



Brissago, 7 maggio 2019

RM 4487 – 06.05.2019

MESSAGGIO MUNICIPALE no. 1475

concernente la richiesta di un credito di CHF 540'000.00.- per la manutenzione del lungolago nel tratto da Villa Gina al Boato

Signor Presidente,
Signore e signori consiglieri,

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo la richiesta di un credito di CHF 540'000.00.- per la manutenzione del lungolago nel tratto da Villa Gina al Ristorante Boato.

1. Premessa

Questo messaggio rientra in una visione più ampia di sistemazione e riqualifica del lungolago, che parte dalla Piazza dinnanzi al Debarcadere per concludersi con la zona della Gabietta.

Per ragioni di pianificazione finanziaria l'Esecutivo ha deciso di procedere in tre tappe, l'ultima delle quali dovrebbe essere realizzata entro il 2021.

La prima tappa, oggetto del messaggio municipale no. 1448 e concretizzatasi nel 2018, ha interessato il manufatto in calcestruzzo formante la terrazza del Debarcadere adiacente al porto storico sul lungolago di Brissago. La terrazza è stata riqualificata con la posa di una nuova pavimentazione in pietra a spacco, la posa di una nuova ringhiera, la messa a dimora di palme e infine la posa di nuovi candelabri e panchine.

Il Municipio propone ora a questo lodevole consesso la seconda tappa del progetto generale di riqualifica del lungolago con la prosecuzione verso nord, nel tratto che interessa le ville storiche del nucleo del piano.

Analogamente alla prima tappa, il Municipio ha conferito un mandato all'arch. Gianfranco Crisci per la progettazione definitiva.

2. Cenni storici

Il sito s'iscrive nel nucleo primigenio di Brissago che si sviluppa sostanzialmente nella fascia a mezza costa della secentesca contrada di mezzo, che dalla Chiesa dei santi Pietro e Paolo portava al castello e nel quale si concentrerà successivamente l'abitato signorile che viene ad occupare tutta l'estensione dei vecchi campi, orti, vigneti e uliveti del pendio che dallo stradone e dalla contrada di sopra scendeva a terrazzi verso

il lago (ill. n. 1 e 2). A caratterizzare il sito intervengono, oltre all'edificato, ampi spazi aperti e giardini lussureggianti con specie vegetali mediterranee ed esotiche legate al clima mite insubrico di Brissago e delle Isole.

ill. n. 1 Veduta fotografica generale della riva del 1890. I giardini di *villa Gina ex casa del Matti* già *De Marchi* e l'attuale *villa Hofmann, ex casa Taylor* o *villa Romita* confinavano direttamente con la riva



ill. n. 2 Giardino terrazzato *Casa del Matti* (attuale *Villa Gina*) confinante con il lago, fine 800



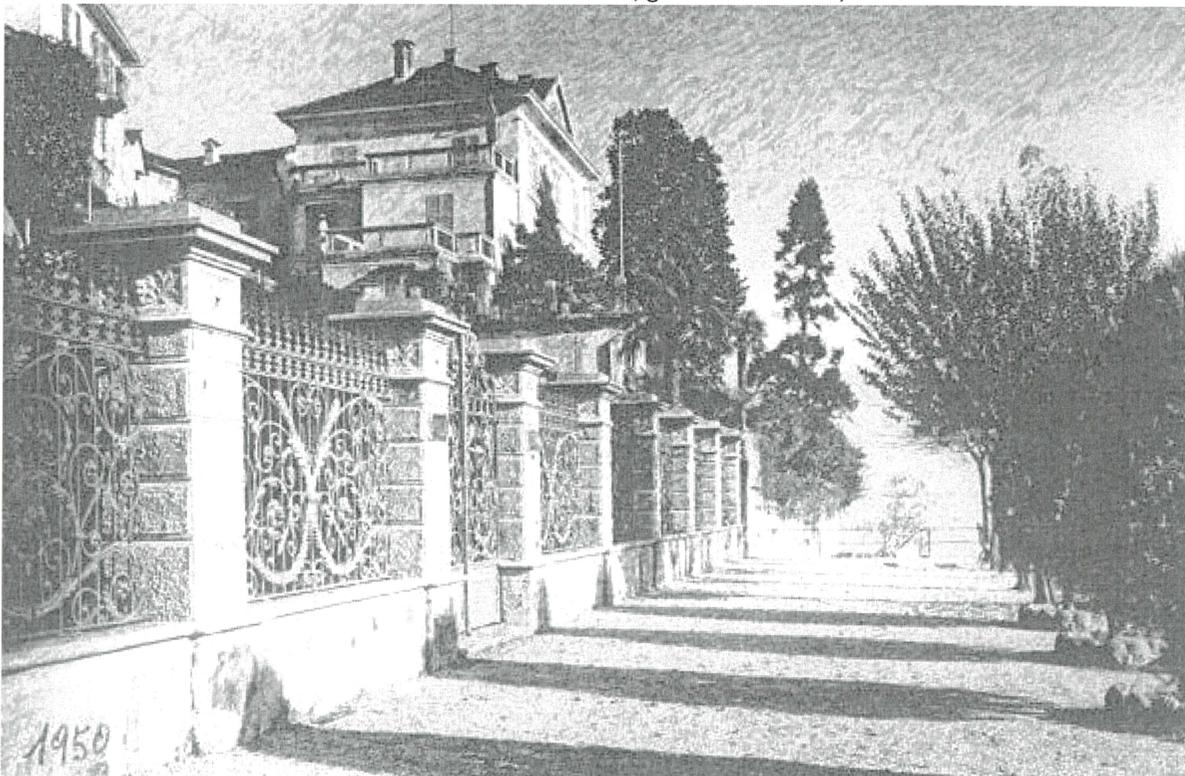
La tratta della passeggiata lungo le ville storiche neoclassiche, come la *villa Gina ex casa del Matti* già *De Marchi* e l'attuale *villa Hofmann, ex casa Taylor* o *villa Romita*, fu

realizzata in due tappe (ill. n. 3, 4 e 5). Una prima tappa, ovvero il *Quai* lungo villa Gina fu realizzata alla fine del 800. Il tratto lungo la villa Hofmann fu invece costruito nel 1956, quando il comune realizzò la passeggiata pubblica sul lungolago del nucleo del Piano, collegando la zona della *Gabbietta* con il porto storico.

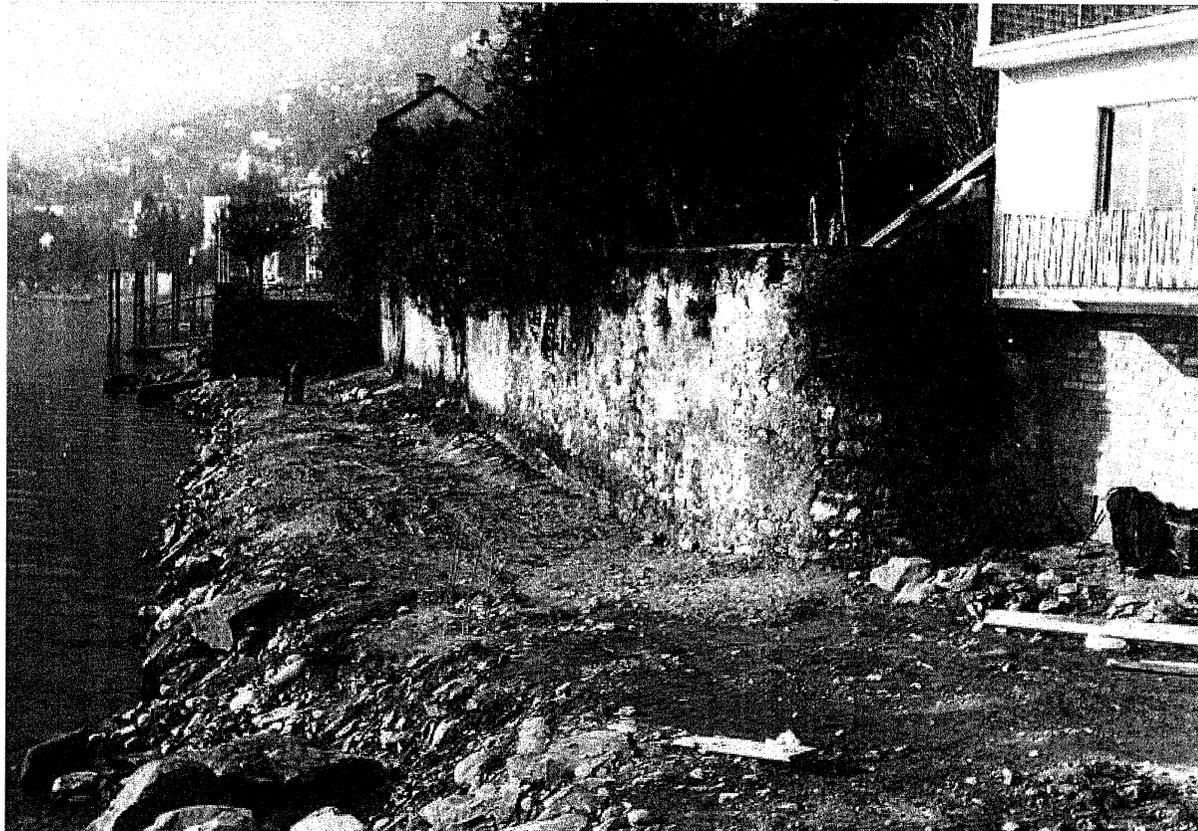
ill. n. 3 Costruzione del *Quai* con darsena antistante *Casa del Matti* (attuale *Villa Gina*), fine 800, inizio 900



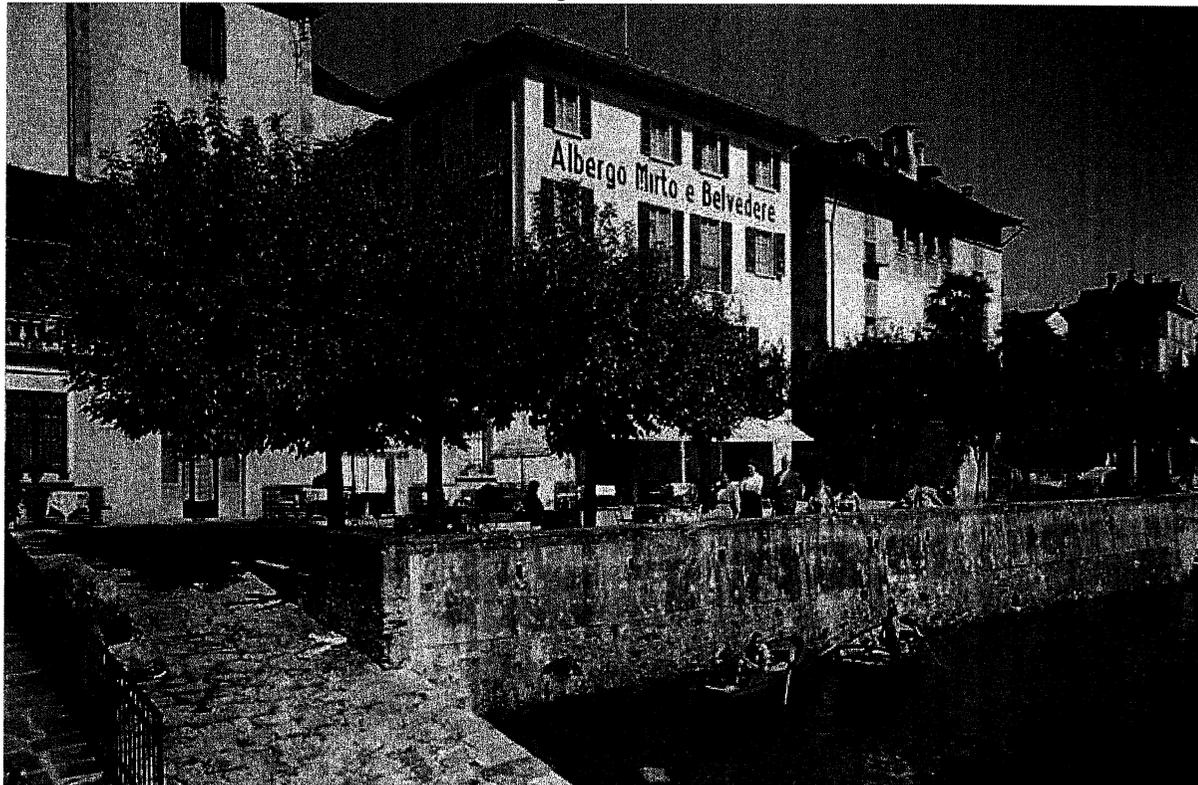
ill. n. 4 Il *Quai* davanti alla cancellata dell'attuale *Villa Gina*, già *Casa del Matti*, 1950



ill. n. 5 Muro del giardino dell'attuale *Villa Hofmann*, fotografata dal *Boato*, 1965. Il giardino confinava direttamente a lago. Sullo sfondo si nota la passeggiata pubblica del *Quai lungo Villa Gina*



ill. n. 6 Terrapieno con alberi e tavolini fornte *Albergo Mirto e Belvedere*, metà 900



3. Il progetto

3.1. La situazione attuale

Il fronte a lago nel tratto interessato presenta più barriere a una fruizione libera e aperta. Lo spazio è limitato e frammentato, la pavimentazione non consente inoltre l'uso dell'intera sezione della passeggiata per via d'ampie zone sistemate a verde. Il tratto lungo le ville neoclassiche è angusto e occupato da aiuole, arbusti e opere artistiche, che oltre a frammentare la passeggiata ostacolano la percezione del lago e dell'abitato. Lungo la *villa Hofmann* una fascia sistemata a prato restringe ulteriormente lo spazio pubblico (ill. n. 7).

ill. n. 7 Situazione attuale. Sulla sinistra si nota la cancellata di *villa Gina*. La passeggiata è frammentata, angusta e occupata da aiuole con palme basse, che frammentano la passeggiata e ostacolano la percezione del lago e dell'abitato.



3.2. La riqualifica

Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione del tratto sopradescritto. L'intervento tende a saldarsi unitariamente con la 1a tappa, sia per le scelte materiche, ovvero pavimentazione e ringhiera, sia per la chiarificazione del carattere di spazio pubblico. Il progetto intende creare un lungolago unitario e fruibile nella sua intera larghezza, che consenta usi aperti alla collettività, come manifestazioni o altro, e che lasci la vista libera e aperta sia verso le ville, sia verso lo specchio d'acqua del lago maggiore con i suoi sfondi paesaggistici (ill. n. 8).

Nel dettaglio il progetto, oltre ad alcune opere di impermeabilizzazione, prevede una nuova pavimentazione in lastricato identica a quella della prima tappa, la posa di una nuova ringhiera, nuovi pali dell'illuminazione e la messa a dimora di piante.

ill. n. 8 Proposta di progetto. La passeggiata è resa fruibile sull'intera larghezza. Le aiuole vengono occupata da un selciato permeabile. Le piantumazioni sono consone a un lungolago. La vista è libera sul lago e sull'abitato.



4. Il preventivo

Esponiamo di seguito il preventivo dei costi:

- | | | |
|---|------------|------------------|
| ● Impianto di cantiere | CHF | 15'000.00 |
| Recinzioni di cantiere e accessi | | |
| Installazioni di cantiere | | |
| Allacciamenti provvisori e costi dell'energia | | |
| Puntellazioni provvisorie | | |
| ● Demolizioni e rimozioni | CHF | 23'740.00 |
| Demolizioni, sgomberi, preparazione del terreno | | |
| Misure di sicurezza, costruzioni provvisorie | | |
| Impianto cantiere, accesso | | |
| Adattamenti a infrastrutture primarie esistenti | | |

<ul style="list-style-type: none"> • Scavi parziali Scarifica aiuola esistente Riempimento e formazione di strato drenante 	CHF	14'000.00
<ul style="list-style-type: none"> • Opere in calcestruzzo armato Casseri per fondazioni Ferro d'armatura Beton drenante per selciati aiuole Beton per rialzo cordolo 	CHF	27'300.00
<ul style="list-style-type: none"> • Opere murarie Muro in sasso Sostituzione pozzetti 	CHF	2'850.00
<ul style="list-style-type: none"> • Impermeabilizzazioni Resinatura Impermeabilizzazione bituminosa Risvolti e canalette 	CHF	40'710.00
<ul style="list-style-type: none"> • Pavimentazione in pietra naturale Lastricato in pietra naturale Selciato a coltellata Pavimento in ciottoli di fiume Raccordo in asfalto Forniture pietrame 	CHF	131'800.00
<ul style="list-style-type: none"> • Costruzioni metalliche Nuovo parapetto in acciaio Telai per pozzetti e caditoie 	CHF	72'200.00
<ul style="list-style-type: none"> • Giardini Espianto delle piante esistenti Messa a dimora di nuove piante 	CHF	19'000.00
<ul style="list-style-type: none"> • Arredo urbano Panchine Cestini 	CHF	13'000.00

• Impianti	CHF	61'400.00
Illuminazione pubblica		
Impianto elettrico		
Impianto di irrigazione		
• Onorari e spese varie	CHF	78'000.00
Architetto		
Ingegnere		
Direzione lavori		
Autorizzazioni, tasse		
Campioni, modelli, riproduzioni, documentazione		
Assicurazioni		
Totale costi di costruzione	CHF	499'000.00
IVA 7.7% e arrotondamento	CHF	41'000.00
Totale complessivo	CHF	540'000.00

5. L'impatto finanziario

L'esecuzione di questa opera di risanamento è prevista nel Piano delle opere e nel Piano finanziario 2016-2020, ma con una differenza di circa 150'000.00 CHF, in quanto al momento della stesura non se ne conosceva l'importo necessario.

Ad ogni buon conto questo investimento non inciderà in maniera particolarmente negativa sulla gestione corrente monetaria del Comune. Il Comune non dovrà infatti far capo a nuovi prestiti ma utilizzerà la liquidità già presente per il finanziamento. L'investimento non inciderà pertanto sul debito pubblico e non inciderà in maniera particolare sugli ammortamenti annui.

In conclusione l'investimento dovrebbe avere conseguenze finanziarie ridotte ed è pertanto da ritenere sostenibile

6. I contributi di miglioria

Il contributo di miglioria rappresenta una partecipazione del privato alle spese per oneri o impianti eseguiti dallo Stato o dai comuni o consorzi di comuni ecc. nell'interesse generale (pubblica utilità), che viene imposta alle persone o gruppi di persone cui le opere o gli impianti procurano vantaggi economici particolari. È uno dei mezzi di finanziamento di cui l'ente pubblico dispone per l'adempimento dei compiti affidatigli dalla legge, in particolare per l'urbanizzazione dei fondi di cui lo stesso è responsabile. È imposto al diritto cantonale da disposizioni federali imperative direttamente applicabili anche in assenza di norme d'esecuzione e prevalenti su di esso.

La procedura per il prelievo è retta dalla legge sui contributi di miglioria (LCM, 24.4.1990). L'ammontare del prelievo deve considerare unicamente i lavori di miglioria

rispetto allo stato prima dell'intervento (vantaggio particolare, art. 5). Trattandosi nel nostro caso di un beneficio di tipo generale, dal momento che andranno a beneficiarne tutti i cittadini e non solo i prospicienti (urbanizzazione generale), la legge stabilisce un'imposizione fra il 30 e il 60% dell'importo di prelievo (art. 7).

Analogamente a quanto previsto per la prima tappa proponiamo un'aliquota del 30% e di imporre il contributo unicamente ai proprietari dei fondi prospicienti il prospettato intervento, criterio già adottato per la prima fase e che sarà pure adottato per le ulteriori tappe del progetto.

7. Conclusione

Il presente messaggio, analogamente al messaggio municipale no. 1448, mira alla manutenzione ma anche alla miglioria di una zona particolarmente pregiata e importante del nostro paese. Si tratta di un valore aggiunto sia per la nostra comunità che per gli ospiti che giornalmente visitano il nostro Borgo. Il progetto è sicuramente impegnativo dal punto di vista finanziario, ma è altresì sostenibile grazie alla politica finanziaria promossa dal Municipio e alla possibilità di prelevare dei contributi di miglioria.

Richiamati i contenuti del presente messaggio, il Municipio vi invita cortesemente a voler approvare le seguenti conclusioni:

1. È stanziato un credito di CHF 540'000.00.-
2. Il credito sarà iscritto al capitolo 501.570.
3. È approvato il prelievo dei contributi di miglioria. La percentuale di prelievo è fissata al 30%. Le entrate saranno iscritte al capito 610.400.
4. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato della presente risoluzione.

Con osservanza.

Il Sindaco:

R. Ponti

PER IL MUNICIPIO



Il Segretario:

Aw. G. Cotti

Il presente messaggio è demandato per preavviso alla Commissione della gestione ed alla Commissione edilizia e del piano regolatore.