



Comune di Gambarogno

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 352

Magadino, 16 agosto 2021

Risoluzione municipale no. 612
di competenza della Commissione Opere pubbliche

Concessione di un credito di CHF 27'000.00, per le opere di completazione dell'urbanizzazione in zona Ronchetto, a Magadino-Orgnana

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

INTRODUZIONE

Il Messaggio municipale qui sottopostovi, riguardante le opere di completazione dell'urbanizzazione della zona Ronchetto, a Magadino-Orgnana, è allestito sulla scorta del progetto definitivo allestito dall'ing. Nathan Schuler, dell'Ufficio tecnico comunale sulla scorta delle normative tecniche SIA e VSS.

SCOPO DEL PROGETTO

Il progetto ha quale obiettivo la realizzazione di un tratto di canalizzazione pubblica lungo la strada comunale, in zona Ronchetto, a completazione del collettore fognario presente in zona, per permettere l'allacciamento del mappale 855, a gravità e predisporre anche l'allacciamento del mappale 850 non ancora edificato, completando così l'urbanizzazione della zona Ronchetto a Orgnana.

DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE

Sul mappale 855 RFD è presente un edificio che, seppure in buono stato di conservazione, al momento della posa del collettore fognario non è utilizzato a fini abitativi, poiché in attesa di nuovi acquirenti.

L'edificio, privo di acqua corrente poiché "piombato" dal Servizio di approvvigionamento idrico su istanza dei precedenti proprietari, non è allacciato alle canalizzazioni pubbliche pur trovandosi all'interno del perimetro del Piano Generale delle Canalizzazioni (PGC).

Lo smaltimento delle acque luride avviene tramite una vecchia fossa settica, collegata a un pozzo perdente.

Via Cantonale 138
6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00
Fax: +41 91 786 84 01

Info@gambarogno.ch
www.gambarogno.ch

Città dell'energia

Gambarogno
Comune da vivere

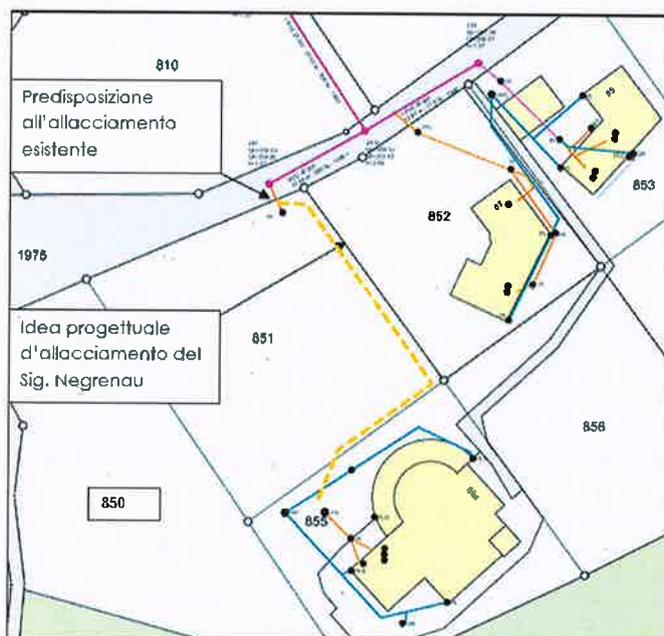
Nel settembre 2017 la proprietà è stata acquistata da un nuovo proprietario, signor Negrenau, che chiede il ripristino nella fornitura d'acqua potabile, ricreando così le condizioni di abitabilità.

Nel giugno 2018 è emanato dal Comune un ordine d'allacciamento alle canalizzazioni pubbliche che, in assenza di ricorso, diviene definitivo.

Il proprietario è inizialmente stupito che l'abitazione appena acquistata non è ancora allacciata alla canalizzazione e per questo non si oppone all'ordine emanato dal Municipio, iniziando da subito a valutare il tracciato più conveniente per conformarsi all'ordine di allacciamento.

ALLACCIAMENTO ALLA CANALIZZAZIONE DEL MAPPALE 855

Il nuovo proprietario, valutate le possibilità date dall'urbanizzazione in atto, chiede di allacciarsi alla canalizzazione pubblica transitando lungo il confine privato del mappale 851, collegandosi alla predisposizione lasciata negli anni '90 realizzata dall'ex Comune di Magadino.

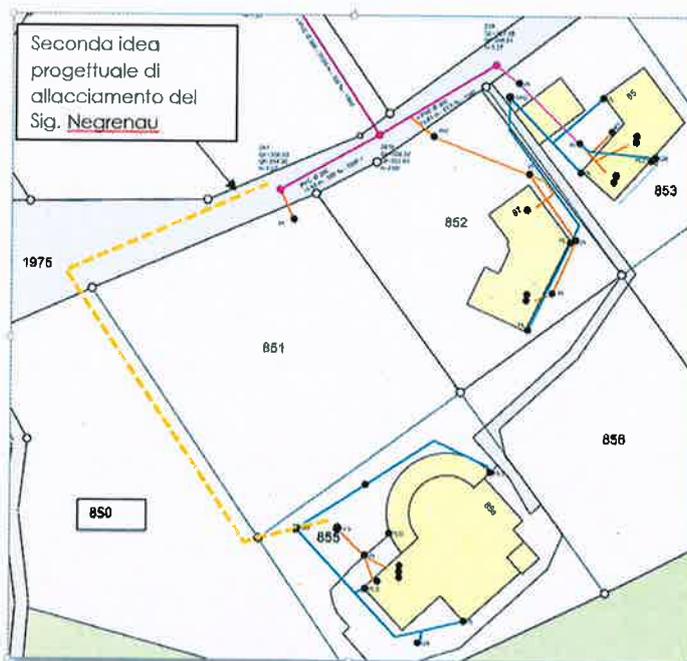


I mappali 851 e 852 sono di proprietà di un'unica persona che, dopo lunghe trattative private, non concede il passaggio poiché andrebbe a limitare fortemente la futura potenzialità edificatoria dei fondi.

Il Sig. Negrenau, proprietario della parcella no. 855, valuta quindi possibili alternative per realizzare l'allacciamento, in particolare la possibilità di giungere fino alla strada comunale passando dal mappale 850 adiacente al suo e poi collegarsi al pozzetto 241 della canalizzazione pubblica transitando lungo via Orgnana.

Le trattative di carattere privato tra il Sig. Negrenau e la proprietaria del mappale 850 terminano nel luglio 2020 con l'acquisto dell'intero mappale, che in parte rientra in zona edificabile.

Allo stato attuale, i mappali 850 e 855 sono di proprietà del Signor Negrenau e per questo risultato risolti tutti gli ostacoli di diritto privato per procedere all'allacciamento di entrambi i fondi al collettore pubblico.



CORRISPONDENZA DELL'ESEGUITO CON PGC E FUTURI INTENDIMENTI

Il PGC approvato nel 1986 dell'allora Comune di Magadino è ancora in vigore in assenza di un documento aggiornato. Il progetto in esso contenuto prevede effettivamente l'esecuzione della canalizzazione pubblica fino a confine del mappale 850. Purtroppo, dalla documentazione d'archivio, non si evincono i motivi per i quali l'esecuzione si è interrotta al pozzetto 241. Si ipotizza che il problema possa essere stato il dislivello presente, che avrebbe necessitato di una pompa d'innalzamento delle acque.

LA SCELTA PROGETTUALE PER REALIZZARE L'ALLACCIAMENTO

Lo studio d'ingegneria Reali e Guscelli, così incaricato dal signor Negrenau, ha identificato quale miglior soluzione la demolizione completa del tratto di canalizzazione tra i pozzetti 241 e 241b poiché posata a una quota troppo alta, da sostituire con una nuova canalizzazione comunale, a completazione dell'urbanizzazione, di una lunghezza di ca. 33.0m, che garantirebbe una pendenza di posa del 1% per l'intera tratta, con un costo preventivato in CHF 27'000.00, IVA compresa.

A questi costi si devono aggiungere gli ulteriori costi che il privato dovrà affrontare per l'esecuzione della nuova canalizzazione privata, per collegare la fossa settica attuale al nuovo pozzetto d'ispezione 240, per un costo complessivo stimato in ca. CHF 50'000.00.

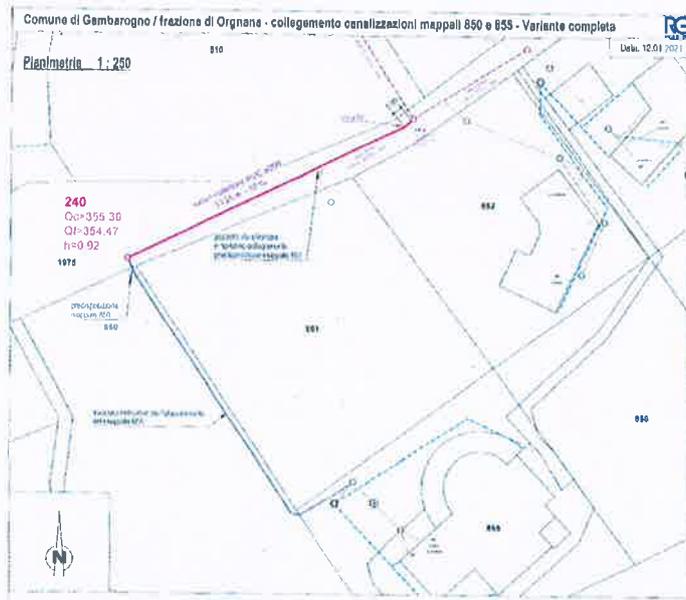
Appare evidente che un simile costo per allacciare un edificio di 5 locali e mezzo risulta sproporzionato, non esigibile. Di fatto, non è più garantito un rapporto costi/benefici economicamente sopportabile dal privato e neppure una parità di trattamento con gli altri utenti che hanno la possibilità di allacciarsi direttamente a confine delle loro proprietà, a costi sostenibili. Tesi poi avvalorata anche dal PGC che effettivamente prevedeva la predisposizione nella stessa posizione ora progettata.

LE RICHIESTE DEL SIG. NEGRENAU E PROSSIMI PASSI

In considerazione di quanto esposto e dalla valutazione della situazione e della comparazione di quanto eseguito rispetto al PGC originario, il signor Negrenau chiede al Comune di prendersi a carico la realizzazione della nuova canalizzazione pubblica, dal pozzetto 241b al nuovo pozzetto 240 nei pressi del mappale 850, così come previsto da PGC.

Il Municipio condivide questa proposta poiché:

- la tratta di canalizzazione 241b – 240 è da considerarsi pubblica poiché completa l'urbanizzazione di una zona non completamente servita;
- il tratto di canalizzazione è previsto nel PGC, seppur mai realizzato;
- l'intervento permette di allacciare il mappale 855 e 850 a gravità al collettore pubblico.



FINANZIAMENTO DELLA NUOVA CANALIZZAZIONE

Il costo di CHF 27'000.00, IVA compresa, relativo alla costruzione del nuovo tratto di canalizzazione pubblica, dal pozzetto 241b al 240, sarà sussidiato nella misura del 30%.

L'importo di CHF 27'000.00 è così composto:

• opere da impresario costruttore	CHF	23'000.00;
• opere di pavimentazione	CHF	2'000.00;
• IVA 7.7%	CHF	1'925.00;
• arrotondamento	CHF	75.00.

ALLINEAMENTO AL NUOVO PIANO CONTABILE MCA2

Per le opere indicate si aprirà un cespite nel nuovo Piano contabile MCA2.

L'investimento, al netto dei sussidi cantonali, sarà interamente finanziato e ammortizzato tramite l'apposito fondo di accantonamento per le canalizzazioni presente a bilancio, alimentato tramite i contributi di costruzione per le canalizzazioni.

Visto quanto precede, richiamato anche il progetto definitivo allestito dall'Ufficio tecnico comunale, pubblicato e consultabile sull'apposita piattaforma informatica dedicata al Consiglio comunale, siete invitati a voler così

risolvere

1. E' concesso un credito di CHF 27'000.00, per le opere di completazione dell'urbanizzazione in zona Ronchetto, a Magadino-Orgnana.
2. Le opere dovranno iniziare entro il 31 dicembre 2022, pena la perenzione del credito.
3. L'investimento, rispettivamente i sussidi cantonali percepiti, andranno iscritti nel conto investimenti nell'anno di realizzo.

IL MUNICIPIO

Il Sindaco



Avv. G. Della Santa



Il Segretario



Alberto Codiroli