza nei confronti dell'autorità comunale.

#### **3.2 Il progetto definitivo**

Con il progetto si propone il risanamento della strada mediante la stabilizzazione del sottofondo con cemento. Il metodo scelto si è rilevato in situazioni analoghe (v. strada e posteggi Cari-Prodör e posteggi a Cari) molto affidabile e vantaggioso dal punto di vista tecnico-economico, che presuppone tuttavia la sostituzione delle infrastrutture vetuste all'interno del campo stradale.

Le due tratte presenti (vedi sotto) sono da considerare due parti d'opera nettamente distinte in funzione delle differenti modalità di intervento. L'attuale standard corrisponde alla classe di traffico T1 (molto leggero) e non vi sono le esigenze per elevarlo ad una categoria superiore.

Gli interventi previsti mirano al risanamento definitivo con l'obiettivo di una durata d'esercizio a lungo termine. Si prevede il miglioramento della portanza e della resistenza al gelo della sottostruttura tramite stabilizzazione con legante idraulico e la posa di una pavimentazione bituminosa su strato di fondazione con materiale non legato:

tratta inferiore (attualmente asfaltata fino ai condomini superiori): mantenimento calibro stradale, esecuzione di opere di sostegno a valle (cordolo di calcestruzzo), parziale potenziamento dell'impianto di evacuazione delle acque superficiali (alcune griglie stradali nuove e nuova griglia stradale trasversale ad inizio strada), stabilizzazione con cemento del sottofondo stradale. Per quanto concerne la pavimentazione si procederà alla posa di uno strato di misto granulare non legato (0/45 mm non gelivo) e la messa in opera di una nuova pavimentazione monostrato di 7 cm;

tratta superiore (attualmente sterrata fino al campo da tennis): allargamento del campo stradale fino a 3 ml, posa di nuove traversine per l'evacuazione delle acque superficiali e sostituzione dell'attuale griglia trasversale iniziale. È prevista la stabilizzazione della sottostruttura stradale mediante legante idraulico (cemento) con miglioramento della portanza e della resistenza al gelo. Per quanto concerne la pavimentazione si procederà alla posa di uno strato di misto granulare non legato (0/45 mm non gelivo) e la messa in opera di una nuova pavimentazione monostrato di 7 cm. Lungo la tratta superiore non sono previste opere di sostegno.

#### Infrastrutture tecniche:

- canalizzazioni acque miste: si prevede il risanamento e la parziale sostituzione della canalizzazione comunale. Le condotte esistenti sono state realizzate con materiali diversi (PVC e tubi di cemento). Su 2 tratte le condotte esistenti presentano dei difetti puntuali di lieve entità che non ne pregiudicano la tenuta e la funzionalità. Per la parte superiore invece, da pozzetto 86 a 89, la situazione è critica, e di conseguenza si prevede il rifacimento completo delle condotte per una lunghezza complessiva di 90 ml. Per quanto riguarda i pozzetti: la maggior parte dei pozzetti presenta un fondo in cattivo stato, pertanto si prevede il riprofilamento del fondo e sigillatura delle elevazioni con un'apposita malta. Inoltre in 5 casi è prevista la sostituzione dell'ultimo anello in cemento del pozzetto e in 4 casi è prevista la sostituzione del chiusino.
- evacuazione acque meteoriche: tratta inferiore: è previsto il potenziamento dell'attuale impianto con la posa di alcune griglie nuove, come pure la posa di una nuova griglia trasversale ad inizio tracciato. Tratta superiore: è prevista la sostituzione delle vecchie traversine di ferro con nuove doppie e la posa di una nuova griglia ad inizio tracciato.
- acquedotto: di proprietà della Degagna di Fichengo con un tracciato perlopiù fuori dal campo stradale;
- CEF, Swisscom, Cablecom e altri enti: nell'ambito del progetto esecutivo si terranno in considerazione le intenzioni dei vari enti, già orientati sul progetto;

Delimitazioni stradali: lungo la tratta inferiore è previsto il rifacimento parziale dei cordonetti e delle mocche. In alcune tratte è prevista la loro sostituzione con un cordolo in calcestruzzo. Lungo la tratta superiore è prevista unicamente la formazione di un bordo bituminoso a monte.

Espropri e rettifiche confini: la strada in oggetto è in larga misura di proprietà della Cari Turistica SA (mapp. 103 RFD) e solo l'ultimo tratto sul mappale 74 RFD è di proprietà del Comune. Lungo la tratta inferiore e superiore non sono previsti allargamenti stradali o nuove opere che comportano lo sconfinamento su proprietà private; in particolare la sistemazione del tratto superiore è stato adattato alle condizioni particellari.

## **4 Finanziamento dell'opera**

### **4.1 Onere a carico dei privati**

Come accennato al punto 2, trattandosi di una strada di servizio secondo il PR, l'intervento in oggetto potrebbe essere considerato quale opera di urbanizzazione particolare, con un prelievo a carico dei privati del 70% del costo dell'opera.

A questo riguardo, il Municipio ha incaricato lo studio di ingegneria Andreotti e Partners SA (specialisti in materia di contributi di miglioria), di allestire un preavviso circa la possibilità di prelevare presso i privati i contributi di miglioria. Dopo attenta valutazione, lo studio d'ingegneria ha sconsigliato il finanziamento dell'opera tramite prelievo dei contributi di miglioria ai sensi della

Legge cantonale sui contributi di miglìoria (LCM) e proposto di stipulare delle convenzioni con tutti i proprietari dei fondi situati all'interno di un determinato perimetro.

Ciò posto, il Municipio ha fatto allestire un prospetto delle quote a carico dei privati, che ha poi presentato - a tutti i proprietari - in occasione di due incontri, durante i quali è stato specificato che il progetto di sistemazione della strada e il relativo credito sarebbero stati sottoposti al Consiglio comunale, solo se tutti i proprietari avessero aderito per iscritto al principio dell'imposizione e all'importo a loro carico. Come precedentemente esposto, nel corso del 2015, tutti i proprietari (ad eccezione di 2) hanno dichiarato di voler partecipare al finanziamento dell'opera.

Visto il tempo trascorso dall'accordo con i privati, nel corso del mese di luglio del corrente anno, il Municipio ha sottoposto a tutti i proprietari un accordo vincolante.

#### **4.2 Riscatto della strada di proprietà della Cari Turistica SA**

L'assemblea degli azionisti della SA ha proposto la cessione della strada (mapp. 103 RFD) al Comune al valore di stima che ammonta a fr. 72'990.-.

Ritenuto che la proprietaria della strada ha provveduto negli anni ad una sommaria manutenzione, dando così la possibilità a tutti di raggiungere la zona del tennis e il nucleo di Fragera, e tenuto conto inoltre, che durante gli inverni i fruitori della strada hanno potuto beneficiare del servizio cala neve offerto dai condomini, vista l'innegabile valenza pubblica della strada, il Municipio ritiene giustificata la proposta dell'assemblea degli azionisti.

### **5. Il preventivo definitivo**

Il preventivo definitivo (comprensivo di onorario per il progettista, spese rilievi, IVA e riscatto della strada) prevede un investimento totale pari a fr. 763'890.-, così ripartiti:

Tratta inferiore strada	fr.	420'500.-
<u>Tratta superiore strada</u>	fr.	171'400.-
<b>Totale strada</b>	<b>fr.</b>	<b>591'900.-</b>
Risanamento e sostituzione parziale canalizzazioni	fr.	99'000.-
<u>Totale strada + canalizzazioni</u>	fr.	690'900.-
Riscatto strada		72'990.-
<b>Totale investimento</b>	<b>fr.</b>	<b>763'890.-</b>

Considerato come il Comune incasserà dai privati ca fr. 290'000.-, l'onere a suo carico ammonterà a fr. 473'890.-.

Per quanto attiene alla sostituzione della canalizzazione il Comune non potrà ottenere il sussidio cantonale in quanto la tratta 86-89 ha già beneficiato, a suo tempo, del citato sussidio.

L'esecuzione del lavoro è prevista ancora nel corso del 2018.

### **6 Conclusioni**

In considerazione di quanto precede, vi invitiamo a voler

d e c i d e r e

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 763'890.- per la sistemazione della strada Cari-Fragera e per il ritiro della parte privata (mapp. 103 RFD).
2. Il Municipio è autorizzato a riscattare la strada – mappale 103 RFD Faido, sezione di Campello, al valore di stima ufficiale.
3. Il Municipio è incaricato di procedere al recupero delle quote parti a carico dei proprietari privati così come previsto nella tabella allestita dallo studio d'ingegneria Andreotti & Partners SA.
4. Il credito decadrà se non verrà utilizzato entro due anni dall'assunzione di cosa giudicata di tutte le decisioni relative alle procedure per rendere operativa la presente decisione.
5. Il credito è iscritto al conto investimenti ed il Municipio è autorizzato a contrarre mutui per il finanziamento dell'opera.
6. Il Municipio è autorizzato a perfezionare le pratiche relative alla cessione al Comune della strada in oggetto.

Con stima.

Per il Municipio di Faido  
Il Sindaco La Segretaria  
Ing. R. David A. Pedrini



Approvato con ris. mun. 655/2017 del 13.11.2017

Allegato:

Planimetria progetto e preventivo definitivo

**N.B. Il presente messaggio viene attribuito alle Commissioni gestione e OP**