

COMUNE DI MONTECENERI

Messaggio municipale No. 239

Risoluzione municipale No. 854

02 novembre 2020

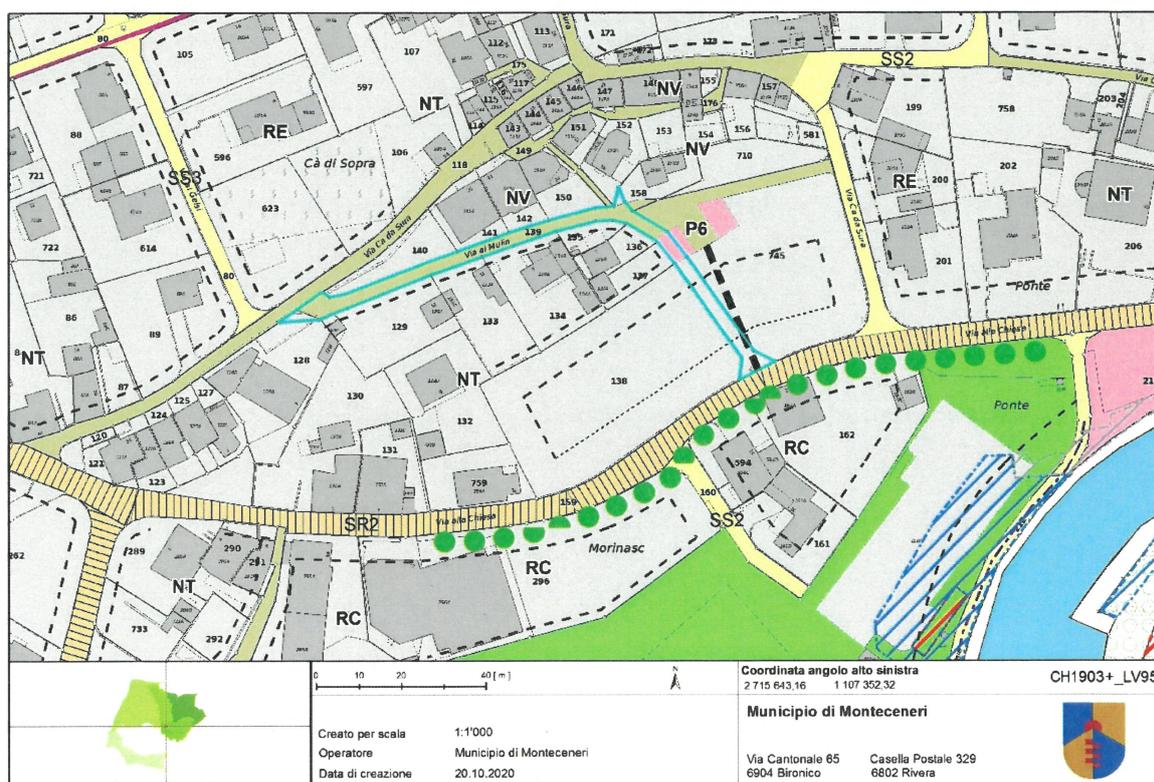


Richiesta d'approvazione del progetto stradale, del relativo credito, e della convenzione Comune di Monteceneri – proprietari delle particelle 138 e 745 RFD Monteceneri / Camignolo, per la realizzazione di una nuova strada comunale (parziale in via al Mulin, in sostituzione di un tratto stradale esistente), per la formazione di sei (6) posteggi pubblici, per l'istituzione di un diritto di passo comunale, incluse le necessarie infrastrutture sotterranee e esterne

Onorevole Consiglio comunale,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

il comparto di territorio comunale nel quale sono inserite le opere oggetto del presente messaggio è sito nel quartiere di Camignolo, in un'area soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio (da qui **PQO**) secondo quanto stabilito dal Piano Regolatore in vigore e approvato dal Consiglio di Stato (da qui **PR**). Con il presente messaggio è sottoposta la richiesta di approvazione del progetto descritto in oggetto.

La seguente **illustrazione 1** mostra il comparto interessato.



Estratto piano del traffico del **PR** in vigore (scala adattata al documento)
Illustrazione 1

INTRODUZIONE

Come anticipato le proprietà alle particelle **138**, **139** e **745** RFD Monteceneri/Camignolo, interessate dal progetto in oggetto, sono site in un'area soggetta a **PQO** ai sensi del **PR** in vigore. Il presente messaggio municipale è il seguito di un complesso iter edilizio avviato sin dal 2014, del quale non evochiamo lo storico. Basti sapere che con ultima decisione governativa cresciuta in giudicato il Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato si è espresso su un'istanza per la formazione di **PQO** coordinata con una domanda di costruzione ordinaria, e convenzione integrativa Comune-proprietari. In tale sede l'autorità citata ha preavvisato negativamente la concessione delle licenze edilizie concesse dal Municipio agli allora promotori del **PQO** (e comunque dotate di preavviso favorevole del Dipartimento del territorio), principalmente per dei manchi riconducibili alla convenzione di diritto pubblico adottata, e per alcuni adeguamenti tecnici aggiunti. Per tali motivi, verificata la legalità della fattispecie, è indispensabile chiedere al Consiglio comunale l'approvazione di quanto ora proposto.

Il **PR** stabilisce particolari modalità per potere edificare nell'area interessata, vincolando da una parte i proprietari dei mappali **138** e **745** RFD Monteceneri/Camignolo alla presentazione e approvazione di un **PQO**, con successive o contemporanee procedure edilizie. Dall'altra parte il **PQO** descritto è **vincolato** alla sostituzione di un tratto di strada comunale esistente al mappale **139** RFD Monteceneri/Camignolo di proprietà comunale (via al Mulin, tratto interessato), che necessita d'approvazione del Consiglio Comunale. Allo scopo di attuare quanto previsto dal **PR**, ma in particolare di permettere al Comune di realizzare il nuovo tracciato di via al Mulin, i posteggi pubblici e il collegamento pedonale da un canto, e di permettere ai privati di realizzare il **PQO** predisposto sui loro fondi dall'altro, è indispensabile la sottoscrizione di una convenzione fra le parti interessate, a stabilire in particolare la disponibilità d'utilizzo dei fondi, le cessioni derivanti, le necessarie servitù, gli oneri e i costi delle parti, e via dicendo, come sarà poi di seguito esposto.

SITUAZIONE FONDIARIA E ZONE EDIFICABILI DI RIFERIMENTO

Il Comune di Monteceneri è proprietario della particella n. **139** RFD di Monteceneri-Camignolo, utilizzato oggi come strada (via al Mulin), Monia Anselmini Gianni e Mattia Anselmini sono comproprietari, in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno, della particella **138** RFD di Monteceneri-Camignolo, mentre Monia Anselmini Gianni, Mattia Anselmini e Marco Gianni sono comproprietari, in ragione rispettivamente di $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{2}$ e $\frac{1}{4}$ ciascuno, della particella **745** RFD di Monteceneri-Camignolo.

Ai sensi del piano delle zone edificabili del **PR** in vigore i fondi interessati vi sono così inseriti:

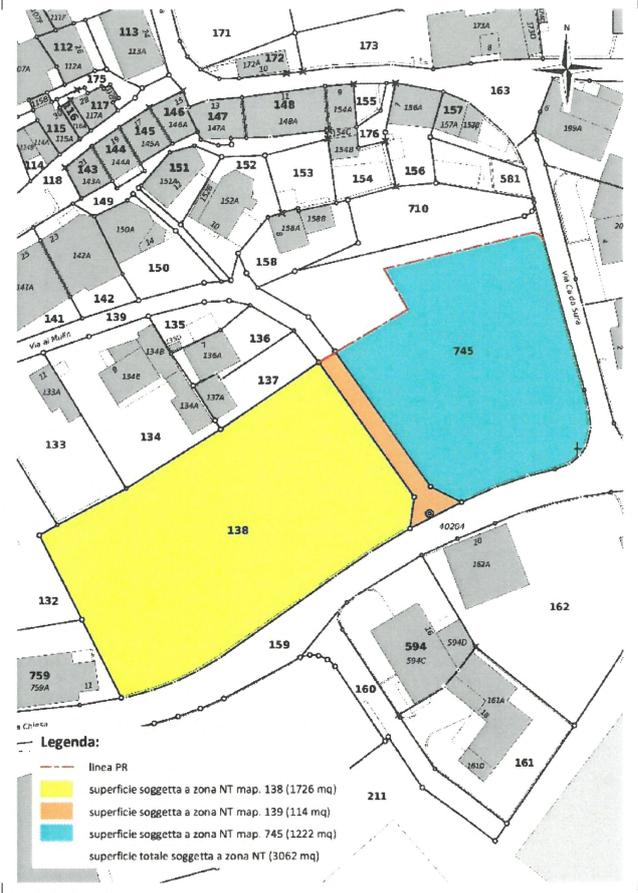
- il mappale **138** RFD Monteceneri/Camignolo, di proprietà privata, si trova interamente in zona edificabile NT nucleo di tamponamento, per una superficie complessiva di 1'726 m²;
- il mappale **139** RFD Monteceneri/Camignolo, di proprietà comunale, si trova parzialmente in zona edificabile NT nucleo di tamponamento, per una superficie di 144 m². La restante superficie è stradale;
- il mappale **745** RFD Monteceneri/Camignolo, di proprietà privata, si trova parzialmente in zona edificabile, per una superficie di 1'222 m². La restante superficie è destinata alla nuova strada comunale sostituyente il tratto stradale esistente in via Mulin, al mappale **139** RFD Monteceneri/Camignolo. La sua superficie è di 292 m², per una superficie complessiva del fondo di 1'514 m².

In merito è di utilità la seguente **illustrazione 2**

Monteceneri Sez. Camignolo

Mappali n° 138 - 139 - 745

Calcolo zona soggetta a nucleo di tamponamento (NT)



Dati di piano regolatore (PR) forniti da studio Planidea SA in data 21.04.2020

LUCCHINI & LIPPUNER
LUCCHINI & LIPPUNER SA
www.lucchini-lippuner.ch
091 970 27 77
info@lucchini-lippuner.ch
ufficio@lucchini-lippuner.ch

Via Luganetto 4
6962 Lugano-Viganello

Via Cantonale
6804 Monteceneri Bironico

Planimetria d'accertamento delle zone edificabili stabilite a PR (scala adattata al documento)
Illustrazione 2

PROGETTO FONDARIO COMUNE – PRIVATI

In ripresa di quanto descritto nell'allegata proposta di convenzione Comune – proprietari, in seguito meglio descritta, il PR di Monteceneri/Camignolo stabilisce:

- l'inserimento delle particelle **138 e 745** RFD Monteceneri/Camignolo, di proprietà privata, nella zona nucleo di tamponamento (NT) e li assoggetta a **PQO**;
- l'inserimento della particella **139** RFD Monteceneri/Camignolo (via al Mulin), di proprietà del comune, tra le strade pedonali, tranne che per quanto concerne il tratto ubicato tra i due fondi privati appena citati, che assegna parimenti alla zona nucleo di tamponamento (NT) e assoggetta parimenti a piano di quartiere obbligatorio;
- la pianificazione lungo il lato nord della particella **745** RFD Monteceneri/Camignolo, in sostituzione di questo tratto, un nuovo tracciato per via al Mulin e un posteggio pubblico con 6 parcheggi;
- l'istituzione, sulle particelle **138, 139 e 745** RFD Monteceneri/Camignolo, di un vincolo di collegamento pedonale/percorso pedonale tra il previsto posteggio pubblico e la via alla Chiesa;

Allo scopo di concretizzare il progetto pianificatorio stabilito dal PR in vigore è stato necessario, dopo avere eseguiti i necessari esami e preavvisi tecnici, allestire un progetto di mutazione fondiaria, come al piano di mutazione n. **4421** allestito dal geometra revisore studio di Ingegneria Lucchini & Lippuner, 6962 Viganello, e come segue all'**illustrazione 3**. Il piano di mutazione n. **4421** è allegato alla convenzione Comune-proprietari, e al presente messaggio.

Piano di mutazione

annesso all'atto di rettifica confini

fra Comune di Monteceneri
e: a) Anselmini Gianni Monia, 1981 1/4
b) Anselmini Mattia, 1979 1/2
c) Gianni Marco, 1978 1/4

STATO PRIMITIVO				NUOVO STATO			
Particella	Superficie	Proprietario		Particella	Superficie	Cottura	Proprietario
N°	mq			N°	mq		
139 NE	4,48	Comune di Monteceneri		139 NE	6,25	sup. riv. duro sup. humosa	Comune di Monteceneri
		Raggruppare sup. NE					Raggruppare sup. NE
745 NE	15,14	a) Anselmini Gianni Monia, 1981 1/4 b) Anselmini Mattia, 1979 1/2 c) Gianni Marco, 1978 1/4		745 NE	13,36	sup. humosa	a) Anselmini Gianni Monia, 1981 1/4 b) Anselmini Mattia, 1979 1/2 c) Gianni Marco, 1978 1/4
		Raggruppare sup. NE					Raggruppare sup. NE
19	62			19	61		

NE: raggruppa le superfici non edificate (superficie a rivestimento duro, humosa, bosco, acque, senza vegetazione, sporgenze di edificio)

N.B.: la superficie a nuovo stato è quella risultante dal calcolo matematico in funzione dell'arrotondamento dei decimali

Menzione: mutazione di progetto con demarcazione differita, a norma degli articoli 13 e 16 OMU e da menzionare a registro fondiario conformemente all'art. 126 ORF

N.B.: il presente Piano di mutazione vale fino al _____

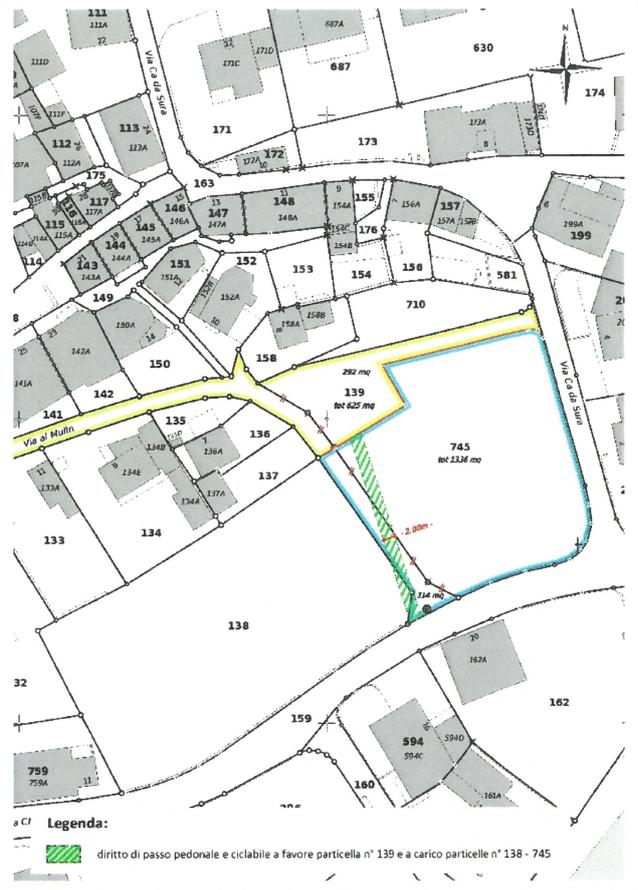
Il geometra revisore: Ing. A. Lucchini

Scala: 1:500

Iscrizione Reg. Fondiario

Incarto nro: 8068

data: Lugano-Viganello.



Piano di mutazione proprietà n. 4421 con indicazione diritto di passo (scala adattata al documento)
Illustrazione 3

In buona sostanza la mutazione porterà ad una nuova configurazione delle proprietà private e pubbliche, assoggettando al mappale 745 RFD Monteceneri/Camignolo 114 m2 di strada comunale in via Mulin (tratto interessato), e sottraendo allo stesso mappale 745 RFD Monteceneri/Camignolo 292 m2 di superficie messa a favore del nuovo mappale 139 RFD Monteceneri/Camignolo, meglio come indicato nella tabella della mutazione n. 4421 (allegata).

CONVENZIONE COMUNE – PRIVATI

Il progetto di mutazione delle proprietà precedentemente descritto, unitamente alla progettazione per la messa a disposizione della nuova strada comunale, dei sei posteggi pubblici, e del diritto di passo pedonale, ha permesso finalmente la concretizzazione dell'allegata convenzione Comune-proprietari sottoscritta dalle parti interessate il 29 ottobre e 02 novembre 2020, e approvata dal Municipio con risoluzione municipale n. 854/2020 del 02 novembre 2020. La convezione stabilisce precisamente le proprietà e le superfici interessate, le relative cessioni, le servitù a garantire il diritto di passo pedonale, gli oneri e costi a carico delle parti, le reciproche responsabilità circa gli smantellamenti e (ri)costruzioni delle infrastrutture esistenti private e pubbliche, la partecipazione dei proprietari al potenziamento del sistema di raccolta Rsu in applicazione delle normative di PR, la messa a disposizione delle necessarie superfici private per la futura realizzazione della nuova strada in via al Mulin.

Il dettaglio è accuratamente stabilito nella convenzione citata (allegata), della quale il Municipio chiede al Consiglio Comunale l'approvazione.

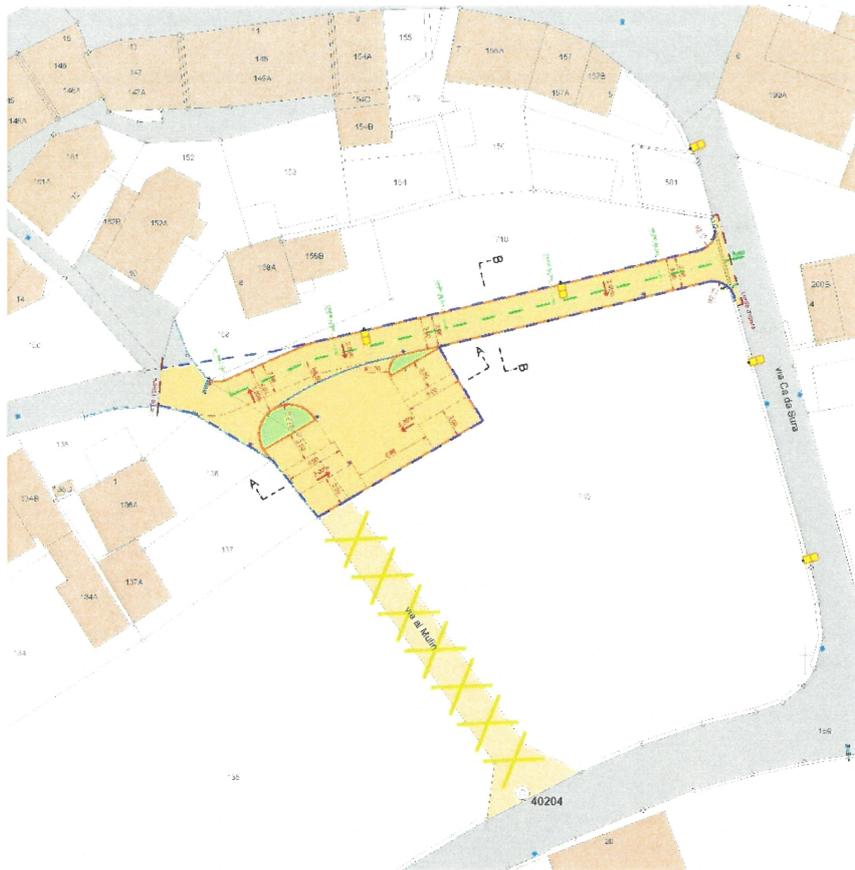
PROGETTO STRADALE

Per potere inquadrare il progetto stradale è necessario mostrare alle Signore e Signori Consiglieri una planimetria sinottica del progetto generale del **PQO**, come da seguente **illustrazione 4**.



Planimetria progetto sinottico **PQO** e perimetro stradale (scala adattata al documento)
Illustrazione 4

Nell'**illustrazione 4** si può evincere il rapporto tra la nuova strada comunale, i corpi di fabbrica previsti nel futuro **PQO**, il percorso pedonale pubblico, gli spazi liberi, i nuovi posteggi, e le relazioni con l'ambiente circostante. La planimetria all' **illustrazione 4** non ha valenza giuridica (vanno eseguite le necessarie procedure edilizie) ed è messa a disposizione a titolo informativo e concettuale, essendo potenzialmente soggetta ad aggiornamenti. Il perimetro stradale invece è stato accuratamente verificato dal geometra revisore ed è certo. L'impostazione del progetto **PQO** è comunque stata preavvisata con l'ultima decisione governativa del Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato, che ha sostanzialmente condiviso i suoi aspetti qualitativi, previa esecuzione di alcuni indispensabili aggiornamenti, tra cui il presente messaggio. Poco conta se il **PQO** previsto dai privati dovesse cambiare carattere (improbabile ipotesi visto il complesso iter storico e lo stato di avanzamento dei progetti): la strada va realizzata esattamente nel perimetro stabilito dal **PR**, nelle modalità qui proposte, applicando le normative e le Leggi applicabili alla fattispecie. Dunque la richiesta di approvazione del progetto stradale e dei sei nuovi posteggi è relativa alla superficie riservata per la nuova strada secondo convenzione Comune-proprietari sottoscritta il 29 ottobre e 02 novembre 2020 (allegata) e ai sensi della mutazione n. **4421**. L'area di intervento e il progetto generale sono indicati nella seguente **illustrazione 5**, e allegati al presente messaggio. Precisiamo che i nuovi strada e posteggi devono essere realizzati entro il perimetro grafico stabilito dal **PR**, ai sensi della giurisprudenza applicabile. Modifiche sostanziali in merito sono soggette a variante di **PR**.



Planimetria progetto stradale e aree interessate (scala adattata al documento)
Illustrazione 5

Come precedentemente descritto un tratto della strada comunale in via al Mulin, al mappale **139** RFD Monteceneri/Camignolo, sarà soppressa e ceduta ai privati. Per contro verrà realizzata una nuova porzione di strada comunale come stabilito dal PR in vigore, nella superficie a sua volta ceduta dai proprietari del mappale **745** RFD Monteceneri/Camignolo al Comune. Il progetto stradale non contempla il diritto di passo pedonale a favore del Comune; esso va regolato nell'ambito delle procedure edilizie relative alla formazione del **PQO** e istanze di costruzione. La sua messa a disposizione è effettivamente a carico dei proprietari e futuri istanti, come concordata nella convenzione Comune-privati citata, e ai sensi del PR in vigore.

Secondo quanto stabilito dal **PR** la nuova tratta stradale ha l'obiettivo di sostituire la porzione di strada di via Mulin presente sul mappale no. **139** RFD Monteceneri/Camignolo, cioè superficie stradale tra i mappali privati no. **138 e 745** RFD Monteceneri/Camignolo, e ha lo scopo di riordinare la rete stradale del comportato sulla base di quanto previsto nel piano **PR** e nel dettaglio nel piano del traffico.

La nuova strada è inserita esattamente nel perimetro a lei destinata dal PR, come pure la posizione dei sei posteggi pubblici. La superficie riservata alla strada è già stata rimossa dalla zona edificabile secondo il piano delle zone edificabili in vigore. I dettagli tecnici sono messi a disposizione per mezzo del progetto stradale elaborato dallo studio d'ingegneria Brugnoli & Gottardi, 6908 Massagno.

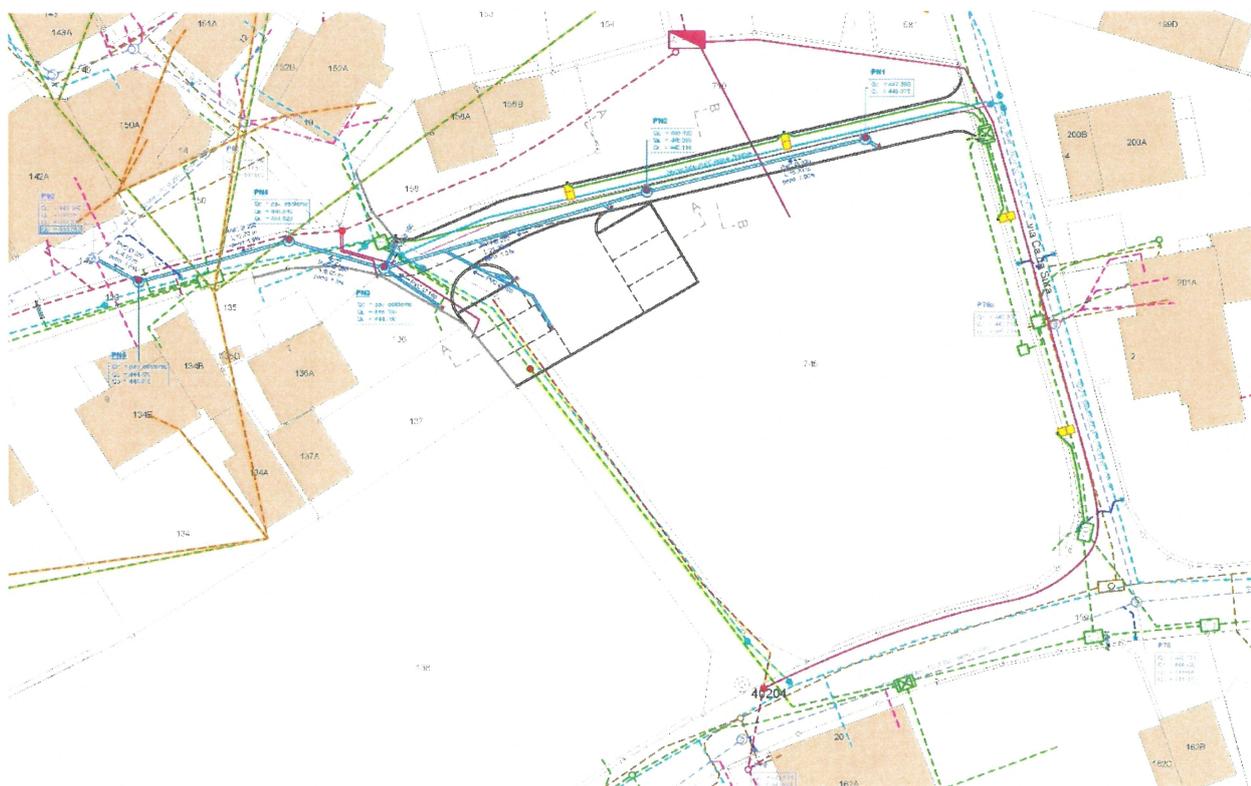
Va precisato che il piano del traffico in vigore (**illustrazione 1**) classifica la nuova tratta stradale qui progettata come strada pedonale, senza però entrare nel merito della sezione tipo. Il calibro stradale e lo spazio dedicato alla nuova strada ed al nuovo posteggio è quindi stato ricavato graficamente dal geometra revisore del Comune di Monteceneri a partire dal piano del traffico. La superficie utilizzata per il progetto stradale è esattamente quella indicata dallo strumento pianificatorio. L'utilità del nuovo collegamento stradale è quindi garantita dallo strumento pianificatorio, vincolante. Dalla verifica grafica ne è derivato di conseguenza il calibro stradale che è di 3.0 metri (**illustrazioni 5,1**). I posteggi invece sono inseriti in rispetto delle normative applicabili alla fattispecie.

INFRASTRUTTURE STRADALI

Del progetto stradale fanno evidentemente parte anche le necessarie infrastrutture e attrezzature sotterranee ed esterne. Sopprimendo il tratto della strada esistente via Mulin al mappale 139 RFD Monteceneri/Camignolo è necessario smantellare le condotte sotterranee esistenti, private e pubbliche, che sono sostanzialmente una condotta della rete acqua potabile (AP) e delle reti private di distribuzione corrente elettrica e segnale multimedia. La rimozione delle reti private spetta alle rispettive aziende, proprietarie degli impianti, mentre le opere di rimozione del tratto di condotta AP è a carico dei privati, come stabilito nella convenzione Comune-proprietari del 28 ottobre 2020.

Con la realizzazione della nuova strada saranno messi a disposizione i necessari impianti di evacuazione delle acque stradali, l'illuminazione pubblica, e completamento dell'anello AP, a carico del Comune. La strada sarà dotata di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, da fissare per mezzo del progetto stradale definitivo ed esecutivo, poi sottoposto ad approvazione ai sensi di Legge strade (Lstr). I dettagli tecnici sono messi a disposizione per mezzo del progetto stradale elaborato dallo studio d'ingegneria Brugnoli & Gottardi, 6908 Massagno.

In merito è di utilità la seguente **illustrazione 6**.



Planimetria progetto infrastrutture stradali (scala adattata al documento)

Illustrazione 6

COSTO DELL'OPERA E FINANZIAMENTO

Il preventivo per la realizzazione di quanto progettato è stato calcolato in base alle superfici di intervento ed ai quantitativi di materiali, secondo prezzi unitari aggiornati all'attuale andamento di mercato. Il preventivo ha un grado di precisione di +/- 10% e può essere riassunto come illustrato nella

tabella all'*illustrazione 7*. Il preventivo non comprende eventuali oneri derivanti da espropri.

RICAPITOLAZIONE				
1 - INSTALLAZIONI E GESTIONE CANTIERE				13'160.00
2 - OPERE DI PAVIMENTAZIONE				90'405.00
3 - OPERE DI PROSCIUGAMENTO / CANALIZZAZIONI				43'220.00
4 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA E ACQUA POTABILE				40'750.00
5 - SEGNALETICA ED ARREDO URBANO				3'000.00
		TOTALE PARZIALE		190'535.00
Onorari di progettazione (appalti, progetto esecutivo, DL, messa in esercizio)				35'000.00
		TOTALE IVA ESCLUSA		225'535.00
		IVA (7.70 %)		17'366.20
		TOTALE IVA INCLUSA		242'901.20
		IMPREVISTI (10%) ED ARROTONDAMENTO		24'098.80
		TOTALE		267'000.00

Tabella di preventivo (scala adattata al documento)

Illustrazione 7

Il finanziamento dell'opera è di competenza comunale, e va inserito nei relativi preventivi e piani finanziari comunali (andranno aggiornati se recentemente allestiti).

ESPROPRI

Come precedentemente esaminato il progetto della nuova tratta stradale e del nuovo posteggio, con i limiti previsti nel piano del traffico, sono compresi nel perimetro fissato nel piano di mutazione **4421**. Per la sistemazione delle scarpate laterali si necessita invece di eseguire un'occupazione temporanea di una minima superficie dei mappali no. **710 e 745** RFD Monteceneri/Camignolo, come riassunto nella tabella all'*illustrazione 8*. I dettagli tecnici sugli espropri e delle occupazioni temporanee previste sono messi a disposizione per mezzo del progetto stradale elaborato dallo studio d'ingegneria Brugnoli & Gottardi, 6908 Massagno.

Mappale	Tipologia Esproprio	Superficie [mq]	Costo [Fr/mq]	Importo [Fr]
710	Temporaneo	33.5	5.0	167.5
	Definitivo	0	400.0	0
745	Temporaneo	45.5	5.0	227.5
	Definitivo	292	0 *	0
Spese giuridiche e catastali	ca. 5 % (nel particolare caso è stabilito un prezzo a corpo minimo di fr. 1'000.-, vista l'esiguità degli importi)			1'000.-
TOTALE				1'395.0

Tabella degli espropri (scala adattata al documento)

- vedere convenzione Comune-proprietari sottoscritta il 29 ottobre e 02 novembre 2020

Illustrazione 8

CONTRIBUTI DI MIGLIORIA

Conformemente a quanto previsto dalla Legge sui contributi di miglioria (Lcm), esaminato il progetto di formazione della strada e dei posteggi, e chiesta una verifica a un consulente specializzato, il Municipio, visto il carattere generale dell'opera, intende applicare quanto stabilito all'art. 7 punto 1 della Lcm e prelevare un contributo compreso nella forchetta dal **30% al 60%** della spesa determinante. Tenuto conto che la strada comunale al Mulin esiste già ed è sostituita da una nuova che non comporta modifiche sostanziali di utilizzo per gli utenti, i proprietari confinanti e i legittimi interessati, il prelievo del contributo di miglioria è relativo alla sola formazione dei nuovi posteggi (6), fissandolo al **50%** della spesa accertata **Fr. 74'905.55 IVA inclusa**, come da allegato calcolo di riparto elaborato dallo studio d'ingegneria Brugnoli & Gottardi, 6908 Massagno. I prelievi saranno eseguiti in conformità e secondo le modalità stabiliti dalla Legge citata.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La situazione esistente è evincibile nella seguente fotografia aerea orto foto geo referenziata sovrapposta alla misurazione ufficiale (*illustrazione 9*), edizione aggiornata a febbraio 2019. Ulteriori fotografie sono a disposizione per mezzo del progetto stradale elaborato dallo studio d'ingegneria Brugnoli & Gottardi, 6908 Massagno.



Situazione generale (scala adattata al documento)

Illustrazione 9

CONCLUSIONE

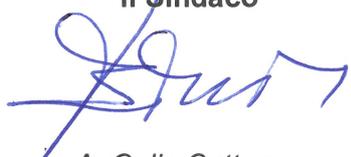
La formazione della strada e dei posteggi è necessaria sia per dare seguito a quanto stabilito nella pianificazione eseguita a suo tempo, e sfociata nell'attuale PR in vigore, sia per non rimandare ulteriormente l'attuazione del piano di quartiere obbligatorio, attesa oramai da anni da parte dei privati. Le due opere sono state concepite vincolate e stabilite a PR, motivo per il quale è anche necessario adottare la convenzione Comune-proprietari presentata. Visti gli aspetti qualitativi proposti con il PQO presentato, già preavvisato favorevolmente due volte dal Dipartimento del territorio, e la volontà dei promotori di realizzare l'opera, il Municipio raccomanda alle Signore e i Signori Consiglieri di approvare il progetto stradale, la formazione dei posteggi, l'istituzione del passo pedonale pubblico e la convenzione Comune-proprietari come proposti.

Visto e considerato quanto precede, invitiamo cortesemente il Lodevole Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e:

1. La convenzione Comune-proprietari sottoscritta dalle Parti interessate il 29 ottobre e 02 novembre 2020, e allegata in copia, **è approvata**.
2. **È approvato** il progetto stradale per la realizzazione di una nuova strada comunale (parziale in via Mulin, in sostituzione di un tratto stradale esistente), per la formazione di sei (6) posteggi pubblici, per l'istituzione di un diritto di passo comunale, incluse le necessarie infrastrutture sotterranee e esterne correlate.
3. **È concesso** un credito di **Fr. 268'395.- (IVA inclusa, espropri temporanei inclusi)** per l'esecuzione delle opere indicate al punto 1 del presente dispositivo decisionale.
4. Il credito verrà iscritto nel conto degli investimenti del Comune di Monteceneri.
5. La percentuale di contributi di miglioria da prelevare relativa alle opere descritte al punto 2 del presente dispositivo decisionale è fissata nella misura del 50% di **Fr. 74'905.55 (IVA inclusa)**. Il prelievo del contributo di miglioria è limitato ai costi e oneri per la sola formazione dei **sei (6) posteggi** (rif. paragrafo contributi di miglioria).
6. Eventuali sussidi ed altre entrate andranno in diminuzione della spesa approvata per l'esecuzione delle opere.
7. Il credito decade se non utilizzato entro **4** anni dalla crescita in giudicato della presente decisione, fermo restando che l'esecuzione è vincolata all'approvazione ed esecuzione del Piano di Quartiere Obbligatorio descritto.

Cordialmente salutiamo

Il Sindaco

A. Celio Cattaneo
1.5



Il Segretario

T. Ferracin

Allegati:

piano di mutazione n. 4421, calcolo di riparto contributi di miglioria, convenzione

Commissioni incaricate per l'esecuzione di esame e preavviso:

Gestione, Edilizia, Petizioni, Pianificazione

Piano di mutazione

annesso all'atto di rettificazione confini

fra: Comune di Monteceneri

e: a) Anselmini Gianni Monia, 1981 1/4

b) Anselmini Mattia, 1979 1/2

c) Gianni Marco, 1978 1/4

STATO PRIMATIVO			NUOVO STATO		
Particella Nro. Sub.	Superficie EtL. are. mq.	Proprietario	Particella Nro. Sub.	Superficie EtL. are. mq.	Proprietario
139 NE	4 48	Comune di Monteceneri	139 NE	6 25	sup. riv. duro sup. humosa Comune di Monteceneri
		Raggruppare sup. NE			Raggruppare sup. NE
745 NE	15 14	a) Anselmini Gianni Monia, 1981 1/4 b) Anselmini Mattia, 1979 1/2 c) Gianni Marco, 1978 1/4	745 NE	13 36	sup. humosa a) Anselmini Gianni Monia, 1981 1/4 b) Anselmini Mattia, 1979 1/2 c) Gianni Marco, 1978 1/4
		Raggruppare sup. NE			Raggruppare sup. NE
	19 62			19 61	

NE: raggruppa le superfici non edificate (superficie a rivestimento duro, humosa, bosco, acque, senza vegetazione, sporgenza di edificio)

N.B.: la superficie a nuovo stato è quella risultante dal calcolo matematico in funzione dell'arrotondamento dei decimali

Menzione: mutazione di progetto con demarcazione differita, a norma degli articoli 13 e 16 OMU e da menzionare a registro fondiario conformemente all'art. 126 ORF

N.B.: Il presente Piano di mutazione vale fino al _____

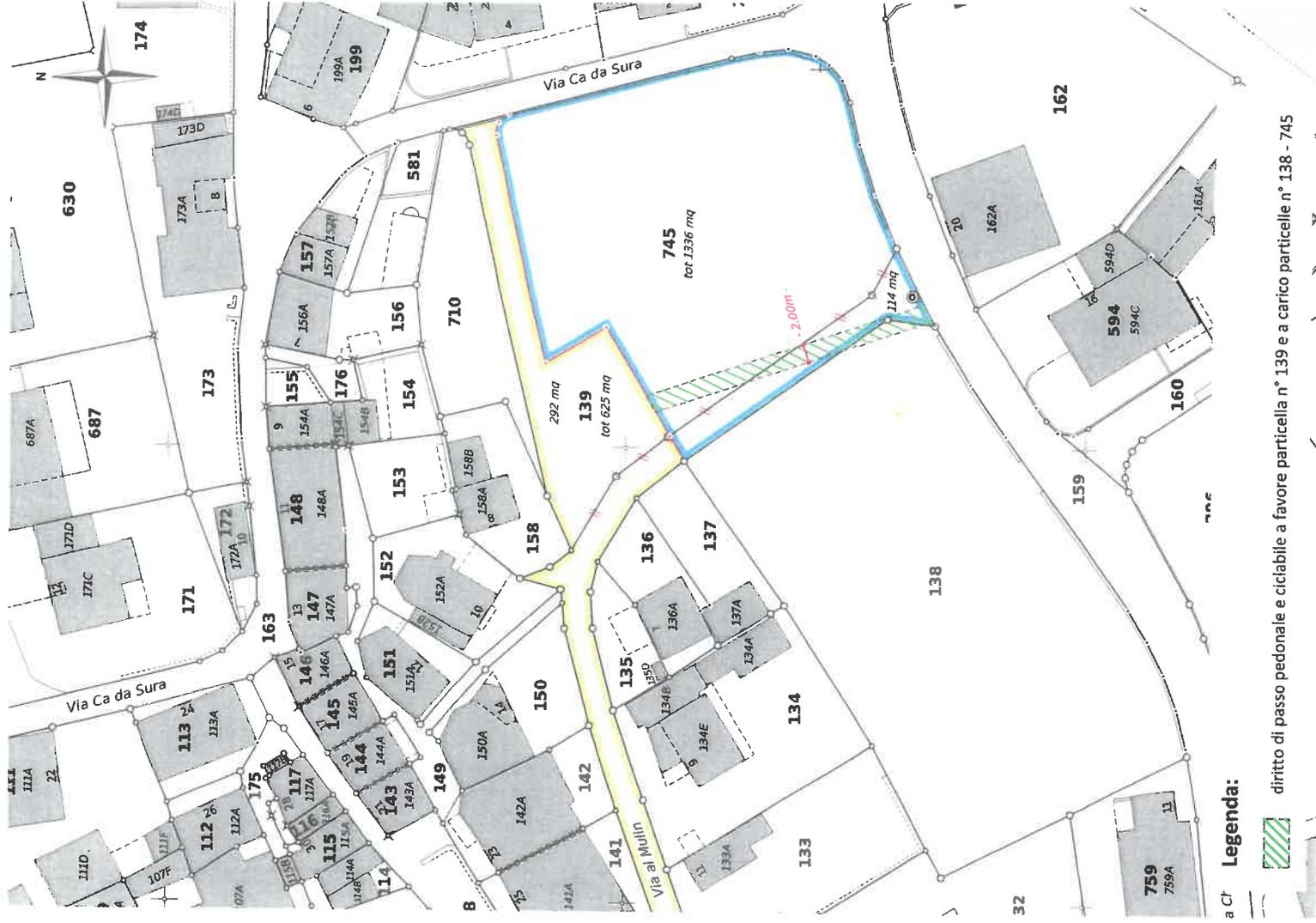
Il geometra revisore: ing. A. Lucchini

Scala: 1:500

Iscrizione Reg. Fondiario

Incarto nro. 8068

data: Lugano-Viganello.



a Cf

Legenda:



diritto di passo pedonale e ciclabile a favore particella n.° 139 e a carico particelle n.° 138 - 745

COMUNE DI MONTECENERI

*Quartiere di Camignolo - Nuova strada di collegamento tra via Cà da Sura e via Al Mulin
Interventi di sistemazione ed arredo stradale - Progetto stradale*

PREVENTIVO DI SPESA (+/- 10%) - PROGETTO DEFINITIVO

RICAPITOLAZIONE

1 - INSTALLAZIONI E GESTIONE CANTIERE					13'160.00
2 - OPERE DI PAVIMENTAZIONE					90'405.00
3 - OPERE DI PROSCIUGAMENTO / CANALIZZAZIONI					43'220.00
4 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA E ACQUA POTABILE					40'750.00
5 - SEGNALETICA ED ARREDO URBANO					3'000.00
TOTALE PARZIALE					190'535.00
Onorari di progettazione (appalti, progetto esecutivo, DL, messa in esercizio)					35'000.00
TOTALE IVA ESCLUSA					225'535.00
IVA (7.70 %)					17'366.20
TOTALE IVA INCLUSA					242'901.20
IMPREVISTI (10%) ED ARROTONDAMENTO					24'098.80
TOTALE					267'000.00

**SEPARAZIONE COSTI TRA
STRADA E POSTEGGIO**

STRADA	POSTEGGIO
300	150

(Superficie)

8'773.50	4'386.50
60'270.00	30'135.00
28'813.50	14'406.50
40'750.00	0.00
1'500.00	1'500.00
140'107.00	50'428.00
23'333.50	11'666.50
163'440.50	62'094.50
12'584.95	4'781.25
176'025.45	66'875.75
16'066.00	8'032.80
192'091.45	74'908.55



PREVENTIVO DI SPESA (+/- 10%)

Brugnoli e Gottardi S.

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

Mattia Anselmini, Massagno
Monia Anselmini Gianni, Ponte Capriasca
Marco Gianni, Ponte Capriasca

dall'altra parte,

Premesso che:

a)

Il comune di Monteceneri è proprietario del mapp. 139 di Monteceneri-Camignolo, utilizzato come strada (via al Mulin); Monia Anselmini Gianni e Mattia Anselmini sono comproprietari, in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno, del mapp. 138 di Monteceneri-Camignolo, mentre che Monia Anselmini Gianni, Mattia Anselmini e Marco Gianni sono comproprietari, in ragione rispettivamente di $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{2}$ e $\frac{1}{4}$ ciascuno, del mapp. 745 di Monteceneri-Camignolo;

b)

Il piano regolatore del comune di Monteceneri, sezione Camignolo:

- inserisce i mapp. 138 e 745, di proprietà privata, nella zona nucleo di tamponamento (NT) e li assoggetta a piano di quartiere obbligatorio;
- inserisce il mapp. 139 (via al Mulin), di proprietà del comune, tra le strade pedonali, tranne che per quanto concerne il tratto ubicato tra i due fondi privati appena citati, che assegna parimenti alla zona nucleo di tamponamento (NT) e assoggetta parimenti a piano di quartiere obbligatorio;
- pianifica lungo il lato nord del mapp. 745, in sostituzione di questo tratto, un nuovo tracciato per via al Mulin e un posteggio pubblico con 6 parcheggi;
- istituisce infine, sui mapp. 138, 139 e 745, un vincolo di collegamento pedonale/percorso pedonale tra il previsto posteggio pubblico e la via alla Chiesa;

c)

Allo scopo di attuare quanto previsto dal piano regolatore, ma in particolare di permettere al comune di realizzare il nuovo tracciato di via al Mulin, i posteggi pubblici e il collegamento pedonale, da un canto, e ai proprietari privati di realizzare il piano di quartiere obbligatorio predisposto sui loro fondi;

Tutto ciò premesso,

si conviene:

1.

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

2.

2.1.

Il comune di Monteceneri cede circa 114 mq, che vengono staccati dal mapp. 139 e vanno ad aggiungersi al mapp. 745, di proprietà dei signori Monia Anselmini Gianni, Mattia Anselmini e Marco Gianni, e meglio come al piano di mutazione n. 4421 allestito dal geometra revisore ing. A. Lucchini e allegato alla presente convenzione.

2.2.

I signori Monia Anselmini Gianni, Mattia Anselmini e Marco Gianni cedono a loro volta circa 292 mq, che vengono staccati dal mapp. 745 e vanno ad aggiungersi al mapp. 139, di proprietà del comune di Monteceneri, e meglio come al piano di mutazione suddetto.

2.3.

Viene inoltra costituita una servitù di passo pubblico pedonale e ciclabile, della larghezza di 2 metri, sui mapp. 745, 139 e 138 a favore del comune di Monteceneri limitatamente alla superficie evidenziata con tratteggio verde sul piano di mutazione suddetto.

2.4.

La permuta di superfici avviene senza il versamento di conguaglio. La servitù di passo pubblico pedonale e ciclabile viene concessa gratuitamente.

2.5.

Le parti si impegnano a formalizzare questi accordi mediante atto pubblico non appena saranno stati approvati dal consiglio comunale di Monteceneri. I costi (allestimento del piano di mutazione, spese e onorari del notaio, tasse di registro, imposte di bollo ecc..) vengono ripartiti in ragione di metà per parte.

3.

I costi di realizzazione del nuovo tracciato di via al Mulin e dei posteggi pubblici sono a carico del comune. Rimane riservato il prelievo dei contributi di miglioria secondo la pertinente legge.

4.

I signori Monia Anselmini Gianni, Mattia Anselmini e Marco Gianni si impegnano inoltre:

a. a mettere a disposizione del comune anticipatamente, da subito, anche prima dell'iscrizione a registro fondiario dei negozi contemplati al patto 2, la superficie necessaria alla realizzazione del

nuovo tratto stradale di via al Mulin, dei posteggi pubblici e del diritto di percorso pedonale e ciclabile;

b. a concordare con le varie aziende pubbliche o private interessate (AIL e UPC) lo spostamento delle infrastrutture presenti sul tratto di via al Mulin che viene loro ceduto in proprietà;

c. ad assumere a loro carico i costi per lo smantellamento del tratto di condotta AAP sul tratto citato così come quelli di spostamento della condotta AAP all'interno delle loro proprietà;

d. a partecipare, con un contributo forfettario di fr. 15'000.-, ai costi del potenziamento della raccolta dei rifiuti presso l'ecocentro esistente in via Vedeggio, al mapp. 211 di Monteceneri-Camignolo. L'importo è esigibile 30 giorni dopo la crescita in giudicato della decisione del consiglio comunale di approvare la convenzione. Tramite il suo pagamento i proprietari privati vengono sollevati dall'obbligo di realizzare un punto di raccolta dei rifiuti sui loro fondi.

5.

La validità della presente convenzione è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio comunale (art. 13 cpv. 1 lett. h, 5a cpv. 1 RALOC e 7 cpv. 2 Regolamento comunale di Monteceneri).

I costi della stessa sono compensati, nel senso che ciascuna parte assume i propri costi.

6.

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

Luogo e data: Bizzanico, 2/11/2020

Per il Comune:



il Sindaco
Anna Celio

[Handwritten signature]

il Segretario
Tiziano Ferracin



.....

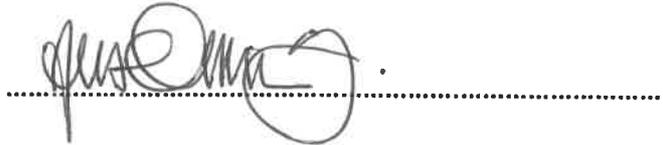
Luogo e data: Novaggio, 29.10.2020

Mattia Anselmini



.....

Monia Anselmini Gianni



.....

Marco Gianni



.....

Allegato:

documento 8068-dis001-progetto di mutazione del 28 settembre 2020 allestito dallo studio
Lucchini & Lippuner SA