



Brissago, 14 giugno 2021

RM 206 – 14.06.2021

**MESSAGGIO MUNICIPALE no. 1509**

**concernente la richiesta di un credito di CHF 870'000.00.- per la riqualificazione della passeggiata a lago in zona Alla Resiga, fronte Centro nautico e adiacenze**

---

Signor Presidente,  
Signore e signori consiglieri,

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo la richiesta di un credito di CHF 870'000.00.- per la riqualificazione della passeggiata a lago in zona Alla Resiga, fronte Centro nautico e adiacenze.

**1. Premessa**

Il progetto s'inserisce nel filone dei lavori di riqualificazione del percorso pedonale del lungolago iniziati nel 2018 con la prima tappa in zona debarcadere e proseguiti nel 2020/21 con la seconda tappa realizzata nel tratto delle ville neoclassiche del Nucleo del Piano. Il presente progetto propone soluzioni di dettaglio e di materiali in sintonia con i tratti già eseguiti, vista l'intenzione di attuare sull'intero percorso pedonale un disegno unitario e coerente, che possa aumentare l'attrattività e la fruizione pubblica del lungolago.

L'area di progetto si sviluppa lungo il porto nautico di Brissago e precisamente nel tratto che va dall'accesso stradale al lungolago fino all'ingresso dell'edificio del Yacht Resort, ex-albergo Mirafiori.

**2. Formazione dell'area e 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. 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.

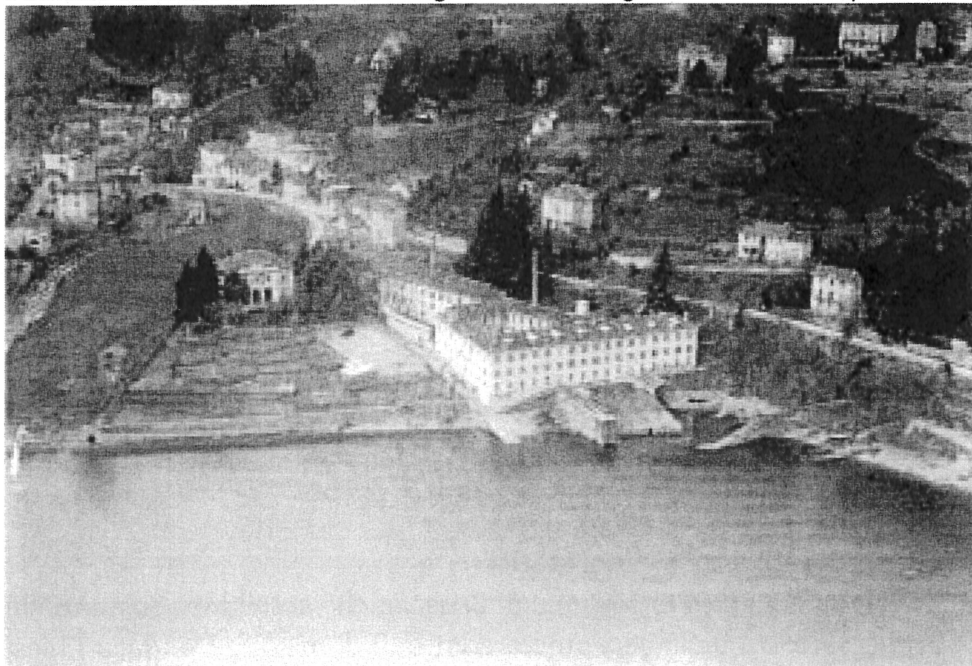
L'area s'inscrive nella Costa di Dentro o di Porta, che insieme alla Costa di Mezzo e alla Costa di Fuori costituiscono le "tre coste" montuose.

Parimenti a simili situazioni poste in luoghi ameni e attrattivi del Canton Ticino, la Costa ha subito una marcata accelerazione delle trasformazioni insediative dal dopoguerra ad oggi, sviluppandosi da riva e scogliera praticamente intonsa ad area abitativa e di servizio alle attività diportistiche e turistiche.

La bella Mappa catastale delle tre Coste, il cosiddetto "Mappone", eseguita nel 1844/45 in scala 1:1000 dall'ingegnere Antonio Guanzati, restituisce la situazione di una costa pressoché naturale, che solo venti anni più tardi, ovvero nel 1863, sarebbe stata interessata dal rafforzamento dei collegamenti costieri attraverso la costruzione della strada cantonale di collegamento tra Ascona e l'allora Regno Sardo.

I vari riali che solcano le coste brissaghesi, che degradano dal Monte Gridone a lago, propizi ad alimentare "qualche attività artigianale e manifatturiera, con alcuni mulini, magli e segherie", avrebbero favorito nel 1845 la costruzione della "prima filanda trasformata, due anni dopo, nella manifattura tabacchi che divenne una specie di simbolo della piccola industria locale" e del luogo. Lo stesso toponimo "Ressiga" o "Resiga" significa segheria e difatti insieme alla tabaccheria storica di Brissago, si segnala nelle immediate adiacenze la presenza di una segheria atta a confezionare le casse per i manufatti della fabbrica.

**ill. n. 1 Foto aerea fabbrica tabacchi, metà 900 (prima del 1950)**, Il possente muro in basso a destra, che delimita la darsena della storica fabbrica tabacchi, è ancora presente nel sito. Nella darsena si nota il sottopassaggio per il deflusso del canale che alimentava la segheria. La riva a seguire è interessata da pontili e terrazzamenti.



La situazione rimase sostanzialmente inalterata fino al primo dopoguerra, quando le mutate condizioni economiche e sociali misero in moto una trasformazione, che modificò a più tappe, il completo tratto lacustre e la scogliera. Una prima costruzione privata venne edificata direttamente sulla riva nei pressi della precedente darsena della manifattura.

Una più marcata trasformazione si realizzò con la demolizione della manifattura tabacchi, avvenuta nel 1956 a fare posto ai palazzi residenziali tuttora presenti in situ. Con l'insediamento abitativo si rese necessario il consolidamento della riva, per proteggerla attraverso una scogliera artificiale, che venne realizzata tra il 1975 e il 1978. Sempre nel 1978 il comune acquisì la particella n. 294 e poté ultimare la sistemazione della scogliera fino all'allora Albergo Mirafiori. In concomitanza del passaggio di proprietà al comune, emerse la questione di un nuovo porto comunale, opera ritenuta oramai inderogabile e realizzata negli anni novanta. Nel 1984 si realizza la rampa per i disabili che collega Via Crodolo e la Clinica Hildebrand con il lungolago, difatti la tratta del lungolago antistante il porto è particolarmente apprezzata e usata dai clienti della clinica, anche nelle stagioni meno temperate, essendo ben esposta al sole e protetta dal vento. L'ultima trasformazione del sito è stata attuata con la costruzione del Centro Nautico ultimato nel 2020.

### 3. Il progetto

#### 3.1. Obiettivi del progetto

Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione del percorso pedonale pubblico del lungolago Alla Resiga, specie nel tratto lungo il nuovo Centro Nautico. Tale esigenza si pone per un duplice motivo, difatti da un lato il percorso risulta degradato per l'usura e in buona parte rappazzato dopo i recenti lavori per il centro nautico, dall'altro si necessita attuare un sistema di raccolta e drenaggio delle acque piovane, essendo la pendenza della sezione del percorso inclinata verso l'edificio.

Il progetto coglie le esigenze esposte per riqualificare inoltre il sedime part. n. 1310, che attualmente risulta essere un'area di margine indefinita e dimessa e tende infine a saldare la sistemazione a terra delle aree descritte ai recenti interventi promossi dal Comune di Brissago nel lungolago del Nucleo del Piano.

ill. n. 2 Dettaglio della pavimentazione rappazzata e barriere di protezione anti-caduta provvisorie.



### 3.2. Pavimentazione

Il progetto propone una pavimentazione in pietra a spacco identica per qualità e disegno alla pavimentazione del primo e del secondo tratto della passeggiata realizzata rispettivamente nel 2018 e nel 2020/21 nel lungolago del Nucleo del Piano. Il progetto prevede lo smantellamento del corso superiore della massicciata, in modo da creare un unico piano di posa più regolare rispetto al piano della scogliera artificiale. I singoli massi saranno riusati insieme ad altro materiale lapideo di recupero già in possesso del comune, per creare una pavimentazione nell'area della part. n. 1310.

La pavimentazione lungo l'intero tratto del Centro Nautico sarà delimitata da un cordolo in beton. Il cordolo avrà in sezione e prospetto la stessa altezza dei prominenti ballatoi del Centro Nautico, a loro volta realizzati in beton. In tal modo si verrà a creare un disegno unitario per materiale e dimensione tra gli elementi orizzontali della facciata del Centro Nautico e il fronte della sezione a lago della nuova pavimentazione, dove il nuovo piano stradale si pone visivamente come crepidoma, ovvero come zoccolo o base dell'edificio stesso.

La restante pavimentazione dell'area triangolare definita dall'imboccatura stradale al lungolago, dalla rampa per il calo in acqua dei natanti e l'inizio del percorso pedonale verso sud, sarà riasfaltata, visto che in quel area insiste un traffico con carico maggiore rispetto al tratto lungo il Centro Nautico. Una parte dell'area triangolare sarà pavimentata con selciato, usando sempre materiale di recupero, come alcune pavimentazioni eseguite nel secondo tratto della passeggiata realizzata nel 2020/21 nel lungolago del Nucleo del Piano.

### 3.3. Ringhiere

Le attuali ringhiere saranno sostituite, visto che risultano fuori norma. Le nuove protezioni contro la caduta avranno un disegno pressoché identico alle ringhiere dei ballatoi del centro Nautico. Saranno costituite da montanti verticali in acciaio quadro pieno 25x25mm interposti a una distanza di 12cm. Alla base dei montanti si sviluppa un traverso orizzontale alto ca. 12cm, sul quale sono saldati i montanti. Il traverso superiore è a sua volta costituito da un profilo in acciaio quadro avente le stesse misure dei montanti. Il disegno della ringhiera risulterà in sintonia, sia con le ringhiere del lungolago del Nucleo del Piano, sia con le ringhiere del Centro Nautico e contribuirà così all'uniformità e coerenza del percorso pedonale.

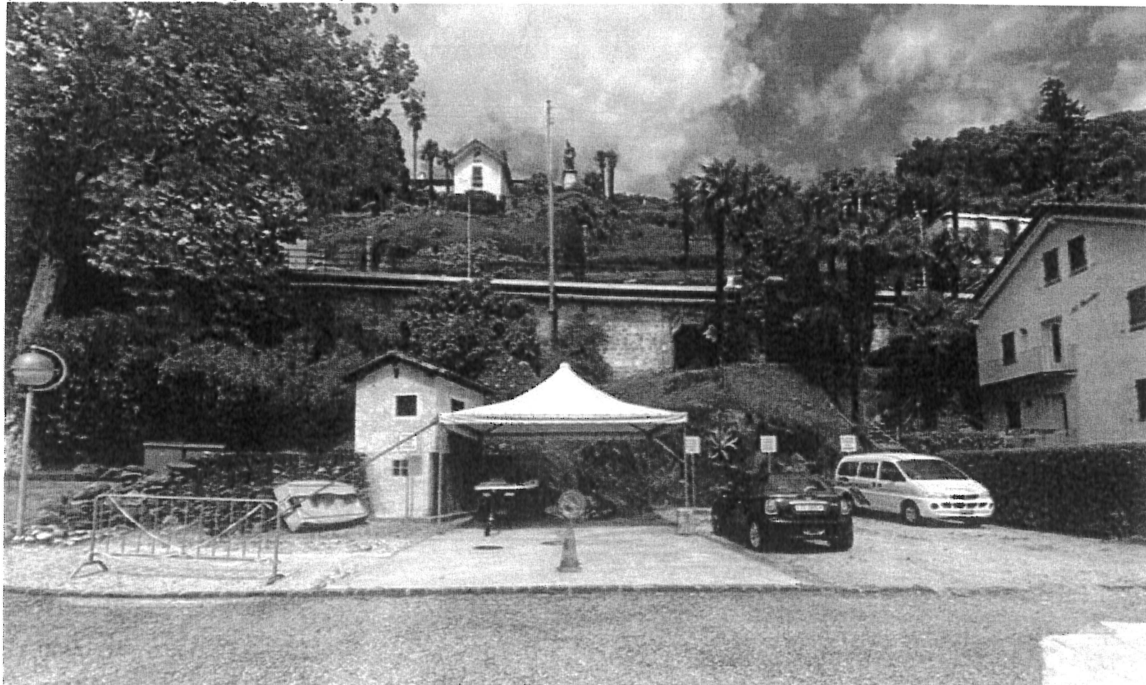
Il parapetto del pontile del riale sarà demolito e ricostruito sempre in beton a vista, con una geometria che lo saldi in modo più organico al disegno e alla geometria della pavimentazione.

### 3.4. Rimanenze del muro dell'antica manifattura tabacchi e edificio sedime part. n. 1310.

Il possente muro posto sul limitare della particella n. 1310 rappresenta una rimanenza della darsena o porto dell'antica manifattura tabacchi. Il progetto intende conservare questa rimanenza e prevede il consolidamento e la ricostruzione di lacune, come ad esempio le parti mancanti del coronamento in piode poste di taglio.

L'edificio a ridosso del muro fu costruito nel 1949 come edificio di appoggio per la conduzione del relativo appezzamento di terreno. Il progetto intende conservare l'edificio, con minimi interventi di manutenzione ordinaria. Si dovrà valutare tuttavia in fase di esecuzione se conservare il manufatto o se demolirlo per valorizzare il muro in sasso e l'intera piazzetta che verrà a crearsi.

ill. n. 3 L'immagine rappresenta la particella n. 1310, sulla sinistra si può notare la rimanenza della muratura in pietra naturale ai tempi braccio portuale dell'antica manifattura tabacchi.



### 3.5. Illuminazione

Per illuminare il tratto pedonale del lungolago il progetto propone un paletto con distribuzione laterale della luce, il che permette un'illuminazione uniforme in senso della percorrenza. Nel tratto che fiancheggia la rampa per i natanti si prevede d'inserire una fascia led nel traverso superiore della ringhiera. La porzione triangolare in asfalto sarà dotata degli stessi lampioni usati per il lungolago del Nucleo del Piano.

### 3.6. Impianti

Il progetto prevede un impianto elettrico con quadro per l'illuminazione pubblica. Si prevede di sistemare il quadro nella testa del muro in sasso dell'antica darsena della manifattura tabacchi. Il quadro sarà sistemato all'interno di una piastra verticale in acciaio corten che chiude e delimita la rimanenza del muro verso la strada.

### 3.7. Elementi di arredo pubblico

Il progetto prevede la fornitura e posa di tre panchine sempre identiche agli elementi forniti per il lungolago del Nucleo del Piano. Due panchine sono collocate nell'area triangolare antistante la rampa dei natanti e precisamente a ridosso della siepe verso i palazzi residenziali. Una terza panchina sarà collocata ai piedi della rampa che sale verso Via Crodolo.

#### 4. Il preventivo

Si espone di seguito il preventivo dei costi:

<b>• Impianto di cantiere</b>	<b>CHF</b>	<b>12'800.00</b>
Recinzioni di cantiere e accessi		
Installazioni di cantiere		
Allacciamenti provvisori e costi dell'energia		
Barriere di sicurezza		
<b>• Demolizioni e rimozioni</b>	<b>CHF</b>	<b>155'670.00</b>
Demolizione pavimentazioni esistenti, sgomberi, preparazione del terreno		
Misure di sicurezza, costruzioni provvisorie		
Adattamenti a infrastrutture primarie esistenti		
Trasporti e tasse di discarica		
<b>• Scavi parziali</b>	<b>CHF</b>	<b>30'300.00</b>
Scavo generale a macchina		
Riempimento e formazione di strato drenante		
<b>• Opere in calcestruzzo armato</b>	<b>CHF</b>	<b>53'490.00</b>
Casseri per travi rovesce e parapetti		
Ferro d'armatura		
Beton per travi rovesce o parapetti		
Beton per solette		
<b>• Opere murarie</b>	<b>CHF</b>	<b>41'140.00</b>
Consolidamento muro in sasso		
Sistemazione/demolizione piccolo edificio su mappale no. 1310		
<b>• Opere a regia</b>	<b>CHF</b>	<b>18'000.00</b>
Salari, materiali e terzi		
<b>• Impermeabilizzazioni</b>	<b>CHF</b>	<b>2'500.00</b>
Soletta rimessaggio barche		
<b>• Pavimentazione in pietra naturale</b>	<b>CHF</b>	<b>181'400.00</b>
Lastricato in pietra naturale		
Selciato a coltellata		
Pavimentazione fondo no. 1310		
Forniture pietrame		

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pavimentazione in asfalto</b> Pavimentazione piazzale Raccordi con strade esistenti Separatore olii e dissabbiatore</li> </ul>	CHF	<b>73'200.00</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Costruzioni metalliche</b> Nuovo parapetto in acciaio Telai per pozzetti e caditoie</li> </ul>	CHF	<b>70'000.00</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Giardini</b> Espianto delle piante esistenti Messa a dimora di nuove piante</li> </ul>	CHF	<b>9'400.00</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arredo urbano</b> Panchine Cestini</li> </ul>	CHF	<b>11'600.00</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Impianti</b> Illuminazione pubblica Impianto elettrico</li> </ul>	CHF	<b>56'300.00</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Onorari e spese varie</b> Architetto Ingegnere Direzione lavori Autorizzazioni, tasse Campioni, modelli, riproduzioni, documentazione Assicurazioni</li> </ul>	CHF	<b>92'000.00</b>
<b>Totale costi di costruzione</b>	<b>CHF</b>	<b>807'800.00</b>
IVA 7.7%	CHF	62'200.00
<b>Totale complessivo</b>	<b>CHF</b>	<b>870'000.00</b>

## 5. L'impatto finanziario

L'esecuzione di questa opera di risanamento non è prevista nel Piano delle opere e nel Piano finanziario 2021-2024. Nei piani figura però una spesa (tra il 2021 e 2022) di CHF 900'000.00 per la passeggiata lago Riva Azzurra-Villa Bianca. Questo progetto, considerato che la procedura edilizia è tuttora in corso, non potrà essere realizzato nei tempi auspicati e difficilmente potrà essere iniziato nel corso della presente legislatura. In ogni caso l'investimento previsto dal presente messaggio non inciderà in maniera particolarmente negativa sulla gestione corrente monetaria del Comune. Considerata

l'ottima liquidità a disposizione, il Comune non dovrà probabilmente 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 che dal 2022 si effettueranno con un tasso d'ammortamento lineare.

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 le prime due tappe proponiamo un'aliquota del 30% e di imporre il contributo unicamente ai proprietari dei fondi prospicienti il prospettato intervento, criterio già adottato nelle prime fasi e che sarà pure adottato per le ulteriori tappe del progetto.

## **7. Conclusione**

Il progetto presentato con questo messaggio, analogamente ai primi due interventi eseguiti in zona Debarcadero e sulla tratta Villa Gina-Vicolo dei Foghitt, mira alla manutenzione ma anche alla miglioria di una zona particolarmente pregiata e importante del nostro paese. Lo stesso risulta inoltre indispensabile per portare definitivamente a termine l'edificazione del comparto del Porto, un ulteriore tassello a favore dello sviluppo economico e turistico del nostro Comune. Il progetto è sicuramente impegnativo dal punto di vista finanziario, ma è altresì sostenibile grazie alla politica finanziaria promossa dal Municipio.



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

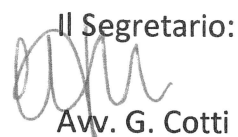
1. È stanziato un credito di CHF 870'000.00.
2. Il credito sarà iscritto al capitolo 501.570.
3. È approvato il prelievo dei contributi di miglioria. La percentuale di prelievo è fissata al 30%. Le entrate saranno iscritte al capitolo 610.400.
4. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non 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:  
  
A.w. G. Cotti

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

