



---

**MM N° 31/2017 concernente la richiesta di un credito di progettazione di fr. 40'000.00 per la sistemazione a parco del bosco Fontile e aree annesse**

---

All'onorando  
Consiglio comunale di  
Minusio

Minusio, 29 agosto 2017

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

**1. PREMESSA**

Il presente messaggio concerne la proposta di progetto di valorizzazione dell'area bosco Fontile, un autentico polmone verde in pieno centro urbano a beneficio della popolazione di Minusio.

I comproprietari dell'area boschiva "Parco Fontile", hanno donato al Comune di Minusio l'intero particellare 2885 RFD avente una superficie totale di 6'671 m<sup>2</sup>.

La donazione è stata condizionata dall'impegno a destinare il particellare, costituito sostanzialmente da bosco, a parco pubblico.

Il Piano regolatore in vigore prevede per il suddetto fondo il vincolo di zona per attrezzature pubbliche.

Il Municipio ha accettato la donazione del bosco, il cui valore di stima rientra nei limiti della delega di competenze che il Consiglio comunale ha assegnato all'Esecutivo per le donazioni (art. 7 cfr. 2 Regolamento comunale).

Da subito l'Esecutivo si è impegnato a valutare le dovute modalità di manutenzione e un'immediata messa in sicurezza della superficie boschiva, per mettere al più presto a disposizione della popolazione un'ulteriore e interessante area di svago.

Vista la vicinanza con il parco Usignolo, un primo intervento di taglio alberi e pulizia dell'area è stato eseguito nel corso della scorsa primavera, previa regolare autorizzazione dell'Autorità cantonale.

Come detto in entrata il bosco del Fontile è destinato a diventare area pubblica quale parte integrante del verde comunale.

Una qualsiasi sua sistemazione dovrà trovare soluzioni che agevolino la fruibilità pubblica del bosco valorizzandone le sue peculiarità e tenere conto dei collegamenti pedonali inseriti nel Piano delle attrezzature pubbliche.

Il progetto in effetti offre la possibilità, per altro già studiata in passato, di un collegamento con l'area riparia a lago, rispettivamente a monte verso il parco Esplanade tramite un adeguato percorso pedonale.



Percorsi inseriti fra l'altro in un progetto di più ampio respiro di valorizzazione degli spazi verdi pubblici e privati di cui si sta occupando l'architetto paesaggista Andrea Branca in collaborazione con il docente, appassionato di storia e toponomastica Arturo Martinoni.

Da non sottovalutare la presenza a lato del parco Usignolo: area, parzialmente situata anche in zona boschiva, molto apprezzata e visitata dalle famiglie e sistemata alcuni anni fa su progetto sempre dell'arch. Branca.

Perfezionato il trapasso di proprietà al Comune, il Municipio si è quindi subito attivato avviando un primo studio del comparto.

Grazie alle conoscenze del nostro pianificatore Studi Associati SA, è stato assegnato un incarico di progettazione per la rivalorizzazione dell'area bosco Fontile all'architetto paesaggista di fama internazionale Andreas Kipar, Studio LAND Suisse di Lugano.

Alla ricerca di un parere neutro e del tutto imparziale, il Municipio ha scelto volutamente un architetto esterno alla realtà di Minusio.

Il mandato ha comportato dapprima un'analisi e una sintesi critica urbanistica territoriale dell'area con lo scopo di individuare la criticità e la potenzialità del sedime e dei suoi dintorni.

Un lavoro esteso a tutto il nostro territorio comunale.

Fatte le dovute considerazioni, il tutto è poi maturato in un primo progetto di massima più specifico per la sistemazione a parco pubblico del bosco Fontile, accessibile alla collettività.

Questo primo studio ha esaminato tutti gli aspetti legati alle possibili funzioni di svago, alla fruibilità e all'accessibilità di un ambito che dovrà funzionare come area naturalistica e spazio verde pubblico all'interno di un'area dalla forte impronta naturale.

## 2. IL PROGETTO

Il progetto "Bosco Fontile - Un Bosco urbano", come intitola lo stesso progettista, intende come detto riqualificare un'intera area verde all'interno di un contesto urbano oggi ormai completamente urbanizzato.

Un'area che oggi, del tutto sconosciuta ai più, ad eccezione del parco Usignolo, si presenta poco qualificante e attrattiva per la popolazione.

L'obiettivo finale dell'intero esercizio è quello di ridare finalmente vita a questo importante polmone verde e fare sì che la popolazione possa godere delle sue peculiarità.



Il fondo bosco Fontile, di proprietà comunale, è composto essenzialmente da:

- > part. 2743 RFD, m<sup>2</sup> 5'294 (di cui 1'165 m<sup>2</sup> di area bosco), Parco Usignolo
- > part. 3089 RFD, m<sup>2</sup> 1'807 (di cui 925 m<sup>2</sup> di area bosco), Parco Usignolo
- > part. 2885 RFD, m<sup>2</sup> 6'671 (per gran parte area boschiva)

Le tre proprietà sono delimitate a sud da Via R. Simen, a ovest da Via Remorino, a nord dalle proprietà private part. 2752 e 2884 RFD mentre a est da Vicolo Fontile e la proprietà privata part. 1842 RFD.

Anche sul fondo part. 2752 RFD, benché privato, vige a Piano regolatore il vincolo AP/EP con destinazione a bosco ricreativo e un diritto di passo pubblico grazie al previsto collegamento pedonale Via San Gottardo - Via R. Simen attraverso il bosco Fontile.

Sentiero comunale che dovrà in futuro poi essere parte integrante del più esteso collegamento lago-collina, in questo caso fra Via alla Riva e il parco Esplanade.

Dopo una prima analisi del contesto storico, paesaggistico e culturale dell'area, il progetto preliminare proposto dallo studio LAND Suisse, ha i seguenti obiettivi principali:

- > inserire un nuovo tassello di città
- > migliorare la permeabilità e l'accessibilità del fondo
- > creare un nuovo spazio pubblico

e lo fa lavorando essenzialmente su due temi:

a) Percorsi pedonali dentro e fuori il sedime

Il nostro Comune conta numerosi sentieri pubblici di collegamento fra il lago e la collina.

Questi rappresentano un valore di assoluto pregio paesaggistico e naturalistico che il Piano regolatore ha voluto sottolineare e per questo consolidare come elementi di importanza locale.

In questo ambito, oltre ai sentieri esistenti, sono stati aggiunti anche nuovi percorsi che il Municipio intende gradualmente realizzare.

L'inserimento di questi percorsi a Piano regolatore costituisce la base pianificatoria. Ciò non basta tuttavia per poterli realizzare; a volte urge infatti passare attraverso una trattativa con il privato direttamente interessato in quanto proprietario del fondo potenzialmente gravato da un diritto di passo pubblico.



La sistemazione del comparto in oggetto offre quindi l'occasione per realizzare nuovi percorsi pedonali attraverso la suggestiva area boschiva al Fontile.

Nel caso concreto buona parte dei percorsi previsti a progetto riguardano unicamente proprietà comunali.

Uno sviluppo successivo del progetto necessiterà per contro di una trattativa, per altro già in corso, con la proprietà part. 2752 RFD a monte del bosco.

La disponibilità del fondo permetterà, oltre che a valorizzare l'intera area, di consolidare un nuovo importante tracciato di sentiero comunale previsto a Piano regolatore.

Un supplemento d'onorario è previsto per l'allestimento di un primo progetto di massima su quest'area di proprietà privata nel caso in cui le trattative dovessero nel frattempo evolversi in modo positivo.

Il bosco Fontile racconta la storia del luogo in cui si trova.

Attraversandolo si possono trovare diversi riferimenti all'intorno e intravedere alcuni scorci di Minusio.

Il progetto si propone di vivere il bosco attraverso due percorsi distinti, uno a terra e uno sospeso.

Il percorso a terra, che riprende essenzialmente quello esistente, si relaziona con il livello degli arbusti più bassi e con il sottobosco.

Il percorso sospeso si relaziona invece a una dimensione panoramica in stretto contatto con gli alberi e permette punti di vista più ricercati.

Attraverso questo collegamento vengono connessi i due versanti est / ovest con la possibilità anche di qui di sosta e discesa a terra attraverso una terrazza.

Importanti sono quindi le connessioni, i collegamenti lungo il riale e la relazione con l'abitato, ma il tutto organizzato su più altezze:

- > attraverso un accesso, comunque possibile, libero e diretto al terreno
- > attraverso percorsi sinuosi ma delimitati, volutamente distaccati dal terreno
- > attraverso percorsi sospesi più ricercati, per prendere così visione da un'altra dimensione panoramica di una speciale e inconsueta dimensione del verde e del territorio circostante

Il percorso sospeso è ridimensionato in una prima fase dei lavori per motivi di costi, sostituendo quelle che sono le passerelle con semplici torri panoramiche; torri che potranno poi in un secondo tempo venire sfruttate come punti di appoggio per quella che è l'idea finale del percorso sospeso.

Lungo i suoi percorsi, il parco può diventare anche didattico, ad esempio prevedendo la posa di totem esplicativi e illustrativi.

Da osservare infine la proposta di un possibile collegamento a livello strada con l'adiacente Cimitero attraverso Via R. Simen, via in cui dovrebbe in un prossimo futuro essere introdotto il limite dei 30 km/h.



Oggi le due aree pubbliche sono separate fisicamente dalla strada comunale e da inevitabili recinzioni.

Un domani queste potranno essere meglio collegate fra di loro grazie anche ad un arredo speciale tra il parco e la monumentale, ma poco sfruttata, scalinata di accesso al Cimitero.

Per il momento il Municipio intende posticipare la realizzazione di questo collegamento nell'ambito dei futuri lavori di nuovo arredo di Via R. Simen (MM N° 36/2017).

b) Valore paesaggistico e naturalistico del sedime

Se i percorsi pedonali sono fondamentali per la riuscita del progetto, l'obiettivo principale dell'operazione è quello di ridare finalmente la giusta connotazione a questo importante e raro polmone verde urbano di Minusio e fare sì che l'intero quartiere, ma non solo, possa fare di quest'area una delle sue preferite mete.

Il progetto in questione lavora quindi a riqualificare la vegetazione presente su più strati:

- > il fondovalle
- > i versanti
- > la chioma delle alberature

La situazione attuale dovuta principalmente alla presenza di un sottobosco estensivo, può a tratti essere percepita come disorientante.

È prevista per questo motivo una "pulizia" del fondovalle, in modo da contrastare con nuove fioriture lo sviluppo delle specie infestanti del sottobosco, lasciando invece i versanti più rigogliosi.

Sui versanti è previsto il mantenimento delle palme, che "emigrate" dai giardini limitrofi conferiscono al bosco Fontile l'aspetto di un "bosco urbano".

Le alberature di pregio, grazie alla pulizia di fondovalle e versante, vengono di conseguenza valorizzate nel loro massimo sviluppo.

Area di sosta e di gioco trovano pure posto all'interno di questo bosco a più altezze.

Il parco Usignolo diventa parte integrante dell'intera area; viene conservato nella sua essenza e quindi riqualificato.

Un progetto di assoluta qualità che colpisce per la sua stratigrafia, per le differenti vedute prospettiche e dimensioni dello spazio naturale.

Un progetto che ben si relaziona con i suoi dintorni e che riqualifica un intero quartiere del nostro Comune.

Un progetto che permette un suo sviluppo a tappe a dipendenza dei diversi fattori in gioco (es. costi, autorizzazioni, ecc.).



Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda al progetto LAND Suisse marzo 2017 e all'immagine emblematica (allegata al presente messaggio) che spiega in un solo disegno l'intero progetto.

### 3. COSTI DI ONORARIO

Il Municipio, preso atto di questo primo progetto di massima, sulla base del relativo preventivo +/-25 % di spesa, intende quindi approfondire l'idea assegnando allo Studio LAND Suisse il mandato per un progetto definitivo.

Preventivo sistemazione area bosco Fontile con sola terrazza panoramica, esclusi passerella e collegamento con area cimiteriale:

a) Pulizia del fondovalle	fr. 31'000.00	
b) Percorso a terra	fr. 417'500.00	
c) Terrazza panoramica	fr. 25'000.00	
<b>TOTALE</b>	<b>fr. 473'500.00</b>	<b>+ IVA</b>
+ imprevisti (5 %)	fr. 23'675.00	
<b>TOTALE costi d'opera (arrotondato)</b>	<b>fr. 500'000.00</b>	<b>+ IVA</b>

Sulla base dell'importo sopra indicato ne derivano:

> Onorario architetto paesaggista (1 <sup>a</sup> fase di progettazione)	fr. 27'000.00	IVA incl.
> Eventuali consulenze specialistiche:		
▶ ingegnere forestale	fr. 3'000.00	IVA incl.
▶ ingegnere civile	fr. 5'000.00	IVA incl.
> Supplemento per progetto di massima part. 2752 RFD	fr. 5'000.00	
<b>TOTALE costi di progettazione</b>	<b>fr. 40'000.00</b>	<b>IVA incl.</b>

### 4. INCIDENZA FINANZIARIA

L'art. 164b LOC precisa che le richieste di credito con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune devono contenere indicazioni sulle conseguenze finanziarie.



Il Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (Rgfc) precisa che il limite oltre il quale un investimento è ritenuto "rilevante" è calcolato con una percentuale pari al 10 % del gettito d'imposta cantonale e in ogni caso quando l'investimento supera l'importo di 1 mio di franchi; non è il caso del presente messaggio.

Tuttavia riteniamo opportuno fornire alcune indicazioni generali sulle conseguenze finanziarie di un simile investimento:

a) Oneri finanziari conseguenti all'investimento

Principio di finanziamento delle opere d'investimento:

- > a brevissimo termine, utilizzo mezzi propri, secondo disponibilità di liquidità corrente;
- > a breve termine, utilizzo linea di credito in conto corrente bancario;
- > a medio / lungo termine, accensione prestiti bancari fissi.

L'onere finanziario relativo agli interessi passivi può variare a dipendenza del tempo d'avanzamento dei lavori e della durata di utilizzo delle tre varianti sopra elencate. A titolo indicativo gli ultimi prestiti sottoscritti con degli Istituti bancari risalgono al mese di giugno 2017 con un tasso d'interesse fisso dello 0,35 %.

b) Pertinenza dell'investimento con il Piano finanziario (PF)

Le opere oggetto del presente messaggio sono contemplate nel PF 2017-2020. Lo stesso dicasi per il Piano delle opere (PO) adottato dal Municipio per lo stesso periodo.

c) Sopportabilità dell'investimento

Non si giustifica oggi un aggiornamento del PF in quanto la linea di comportamento dell'Esecutivo in materia d'investimenti (a medio termine) comporta sempre importi a preventivo compatibili con la potenzialità finanziaria del nostro Comune.

d) Impatto economico

- |   |            |
|---|------------|
| ▪ tasso d'interesse ultima sottoscrizione prestito    | 0,35 %     |
| ▪ tasso d'interesse considerato                       | 2,50 %     |
| ▪ tasso d'ammortamento nuova LOC - costruzioni edili* | 6 % / 15 % |
| ▪ tasso d'ammortamento considerato (preventivo)       | 10 %       |

(\*ammortamento lineare sull'investimento iniziale, art. 13 Rgfc)



Questo comporta per l'investimento specifico la seguente incidenza:

Anno	Valore a bilancio 40'000.00	Ammortamento di esercizio 10.00 %	Ammortamento complessivo	Residuo a bilancio	Interessi passivi 2.50 %
1°	40'000.00	4'000.00	4'000.00	36'000.00	1'000.00
5°	26'244.00	2'624.40	16'380.40	23'619.60	656.10
10°	15'496.82	1'549.68	26'052.86	13'947.14	387.42
15°	9'150.72	915.07	31'764.35	8'235.65	228.77
20°	5'403.41	540.34	35'136.93	4'863.07	135.09
25°	3'190.66	319.07	37'128.41	2'871.59	79.77
30°	1'884.05	188.41	38'304.35	1'695.65	47.10

## 5. CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede, il Municipio invita l'onorando Consiglio comunale ad approvare il presente credito di progettazione per la sistemazione del bosco Fontile.

Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni ragguaglio e vi chiediamo di voler

### RISOLVERE:

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 40'000.00 per il progetto definitivo relativo alla sistemazione a parco del bosco Fontile e opere annesse.
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2017 alla gestione investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.
3. Il credito in questione (indice dei costi settembre 2017) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.

Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO  
Il Sindaco: Il Segretario:

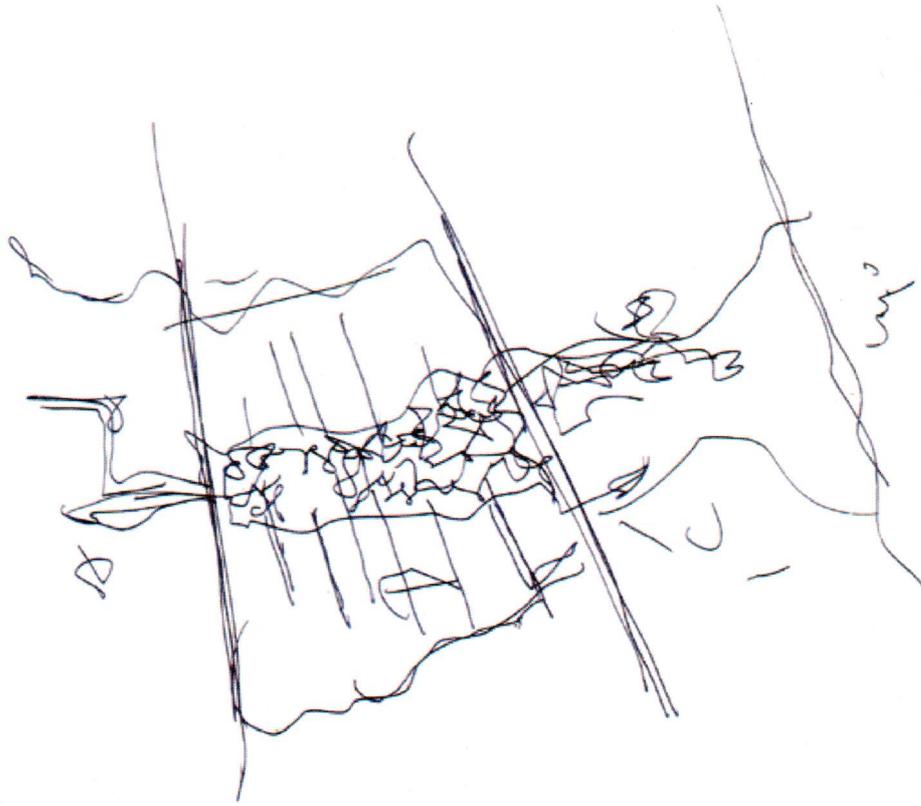
avv. F. Dafond avv. U. Donati

Annesso:

> estratto progetto LAND Suisse (marzo 2017)

**Va per esame e preavviso congiunto alle Commissioni dell'edilizia e della gestione**

Riale, versanti, fondovalle, attraversamenti, vegetazione



A. Kipar

## Due percorsi: percorso sospeso e percorso a terra



A. Kipar

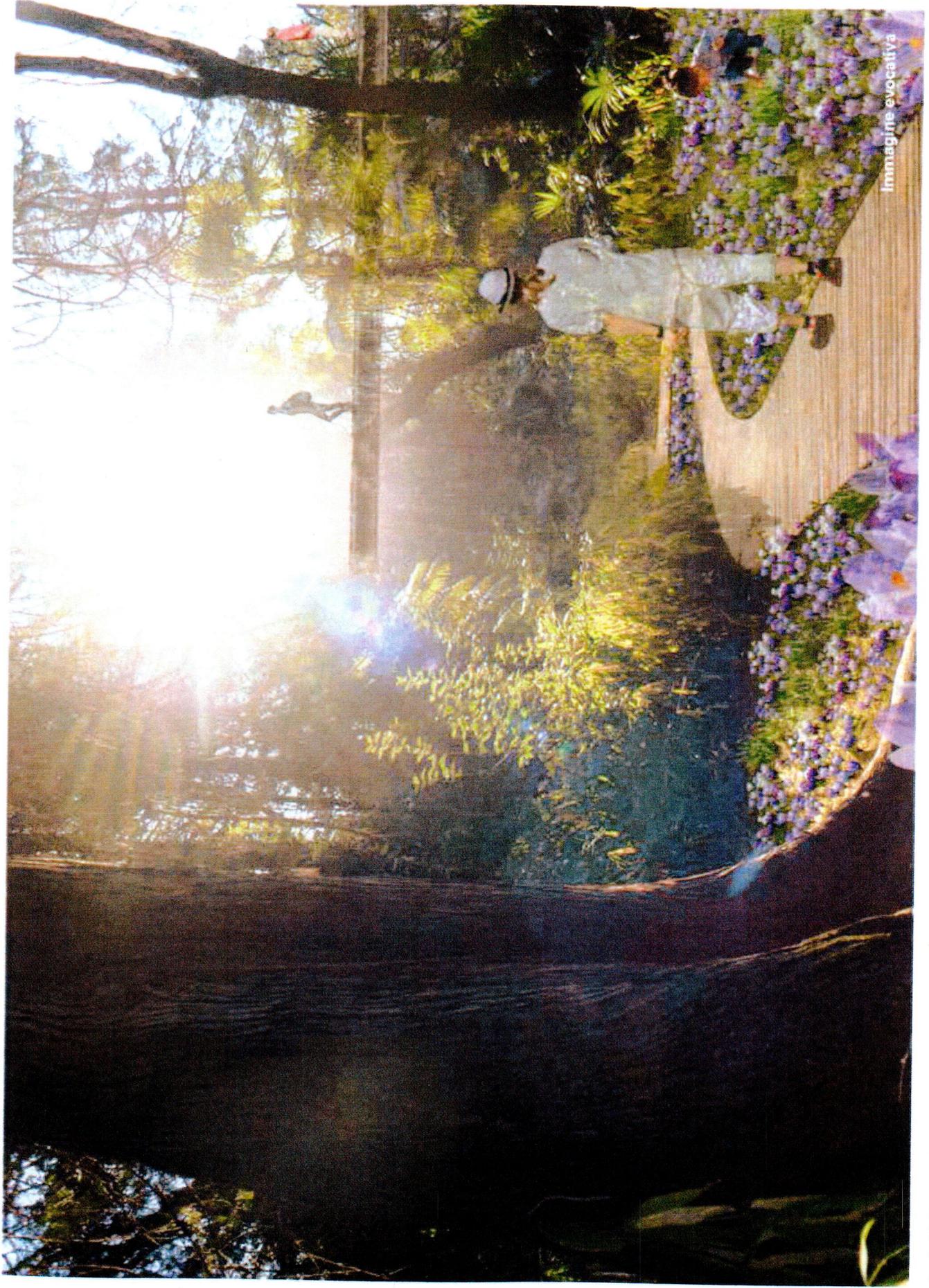


Immagine evocativa