



---

**MM N° 18/2021 concernente la richiesta di un credito di progettazione di fr. 170'000.00 per l'allestimento del progetto definitivo (ai sensi della Legge sulle strade) relativo alla prima tappa della nuova strada comunale di servizio "Ronco delle Monache"**

---

All'onorando  
Consiglio comunale di  
Minusio

Minusio, 9 novembre 2021

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di un credito di progettazione per l'allestimento del progetto definitivo stradale (ai sensi della Legge sulle strade) relativo alla prima tappa della nuova strada comunale di servizio Ronco delle Monache.

## **1. PREMESSA**

### **1.1 CRONISTORIA DI PROGETTI E STUDI**

#### **a) Il primo Piano regolatore (PR)**

- Nel 1983 il Consiglio comunale ha adottato il primo PR, i cui lavori erano stati avviati agli inizi degli anni '80.
- L'11.01.1984 il Consiglio di Stato, con risoluzione N° 202, ha approvato il PR del Comune di Minusio, ma ha imposto al Municipio di approfondire alcune questioni attraverso specifiche varianti di PR.
- Nel 1987 il Consiglio comunale ha adottato alcune **varianti** stabilite nel dispositivo della decisione del Consiglio di Stato di cui al punto a):

- > **piano delle zone**
- > **norme di attuazione**
- > **elenco alberi protetti**

Dette varianti sono state approvate dal Consiglio di Stato con decisione N° 9739 del 28.11.1989.



b) L'adozione del nuovo Piano regolatore (revisione di PR)

- In data 23.01.2006 e 13.03.2006 il Consiglio comunale adottava il nuovo PR e procedeva alla pubblicazione.

c) L'approvazione del Piano regolatore (revisione di PR)

- In data 09.07.2008 il Consiglio di Stato approvava la revisione del PR del Comune di Minusio ed evadeva i relativi ricorsi.
- In data 11.09.2008 contro le decisioni del Consiglio di Stato il Comune ha inoltrato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo (TRAM); sono stati presentati pure 18 ricorsi da parte di privati.
- In data 14.10.2009 il TRAM ha deciso sul contenzioso Stato - Comune.
- Contro le decisioni del TRAM solo alcuni privati hanno ricorso al Tribunale federale; uno fra questi contenziosi riguardava il tracciato della strada Ronco delle Monache.
- Per la prevista nuova strada in zona Ronco delle Monache, il Municipio ha dovuto dar seguito, con procedura separata, alla domanda di dissodamento e ad una verifica sull'effettiva proposta di tracciato. Questo studio ha richiesto una serie d'incontri e trattative con i proprietari della zona, procedure queste fondamentali per la decisione finale del Consiglio di Stato giunta in via definitiva solo in data 17.06.2011, ma in seguito contestata al Tribunale amministrativo con esito a favore del Municipio l'11.03.2013.

d) Studio di varianti di Piano Regolatore

- Al termine delle procedure ricorsuali, il Municipio ha dato avvio allo studio delle varianti di PR come da decisione del Consiglio di Stato del 09.07.2008. Sono seguiti l'esame preliminare da parte dell'Autorità cantonale, l'informazione pubblica e il licenziamento del MM N° 36/2015.
- In data 05.02.2018 il Consiglio comunale ha adottato le proposte di varianti PR e si è proceduto alla pubblicazione di Legge.
- Contro le nuove proposte pianificatorie sono stati presentati 22 ricorsi.
- Con risoluzione N° 4829 del 30.09.2021 il Consiglio di Stato ha emanato la propria decisione.



## 2. PROGETTO DI NUOVA STRADA RONCO DELLE MONACHE

### 2.1 PREMESSA

Il progetto di nuovo tracciato stradale previsto a PR prevede di collegare Via Brione, in prossimità dell'imbocco con il sentiero Ronco delle Monache, al serbatoio dell'Azienda acqua potabile (AAP) mappale 3111 RFD, ubicato fra Via Albaredo e la proprietà Esplanade in zona Liscee; il tracciato ha una lunghezza complessiva di circa 650 ml.

Con la revisione di PR del 2006 è stata inserita per la prima volta la strada di servizio Ronco delle Monache per garantire espressamente l'edificabilità del comparto.

Quanto indicato a PR configura un progetto indicativo, di massima e non definitivo. Il tracciato dell'opera stradale era stato individuato sulla base di dati ricavati da rilievi di massima, finalizzati all'individuazione di un andamento fattibile e plausibile, poi riportato nei documenti di PR.

Il progetto di nuova strada ha subito un ritardo nella sua adozione in quanto si è dovuto dar seguito a tutta una serie di approfondimenti e trattative per l'accettazione da parte del Consiglio di Stato del progetto deciso dal Consiglio comunale in data 23.01.2006 e 13.03.2006.

Non da ultimo va osservato che alcuni privati hanno inoltrato ricorso contro la proposta di tracciato adottata dal Consiglio comunale; il Consiglio di Stato ha deciso lo stralcio di una breve tratta di diramazione verso valle (vedi spiegazioni al punto successivo).

### 2.2 IL PROGETTO DI STRADA A PIANO REGOLATORE

Il progetto approvato e regolamentato, indicato sul Piano del traffico, ha subito un'importante modifica rispetto al tracciato deciso dal Consiglio comunale.

L'Autorità cantonale, confrontata con aspetti forestali e paesaggistici notoriamente molto sensibili, ha più volte chiesto verifiche e approfondimenti di dettaglio.

Si rammenta che il tracciato della strada di servizio Ronco delle Monache è stato oggetto pure di contenziosi che hanno influito in modo rilevante sulla crescita in giudizio della proposta pianificatoria.

Una diramazione di strada, utile al collegamento di alcuni fondi situati in prossimità del bosco Esplanade nella parte finale di Via dei Colli, è stata ad esempio eliminata poiché oggetto di ricorso da parte di alcuni proprietari confinanti e non ritenuta essenziale ai fini generali.



In particolare, nella sua decisione, il Consiglio di Stato non ha approvato il tratto stradale che attraversa i mappali 2168 e 2177 RFD.

Il Tribunale cantonale, nella sua sentenza del 14.10.2009, ha annullato la decisione governativa e ritornato gli atti al Consiglio di Stato affinché decidesse nuovamente.

Il Comune di Minusio ha completato gli atti con l'istanza di dissodamento, preventivamente pubblicati dall'8 settembre 2010 al 7 ottobre 2010.

Sulla base dell'incarto completato, con risoluzione N° 3265 del 07.06.2011, il Consiglio di Stato:

- > approvava il tracciato della strada di servizio tra Via Brione e il fondo mappale 3111 RFD (serbatoio AAP);
- > non approvava il tratto stradale che attraversava i mappali 2168 e 2177 RFD;
- > accoglieva la domanda di dissodamento.

Contestualmente all'approvazione, respingeva i ricorsi.

Infine il Tribunale federale, con sentenza del 04.10.2011, respingeva il ricorso inoltrato da alcuni confinanti contrari al progetto.

### **2.3 IL PROGETTO DI NUOVO TRACCIATO NELLA PARTE FINALE DELLA STRADA RONCO DELLE MONACHE**

I contenziosi hanno ritardato ogni decisione sul prosieguo dei lavori pianificatori. L'ultima decisione del Tribunale federale, relativa alla revisione di PR, risale ad esempio al 14.10.2013.

Nel 2013 il Municipio era impegnato nella procedura delle varianti di adeguamento di PR e precedenza è stata data proprio a questo importante progetto che coinvolgeva diversi settori della nostra pianificazione.

Proprio in questo contesto, nell'ambito della revisione del PR, il comparto di Albaredo è stato riconfermato in zona edificabile.

Questa decisione aveva tuttavia come presupposto la pianificazione e la realizzazione di una strada che servisse convenientemente il comprensorio.

Visto il contesto particolarmente sensibile, completate le altre procedure in corso, nel 2016 è stato conferito incarico allo Studio d'ing. Andreotti & Partners SA di valutare la possibilità di spostamento più a valle in zona boschiva (proprietà Esplanade) della parte finale di tracciato.

Obiettivo: vista la nuova situazione fondiaria, evitare soprattutto gravosi espropri di proprietà private, in parte edificate e soprattutto non necessariamente interessate dalla presenza di una nuova strada perché già servite in altro modo.

Il pianificatore, Studi Associati SA, ha in seguito allestito l'incarto pianificatorio.



L'incarico doveva essere utile a definire pianificatoriamente una modifica di tracciato limitatamente alla sua parte finale di strada come variante di poco conto con procedura semplificata ai sensi degli artt. 34 e 35 LST (Legge sullo sviluppo territoriale). Questa procedura prevede che la modifica tocchi un numero limitato di persone, muti in misura minima una o più disposizioni sull'uso ammissibile del suolo, oppure che interessi una superficie di terreno non superiore a 2000 m<sup>2</sup>.

Fatte queste premesse, il tracciato definitivo della strada Ronco delle Monache doveva scaturire pertanto da un affinamento del progetto, nonché dall'esito dei precedenti ricorsi.

Questo lavoro ha richiesto, oltre al mandato assegnato a progettista e pianificatore, un mandato complementare ad un ingegnere forestale (Studio ing. Giovanni Monotti) per l'istanza di dissodamento e rimboschimento, vista l'occupazione di area forestale accertata, un incarico al geometra revisore e il coinvolgimento di più Uffici cantonali chiamati ad esprimersi in via preliminare sulla procedura pianificatoria forestale e agricola.

In materia di dissodamento / rimboschimento l'approfondimento progettuale della strada è stato coordinato con l'Ufficio forestale di circondario; il tutto è sfociato in uno specifico piano.

Il progetto di modifica di poco conto riguardante la parte finale della nuova strada Ronco delle Monache, è stato quindi presentato in via preliminare ad inizio dell'estate 2019 all'Ufficio della pianificazione locale.

L'esame ha concluso che, diversamente da quel che inizialmente sembrava fattibile, non vi erano i presupposti per autorizzare una procedura semplificata.

In particolare l'area di dissodamento richiesta dall'Ufficio forestale ha fatto superare il limite dei 2000 m<sup>2</sup> concessi dalla procedura semplificata e di conseguenza la modifica di progetto della parte finale della strada Ronco delle Monache avrebbe imposto l'adozione della procedura ordinaria, con il forte rischio che la stessa potesse protrarsi per diversi anni, come è stato il caso per la procedura che ha interessato il primo progetto di nuova strada Ronco delle Monache.

## **2.4 SUDDIVISIONE IN TAPPE DEL PROGETTO DI NUOVA STRADA RONCO DELLE MONACHE**

Il Municipio si è quindi chinato sui risultati dell'esame preliminare, che prevedeva la necessità di adozione di una procedura ordinaria in relazione alle modifiche di progetto nella parte finale della nuova strada.



Con l'intento di fornire nel più breve tempo possibile una risposta alle esigenze edificatorie dei diversi fondi del comparto, è stato dato incarico allo Studio d'ing. Andreotti & Partners SA di approfondire in via preliminare il progetto stradale in una scala più di dettaglio così da poter valutare e confrontare, in termini di fattibilità, costi / benefici e tempistiche, i due possibili approcci:

- > Approccio A: realizzazione integrale della strada secondo quanto previsto a PR, procedendo quindi a espropri gravosi, nella parte finale della strada, di proprietà private in parte edificate e soprattutto non necessariamente interessate dalla presenza di una nuova strada, perché nel frattempo già servite per il tramite di una strada coattiva collegata a Via Albaredo.
- > Approccio B: realizzazione della strada a tappe, identificando una prima tappa oggetto del presente messaggio, che dall'incrocio con Via Brione conduce al mappale 2170 RFD, situato a confine con la zona boschiva del bosco Esplanade e il cui proprietario ha nel frattempo confermato al Municipio la sua disponibilità ad autorizzare la creazione di una piazza di giro sul proprio fondo a condizioni da concordare.

A seguito dei dovuti approfondimenti con i progettisti, il pianificatore e l'Ufficio pianificazione locale (UPL), la soluzione che è parsa più interessante, s'identifica con l'approccio B, che propone la realizzazione della nuova strada a tappe:

- > la tappa 1 che da Via Brione si estende fino al mappale 2170 RFD, seguendo il tracciato previsto a PR; sarà necessario implementare alcuni adattamenti puntuali, posti entro le previste linee di arretramento, risultati dall'approfondimento di progetto, quali gli allargamenti in curva e la definizione approfondita delle zone di scambio;
- > la tappa 2 dovrà invece rispondere alle necessità di urbanizzazione dei pochi fondi presenti nel tratto finale della strada, che al fondo 2170 RFD conduce al serbatoio AAP sito al mappale 3111 RFD, non ancora serviti dalla strada coattiva proveniente da Albaredo, realizzata nel 2005; questo tratto di strada potrà seguire una procedura separata, nel corso della quale si dovranno valutare e approfondire diversi aspetti, necessari a capire se risulti più conveniente seguire il tracciato di PR, optare per una variante di tracciato oppure realizzare un collegamento sfruttando la strada coattiva, tutto ciò condividendo le valutazioni con i proprietari dei pochi fondi interessati alla realizzazione dell'ultimo tratto di strada.

La scelta di procedere con la realizzazione a tappe della nuova strada comunale di servizio Ronco delle Monache è quindi ampiamente giustificata, sia dalla volontà di migliorare il progetto nell'ultimo tratto di strada, rendendolo il meno invasivo e gravoso possibile, sia dalla volontà di fornire una celere risposta al potenziale edificatorio della stragrande maggioranza dei fondi presenti nel comparto in questione, oggi privi di qualsiasi accesso carrabile.



### 3. PRESTAZIONI PER L'ALLESTIMENTO DEL PROGETTO DEFINITIVO E DEL PROGETTO STRADALE, RELATIVI ALLA PRIMA TAPPA DELLA NUOVA STRADA RONCO DELLE MONACHE

Il progetto definitivo dovrà essere elaborato tenendo in debita considerazione le diverse parti d'opera relative sia alla realizzazione della strada sia alla messa in opera delle canalizzazioni pubbliche, dell'acquedotto e dell'illuminazione pubblica.

In questo contesto sarà pure compito del progettista coinvolgere tutti gli Enti interessati all'urbanizzazione di questo comparto, così da poter allestire un piano di coordinamento di tutte le sottostrutture, che oltre a quelle citate, dovrà considerare le esigenze di altri enti quali SES, Swisscom e Cablecom.

Oltre alle prestazioni citate, che saranno fornite da un ingegnere civile, andranno coinvolti altri specialisti quali un ingegnere forestale, per curare gli aspetti legati all'istanza di dissodamento, un geologo per le valutazioni della qualità del sottosuolo in corrispondenza della prevista messa in opera di ponticelli e muri di sostegno e il geometra per curare le necessarie procedure di riordino fondiario e ogni relativa.

Si ritiene necessario il coinvolgimento di un **Project Manager** che possa coordinare, nel corso delle differenti fasi di progetto, lo sviluppo delle diverse procedure, particolarmente complesse sia per tipologia quanto per il numero di proprietari coinvolti nel progetto, responsabilizzandosi nei confronti del committente in relazione al mantenimento di termini, qualità e costi del progetto.

Secondo quanto precede, il preventivo per l'allestimento del progetto definitivo e del progetto stradale, relativi alla prima tappa della nuova strada Ronco delle Monache si riassume nel modo seguente:

#### Preventivo

- <i>Ingegnere civile</i>	<i>fr.</i>	<i>85'000.00</i>
- <i>Ingegnere forestale</i>	<i>fr.</i>	<i>6'000.00</i>
- <i>Geologo</i>	<i>fr.</i>	<i>9'000.00</i>
- <i>Analisi geotecniche di laboratorio</i>	<i>fr.</i>	<i>5'000.00</i>
- <i>Sondaggi</i>	<i>fr.</i>	<i>15'000.00</i>
- <i>Geometra</i>	<i>fr.</i>	<i>15'000.00</i>
- <i>Project Manager</i>	<i>fr.</i>	<i>5'000.00</i>
- <i>Consulenze varie (vedi legali e pianificatorie)</i>	<i>fr.</i>	<i>15'000.00</i>
- <i>Imprevisti</i>	<i>fr.</i>	<i>15'000.00</i>

---

**TOTALE****Fr. 170'000.00 (IVA inclusa)**



#### 4. PRELIEVO CONTRIBUTI DI MIGLIORIA

Le opere necessarie alla costruzione del nuovo tratto di strada Ronco delle Monache sono apportatrici di vantaggi particolari ai sensi dell'art. 4 della Legge sui contributi di migioria (LCMI) del 24.04.1990.

L'art. 1 cpv.1 LCMI stabilisce il principio secondo cui il Comune è tenuto a prelevare i contributi di migioria per le opere che procurano vantaggi particolari.

Le opere in rassegna sono foriere di vantaggi particolari ai sensi degli artt. 1 e 4 LCMI per i proprietari dei fondi adiacenti: il Comune è pertanto tenuto ad imporre loro dei contributi di migioria.

La quota di prelievo generata dalle opere deve essere determinata in applicazione della Legge per quanto concerne la definizione dei concetti d'urbanizzazione generale e urbanizzazione particolare, poiché tutti gli interventi descritti costituiscono a tutti gli effetti elementi di opere di urbanizzazione, ovvero le strade stesse.

La strada in rassegna è annoverata dal PR nella categoria delle strade di servizio, che per definizione hanno lo scopo di servire i fondi (art. 6 cpv. 5 LStr).

Tale qualifica trova poi riscontro nelle caratteristiche intrinseche delle opere descritte: strade di larghezza modesta, a fondo cieco, volte a permettere l'accesso da e per le proprietà adiacenti.

La strada in discussione costituisce di conseguenza un'opera d'urbanizzazione particolare ai sensi dell'art. 3 cpv. 3 LCMI, per cui questo intervento soggiace al prelievo di contributi di migioria in una percentuale variante tra il 70 % e il 100 % della spesa determinante (art. 7 cpv. 1 LCMI).

A norma di Legge, tenuto conto dell'interesse particolare, il Municipio propone pertanto il prelievo dei contributi di migioria nella misura del 100 % della spesa determinante.

Sono imponibili tutti i proprietari, i titolari di diritti reali limitati o di altri diritti, compresi gli Enti pubblici, cui dalle opere derivi un vantaggio particolare (art. 5 cpv. 1 LCMI).



## 5. INCIDENZA FINANZIARIA

### Riferimento al preventivo 2021 e incidenza sulla gestione corrente

L'opera figura nel preventivo degli investimenti 2022 del Comune / voce di spesa "strade e piazze" con un'indicazione di spesa per il 2022 di fr. 170'000.00.

L'opera figura nel Piano delle opere.

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 alla progettazione, che rientra nell'ambito delle "strade e piazze", in base alla quale va stabilita la durata e quindi l'ammontare dell'ammortamento.

Le nuove basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

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>	170'000	10	2023	17'000.00

Per quanto riguarda i **costi d'interesse**, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per i 10 anni di **fr. 1'870.00 annui**.

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

- > ammortamento (dato costante annuo; periodo massimo 2023-2033) fr. 17'000.00
- > interessi (dato medio su 10 anni) fr. 1'870.00

**TOTALE fr. 18'870.00**



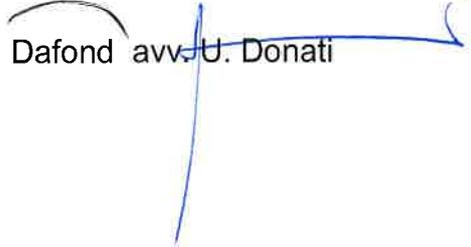
Sulla base delle considerazioni sovraesposte, il Municipio ritiene opportuno procedere con l'allestimento del progetto definitivo e del progetto stradale, relativi alla prima tappa della nuova strada Ronco delle Monache e invita l'onorando Consiglio comunale a voler

**RISOLVERE :**

1. Al Municipio è concesso un credito di progettazione di fr. 170'000.00 per l'allestimento del progetto definitivo (ai sensi della Legge sulle strade) relativo alla prima tappa della nuova strada comunale di servizio "Ronco delle Monache".
2. Per la costruzione del nuovo tracciato di strada comunale, ritenuto l'interesse d'urbanizzazione particolare dell'intervento, vengono prelevati contributi di miglioria nella misura del 100 % dell'intera spesa determinante dell'opera (costi di progettazione e di costruzione).
3. L'importo è da indicare nel bilancio 2021 al conto degli investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.

Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO  
Il Sindaco:            Il Segretario:

   
avv. F. Dafond avv. U. Donati

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