

Bellinzona, 11 febbraio 2015

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 3871
CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA
STRADA DI SERVIZIO VIA ALLE BOLLE TRA VIA
AL MAGLIO E VIA RIPARI TONDI

Commissioni competenti:

- Commissione della Gestione
- Commissione dell'Edilizia

Lodevole Consiglio comunale,
Signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale si propone la concessione di un credito per la realizzazione della nuova strada di servizio situata tra via al Maglio e via Ripari Tondi, ora denominata via alle Bolle, i cui costi sono stati anticipati dai promotori dell'edificazione di quattro palazzine costruite al mappale n. 345 RFD Bellinzona.

Premessa

La realizzazione della nuova strada di servizio via alle Bolle, situata tra via al Maglio e via Ripari Tondi, prevista dal vigente Piano del traffico e situata nel limite nord del comparto di Pratocarasso (v. planimetria allegata al presente Messaggio municipale), è conseguente alla domanda di costruzione inoltrata al Comune da parte della Comunione ereditaria Marco Bonzanigo (in seguito CE), la cui licenza edilizia datata 7 settembre 2012 è stata concessa dal Municipio con Risoluzione municipale n. 790 del 29 agosto 2012.

Il rilascio della citata licenza edilizia inerente all'edificazione di quattro palazzine al mappale n. 345 RFD Bellinzona, di proprietà degli eredi fu Marco Bonzanigo, è stato subordinato alla realizzazione della strada di servizio.

I promotori, rappresentati dalla ditta Edil Studio Motta S.a.g.l. Agno, dal signor Daniele Cattaneo di Cureglia, dalla signora Antonella Cattaneo Graf di Breganzona, come pure dalla CE hanno accettato questo vincolo, anticipando i costi di realizzazione della strada.

Da ultimo in data 19 dicembre 2012 il Comune di Bellinzona ha poi stipulato con i promotori un contratto di diritto pubblico relativo all'anticipo dei costi di urbanizzazione, sulla base degli art. 19 cpv. 3 della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), art. 38 della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst) e art. 47 del relativo regolamento (v. risoluzione municipale n. 1210 del 19 dicembre 2012, con la quale si autorizza anche il Dicastero opere pubbliche e ambiente ad allestire il relativo Messaggio municipale per l'acquisizione della strada – entro due anni dal collaudo – e la ratifica del contratto da parte del Lodevole Consiglio comunale).

Il progetto in breve

La nuova strada di servizio, illuminata da sette candelabri, è lunga ca. 190 ml e presenta una sezione di 4,20m di larghezza. Per quanto concerne le infrastrutture è stato posato un nuovo tratto di canalizzazione costituita da una tubazione in PVC del diametro di 200 mm e relative caditoie, come pure un nuovo tratto di acquedotto comunale e un bauletto portacavi previsto dalle Aziende Municipalizzate di Bellinzona (AMB).

Per quanto riguarda l'illuminazione stradale, è previsto un impianto innovativo e "intelligente" gestito da un sistema radar, che riduce l'intensità di luce quando non vi sono pedoni, ciclisti o veicoli presenti sulla strada. L'impianto garantisce comunque un'illuminazione sufficiente a non destare paure o insicurezza negli abitanti della zona e al contempo permette di risparmiare energia e di conseguenza costi di esercizio.

Credito necessario

Il costo per la realizzazione della nuova strada di servizio ammonta complessivamente a CHF 320'000.00 (IVA compresa).

Come detto in precedenza, trattandosi di un lavoro anticipato ed eseguito dai promotori dell'edificazione delle quattro palazzine, l'importo effettivo di liquidazione verrà versato

sul conto di costruzione separato intestato ai promotori, come previsto dal contratto di diritto pubblico sottoscritto dalle parti.

Gli interessi sul capitale anticipato dai promotori verranno calcolati sulla base del tasso ipotecario di riferimento nei contratti di locazione, a contare dalla data del collaudo fino al giorno di versamento del capitale.

Ricapitolazione dei costi

Il costo preventivato di CHF 320'000.00 è così composto:

1. Opere di soprastruttura	CHF	15'000.00
2. Canalizzazioni e opere di prosciugamento	CHF	35'000.00
3. Opere di pavimentazione	CHF	190'000.00
4. Illuminazione stradale	CHF	16'000.00
5. Spese geometra e prova a futura memoria	CHF	10'000.00
6. Onorario per calcolo e gestione contributi	CHF	7'000.00
7. Tasse varie (iscrizione RC, atti, ecc.)	<u>CHF</u>	<u>2'000.00</u>
TOTALE (IVA 8.0% esclusa)	CHF	275'000.00
IVA (8.0%) + arrotondamento	CHF	25'000.00
8. Espropri	CHF	12'000.00
9. Onorari DOP (direzione lavori – IVA esente)	<u>CHF</u>	<u>8'000.00</u>
TOTALE (IVA e spese incluse).....	CHF	320'000.00

Programma realizzativo

I lavori di costruzione sono iniziati in nel corso del mese di giugno 2014 e si concluderanno nel corso dell'estate 2015.

Sussidi

Non sono previsti sussidiamenti per la realizzazione di quest'opera.

Espropriazioni

A collaudo avvenuto, la superficie della strada di servizio – scorporata dalla particella originale n. 345 RFD Bellinzona) viene ceduta a titolo gratuito al Comune di Bellinzona, ai sensi dell'art. 38.2§ della Legge edilizia, con conseguente trasferimento dei relativi indici agli altri fondi risultanti. Al Comune incomberà la responsabilità del proprietario di un'opera e del proprietario ai sensi degli art. 58 CO rispettivamente 679 CC.

L'indice derivante dalla cessione della strada, quantificato in base al rilievo definitivo del geometra, che non è stato utilizzato per la costruzione dei quattro edifici, verrà trasferito a favore della nuova particella n. 6574 RFD Bellinzona, derivante dal frazionamento del mappale n. 345 RFD Bellinzona con iscrizione nel Registro comunale per il controllo delle quantità edificatorie.

Per quanto concerne la zona di imbocco da via Ripari Tondi, è stato convenuto con il proprietario del mappale n. 6549 RFD Bellinzona, l'acquisto di una superficie di 24 m2 ca. come pure le relative recinzioni, in quanto non era interessato alla cessione gratuita del terreno con il mantenimento dei relativi indici edificatori.

Da ultimo per quanto concerne l'imbocco della strada su via al Maglio, per una superficie di ca. 75 m2 comprensiva di una piazzuola di scambio, questi vengono realizzati su un mappale di proprietà comunale, pertanto non vi sono espropri.

Contributi di miglioria

I contributi di miglioria sono un compenso obbligatorio pagato all'ente pubblico in occasione dell'esecuzione di un'opera o di un'attività di interesse pubblico che genera vantaggi economici particolari a favore di una determinata cerchia di persone. Si tratta di regola di un contributo unico. E' calcolato secondo la spesa da coprire e messo a carico di coloro che traggono vantaggio in una proporzione corrispondente all'importanza economica risentita.

In generale danno luogo a contributi di miglioria le opere nuove, il miglioramento e l'ampliamento sostanziale di un'opera esistente, come anche, a seconda dei casi, il ripristino di un'opera distrutta da eventi naturali che può essere catalogato come nuova opera, specialmente qualora i costi non fossero coperti da una tassa d'uso.

In data 4 dicembre 2012 la Commissione dei contributi di miglioria (CCM) ha redatto il suo rapporto, approvato successivamente dal Municipio, con il quale - date le premesse di cui sopra – si conferma l'obbligo di prelievo del contributo di miglioria, quale urbanizzazione d'interesse particolare, dunque con una quota di prelievo dei contributi di ca. CHF 196'000.00, pari al 70% della spesa determinante preventivata in CHF 280'000.00 (importo totale escluso i costi relativi alle opere di canalizzazione).

Riferimento al Preventivo 2015

Il contributo figura nel Preventivo 2015 del Comune "Conto degli investimenti" – voce di spesa "Acquisto strada pedonale via al Maglio – via Ripari Tondi" con l'importo di CHF 300'000.00.

Incidenza sulla gestione corrente

L'investimento in oggetto prevede una spesa lorda di CHF 320'000.00, che contabilmente sarà iscritta nel 2015, la stessa va però suddivisa, per rispettare i dettami della LOC, in:

- CHF 280'000.00 di spese per opere del genio civile, da cui dedurre CHF 196'000.00 di contributi di miglioria. La spesa netta è quindi di 84'000.00 ca. Il residuo a carico del Comune risulta dunque di poca rilevanza per rapporto al bilancio e a norma di legge (art. 164b LOC) non vi è la necessità di indicare l'incidenza dell'investimento sulla gestione corrente. Per trasparenza, si vuole comunque proporre il calcolo dell'impatto sulla gestione corrente, partendo da questi elementi di base: tasso di interesse medio del 2.5%, tasso d'ammortamento pari al 10% della sostanza residua e emissione dei contributi di miglioria nel 2016 (dal profilo contabile, l'intero importo viene contabilizzato nell'anno di emissione, indipendentemente dalla scelta del singolo debitore di sal-

dare il dovuto in una tranche unica o in rate annuali). Sulla base di tali elementi, emerge che l'onere medio annuo nei primi 10 anni risulta di CHF 7'150.00 ca., per un totale di CHF 71'500.00

- CHF 40'000.- di spese per opere di canalizzazioni, che per legge vanno ammortizzati con un tasso minimo del 2.5%, sino ad un massimo del 3.5% (art. 13 del Regolamento sulla gestione finanziaria e contabilità dei Comuni). L'opera in oggetto, considerato il tasso d'ammortamento minimo del 2.5% genera un onere medio annuo nei primi 20 anni di CHF 1'600.00 ca., per un totale di CHF 32'000.00

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento al MMN 3850 "Bilancio Preventivo 2015" (voce di spesa "Acquisto strada pedonale via al Maglio – via Ripari Tondi": CHF 300'000.00), codesto lodevole Consiglio comunale è invitato a voler

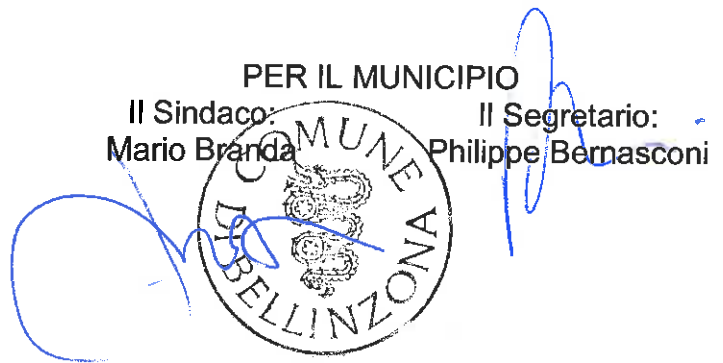
risolvere:

- “ 1. È ratificato il contratto 19 dicembre 2012 di diritto pubblico per l'anticipo dei costi di urbanizzazione concernenti la realizzazione della nuova strada di servizio via alle Bolle situata tra via al Maglio e via Ripari Tondi.
2. È concesso al Municipio un credito di CHF 320'000.00 quale contributo a favore dei promotori rappresentati dalla ditta Edil Studio Motta S.a.g.l. Agno, dal signor Daniele Cattaneo di Cureglia, dalla signora Antonella Cattaneo Graf di Breganzona, come pure dalla CE Marco Bonzanigo, per i costi da loro anticipati relativi alla realizzazione della nuova strada di servizio, da addebitare al Conto degli investimenti del Comune.
- 3 Il Municipio è autorizzato, conformemente al rapporto del 11 gennaio 2012 della preposta commissione di cui si è fatto cenno nei considerandi, a prelevare i contributi di miglioria nella misura di ca. CHF 196'000.00, corrispondenti al 70 % della "spesa determinante" definita in CHF 280'000.00.

- 4 Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro un anno dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione. “

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco: Mario Branda Il Segretario: Philippe Bernasconi



Allegato: planimetria

Municipio della Città di Bellinzona

SITUAZIONE 1:1000

 Nuova strada di servizio denominata **Via alle Bolle**



Contratto di diritto pubblico per anticipo dei costi di urbanizzazione

tra

il Comune di Bellinzona, Piazza Nosetto, 6500 Bellinzona, rappresentata dal Municipio,

da una parte,

e

la ditta **Edil Studio Motta S.a.g.l.** (N. d'ordine CH-514.4.025.188-0), Viale Filippo Reina 3, 6982 Agno, rappresentata da Giovanni Motta, socio e gerente,

Daniele Cattaneo, Cureglia, e **Antonella Cattaneo Graf**, Breganzona,

Lia Stoll Bonzanigo, Magadino, **Dr. Luca Bonzanigo**, Claro, e **Maria Teresa Bonzanigo Gargiulo Larrosa**, Magadino, componenti la CE Marco Bonzanigo,
dall'altra parte,

Premesso:

che con risoluzione del 29 agosto 2012 e licenza edilizia del 7 settembre 2012 (incarto 12-0088), il Municipio di Bellinzona ha rilasciato la licenza edilizia per l'edificazione di quattro palazzine sulla particella n. 345 RFD del Comune di Bellinzona di proprietà degli eredi fu Marco Bonzanigo;

che il rilascio della licenza è stato subordinato alla realizzazione della strada di servizio prevista dal piano del traffico ("*Via al Maglio*"- *via Ripari Tondi*), la cui attuazione è programmata dopo il 2013;

che i promotori: Edil Studio Motta S.a.g.l, Daniele Cattaneo e Antonella Cattaneo Graf e CE fu Marco Bonzanigo: Luca, Lia e Maria Bonzanigo intendono dar seguito a questa condizione, anticipando i costi di realizzazione;

tutto ciò premesso e considerato, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti come sopra costituite convergono e stipulano quanto segue:

Basi legali

Il presente contratto di diritto pubblico è retto dagli art. 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. Inoltre, a titolo di diritto pubblico suppletivo, valgono le norme del Codice delle obbligazioni.

1. Obblighi dei promotori

La Edil Studio Motta S.a.g.l. , Daniele Cattaneo, Antonella Cattaneo Graf, Lia Stoll Bonzanigo, Dr. Luca Bonzanigo e Maria Teresa Bonzanigo Gargiulo Larosa si impegnano a realizzare, anticipando i relativi costi, la strada di servizio sulla base del preventivo allestito dalla ditta Saisa S.A., verificato dal Dicastero opere pubbliche (allegato A parte integrante e costituiva del presente contratto), e sulla base delle direttive e istruzioni dell'Ufficio tecnico comunale e degli altri Uffici interessati alla realizzazione della strada.

Gli stessi autorizzano il Comune e le AMB a procedere alla posa di infrastrutture pubbliche all'interno del sedime stradale, concordando con esse il programma dei lavori.

2. Obblighi dell'Ente pubblico

Entro 2 anni dal collaudo della strada, che dovrà avvenire in comune e giusta le norme SIA 118, la Città di Bellinzona verserà sul conto di costruzione separato, intestato ai promotori:

- a) il capitale anticipato sulla base della liquidazione concordata con il DOP;
- b) gli interessi sul capitale anticipato calcolati sulla base del tasso ipotecario di riferimento nei contratti di locazione (<http://www.bwo.admin.ch>) dalla data del collaudo sino al giorno di versamento del capitale.

3. Contributi di miglioria

I contributi di miglioria, a carico dei proprietari pro tempore delle particelle risultanti dal frazionamento, saranno prelevati dalla Città di Bellinzona sulla base della quota stabilita dal Consiglio comunale e del piano del perimetro.

4. Proprietà della strada di servizio

A collaudo avvenuto, la superficie della strada (scorporata dalla particella originale n. 345 RFD del Comune di Bellinzona come da piano di mutazione 23877 del 12 ottobre 2012) viene ceduta a titolo gratuito al Comune di Bellinzona, ai sensi dell'art. 38.2 § della Legge edilizia con conseguente trasferimento dei relativi indici agli altri fondi risultanti, al quale incomberà la responsabilità del pro-

prietario di un'opera e del proprietario giusta gli art. 58 CO rispettivamente 679 CC.

L'indice derivante dalla cessione della strada che non viene utilizzato per la costruzione dei quattro edifici, da quantificare in base al rilievo definitivo del geometra, verrà trasferito a favore della nuova particella no. 6574 RFD Bellinzona, derivante dal frazionamento del mappale no. 345 RFD Bellinzona, con iscrizione nel registro comunale per il controllo delle quantità edificatorie.

5. Riserva dell'approvazione da parte del Consiglio comunale

La validità della presente convenzione è subordinata alla ratifica da parte del Consiglio comunale che dovrà contestualmente approvare anche il credito (spesa di investimento ai sensi dell'art. 13 cpv. 1 lett. e della LOC) necessario alla realizzazione della strada.

Nel caso in cui il Consiglio comunale non dovesse ratificare la convenzione e la spesa di investimento, il presente contratto decadrà e le parti si impegnano sin d'ora ad avviare in buona fede trattative per trovare una soluzione concordata.

6. Attuazione della condizione

Le parti si danno reciprocamente atto che con la realizzazione della strada è adempiuta la condizione contenuta nella licenza edilizia 7 settembre 2012. Con la firma del presente contratto è autorizzato l'inizio dei lavori previsti dalla stessa licenza edilizia.

7. Modifiche

Qualsiasi modifica del presente contratto richiede per la sua validità la forma scritta.

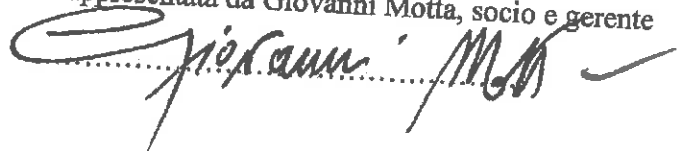
8. Numero esemplari

La presente convenzione è stata sottoscritta in 7 esemplari, uno per ogni parte.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco: Mario Branda
Il Segretario: Loris Zanni



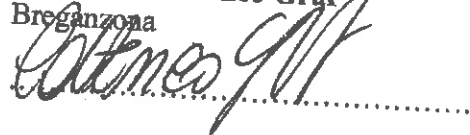
la ditta **Edil Studio Motta S.a.g.l.**
(N. d'ordine CH-614.4.026.186-0),
Viale Filippo Reina 3, 6982 Agno
rappresentata da Giovanni Motta, socio e gerente



Daniele Cattaneo
Cureghia

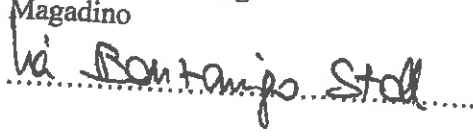


Antonella Cattaneo Graf
Breganzona

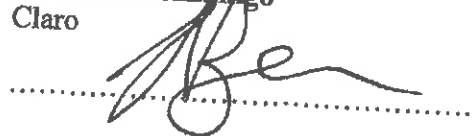


componenti la CE Marco Bonzanigo:

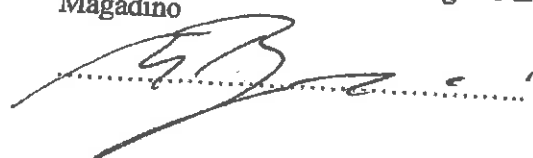
Lia Stoll Bonzanigo
Magadino



Dr. Luca Bonzanigo
Claro



Maria Teresa Bonzanigo Gargiulo Larrosa
Magadino



- Allegato A: preventivo allestito dalla ditta Saisa SA
- Allegato B: estratto piano di traffico
- Allegato C: piano di mutazione indicativo (in attesa d'iscrizione)