



COMUNE DI STABIO
MUNICIPIO

Stabio, 18 settembre 2018

Al
CONSIGLIO COMUNALE
di
Stabio

Risoluzione municipale no. 1144 del 17 settembre 2018

Per esame alle Commissioni Gestione e Petizioni

MESSAGGIO MUNICIPALE No. 14/2018

Chiedente l'approvazione della convenzione per la realizzazione della strada comunale, zona Pietane (primo tronco) particella no. 2192 RFD di Stabio

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

Con il presente messaggio municipale il Municipio propone l'approvazione della convenzione per la realizzazione della strada comunale, zona Pietane (primo tronco) particella no. 2192 RFD di Stabio.

1. Istoriato e premessa

Il Municipio con il MM 24/2008 ha richiesto un credito d'investimento di 460'008 Chf per il prolungamento della strada comunale di via Pietane così come previsto dal Piano regolatore e nel contempo l'approvazione della convenzione per l'anticipazione del prolungamento e l'anticipo delle spese da parte dei proprietari.

Il Consiglio comunale ha approvato il messaggio municipale nella seduta del 21 febbraio 2011. L'opera è stata poi realizzata e completata, dopo una procedura ricorsuale piuttosto lunga, nel corso di quest'anno.

Restano pendenti al Tribunale di espropriazione le pretese d'indennità espropriative. Una volta concluso l'iter ricorsuale sarà possibile allestire la spesa determinante e emettere il conguaglio del contributo di miglìoria.

Il Signor Giordano Cadei e i proprietari dei fondi interessati hanno chiesto ora al Municipio di poter anticipare la realizzazione della strada comunale al mappale no. 2192 RFD di Stabio assumendosi integralmente i relativi oneri realizzativi.

È stata allestita una convenzione di cui ora vi chiediamo l'approvazione.

2. Base legale

Il Comune di Stabio è in ritardo nella costruzione della nuova arteria stradale per rapporto al programma di realizzazione del Piano regolatore. Secondo l'art. 19 cpv. 3 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.

Secondo il diritto ticinese (art. 38 LST), 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 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 oppure (lett. b) anticipare i costi dell'urbanizzazione secondo modalità che non occorre evocare.

Giusta l'art. 39 LST, in caso di *anticipo dell'urbanizzazione* i proprietari devono anticipare tutte le spese e stipulare un contratto di diritto pubblico con il Comune, segnatamente per regolare gli aspetti finanziari.

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.

La convenzione di cui si chiede l'approvazione entra nel merito dei citati disposti legali.

3. Pianificazione

Il piano del traffico prevede il prolungamento di via Pietane fino a via Ronchi con una strada prevalentemente pedonale confinanti autorizzati di larghezza tre metri. Il Municipio al momento non intende realizzare il collegamento di via Pietane con via Ronchi per evitare che questa nuova arteria possa essere utilizzata dal traffico parassitario. Per questo motivo con i proprietari interessati si è discusso unicamente dell'urbanizzazione del primo tratto di strada. Gli incontri sono stati molteplici e si sono svolti coinvolgendo i vari dicasteri toccati.



Estratto piano del traffico

Dalla planimetria sottostante si evince che solo una parte del mappale no. 2192 RFD di Stabio è assegnato da PR alla strada prevalentemente pedonale confinanti autorizzati di larghezza 3 ml.



Per procedere a un'urbanizzazione che possa assegnare al comparto non ancora edificato una maggiore qualità urbana per gli abitanti, aumentandone l'attrattività e la sicurezza dei pedoni è stato coinvolto din da subito il nostro pianificatore che ha allestito un piano d'indirizzo che dovrà essere rispettato dal Signor Giordano Cadei e dai proprietari e forma parte integrante della convenzione di cui si chiede l'approvazione (inserto A).

Qui di seguito riportiamo il progetto della futura urbanizzazione del comparto edificabile oggetto del presente messaggio municipale:



Il progetto prevede una zona d'incontro (panchine più alberi) raffigurata in arancione nella planimetria soprastante come pure un'arteria stradale di larghezza 4.50 ml con dei paletti dissuasori ogni 20-25 ml quale opera di moderazione e di separazione tra il campo stradale di 3 ml e la parte principalmente dedicata ai pedoni di 1.50 ml. Progetto stradale che riprende le principali opere di moderazione attuate e in progettazione nel Comune di Stabio. Infatti l'Esecutivo vuole continuare nell'intento di promuovere progetti con l'obiettivo finale di migliorare la qualità di vita della cittadinanza favorendo la mobilità lenta.

4. Convenzione

Il Municipio ha stipulato con il Signor Giordano Cadei e con i proprietari dei fondi ai mappali no. 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198 e 1829 RFD di Stabio una

convenzione, allegata al presente messaggio municipale e di cui si chiede l'approvazione, per la realizzazione della strada al mappale no. 2192 RFD di Stabio.

Qui di seguito ne riassumiamo in breve i contenuti rimandando alla lettura della convenzione per un'esposizione completa della stessa:

- La strada comunale sarà realizzata da Giordano Cadei nel pieno rispetto del preavviso del pianificatore del 07.02.2018;
- I costi per la realizzazione o sostituzione delle condotte acqua, gas, elettricità, come pure dell'illuminazione pubblica saranno assunti dalle AMS;
- È necessario allestire una domanda di costruzione che tiene conto delle indicazioni che il progettista formulerà. La domanda di costruzione forma parte integrante della convenzione;
- La convenzione è valida con la crescita in giudicato della licenza edilizia per la costruzione della nuova strada, pena la sua decadenza;
- La strada dovrà essere realizzata sulla base delle indicazioni tecniche che UTC, Pianificatore e progettista forniranno al Signor Giordano Cadei;
- Sono stati introdotti dei limiti temporali per la realizzazione della strada;
- Non saranno concesse licenze edilizie sui fondi dei proprietari fino a quando la strada non sarà integralmente realizzata;
- A garanzia della corretta ed integrale esecuzione dell'opera il Signor Giordano Cadei depositerà una garanzia bancaria di 50'000 Chf;
- La cessione della strada al Comune avrà luogo solo con l'approvazione del Consiglio comunale;

5. Impatto finanziario

Non risultano investimenti a carico del Comune. Non vi sono quindi impatti in gestione corrente da riportare e analizzare.

6. Conclusioni

Fatte queste premesse e restando a disposizione per ulteriori informazioni che vi dovessero necessitare, vi chiediamo di voler

risolvere:

- 1. È approvata la convenzione tra il Comune di Stabio, Giordano Cadei e i proprietari delle particelle 2186 a 2191, 2193 a 2198 e 1829 RFD di Stabio relativa alla realizzazione della strada comunale al mappale no. 2192 RFD di Stabio (primo tronco) e all'anticipo delle spese da parte del Signor Giordano Cadei e in modo sussidiario e solidale dai proprietari che hanno sottoscritto la convenzione, punto per punto e nel suo complesso;**
- 2. La convenzione diventa esecutiva con l'approvazione del Consiglio di Stato;**

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Simone Castelletti

Il Segretario

Claudio Currenti

All: Convenzione;

Rapporto dello studio di pianificazione Planidea del 07.02.2018 (inserto A);

CONVENZIONE

per la realizzazione della strada comunale, zona Pietane (primo tronco) particella n. 2192 RFD Stabio

* * * * *

stipulata tra

il **Comune di Stabio** (*rappr. dal suo Municipio*)

e i signori

Giordano Cadei, Stabio, in qualità di esecutore dell'opera e beneficiario del diritto di compera sulla particella 1829 RFD Stabio;

Sironi Anna, Stabio, proprietaria delle particelle n. 2186, 2189, 2193 e 2196 RFD Stabio e membro della Comunione ereditaria proprietaria della particella n. 1829 RFD Stabio;

Salvatori Edoardo, Stabio, comproprietario in ragione di 1/2 delle particelle n. 2187, 2190, 2194 e 2197 RFD Stabio e membro della Comunione ereditaria proprietaria della particella n. 1829 RFD Stabio;

Salvatori Luciano, Stabio, comproprietario in ragione di 1/2 delle particelle n. 2187, 2190, 2194 e 2197 RFD Stabio e membro della Comunione ereditaria della particella n. 1829 RFD Stabio;

Brusa Victor, Stabio, proprietario della particella n. 2188 RFD Stabio;

Valli Lorenzo, Stabio, proprietario della particella n. 2191 RFD Stabio e comproprietario in ragione di 1/4 della particella n. 2198 RFD Stabio;

Valli Alessandro, Stabio, proprietario della particella n. 2195 RFD Stabio e comproprietario in ragione di 1/4 della particella n. 2198 RFD Stabio;

Valli Armida, Stabio, membro della Comunione ereditaria proprietaria della particella n. 1829 RFD Stabio e comproprietaria in ragione di 1/4 della particella n. 2198 RFD Stabio;

Valli Maria-Cristina, Stabio, comproprietaria in ragione di 1/4 della particella n. 2198 RFD Stabio.

I. Premesse giuridiche

a) Il piano regolatore di Stabio attualmente in vigore prevede la realizzazione di una strada prevalentemente pedonale (confinanti autorizzati) sul mappale 2192 RFD Stabio.

- b) Il Comune è in ritardo nella costruzione dell'opera per rapporto al programma di urbanizzazione.
- c) Secondo l'art. 19 cpv. 3 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 giusta il diritto cantonale.
- d) Secondo il diritto ticinese (art. 38 LST), 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 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 oppure (lett. b) anticipare i costi dell'urbanizzazione secondo modalità che non occorre evocare.
- e) Giusta l'art. 39 LST, in caso di *anticipo dell'urbanizzazione* i proprietari devono anticipare tutte le spese e stipulare un contratto di diritto pubblico con il Comune, segnatamente per regolare gli aspetti finanziari.

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 migliona a suo carico.

II. Premesse fattuali

- f) Giordano Cadei ha inoltrato una domanda di costruzione per la realizzazione di una strada sulla predetta parcella coattiva 2192 RFD di Stabio.
- g) Successivamente le parti si sono riunite presso il Comune alla presenza dei professionisti responsabili della pianificazione, che in data 07.02.2018, hanno rilasciato il relativo preavviso, suggerendo alcune modifiche progettuali.
- h) Le parti intendono ora regolare l'anticipo dell'opera di urbanizzazione (edificazione della strada) nel senso della sua perfetta armonizzazione con quanto previsto dal piano regolatore e nel rispetto delle norme applicabili, in particolare degli artt. 39 LST e 47 RLSt.

Tutto ciò premesso si stipula quanto segue

III. Oggetto

1. Le premesse formano parte integrante dell'accordo.
2. La nuova strada denominata "Pietane" (tronco di cui alla particella 2192 RFD Stabio, escluso l'ultimo tratto previsto dal PR ma che le parti concordano di non eseguire in questo ambito) sarà integralmente realizzata da Giordano Cadei, nel pieno rispetto del preavviso 07.02.2018 della spettabile Planidea SA, con particolare riguardo alla realizzazione dell'area di svago, al calibro delle strade e all'inserimento dei paletti ad una distanza di m 1.50 dal bordo strada e meglio come rappresentato dal predetto preavviso e relativa planimetria che vengono allegati quali inserto A.
3. In caso di assenza o inadeguatezza, le condotte del gas, dell'elettricità e dell'acqua potabile saranno realizzate/sostituite dalle aziende comunali di Stabio, coordinando i due progetti.
4. L'impianto di illuminazione sarà progettato, finanziato e realizzato dalle AMS, coordinando i due progetti.
5. Siccome la strada sarà integralmente pagata dai privati, per le opere di cui ai precedenti punti 3 e 4 non saranno prelevati contributi di miglioria.
6. L'istante Giordano Cadei, per il tramite del progettista, modificherà la domanda di costruzione integrandovi quanto previsto sopra, tenendo conto di eventuali indicazioni supplementari da parte dell'Ufficio tecnico e della necessità di coordinare il progetto (precedenti punti 3 e 4).
7. La domanda di costruzione forma parte integrante della presente convenzione. Senza la licenza edilizia passata in giudicato la convenzione non è valida (decade).
8. La progettazione e la direzione lavori dell'opera saranno affidate ad un professionista scelto di comune accordo. Le spettanze di questo professionista per la progettazione, la DL e altre eventuali mansioni (stimate in 11'000 franchi, Iva esclusa) saranno a carico degli obbligati privati; saranno a carico di Stabio unicamente le spese per eventuali interventi particolari richiesti dal Comune.
9. Le parti danno atto che il progettista dovrà rendere conto del suo operato e dell'esecuzione dei lavori al Comune, al quale spetterà l'ultima parola riguardo a tutte le questioni tecniche e realizzative.
10. L'opera andrà eseguita secondo le regole dell'arte, conformemente alla domanda di costruzione, secondo le direttive del progettista scelto di

comune accordo e tenendo conto delle eventuali indicazioni dell'Ufficio tecnico comunale.

- 11.** La corretta ed integrale esecuzione dell'opera incombe a Giordano Cadei e ai contraenti privati in solido.
- 12.** L'esecuzione dell'opera dovrà avere inizio entro 60 giorni dalla crescita in giudicato del permesso di costruzione, proseguire senza interruzioni e terminare entro 18 mesi dalla stessa data, pena l'esecuzione sostitutiva da parte del Comune a spese di Giordano Cadei e degli altri obbligati in solido.
- 13.** In caso di mancato rispetto di questi termini, rispettivamente qualora la domanda di costruzione non crescesse in giudicato entro il dicembre 2025, oppure in caso di violazioni delle pattuizioni stabilite nel presente accordo, il Comune avrà il diritto di denunciare e quindi dipartirsi dalla presente convenzione, senza oneri a suo carico.
- 14.** Non sono ammesse realizzazioni parziali.
- 15.** Non saranno quindi concesse licenze edilizie sui fondi dei proprietari (i terreni sono citati sulla prima pagina della convenzione) sino a quando la strada non sarà stata integralmente realizzata.
- 16.** Tutti i costi derivanti dall'edificazione dell'opera (area verde compresa); saranno assunti integralmente, in via anticipata e definitiva, da Giordano Cadei, con la responsabilità sussidiaria e solidale delle altre parti private firmatarie del presente accordo.
- 17.** Giordano Cadei si impegna sin d'ora in modo irrevocabile ad astenersi dal richiedere l'iscrizione di ipoteche legali degli artigiani in relazione agli interventi da lui eseguiti. I firmatari privati sono cogaranti di questo impegno nei confronti del Comune.
- 18.** Giordano Cadei si impegna a procedere alla cancellazione, a sue integrali spese, di eventuali ipoteche legali iscritte sulla particella 2192 RFD Stabio da parte di artigiani terzi che partecipano all'esecuzione della strada. Anche tale obbligo è assunto in via sussidiaria e solidale dagli altri firmatari privati del presente accordo.
- 19.** A garanzia della corretta ed integrale esecuzione dell'opera, Giordano Cadei presenterà nei confronti del Comune una garanzia bancaria a prima richiesta di CHF 50'000, pena la nullità della convenzione. La garanzia bancaria verrà restituita una volta che l'opera sarà collaudata dal progettista.
- 20.** Oltre alla fase di esecuzione dell'opera, anche la liquidazione della stessa verrà effettuata sotto la supervisione del professionista scelto di comune accordo. Quest'ultimo dovrà verificare e attestare la realizzazione dell'opera

secondo le regole dell'arte, conformemente ai piani approvati e alla presente convenzione.

- 21.** Ad esecuzione terminata, la strada sarà ceduta gratuitamente al Comune previa autorizzazione del Consiglio comunale, a partire da tale momento Stabio diverrà unico responsabile del controllo e della manutenzione dell'opera.

Il momento del riscatto verrà stabilito liberamente dal Comune, che potrà anche rinunciarvi. Fino a tale momento, il controllo e la manutenzione della strada restano di esclusiva competenza dei proprietari dei sedimi che partecipano alla coattiva particella 2192 RFD.

In caso di riscatto, il Comune si asterrà dall'imporre a tutti i proprietari interessati dall'intervento i contributi di migloria in relazione all'opera eseguita sulla base della presente convenzione.

- 22.** Nell'ipotesi di riscatto dell'opera, verranno perfezionate le pratiche per la cessione al Comune della particella 219 RFD, spese a carico di Giordano Cadei e sussidiariamente in solido dei proprietari privati.
- 23.** Nella misura in cui il calibro della strada oggetto della presente convenzione risultasse inferiore all'asse stradale che caratterizza l'attuale particella 2192 RFD, i costi riferiti all'iscrizione a RF dei necessari scorpori verranno assunti integralmente dai proprietari dei sedimi che partecipano alla coattiva, proporzionalmente alla quota da essi detenuta.
- 24.** La validità della presente convenzione è subordinata alla ratifica da parte del Consiglio comunale (art. 193a LOC).

Letto, approvato e firmato il

In fede

Comune di Stabio

.....

Giordano Cadei

.....

Valli Alessandro

.....

Sironi Anna

.....

Valli Armida

.....

Salvatori Edoardo

.....

Valli Maria-Cristina

.....

Salvatori Luciano

.....

Valli Lorenzo

.....

Brusa Victor

.....



Si tratta di :

- definire un'area di svago che abbia una coerenza di disegno sull'incrocio stradale
- progettare un calibro delle strade da 4.50 m.
- inserire una serie di paletti ogni 20-25 m. ad una distanza di 1.50 m dal bordo strada

Tale miglioramento è inteso per il quartiere e per le nuove edificazioni che verranno al fine di creare una maggiore qualità urbana per gli abitanti ed aumentandone dunque anche l'attrattività, oltre che la sicurezza dei pedoni.

Planidea SA
Ing. Sergio Rovelli

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch