



---

**MM N° 24/2022 concernente la richiesta di un credito di fr. 240'000.00 per l'allestimento del progetto definitivo e del progetto di pubblicazione, relativi alla riqualifica del "nucleo Rivapiana sotto e sopra" e al rifacimento e potenziamento delle sottostrutture**

---

All'onorando  
Consiglio comunale di  
Minusio

Minusio, 27 settembre 2022

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

## **1. PREMESSA**

Il presente messaggio concerne la richiesta di un credito di progettazione per la riqualifica del "nucleo Rivapiana sopra e sotto" ed il rifacimento e potenziamento delle relative sottostrutture.

Nello specifico s'intende promuovere una riqualifica generale del "nucleo Rivapiana sopra e sotto", che attraverso uno studio storico del comparto, dovrà riuscire a mantenere gli aspetti caratteristici del luogo, valorizzandone nel contempo il tessuto urbano costituente il nucleo.

Il progetto di riqualifica urbana dovrà essere preceduto dal rifacimento di tre tratte di canalizzazione comunale, per altro già contemplate nel Piano generale delle canalizzazioni (PGC).

Parallelamente si andranno a potenziare le condotte di distribuzione dell'acqua potabile e si prevede l'ammodernamento dell'illuminazione pubblica, unitamente alla messa in opera di ulteriori sottostrutture, facenti riferimento a enti privati, quali Società Elettrica Sopracenerina SA (SES), Swisscom e Cablecom.

È pure intenzione del Municipio valutare se in un tale contesto possa essere vantaggiosa e sostenibile l'implementazione di un progetto di teleriscaldamento o di rete anatermica, sfruttando ad esempio l'acqua di falda o altre fonti di energie rinnovabili, così da permettere una progressiva sostituzione dei vecchi impianti a gasolio. Questa valutazione dovrebbe consentire di decidere sull'eventuale opportunità della messa in opera delle necessarie sottostrutture, prima della posa di una nuova pavimentazione.



Con il presente messaggio il Municipio sottopone quindi al Consiglio comunale la richiesta di un credito di progettazione per l'allestimento del progetto definitivo e del progetto di pubblicazione, relativi alla riqualifica del "nucleo Rivapiana sopra e sotto" e al rifacimento e potenziamento delle sottostrutture.

## **2. IL PROGETTO**

### **2.1 Progetto di riqualifica**

Il progetto di riqualifica, dal profilo urbanistico, architettonico e dell'arredo, sarà definito sulla base di uno studio storico del comparto, seguito dallo sviluppo di proposte progettuali, che andranno a considerare il nucleo nella sua globalità, Rivapiana di sopra e di sotto, inclusa la fascia a lago.

Il nucleo Rivapiana viene letto come comparto meritevole d'attenzione, alla pari degli altri nuclei del Centro paese (vedi calibro stradale, delimitazione con alti muri o edificazioni direttamente a confine, ecc.), anche nel percorso pedonale di Via San Quirico, quale collegamento tra il nucleo Rivapiana di sopra e Rivapiana di sotto.

I nuclei Rivapiana di sopra e di sotto infatti risultano oggi divisi fra due ambienti differenti e separati, che costruiscono una diversa relazione con ciò che li circonda: il nucleo Rivapiana di sotto con il lago e quello di Rivapiana di sopra con ciò che lo costituisce, oggi frammentato e trascurato.

Il progetto di riqualifica si pone, fra gli altri, anche l'obiettivo d'incrementare e favorire l'unificazione del nucleo Rivapiana, cogliendo l'opportunità della nuova fermata FFS-TILO, che andrà a creare un interessante nuovo collegamento pedonale, quale possibile elemento di ricucitura fra le due porzioni di nucleo.

Particolare attenzione sarà rivolta alle valenze paesaggistiche, all'arredo urbano, alla segnaletica, agli accessi (oggi poco visibili), al miglioramento e alla pianificazione armoniosa delle strade e dei vicoli che caratterizzano il nucleo, alle imprescindibili peculiarità storiche e alle esigenze di concreta fattibilità dell'intervento.

Si vuole mirare sia alla valorizzazione di strade e vicoli costituenti l'unione del nucleo storico, promuovendo la mobilità lenta e mantenendo gli aspetti caratteristici del luogo, come pure alla creazione di nuovi spazi pubblici pedonali, ciclabili, al ripristino di scalinate, sentieri, vicoli e stradine e alla creazione di un miglior collegamento pedonale tra Rivapiana di sopra e Rivapiana di sotto.

Sarà valutato e definito un nuovo assetto urbano degli spazi pubblici, come pure un concetto di materializzazione delle superfici e una disposizione degli elementi di arredo, capaci di valorizzare il contesto storico e culturale degli spazi esistenti.



Come nel caso di recenti interventi in altre zone nucleo, per consentire lo sviluppo di proposte progettuali, che mirano alla valorizzazione del contesto storico e culturale del nucleo di Rivapiana, è intenzione del Municipio incaricare uno Studio d'architettura che, attraverso un'attenta analisi del comparto, possa fornire delle soluzioni di qualità per la riqualifica degli spazi pubblici, quali porte d'accesso alla chiesa e alla Villa San Quirico, all'area del "Portigon" e a tutta la fascia a lago.

In questo contesto sarà certamente premura del Municipio coinvolgere la popolazione, attraverso un adeguato processo partecipativo.

## **2.2 Progetto di rifacimento e potenziamento delle sottostrutture**

Come accennato in precedenza, nell'ambito del progetto di riqualifica del nucleo, sono previsti anche gli interventi di sostituzione delle canalizzazioni comunali, di rifacimento della condotta principale dell'acquedotto e di ammodernamento dell'illuminazione pubblica.

La posa delle nuove sottostrutture comunali sarà coordinata con la messa in opera di ulteriori sottostrutture delle aziende SES, Swisscom e Cablecom, in maniera tale che nel prossimo futuro, a medio e lungo termine, non debbano essere intrapresi ulteriori interventi nel sottosuolo.

S'intende pure valutare l'opportunità di prevedere la messa in opera di una rete telematica o anatermica, per permettere la futura progressiva sostituzione dei vecchi impianti.

### **2.2.1 Rifacimento canalizzazioni comunali**

Il presente messaggio contempla anche la parte di credito di progettazione necessario al rifacimento della canalizzazione comunale e in particolare delle seguenti tratte, come previsto dal PGC:

- > Via Giuseppe Motta      PGC P122 - P123
- > Via Rivapiana            PGC P123 - P124 - P121 e P126 - P127
- > Via San Quirico         PGC P127 - P128 - P1210

Tutte le citate canalizzazioni sono state oggetto di recenti ispezioni televisive (2021-2022) che hanno permesso di appurarne lo stato.

Il sistema di raccolta esistente delle acque è di tipo misto che presenta uno scaricatore di piena a valle del passaggio a livello di Via San Quirico, con scarico a lago, necessario ad alleggerire le condotte da un carico eccessivo di acque meteoriche.

Nel progettare il risanamento / rifacimento delle canalizzazioni si dovrà tenere in considerazione un sistema separato per lo smaltimento delle acque (luride e meteoriche).



Il risultato di tali indagini può così essere riassunto:

> Via Giuseppe Motta PGC P122 - P123

Tratto di canalizzazione caratterizzato da fondo di scorrimento delle acque luride e sponde eseguite con alette in granito e da una copertura eseguita con un mezzo tubo in cemento.

Tutti gli allacciamenti privati sono da sostituire ed eseguire a nuovo.

> Via Rivapiana PGC P123 - P124 - P121 e P126 - P127

Tratto di canalizzazione in tubi di cemento generalmente ancora in buone condizioni.

Alcuni pozzetti d'ispezione presentano dei difetti sanabili, mentre altri andranno sostituiti.

Una parte degli allacciamenti privati sono da sostituire ed eseguire a nuovo.

> Via San Quirico PGC P127 - P128 - P1210

Tratto di canalizzazione in tubi di cemento con evidenti difetti in punti definiti (spaccature longitudinali) ed altri tratti in condizioni soddisfacenti.

Alcuni pozzetti d'ispezione presentano dei difetti sanabili ed altri vanno sostituiti.

Presenza di allacciamenti privati troppo sporgenti all'interno della sezione della canalizzazione che portano ad una parziale ostruzione della tubazione.

Questo, per quanto appurato dalla campagna di ispezioni televisive, è in grandi linee il quadro della situazione generale delle canalizzazioni comunali nell'area interessata dal progetto di riqualifica del nucleo di Rivapiana.

### **2.2.2 Rifacimento condotte acqua potabile**

In concomitanza con gli interventi previsti dal Comune e dalle altre Aziende s'intende procedere all'adeguamento della rete di distribuzione dell'acqua potabile in base a quanto previsto dal PGA.

Il progetto della nuova tratta di distribuzione dell'acqua potabile viene allestito dallo Studio d'ing. Lucchini & Canepa di Viganello, progettista mandatario per le opere dell'Azienda acqua potabile.

### **2.2.3 Ammodernamento illuminazione pubblica**

Il progetto di ammodernamento dell'illuminazione pubblica all'interno di tutto il comparto è concepito in collaborazione con la SES, sulla base di un concetto d'alimentazione elettrica che può essere adattato a dipendenza della tipologia dei punti luce, che saranno previsti nel contesto del progetto di riqualifica.

Le future luminarie a parete o i futuri candelabri andranno in sostituzione dei pali in legno esistenti, oramai vetusti, con conseguente eliminazione delle linee aeree.



Una prima parte dei lavori di rinnovo della rete di distribuzione elettrica, con la posa delle relative sottostrutture, è già stata realizzata a seguito della necessità da parte della SES di fornire la necessaria potenza a uno stabile in costruzione.

Nell'ambito di questi lavori si è colta l'occasione d'integrare, nella tratta in questione, tutte le predisposizioni necessarie al futuro ammodernamento dell'illuminazione pubblica.

L'esecuzione della tratta in oggetto è stata seguita dalle SES in collaborazione con l'Ufficio tecnico comunale.

### 3. PRESTAZIONI PER L'ALLESTIMENTO DEL PROGETTO DEFINITIVO RELATIVO ALLA RIQUALIFICA DEL NUCLEO RIVAPIANA

Il progetto definitivo dovrà essere elaborato tenendo in debita considerazione le diverse parti d'opera relative sia alla riqualifica generale del "nucleo Rivapiana sopra e sotto", sia alla messa in opera delle canalizzazioni pubbliche, dell'acquedotto e dell'illuminazione pubblica.

In questo contesto sarà pure compito del progettista interpellare tutti gli Enti interessati dall'urbanizzazione di questo comparto, quali SES, Swisscom e Cablecom, considerando le loro esigenze, così da riuscire a coordinare l'insieme degli interventi.

Per l'elaborazione del progetto definitivo andrà coinvolto un architetto, che si occuperà di sviluppare il concetto di riqualifica dal profilo urbanistico, architettonico e dell'arredo, e un ingegnere civile per lo sviluppo del progetto di rifacimento e potenziamento delle sottostrutture e la concretizzazione del progetto delle nuove pavimentazioni, indicate dal concetto di riqualifica.

Al contempo sarà necessario il coinvolgimento di un geometra, per procedere ai necessari rilievi e per curare le misurazioni e la verifica dei fondi.

Secondo quanto precede, il preventivo per l'allestimento del progetto definitivo relativo alla riqualifica del "nucleo Rivapiana sotto e sopra", si riassume nel modo seguente:

> <i>Ingegnere civile</i>	<i>fr.</i>	<i>120'000.00</i>
> <i>Architetto / paesaggista</i>	<i>fr.</i>	<i>70'000.00</i>
> <i>Geometra</i>	<i>fr.</i>	<i>20'000.00</i>
> <i>Valutazioni rete teletermica o anatermica</i>	<i>fr.</i>	<i>10'000.00</i>
> <i>Imprevisti</i>	<i>fr.</i>	<i>20'000.00</i>
<b>Totale</b>	<b><i>fr.</i></b>	<b><i>240'000.00</i></b>



#### 4. PRELIEVO CONTRIBUTI DI MIGLIORIA (art. 3 LCM)

Trattandosi di opere d'interesse generale, come nelle precedenti analoghe situazioni, non entra in considerazione un finanziamento delle opere mediante contributi di miglioria.

Per quanto concerne il costo per le valutazioni rete teletermica o anatermica la proposta di rinuncia al prelievo è ravvisata nell'esiguità dei singoli contributi e la conseguente sproporzione con le procedure e le spese d'accertamento e d'incasso (contributo non redditizio).

Non parliamo quindi di motivo d'esonero quanto di assenza dei presupposti dell'imposizione.

#### 5. INCIDENZA FINANZIARIA

L'opera figura nel Piano delle opere degli investimenti 2023 del Comune (voce di spesa "altri investimenti materiali e immateriali") con un'indicazione di spesa per il 2023 di fr. 240'000.00.

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri:

Tasso di interesse: 2 %, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: il credito del presente messaggio è legato all'allestimento del progetto definitivo e del progetto di pubblicazione relativi alla riqualifica del "nucleo Rivapiana sotto e sopra" e al rifacimento e potenziamento delle sottostutture, in base al quale va stabilita la durata e quindi l'ammontare dell'ammortamento.

In applicazione delle nuove basi legali il calcolo dell'ammortamento dell'investimento qui proposto è ipotizzato come segue:

<i>Tipologia</i>	<i>Importo netto</i>	<i>Durata</i>	<i>Periodo ammortamento</i>	<i>Ammortamento annuo</i>
<i>Investimento</i>	<i>240'000</i>	<i>40</i>	<i>2025</i>	<i>6'000.00</i>

Per quanto riguarda i **costi d'interesse**, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per 10 anni di **fr. 4'260.00 annui**.

In sintesi, si riassume l'impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

- > ammortamento (dato costante annuo; periodo massimo 2025-2065) fr. 6'000.00
- > interessi (dato medio su 10 anni) fr. 4'260.00

**TOTALE fr. 10'260.00**



## 6. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sovraesposte il Municipio ritiene opportuno procedere con l'allestimento del progetto definitivo e del progetto di pubblicazione, relativi alla riqualifica del "nucleo Rivapiana sotto e sopra" e al rifacimento e potenziamento delle sottostrutture, e invita l'onorando Consiglio comunale a voler

### RISOLVERE :

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 240'000.00 per l'allestimento del progetto definitivo e del progetto di pubblicazione, relativi alla riqualifica del "nucleo Rivapiana sotto e sopra" e al rifacimento e potenziamento delle sottostrutture.
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2022 al conto degli investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.
3. Il credito in questione sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi.

Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO

Il v. Sindaco:      Il Segretario:

lic. oec. R. Mondada avv. U. Donati

**Va per esame e preavviso alle Commissioni dell'edilizia e della gestione**