



COMUNE
DI
CANOBBIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 962

(del 7 settembre 2020)

ACCOMPAGNANTE

**- LA PROPOSTA DI APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE CON
ARTISA DEVELOPER AG.**

**INCLUSA LA CESSIONE AD ARTISA DEVELOPER AG. DEGLI INDICI
ED IN SEGUITO DELLA PROPRIETA' COMUNALE DI TALE
PORZIONE DI MQ 424 SITA AL MAPPALE NO. 5 RFD DI CANOBBIO**

Al
Consiglio comunale

C a n o b b i o

**Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,**

Introduzione

Il Piano regolatore intercomunale "Nuovo Quartiere Cornaredo" (PR-NQC) prevede, nel comparto B3 che ci interessa (art. 24.6 NAPR-NQC), la realizzazione di un Piano di quartiere obbligatorio (PQ).

Il Comune di Canobbio è proprietario del mappale n. 5 RFD Canobbio (Via Belvedere), una cui porzione di 424 mq è inclusa all'interno di questo comparto.

La via Belvedere è anche parte del progetto della sistemazione viaria definitiva cantonale (Sistemazione viaria via Sonvico/via Ciani): *"La nuova strada interseca l'esistente via Belvedere; occorre quindi costruire un sottopassaggio per garantire il collegamento tra la parte a monte e la parte a valle di via Belvedere."*

A fine 2018 Artisa Developer AG ha presentato una domanda di costruzione nella forma del PQ inteso ad ottenere l'autorizzazione per procedere (sui fondi 4-5-8-9-10-62 e 707 RFD del Comune di Canobbio) all'edificazione di un complesso multifunzionale nell'intero comparto B3 del PR-NQC (ai sensi dell'art. 54 cpv. 1 Lst.). L'intento dell'istante è quello di promuovere un progetto che attraverso lo strumento del piano di quartiere permetta un'edificazione unitaria, armoniosa e di qualità dell'intero comparto B3.

Il progetto prevede uno sviluppo a tappe e conseguentemente alla realizzazione della viabilità definitiva cantonale per via del riordino degli assi di accesso.

In una prima fase ancora con via Belvedere in funzione (per permettere l'accesso dei fondi retrostanti al comparto) e in un secondo momento, a viabilità cantonale ultimata, con il sottopasso che entrerà direttamente nel comparto.

Nel mese di giugno 2020 sono state rilasciate, dal Municipio, le relative licenze edilizie comunali e più precisamente:

- Licenza edilizia per il PQ-Comparto B3 NQC (art. 54 e 55 LST, art. 76 e 77 RLST) ai mappali 4-5-8-9-10-62-707
- Licenza edilizia per l'edificazione di un Complesso Multifunzionale ai mappali 4-5-9-10-62

Le validità delle licenze edilizie sono espressamente subordinate alle seguenti condizioni e oneri:

- alla dimostrazione della titolarità, in capo alla parte istante, del diritto di disporre su tutti i sedimi inclusi nel perimetro della zona B3 del PR-NQC,
- alla dimostrazione della titolarità, in capo al Cantone rispettivamente ai Comuni, del diritto di disporre su tutti sedimi necessari alla realizzazione delle opere stradali previsti nel progetto stradale cantonale per la sistemazione viaria via Ciani-via Sonvico nei Comuni di Canobbio, Lugano e Porza e nel PR-NQC che interessano i fondi inclusi nel perimetro della zona B3 del PR-NQC,
- all'obbligo di garantire l'accessibilità e transitabilità di Via Belvedere fino ad avvenuta entrata in funzione del nuovo sistema viario secondo il progetto stradale cantonale,
- all'avvenuta costituzione e iscrizione a Registro fondiario dei diritti per la fruizione pubblica dei sedimi come ai piani presentati con il complemento atti e approvati con la licenza edilizia, ritenuto che tutti gli oneri di realizzazione e manutenzione e le responsabilità sono a carico del proprietario.

Nel merito

Convenzione

(inclusa nella stessa la richiesta di autorizzazione concernente la cessione ad Artisa Developer AG. degli indici ed in seguito della proprietà comunale di tale porzione di mq 424 al mappale no. 5 RFD).

La proposta di convenzione allegata, sottoscritta dalla società interessata in data 29 maggio 2020 e dal Municipio con risoluzione no. 5903 del 2

giugno 2020, è quella di permettere ad Artisa Developer AG di promuovere un progetto che attraverso lo strumento del piano di quartiere permetta un'edificazione unitaria e armoniosa di qualità dell'intero comparto B3 a beneficio del nostro Comune. **La stessa è parte integrante del presente messaggio ed è subordinata all'approvazione da parte di codesto spettabile Consesso.**

In particolare:

Pto. 3:

Nell'ambito di questa futura operazione, il Comune di Canobbio si impegna a sottoscrivere con Artisa AG. un contratto di compravendita per la cessione della porzione di 424,0 mq del mappale no. 5RFD Canobbio sita nel comparto B3. La validità di questo contratto sarà subordinata all'adempimento delle condizioni cumulative elencate al pto. 2 della convenzione e, inoltre, all'avvenuta realizzazione ed entrata in esercizio delle citate opere stradali che interessano il comparto B3, che permetterà di dismettere la funzione di strada di servizio assegnata al sedime. L'accessibilità e transitabilità di Via Belvedere dovrà inderogabilmente essere garantita fino ad avvenuta entrata in funzione.

Pto. 4:

Le parti concordano che l'intero potenziale edificatorio della porzione della particella no. 5 di mq 424 viene ceduto dal Comune di Canobbio al prezzo di **CHF 1'280'000.-**

Pto. 5:

Le parti concordano che il prezzo di vendita della porzione del mappale no. 5 RFD Canobbio sita nel comparto B3 è incluso nel prezzo che sarà già stato soluto da Artisa Developer AG per l'acquisto degli indici.

Trasferimento nei beni patrimoniali della strada

Per quanto concerne la classificazione contabile della porzione di strada comunale di mq 424, da bene amministrativo (beni che servono all'adempimento di compiti di diritto pubblico e quindi inalienabili /art. 177 LOC), prima di tale operazione di cessione degli indici e di vendita, la stessa sarà attribuita contabilmente quale **bene patrimoniale del Comune, ossia quale bene alienabile.**

E' importante rilevare che la strada in questione è attualmente integrata nel conto di bilancio "Strade comunali", nel caso specifico con valore zero.

Conclusione

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, a disposizione per ulteriori chiarimenti e approfondimenti, invitiamo il Consiglio comunale a voler

risolvere

1. **è approvata la convenzione tra il comune di Canobbio e la società Artisa Developer AG, 6300 Zugo.**

In particolare:

- 1a. il Municipio è autorizzato a cedere ad Artisa Developer AG gli indici ed in seguito la proprietà comunale di tale porzione di mq 424 sita al mappale no. 5 RFD di Canobbio, alle condizioni previste dalla convenzione;
- 1b. il Municipio è autorizzato a cedere l'intero potenziale edificatorio della porzione della particella no.5 RFD di Canobbio di mq 424 al prezzo di CHF 1'280'000.-. Il prezzo di vendita della porzione al mappale no. 5 RFD Canobbio sito nel comparto B3 è incluso nel prezzo che sarà già stato soluto da Artisa Developer AG per l'acquisto degli indici;
2. il Municipio è autorizzato a procedere nell'ambito dei suoi adempimenti di competenza;
3. la convenzione entra in vigore dopo ratifica da parte della Sezione degli Enti locali;
4. previo adempimento delle condizioni stabilite al pto. 2 della convenzione, la porzione della strada di mq 424 (via Belvedere) ora inclusa a bilancio nei beni amministrativi del Comune con valore zero, verrà formalmente trasferita nei beni patrimoniali;

Con distinti ossequi.

PER IL MUNICIPIO
Il Vice-sindaco: F. Ghielmini Il Segretario: F. Lurati



Allegato:

- Convenzione
- planimetria A con situazione attuale
- planimetria B con situazione futura

Per esame e rapporto:

Gestione	Edilizia	Petizioni
•		•