



# COMUNE DI COLDRERIO

Confederazione Svizzera – Cantone Ticino  
Via P.F. Mola 17 – Tel. 091 646 15 84 – Fax 091 646 81 03  
e-mail: [cancelleria@coldrerio.ch](mailto:cancelleria@coldrerio.ch)  
[www.coldrerio.ch](http://www.coldrerio.ch)

Lodevole  
Consiglio Comunale  
del Comune di Coldrerio  
6877 Coldrerio

Coldrerio, 13 settembre 2021

*Va alla Commissione della Gestione e delle Opere Pubbliche*

*Municipale di riferimento: Capo Dicastero Edilizia Ing. Pietro Brenni, Capo Dicastero Finanze Elena Cereghetti Zanini*

## **Messaggio Municipale 05/2021 - Ris. Mun. 771 del 13.09.2021**

### **Richiesta di credito per CHF 160'000.00 (IVA 7.7% inclusa)**

Interventi di messa in sicurezza dell'abitazione situata al mappale 1318 RFD Coldrerio in località Pragee

## **Contenuto del MM XX/2021 – Ris. Mun. 771 del 13.09.2021**

1.	Premessa.....	2
2.	Situazione edificabile / pianificatoria del mappale 1318 RFD.....	2
3.	Cronistoria.....	2
4.	Proposta di intervento.....	4
5.	Preventivo.....	5
6.	Sussidi.....	5
7.	Contributi di miglioria.....	5
8.	Sostenibilità finanziaria.....	6
9.	Risoluzione.....	7
9.1	<i>È concesso il credito di CHF 160'000.00 (IVA 7.7% inclusa) per le opere di messa in sicurezza dell'abitazione situata al mappale 1318 RFD Coldrerio in località Pragee;</i> .....	7
9.2	<i>Il Municipio provvede al prelievo di contributi di miglioria a carico della proprietà che beneficia di un vantaggio dalle opere di premunizione con una percentuale dell'80% della spesa residua determinante; .....</i>	7
9.3	<i>I sussidi sull'opera saranno registrati su conti separati legati alla stessa e andranno in deduzione dell'investimento globale lordo.....</i>	7
9.4	<i>L'importo sarà registrato nel conto investimenti del Comune di Coldrerio in una voce specifica "Messa in sicurezza mappale 1318 RFD Coldrerio", in un conto definito secondo le disposizioni del Manuale della contabilità degli Enti Pubblici e la percentuale d'ammortamento sarà definita come da disposizioni del RGFCC (art. 17 – 20 – 50 anni / 2% - 5%); .....</i>	7
9.5	<i>Il credito sarà attinto dalla liquidità presente sui conti correnti del Comune di Coldrerio oppure acceso alle migliori condizioni di mercato; .....</i>	7
9.6	<i>Il presente credito ha scadenza il 31.12.2021. ....</i>	7





Egregio Signor Presidente,  
Gentili ed Egregi Consiglieri Comunali,

Il Municipio di Coldrerio presenta alla vostra attenzione il MM 05/2021 relativo alla richiesta di un credito per interventi di messa in sicurezza dell'abitazione situata al mappale 1318 RFD Coldrerio in località Pragee.

## 1. Premessa

L'Ente pubblico deve intraprendere le misure necessarie per premunirsi contro i pericoli naturali oppure procedere alla dichiarazione di inabitabilità degli stabili qualora le premunizioni fossero inattuabili (tecnicamente e/o finanziariamente).

L'inserimento di un'area edificabile o di costruzioni già esistenti in una Zona di pericolo fa nascere per l'autorità l'obbligo di adottare, rispettivamente di imporre, le necessarie misure di sicurezza sancite dall'art. 6 LPT.

Le autorità sono infatti tenute in ogni tempo a rispettare le esigenze pianificatorie e di polizia edilizia, nonché a vietare le attività umane nelle zone soggette a pericoli naturali. Le disposizioni federali definiscono quattro gradi di pericolo: elevato, medio, debole e residuo.

Per questo motivo il Municipio di Coldrerio ha dovuto agire tempestivamente e anticipando eventuali decisioni di competenza del Legislativo comunale al fine di garantire la necessaria sicurezza della zona in previsione di ulteriori precipitazioni abbondanti che potessero peggiorare la situazione a livello di sicurezza.

La Commissione della Gestione è stata avvisata tempestivamente non appena in possesso di tutta la documentazione necessaria alla valutazione puntuale del caso.

## 2. Situazione edificabile / pianificatoria del mappale 1318 RFD

Lo stabile abitativo esistente sul fondo 1318 RFD è stato edificato nel 2007.

Il mappale ha una superficie totale di m<sup>2</sup> 1307 e secondo il PR comunale si trova parzialmente in zona residenziale semintensiva R3 e parzialmente fuori zona edificabile (area boschiva). L'abitazione da tutelare è situata interamente in zona edificabile R3.

## 3. Cronistoria

Nella notte **tra il 4 e il 5 agosto 2021**, a causa delle intense precipitazioni che hanno fortemente colpito tutto il Mendrisiotto, si è verificato un fenomeno di scivolamento di terreno che ha coinvolto parte del fronte sud-ovest del fondo sul versante del riale Mara.



Il **5 agosto 2021** l'UTC è stato informato dallo studio Geoalps Engineering SA prontamente incaricato dal proprietario in qualità di consulente idrogeologico. Svolto immediatamente un sopralluogo in presenza dei proprietari e Geoalps Engineering SA, l'UTC ha potuto accertare quanto accaduto ottenendo l'assicurazione che la situazione non risultava nell'immediato pericolosa per le persone.

Tenuto conto che il fenomeno interessava anche il riale Mara sono stati tempestivamente informati anche il Consorzio arginature Basso Mendrisiotto e il Consorzio Depurazione Acque Chiasso e Dintorni in quanto presente anche il collettore consortile.



Con informazione **del 6 agosto 2021** Geoalps Engineering SA ha presentato un documento nel quale si dettagliava la situazione al 6 agosto 2021, quali sarebbero stati i primi interventi per una stabilizzazione e messa in sicurezza urgente della situazione e quali misure si sarebbero dovute adottare per la gestione della sicurezza operativa.

Con informazione **del 12 agosto 2021** Geoalps Engineering SA ha trasmesso il concetto di gestione della sicurezza definitivo da attuare dal privato e dalle autorità in caso di nuove precipitazioni.

Con informazione **del 13 agosto 2021** l'UTC ha trasmesso il documento a tutti gli enti di soccorso (polizia comunale, polizia cantonale, corpo civici pompieri di Mendrisio) per informare in caso di intervento urgente e fuori orario.

**Lunedì 16 agosto 2021** si è svolto un incontro con presenti l'Ufficio dei pericoli naturali, degli incendi e dei progetti, l'Ufficio forestale 6° circondario, i proprietari, Geoalps Engineering SA, il Capo dicastero edilizia e l'UTC.





L'incontro ha permesso di definire chiaramente i compiti e le competenze delle parti coinvolte (cantone, comune e proprietari), gli interventi necessari alla messa in sicurezza definitiva dell'abitazione, quali fossero i lavori che potessero beneficiare del contributo cantonale, le procedure ed i prossimi passi che si sarebbero dovuti affrontare con urgenza.

Con informazione **19 agosto 2021** Geoalps Engineering SA ha trasmesso i dettagli costruttivi ed il preventivo delle opere per la messa in sicurezza dell'abitazione.

Con decisione **del 23.08.2021** la Divisione dell'ambiente, conferma che detti interventi sono sostenuti (sussidiati) dal Cantone in ragione del 60% al netto dei costi effettivi sostenuti.

Allo stesso tempo **in data 23.08.2021** (prima riunione di Municipio dopo le ferie estive), il Municipio di Coldrerio ha ratificato e approvato un accordo con i privati a garanzia di copertura dei costi integrali dell'intervento.

Sempre nella medesima seduta **del 23.08.2021**, il Municipio di Coldrerio ha deliberato in regime di urgenza i primi mandati per la messa in sicurezza della scarpata, ritenuto che per una questione di garanzia dei sussidi cantonali, l'Ente responsabile dell'esecuzione dei lavori risulta il Comune di Coldrerio.

Sono pertanto stati deliberati i seguenti mandati urgenti in deroga all'art.8, cpv.2, Regolamento comunale (Delega di competenze al Municipio).

- Consulenza specialistica  
Delibera Geoalps Engineering Sa, CHF 23'218.85 (incl. IVA 7.7%)
- Impresa di costruzione specialistica  
Delibera Paler Spezialtiefbau AG, CHF 85'645.25 (incl. IVA 7.7%)

#### 4. Proposta di intervento

L'intervento di messa in sicurezza dell'edificio consiste nella realizzazione di una fila di micropali (ca. 15 pz ROR 114/10, di lunghezza 10 m, fondati in roccia), uniti da una trave di coronamento in calcestruzzo armato (0.5 x 0.5 x ca. 17 m'), fissati con ancoraggi passivi (ca. 9 barre Swiss GEWI 32 mm).

I lavori saranno completati con la realizzazione di una grata legno di maglia 2 x 2 m, a sostegno della scarpata post-scivolamento (non si va a ricostruire il giardino).

La grata sarà realizzata con tondame scortecciato di castagno (o larice) e ancorata al terreno con degli spezzoni di metallo di 18 mm e lunghezza 2 m, talee di salice.

L'intervento comprenderà pure la posa di una rete in cocco e semina, nonché la realizzazione di eventuali drenaggi superficiali supplementari.







## 5. Preventivo

1. Interventi urgenti di stabilizzazione della scarpata in frana con drenaggi e blocchi	7'500.00 CHF
2. Rilievi e misurazioni di livellamento	2'500.00 CHF
3. Interventi di smontaggio e rimontaggio ponteggi cantiere	4'000.00 CHF
4. Berlinese di micropali, trave in c.a. in testa, ancoraggi passivi	63'916.00 CHF
5. Realizzazione di drenaggi profondi in scarpata	5'000.00 CHF
6. Interventi di stabilizzazione della scarpata, con riprofilatura, messa in opera di una grata in tronchi di castagno/larice, ancorata con barre di acciaio, posa di talee di salice, rete in cocco e semina	30'000.00 CHF
7. Imprevisti ca. 10% dei lavori di impresa	11'291.60 CHF
8. <u>Oneri di consulenza e progettazione</u>	<u>21'558.80 CHF</u>
Totale IVA escl.	145'766.40 CHF
IVA 7.7%	11'224.00 CHF
<u>Arrotondamento</u>	<u>3'009.60 CHF</u>
<b>Totale investimento</b>	<b>160'000.00 CHF</b>

## 6. Sussidi

Per gli interventi di premunizione ritenuti necessari anche dal Cantone è previsto un finanziamento tramite sussidi cantonali e federali, la cui percentuale viene stabilita sulla base della forza finanziaria del Comune (vedi decisione separata).

Con decisione del 23 agosto 2021 la Divisione dell'ambiente comunica che sulla base dei mezzi finanziari a disposizione e dei tassi di sussidiamento in vigore, il contributo cantonale e federale sarebbe pari al 60% dei costi effettivi riconosciuti, paria ca. CHF 96'000. -.

L'importo residuo ammonta a ca. CHF 64'000. -.

## 7. Contributi di miglioria

Le opere di premunizione sono soggette alla Legge cantonale sui contributi di miglioria (LCM).

Sull'importo residuo di ca. CHF 64'000. - (al netto dei sussidi), come sancito dall'art.1 LCM il Comune è tenuto a imporre i contributi per le opere che procurano vantaggi particolari.

Gli interventi di cui al presente messaggio sono opere di urbanizzazione particolare per cui la quota parte a carico dei proprietari non può essere inferiore al 70% della spesa residua determinante.





Il Municipio, tenuto conto degli obblighi indicati in entrata e considerato che trattasi della protezione di un'abitazione primaria, ritiene un dovere anche della Comunità locale di partecipare agli interventi atti ad ovviare ai pericoli naturali e propone quindi un'aliquota a carico dell'unico privato interessato all'opera dell'80% della spesa residua determinante.

Informiamo pure il Consiglio Comunale che a tutela dell'incasso dei contributi di miglioria è applicabile l'articolo 19 della specifica Legge, e meglio:

### **Ipoteca legale**

**Art. 19** <sup>1</sup>A garanzia del contributo spetta all'ente che esegue l'imposizione un'ipoteca legale a carico dei fondi sottoposti a contributo.

<sup>2</sup>L'ipoteca richiede per la sua validità l'iscrizione nel registro fondiario e si estingue con il decorso di 10 anni dall'esigibilità del contributo.<sup>151</sup>

<sup>3</sup>L'inizio dei lavori può essere menzionato nel registro fondiario; la menzione deve essere cancellata con il pagamento del contributo e in ogni caso dopo 10 anni.

La quota parte che resterà a carico del Comune (20%) ammonterà a ca. CHF 12'800. -.

## **8. Sostenibilità finanziaria**

Visti i sussidi cantonali e federali che verranno ottenuti, ai quali vanno aggiunti i contributi di miglioria richiesti al privato, l'importo a carico del Comune non dovrebbe superare CHF 12'800. -, motivo per cui l'investimento è sicuramente sopportabile dalle finanze comunali.

Secondo i parametri cantonali inerenti al rapporto tra i costi e i benefici, gli interventi previsti sono ampiamente giustificati e sostenibili.





## 9. Risoluzione

Visto quanto sopra proposto restiamo a vostra completa disposizione qualora vi occorressero eventuali ulteriori informazioni e vi invitiamo a voler

### RISOLVERE

- 9.1 È concesso il credito **di CHF 160'000.00 (IVA 7.7% inclusa)** per le opere di messa in sicurezza dell'abitazione situata al mappale 1318 RFD Coldrerio in località Pragee;
- 9.2 Il Municipio provvede al prelievo di contributi di miglioria a carico della proprietà che beneficia di un vantaggio dalle opere di premunizione con una percentuale dell'80% della spesa residua determinante;
- 9.3 I sussidi sull'opera saranno registrati su conti separati legati alla stessa e andranno in deduzione dell'investimento globale lordo.
- 9.4 L'importo sarà registrato nel conto investimenti del Comune di Coldrerio in una voce specifica "Messa in sicurezza mappale 1318 RFD Coldrerio", in un conto definito secondo le disposizioni del Manuale della contabilità degli Enti Pubblici e la percentuale d'ammortamento sarà definita come da disposizioni del RGFCC (art. 17 – 20 – 50 anni / 2% - 5%);
- 9.5 Il credito sarà attinto dalla liquidità presente sui conti correnti del Comune di Coldrerio oppure acceso alle migliori condizioni di mercato;
- 9.6 Il presente credito ha scadenza il 31.12.2021.

#### PER IL MUNICIPIO DI COLDRERIO

Il Sindaco:  
Avv. Alain Bianchi



Il Segretario:  
Andrea Luisoni

