

## **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 proprietaria della particella n. 39 RFD Bissone, ed intende procedere alla sua edificazione;
- la realizzazione di tale edificazione presuppone la realizzazione della strada di servizio, in corrispondenza dei sedimi di cui alle particelle n. 750, n. 753, nel frattempo acquisite dal Comune, e n. 46 (parz.), già di sua proprietà;
- 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 realizzazione della strada occorre procedere alla posa delle ulteriori infrastrutture di urbanizzazione comunale;
- ritenuta la licenza edilizia rilasciata a Geretta Project SA il 16.06.2015, e rinnovata il 16.04.2021, per la costruzione di un complesso residenziale con 14 unità abitative sulle allora particelle n. 39, 40 e 41 RFD Bissone, il Comune e Geretta Project SA hanno sottoscritto un primo Contratto di diritto pubblico per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di prolungamento della strada comunale di Via San Nicolao, approvato dal Consiglio comunale – come al MM 6/2021 del 17.01.2022 – il 25.04.2022, che faceva riferimento al progetto aggiornato con relativo preventivo di spesa datati novembre 2020 allestiti dallo Studio d'ingegneria Joss ETH/SIA/OTIA;
- nel frattempo, Geretta Project SA ha ottenuto una ulteriore licenza edilizia, datata 26.08.2024, per l'edificazione, sulla particella n. 39 RFD Bissone, di un nuovo complesso immobiliare di 10 appartamenti in regime primario;
- nel frattempo, il progetto stradale è stata ulteriormente aggiornato, sempre nel rispetto del vincolo di PR, come ai relativi atti datati ottobre 2025, allestiti da Ezio Tarchini Ingegneria SA (nuovo progetto stradale);
- il Comune e Geretta Project SA convengono pertanto, in funzione di tali elementi, di annullare il precedente Contratto di diritto pubblico e, alle condizioni indicate al seguente punto 5, di sostituirlo con il presente;
- 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**

Premessa l'approvazione da parte del Consiglio comunale e crescita in giudicato del nuovo progetto stradale comunale, nonché del presente contratto e della relativa domanda di credito, 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:

- a. per l'esecuzione della strada faranno stato gli atti del nuovo progetto stradale citato nelle premesse, datati ottobre 2025, allestiti da Ezio Tarchini Ingegneria SA e allegati al presente contratto come all'elenco in calce, approvati dal Municipio contestualmente alla sua sottoscrizione e che costituiscono parti integranti del medesimo, riservate le eventuali modifiche che dovessero scaturire dalla procedura di approvazione secondo la LStr;

- b. per l'esecuzione delle ulteriori opere di urbanizzazione, e meglio condotta acqua potabile, canalizzazioni per lo smaltimento delle acque luride e chiare, illuminazione, ecc., faranno stato i progetti allestiti dai progettisti incaricati dal Municipio;
- c. In particolare:
- ca. per quanto attiene all'approvvigionamento di energia elettrica fanno stato le condizioni dell'azienda elettrica, AIL SA. Relativamente al passaggio di condotte per l'approvvigionamento di energia elettrica in favore della particella n. 39 RFD Bissone il Comune concederà, gratuitamente, una servitù di posa condotte sui fondi di sua proprietà; le spese notarili, tasse di bollo e di iscrizione a Registro fondiario e simili saranno a carico del Promotore;
- cb. per quanto attiene alle opere previste nel progetto stradale da realizzare sulla particella n. 39 RFD Bissone (per esempio piazza di giro nella tratta terminale, illuminazione pubblica, ecc.), il Promotore si impegna a concedere, gratuitamente, al Comune le necessarie servitù; le spese notarili, tasse di bollo e di iscrizione a Registro fondiario e simili saranno a carico del Comune;
- cc. per quanto attiene ad eventuali occupazioni temporanee per esigenze di cantiere, il Promotore si impegna ad ottenere i necessari permessi presso i proprietari interessati, ritenuto che eventuali spese od indennità restano a suo esclusivo carico; ciò vale anche per eventuali spese relative a dissodamenti provvisori e al ripristino della situazione originaria;
- d. il Promotore si impegna a eseguire tutte le opere, tramite le ditte e la direzione lavori da essa incaricate, secondo le regole dell'arte e le pertinenti disposizioni applicabili;
- e. 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, che avranno accesso a tutti i documenti concernenti la progettazione esecutiva, la realizzazione delle opere e le liquidazioni dei costi;
- f. 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. e), avranno libero accesso, in ogni tempo, al cantiere, coordinandosi con le ditte e la direzione lavori incaricate dal Promotore, valendo per l'accesso ai documenti quanto testé stabilito alla precedente lett. e);
- g. ritenuta la premessa di cui al primo paragrafo del presente punto, e premesso 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, e a proseguirli senza interruzione, non appena cresciuta in giudicato la decisione di approvazione del progetto stradale, compatibilmente con l'edificazione del nuovo complesso abitativo alla particella n. 39 RFD Bissone, pena l'esecuzione sostitutiva da parte del Comune, a spese del medesimo, e ritenuto che la concessione del permesso di abitabilità delle nuove unità abitative è sin d'ora subordinato all'avvenuta realizzazione, collaudo finale e consegna del prolungamento della strada Via San Nicolao;
- h. 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;
- i. il collaudo provvisorio della strada dovrà essere richiesto prima della posa del manto stradale definitivo e dell'esecuzione delle finiture finali;
- l. il collaudo finale della strada, con relativo trapasso dei rischi, dovrà essere eseguito prima del rilascio del permesso di abitabilità delle nuove unità abitative alla particella n. 39 RFD Bissone;

- m. 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;
- n. i sedimi delle particelle n. 750, 752 e 46 (parz.) necessari per la realizzazione del nuovo progetto stradale vengono messi a disposizione nello stato di fatto in cui si trovano.

### **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 nuovo progetto stradale, il presente contratto e la relativa domanda di credito 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 di approvazione del nuovo progetto stradale comunale secondo la LStr;
- c. 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) ed e);
- 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. h) (per le infrastrutture) e lett. l) (per la strada ed i posteggi), 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 ottobre 2025, allestito da Ezio Tarchini Ingegneria SA, e allegato al presente contratto, i cui diritti hanno da ritenersi ceduti al Comune, sono a carico del Promotore;
- b. 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), fatta riserva per i costi netti delle opere di premunizione, che saranno assunti dal Promotore, a valere quale contributo di miglioria, per una quota del 80% (art. 7 cpv. 2 LCM), e per l'ulteriore quota del 20% dal Comune;
- c. 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 LCM), e per l'ulteriore quota del 20% dal Comune, che assumerà pure i costi per la posa degli idranti;
- d. i costi per la progettazione e per la posa degli impianti di illuminazione pubblica 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; restano riservate le condizioni stabilite dal mandato ALL

SA per l'illuminazione pubblica, in particolare per quanto attiene alla partecipazione ai costi da parte di AIL SA e le relative procedure autorizzative;

- e. i costi per la progettazione e per la posa (inclusa l'acquisizione dei relativi diritti sui fondi) degli impianti di approvvigionamento d'energia elettrica, tenuto conto dell'entità del fabbisogno richiesto dall'edificazione prevista sulla particella n. 39 RFD Bissone, saranno assunti dal Promotore, a valere quale contributo di miglioria per l'opera di urbanizzazione particolare con quota del 100% (art. 7 cpv. 1 LCM); restano riservate le condizioni dell'azienda elettrica (AIL SA), che rimangono di competenza del Promotore;
- 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**

Il contratto di diritto pubblico datato 04.02.2022 è annullato.

Per il resto, la validità del presente contratto è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio comunale, cresciuta in giudicato, del nuovo progetto stradale, del presente contratto, della relativa domanda di credito, nonché all'approvazione e crescita in giudicato del progetto stradale secondo la LStr.

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.

Restano riservate le disposizioni della Licenza edilizia, datata 26.08.2024, per l'edificazione, sulla particella n. 39 RFD Bissone, di un nuovo complesso immobiliare di 10 appartamenti in regime primario.

In fede.

Bissone, 15.05.2026.

per il Municipio di Bissone:

Il Sindaco:

Il Segretario:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Geretta Project SA

\_\_\_\_\_

### Allegati:

atti progetto definitivo: 1) Base di progetto; 2) convenzione di utilizzo; 3) piano orientativo; 4) planimetria generale; 5) sezioni caratteristiche; 6) sezioni tipo; 7) profilo longitudinale; 8) piani dei muri di sostegno; 9) piano della segnaletica; 10) dichiarazione stabilità scarpate; 11) preventivo di spesa.