



Messaggio municipale

No. 138/2020

Risoluzione municipale n. 100/2020

Collina d'Oro,

03 febbraio 2020

Concernente l'approvazione del contratto di diritto pubblico tra Immo Collina SA ed il Comune di Collina d'Oro per l'anticipo dei costi di urbanizzazione della particella n. 650 RFD Collina d'Oro (sezione Montagnola) e la richiesta di un credito di Fr. 20'000. — per il perfezionamento della pratica di cessione della strada di servizio

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente messaggio municipale sottoponiamo al vostro esame e alla vostra approvazione il contratto di diritto pubblico redatto fra Immo Collina SA con sede a Vezia (in seguito Immo Collina SA) ed il Comune di Collina d'Oro per l'anticipo dei costi di urbanizzazione della particella n. 650 RFD Collina d'Oro (sezione Montagnola) per la realizzazione di una strada di servizio (SS2 e SS3) prevista dal piano regolatore vigente (piano del traffico) di Collina d'Oro.

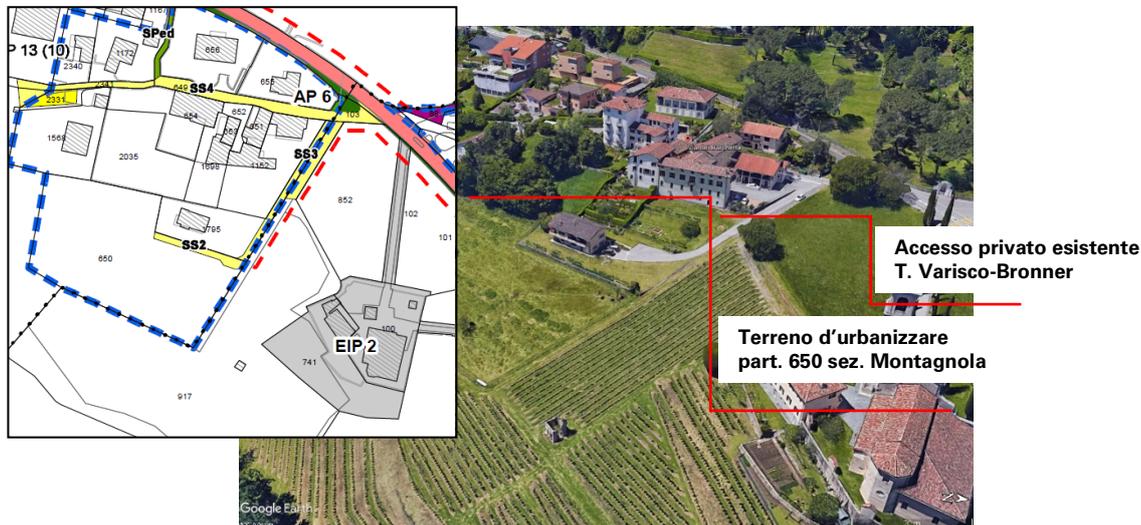
Si premette che il contratto di diritto pubblico allegato alla presente è già stato sottoscritto fra le parti interessate lo scorso 13 gennaio 2020.

1. Istoriatto e premessa

Immo Collina SA ha promosso, in qualità di istante e proprietaria della particella n. 650 RFD Collina d'Oro (sezione Montagnola), un progetto per l'edificazione di tre nuovi stabili a carattere residenziale. Dopo aver espletato la procedura prevista dalla legge edilizia, Immo Collina SA ha ottenuto la licenza edilizia il 06.05.2019 (cresciuta in giudicato) che è stata subordinata alla realizzazione della strada di servizio prevista dal Piano Regolatore (in seguito PR) di Collina d'Oro al fine di assicurare l'accesso sufficiente alla particella n. 650 RFD interessata dal progetto di edificazione.

A fronte di ciò, Immo Collina d'Oro ha chiesto al Comune di poter dare seguito all'anticipo dei costi per la realizzazione della strada di servizio, in ossequio alle

disposizioni vigenti di legge, considerato che l'opera in oggetto non risulta essere oggi una priorità per il Comune di Collina d'Oro. Nel contempo, Immo Collina SA ha dovuto perfezionare l'accordo per acquisire le superfici di terreno privato di complessivi 172 mq staccati dalle particelle n. 1152 e 1795 RFD, entrambi di proprietà della signora Teodolinda Varisco-Bronner di Montagnola, gravati da un vincolo di diritto pubblico (strada di servizio SS3).



Nel frattempo, il Municipio ha incaricato lo studio d'ingegneria Borlini & Zanini SA di Montagnola di allestire il progetto stradale necessario per valutare i costi di costruzione dell'opera, quantificare gli scorpori di terreno da espropriare ed intavolare una trattativa con le parti interessate. Progetto che è poi servito per intraprendere le trattative e stipulare il contratto di diritto pubblico qui in discussione.

2. Base legale

Il Piano del traffico in vigore non definisce l'ordine di priorità ed i termini di realizzazione (programma d'urbanizzazione) per l'esecuzione della strada di servizio SS2 e SS3 che è inserita anche nel Piano particolareggiato del nucleo di Barca, la quale non risulta essere oggi una priorità per il Comune di Collina d'Oro.

Secondo l'art. 19 cpv. 3 Legge sulla pianificazione (LPT), se l'Ente pubblico non urbanizza le zone edificabili nei termini previsti, deve permettere ai proprietari fondiari di provvedere da sé all'urbanizzazione dei fondi secondo i piani approvati dall'Ente pubblico oppure di anticipare le spese d'urbanizzazione giusto il diritto cantonale. Mentre, secondo il diritto ticinese (art. 38 Legge sullo sviluppo territoriale), se l'urbanizzazione della zona edificabile non è realizzata nei termini previsti dal programma d'urbanizzazione, i proprietari fondiari possono (lett. a) provvedere da sé all'urbanizzazione dei fondi secondo i piani approvati, stabilendo con il Comune la stipulazione di un contratto di diritto pubblico (art. 39 Lst), il quale deve contenere le modalità per la realizzazione dell'opera, il riscatto delle opere e il trasferimento di diritti e obblighi all'Ente pubblico.

Le norme della legge sono precisate dall'art. 47 RLSt. Giusta l'art. 47 cpv. 2 RLSt, il Municipio ed il proprietario fondiario stipulano un contratto di diritto pubblico che stabilisce almeno le modalità d'esecuzione dei lavori (scelta del progettista da parte del proprietario, direzione lavori, contratti d'appalto, durata e termine dei lavori), le condizioni per l'allacciamento dei vicini, il riscatto delle opere e il trasferimento di diritti e obblighi al Comune, in particolare il rimborso delle spese al privato dedotto il contributo di miglioria a suo carico.

Il contratto di diritto pubblico, di cui si chiede ora l'approvazione, entra nel merito dei citati disposti legali.

3. Pianificazione

Il Piano del traffico di Collina d'Oro, attualmente in vigore, prevede un nuovo accesso tramite la formazione di una strada di servizio (**SS2 e SS3**) che è pianificata sulle particelle n. 650, 1152 e 1795 RFD di Collina d'Oro (sezione Montagnola). Dopo l'acquisizione dei 172 mq staccati dalle part. n. 1152 e 1795 da parte di Immo Collina SA, è stato allestito il progetto di mutazione nr. 10488 per formare la nuova strada di servizio (particella n. 2418 RFD Collina d'Oro-Montagnola, di mq 418 - strada di servizio SS2 e SS3).

In ordine ai costi che devono essere sopportati per la realizzazione di questa strada, è bene ricordare di nuovo che essa è annoverata nel piano del traffico (piano viario) facente parte del PR nella categoria delle strade di servizio che, per sua definizione, ha lo scopo di servire, in particolate, il fondo alla part. 650 ai sensi dell'art. 6 cpv. 5 Lstr. Si tratta, infatti, di un'opera avente una larghezza modesta, a fondo cieco, volta esclusivamente a permettere l'accesso da e per le proprietà adiacenti.

Questo tipo di strada costituisce delle opere di urbanizzazione particolare ai sensi dell'art. 3 cpv. 3 LCM, i cui interventi soggiacciono al prelievo di contributi di migliona in una percentuale variante tra il 70 e il 100% della spesa determinante in conformità dell'art. 7 cpv. 1 LCM. La decisione per stabilire la percentuale dei contributi di migliona che devono essere prelevati dai proprietari interessati, compete al Consiglio comunale, il quale fruisce di un vasto potere di apprezzamento. La decisione del legislativo relativa all'ammontare complessivo dei contributi, come pure alla percentuale dei costi posti a carico degli interessati, è impugnabile davanti al Consiglio di Stato e, successivamente, davanti al TRAM. Dal momento in cui la decisione del Consiglio comunale cresce in giudicato, i proprietari interessati dalle opere non sono più legittimati a rimettere in discussione il carattere di urbanizzazione (generale o particolare) legato alle opere di migliona.

I contributi di migliona sono comunque soggetti al principio della copertura dei costi, ovvero la misura complessiva dei tributi che può essere prelevata non deve superare, in linea di massima, l'ammontare globale dei costi sostenuti dall'ente pubblico, incluse le spese generali.

Nel caso in esame, le parti hanno convenuto con la sottoscrizione del contratto di diritto pubblico che i costi per la costruzione della strada di servizio saranno assunti da Immo Collina SA che poi la cederà a titolo gratuito e libera da qualsiasi onere al Comune previa autorizzazione del Consiglio comunale e, a partire da quel momento, il Comune diventerà l'unico responsabile del controllo e della manutenzione dell'opera.

4. Progetto

Il progetto definitivo della nuova strada di servizio è stato allestito dallo studio d'ingegneria Borlini & Zanini SA di Montagnola, su mandato del Municipio che si è assunto l'onorario dell'ingegnere. Il progetto è stato elaborato sulla scorta del piano del traffico in vigore che tiene conto di un calibro di 5.50 ml e verso valle, si è optato di sostenere la strada tramite l'apporto di materiale (rilevato - variante "B"), in alternativa di un muro di sostegno (variante "A") che è stata ritenuta troppo invasiva per il comparto in discussione.

La nuova strada sarà dotata delle infrastrutture necessarie per assicurare l'evacuazione delle acque meteoriche, l'illuminazione e l'approvvigionamento idrico e la pavimentazione sarà realizzata sulla base della classe pertinente alle strade secondarie con TGM < 10'000 che prevede una classe di traffico "T2 leggero" e quindi, l'esecuzione di un doppio strato così composto da uno strato portante AC T 22 N (spessore di 70 mm) e uno strato di usura AC 8 N (spessore di 30 mm).

Il costo complessivo per la realizzazione della strada di servizio ammonta a Fr. 403'050.00 (IVA compresa), così ripartiti:

– a carico del Comune		
➤ onorario ingegnere*	Fr.	17'400.00
➤ fornitura e posa illuminazione	Fr.	15'500.00
➤ spese legali cessione strada	Fr.	4'500.00
Totale complessivo netto	Fr.	37'400.00
– a carico di Immo Collina SA		
➤ Opere genio civile	Fr.	226'720.90
➤ Opere da idraulico	Fr.	2'650.00
➤ Opere da elettricista	Fr.	10'000.00
➤ Onorario ingegnere	Fr.	67'219.00
➤ Spese (3%)	Fr.	2'016.57
➤ Totale complessivo lordo	Fr.	308'606.47
➤ Imprevisti (10%)	Fr.	30'860.65
➤ IVA (7.7%)	Fr.	26'138.97
➤ Arrotondamento	Fr.	43.91
➤ Totale complessivo netto (IVA compresa)	Fr.	365'650.00

*La spesa dell'onorario dell'ingegnere è già stata saldata tramite la gestione corrente nel corso del 2018.

5. Contratto di diritto pubblico

Il Municipio ha stipulato con Immo Collina SA proprietari delle particelle n. 650 e 2418 RFD Collina d'Oro (sezione Montagnola) un contratto di diritto pubblico, allegato al presente messaggio municipale e di cui si chiede l'approvazione, per la realizzazione della strada di servizio.

Qui di seguito ne riassumiamo in breve i contenuti rimandando alla lettura del contratto un'esposizione completa del medesimo.

Immo Collina SA si impegna a realizzare, anticipando i relativi costi, la strada di servizio comunale sulla scorta del progetto (**variante B**) e del preventivo di spesa dell'8.02.2019 allestito dallo studio di ingegneria Borlini & Zanini SA di Montagnola secondo il seguente programma:

- il progetto della nuova strada di servizio (**variante B**) allestito in data 8.02.2018 dallo studio di ingegneria Borlini & Zanini SA di Montagnola è parte integrante del presente contratto;
- il progetto concernente la nuova strada di servizio (**SS3 e SS2**) dovrà essere approvato tramite l'inoltro di una domanda di costruzione (procedura ordinaria), la quale dovrà essere inoltrata al Comune entro 2 mesi dalla firma del presente contratto;

- c. tutti i costi derivanti per la realizzazione della strada di servizio saranno assunti integralmente, in via anticipata e definitiva, da Immo Collina SA che nel frattempo ha già acquisito sia la superficie di terreno di proprietà della signora Teodolinda Varisco-Bronner (part. no 1795 RFD) di Montagnola che quella di proprietà della Società Anonima Agricola Commerciale (part. no. 2380 RFD) necessari per la formazione della nuova strada di servizio (part. no. 2418 RFD – progetto di mutazione nr. 10498 approvato dalla Sezione agricoltura il 7.05.2019 e dal Municipio con RM no. 1337 del 16.12.2019);
- d. l'esecuzione dell'opera dovrà essere messa in cantiere entro due anni dalla crescita in giudicato della licenza edilizia relativa alla nuova strada di servizio (**SS3 e SS2**) e proseguire senza interruzione, pena l'esecuzione sostitutiva da parte del Comune a spese dell'istante;
- e. la nuova strada di servizio (**SS3 e SS2**) dovrà essere realizzata secondo le regole dell'arte, conformemente alla domanda di costruzione, secondo le direttive dello studio di ingegneria Borlini & Zanini SA di Montagnola e, tenendo conto, delle eventuali indicazioni dell'Ufficio tecnico comunale di Collina d'Oro;
- f. il collaudo della strada di servizio (SS3 e SS2) dovrà essere richiesto entro 2 anni dal termine dei lavori e dovrà avvenire, in comune accordo e giusta le norme SIA 118. Fino a tale momento, il controllo e la manutenzione della strada restano di esclusiva competenza di Immo Collina SA;
- g. la strada di servizio (**SS3 e SS2**) sarà ceduta a titolo gratuito e libera da qualsiasi onere al Comune previa autorizzazione del Consiglio comunale e, a partire da quel momento, il Comune diventerà l'unico responsabile del controllo e della manutenzione dell'opera.

Per contro, il Comune si impegna:

- a. assumersi la spesa del progetto definitivo della strada di servizio (SS2 e SS3) allestito dallo studio di ingegneria Borlini & Zanini SA di Montagnola (Fase 1);
- b. assicurare e prendere interamente a suo carico la spesa per la posa dei candelabri dell'illuminazione pubblica sulla nuova strada di servizio, secondo il progetto allestito dall'AIL SA, sezione elettricità, di Lugano. Mentre, la sottostruttura (camere di ispezione, tubazioni, ecc.) è parte integrante delle opere per la realizzazione della nuova strada di servizio a carico di Immo Collina SA;
- c. assumersi la spesa per il perfezionamento della pratica di cessione della strada di servizio realizzata da Immo Collina SA saranno assunte interamente dal Comune.

5. Finanziamento

È stato pattuito che il Comune di Collina non promuoverà la procedura per il prelevamento dei contributi di miglioria, in quanto Immo Collina SA cederà la nuova strada di servizio a copertura del dovuto tributo a suo carico (art. 38 lett. a Lst), trasferendo poi diritti e obblighi al Comune. La spesa complessiva per la costruzione della nuova strada di servizio ammonta a Fr. 403'050.00 (IVA compresa), di cui Fr. 365'650.00 saranno assunti da Immo Collina SA che corrisponde a circa al 90% del costo complessivo della strada. Inoltre, Immo Collina SA si è già assunta le spese legali per perfezionare l'acquisizione degli scorpori di terreno che formano la part. 2418 RFD Collina d'Oro (sezione Montagnola).

Il presente messaggio è demandato per competenza:

Edilizia	Gestione	Petizioni	Piano regolatore
	•	•	

Tutto quanto premesso, si invita il Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È approvato il contratto di diritto pubblico redatto tra Immo Collina SA con sede a Vezia ed il Comune di Collina d'Oro per l'anticipo dei costi di urbanizzazione della particella n. 650 RFD Collina d'Oro (sezione Montagnola) per la realizzazione di una strada di servizio (SS2 e SS3) prevista dal piano regolatore vigente (piano del traffico) di Collina d'Oro.
2. È approvata l'acquisizione da parte del Comune della strada di servizio (SS2 e SS3) al termine dei lavori, come convenuto con la sottoscrizione del contratto di diritto pubblico e la proposta di non promuovere la procedura per il prelevamento dei contributi di miglioria, in quanto Immo Collina SA cederà la nuova strada di servizio a copertura del dovuto tributo a suo carico (art. 38 lett. a Lst), trasferendo poi diritti e obblighi al Comune.
3. La validità del contratto di diritto pubblico è subordinata all'approvazione del presidente del Tribunale di espropriazione ai sensi dell'art. 14 della Legge sui contributi di miglioria.
4. È concesso un credito di Fr. 20'000.- (IVA compresa) per il perfezionamento della pratica di cessione della strada di servizio (SS2 e SS3) realizzata da Immo Collina SA e per la fornitura e la posa dell'illuminazione pubblica.
5. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
6. La spesa sarà iscritta al capitolo investimenti e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
7. A norma dell'art. 13 capoverso 3 della LOC, i crediti decadono se non utilizzati entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con l'espressione dei più cordiali saluti.

il Sindaco:
Sabrina Ronelli

S. Ronelli

Per il Municipio



il Segretario:
Pietro Balerna

P. Balerna

Allegato: copia contratto di diritto pubblico