

## COMUNE DI MONTECENERI

Messaggio Municipale No. 224

Risoluzione municipale No. 479

20 luglio 2020



---

### **Convenzione Comune di Monteceneri – City Carburoil SA, nell’ambito della demolizione dei depositi di idrocarburi a Bironico e a Rivera con conseguente risanamento del suolo e riqualifica pianificatoria e richiesta di un credito per gli studi pianificatori di CHF 67’420.20**

---

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

il Municipio vi sottopone il presente messaggio municipale per l’approvazione della Convenzione con la ditta City Carburoil SA di Monteceneri, nell’ambito dei progetti inerenti la demolizione dei depositi di idrocarburi ubicati sui territori dei quartieri di Bironico e di Rivera, nei comparti in seguito descritti, con conseguente risanamento del suolo e riqualifica pianificatoria.

#### **PREMESSA**

City Carburoil ha raggiunto un accordo con Carburra, l’organizzazione svizzera di scorte obbligatorie di prodotti petroliferi, che le permette di demolire completamente i depositi di idrocarburi a Bironico e a Rivera e procedere al risanamento del suolo. È quindi sua intenzione di riqualificare queste aree, attualmente assegnate alla zona fabbricabile, di circa 16’000 mq, rispettivamente di circa 53’000 mq. In merito, City Carburoil Sa ha sottoposto al Municipio di Monteceneri una proposta di pianificazione concernente il settore di Bironico il 23 aprile 2018 e un’analoga proposta concernente il settore di Rivera il 6 settembre 2018.

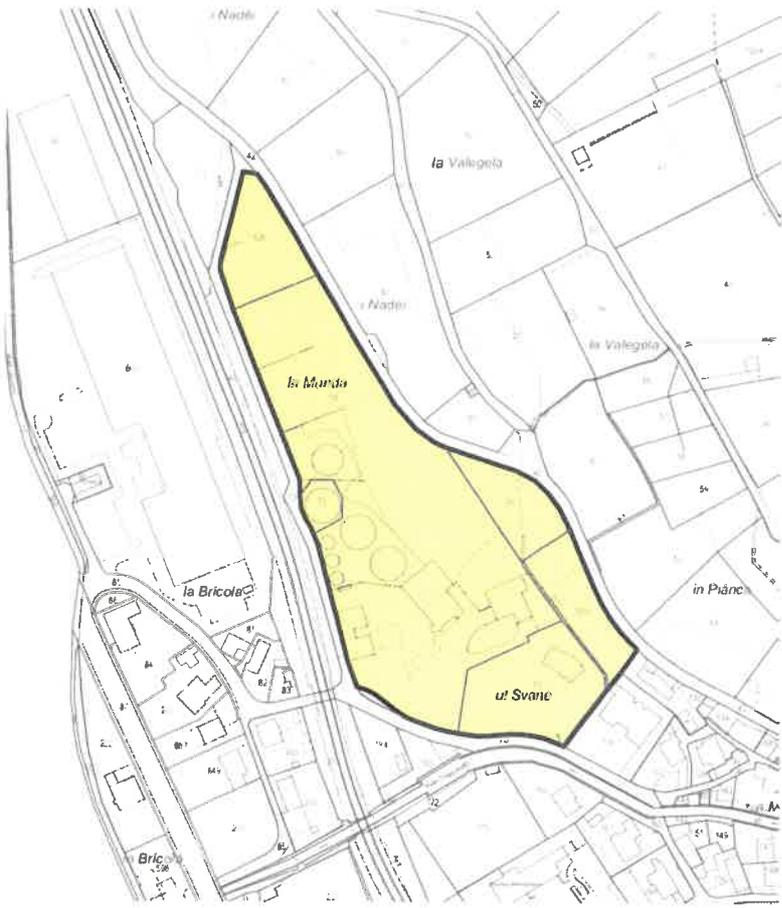
Il Municipio si è prontamente chinato sul tema e, con lettera 20 settembre 2018, ha comunicato alla proprietaria:

- di condividere la proposta di demolizione dei depositi in oggetto. La realizzazione di questi interventi avrebbe infatti contribuito, già da sola, a migliorare in misura significativa la qualità di vita e l’ambiente (in tal senso) delle località interessate;
- di poter riproporre il mantenimento delle aree interessate nella zona fabbricabile anche dopo la demolizione dei manufatti. Una determinazione circa la funzione precisa delle zone di utilizzazione che avrebbero potuto essere pianificate nei rispettivi comparti, oltre che l’entità dello sfruttamento ammissibile nelle stesse appariva, ovviamente, prematura a quella data. Una decisione in merito avrebbe dovuto, in primo luogo, soddisfare l’interesse pubblico, che ogni ente statale è tenuto a perseguire (art. 5 cpv. 2 Cost.); il Municipio si è tuttavia impegnato a non trascurare, nello stesso tempo, ad assicurare in questo processo una conveniente presa in considerazione delle intenzioni espresse dalla proprietaria. In linea generale, l’orientamento a quella data del Municipio era di destinare il settore di Bironico in primo luogo, se non esclusivamente, all’abitazione. Inversamente quello di Rivera avrebbe potuto essere consacrato, a parere del Municipio, unicamente al lavoro (esclusa la zona AP-EP);

- di non poter ancora indicare a quello stadio del processo pianificatorio, in quanto prematuro, attraverso quale preciso strumento avrebbe potuto essere approntata l'auspicata riconversione delle funzioni. L'unica certezza consisteva nel fatto che si sarebbe resa necessaria una variante del locale piano regolatore (così come anche lo stanziamento dei crediti necessari per il suo allestimento), la cui adozione spettava indelegabilmente al legislativo comunale (art. 27 cpv. 1 LST); la decisione di quest'ultimo abbisognava inoltre dell'approvazione del Consiglio di Stato per poter entrare in vigore (art. 29 cpv. 1, 31 cpv. 1 LST). In ambito pianificatorio il Municipio si limita infatti a sottoporre le proposte di deliberazione al Legislativo (art. 25 seg. LST); al di là delle competenze assegnate dalla legge ai vari organi, il Municipio ha anche riservato il rispetto della legislazione di ordine superiore (federale e cantonale) pertinente; non solo quindi quella di ordine pianificatorio, ma anche, segnatamente, quella ambientale, forestale, di protezione delle acque e dai pericoli naturali, della natura e del paesaggio, ecc.;
- di richiedere infine, sotto l'aspetto finanziario, che l'integralità dei costi della pianificazione fosse assunta dalla City Carburoil SA; impegno che l'amministratore delegato della stessa aveva già assicurato verbalmente per quanto concerneva il deposito di Bironico. Quest'obbligo, a valere per entrambi i depositi (Bironico e Rivera), avrebbe dovuto essere formalizzato in prosieguo, al momento in cui sarebbero stati avviati gli studi necessari.

# COMPARTI INTERESSATI DALLO STUDIO

## A) Comparto serbatoi idrocarburi di Bironico



## B) Comparto serbatoi idrocarburi di Rivera



## **INTERESSI PUBBLICI CHE IL MUNICIPIO INTENDE PERSEGUIRE**

A Bironico, attualmente il comparto è retto dalle seguenti disposizioni:

- per la maggior parte, vige una zona mista, con i.s. molto basso, pari a 0.2.

A Rivera, attualmente il comparto è retto dalle seguenti disposizioni:

- zona per deposito idrocarburi.

Accertato il fatto che la City Carburoil SA, proprietaria dei fondi no. 426, 74 e 75 RFD Monteceneri/sezione Bironico e dei fondi no. 783 e 2171 RFD Monteceneri/sezione Rivera, ha manifestato l'interesse di smantellare gli attuali depositi di idrocarburi (ne ha già smantellati nel comparto di Bironico) in accordo con Carbura, organo competente incaricato dall'Ufficio federale per l'approvvigionamento economico del paese (Ufae), ha chiesto che poi i comparti possano divenire edificabili per destinazioni diverse (lavorative e, a Bironico, anche residenziali).

Da parte del Municipio, vi è l'interesse a fissare a PR una nuova destinazione, una volta smantellati i depositi. Ci si è quindi dichiarati disposti a studiare una nuova destinazione, ovviamente, nel rispetto del quadro legale superiore. Va da sé che, infine, l'esito di tutta l'operazione dipenderà da quanto vorranno decidere Consiglio Comunale e Consiglio di Stato, chiamati per legge ad esprimersi sulle proposte di modifica di PR.

La situazione presenta infatti molte variabili ed incognite -di contenuto, ambientali, giuridiche, ecc.- che dipendono anche dall'esito dell'esame preliminare e della consultazione pubblica.

Per il momento, si è potuto definire quale sia il margine di manovra permesso dal Piano direttore per la modifica dell'ordinamento pianificatorio, in termini di nuovi posti di lavoro e di nuovi abitanti. Margine di manovra che andrà utilizzato proporzionalmente alla possibilità di perseguire una serie di interessi pubblici quali ad esempio:

- promuovere lo smantellamento di elementi deturpanti, ottemperando l'art. 102 e ss della Legge sullo sviluppo territoriale e art. 101 e ss del RLst;
- promuovere un inserimento territoriale di qualità;
- promuovere l'uso parsimonioso del territorio, contemplando l'aumento delle superfici naturali;
- promuovere il miglioramento degli aspetti naturalistici e gli spazi da adibire alla cittadinanza;
- garantire la tutela delle componenti ambientali, rispettivamente delle leggi e ordinanze di ordine superiore;

e, tutto questo, nel rispetto degli indici di costruzione globali a disposizione del comprensorio del nostro Comune, in ossequio ai disposti contenuti nella LST.

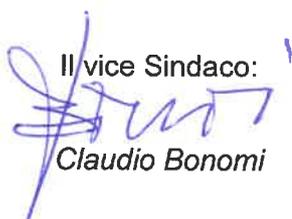
Atteso che tali studi e lavori di progettazione siano frattanto iniziati, con il dovuto coinvolgimento della proprietaria, si rende quindi necessario perfezionare l'accordo in merito al finanziamento del processo pianificatorio, per tramite dell'allegata convenzione e relativo accordo operativo.

Tutto ciò premesso, a disposizione per ogni altra informazione, si chiede di voler

**d e l i b e r a r e :**

1. È approvata la Convenzione firmata dal Municipio in data 10 marzo 2020 tra il Comune di Monteceneri e la City Carburoil SA, Monteceneri, nell'ambito del progetto della demolizione dei depositi di idrocarburi ubicati sui territori dei quartieri di Bironico e Rivera, per il risanamento del suolo e la riqualifica pianificatoria (allegata).
2. È approvato il relativo Accordo operativo firmato dal Municipio in data 10 marzo 2020 (allegato).
3. È concesso un credito di CHF 67'420.20 per l'allestimento delle varianti pianificatorie concernenti i comparti della sezione di Bironico e di Rivera descritti al capitolo "Comparti interessati dallo studio" del presente messaggio, nei termini previsti nel documento della pianificazione temporale elaborato da Planidea SA, Canobbio in data 12 febbraio 2020 (allegato).

**PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI**

Il vice Sindaco:  
  
Claudio Bonomi



Il Segretario:  
  
Tiziano Ferracin

Commissioni incaricate dell'esame: Gestione, Petizioni, Pianificazione

Allegati: Convenzione e Accordo operativo

## C O N V E N Z I O N E

Tra il

**Comune di Monteceneri**, 6802 Rivera  
rappresentato dal suo Municipio

da una parte,

e

**City Carbuoroil SA**, Monteceneri  
rappresentata dalla Presidente del Consiglio di amministrazione, Lorenza Colombo  
Cattaneo, e dal responsabile finanze, Luca Giampiero

dall'altra parte,

Premesso che:

a)

City Carbuoroil SA ha raggiunto un accordo con Carbura, l'organizzazione svizzera di scorte obbligatorie di prodotti petroliferi, che le permette di demolire completamente i depositi di idrocarburi a Bironico e a Rivera e procedere al risanamento del suolo. È quindi sua intenzione di riqualificare queste aree, attualmente assegnate alla zona fabbricabile, di circa 16'000 mq, rispettivamente di circa 53'000 mq. In merito, City Carbuoroil SA ha sottoposto al Municipio di Monteceneri una proposta di pianificazione (piano di quartiere) concernente il settore di Bironico il 23 aprile 2018 e un'analoga proposta concernente il settore di Rivera il 6 settembre 2018.

b)

Il Municipio si è prontamente chinato sul tema e, con lettera 20 settembre 2018, ha comunicato alla proprietaria:

- di condividere la proposta di demolizione dei depositi in oggetto. La realizzazione di questi interventi avrebbe infatti contribuito, già da sola, a migliorare in misura significativa la qualità di vita e l'ambiente (in senso lato) delle località interessate;
- di poter riproporre il mantenimento delle aree interessate nella zona fabbricabile anche dopo la demolizione dei manufatti. Una determinazione circa la funzione precisa delle zone di utilizzazione che avrebbero potuto essere pianificate nei rispettivi comparti, oltre che l'entità dello sfruttamento ammissibile nelle stesse appariva, ovviamente, prematura a quella data. Una decisione in merito avrebbe dovuto, in primo luogo, soddisfare l'interesse pubblico, che ogni ente statale è tenuto a perseguire (art. 5 cpv. 2 Cost.); il Municipio ha tuttavia promesso di non trascurare, nello stesso tempo, di assicurare in questo processo una conveniente presa in considerazione di quello della proprietaria. In linea generale, l'orientamento a quella data del Municipio era di destinare il settore di Bironico in primo luogo, se non esclusivamente, all'abitazione. Inversamente quello di

Rivera avrebbe potuto essere consacrato, a parere del Municipio, unicamente al lavoro (esclusa la zona AP-EP);

- di non poter ancora indicare a quello stadio del processo pianificatorio, in quanto prematuro, attraverso quale preciso strumento avrebbe potuto essere approntata l'auspicata riconversione delle funzioni. L'unica certezza consisteva nel fatto che si sarebbe resa necessaria una variante del locale piano regolatore (così come anche lo stanziamento dei crediti necessari per il suo allestimento), la cui adozione spettava indelegabilmente al legislativo comunale (art. 27 cpv. 1 LST); la decisione di quest'ultimo abbisognava inoltre dell'approvazione del Consiglio di Stato per poter entrare in vigore (art. 29 cpv. 1, 31 cpv. 1 LST). In ambito pianificatorio il Municipio si limita infatti a sottoporre le proposte di deliberazione al Legislativo (art. 25 seg. LST); al di là delle competenze assegnate dalla legge ai vari organi, il Municipio ha anche riservato il rispetto della legislazione di ordine superiore (federale e cantonale) pertinente; non solo quindi quella di ordine pianificatorio, ma anche, segnatamente, quella ambientale, forestale, di protezione delle acque e dai pericoli naturali, della natura e del paesaggio;
- di richiedere infine, sotto l'aspetto finanziario, che l'integralità dei costi della pianificazione fosse assunta dalla City Carbueroil SA; impegno che l'amministratore delegato della stessa aveva già assicurato verbalmente per quanto concerneva il deposito di Bironico. Quest'obbligo, a valere per entrambi i depositi, avrebbe dovuto essere formalizzato in prosieguo, al momento in cui sarebbero stati avviati gli studi necessari;

c)

Dal canto suo City Carbueroil SA ha informato il Municipio in merito al fatto che l'accordo con Carbura è vincolato al rispetto di tempistiche estremamente stringenti, che le impongono di portare avanti i lavori di progettazione parallelamente all'elaborazione delle proposte pianificatorie da parte del Comune.

atteso come tali studi e lavori di progettazione siano frattanto iniziati, con il dovuto coinvolgimento della proprietaria, si rende necessario perfezionare l'accordo in merito al finanziamento del processo pianificatorio

Tutto ciò premesso,

**si conviene:**

1.

Le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante della presente convenzione.

2.

Il Municipio si impegna a coinvolgere adeguatamente la City Carbueroil SA nel processo pianificatorio di cui alle premesse, secondo modalità che verranno concordate direttamente tra le parti, nel rispetto della legislazione pertinente.

3.

La City Carburoil SA si impegna a sua volta a rimborsare al comune di Monteceneri tutti i costi che quest'ultimo dovrà affrontare per la pianificazione della riqualifica delle aree di cui alle premesse. I costi comprendono in particolare gli onorari e le spese del pianificatore, di eventuali specialisti e del consulente giuridico (limitatamente alle questioni direttamente riconducibili all'elaborazione delle proposte pianificatorie per i due comparti) scelti dal comune.

I pagamenti dovranno avere luogo entro 30 giorni dalla presentazione delle domande di rimborso. Le domande di rimborso verranno presentate a scadenze regolari, indicativamente ogni 3 mesi, e riguarderanno tutti i versamenti effettuati dal comune sino a quella data sia sotto forma di acconto che di saldo di fatture.

Ad ogni richiesta di rimborso devono essere allegati i documenti che giustificano la pretesa.

Il comune si impegna inoltre a mettere a disposizione di City Carburoil SA i preventivi dei costi del pianificatore e di eventuali specialisti, con valore orientativo ma con l'impegno di informare tempestivamente la controparte in merito ad eventuali superamenti.

**4.**

Gli importi versati a titolo di rimborso dei costi della pianificazione a tenore del patto 3 (costi, in particolare, del pianificatore, di eventuali specialisti e del consulente giuridico) non potranno essere computati quali acconti nel calcolo del contributo di plusvalore che la City Carburoil SA sarà chiamata a versare a norma degli art. 92 segg. LST. Quest'ultimo sarà definito, separatamente, secondo le prescrizioni di legge.

Tali importi non dovranno inoltre essere restituiti qualora uno o entrambi i processi pianificatori di riqualifica delle aree interessate dovessero essere interrotti o abbandonati per motivi pertinenti, oppure se le relative varianti di piano regolatore proposte dal Municipio non dovessero essere adottate dal Consiglio comunale o approvate dal Consiglio di Stato o dovessero essere annullate dalle Autorità di ricorso.

**5.**

La validità della presente convenzione è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio comunale (art. 76 LST, 193a LOC). La convenzione è tuttavia provvisoriamente esecutiva già al momento della sua sottoscrizione.

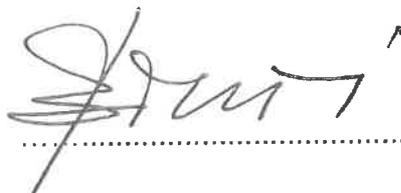
**6.**

La presente convenzione è stesa in due esemplari originali, uno per ciascuna parte.

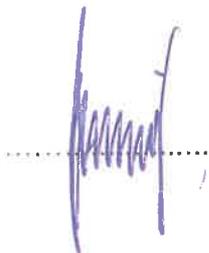
Luogo e data: Bismillo, 10/03/2020

Per il Comune:

il ViceSindaco  
Claudio Bonomi



il Segretario  
Tiziano Ferracin



Luogo e data: Rivera, 28.02.2020

City Carburoil SA

la Presidente del Consiglio di amministrazione  
Lorenza Colombo Cattaneo



il responsabile finanze  
Luca Giampiero



## A C C O R D O   O P E R A T I V O

Tra il

**Comune di Monteceneri, 6802 Rivera**  
rappresentato dal suo Municipio

da una parte,

e

**City Carburol SA, Monteceneri**  
rappresentata dalla Presidente del Consiglio di amministrazione, Lorenza Colombo Cattaneo, e dal responsabile finanze, Luca Giampiero

dall'altra parte,

Premesso che:

a)

City Carburol SA ha raggiunto un accordo con Carbura, l'organizzazione svizzera di scorte obbligatorie di prodotti petroliferi, che le permette di demolire completamente i depositi di idrocarburi a Bironico e a Rivera e procedere al risanamento del suolo. È quindi sua intenzione di riqualificare queste aree, attualmente assegnate alla zona fabbricabile, di circa 16'000 mq, rispettivamente di circa 53'000 mq. In merito, City Carburol SA ha sottoposto al Municipio di Monteceneri una proposta di pianificazione (piano di quartiere) concernente il settore di Bironico il 23 aprile 2018 e un'analoga proposta concernente il settore di Rivera il 6 settembre 2018;

b)

Il Municipio si è chinato sul tema ed ha comunicato alla proprietaria di condividere di principio la proposta di demolizione dei depositi in oggetto e, pur non potendo prendere posizione in maniera vincolante, di poter ritenere proponibile il mantenimento delle aree interessate nella zona fabbricabile anche dopo la demolizione dei manufatti. In linea generale, l'orientamento dell'esecutivo comunale è quello di preconizzare di destinare il settore di Bironico in primo luogo, all'abitazione, rispettivamente ad accogliere attività lavorative non moleste, mentre quello di Rivera potrebbe essere consacrato, sempre a mente dell'esecutivo comunale, unicamente al lavoro (esclusa la zona AP-EP);

c)

Il Municipio ha in ogni caso chiaramente indicato la necessità di procedere all'elaborazione di una variante del locale piano regolatore (così come anche lo stanziamento dei crediti necessari per il suo allestimento), la cui adozione è di competenza del legislativo comunale (art. 27 cpv. 1 LST), con l'ulteriore necessità di ottenere anche l'approvazione del Consiglio di Stato per la sua entrata in vigore (art. 29 cpv. 1, 31 cpv. 1 LST).

d)



Il Municipio ha poi ritenuto, sotto l'aspetto finanziario, di richiedere alla parte privata di farsi carico dell'integralità dei costi della pianificazione. Impegno che è stato formalizzato attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione, che si dà qui per integralmente richiamata.

e)

A fronte delle tempistiche serrate e vincolanti imposte alla parte privata da Carbura, per poter accedere a degli importanti sussidi per la dismissione dei depositi e a fronte della necessità di permettere alla parte privata di portare avanti i lavori di progettazione parallelamente all'elaborazione delle varianti pianificatorie da parte del pianificatore incaricato dal Comune, le parti ritengono opportuno disciplinare le modalità operative ed il coordinamento delle attività di loro competenza.

Tutto ciò premesso, richiamato quanto disposto al punto 2 della convenzione sottoscritta dalle parti in data odierna,

**si conviene:**

1.

Le premesse di cui sopra, costituiscono parte integrante del presente accordo operativo.

2.

Il Municipio e la parte privata si impegnano reciprocamente a portare avanti l'elaborazione delle varianti pianificatorie e la progettazione privata nel rispetto delle tempistiche stabilite nella pianificazione temporale di cui all'Allegato, nella versione allestita il 12.02.2020 da Planidea SA.

3.

A livello operativo le parti confermano di voler demandare la coordinazione dei lavori al gruppo di lavoro composto, per il Municipio, dal pianificatore e dal consulente legale del Comune e, per la parte privata, dai progettisti e dal proprio consulente legale.

4.

Il gruppo di lavoro, a cui è demandato il compito di assicurare il regolare flusso delle informazioni e la coordinazione della progettazione privata con l'avanzamento dei lavori di elaborazione delle proposte pianificatorie, si riunisce autonomamente, anche in composizione ridotta, per coordinare le attività di rispettiva competenza ma, in ogni caso, in occasione delle riunioni appositamente previste dalla pianificazione temporale per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori. Al gruppo di lavoro non spettano competenze decisionali.

5.

Le parti si impegnano ad informare ed istruire i rispettivi rappresentanti nel gruppo di lavoro in merito a quanto stabilito nell'ambito del presente accordo e si impegnano altresì ad informarsi reciprocamente in maniera tempestiva nel caso in cui dovessero sopraggiungere difficoltà o imprevisti suscettibili di poter comportare dei ritardi per rapporto alla pianificazione temporale dei cui all'Allegato.

6.

Nella denegata ipotesi in cui si dovessero constatare, per rapporto alla pianificazione temporale di cui all'Allegato, dei ritardi nell'avanzamento dei lavori, i membri del gruppo di lavoro sono incaricati (i) di informare immediatamente le parti e (ii) di porre in essere tutte le misure e tutti gli accorgimenti necessari al fine di recuperare il ritardo accumulato.

7.

Il presente accordo operativo, redatto in due esemplari originali, uno per ciascuna parte, entra in vigore al momento della sua sottoscrizione.

Luogo e data: Biancobe 10/03/2020

Per il Comune:

il ViceSindaco  
Claudio Bonomi



il Segretario  
Tiziano Ferracin



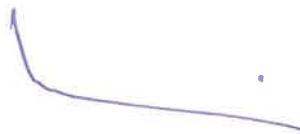
Luogo e data: Novara, 28.2.2020

City Carbuoroil SA

la Presidente del Consiglio di amministrazione  
Lorenza Colombo Cattaneo



il responsabile finanze  
Luca Giampiero



Allegato: Tabella di avanzamento dei lavori di pianificazione, versione allestita il 12.02.2020 da Planidea SA