

N. 4 / 20

MESSAGGIO MUNICIPALE CONCERNENTE LA PROPOSTA DI ACQUISTO PER IL MAPPALÉ AD EST DEL MUNICIPIO, FONDO N° 114 RFD

Tenero, 24 agosto 2020

Preavviso: edilizia, gestione

Lodevole Consiglio comunale, Signore e Signori Consiglieri,

vi presentiamo, per esame e approvazione, la proposta di acquisto relativa al fondo 114 RFD (1205 mq), Tenero – Contra, di proprietà della Comunione ereditaria Ghidoni Manuela, Ghidoni Marzio e Ghidoni Matteo.

Descrizione del fondo

Il fondo, inserito in zona EAP (edifici e attrezzature pubbliche), si trova all'incrocio tra Via Gerbione e Via Vecchie Scuole ed è completamente attorniato da un comparto R5.

Ad ovest si trova il Municipio, inserito anch'esso in zona EAP mentre a nord, ad est e a sud ci sono le due strade comunali citate. Al di là delle strade il comparto è completamente destinato ad un uso residenziale intensivo R5, con altezze degli edifici, massime e minime, ben definite.

Attualmente sul terreno sono presenti un vigneto, un edificio residenziale di due piani fuori terra più mansarda e un accessorio di grande volumetria inserito tra la parete sud dell'abitazione e la via Vecchie Scuole. Entrambi gli edifici sono sorti prima della metà del secolo scorso e presentano evidenti segni di vetustà.

Premessa

Nell'ambito della revisione del piano regolatore, nel 1996 lo studio Publiplan degli architetti pianificatori Pedrina e Pellegrini, redasse un rapporto pianificatorio nel quale si ancorava il fondo 114 RFD alla zona EAP (edifici ed attrezzature di interesse pubblico) con destinazione parco pubblico e posteggio per 20 veicoli (compreso il fondo 112 RFD).

Nel corso degli anni, anche grazie alla creazione di numerosi posteggi lungo la Via Gerbione e lungo Via Stazione sul fondo 295 RFD, i vari Esecutivi non hanno avvertito la necessità di procedere con quanto previsto dalla pianificazione in quanto nella zona non si è mai palesata la necessità di aumentare gli stalli per le auto.

Ad oggi, considerando che dei 20 posteggi previsti dal suddetto rapporto, la metà sono stati creati sul fondo 112 RFD (sede del Municipio), la situazione resta invariata. Non vi sono particolari necessità di creare nuovi posteggi auto.

Il rapporto terminava con un “Piano di realizzazione e verifica finanziaria” il quale stabiliva che l’acquisizione del fondo 114 RFD era da prevedersi al più tardi entro l’anno 2010 per una cifra stimata di 851'500 CHF.

In quest’ottica, dopo il decesso del proprietario del terreno, avvenuto a fine 2014, la Comunione ereditaria ha interpellato il Municipio chiedendo quali fossero le intenzioni dell’Ente pubblico in relazione ad un eventuale acquisto del fondo, considerato che il vincolo EAP di piano regolatore impedisce loro di procedere con progetti di edilizia privata (gravame pianificatorio). In prima battuta il Municipio ha confermato l’interesse di mantenimento del vincolo.

Nel merito

Il Municipio, a seguito di valutazioni interne che hanno portato anche ad ipotizzare di eventualmente inserire nel fondo degli spazi commerciali, previo la presentazione di una variante di Piano Regolatore, ha deciso di proporre al Legislativo di esercitare il vincolo pianificatorio in essere e a proporsi quindi come acquirente.

Il 30 aprile 2019, con risoluzione municipale no. 272/19, è stata formalmente presentata un’offerta di acquisto del fondo per la cifra di CHF 850'000.-, in linea con i costi di attuazione del PR vigente.

In data 2 dicembre 2019, per tramite lettera dello studio legale e notarile Pedrazzini Franco, Locarno, patrocinante della Comunione ereditaria Ghidoni, si informa il Municipio che l’offerta è accettata. A tale costo vanno aggiunti i costi di trapasso e di iscrizione a registro fondiario, quantificabili nel 2%: fr. 20'000.- arrotondati, che, come richiesto dai proprietari, sarebbero assunti dal nostro Comune.

Gli scenari di sviluppo urbanistico

Al fine di avere sufficienti elementi da poter presentare al lodevole Consiglio Comunale, informazioni che permetteranno poi di decidere se avvallare o meno la proposta di acquisto di cui sopra, il Municipio ha incaricato lo studio di pianificazione Studi Associati SA, Lugano, di presentare delle valutazioni sulle possibilità di sfruttamento del fondo senza la necessità di procedere con la presentazione di una variante di Piano regolatore.

Da questo studio sono scaturiti 4 possibili scenari, così riassunti:

utilizzando solo i potenziali edificatori del fondo stesso

scenario 1: sfruttando l’altezza massima ammessa;

scenario 2: realizzando un edificio di altezza simile a quelli esistenti sul fondo pubblico limitrofo (112 RFD – Casa comunale);

utilizzando parzialmente anche le potenzialità del fondo limitrofo no. 112 RFD il quale è regolato dalla stessa normativa pianificatoria

scenario 3: sfruttando l’altezza massima ammessa

scenario 4: utilizzando gran parte dello spazio edificabile del fondo

Mentre gli scenari 1-3 partono dall'ipotesi di un edificio ad uso terziario-amministrativo con altezza di piano standard (vedi tabella successiva) e con un massimo di superficie utile lorda (SUL), lo scenario 4 ipotizza uno stabile con una grande volumetria, di principio mono planare (ad esempio una sala polivalente con altezza doppie), con spazi funzionali accessori.

Qui sotto la tabella con gli aspetti quantitativi di quanto sopra esposto, allestita da Studi Associati SA, a titolo puramente indicativo.

	Edificabilità del fondo 114	Edificabilità traslata dal fondo 112	Occupazione sul fondo 114	Altezza nuova edificazione	Numero di piani nuova edificazione	SUL teorica realizzabile
	(mc)	(mc)	(mq)	(ml)		(circa mq)
Scenario 1	4'218		256	16.50	5	1'250
Scenario 2	4'218		422	10.00	3	1'250
Scenario 3	4'218	3'094	443	16.50	5	2'200
Scenario 4	4'218	1'547	823	7.00	1/2	1'500

Incidenza finanziaria

L'investimento, che andrà a confluire nei beni amministrativi del Comune, avrà un impatto neutro sulla gestione corrente del Comune, come si evidenzierà di seguito. Si sottolinea però che tale acquisto non è stato contemplato nel Piano finanziario 2019-2023, in quanto l'accettazione dell'offerta si è incrociata con il Messaggio municipale di presentazione dello stesso. Giova tuttavia evidenziare che i lavori dell'Istituto scolastico, diversamente da quanto previsto, avranno inizio solo nel 2021. Nel Piano finanziario era invece stato previsto un esborso, già nel 2020, di fr. 4'500'000.-.

Ammortamento economico

L'ammortamento sarà effettuato a norma dell'art. 17 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni, che prevede un tasso di ammortamento minimo, per i terreni pari allo 0%. Il valore del terreno non si deprezzerà negli anni e per tale ragione non è necessario procedere ad alcun ammortamento. L'impatto a gestione corrente dell'ammortamento economico sarà pertanto nullo.

Finanziamento dell'acquisto

La liquidità del Comune allo stato attuale è molto buona. Secondo i dati contabili al 31 luglio 2020 la liquidità corrente era pari a circa fr. 4'000'000.- e in crescita rispetto agli anni scorsi. Per tale ragione si riuscirà a procedere all'acquisto senza contrarre nuovi debiti.

Impatto a gestione corrente

Visto quanto esposto, l'impatto a gestione corrente dell'operazione di acquisto del terreno sarà neutro.

Conclusione

Il Municipio, preso atto:

1. delle indicazioni del rapporto di revisione del piano regolatore del 1996;
2. delle possibilità edificatorie scaturite dal rapporto sullo sfruttamento della volumetria presentato dagli Studi Associati SA, Lugano;
3. della necessità futura di riorganizzare gli spazi propri all'amministrazione e del UTC;
4. dell'adiacenza del fondo in oggetto, 114 RFD Tenero-Contra, con il fondo ove è attualmente ubicata l'amministrazione comunale, 112 RFD Tenero-Contra;
5. della possibilità futura di inserire spazi commerciali previa variante di Piano Regolatore;
6. dell'accettazione di vendita per la cifra offerta di CHF 850'000 da parte della Comunione ereditaria a cui va aggiunto un costo indicativo stimato di ca. CHF 60'000. – per la demolizione dei fabbricati presenti sul fondo (valutazione UTC) e i costi del trapasso, stimati nel 2% del costo d'acquisto;
7. che rapportando la superficie del terreno (1205 mq) all'importo di acquisto offerto ne risulta un costo di 705 CHF/mq, completamente in linea con i valori di mercato attuali;
8. che l'impatto a gestione corrente dell'operazione sarà nullo.

ritiene conveniente per entrambe le parti procedere con la proposta di acquisto presentata. Contestualmente si propone al Consiglio comunale di stanziare un ulteriore credito di CHF 60'000.- per la demolizione dei fabbricati presenti. Tale intervento potrà eventualmente essere svolto in un secondo momento e pertanto l'approvazione del credito sarà oggetto di un punto separato nella proposta di risoluzione. Si evidenzia tuttavia che i fabbricati attuali dovranno in ogni caso essere messi in sicurezza.

Considerato l'impatto neutro a gestione corrente, la crescita demografica nel nostro Comune che imporrà in futuro anche una riorganizzazione degli spazi, la prossimità del terreno con l'attuale stabile comunale, che di fatto ne rappresenta la più naturale estensione, il prezzo di vendita assolutamente attrattivo in uno degli ultimi spazi liberi rimasti nella parte pianeggiante del Comune, l'Esecutivo non può che invitarvi ad accettare l'acquisto del terreno e valutare poi solo in un secondo tempo, quando la situazione finanziaria lo permetterà nei prossimi anni, come e cosa edificare sul fondo.

Non da ultimo si evidenzia che l'eventuale mancato acquisto del fondo libererà gli attuali proprietari dal gravame pianificatorio e il Municipio dovrà portare avanti una variante del Piano regolatore che possa permettere ai proprietari di disporre dello stesso (rimozione gravame e cambiamento di zona dall'attuale EAP).

Per queste considerazioni invitiamo codesto onorando Consiglio Comunale a deliberare favorevolmente sul seguente testo di risoluzione:

1. È approvata l'offerta di acquisto del fondo 114 RFD, Tenero-Contra, proposta dal Municipio e si stanziava pertanto la cifra di CHF 850'000.- per l'acquisto e la cifra di CHF 20'000.- per le spese di trapasso.
2. È stanziato il credito di CHF 60'000.00 per la demolizione di quanto edificato sul fondo in oggetto.
3. Per il finanziamento del credito il Municipio è autorizzato a contrarre, se necessario, un prestito di pari importo presso un istituto di credito.
4. Il credito concesso decade se non utilizzato entro tre anni.

Con ossequio.

Per il Municipio di Tenero-Contra
Il Sindaco: f.to Marco Radaelli
Il Segretario: f.to Nicola Maggetti

Allegati: stima dei costi di demolizione;
rapporto delle valutazioni di potenzialità edificatorio del fondo 114 RFD
estratto NAPR.

**EDIFICIO FONDO 114 RFD TENERO
DEMOLIZIONI**

**DESCRIZIONE DEI LAVORI E PREVENTIVO DI MASSIMA
DICEMBRE 2019**

1) DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO.

Demolizione di un edificio di inizio secolo scorso.

Strutture portanti, pareti esterne:	muratura portante in pietra con tamponatura a sabbia e pietrisco, cemento.
Pareti di tamponamento interno:	legno, sassi, mattoni cemento, calcina.
Serramenti:	finestre in legno, vetri singoli.
Tetto:	a 4 falde su carpenteria di legno.
Copertura:	tegole di cotto.
Solette interne:	struttura in legno con rivestimento in pietra e/o a piastrelle. Soffitti a volta in pietra nel piano cantina.
Isolamenti:	assenti.
Riscaldamento:	se esistente probabilmente elettrico
Fondazioni:	muratura in moloni.
Sistemazione esterna:	terreno pianeggiante.

2) DESCRIZIONE DEI LAVORI.

1 Lavori preparatori

10 Rilievi, sondaggi.

101 ----

2 Edificio

21 Costruzione grezza 1.

214 Opere da impresario costruttore:

- messa in sicurezza dell'area di demolizione
- demolizione completa dell'edificio
- rimozione materiale
- carico su camion e trasporto in discarica
- tassa di discarica compresa

Mezzi impiegati:

- 1 scavatore / demolitore
- 1 Packer per carico materiale
- 2 camion per trasporto demolizioni in discarica

3) CALCOLO DEL COSTO DI DEMOLIZIONE

1. Volume SIA

Superficie	97 mq a piano
Piani fuori terra:	2 + piano mansardato (h ca. 9 ml)
Piani interrati	1 (h ca. 3 ml)

Volume: 97 mq x 12 ml = 1'164 mc

2. Valutazione costo al metro cubo

In base ai prezzi di mercato, alla tipologia di costruzione dell'edificio e alle possibilità di accesso al mappale, si può ipotizzare di deliberare il lavoro con un prezzo di demolizione di **CHF 50.- al metro cubo**. Il prezzo è comprensivo di tutte le prestazioni da capomastro come da capitolo 214.
Alla cifra va aggiunta l'IVA al 7.7%.

3. Costo di massima (+/- 15%)

Volume x CHF/ Volume => 1'164 mc x 50 CHF/mc = 58'200.- CHF

TOTALE DEMOLIZIONI: 58'200 CHF (IVA ESCLUSA)



STUDI ASSOCIATI sa
pianificazione territoriale, urbanistica e ambientale

Via Zurigo 19
CH - 6904 Lugano

tel
+41 91 910 17 30
fax
+41 91 923 99 55

Info@sasa.ch
www.sasa.ch

Comune di Tenero-Contra
Fondo N. 114 RFD (EAP)

**Valutazione delle potenzialità
pianificatorie ed urbanistiche nel
contesto dell'attuale azionamento quale EAP**

RAPPORTO FINALE

24 aprile 2020

1. MANDATO

Oggetto: Il Municipio di Tenero – Contra intende acquisire tramite trattativa privata il fondo privato N. 114 RFD attualmente inserito a Piano regolatore in una zona di interesse pubblico EAP.

Obiettivo del presente mandato è l'allestimento di una serie di scenari (teorici) di utilizzazione del fondo al fine di definirne le potenzialità pianificatorie per le future utilizzazioni.

Committente: Municipio del Comune di Tenero-Contra

Referente: arch. Vincenzo Vitale

Mandatario: Studi Associati SA
via Zurigo 19
6900 Lugano

Referente: ing. Stefano Wagner, direzione progetto

Collaboratore: arch. Felix Günther, aspetti urbanistici

Documentazione esaminata per l'allestimento dell'offerta

- NAPR e Piano delle zone in vigore (versione 2004)

2. VINCOLI FORMALI DI PR

Il fondo N. 114 RFD è inserito insieme al fondo limitrofo N. 112 RFD in una zona "Edifici e attrezzature d'interesse pubblico (EAP)" retta dall' art. 52 NAPR. Sul fondo limitrofo, già di proprietà comunale, sorgono, oltre alla casa comunale, altri edifici di interesse pubblico.

I parametri edificatori di questo comparto EAP 1a sono definiti nell'allegato 2 delle NAPR, come segue:

- Indice di edificabilità (I.e.): 3.5 (mq / mc)
- Altezza massima: 16.50 ml
- Distanza min. dai confini privati: 6.00 ml

Le utilizzazioni ammesse permettono la realizzazione di attività legate all'amministrazione pubblica in generale, con la prevista realizzazione fino a 30 posti-auto pubblici (inclusi quelli già esistenti).

3. SCENARI DI UTILIZZAZIONE

Per determinare le potenzialità edificatorie del fondo N. 114 RFD (superficie del fondo 1'205 mq) a partire dai vincoli pianificatori in vigore, sono stati elaborati 4 scenari, appartenenti a due sottofamiglie:

- edificazione che utilizza solo i potenziali edificatori del fondo stesso

Scenario 1: sfruttando l'altezza massima ammessa

Scenario 2: realizzando un edificio di altezza simile a quelli esistenti sul fondo pubblico limitrofo

- edificazione che utilizza parzialmente anche le potenzialità del fondo limitrofo N. 112 RFD (regolato dalla stessa normativa pianificatoria)

Scenario 3: sfruttando l'altezza massima ammessa

Scenario 4: utilizzando gran parte dello spazio edificabile del fondo

Mentre gli Scenari 1-3 partono dall'ipotesi di un edificio ad uso terziario-amministrativo con altezza di piano standard (vedi tabella successiva) e con un massimo di superficie utile lorda (SUL), lo Scenario 4 ipotizza uno stabile con una grande volumetria, di principio monoplanare (ad esempio una sala polivalente con altezza doppie), con spazi funzionali accessori.

L'elaborazione planovolumetrica dei citati scenari è allegata al rapporto, mentre gli aspetti quantitativi sono riassunti nella seguente tabella:

	Edificabilità del fondo 114	Edificabilità traslata dal fondo 112	Occupazione sul fondo 114	Altezza nuova edificazione	Numero di piani nuova edificazione	SUL teorica realizzabile
	(mc)	(mc)	(mq)	(ml)		(circa mq)
Scenario 1	4'218		256	16.50	5	1'250
Scenario 2	4'218		422	10.00	3	1'250
Scenario 3	4'218	3'094	443	16.50	5	2'200
Scenario 4	4'218	1'547	823	7.00	1/2	1'500

Evidentemente, gli scenari elaborati, di natura prettamente edificatoria, dovranno successivamente essere completati con le adeguate riflessioni relative alla sistemazione degli spazi esterni e le modalità di realizzazione dei posteggi (una volta definito un programma di fabbisogno di spazi e funzioni del Comune).

4. CONCLUSIONI E RACCOMANDAZIONI

Il fondo N. 114 RFD permette di sviluppare, nel quadro pianificatorio in vigore, una potenzialità edificatoria dell'ordine di 1'250 mq di SUL per utilizzazioni di tipo amministrativo.
Eventuali funzioni terziarie private potrebbero essere integrate in questo scenario ma renderebbero necessaria una variante pianificatoria.

Trovandosi il fondo in un'unica zona EAP, è immaginabile (e a nostro modo preferibile) un approccio di progettazione unitario che permetterebbe anche di realizzare una nuova edificazione che utilizzi parte delle potenzialità del fondo limitrofo N. 112 RFD (già di proprietà del Comune), ridisegnando urbanisticamente l'intero comparto.
Nel caso specifico, realizzando un nuovo stabile terziario-amministrativo sfruttando le altezze massime ammesse, la potenzialità edificatoria supererebbe di gran lunga i 2'000 mq di SUL.

In alternativa, sempre traslando parte delle potenzialità edificatorie del fondo limitrofo N. 112 RFD e utilizzando il massimo della superficie edificabile del fondo in questione, sono immaginabili anche utilizzazioni diverse da uno stabile amministrativo puro con altre funzioni di interesse pubblico (ad esempio una sala polivalente).

In tutti i casi, riteniamo che l'acquisizione del fondo N. 114 RFD da parte del Comune rappresenta un'opportunità per la realizzazione di un vero e proprio "centro civico" all'interno di uno spazio riqualificato urbanisticamente nel suo insieme.

Per procedere con un progetto di questo tipo si tratterà dapprima di definire un programma di spazi e di funzioni che necessita il Comune, sulla cui base poter elaborare un primo studio di fattibilità nel quale integrare anche le (necessarie) riflessioni relative ai posteggi e alla sistemazione esterna.

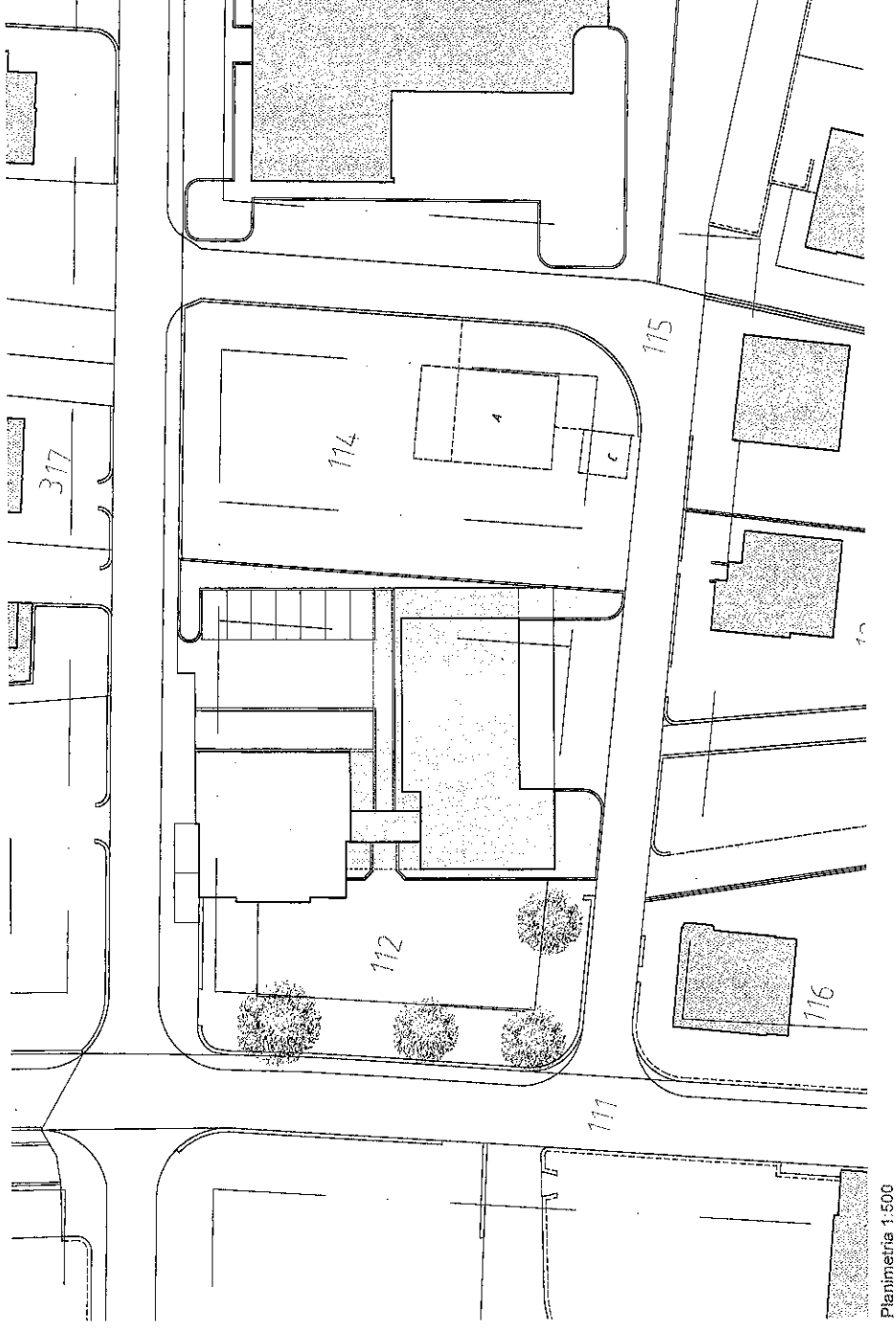
Per la Studi Associati SA

ing. Stefano Wagner

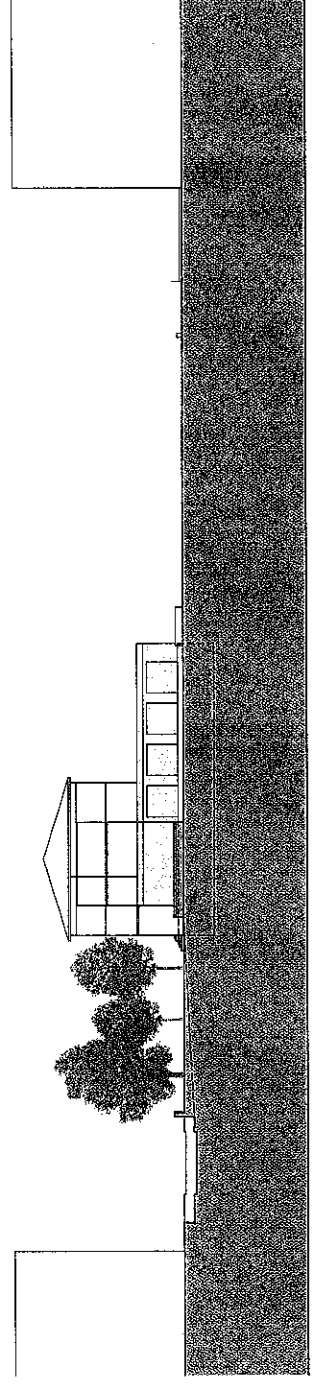
Lugano, 24 aprile 2020

Allegati: soluzioni planovolumetriche per i diversi scenari (scala 1:500 in A3)

Centro civico Tenero
Scenario 0: estensione fondo 114



Planimetria 1:500



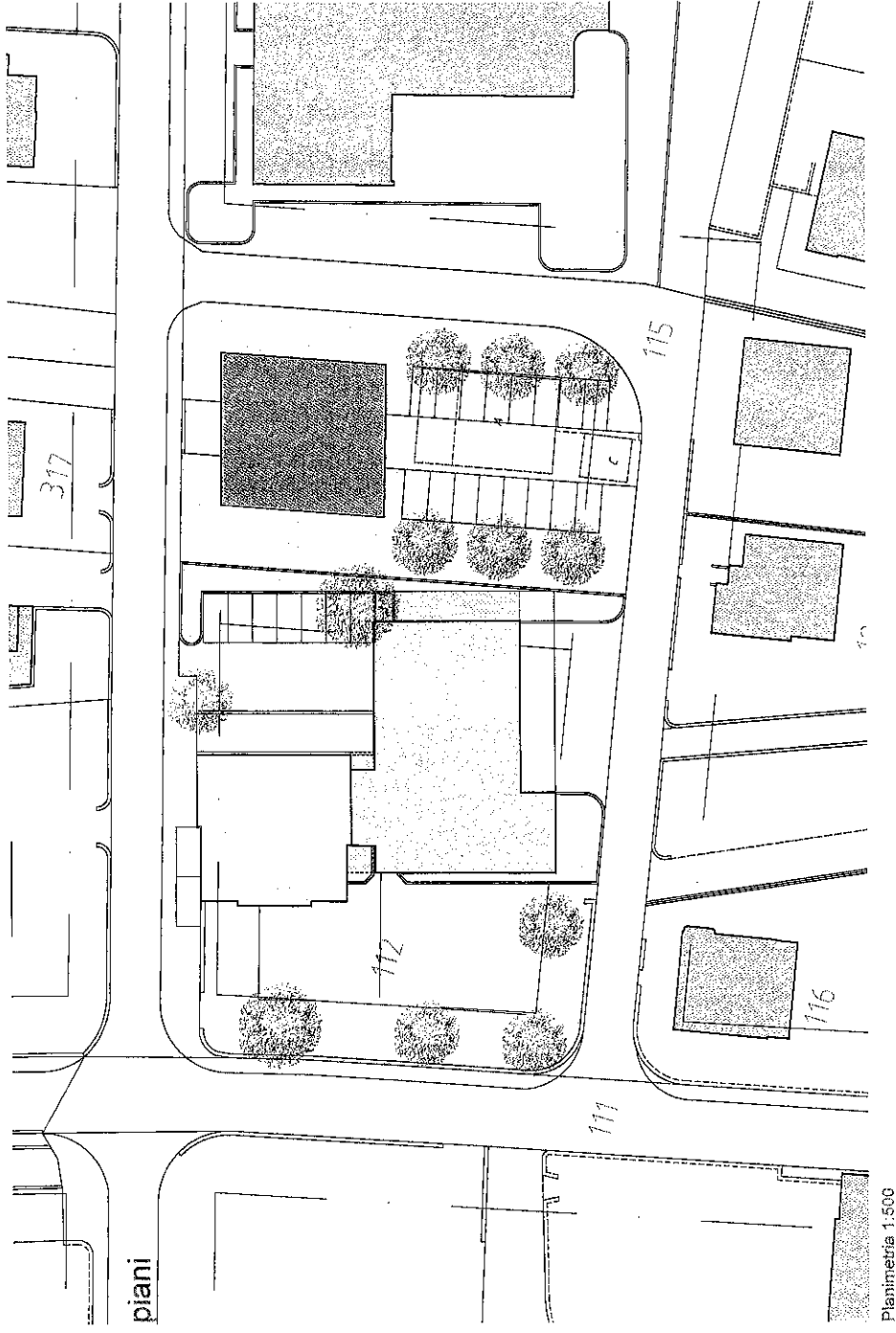
Sezione 1:500



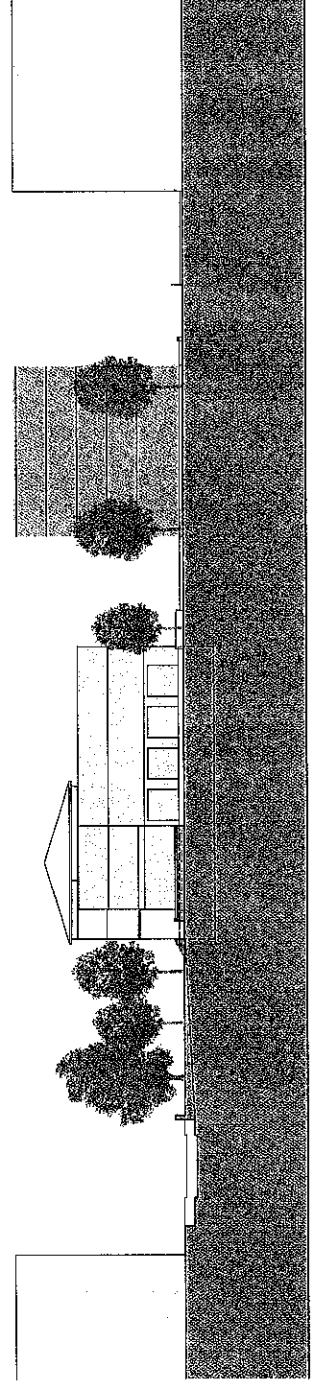
STUDIO ASSOCIATI SA
VIA ZURIGO 18, CH-6900 LUGANO
STUDIO@SASA.CH WWW.SASA.CH

Centro civico Tenero

Scenario 1: "compatto" amministrativo 5 piani



Planimetria 1:500



Sezione 1:500

D/ra. Sasa/fg
Scala: 1 : 500
Dim. A3

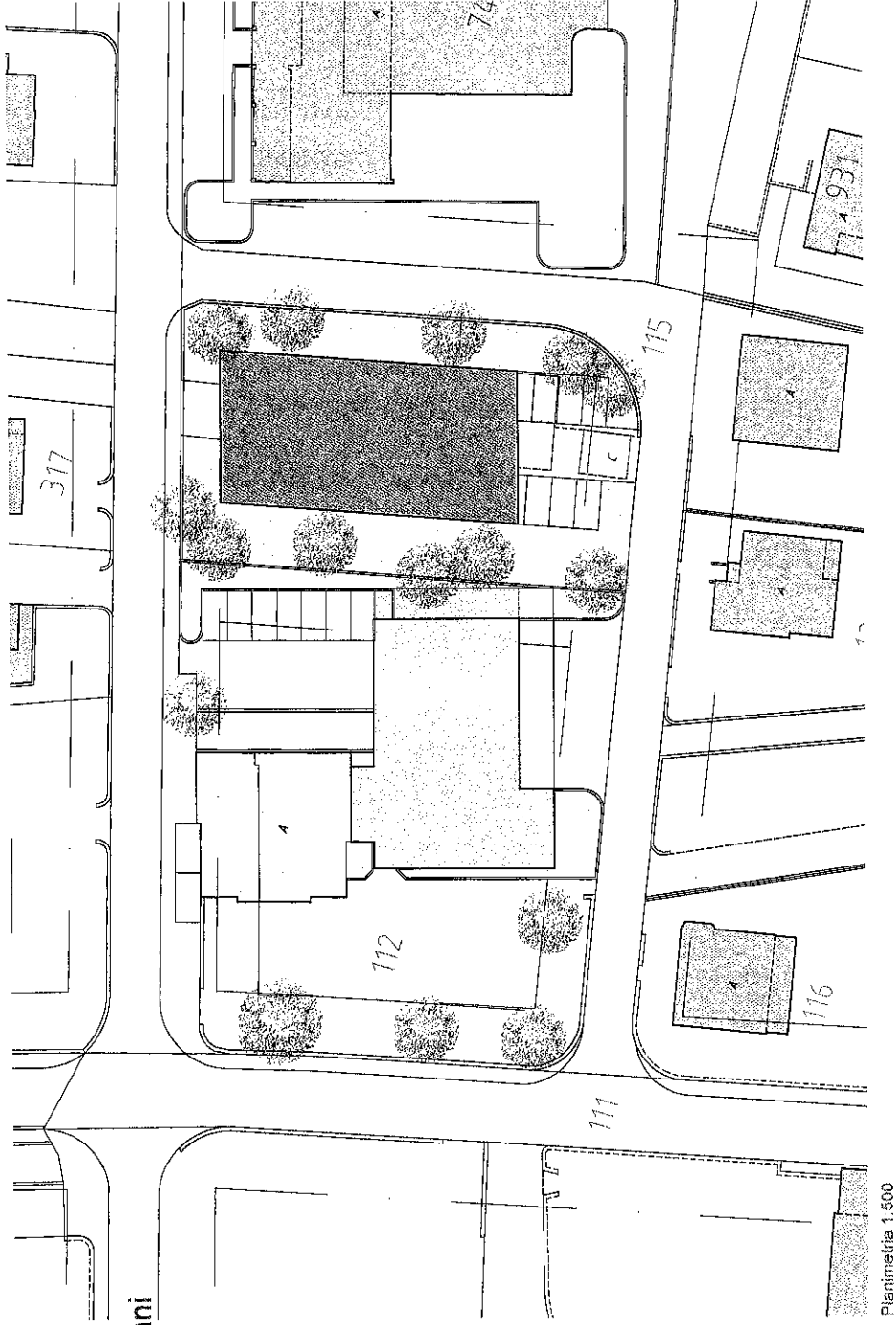
file. Tenero-CC_V1
piano nr. -
Data. 22 aprile 2020



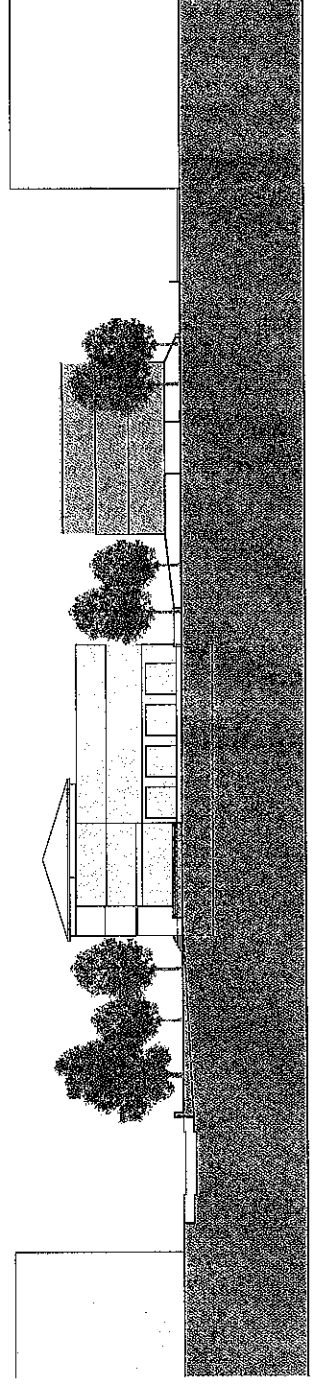
STUDI ASSOCIATI SA
VIA ZURIGO 19, CH 6900 LUGANO
STUDIO@SASA.CH WWW.SASA.CH

Centro civico Tenero

Scenario 2: "basso* amministrativo 3 piani



Planimetria 1:500



Sezione 1:500

Dis. Sasa/fg
Scala: 1 : 500
Dim. A3

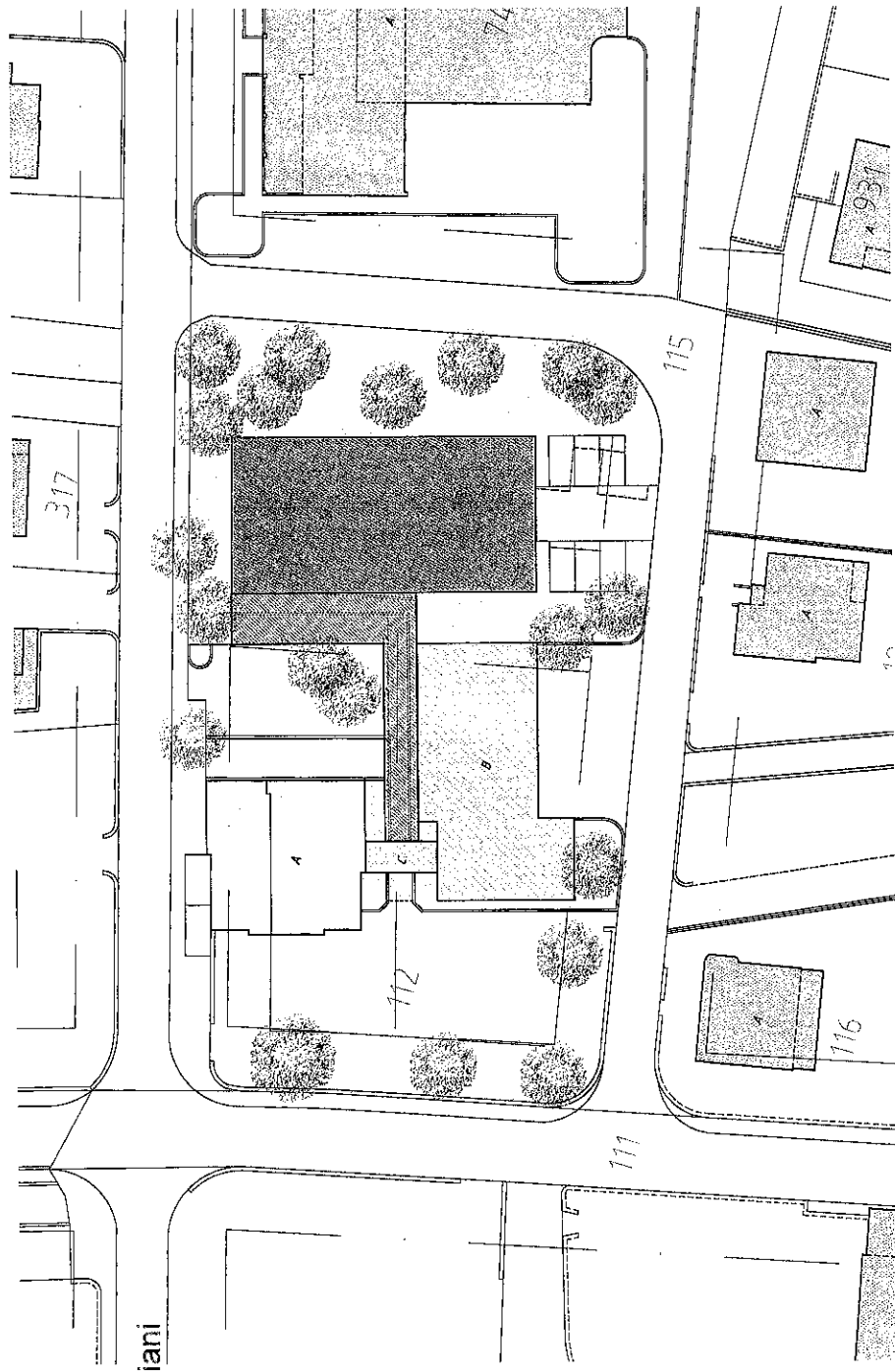
file. Tenero-CC_V1
piano nr. -
Data. 22 aprile 2020



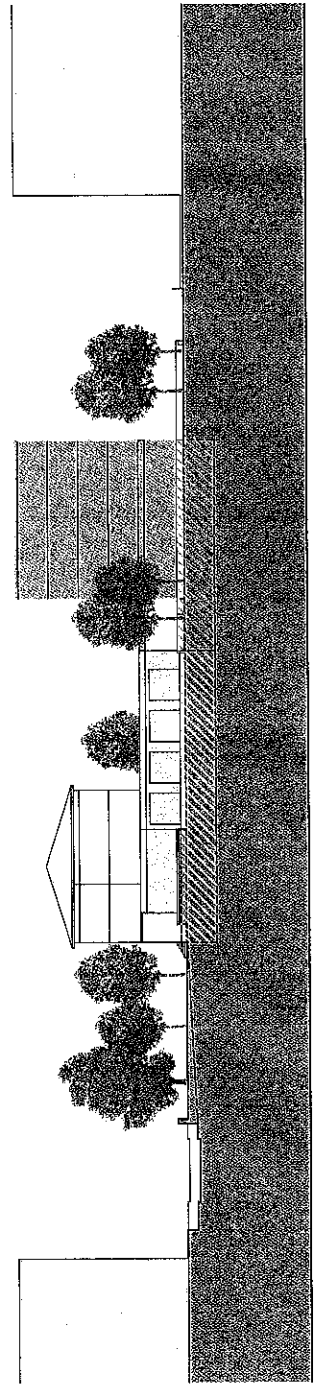
STUDIO ASSOCIATI SA
STUDIO ASSOCIATI SA
STUDIO ASSOCIATI SA

Centro civico Tenero

Scenario 3: "travaso" amministrativo 5 piani

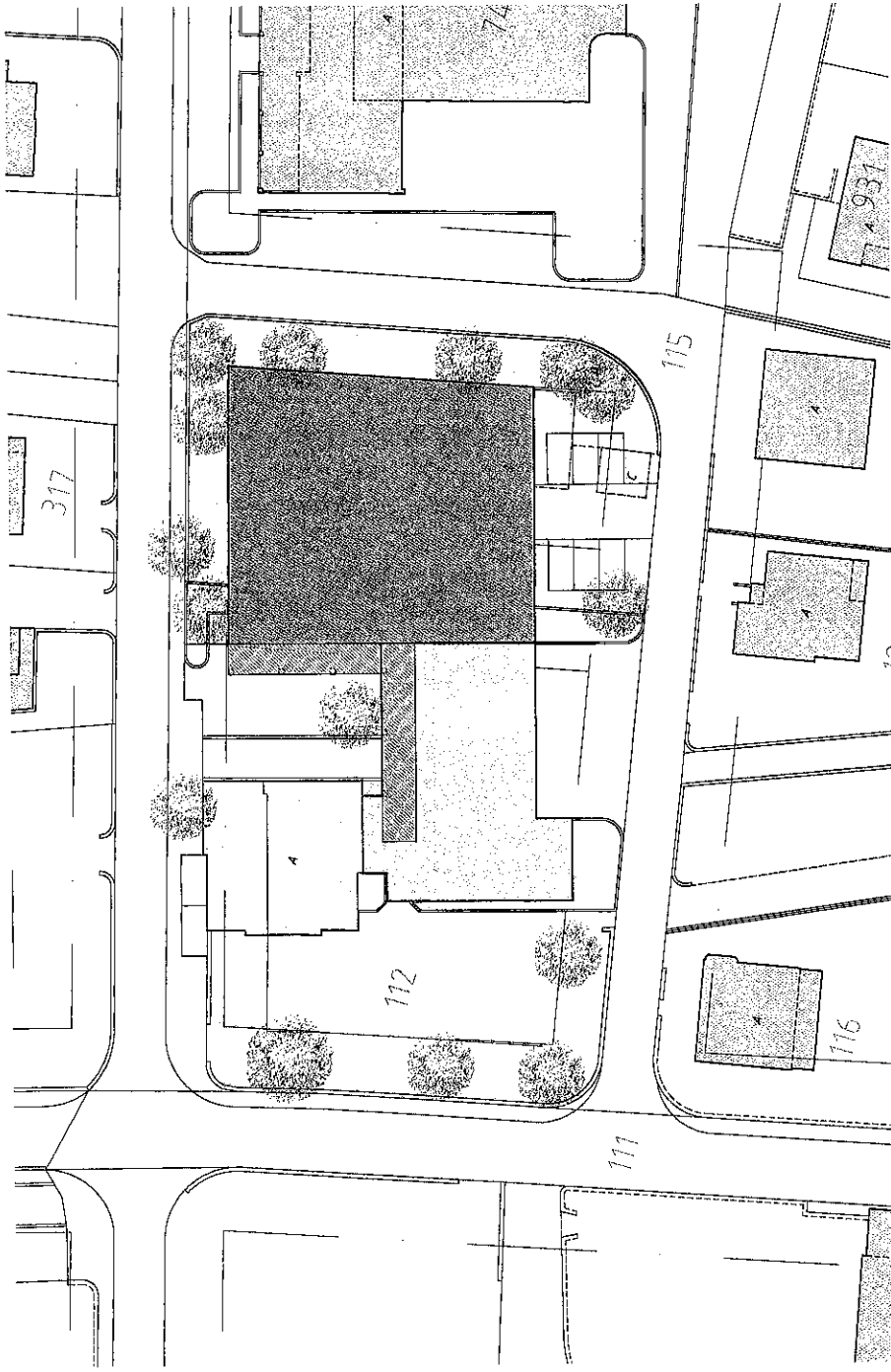


Planimetria 1:500

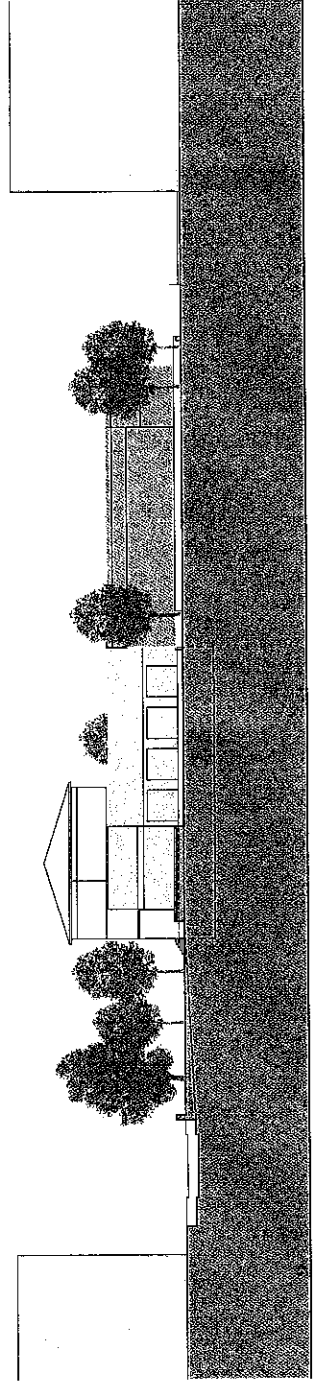


Sezione 1:500

Centro civico Tenero
Scenario 4: "travaso" sala multiuso



Planimetria 1:500



Sezione 1:500

STRADE DI COLLEGAMENTO PRINCIPALE

Strada	Tratta - osservazioni	Espropri		Esecuzione		Costo totale	% ind. di suss./cont.	a carico del Comune	1996-2002		2003-2010		2011		
		mq	f/ri/mq	mq	f/ri/mq				Costo	% ind. di suss./cont.	Totale	a carico del Comune	Totale	a carico del Comune	Totale
Via Bile Bore	Svincolo A13	300	100	800	400	270'000	100%	0	270'000	0	0	0	0	0	0
Via Bile Bore	Sv. A13 SPIC	100	100	600	400	280'000	100%	0	280'000	0	0	0	0	0	0
Via S. Costante	str. in c. sp. coll. "Gordola"	525	400	525	400	850'000	0%	0	850'000	0	0	0	0	0	0
Via Stazione	moderazione	525	400	525	400	900'000	50%	450'000	900'000	450'000	0	0	0	0	0
Via Saticolo	moderazioni	555	400	555	400	420'000	40%	252'000	400'000	200'000	0	0	0	0	0
Via Saticolo	moderazioni	3'600	350	3'600	600	444'000	40%	286'400	400'000	200'000	0	0	0	0	0
Via Centra	part. senza mp	1'350	350	1'350	600	150'000	50%	75'000	150'000	75'000	0	0	0	0	0
Via Centra	moderaz. zona Oratorio	1'350	350	1'350	600	3'420'000	70%	1'026'000	1'500'000	70%	1'026'000	0	0	0	0
Tot. Strade di Collegamento Principale		6'430	2'204'500	7'230	6'282'000	8'466'500	40%	3'582'150	2'050'000	773'000	850'000	5'566'500	1'929'150		

STRADE DI SERVIZIO

Strada	Tratta - osservazioni	Espropri		Esecuzione		Costo totale	% ind. di suss./cont.	a carico del Comune	1996-2002		2003-2010		2011	
		mq	f/ri/mq	mq	f/ri/mq				Costo	% ind. di suss./cont.	Totale	a carico del Comune	Totale	a carico del Comune
Via Lido	perp. a Via tre Case	1'250	300	3'750	300	1'500'000	50%	750'000	1'120'000	56'000	0	0	0	0
Via del Sole	esec. incl. arredo	160	300	150	400	112'000	50%	56'000	30'000	15'000	0	0	0	0
Via Giardini	esec. incl. arredo	400	450	400	400	340'000	50%	170'000	40'000	20'000	0	0	0	0
Via Campagne	esec. incl. arredo	500	450	500	400	425'000	50%	212'500	20'000	10'000	0	0	0	0
Via Gerbone	Via del Sole-Muristio	200	450	200	400	170'000	50%	85'000	20'000	10'000	0	0	0	0
Via tre Case	piazza di giro	480	350	480	400	360'000	50%	180'000	0	0	0	0	0	0
Via tre Case	arredo semplice	180	250	180	400	117'000	50%	58'500	0	0	0	0	0	0
Via tre Case (v. scu.)	arredo semplice	200	400	250	400	30'000	50%	15'000	30'000	15'000	0	0	0	0
Via della Roggia	esec. incl. arredo	350	450	350	400	180'000	50%	90'000	0	0	0	0	0	0
Via delle Vigne	esec. segnalatica	580	200	580	400	297'500	50%	148'750	20'000	10'000	0	0	0	0
Via Roncato	esec. segnalatica	200	200	200	400	348'000	50%	174'000	20'000	10'000	0	0	0	0
Via S. Nicolo	esec. segnalatica	0	0	0	0	20'000	50%	10'000	20'000	10'000	0	0	0	0
Via Verbanio	esec. segnalatica	0	0	270	600	256'500	50%	128'250	20'000	10'000	0	0	0	0
Via Panoramica	esec. segnalatica	0	0	0	0	20'000	50%	10'000	20'000	10'000	0	0	0	0
Via Panoramica	esec. segnalatica	0	0	0	0	20'000	50%	10'000	20'000	10'000	0	0	0	0
Via delle Scuole	esec. segnalatica	0	0	0	0	180'500	50%	90'250	180'500	90'250	0	0	0	0
Via Brugnara	esec. segnalatica	230	350	0	0	20'000	50%	10'000	20'000	10'000	0	0	0	0
Via Marpa	esec. segnalatica	0	0	0	0	20'000	50%	10'000	20'000	10'000	0	0	0	0
Tot. Strade di servizio		4'900	11'659'500	7'120	2'773'000	4'436'500	50%	2'218'250	552'500	276'250	1'097'000	548'500	2'787'000	1'363'500

COLLEGAMENTI PEDONALI E CICLABILI

Tratta - osservazioni	Espropri		Esecuzione		Costo totale	% ind. di suss./cont.	a carico del Comune	1996-2002		2003-2010		2011	
	mq	f/ri/mq	mq	f/ri/mq				Costo	% ind. di suss./cont.	Totale	a carico del Comune	Totale	a carico del Comune
V. Vigne-V. Verbanio	300	200	300	500	210'000	50%	105'000	210'000	105'000	0	0	0	0
V. Verbanio-V. tre Case (sottopasso)	0	0	4'200	20	84'000	0%	0	200'000	100'000	42'000	42'000	0	0
Passaggiata a lago	0	0	1'800	250	450'000	50%	225'000	450'000	225'000	0	0	0	0
Scuole comun. - Gordola	0	0	0	0	200'000	25%	50'000	200'000	150'000	0	0	0	0
Forca Verzasca - Tenero	300	60'000	6'300	1'084'000	1'144'000	25%	286'000	1'102'000	622'000	42'000	42'000	0	0

AREE DI POSTEGGIO

Zona	Nuovi posti - auto	Espropri		Esecuzione		Costo totale	% ind. di suss./cont.	a carico del Comune	1996-2002		2003-2010		2011	
		mq	f/ri/mq	mq	f/ri/mq				Costo	% ind. di suss./cont.	Totale	a carico del Comune	Totale	a carico del Comune
Svincolo A13	150	0	150	0	756'000	0%	0	150'000	0	0	0	0	0	0
ZSP comunale	60	0	60	0	280'000	0%	0	280'000	0	0	0	0	0	0
C. scoli. e svago lago	80	2'160	300	2'160	200	432'000	0%	0	2'160'000	200'000	2'47'000	0	0	0
Lido - flashin	25	350	500	300	105'000	0%	0	350'000	17'500	35'000	0	0	0	
P.4. R seconda fase	22	520	650	300	156'000	50%	78'000	520'000	250'000	112'000	17'500	0	0	
Municipio	20	0	0	0	494'000	50%	247'000	494'000	247'000	0	0	0	0	
V. Sarpz-V. Camp.	40	100	100	250	400'000	50%	200'000	100'000	17'500	0	0	0	0	
Fraccia	5	100	100	350	112'000	50%	56'000	100'000	50'000	0	0	0	0	
Centra di scote E	15	280	150	300	36'000	50%	18'000	280'000	144'000	72'000	0	0	0	
Fald	4	80	50	250	144'000	50%	72'000	80'000	40'000	0	0	0	0	
Pr. del Guido	20	480	50	250	24'000	50%	12'000	480'000	240'000	0	0	0	0	
Costa	5	80	50	250	24'000	50%	12'000	80'000	40'000	0	0	0	0	
Tot. aree di post.	426	4'030	935'000	3'950	1'346'000	2'281'000	50%	1'151'500	1'122'000	567'000	458'000	2'229'500	1'233'000	

TOTALE GLOBALE

Espropri		Esecuzione		Costo		a carico del Comune		1996-2002		2003-2010		2011	
mq	f/ri/mq	mq	f/ri/mq	Costo	% ind. di suss./cont.	Totale	a carico del Comune	Totale	a carico del Comune	Totale	a carico del Comune	Totale	a carico del Comune
15'560	4'359'000	24'600	11'469'000	16'328'000	50%	7'952'500	3'818'600	17'272'500	2'448'000	1'670'000	10'063'500	4'555'850	

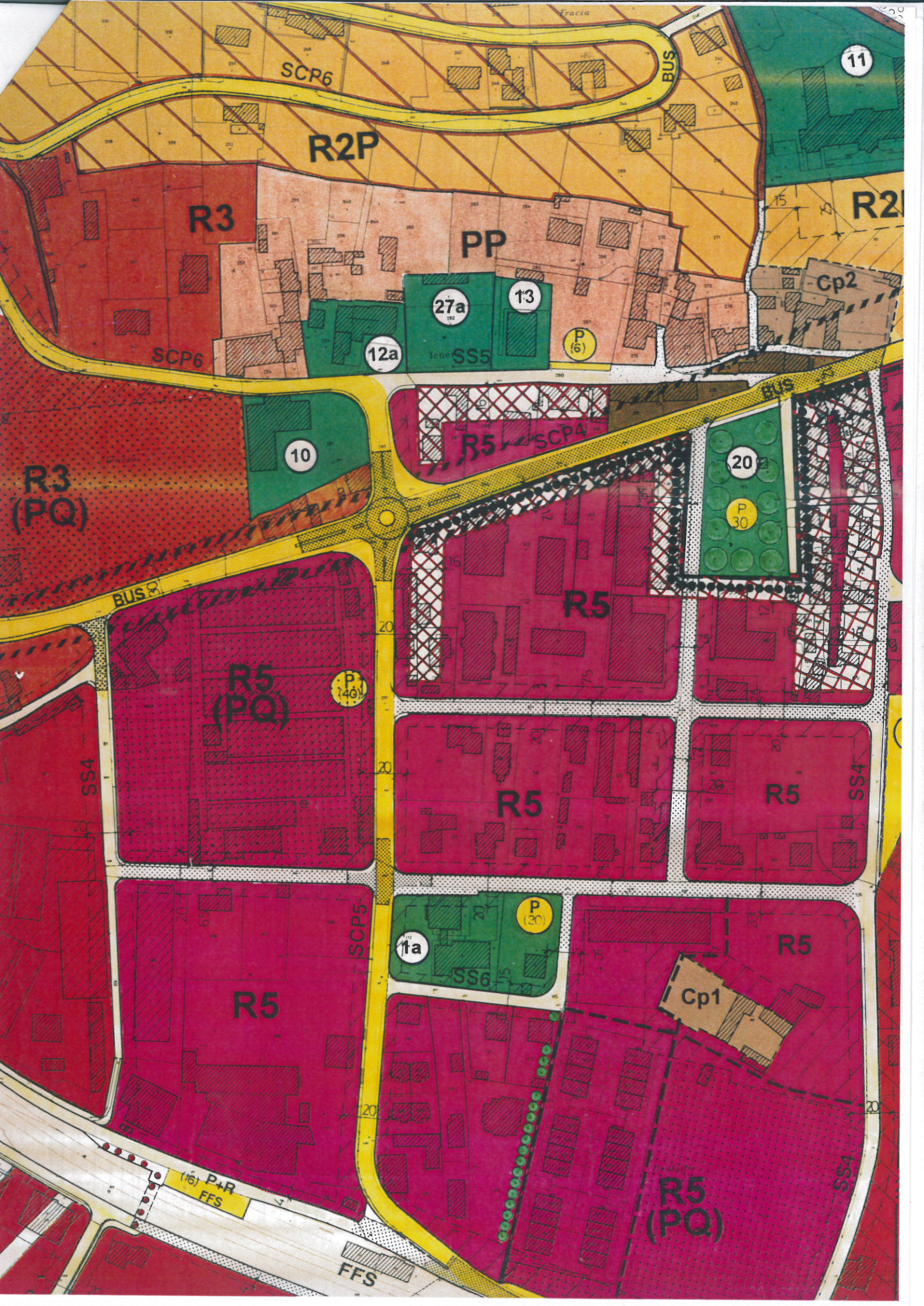
851.566

A11.3

TABELLA COSTI ATTUAZIONE EAP

PR TENERO-CONTRA

no.rit.	destinazione nuovo PR	mappale no.	proprietà attuale	sup. fondo mq	da acquisire mq	costo unit. terreno fr.	Tot. acquisto terreni fr.	Costo opere fr.	Tot. terreni e opere fr.	< 15 anni 1. fase 1996-2003	> 2. fase 2004-2010	oltre il 2010
EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO (EP)												
			Totale EP	43728	13727		2000000	5000000	7000000	0	7000000	0
Comunali												
1a	Municipio e amministrazione comunale (Tenero)	112 Comune 114p Privati	2041 650	13727	650	5000000	5000000	7000000	0	7000000	0	
1b	Casa comunale (Contra)	537 Comune	773									
2	Scuole elementari	75 Comune	14860									
3	Nuovo asilo	809 DNS	13077	13077	13077	1500000	5000000	6500000	0	6500000	0	
Para-pubblici												
10	Area per edifici d'interesse pubblico o ricreativa	281 Parrocchia	2417		0	0	0	0	0	0	0	
11	Casa di cura	864 privati	7662									
12a	Chiesa e casa parrocchiale (Tenero)	259 parrocchia	1499									
12b	Chiesa parrocchiale (Contra)	538 parrocchia	218									
12c	Chiesa (Fraccia)	239 parrocchia	731									
13	Centrale TT	266 PTT	1042									
			Totale AP	91782	4460		810000	3100000	3910000	3100000	810000	0
Comunali												
20	Giardini pubblici	163 Comune	2691	4460			810000	3100000	3910000	3100000	810000	0
21	Campo e attrezzature sportive (con bosco ricreativo)	15p Comune 50 Comune 51 Confederazione 821p DNS	640 9330 16560 7560				500000	700000	1200000	1200000	0	0
22	Attrezzature per il tempo libero e lo svago	699p Privati	800	800				400000	400000	400000	0	0
23	Spiaggia pubblica e centro attività acquatiche	7 Comune	3379									
24	Attracco battelli, porto (ca. 30 posti barca)	57p privati 841p Comune	75 75					500000	500000	500000	0	0



SCP6

R2P

BUS

11

R3

PP

R2

27a

13

Cp2

SCP6

12a

SS5

P (6)

R3 (PQ)

10

R5

SCP4

20

P 30

BUS

R5 (PQ)

P 140

R5

SS4

R5

R5

SS4

SCP5

11a

SS6

P (30)

R5

Cp1

(16) P+R FFS

FFS

R5 (PQ)

SS4