



Richiesta di approvazione della Convenzione tra il Comune di Monteceneri e Comibit SA per la gestione dei mappali 527, 529, 530 e 534 RFD di Monteceneri, sez. Sigirino

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri comunali,

il Municipio vi sottopone il presente messaggio per l'approvazione della Convenzione tra il Comune di Monteceneri e Comibit SA per la gestione dei mappali 527, 529, 530 e 534 RFD di Monteceneri, sez. Sigirino nell'ambito della variante di piano regolatore Comibit Sigirino, oggetto di sperato messaggio municipale (MM 284).

Premessa

Nell'ambito della progettazione e realizzazione della galleria di base del Ceneri, l'area di proprietà di Comibit SA a Sigirino è stata oggetto di negoziazioni con AlpTransit San Gottardo (ATG) poiché quest'ultima ha ridotto, per il funzionamento del suo cantiere, le superfici lavorative a disposizione di Comibit SA. In base agli accordi tra ATG e l'Ufficio federale dei trasporti (UFT), una volta concluso il cantiere di ATG, le infrastrutture usate dovevano essere smantellate. Durante le negoziazioni tra Comibit SA e ATG, si sono poste le basi affinché Comibit SA potesse riprendere le infrastrutture di ATG a fine cantiere.

Il Municipio di Monteceneri ha quindi avviato una procedura di variante di piano regolatore per il comparto in oggetto, in modo da formalizzare il mantenimento di queste infrastrutture e porre le basi pianificatorie necessarie a creare un parco fluviale atto a restituire pregi naturalistici e aree di svago lungo l'asse del Vedeggio.

Considerato quanto sopra, tramite il messaggio municipale n. 284 del 25 ottobre 2022 il Municipio ha elaborato una proposta di variante di piano regolatore coordinata dei relativi rapporti.

In questo processo pianificatorio, Comibit SA e l'Esecutivo ritengono dunque necessario definire in maniera vincolante e definitiva i reciproci rapporti discendenti dallo stesso rispettivamente dalla sua approvazione.

Conclusioni

In conclusione si invita codesto onorando Consiglio comunale a voler

deliberare:

1. È approvata l'allegata Convezione sottoscritta dal Municipio in data 25 ottobre 2022 con il Comune di Monteceneri e Comibit SA di Sigirino nell'ambito della gestione dei mappali 527, 529, 530 e 534 RFD di Monteceneri, sez. Sigirino.

PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI

Il Vice Sindaco

Letizia Ghilardi
L. Ghilardi



Il Segretario a.i.

D. Mazzali
D. Mazzali

Allegata:

Convezione

Per esame e rapporto:

Commissione	
Edilizia e opere pubbliche	
Gestione	•
Petizione	•
Pianificazione del Territorio	•

C O N V E N Z I O N E

Tra il

Comune di Monteceneri, Rivera (Comune di Monteceneri)

rappresentato dal suo Municipio, e per esso la Vice Sindaco Letizia Ghilardi e dal Segretario comunale a.i. Daniele Mazzali

da una parte,

e

Comibit SA, Sigirino (Comune di Monteceneri)

rappresentata dal Presidente del Consiglio di amministrazione Gianmaria Frapolli e dal direttore Nerio Martignoni

dall'altra parte,

Premesso che:

a)

nell'ambito della progettazione e dell'esecuzione della galleria di base del Ceneri l'area di proprietà di Comibit SA a Monteceneri-Sigirino, che fa capo principalmente ai mapp. 527 e 529 RFD Monteceneri sez. Sigirino, è stata oggetto di negoziazioni con Alp Transit San Gottardo SA (ATG) che hanno condotto alla realizzazione di infrastrutture necessarie al funzionamento del cantiere ATG, le quali hanno ridotto le superfici lavorative a disposizione di Comibit SA;

b)

in base agli accordi tra ATG e l'Ufficio federale dei trasporti (UFT), una volta concluso il cantiere per la realizzazione della galleria di base del Ceneri, le infrastrutture di ATG dovevano essere smantellate. Dato il carattere provvisorio delle infrastrutture di ATG, le stesse non hanno portato ad un adeguamento del piano regolatore in quanto autorizzate tramite licenze edilizie condizionate al ripristino della situazione previgente, accompagnate da autorizzazioni di dissodamento temporaneo;

c)

le negoziazioni tra Comibit SA e ATG, coadiuvate dal Municipio di Monteceneri, hanno posto le basi per una ripresa a fine cantiere, da parte di Comibit SA, di alcune infrastrutture di ATG. Grazie a questa soluzione Comibit SA potrà ottimizzare la gestione logistica degli inerti e minimizzare gli impatti dell'attività sulle aree limitrofe tramite il riordino interno delle aree lavorative e la riorganizzazione dello spostamento dei materiali. La maggior efficienza lavorati-



va conseguita da Comibit SA è conforme alla politica cantonale per la gestione dei materiali inerti;

d)

il Municipio di Monteceneri ha quindi avviato una procedura di variante del piano regolatore di Sigirino con lo scopo di formalizzare il mantenimento di parte delle infrastrutture presenti in località Dosso; attraverso la variante, insieme con la determinazione dello spazio riservato alle acque (oggetto di procedura separata), il Municipio intende inoltre porre le basi pianificatorie necessarie per creare *in loco* un parco fluviale che possa restituire pregi naturalistici e funzioni di svago all'asse del Vedeggio;

e)

dopo aver seguito l'iter preliminare completo previsto dalla legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST), tramite il Messaggio n. 284/2022 del 25 ottobre 2022 il Municipio ha approntato una proposta di variante di piano regolatore, coordinata con un Rapporto di impatto ambientale (RIA fase pianificatoria) e con un'istanza di dissodamento, la quale verrà sottoposta per adozione al Consiglio comunale;

f)

Le parti coinvolte nel processo pianificatorio ritengono, a questo punto, necessario definire in maniera vincolante e definitiva i reciproci rapporti discendenti dallo stesso rispettivamente dalla sua approvazione;

Tutto ciò premesso,

si conviene:

1.

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

2.

Comibit SA dichiara:

2.1

di aver preso conoscenza completa del Messaggio n. 284/2022 del 25 ottobre 2022 del Municipio di Monteceneri e della proposta di variante del piano regolatore di Sigirino dalla stessa contemplata;

2.2

di approvare interamente il contenuto della proposta pianificatoria formulata nei predetti atti;



2.3

di aver fatto approntare e di aver consegnato al Municipio di Monteceneri l'istanza di disossamento e di rimboschimento compensativo che dev'essere coordinata con la variante di piano regolatore, di assumersi direttamente i costi dell'allestimento dell'istanza e di impegnarsi a realizzare tempestivamente a sue spese quanto previsto dalla stessa, una volta approvata la variante.

3.

3.1

Comibit SA concede, a titolo gratuito, al Comune di Monteceneri le seguenti servitù:

a)

diritto di passo pubblico pedonale sui mapp. 527, 529 e 534 RFD Monteceneri sez. Sigirino, in esecuzione del vincolo di *percorso pedonale* sui predetti fondi previsto dalla variante in rassegna (cfr. piani allegati alla proposta di variante). L'onere della manutenzione del passo è assunto da Comibit SA per quanto concerne il mapp. 529 RFD Monteceneri sez. Sigirino, e dal Comune di Monteceneri per i mapp. 527 e 529 RFD Monteceneri sez. Sigirino. Nella misura in cui presentano lo stesso tracciato, queste servitù sostituiranno quelle già attualmente iscritte a registro fondiario a carico delle predette particelle.

b)

diritto di uso pubblico dell'area del mapp. 534 RFD Monteceneri sez. Sigirino, assegnata alla *zona per il tempo libero* dalla variante, la quale permetta la realizzazione sulla stessa di ogni genere di attività di svago o di pratica sportiva a insindacabile giudizio del Comune. La manutenzione dell'area è assunta dal Comune di Monteceneri;

c)

diritto di superficie sull'area del mapp. 534 RFD Monteceneri sez. Sigirino, assegnata alla *zona per il tempo libero* dalla variante, che permetta la realizzazione sulla stessa di ogni genere di intervento edilizio (costruzione o impianto) che, a insindacabile giudizio del Comune, sia utile o necessario allo svolgimento di questa funzione;

d)

diritto di uso pubblico delle aree dei mapp. 527 e 534 RFD Monteceneri sez. Sigirino, assegnate alla *zona degli spazi liberi esclusiva* dalla variante, che permetta la loro fruizione pubblica nei limiti della pertinente normativa istituita dalla variante. La manutenzione di queste aree, come pure le realizzazioni prescritte o concesse dalla normativa prevista dalla variante (gestione a prato, posa di alberature e di elementi di arredo, interventi a carattere naturalistico ecc.), sono assunte dal Comune di Monteceneri.

3.2

Le parti si impegnano a formalizzare la costituzione delle servitù mediante atto pubblico non appena l'approvazione della variante di piano regolatore sarà cresciuta in giudicato. I costi (spese e onorari del notaio, costi di allestimenti dei piani necessari, tasse di registro, imposte di bollo ecc.) vengono ripartiti in ragione di metà per parte.



3.3

La servitù di passo pubblico pedonale iscritta a Registro fondiario a favore del Comune di Monteceneri ed a carico del mapp. 530 RFD Monteceneri sez. Sigirino, rimane intatta.

4.

Comibit SA si impegna inoltre a smantellare, a proprie spese, tutte le strutture del campeggio al mapp. 534 RFD Monteceneri sez. Sigirino, non appena possibile, ma in ogni caso entro un anno dalla crescita in giudicato dell'approvazione della variante di piano regolatore ed a consegnare al Comune l'area assegnata alla zona di svago dalla variante allo stato prativo. Fanno eccezione le costruzioni, i manufatti o gli impianti che il Comune chiederà di mantenere sulla particella, con comunicazione scritta a Comibit SA, entro la data di approvazione della variante.

5.

Comibit SA dichiara di rinunciare irrevocabilmente a formulare ogni e qualsiasi pretesa di risarcimento nei confronti del Comune di Monteceneri per tutti i provvedimenti, restrizioni o vincoli previsti dalla predetta variante, una volta che questa sarà stata approvata. Questa rinuncia include in particolare eventuali pretese che potessero essere fatte valere nei confronti del Comune a titolo di espropriazione materiale conseguente ad una modifica dell'azzonamento dei terreni o di espropriazione formale in relazione all'attuazione dei vincoli previsti dalla nuova pianificazione;

6.

Comibit SA si impegna inoltre a rimborsare al Comune di Monteceneri tutti i costi che quest'ultimo dovrà affrontare per la pianificazione in rassegna. I costi comprendono in particolare gli onorari e le spese del pianificatore e di eventuali specialisti 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 Comibit 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.

Gli importi suddetti non dovranno inoltre essere restituiti qualora la variante di piano regolatore proposta dal Municipio non dovesse essere adottata dal Consiglio comunale o approvata dal Consiglio di Stato o dovesse essere annullata dalle Autorità di ricorso.

LG 

7.

Comibit SA si impegna a far assumere gli obblighi derivanti dalla presente convenzione a suoi eventuali successori in diritto.

8.

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.

I costi della stessa, compresi l'onorario del consulente giuridico incaricato dal Comune del suo allestimento, anticipati da quest'ultimo, sono ripartiti in ragione di metà per parte.

9.

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

Luogo e data: Bironico, 25 ottobre 2022

Per il Comune:

la Vice Sindaco
Letizia Ghilardi

Letizia Ghilardi

il Segretario a.i.
Daniele Mazzali

Daniele Mazzali

Luogo e data: Siginino, 28 ottobre 2022

Comibit SA

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Gianmaria Frapolli

Gianmaria Frapolli

Il Direttore
Nerio Martignoni

Nerio Martignoni