



messaggio municipale no. 11/2024

Comune di Ascona



Richiesta di un credito d'investimento di CHF 4'580'000.00 (IVA inclusa) per il risanamento delle parti in calcestruzzo e impermeabilizzazione come pure per la mitigazione delle isole di calore sul piazzale dell'autosilo comunale di Ascona.

Richiesta di un credito d'investimento di CHF 61'000.00 (IVA esclusa) per la posa delle sottostrutture sul piazzale dell'autosilo comunale di Ascona a carico dell'Azienda Acqua Potabile (AAP)

Richiesta di un credito d'investimento di CHF 93'000.00 (IVA esclusa) per la posa di nuove sottostrutture sul piazzale dell'autosilo comunale di Ascona a carico dell'Azienda Elettrica comunale (AEC)



v. rif.
n. rif. PB/FG
Risoluzione municipale no. 385
Ascona, 22 febbraio 2024

MESSAGGIO no. 11 / 2024

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona concernente la richiesta di un credito d'investimento di CHF 4'580'000.00 (IVA inclusa) per il risanamento delle parti in calcestruzzo e dell'impermeabilizzazione, come pure per la mitigazione delle isole di calore sul piazzale dell'autosilo comunale di Ascona; di un credito d'investimento di CHF 61'000.00 (IVA esclusa) per la posa delle sottostrutture sul piazzale dell'autosilo comunale di Ascona a carico dell'Azienda Acqua Potabile (AAP); di un credito d'investimento di CHF 93'000.00 (IVA esclusa) per la posa di nuove sottostrutture sul piazzale dell'autosilo comunale di Ascona a carico dell'Azienda Elettrica Comunale (AEC).

Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito d'investimento di CHF 4'580'000.00 (IVA inclusa) per il risanamento delle parti in calcestruzzo e dell'impermeabilizzazione, come pure per la mitigazione delle isole di calore sul piazzale dell'autosilo comunale di Ascona; di un credito d'investimento di CHF 61'000.00 (IVA esclusa) per la posa delle sottostrutture sul piazzale dell'autosilo comunale di Ascona a carico dell'Azienda Acqua Potabile (AAP) e di un credito d'investimento di CHF 93'000.00 (IVA esclusa) per la posa di nuove sottostrutture sul piazzale dell'autosilo comunale di Ascona a carico dell'Azienda Elettrica comunale (AEC).

1. Premessa

L'autosilo comunale di Ascona, sito in Viale B. Papio, è stato edificato negli anni 1982/1983.

Lo stesso occupa un sedime di proprietà comunale e l'edificio si sviluppa su tre livelli completamente interrati di 4'500 mq ognuno, ad uso parcheggio veicoli, per un totale di 500 posti auto e di un livello fuori terra che comprende il blocco entrata/uscita delle rampe veicoli nonché il blocco entrata principale utenti e casse autosilo.

La costruzione, completamente in cemento armato, nonostante la sua età (40 anni) si trova in generale ancora in buona condizione per quanto riguarda la struttura portante. Per contro denota alcune carenze nella soletta di copertura e più precisamente per ciò che



riguarda la pavimentazione, l'impermeabilizzazione e l'intradosso della soletta. Lo stabile offre un servizio molto importante al Borgo sia per i residenti come pure per i numerosi visitatori occasionali che per i turisti. Non va inoltre sottovalutata l'importanza economica che questa struttura riveste per il Comune di Ascona quale importantissima fonte di reddito a favore delle casse comunali.

Per tutte queste considerazioni è importante mantenere questa struttura funzionale e al contempo sicura per gli utenti dell'autosilo.

2. Descrizione del progetto

2.1 Basi di progettazione

Il progetto definitivo è stato allestito sulle risultanze emerse dalle indagini condotte nelle due fasi precedenti, dal rilievo tridimensionale eseguito ad ausilio della progettazione definitiva ed in funzione della sistemazione finale del piazzale.

La prima fase di indagine, comprendente il rilievo dei danni e difetti, ha permesso di ottenere un inquadramento generale di tutta la struttura

Sulla base dei danni rilevati è stata quindi avviata una campagna di indagini conoscitive e prove di laboratorio per determinare le principali caratteristiche meccaniche dei materiali strutturali, lo stato di degrado degli stessi materiali e gli spessori delle solette.

Nella seconda fase di indagine sono stati effettuati degli approfondimenti sullo stato di corrosione delle armature nelle zone critiche, tramite mappature di potenziale, finestre ispettive e carotaggi (sulla soletta di copertura e sulla soletta del piano - 2). Sono state inoltre eseguite le verifiche statiche degli elementi principali, grazie al reperimento dei piani originali dell'opera.

Da ultimo è stato eseguito il rilievo geometrico di dettaglio del piazzale e del piano P-1, al fine di determinare l'esatta pendenza della soletta di copertura ad ausilio della progettazione definitiva della mitigazione del calore.

Inoltre, è stata eseguita un'ispezione televisiva delle canalizzazioni al fine di stabilire l'entità degli eventuali difetti presenti nelle sottostrutture.

2.2 Descrizione dello stato attuale

La soletta di copertura in calcestruzzo armato gettato in opera ha uno spessore di 34 cm impermeabilizzata con un telo tipo "Sarnafil" protetto a sua volta da una cappa di betoncino (4 cm). Sopra la cappa è presente un riempimento in materiale misto granulare (33 cm) e una pavimentazione bituminosa a due strati (8 cm). Lo spessore totale del riempimento è di 45 cm.



Laddove ispezionato, il telo impermeabile si è presentato in buono stato ma il sistema impermeabile non è ben sigillato in corrispondenza di pozzetti, risparmi, tubi o elementi in getto e angoli di pareti. Si ritiene in particolare che nelle zone in cui vi è la presenza di aiuole le radici delle piante abbiano danneggiato la protezione ed il telo impermeabile causando le infiltrazioni. Questo fa sì che in alcuni punti all'interno dell'autorimessa al livello -1 siano state rilevate diverse zone umide e infiltrazioni provenienti dal piazzale.

Inoltre, a causa del riempimento presente sulla soletta non è stato possibile ispezionare lo stato generale dell'impermeabilizzazione se non puntualmente.

La pavimentazione bituminosa del piazzale risulta fortemente fessurata favorendo l'infiltrazione di notevoli quantità d'acqua meteoriche all'interno del riempimento in misto granulare. Sull'intradosso della soletta di copertura (livello -1 autosilo) è presente un rivestimento millimetrico posato probabilmente per "tamponare" le infiltrazioni e l'umidità provenienti dal piazzale.

Nell'intradosso vicino ad alcuni pilastri sono in atto fenomeni di corrosione delle armature inferiori con conseguenti rigonfiamenti ed espulsione del copriferro, causate dalle infiltrazioni e dall'ambiente interno umido e aggressivo per la presenza di fumi di scarico dei veicoli. Dal sopralluogo visivo, la soletta non presenta particolari fessurazioni e deformazioni.

Le solette al P-2 e al P-3 hanno uno spessore di 22 cm e sono rivestite con una pavimentazione bituminosa di spessore 25-30 mm. Presentano alcune fessure con apertura anche superiore a 0.5 mm, nidi di ghiaia e zone umide concentrate specialmente in prossimità delle rampe.

La platea di fondazione ha uno spessore di 20 cm con ingrossamenti variabili in corrispondenza dei pilastri. Lo spessore varia da 50 a 65cm e la larghezza da 190 a 240cm. Si nota come l'armatura sia posizionata solo inferiormente agli abbassamenti. Superficialmente è posata solamente un'armatura di ripartizione che in alcune zone emerge per mancanza di copriferro. Sono state rilevate diverse fessure di ampiezza anche superiore a 0.5 mm. Si nota anche come ci siano aperture anche dei giunti di lavoro. In alcuni di essi sono già stati eseguiti degli interventi di risanamento.

Sui pilastri in calcestruzzo di diametro 400 mm non si sono notati particolari difetti e le pareti visibili risultate in buono stato di conservazione.

Per far fronte al surriscaldamento urbano, dovuto in parte anche a piazze, piazzali e posteggi molto esposti al sole e poco ombreggiati, si è deciso di valutare possibili soluzioni per mitigare questo fenomeno e al contempo rendere più vivibile la piazza.



Le misure per l'abbassamento della temperatura sono in realtà semplici se non banali: ombreggiare in modo naturale laddove di ombra non ce n'è. Idealmente e nel migliore dei casi, con alberature ma pure sostituendo le pavimentazioni sigillate con dei materiali drenanti, meno suscettibili all'irradiazione solare, oppure con degli inverdimenti.

Sfruttando i lavori di risanamento dell'impermeabilizzazione della soletta di copertura dell'autosilo, esiste pertanto la possibilità di riconsiderare la cosiddetta "piazza rossa", per aggiornarla secondo nuovi standard e permettere così di ridurre una superficie asfalta di importanti dimensioni nel centro della città.

2.3 Descrizione degli interventi di risanamento

Le ispezioni, le indagini e le verifiche statiche eseguite sulle solette dell'autosilo, unitamente all'analisi del progetto delle isole di calore, hanno permesso di individuare gli interventi eseguibili sulle strutture per prolungare la vita utile degli elementi in calcestruzzo.

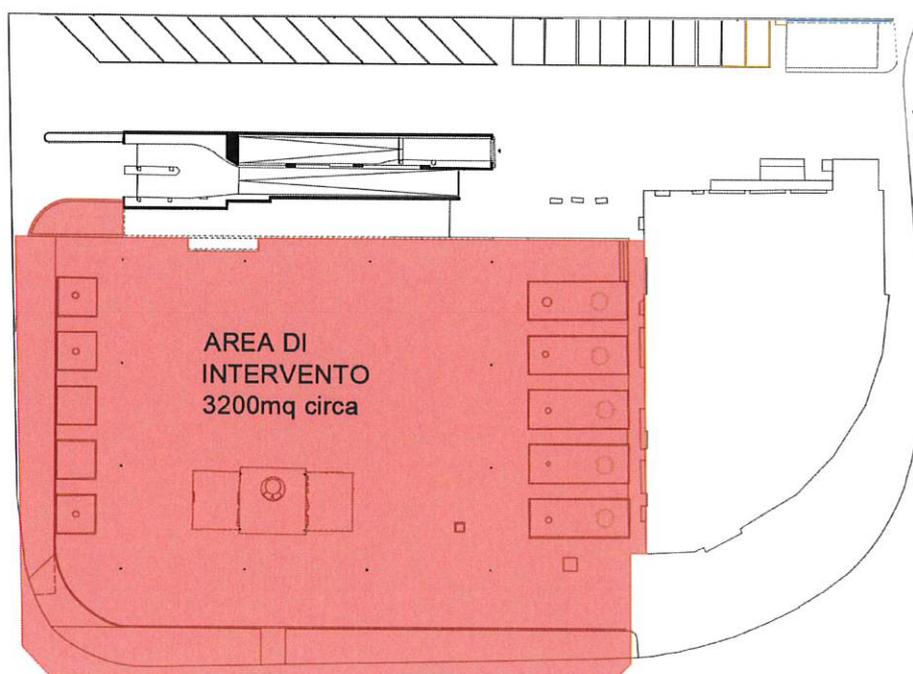
La problematica più importante è legata all'impermeabilità della soletta di copertura. Tale impermeabilizzazione presenta evidenti segni di danneggiamento, testimoniati dalle infiltrazioni riscontrabili sui giunti di lavoro e in alcune fessure presenti sulla soletta di copertura del piano P-1. A causa del malfunzionamento dell'impermeabilizzazione della soletta di copertura, in alcuni punti vi sono fenomeni di corrosione in atto che interessano specialmente le armature inferiori in corrispondenza di alcuni pilastri.

A seguito dei risultati esperiti nelle varie indagini, si propone di intervenire su tutte le solette e sulla platea, risanando/rinforzando le zone degradate, come pure di sostituire l'impermeabilizzazione e il relativo strato di protezione con asfalto fuso della soletta di copertura. Tale soluzione garantisce una doppia sicurezza sulla tenuta all'acqua, essendo impermeabile ad essa anche lo strato di protezione di asfalto fuso. Inoltre questa scelta permette di prolungare la sua vita utile in quanto si interrompono i processi di degrado in atto (infiltrazioni, umidità, corrosione delle armature). Parallelamente saranno eseguiti dei rinforzi strutturali puntuali laddove è stata rilevata una maggiore corrosione delle armature o dove la soletta presenta delle insufficienze statiche.

Va rilevato per contro che la posa degli elementi relativi alla mitigazione delle isole di calore non comporta dei significativi aumenti di carichi permanenti sulla soletta e di conseguenza non necessita di rinforzi strutturali.



L'area d'intervento sul piazzale interessata dai lavori previsti dal presente Messaggio municipale è raffigurata qui di seguito:



In particolare, si prevedono i seguenti interventi:

- rimozione del riempimento in misto granulare e della pavimentazione bituminosa esistente;
- rimozione delle aiuole (muretti prefabbricati, piante e riempimento di terra), cinque sul lato ovest e cinque su quello est e parallelamente a via Papio;
- rimozione dei pozzetti, mocche, canalizzazioni e delle canalette esistenti, avendo cura di deviare temporaneamente quelle ritenute necessarie;
- demolizione del betoncino e rimozione dell'impermeabilizzazione esistente;
- esecuzione di finestre di ispezione a campione per verifiche armature all'estradosso;
- applicazione di lamelle in CFRP nelle zone di estradosso della soletta di copertura dove è stata rilevata una maggior corrosione delle armature;
- posa di un nuovo manto di impermeabilizzazione;
- posa di asfalto fuso di protezione (4cm), avente anche funzione di impermeabilizzazione;
- rifacimento del pacchetto di pavimentazione stradale nell'angolo di Via Baraggie-Via Papio, lungo Via Papio e nella zona di sosta taxi in Via Baraggie.

Questi interventi saranno da coordinare con il progetto della mitigazione del calore che prevede la sistemazione del piazzale con suddivisione differente rispetto all'esistente.



Nei piani inferiori dell'autosilo sono invece previsti i seguenti interventi:

- sigillatura delle fessure;
- rimozione del calcestruzzo ammalorato e ripristino del copriferro;
- risanamento e inibizione della corrosione delle armature a vista con eventuale sostituzione delle stesse e ripristino del copriferro con malta R4 tixotropica e a ritiro compensato;
- applicazione di lamelle in CFRP nelle zone di intradosso della soletta di copertura dove è stata rilevata una maggior corrosione delle armature e/o dove è necessario il rinforzo della soletta.

Per i dettagli si rimanda all'incarto del progetto definitivo allestito dallo studio d'ingegneria Andreotti&Partners SA di Locarno per la parte relativa al risanamento, rispettivamente dallo studio Cecchettin Landscapes SA di Orselina.

2.4 Descrizione della mitigazione delle isole di calore

Nel caso del progetto sulla piazza dell'autosilo di Ascona, trattandosi di un edificio sotterraneo, la statica gioca un ruolo essenziale. Si potrebbe dunque pensare all'impossibilità di piantare dei nuovi alberi, ma essendo questa la misura più adeguata, naturale e sostenibile per la creazione di ombra e il conseguente calo della temperatura in superficie ma pure dell'aria, si è voluto valutare la possibilità di piantare una serie di nuovi alberi al centro della piazza.

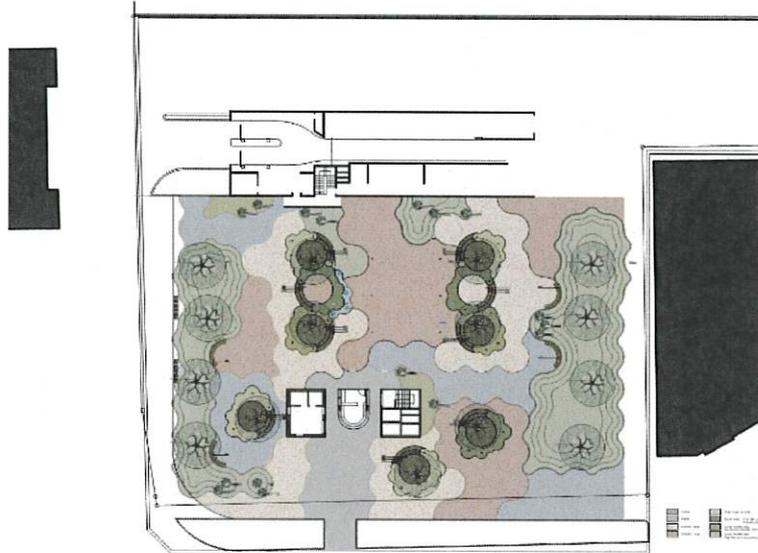
Sfruttando quello che è la griglia dei pilastri portanti dell'autosilo, è stato creato un disegno di cerchi e semicerchi regolare all'interno del quale - sempre direttamente sopra un pilastro portante dell'autosilo - sono stati posizionati gli alberi che ombreggeranno poi la futura piazza.

Al fine di poter garantire lunga vita agli alberi e di animare la nuova piazza con degli spazi di incontro, vengono realizzate delle sedute attorno alle fioriere che conterranno l'apparato radicale delle piante. La materializzazione in alluminio permette un sostegno stabile e duraturo, evitando un surriscaldamento eccessivo e le sedute, progettate in doghe di legno, sono costituite di un materiale sostenibile da fonti rinnovabili. Le sedute si muovono sempre all'interno del "raster" descritto sopra, delimitando le pavimentazioni dai diversi colori e, con le loro diverse altezze, formano delle nuove zone di riposo e svago.

Per sostenere ulteriormente l'abbassamento della temperatura/calore in superficie come pure dell'aria, la pavimentazione sigillata in asfalto, viene sostituita con delle superfici in materiali drenanti quali il calcestruzzo e ghiaietti legati con resina o cemento.



Unitamente al rinnovamento di alcuni elementi architettonici della piazza, i colori delle nuove pavimentazioni mirano a ricordare in parte il passato - con il materiale drenante rosso - ma intendono guardare pure al futuro, a un'Ascona viva, aperta e comunicativa, attenta alle esigenze della popolazione e del contesto naturalistico nel quale è immersa.



3. Progetti aziende

3.1 Azienda acqua potabile (AAP)

Attualmente sul piazzale non sono presenti infrastrutture dell'AAP. Il progetto prevede però un impianto d'irrigazione come pure una zona con dei giochi d'acqua, che necessitano di un allacciamento alla rete dell'acqua potabile.

3.2 Azienda elettrica comunale (AEC)

Il rifacimento della soletta di copertura e la realizzazione delle opere inerenti alla mitigazione delle isole di calore offre la possibilità di rivedere il concetto di illuminazione pubblica dell'intero piazzale e pertanto delle infrastrutture elettriche, valutando anche la possibilità di prevedere dei quadri elettrici dedicati alle varie manifestazioni.

Nell'ambito di questo progetto è previsto il rifacimento dei nuovi tracciati di illuminazione pubblica, la sostituzione di tutti i candelabri presenti sul piazzale e la posa di due quadri elettrici per le manifestazioni.



3.3 Altre aziende

Altre aziende esterne non sono interessate ai lavori.

4. Sussidi/contributi

I lavori in oggetto non consentono di principio di beneficiare di sussidi. È tuttavia intenzione del Municipio provare a presentare una richiesta d'incentivo al Cantone che, in base all'art. 19 del Decreto esecutivo concernente l'accesso agli incentivi in ambito energetico, indicata un sostegno del 30% dei costi ai Comuni per progetti esemplari e innovativi.

5. Contributi di miglioria

5.1 Principi

La Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e la corrispondente Legge cantonale di applicazione (LALPT) stabiliscono che l'Ente pubblico ha l'obbligo di urbanizzare i terreni ubicati in zona edificabile dotandoli di accessi sufficienti e conformi. Alla realizzazione di queste opere sono chiamati a contribuire i privati. Il Cantone sancisce l'obbligo per gli Enti di diritto pubblico di riscuotere i costi per le opere di urbanizzazione quando queste concorrono ad apportare un vantaggio particolare ai fondi interessati. Al Cantone compete l'adozione delle norme di applicazione.

Il contributo di miglioria si fonda sui principi dell'equivalenza e della copertura dei costi. Ciò significa che fra l'ammontare del contributo e il valore economico della prestazione deve sussistere una proporzione ragionevole (equivalenza delle prestazioni); dall'altro, che l'ammontare complessivo dei contributi non può eccedere il costo dell'opera.

Nel Cantone Ticino il contributo di miglioria è retto dalla Legge sui contributi di miglioria del 24 aprile 1990 (LCM).

Secondo la LCM danno luogo a contributi di miglioria le nuove opere di urbanizzazione, il miglioramento e l'ampliamento sostanziale di un'opera esistente, ossia quando sotto un profilo funzionale migliora la sicurezza, l'accessibilità, la salubrità e la tranquillità dei fondi limitrofi oppure ancora quando l'opera elimina o riduce inconvenienti ed oneri.

La valutazione di questi vantaggi particolari per i fondi limitrofi dipende da un apprezzamento tecnico.

Non danno per contro luogo al prelievo dei contributi gli interventi di semplice manutenzione intesi a conservare il valore e l'uso dell'opera che non presentano ampliamenti né cambiamenti di destinazione. Neppure i costi per il semplice rifacimento dovuto all'usura, ad esempio di condotte dell'acqua, danno luogo al prelievo dei contributi. Queste spese devono essere coperte dalle tasse d'uso e di allacciamento. Quando il finanziamento di un'opera



o di una parte d'opera è adeguatamente garantito da altri tributi, il Municipio può prescindere dal prelievo dei contributi.

Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione generale e particolare.

Per urbanizzazione generale si intende l'allacciamento di un territorio edificabile ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, quali le condotte principali, le strade principali e di collegamento tra quartieri, ecc. La misura di prelievo è limitata dalla LCM tra il 30% e il 60%.

Per urbanizzazione particolare sono invece considerate le opere di raccordo dei singoli fondi alle infrastrutture principali quali ad esempio le strade secondarie che sono a servizio quasi esclusivo di un comprensorio limitato. La misura di prelievo è fissata in questo caso dalla LCM tra il 70% e il 100%.

5.2 Applicazione

Per il calcolo dei contributi di miglioria sono determinanti le spese per il miglioramento di un'opera esistente, comprese le quote parte per la progettazione e la direzione lavori, come pure le spese relative all'allestimento del prospetto e alla notifica del contributo ai proprietari (art. 6 LCM).

Sono per contro escluse dall'imposizione del contributo di miglioria i costi derivanti dai lavori di manutenzione, ossia i costi necessari per conservare lo stato e l'uso di un'opera esistente, senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione apprezzabili.

Nel caso del progetto in esame, l'importo soggetto al prelievo dei contributi di miglioria non comprenderà pertanto le opere inerenti al risanamento delle parti in calcestruzzo, come pure dell'impermeabilizzazione della soletta di copertura dell'autosilo.

Saranno per contro considerate nell'importo soggetto al prelievo dei contributi le opere che determinano un miglioramento evidente della redditività, della sicurezza, dell'accessibilità, della salubrità e della tranquillità dei fondi limitrofi; ed in particolare le opere inerenti alla mitigazione delle isole di calore seguenti compresa la relativa quota parte degli onorari di progetto e DL.

Inoltre saranno compresi gli onorari del progettista relativi all'allestimento del prospetto dei contributi, come pure eventuali spese legali, di iscrizione ed altri costi procedurali.

L'art. 7 della LCM definisce che la quota di prelievo a carico dei proprietari inclusi nel perimetro d'imposizione deve essere "fissata in base al vantaggio particolare presumibile".

La legge indica che, per le opere di urbanizzazione generale tale quota non può essere inferiore al 30% né superiore al 60% della spesa determinante.

Per le opere di urbanizzazione particolare, la quota di prelievo non deve essere inferiore al 70% della spesa determinante. La quota di prelievo è di regola decisa dal Consiglio Comunale nell'ambito



dell'approvazione del progetto e del relativo piano finanziario dell'opera.

Considerato quanto sopra il Municipio propone a cod. Consiglio Comunale Ascona di applicare una quota pari al 30% della spesa determinante. Quota che, si ricorda, è pure stata applicata al prelievo dei contributi di miglioria di Viale Papio e Via Circonvallazione.

Nel caso in oggetto si stima una spesa determinante pari a ca. CHF 1'300'000.00 (IVA esclusa). Di conseguenza, considerando una quota di prelievo del 30%, l'importo totale dei contributi ammonta a ca. CHF 390'000.00.

6. Preventivo di spesa

6.1 Risanamento solette autosilo

I costi per il risanamento delle parti in calcestruzzo e dell'impermeabilizzazione della soletta di copertura dell'autosilo (precisione +/-10%), sono riassunti qui di seguito:

- Installazioni di cantiere:	CHF	65'000.00
- Ponteggi:	CHF	80'000.00
- Opere di risanamento:	CHF	1'062'000.00
- Opere di pavimentazione/impermeabilizzaz.: .	CHF	667'000.00
- Opere di canalizzazione:	CHF	80'000.00
- Sondaggi:	CHF	10'000.00
- Diversi:	CHF	173'000.00
Totale costruzione 1 (IVA 8.1% esclusa): ...	CHF	2'137'000.00
- Imprevisti (ca. 10%)	CHF	213'000.00
Totale costruzione 2 (IVA 8.1% esclusa): ...	CHF	2'350'000.00
- Onorari progetto definitivo ing. civile: ...	CHF	58'000.00
- Onorari progetto appalto, esecutivo e DL: ..	CHF	92'000.00
- Spese (3%):	CHF	5'000.00
Totale (IVA 8.1% escl., spese incluse):	CHF	2'505'000.00
- IVA (8.1% + arrotondamento):	CHF	195'000.00
- TOTALE (IVA 8.1% e spese incluse):	CHF	2'700'000.00

6.2 Mitigazione isole di calore

I costi per la realizzazione delle opere relative alla mitigazione delle isole di calore (precisione +/-10%), sono riassunti qui di seguito:

- Opere da pavimentazione:	CHF	154'000.00
- Opere da giardiniere:	CHF	586'000.00
- Opere da metalcostruttore:	CHF	370'000.00
- Opere da falegname:	CHF	167'000.00



- Opere da elettricista:	CHF	30'000.00
- Opere da arredo:	CHF	233'000.00
Totale costruzione 1 (IVA 8.1% esclusa): ...	CHF	1'540'000.00
- Imprevisti (ca. 10%):	CHF	125'000.00
Totale costruzione 2 (IVA 8.1% esclusa): ...	CHF	1'665'000.00
- Onorari progetto definitivo arch.	CHF	8'000.00
- Onorari progetto appalto, esecutivo, DL arch	CHF	20'000.00
- Onorari per specialisti (illum., CMi,...):	CHF	45'000.00
- Spese (3%):	CHF	2'000.00
Totale (IVA 8.1% escl., spese incluse):	CHF	1'740'000.00
- IVA (8.1% + arrotondamento):	CHF	140'000.00
- TOTALE (IVA 8.1% e spese incluse):	CHF	1'880'000.00

Teniamo a precisare che qualora si volesse rifare/completare la piazza come nella configurazione attuale, si dovrebbero prevedere ulteriori CHF 700'000.00 ca. per la fornitura e la posa del materiale di riempimento, della pavimentazione, come pure per la formazione delle aiuole e la posa di elementi di arredo.

6.3 Condotte AAP

I costi per la realizzazione delle nuove condotte AAP (precisione +/-10%), sono riassunti qui di seguito:

- Opere da impresario costruttore:	CHF	10'000.00
- Opere da idraulico:	CHF	40'000.00
- Diversi:	CHF	5'000.00
Totale costruzione 1 (IVA 8.1% esclusa): ...	CHF	55'000.00
- Imprevisti (ca. 10%):	CHF	5'000.00
Totale costruzione 2 (IVA 8.1% esclusa): ...	CHF	60'000.00
- Spese (3%):	CHF	1'000.00
Totale (IVA 8.1% escl., spese incluse):	CHF	61'000.00

6.4 Condotte AEC

I costi per la realizzazione delle nuove condotte AEC (precisione +/-10%), sono riassunti qui di seguito:

- Demolizioni/smontaggi:	CHF	15'000.00
- Opere da elettricista:	CHF	40'000.00
- Illuminazione pubblica:	CHF	25'000.00
- Diversi:	CHF	5'000.00
Totale costruzione 1 (IVA 8.1% esclusa): ...	CHF	85'000.00
- Imprevisti (ca. 10%)	CHF	5'000.00
Totale costruzione 2 (IVA 8.1% esclusa): ...	CHF	90'000.00
- Spese (3%):	CHF	3'000.00
Totale (IVA 8.1% escl., spese incluse):	CHF	93'000.00



Le prestazioni fornite direttamente dal personale delle Aziende non sono state considerate perché coperte dalla gestione ordinaria e non caricate sui singoli investimenti.

7. Credito necessario

I crediti complessivi necessari, oggetti del presente messaggio, ammontano quindi a CHF 4'580'000.00 (IVA 8.1% inclusa) a carico del Comune, rispettivamente CHF 61'000.00 (IVA 8.1% esclusa) a carico dell'Azienda Acqua Potabile Comunale (AAP) e CHF 93'000.00 (IVA 8.1% esclusa) a carico dell'Azienda Elettrica Comunale (AEC).

8. Programma realizzativo indicativo

La tempistica indicativa di attuazione del progetto, subordinata all'approvazione del presente Messaggio da parte del Consiglio comunale, come pure ad altri iter burocratici (delibere appalti, tempi di fornitura dei materiali, ecc.) è la seguente:

Allestimento appalti:	primavera 2024
Offerte - delibere:	primavera/estate 2024
Progetto esecutivo:	estate 2024
Inizio lavori:	ottobre/novembre 2024

9. Riferimento al Preventivo 2024

Le opere sono contemplate nel piano delle opere 2024 alla voce "Piazzale autosilo", per un importo complessivo a carico del Comune di CHF 2'600'000.00.

La parte d'investimento relativa al progetto di mitigazione delle isole di calore, comprese le opere di competenza delle Aziende comunali, per contro non è contemplata nel piano delle opere in quanto la tematica è stata sviluppata durante l'allestimento del progetto definitivo inerente al risanamento delle parti in calcestruzzo armato dell'autosilo.

10. Conseguenze finanziarie dell'investimento

A norma dell'art. 174 LOC, proposte di investimenti rilevanti per rapporto all'importanza del Comune, è necessario indicare le conseguenze finanziarie che questi investimenti avranno per il Comune.

Ad essere analizzati sono i crediti a carico del Comune, di CHF 4'580'000.00, per i lavori oggetto del presente messaggio.

Come scritto nel precedente paragrafo, si fa notare che l'investimento per il risanamento delle parti in calcestruzzo e dell'impermeabilizzazione sul piazzale dell'autosilo comunale di Ascona è inserito nel piano delle opere del Comune per complessivi CHF 2'600'000.00.



Si rileva comunque che questi investimenti avranno delle conseguenze sui costi di gestione corrente del Comune.

In particolare, vi sarà un aggravio annuo di ca. CHF 15'000.00 per la manutenzione delle varie isole, dei giochi d'acque, come pure degli impianti di irrigazione. Importo anch'esso senz'altro sostenibile.

Annualmente dovranno essere contabilizzati

- ammortamenti:

. risanamento:	CHF 2.70 mio	20 anni	CHF 135'000.00/anno
. arredo:	CHF 1.88 mio	33 anni	CHF 57'000.00/anno

- interessi:

considerato l'elevato volume degli investimenti per i prossimi anni si dovrà verosimilmente far capo ad un mutuo. Ipotizzando un tasso d'interesse del 2%, il costo annuo ammonta a CHF 91'600.00.

Complessivamente si ha pertanto una previsione di aumento dei costi di gestione corrente di ca.:

- ammortamenti:	CHF	192'000.00
- interessi passivi:	CHF	91'600.00
- spese di gestione:	CHF	10'000.00
Totale:	CHF	293'600.00

Considerato quanto sopra l'investimento, seppur importante, risulta a giudizio del Municipio sostenibile a livello finanziario tenuto conto del Capitale proprio del Comune che al 31.12.2022 era superiore a 22,3 milioni di franchi e considerato che il moltiplicatore comunale attualmente è al 75%.

11. Aspetti procedurali e formali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della Gestione ed Edilizia ed Opere pubbliche.

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (art. 75 LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione del dispositivo di deliberazione è necessario il voto della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale corrispondente ad almeno 18 adesioni (art. 61 cpv. 2 LOC).



Proposta di decisione

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti, vi invitiamo a voler

deliberare:

1. Sono approvati il progetto e il preventivo di spesa definitivi inerenti al risanamento delle parti in calcestruzzo e dell'impermeabilizzazione, come pure per la mitigazione delle isole di calore sul piazzale dell'autosilo comunale di Ascona.
2. È concesso al Municipio un credito di CHF 4'580'000.00 (IVA 8.1% e spese incluse) per il risanamento delle parti in calcestruzzo e dell'impermeabilizzazione, come pure per la mitigazione delle isole di calore sul piazzale dell'autosilo comunale di Ascona.
3. Sono approvati il progetto e il preventivo di spesa definitivi inerenti al rifacimento delle condotte e degli allacciamenti dell'acqua potabile (AAP) sul piazzale dell'autosilo a carico dell'Azienda Acqua Potabile.
4. È concesso al Municipio un credito di CHF 61'000.00 (IVA esclusa) per il rifacimento delle condotte e degli allacciamenti dell'acqua potabile (AAP) sul piazzale dell'autosilo a carico dell'Azienda Acqua Potabile.
5. Sono approvati il progetto e il preventivo di spesa definitivi inerenti alla posa di nuove sottostrutture sul piazzale dell'autosilo a carico dell'Azienda Elettrica Comunale (AEC).
6. È concesso al Municipio un credito di CHF 93'000.00 (IVA esclusa) per la posa di nuove sottostrutture sul piazzale dell'autosilo a carico dell'Azienda Elettrica Comunale (AEC).
7. I crediti, basati sull'indice dei costi del mese di ottobre 2023, saranno adeguati alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria.
8. Il Municipio è tenuto a prelevare i contributi di miglioria nella misura del 30% della spesa determinate che sarà calcolata in base al consuntivo finale.
8. Eventuali sussidi saranno registrati in entrata nel conto degli investimenti come segue:
 - CHF 2'700'000.00 al conto n. 5040.030 "Opere di risanamento Autosilo";
 - CHF 1'880'000.00 al conto n. 5039.930 "Arredo piazzale Autosilo".
9. Gli importi verranno registrati nella gestione investimenti. L'ammortamento sarà effettuato in conformità alle disposizioni della Legge organica comunale e del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni.
10. I crediti concessi decadranno, se non utilizzati, entro due anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Dr. Med. Luca Pissoglio



La Segretaria:

Avv. Paola Bernasconi