



Messaggio Municipale

Costituzione di un diritto di superficie e di servitù personale di passo pedonale pubblico in favore del Comune di Bissone ai mappali no. 82 e 494 RFD di Bissone

Numero	Data	Risoluzione Municipale
19/2021	11.10.2021	767/2021 del 11.10.2021

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

sottoponiamo alla vostra attenzione il Messaggio Municipale no. 19/2021 chiedente l'autorizzazione per la costituzione di un diritto di superficie e di servitù personale di passo pedonale pubblico in favore del Comune di Bissone ai mappali no. 82 e 494 RFD di Bissone.

1. ASPETTI INTRODUTTIVI

Con licenza edilizia del 27 giugno 2011 il Municipio ha licenziato un progetto per la realizzazione di un complesso residenziale (con demolizione degli edifici esistenti) sui mappali no. 82 e 494 RFD di Bissone. I promotori nel marzo 2015 hanno presentato una proposta al Comune per modificare il tracciato del percorso pedonale, in modo da non limitare le facoltà edificatorie del mappale no. 82, comunicando la piena disponibilità a realizzarlo a proprie spese e cedendo al Comune il diritto di passo pubblico senza alcuna pretesa d'indennizzo, evitando in questo modo l'avvio di una procedura espropriativa con i relativi rischi connessi al pagamento di un'indennità a favore del privato.

Questa proposta è stata approvata dal Municipio nella sua seduta del 27.05.2015 (RM 473/2015), dove si è attesa la fine dei lavori ed il collaudo del complesso residenziale per avviare le procedure relative alla modifica del Piano Regolatore (spostamento del tracciato del percorso pedonale sul piano del traffico) ed alla formalizzazione degli atti pubblici per il diritto di passo.

Con l'avvenuta realizzazione delle costruzioni abitative, l'amministrazione dei mappali no. 82 e 494, con lettera del 18 settembre 2019, ha richiesto al Comune di voler avviare le pratiche per formalizzare la consegna dell'opera (percorso pedonale e sue infrastrutture).

Il Municipio, con lettera del 9 ottobre 2019, ha deciso d'incaricare l'Amministrazione comunale di avviare la procedura amministrativa per la consegna del percorso pedonale al Comune. A tal proposito sono stati coinvolti il pianificatore comunale per l'allestimento della variante di Piano Regolatore relativa alla modifica del tracciato del percorso pedonale appartenente alla gradinata Pineta ed il legale del Comune per la stesura dei necessari atti pubblici.

2. LA VARIANTE DI PIANO REGOLATORE

Il pianificatore, in data 30 ottobre 2019, ha elaborato la variante di Piano regolatore denominata Via Peraa, Via ai Ronchi (mappali no. 380, 382, 528, 688 RFD di Bissone) e percorso pedonale mappale no. 82 RFD di Bissone.

La variante di Piano regolatore, che sarà presto oggetto di uno specifico Messaggio Municipale, dovrà essere approvata dal Consiglio comunale con procedura separata. Questa variante prevede sostanzialmente lo spostamento del tracciato del percorso pedonale per adeguarlo al progetto realizzato.

Immagini estrapolate dal rapporto sulla variante di PR 30 ottobre 2019:

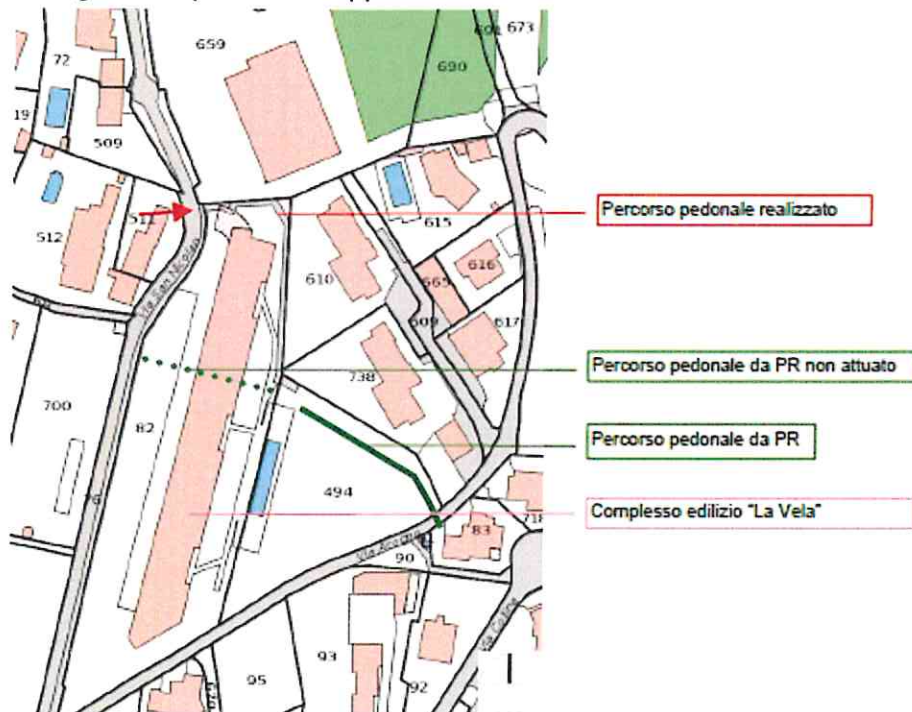


Figura 1: estratto della Misurazione ufficiale con evidenziato il nuovo intervento edilizio, il tratto di percorso pedonale realizzato e quello previsto a PR (non attuato e da attuare)



Figura 2: vista da via San Nicolao dei gradini di accesso pubblico del nuovo tratto di percorso pedonale

La Sezione dello sviluppo territoriale, con lettera del 16 settembre 2020 ha evaso la richiesta 27 novembre 2019 del Municipio per l'esame preliminare dipartimentale a norma della Legge sullo sviluppo territoriale. La Sezione cantonale, nelle sue conclusioni, ha preavvisato favorevolmente la ridefinizione del percorso pedonale sul mappale no. 82 RFD di Bissone come da variante di PR presentata. A tal proposito il Municipio farà allestire i documenti definitivi dal pianificatore.

3. COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE E DI SERVITÙ PERSONALE DI PASSO PEDONALE PUBBLICO

Il Municipio ha incaricato il suo legale di elaborare i documenti per la costituzione di un diritto di superficie e di servitù personale di passo pedonale pubblico. Questa soluzione è stata preferita alla cessione del terreno con relativa opera al Comune con contestuale divisione particellare, in quanto più facilmente attuabile, nella misura in cui consente di evitare diverse problematiche di natura fondiaria (frazionamento particellare di un fondo, n. 82, costituito in proprietà per piani, necessità di aggiornare tutti i diritti di pegno immobiliare gravanti le 22 unità PPP, richiedendo il relativo consenso degli istituti finanziatori, ecc.) e relativi costi.

Le servitù permettono d'altro canto di raggiungere lo stesso obiettivo, riducendo come detto gli oneri a carico delle parti.

Infatti, il diritto di superficie è una servitù che concede al superficiario la facoltà di fare e mantenere una costruzione sul fondo gravato, sopra o sotto la superficie del suolo (art. 779 cpv. 1 CC). Con l'iscrizione di una siffatta servitù a Registro fondiario la proprietà della costruzione e delle altre opere durevolmente incorporate al suolo o al sottosuolo è legata alla titolarità della servitù (art. 675 cpv. 1 CC) e non alla proprietà del fondo, in deroga al principio dell'accessione previsto dall'art. 667 CC.

Le servitù vengono costituite per una durata indeterminata, il Comune di Bissone potrà eseguire tutti gli interventi edilizi e/o infrastrutturali necessari per la completazione delle strade pedonali e per il corretto esercizio del diritto di passo pedonale pubblico, ritenuto che i relativi costi saranno a carico del Comune, il quale si impegnerà ad eseguire i lavori secondo le regole dell'arte.

Per quanto attiene alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, come avviene per le altre proprietà comunali, il Comune sarà competente nella gestione e si assumerà integralmente i relativi costi. Gli oneri, i rischi e le responsabilità connessi alla messa in esercizio delle opere e l'esercizio del diritto di passo saranno trasferiti al Comune.

In contropartita il Comune non dovrà sborsare alcuna partecipazione finanziaria all'istante in relazione al percorso pedonale realizzato sui fondi 82 e 494. Le servitù vengono quindi concesse a titolo gratuito, riservato il computo degli indici edificatori ai sensi dell'art. 38 cpv. 2 della Legge edilizia cantonale.

Le spese legali saranno prese a carico del Comune di Bissone. Il Municipio sarà incaricato di firmare i relativi atti pubblici.

4. IMPLICAZIONI FINANZIARIE

Il presente Messaggio implica per il Comune di Bissone le seguenti voci di spesa.

Spese d'investimento:	- nuova illuminazione pubblica del percorso pedonale
	- posa di un corrimano
	- ripristino della ramina confinante con il mapp. 738
Spese di gestione corrente:	- energia elettrica illuminazione pubblica
	- manutenzione scalinata tramite la squadra esterna

Le spese d'investimento non sono di natura obbligatoria verso i proprietari dei mappali no. 82 e 494, tuttavia è intenzione del Municipio realizzarle, in modo da offrire le medesime caratteristiche presenti negli altri percorsi pedonali pubblici. Non appena ottenuto il credito di progettazione richiesto con Messaggio Municipale no. 2/2021, il Municipio si attiverà per elaborare la relativa richiesta di credito al Legislativo comunale.

In relazione alle spese di gestione corrente, le stesse saranno inserite nelle apposite voci contabili, a tal proposito non risultano provocare oneri di rilievo.

Sul fronte della manutenzione straordinaria, sarà competenza del Municipio redigere un verbale di consegna dell'opera, previa verifica che la stessa sia stata realizzata secondo le regole dell'arte. Non vi sono partecipazioni finanziarie a favore dei privati per le servitù oggetto del presente Messaggio.

5. DISPOSITIVO DECISIONALE

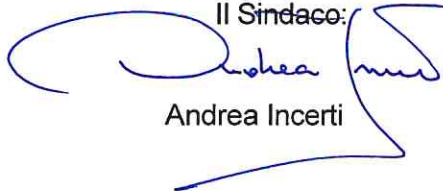
Sulla base di quanto sopra esposto e visto l'art. 9 cpv. 1 lett. h) e o) del Regolamento organico comunale del 30 marzo 2015, si propone al Consiglio comunale di voler

risolvere:

1. è concessa l'autorizzazione per la costituzione di un diritto di superficie e di servitù personale di passo pedonale pubblico in favore del Comune di Bissone ai mappali no. 82 e 494 RFD di Bissone
2. il Municipio è incaricato del seguito, in particolare per il perfezionamento degli atti di costituzione delle servitù

Con ogni ossequio.

Bissone, 11 ottobre 2021.

Il Sindaco:  Andrea Incerti

PER IL MUNICIPIO

Il Segretario:  Ivan Monaco



Per esame e rapporto (art. 10 RALOC):

(x) Commissione della Gestione

(x) Commissione della Legislazione