

Numero	Data	Risoluzione Municipale
6/2021	17.01.2022	40/2022 del 17.01.2022

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

sottoponiamo alla vostra attenzione il presente Messaggio Municipale concernente l'urbanizzazione ed il prolungamento della Via San Nicolao fino ai mappali 39-40-41 RFD di Bissone.

A. ASPETTI INTRODUTTIVI

Il Consiglio comunale di Bissone, nella sua seduta del 6 ottobre 2003, con risoluzione no. 12, ha approvato il Messaggio Municipale no. 606 concernente la richiesta di un credito di CHF 210'000.00 per la realizzazione di una strada di urbanizzazione, dalla piazza di giro alla fine di Via San Nicolao fino al mappale no. 39 RFD di Bissone.

La proposta municipale è stata accolta con un emendamento della Commissione della Gestione che proponeva di aumentare la percentuale di prelievo dei contributi di miglioria dal 50% al 70%.

La risoluzione del Legislativo è regolarmente cresciuta in giudicato decorsi i termini di pubblicazione e successivamente il credito è stato attivato nel conto degli investimenti del Comune.

L'utilizzazione di questo credito (ancora attivo) è stata sospesa a causa delle procedure amministrative riguardanti la pianificazione territoriale e successivamente l'approvazione del progetto stradale unitamente agli espropri necessari al progetto.

Avendo, dopo diverso tempo, ristabilito un ordine nelle procedure e anche negli accordi con i privati, il Municipio intende ultimare questa urbanizzazione con l'aggiornamento della procedura LOC, che consiste nella chiusura del Messaggio Municipale no. 606 e la creazione di un nuovo credito d'investimento supportato da un contratto di diritto pubblico, che sarà successivamente argomentato nei capitoli che seguiranno.

Contestualizzazione (estratto dal PR in vigore):



B. CONSIDERAZIONI DI ORDINE PIANIFICATORIO ED EDILIZIO

1. Il Piano Regolatore

Il Piano Regolatore comunale di Bissone è stato approvato dal Consiglio di Stato in data 21 ottobre 2008 con risoluzione governativa no. 5383. In questo ambito la decisione relativa al prolungamento di Via San Nicolao e al posteggio P5 è stata sospesa (allegato 3 della risoluzione governativa), in quanto il Municipio ha contestualmente inoltrato al Dipartimento del Territorio una variante rispetto al Piano Regolatore pubblicato. A seguito di una procedura ricorsuale il Municipio ha infatti elaborato una soluzione alternativa rispetto agli atti della revisione per il prolungamento della Via San Nicolao e la realizzazione dei relativi posteggi, che potesse soddisfare le esigenze comunali come pure quelle del privato. Conseguentemente, nell'ambito dell'approvazione della revisione del Piano Regolatore, il Consiglio di Stato ha sospeso pure il ricorso relativo a detta strada.

In data 18 aprile 2008, il Municipio di Bissone ha quindi inviato il progetto di una variante di Piano Regolatore relativa al prolungamento di Via San Nicolao e la domanda di dissodamento al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT, sul cui merito il Dipartimento si è espresso il 26 marzo 2009.

La variante in esame è stata posta in pubblico deposito dal 25 maggio 2009 all'8 giugno 2009. Entro il termine fissato non sono state presentate osservazioni.

La variante è stata sottoposta al Consiglio comunale con Messaggio Municipale no. 672 del 27 luglio 2009. La Commissione della gestione e la Commissione Piano regolatore hanno trasmesso il loro rapporto al Legislativo comunale che, nella sua seduta del 14 dicembre 2009, ha adottato la variante di Piano Regolatore proposta dal Municipio.

In seguito all'adozione da parte del Consiglio comunale, la pubblicazione della variante e della domanda di dissodamento è stata regolarmente annunciata nel Foglio Ufficiale no. 30 del 16 aprile 2010, agli albi comunali e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso la Cancelleria comunale, dal 19 aprile 2010 al 18 maggio 2010, conformemente all'art. 34 LALPT.

Entro i termini previsti dall'art. 35 LALPT, è stato inoltrato al Consiglio di Stato un ricorso contro il contenuto del progetto di variante. Al Consiglio di Stato non sono pervenute opposizioni contro la domanda di dissodamento.

In data 4 marzo 2011, il Municipio di Bissone ha trasmesso il ricorso e le relative osservazioni. Tramite questo iter il Comune di Bissone ha ottemperato correttamente alle disposizioni procedurali di cui agli artt. 32 e seguenti LALPT.

Il Consiglio di Stato, con risoluzione governativa no. 1585 del 27 marzo 2013, ha risolto l'approvazione della variante di Piano Regolatore relativa al prolungamento di Via San Nicolao, comprensiva della domanda di dissodamento ed ha evaso i ricorsi interposti contro la variante stessa.

Successivamente la procedura ricorsuale si è conclusa davanti il Tribunale cantonale amministrativo con sentenza no. 90.2008.78 dell'8 agosto 2013.

2. Rapporti dell'opera con il rapporto di pianificazione ed il programma di realizzazione del 7 maggio 2007

2.1. La tipologia delle opere previste sulla Via San Nicolao

L'urbanizzazione prevista dal presente Messaggio Municipale è contemplata nel rapporto di pianificazione e dal programma di realizzazione del PR comunale, il quale prevede:

- a) strade pubbliche: è previsto un investimento per la realizzazione della strada di servizio per le nuove tratte terminali nord di Via San Nicolao
- b) posteggi pubblici: è prevista la formazione di nuovi posteggi in collegamento con le nuove opere stradali di Via San Nicolao (P5)
- c) acquedotto: è prevista la nuova condotta nel nuovo tratto terminale di Via San Nicolao (allacciamento dei terreni edificabili posti all'inizio del sentiero Bissone-Campione)
- d) canalizzazioni: è prevista, conformemente al PGS 2018, la realizzazione di nuove condotte (sistema separato) nel nuovo tratto terminale di Via San Nicolao

2.2. Le ipotesi di finanziamento generali

Nelle ipotesi di finanziamento scelte dal Municipio nel documento programmatico vengono fornite le seguenti indicazioni generali:

- opere stradali, posteggi:

applicabilità della Legge cantonale sui contributi di miglioria (LCM) del 24.04.1990, dove per le opere d'urbanizzazione generale si applicano le seguenti percentuali (minimo 30%, massimo 60%), invece per le opere di urbanizzazione particolare si applica una percentuale minima del 70%

- opere di canalizzazione:

applicabilità dei contributi di costruzione secondo la Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque (LALIA) del 2 aprile 1975 ed il PGS, dove la partecipazione dei privati è stabilita al 60% secondo lo specifico piano di finanziamento allegato al PGS

2.3. Le ipotesi di finanziamento legate alle opere in Via San Nicolao

Nello specifico per le opere previste dal Messaggio, il documento programmatico definisce quanto segue (cfr. pagina 80):

Opera	Contributo richiesto ai privati
strada di servizio	70%
Posteggi	Interamente a carico del Comune (utilizzo dell'accantonamento di bilancio ed eventuale finanziamento tramite i disposti del RBA)
Canalizzazioni	Secondo PGS-2018 (60%)
Acquedotto	Nessuna partecipazione (a carico del servizio acqua potabile)

2.4. Le fasi di attuazione

Il programma dell'urbanizzazione, a pagina 82, fornisce delle indicazioni sui termini da rispettare per le diverse fasi d'attuazione, così suddivise:

Fase 1: circoscritta essenzialmente agli investimenti per l'acquisizione di sedimi e che sono conseguenti all'istituzione di vincoli nel Piano Regolatore che devono essere in ogni caso realizzati a breve termine: orientamento entro 5 anni dall'approvazione del PR da parte del Cantone;

Fase 2: circoscritta agli investimenti di recupero a garanzia di esigenze funzionali e d'esercizio altrimenti compromessi oppure ancora delle scelte operative portanti del Piano Regolatore: entro 10 anni dall'approvazione del PR non dilazionabili sul lungo termine;

Fase 3: circoscritta ad investimenti di carattere eminentemente opzionale e cioè per opere ed interventi che si intendono affrontare al fine di raggiungere gli obiettivi di promozione e crescita qualitativa auspicata: oltre 10 anni dall'approvazione del PR.

Le opere di urbanizzazione del presente Messaggio figurano nella fase 1. Chiaramente i tempi prefissati dal documento programmatico sono subordinati alle tempistiche amministrative legate ad altre procedure (ad esempio per la variante di PR oppure per il progetto stradale).

3. Il progetto stradale

Il Municipio, sulla base della risoluzione no. 12 del 6 ottobre 2003 con la quale il Consiglio comunale ha approvato la realizzazione di una strada di urbanizzazione con il prolungamento della piazza di giro alla fine della Via San Nicolao fino al mappale no. 39 RFD di Bissone, ha incaricato lo studio Ryf e Partners di Torricella-Taverne per l'allestimento del progetto stradale definitivo in base alle direttive del Dipartimento del Territorio datate 20.06.2007. Questo progetto stradale è stato consegnato al Municipio in data 11 dicembre 2013 da parte del progettista incaricato.

In data 22 gennaio 2014, il Municipio di Bissone ha quindi pubblicato il progetto di prolungamento della strada di Piano Regolatore in Via San Nicolao ai mappali no. 48, 47, 41, 40 e 39 RFD di Bissone ai sensi degli artt. 18 cpv. 4, 30 cpv. 1 e 31 cpv. 1 Legge strade (LStr) e art. 33 Legge espropriazione (Lespr). Gli atti sono stati inoltre inviati al Dipartimento del Territorio in conformità agli artt. 33 cpv. 2 LStr e 7 RALE. La pubblicazione è avvenuta in concomitanza sul Foglio Ufficiale no. 7/2014 del 24 gennaio 2014 ed agli albi comunali.

Durante il periodo di pubblicazione dal 23 gennaio 2014 al 22 febbraio 2014, è pervenuta un'opposizione da parte di un privato, comprendente una domanda di modifica dei piani, una pretesa d'indennità in relazione al progetto stradale ed una domanda di ampliamento dell'espropriazione.

Il Municipio, dopo aver ricevuto l'avviso cantonale no. 03-14 del 7 marzo 2014 da parte della Divisione delle costruzioni, ha proceduto in data 14 giugno 2017 (RM 95/2017) ad approvare il progetto stradale comunale ed evadere l'opposizione dei privati.

In seguito all'adozione da parte del Municipio, la pubblicazione della decisione è stata regolarmente annunciata all'albo comunale ed intimata alle parti interessate. Entro i termini, in data 12 luglio 2017, è stato inoltrato al Consiglio di Stato un ricorso contro il progetto stradale comunale.

Il Consiglio di Stato, con risoluzione governativa no. 603 del 6 febbraio 2018, ha confermato la decisione 14 giugno 2017 del Municipio di Bissone relativa al progetto stradale ed ha evaso il ricorso interposto contro il progetto, rinviando per le pretese espropriative alla procedura giusta la Lespr dinanzi al Tribunale di espropriazione.

In data 20 marzo 2018 il Tribunale cantonale amministrativo ha comunicato l'inoltro di un ricorso contro la decisione 6 febbraio 2018 del Consiglio di Stato. Nel corso della procedura, il Tribunale cantonale amministrativo, con sentenza no. 52.2018.144 del 3 settembre 2018, ha stralciato dai ruoli il ricorso a seguito del suo ritiro da parte del privato.

La sentenza, essendo cresciuta in giudicato, risolve definitivamente la questione amministrativa legata all'approvazione del progetto stradale comunale. Restano tuttavia ancora irrisolte le questioni dell'espropriazione e delle relative pretese, per le quali il Municipio ha avviato le trattative bonali in ossequio all'art. 26 LStr.

A seguito di numerosi incontri e scambio di corrispondenza, è stato possibile trovare gli accordi per l'acquisizione dei terreni a titolo gratuito secondo quanto disposto dall'art. 38 LE. L'autorizzazione per l'acquisizione dei terreni sarà oggetto del dispositivo del presente Messaggio. Sono eccettuati i fondi 47 e 749 dove sarà avviata la procedura secondo la LEspr.

C. PROCEDURA AMMINISTRATIVA E ACCORDI CON I PRIVATI

1. La procedura amministrativa

Attualmente il Municipio sta gestendo la procedura amministrativa legata all'urbanizzazione ed al prolungamento della Via San Nicolao tramite la decisione del Legislativo comunale 6 ottobre 2003 (a tutt'oggi in vigore). Considerato che i crediti concessi a suo tempo necessitano di un aggiornamento in considerazione di diverse mutazioni, quali l'adeguamento dei costi di realizzazione delle opere, le modifiche imposte dalle sentenze del Tribunale cantonale amministrativo ed altre, il Municipio ha deciso di aggiornare la procedura LOC relativa al Messaggio Municipale no. 606.

L'aggiornamento della procedura LOC consiste nell'approvazione del credito lordo di realizzazione delle opere e l'approvazione del nuovo contratto di diritto pubblico riguardante gli accordi con i privati, che saranno approfonditi più avanti.

È importante evidenziare che il contratto di diritto pubblico andrà a sostituire la procedura ordinaria d'imposizione dei contributi di miglioria (vedi art. 14 della Legge sui contributi di miglioria, LCM).

2. Gli accordi con i privati

Le opere indicate dal presente Messaggio interessano in particolare i fondi 47-749 e 39-40-41 RFD di Bissone, che appartengono a due proprietari distinti. Il Municipio ha quindi proceduto ad avviare le necessarie trattative per la realizzazione di quanto previsto dal Piano Regolatore comunale ed ha concluso quanto segue:

a) Proprietario dei mappali no. 47-749 RFD di Bissone:

è prevista l'acquisizione dei terreni necessari seguendo la procedura indicata dalla Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971. Con risoluzione del 16 novembre 2020 il Municipio ha rilasciato al proprietario la licenza edilizia per l'edificazione di tre stabili abitativi in regime primario sugli originari mappali n. 47 e 48 (ora 47). Il progetto prevede l'utilizzo della potenzialità edificatorie delle porzioni dei fondi gravate dal vincolo stradale e precedentemente incluse in zona edificabile. La licenza edilizia rilasciata prevede conseguentemente che, in applicazione dell'art. 38 cpv. 2 § LE, il computo di tali potenzialità è stato autorizzato alla condizione che la superficie prevista nel piano del progetto stradale venga ceduta gratuitamente al Comune.

Per l'espropriazione di tali porzioni di terreno (per complessivi 157 mq) non è quindi dovuta alcuna indennità.

Per l'espropriazione della residua superficie (mq 408), di natura boschiva, si prevede una indennità di CHF 3.00 al mq. Prudenzialmente, si richiede un credito di complessivi CHF 5'000.00, ritenuto che farà stato la decisione del competente Tribunale d'espropriazione.

Il costo dell'espropriazione sarà preso a carico dal Comune nella misura del 100%.

b) *Proprietario dei mappali no. 39-40-41 RFD di Bissone:*

è prevista la cessione gratuita dei terreni necessari seguendo la procedura indicata dall'art. 38 della Legge edilizia cantonale. Questo accordo non ha conseguenze finanziarie per il Comune.

D. IL CONTRATTO DI DIRITTO PUBBLICO

Come indicato in precedenza, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ai mappali sopra indicati si è optato per la stipulazione di un contratto di diritto pubblico, che, in applicazione degli artt. 19 cpv. 3 della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), 38 della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst) e 47 del relativo Regolamento (RLst), affida al privato l'esecuzione delle opere stradali, che verranno in seguito cedute al Comune.

Di seguito riportiamo il commento ai singoli punti contrattuali.

Le Parti:

queste consistono nel Comune di Bissone, rappresentato dal Municipio e dal proprietario dei mappali no. 39-40-41 RFD di Bissone, la rispettabile Geretta Project SA, con sede in Gravesano (CHE-114.527.024).

Premesse:

nelle premesse vengono sostanzialmente indicati tutti i passi che hanno portato alla conclusione del contratto di diritto pubblico, ovvero la risoluzione del Legislativo comunale di Bissone, le informazioni sul Piano Regolatore e le procedure amministrative legate alle opere stradali e di urbanizzazione, le questioni contrattuali sulla cessione dei fondi e sulle procedure operative di realizzazione delle opere (anticipo da parte dei privati).

Punto 1 - Basi legali:

in questo punto sono riportate le basi legali applicabili al contratto di diritto pubblico.

Punto 2 - Obblighi del Promotore:

Geretta Project SA viene indicato come promotore e si occuperà di realizzare, anticipando i relativi costi, la strada di servizio e le ulteriori opere di urbanizzazione secondo le modalità definite all'interno di questo punto. Il Municipio, oltre a fornire la necessaria consulenza ed i progetti per le sottostrutture pubbliche, avrà il compito di sorvegliare l'operato del promotore.

Il termine di avvio dei lavori è previsto in 3 mesi dalla messa a disposizione di tutti i sedimi necessari.

Il collaudo delle opere finale avverrà entro 60 giorni dalla conclusione dei lavori di costruzione del complesso immobiliare ai mappali no. 39-40-41 RFD di Bissone, il quale è oggetto di una procedura ordinaria secondo la Legge edilizia cantonale (LE). Fino al collaudo finale il controllo, la manutenzione e la responsabilità della strada restano di competenza del promotore, riservati i casi di collaudi parziali.

Punto 3 – Obblighi del Comune:

Il Comune, rappresentato dal Municipio, dal canto suo provvede ad avviare la procedura LOC per l'approvazione del contratto di diritto pubblico, provvede alla progettazione delle opere necessarie alla concretizzazione del contratto, mette a disposizione i fondi necessari al promotore e rimborserà al promotore la quota parte dei costi prevista dal contratto.

Punto 4 – Assunzione dei costi:

In questo punto vengono concretizzati gli accordi finanziari, e più precisamente:

Prestazione/opera	% a carico del privato	% prevista dal programma d'urbanizzazione del PR
a) atti notarili di cessione gratuita dei terreni	0%	-/-
b) progettazione preliminare e progetto stradale comunale	0%	-/-
c) progettazione esecutiva e realizzazione della strada di servizio, compresa la piazza di giro finale	100%	70%
d) posteggi pubblici (P5)	0%	0%
e) acquedotto	80%	0%
f) idranti pubblici	0%	0%
g) illuminazione pubblica (AIL SA)	80%	70%
h) canalizzazioni (contributi di costruzione LALIA)	60%	60%
i) acquisizione dei fondi privati	0%	0%

Il Municipio ritiene di aver raggiunto un accordo favorevole per il Comune, tenuto conto delle prospettive indicate nel programma dell'urbanizzazione allegato al Piano Regolatore comunale.

Punto 5 – Validità del presente contratto:

In questo punto viene specificato che la validità è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio comunale del contratto di diritto pubblico, del relativo credito aggiornato lordo ed all'avvenuta acquisizione dei sedimi destinati alla realizzazione del progetto stradale (comprese le procedure secondo la LEspr), come pure al rilascio del rinnovo della licenza edilizia in favore del proprietario dei mappali 39-40-41 RFD di Bissone.

E. ASPETTI FINANZIARI

Il Municipio, nel rispetto dell'art. 174 cpv. 2 LOC, deve provvedere all'aggiornamento del credito di cui al Messaggio Municipale no. 606, indicando un nuovo importo del credito sulla base della spesa lorda. Sulla scorta del contratto di diritto pubblico saranno fornite inoltre le entrate previste per questo intervento di urbanizzazione.

1. Indicazioni delle spese d'investimento (importo lordo)

Opere di realizzazione della strada (ripresi dal progetto stradale approvato ed attualizzato)	
Voce	Spesa in CHF
Posizione 1 – taglio alberi e dissodamenti	33'384.35
Posizione 2 – opere di scavo	292'672.25
Posizione 3 – ancoraggi	24'000.00
Posizione 4 – opere di muri con massi ciclopici	100'000.00
Posizione 5 – opere da impresario costruttore	343'890.95
Posizione 6 – opere da idraulico	27'300.00
Posizione 7 – opere da elettricista (illuminazione pubblica)	14'800.00
Posizione 8 – opere di pavimentazione	108'100.00
Posizione 9 – opere sistemazione terreno e diversi	37'500.00
Posizione 10 – diversi	10'500.00
Posizione 11 – onorari	130'500.00
Posizione 12 – imprevisti (circa 5%)	49'700.00
Posizione 13 – IVA	80'420.65
Totale complessivo lordo (arrotondato)	1'252'800.00

Riassunto delle posizioni per materia	
Voce	Spesa in CHF
Totale STRADA	860'712.05
Totale POSTEGGIO P5	78'997.95
Totale CANALIZZAZIONI	218'717.15
Totale ACQUEDOTTO	52'921.65
Totale ILLUMINAZIONE PUBBLICA	41'438.65
TOTALE COMPLESSIVO INVESTIMENTO (arrotondato)	1'252'800.00

2. Indicazioni sulle partecipazioni del privato secondo il contratto di diritto pubblico

Voce	% dei privati	Entrata in CHF
Totale STRADA	100%	860'712.05
Totale POSTEGGIO P5	0%	0.00
Totale CANALIZZAZIONI	60% - LALIA	0.00
Totale ACQUEDOTTO	80%	42'337.30
Totale ILLUMINAZIONE PUBBLICA	80%	33'150.90
TOTALE COSTO PER IL PRIVATO		936'200.25

3. Indicazioni sui costi netti a carico del Comune

Voce	Spesa in CHF
Totale STRADA	0.00
Totale POSTEGGIO P5	78'997.95
Totale CANALIZZAZIONI	218'717.15
Totale ACQUEDOTTO	10'584.35
Totale ILLUMINAZIONE PUBBLICA	8'287.75
TOTALE COSTO PER IL COMUNE	316'587.20

Al costo del Comune va aggiunta l'indennità espropriativa quantificata in CHF 5'000.00, per l'acquisizione della parte di sedimi necessari ai mappali no. 47-749 RFD di Bissone.

4. Indicazioni sulle conseguenze finanziarie:

Oneri di gestione corrente	Preventivo a carico del Comune in CHF	Costo in CHF
Ammortamento canalizzazioni - 2%	218'717.15	4'375.00
Ammortamento acquedotto - 2.5%	10'584.35	265.00
Ammortamento posteggio P5 e illuminazione – 2.5%	87'285.70	0.00
./. accantonamenti conto 282.00 (90'241.95)		
./. accantonamenti conto 259.01 (36'802.66)		
Interessi passivi (non previsto per uso liquidità propria)	-/-	-/-
Manutenzione (annuale)		
a) valutazione costo servizio invernale		1'000.00
b) valutazione costo illuminazione pubblica		2'000.00
c) valutazione costo pulizia canalizzazioni		800.00
d) valutazione costo revisione idranti		400.00
TOTALE ONERI DI GESTIONE CORRENTE		8'840.00

Il Municipio, tenuto conto dell'impatto finanziario di questo Messaggio e dopo aver verificato il rispetto dei principi di gestione finanziaria indicati nell'art. 151 LOC, considera sopportabile l'investimento. Il costo relativo ai posteggi ed all'illuminazione pubblica sarà messo a carico dei rispettivi accantonamenti a Bilancio.

Questo credito sarà integrato nel Piano Finanziario al suo prossimo aggiornamento.

Il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2024.

5. Indicazioni sulle entrate a seguito dell'urbanizzazione:

Tipologia di entrate	Base legale	Importo in CHF
Contributo di costruzione LALIA su stima provvisoria di CHF 2.5 mio, percentuale di prelievo 1.24%	MM 6/2017 sul PGS 20.03.2018	31'000.00
Tassa allacciamento acqua su stima provvisoria di CHF 2.5 mio, percentuale di prelievo 10‰	Art. 65 RAAP	25'000.00
Imposta immobiliare comunale, 1 per mille del valore di stima ufficiale (annuale)	Art. 293 LT	2'500.00
TOTALE DELLE ENTRATE		58'500.00

Il contributo di costruzione LALIA prelevato dall'urbanizzazione sarà posto in diminuzione dell'investimento del Comune per la realizzazione dell'allacciamento alla canalizzazione pubblica.

Infine, si segnala che l'edificazione prevista dai privati sui mappali no. 39-40-41 RFD di Bissone è vincolata all'abitazione primaria, in ossequio alle nuove disposizioni della LASEC.

F. DISPOSITIVO DECISIONALE

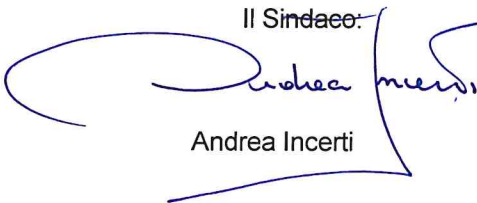
Sulla base di quanto sopra esposto e richiamato l'art. 9 cpv. 1 lett. e) ROC, invita il lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

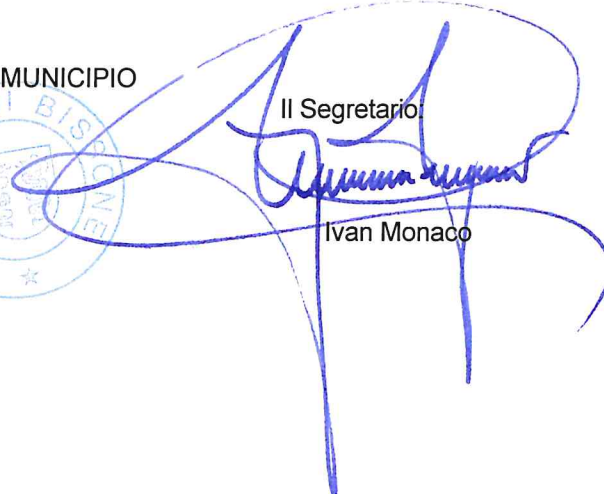
1. è approvato il contratto di diritto pubblico stipulato tra il Comune di Bissone e la Geretta Project SA (CHE-114.527.024) per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di prolungamento della Via San Nicolao allegato al presente Messaggio
2. è concesso al Municipio un credito lordo di CHF 1'257'800.00 per l'esecuzione delle opere previste dal presente Messaggio e per l'acquisizione dei fondi privati necessari, il quale sarà ripartito secondo quanto disposto dal contratto di diritto pubblico di cui al pto. 1
3. è approvata l'acquisizione dei terreni ai mappali no. 39-40-41 RFD di Bissone e no. 47-749 RFD di Bissone a norma dell'art. 9 cpv. 1 lett. h) ROC come indicato dal presente Messaggio

4. il credito di cui al Messaggio Municipale no. 606 del 01.09.2003 viene chiuso con le contabilizzazioni effettuate sino al 31.12.2021 e sostituito con il credito di cui al punto 2 del presente Messaggio
5. la spesa sarà caricata al conto investimenti, sostanza amministrativa, e ammortizzata in conformità di quanto previsto dalla LOC
6. il credito decade se inutilizzato entro il 31 dicembre 2024

Con ogni ossequio.

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
- (x) Commissione edilizia ed opere pubbliche

Allegato: contratto di diritto pubblico tra Comune di Bissone/Geretta Project SA.

Contratto di diritto pubblico per esecuzione di urbanizzazione (prolungamento della strada comunale di Via San Nicolao)

Fra

il **Comune di Bissone**, rappresentato dal proprio Municipio, Bissone
(in seguito Comune)

e

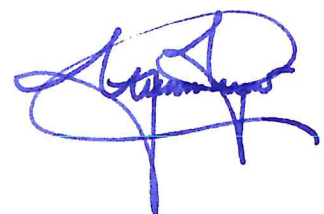
Geretta Project SA, con sede in Gravesano e recapito in Via al Fiume 1, Gravesano (CHE-114.527.024)
(in seguito anche Promotore)

Premesso che:

- il 06.10.2003 il Consiglio comunale di Bissone ha approvato il progetto stradale per la realizzazione della strada di urbanizzazione del comparto edificabile in zona Fé, dalla piazza di giro alla fine di Via San Nicolao fino al mappale n. 39 RFD Bissone (prolungamento della strada di Via San Nicolao);
- tale strada di servizio è stata ripresa nel vigente Piano regolatore comunale (PR), approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione (n. 5383) del 21.10.2008;
- dopo la relativa pubblicazione secondo la Legge sulle strade (LStr) il progetto stradale è stato approvato dal Municipio, con una modifica dei piani in accoglimento parziale di un'opposizione presentata da un proprietario interessato, con decisione del 14.06.2017.
Tale decisione è stata impugnata dal proprietario interessato dinanzi al Consiglio di Stato, che l'ha confermata con risoluzione (n. 603) del 06.02.2018, ed è poi cresciuta in giudicato con la decisione del 03.09.2018 con la quale il Tribunale cantonale amministrativo, a seguito del suo ritiro, ha stralciato dai ruoli il ricorso presentato dal proprietario;
- Geretta Project SA è titolare di una licenza edilizia per la costruzione di un complesso residenziale con 14 unità abitative sulle particelle n. 39, 40 e 41 RFD Bissone, di sua proprietà, rilasciata il 16.06.2015 e rinnovata da ultimo il 16.04.2021;
- la realizzazione di tale progetto presuppone la realizzazione della strada di servizio;
- Geretta Project SA intende realizzare la strada, anticipando i relativi costi;
- secondo l'art. 38 lett. a) Lst se l'urbanizzazione della zona edificabile non è realizzata nei termini previsti dal programma d'urbanizzazione, i proprietari fondiari possono in particolare (art. 19 cpv. 3 LPT) provvedere da sé all'urbanizzazione dei fondi secondo i piani approvati, stabilendo con il Comune per contratto di diritto pubblico segnatamente le modalità d'esecuzione dei lavori, il diritto di proprietà sulle opere, le condizioni per l'allacciamento dei vicini, il riscatto delle opere e il trasferimento di diritti e obblighi all'ente pubblico, e meglio come ulteriormente specificato nell'art. 47 cpv. 2 RLst;
- contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il Comune di Bissone ha stipulato con Geretta Project SA i contratti per l'acquisizione dei sedimi delle particelle n. 39, 40 e 41 RFD Bissone destinati alla realizzazione della strada;

84

A



- dopo l'approvazione da parte del Consiglio comunale del presente contratto e della domanda di credito per la realizzazione della strada il Municipio avvierà la procedura per l'espropriazione degli ulteriori sedimi necessari a tal fine;
- contestualmente alla realizzazione della strada occorre procedere alla posa delle ulteriori infrastrutture di urbanizzazione comunale;
- la strada di servizio costituisce un'opera di urbanizzazione particolare ai sensi dell'art. 3 cpv. 3 LCM, che soggiace al prelievo di contributi di miglioria per una quota variante tra il 70 e il 100% della spesa determinante (art. 7 cpv. 1 LCM);
- le parti intendono regolare l'esecuzione delle opere ai sensi delle norme sopra citate;

tutto ciò premesso, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

1. Basi legali

Il presente contratto di diritto pubblico è retto dagli artt. 19 cpv. 3 della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), 38 della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst) e 47 del relativo Regolamento (RLst). Inoltre, a titolo di diritto pubblico suppletivo, valgono le norme del Codice delle Obbligazioni (CO).

2. Obblighi del Promotore

Geretta Project SA (Promotore) si impegna a realizzare, anticipando i relativi costi, la strada di servizio e le ulteriori opere di urbanizzazione di cui alle premesse, ritenute le seguenti condizioni e modalità:

- per l'esecuzione della strada faranno stato il progetto stradale approvato citato nelle premesse e il progetto definitivo con relativo preventivo di spesa datati novembre 2020 allestiti dallo Studio d'ingegneria Joss ETH/SIA/OTIA, approvati dal Municipio contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto e che costituiscono parti integranti del medesimo;
- per l'esecuzione delle ulteriori opere di urbanizzazione, e meglio condotta acqua potabile, canalizzazioni per lo smaltimento delle acque luride e chiare, illuminazione, linea elettrica, ecc., faranno stato i progetti allestiti dai progettisti incaricati dal Municipio;
- il Promotore si impegna a eseguire tutte le opere, tramite le ditte e la direzione lavori da essa incaricate, secondo le regole dell'arte;
- l'esecuzione delle opere avverrà sotto la sorveglianza del Municipio, tramite l'Ufficio tecnico e/o il tecnico che verrà da esso incaricato a tal fine;
- il Promotore si impegna a coordinare l'esecuzione delle opere con i progettisti incaricati dal Municipio per le opere di urbanizzazione di cui alla precedente lett. b); questi, come pure l'Ufficio tecnico e/o il tecnico che verrà incaricato dal Municipio secondo la precedente lett. d), avranno libero accesso, in ogni tempo, al cantiere, coordinandosi con le ditte e la direzione lavori incaricate dal Promotore, come pure a tutti gli atti di progetto;
- premessi l'approvazione da parte del Consiglio comunale del presente contratto e della domanda di credito, e l'adempimento da parte del Municipio degli impegni di cui al seguente art. 3, il Promotore si impegna ad avviare i lavori per la realizzazione delle opere entro 3 mesi dalla messa a disposizione di tutti i sedimi necessari, e a proseguirli senza interruzione, pena l'esecuzione sostitutiva da parte del Comune, a spese del medesimo;

- g. una volta posate le infrastrutture di cui alla precedente lett. b), le parti, tramite i rispettivi progettisti e tecnici incaricati, procederanno al relativo collaudo e consegna delle opere;
- h. il collaudo provvisorio della strada, con relativo trapasso dei rischi, dovrà essere richiesto prima della posa del manto stradale definitivo e dell'esecuzione delle finiture finali;
- i. il collaudo finale della strada dovrà essere eseguito entro 60 giorni dalla conclusione dei lavori di costruzione del nuovo complesso immobiliare alle particelle n. 39, 40 e 41 RFD Bissone e di posa del manto stradale definitivo;
- l. i diritti e gli obblighi delle Parti, relativamente all'esecuzione delle opere, alle garanzie, al collaudo, alla consegna, ecc. saranno regolati dalla Norma SIA 118.

3. Obblighi del Comune

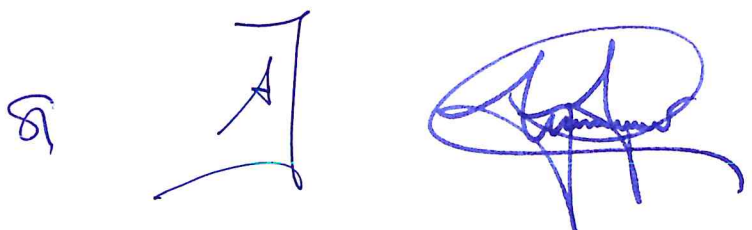
Al Comune incombono in particolare i seguenti impegni:

- a. il Municipio si impegna a sottoporre tempestivamente al Consiglio comunale, per approvazione, il presente contratto e la relativa domanda di credito per l'espropriazione degli ulteriori sedimi necessari e per la realizzazione della strada;
- b. dopo la crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale il Municipio si impegna ad avviare tempestivamente la procedura per l'espropriazione degli ulteriori sedimi delle particelle n. 47 e 749 RFD Bissone necessari alla realizzazione della strada e a mettere a disposizione del Promotore tutti le superfici a ciò destinate, richiedendo l'anticipata immissione in possesso;
- c. dopo la crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale il Municipio si impegna inoltre a commissionare tempestivamente gli incarichi per l'allestimento dei progetti per le opere di urbanizzazione e per le prestazioni di cui al precedente art. 2 lett. b) e d);
- d. il Comune si impegna a rimborsare al Promotore la quota parte dei costi a suo carico secondo il seguente art. 4, sulla base delle liquidazioni approvate in contraddittorio, entro 3 mesi dai rispettivi collaudi secondo il precedente art. 2 lett. g) (per le infrastrutture di cui al precedente art. 2 lett. b), lett. h) (per i posteggi) e i) (per la strada), senza corresponsione di interessi.
In caso di mancato accordo, i costi determinanti verranno definiti da un perito neutro che sarà designato dalle Parti o, in caso di mancata intesa, dal Presidente pro tempore del Tribunale d'appello, il cui giudizio farà insindacabilmente stato.

4. Assunzione dei costi

Richiamato quanto stabilito al precedente art. 2, prima frase, nonché l'art. 14 LCM, le parti convengono quanto segue:

- a. i costi del progetto definitivo datato novembre 2020 allestito dallo Studio d'ingegneria Joss ETH/SIA/OTIA, i cui diritti hanno da ritenersi ceduti al Comune, sono a carico del Promotore;
- b. le indennità e costi per l'espropriazione dei sedimi delle particelle n. 47 e 749 RFD Bissone necessari alla realizzazione della strada saranno assunti dal Comune;
- c. i costi per la realizzazione della strada, esclusi quelli per la formazione dei posteggi, rimarranno a carico del Promotore, a valere quale contributo di miglioria per l'opera di urbanizzazione particolare con quota del 100% (art. 7 cpv. 1 LCM);



- d. i costi per la progettazione e realizzazione della condotta acqua potabile saranno assunti dal Promotore, a valere quale contributo di miglioria per l'opera di urbanizzazione particolare, per una quota del 80% (art. 7 cpv. 1 e LCM), e per l'ulteriore quota del 20% dal Comune, che assumerà pure i costi per la posa degli idranti;
- e. i costi per la progettazione e per la posa degli impianti di illuminazione elettrica saranno assunti dal Promotore, a valere quale contributo di miglioria per l'opera di urbanizzazione particolare, per una quota del 80% (art. 7 cpv. 1 LCM), e per l'ulteriore quota del 20% dal Comune;
- f. i costi per la realizzazione delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque luride e chiare saranno a carico del Comune, che provvederà al relativo finanziamento secondo gli art. 96 e segg. LALIA e il relativo Regolamento comunale;

5. Validità del presente contratto

La validità del presente contratto è subordinata a) all'approvazione da parte del Consiglio comunale, cresciuta in giudicato, del presente contratto, della relativa domanda di credito e all'avvenuta iscrizione a Registro fondiario dei trapassi di proprietà di tutti i sedimi necessari per la realizzazione del progetto stradale o risp. alla crescita in giudicato della decisione di anticipata immissione in possesso e b) al rilascio del rinnovo della licenza edilizia in favore di Geretta Project SA di cui alle premesse, nel caso in cui la promotrice non potesse iniziare i lavori entro la scadenza della vigente licenza.

In caso di mancato adempimento di tali condizioni, il presente contratto si riterrà automaticamente decaduto, riservata la facoltà per le parti di definire diverse condizioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

In fede.

Bissone, 04.02.2022.

per il Municipio di Bissone:

Il Sindaco
Andrea Incerti

Il Segretario
Ivan Monaco



Geretta Project SA:



Allegati: progetto definitivo e preventivo novembre 2020.