



Comune di Tenero-Contra

Via Stazione 7
6598 Tenero

Telefono: 091 735 16 50
www.tenero-contra.ch
municipio@tenero-contra.ch

Tenero, 15 maggio 2024
Risoluzione municipale: 321 del 13 maggio 2024

Municipio di Tenero-Contra

MESSAGGIO MUNICIPALE 4 DEL 2024

Convenzione per la realizzazione del percorso pubblico del Piano di Quartiere Gerbione



Commissione competente:

- *Petizioni e legislazione.*

Stimate Consigliere,
Stimati Consiglieri,

trasmettiamo per esame e delibera la domanda di sottoscrizione di una Convenzione per la realizzazione del percorso pubblico ciclopedonale nel Piano di Quartiere Gerbione.

Situazione iniziale

Il percorso pubblico principale, prescritto del PR nella tavola del Piano delle Zone, è posizionato ad Ovest del comparto Gerbione e collega Via Vecchie Scuole (a Nord) con Via Stazione (a Sud). Questo tratto converge in un collegamento verticale diretto, effettuato mediante un lift e una scala che permettono di superare il salto di quota tra il piano di campagna e Via Stazione; l'elemento verticale proposto nel PQ è in una posizione strategica in quanto facilmente fruibile sia dagli utenti che devono andare alla fermata del bus, sia per chi deve andare direttamente al sottopassaggio che porta in stazione e rispettivamente al comparto Ex-Cartiera.

La proposta di collegamento verticale è stata discussa tra le parti a più riprese, al fine di trovare un punto convergente per portare la trattativa da progetto a fase realizzativa. In tale sede il Municipio ha richiesto la realizzazione di un percorso pubblico fruibile anche da biciclette.

Camminamento pubblico

Come evidenziato nel paragrafo precedente, la situazione finale è frutto di una trattativa tra le parti e porta da un lato a concretizzazione quanto previsto dal Piano delle Zone del PR e dall'altro permette di conformarsi alle disposizioni in sede di licenza edilizia, per le quali, in particolare, si richiama il relativo preavviso cantonale. Il percorso si comporrà, dei seguenti elementi:

Camminamenti

Formazione camminamenti con Masselli di CLS vibro compresso tipo RUSTIC, finitura naturale. Dim.12x12 / 12x18 / 9x12.

Il costo è assunto integralmente dai proprietari.

Illuminazione

Esecuzione illuminazione camminamento comunale con Candelabri Luois Poulsen Kipp. Collegamento alimentazione direttamente dalla cabina di trasformazione SES.

Il costo è assunto integralmente dai proprietari.

Impianto elettrico

Esecuzione illuminazione camminamento comunale con paletti mono emissione h ca 700m Collegamento alimentazione sotto contatore dedicato comunale all'interno dello stabile al Mapp. 970 per la corretta imputazione dei costi al Comune.

Il costo è assunto integralmente dai proprietari.

Videosorveglianza

Verrà realizzato un impianto di videosorveglianza per prevenire atti vandalici.

Questo costo, stimato in CHF 12'334.00 IVA esclusa viene posto interamente a carico del Comune e sarà registrato a Conto economico.

Lift

Prevista la posa di un ascensore tipo "Lift Kone MonoSpace 500 DX" con porte vetrate. 1'150 kg/fino a 15 persone.

Il costo è assunto integralmente dai proprietari.

Per maggiori dettagli alleghiamo al presente Messaggio municipale la planimetria del percorso pubblico.

Preventivo opere percorso pubblico

I costi sono assunti in larga parte dai proprietari del sedime, e meglio:

Preventivo Costi Esecutivi Completamento Camminamento con illuminazione a Paletti h 70 cm (Aggiornamento 03)			RIPARTIZIONI COSTI					
CCC	Descrittivo	Totale CCC	PAT	AT (1)	AT (2)	CBW	CTC	ART
PAT	Proprietà P.A.T. - Mapp. 970							
AT (1)	Proprietà Alloggi Ticino - Mapp. 930							
AT (2)	Proprietà Alloggi Ticino - Mapp. 930							
CBW	Proprietà Sigg. Weber - Mapp 969							
CTC	Comune di Tenedo Contra							
ART	Artisa							
A	Impianto LIFT Esterno	0.00						
	Nessuna modifica rispetto ai piani Iniziali							
B	Camminamenti							
		(13'317.20)	-	-	13'317.20	-	-	-
1	Formazione camminamenti con Masselli di CLS vibrocompresso tipo RUSTIC, finitura naturale. Dim .12x12 / 12x18 / 9x12							
C1	Impianto Elettrico con paletti h 70							
	Esecuzione illuminazione camminamento comunale con paletti monoemissione h ca 700m Collegamento alimentazione sotto contatore dedicato Comunale all'interno dello stabile al Mapp. 970							
	Attenzione sui mapp 930 e 969 i lavori devo essere eseguiti in contemporanea con i lavori di sistemazione dei camminamenti							
		(18'484.00)	-	-	2'348.80	3'574.25	-	12'560.95
D	Recinzioni	0.00						
E	Sistemazioni giardino e piantumazioni	0.00						
F	Arredo	0.00						
G	Videosorveglianza							
	Esecuzione impianto di videosorveglianza come da richiesta Comunale ris. N° 336-23	(12'334.00)	-	-	-	-	12'334.00	-
H	Irrigazione e canalizzazioni							
	Non previsto nessun impianto di irrigazione Presiposizione eventuale fontanella da definire con punto di allaccio Acqua Canalizzazioni eseguite secondo necessità	(0.00)	-	-	-	-	-	-
V	Onerario Convenzione e Servizi							
	Redazione Convenzione con Municipio di Tenero Sistemazione Servizi tra le parti							
	Onerari Convenzione con Comune, escluso richieste di integrazioni o modifiche alla Convenzione consegnata	(1'575.00)	393.75	393.75	393.75	393.75	-	-
	Costi Servizi	(0.00)						
X	Onerario Architetto							
	Progettazione definitiva camminamento, adattamenti secondo richieste, coordinamento e riunioni con autorità	(5'500.00)	-	-	1'375.00	1'375.00	-	2'750.00

Preventivo Costi Esecutivi Completamento Camminamento con illuminazione a Paletti h 70 cm (Aggiornamento 03)			RIPARTIZIONI COSTI					
CCC	Descrittivo	Totale CCC	PAT	AT (1)	AT (2)	CBW	CTC	ART
W	Onorario Arch. Paesaggista Onorario Arch.: paesaggista per gestione variante e pratica in cantone Ripartizioni in percentuali uguali	(5'400.00)	-	-	1'350.00	1'350.00	-	2'700.00
Z	ONORARIO DL Onorario per DL	(6'680.11)	-	-	2'371.14	540.98	1'866.82	1'901.17
Totale lavori Ill. Paletti Iva Esclusa		63'290.31	393.75	21'549.63	7'233.99	14'200.82	19'912.12	
			63'290.31					
Supplmento Costi SES Costi supplementari con illuminazione a Candelabri SES (AGGIORNAMENTO 03)			RIPARTIZIONI COSTI					
CCC	Descrittivo	Totale CCC	PAT	AT (1)	AT (2)	CBW	CTC	ART
C2	Impianto Elettrico con Candelabri SES Esecuzione illuminazione camminamento comunale con Candelabri Lucis Poulsen Kipp. Collegamento alimentazione direttamente dalla cabina di trasformazione SES. Contabilizzazione diretta al comune senza nessun conteggio sotto gli stabili. Attenzione sui mapp 930 e 969 i lavori devo essere eseguiti in contemporanea con i lavori di sistemazione dei camminamenti	(74'559.05) (18'484.00) Totale supplemento Costi per Candelabri (56'075.05)	9'255.11	24'226.60	6'260.81	16'332.54	-	-
D	Recinzioni	0.00	-	-	-	-	-	-
E	Sistemazioni giardino e piantumazioni	0.00	-	-	-	-	-	-
Z	ONORARIO DL Onorario per DL	(8'745.37)	1'443.41	3'778.34	976.42	2'547.20	-	-
Totale lavori suppl. Pali Luce SES Iva Esclusa		64'820.42	10'698.52	35'242.17	18'879.73	-	-	
			64'820.42					
TOTALE SUPPLEMENTI LAVORI PIANO DI QUARTIERE		128'110.73	11'092.27	56'791.80	26'113.72	14'200.82	19'912.12	
			128'110.73					

I costi a nostro carico, registrati a Conto economico, ammonterebbero a CHF 14'200.82 IVA esclusa.

Convenzione

In relazione a quanto sopra, naturalmente, è necessario che il rapporto pubblico-privato sia ben definito mediante la sottoscrizione di una Convenzione. In tal senso, per poter procedere, il nostro Municipio necessita il benestare da parte del Legislativo. Dopo negoziazione si sottopone la sottoscrizione dell'allegata Convenzione, che viene qui riassunta:

1. Il percorso pubblico ciclopedonale sarà realizzato secondo quanto riportato sulla planimetria, la finitura definita dai proprietari privati ed accettata dal Comune di Tenero-Contra è: blocchetti in calcestruzzo prefabbricato (tipo Masselli Rustic finitura Serizzo).
2. I costi di realizzazione dell'opera di cui al punto 1, così come anche l'esecuzione e l'installazione dell'impianto ascensore, saranno a carico dei proprietari privati dei fondi interessati. Ogni proprietario si assume la sua parte dei costi senza che vi sia una responsabilità solidale fra singoli proprietari privati. Tali costi sono comprensivi di tutte le opere annesse necessarie all'esecuzione quali movimento terra, dissodamenti, lavori preparatori, opere da capomastro, rimozioni e adeguamenti, ecc. I costi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera di cui al punto 1 (inclusi la pulizia e lo sgombero della neve, ed inclusa la sostituzione di elementi o impianti) saranno a carico del Comune di Tenero-Contra.
3. L'impianto di illuminazione del percorso pubblico verrà realizzato da SES in conformità ai propri standard e direttive in modo da poter mantenere una gestione integrata alla restante illuminazione pubblica. I corpi illuminanti installati saranno del tipo LOUIS POULSEN KIPP.
4. I costi di realizzazione dell'impianto, così come riportati sul preventivo n. 80002597 dell'azienda SES DEL 03.07.2023 di cui al punto 3 saranno a carico dei proprietari mentre i costi di manutenzione ordinaria, straordinaria e sostituzione saranno presi a carico da SES.
5. L'allacciamento elettrico dell'impianto di cui al punto 4 verrà derivato dalla rete esistente di alimentazione dell'illuminazione pubblica stradale su Via San Nicolao, i relativi consumi verranno fatturati da SES al nostro Comune unitamente ai consumi della rete di illuminazione pubblica esistente.
6. L'alimentazione elettrica dell'impianto ascensore sarà garantita da un collegamento derivante dal quadro elettrico dell'edificio in costruzione sul fondo 970 RFD con un contatore SES dedicato intestato al Comune di Tenero-Contra il quale si prenderà carico di tutti i costi dell'energia elettrica. Le modalità di accesso verranno definite e regolate tramite apposita servitù da iscriversi a registro fondiario.
7. I costi di installazione e gestione dell'impianto di videosorveglianza richiesto dal nostro Comune e da installarsi nell'impianto ascensore saranno a carico nostro, così come i costi assicurativi ed ogni tributo pubblico per il nuovo ascensore.
8. Tutti gli aspetti relativi all'utilizzo e alla gestione dell'infrastruttura così come descritti ai punti precedenti dovranno essere regolati tramite apposite servitù in favore del nostro Comune ed a carico dei proprietari privati parti al presente accordo, da iscriversi a registro fondiario entro un termine prestabilito. I contratti di servitù riprenderanno le clausole del presente accordo in merito alla ripartizione dei costi di manutenzione. Le servitù saranno iscritte senza alcuna limitazione temporale.

Futuri costi a Conto economico

A carico del nostro Comune, in particolare a Conto economico, verranno in futuro imputati i seguenti costi:

- spese energia elettrica per le infrastrutture ad uso o interesse pubblico (illuminazione camminamento, ascensore, videosorveglianza, ecc.);
- contratto di manutenzione dell'ascensore;
- assicurazioni.

A titolo informativo si comunica che un contratto di manutenzione integrale (10 revisioni annue, servizio di picchetto 24 ore su 24, 7 giorni su 7, costo manodopera e materiale di ricambio) ammonta a CHF 4'200.00 IVA esclusa.

È inoltre da prevedere la presa a carico di alcuni lavori di gestione da parte nella nostra squadra esterna (sgombero neve, sfalcio erba, ecc.).

Per ridurre al minimo il rischio di vandalismo il Municipio intende regolare il funzionamento dell'ascensore unicamente nella fascia diurna (indicativamente dalle ore 06.00 alle ore 22.00).

Conclusioni

Preso atto di quanto esposto, verificato l'interesse pubblico preponderante per la creazione di un nuovo e strategico camminamento pubblico che permetta il collegamento e la fruibilità anche da persone affette da disabilità, vi invitiamo a risolvere quanto segue:

PROPOSTA DI RISOLUZIONE

- 1. È approvata la Convenzione tra il Comune di Tenero-Contra, Alloggi Ticino SA, Christine e Bruno Weber e Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG, relativa al percorso pubblico del Piano di Quartiere Gerbione.**
- 2. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere le servitù a concretizzazione della Convenzione.**

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO DI TENERO-CONTRA

Il Sindaco: Il Segretario:

f.to Graziano Crugnola f.to Nicola Maggetti

Allegati: planimetria percorso pubblico
 convenzione



Nuovo percorso ciclopedonale a uso pubblico

Camminamento pubblico
Blocchetti in calcestruzzo prefabbricato
tipo Masselli Rustic finitura Serizzo



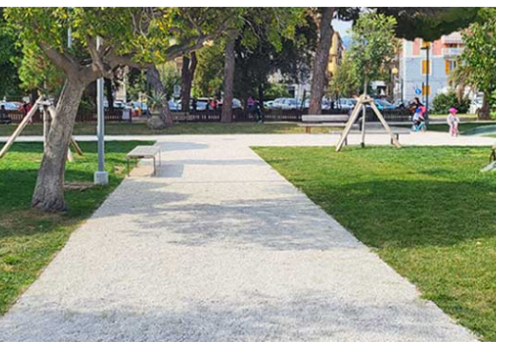
●
Illuminazione con candelabri Louis Poulsen Kipp
Progetto provvisorio. Quantità e disposizione
DEFINITIVA pali illuminazione secondo progetto SES



Prato Ghiaioso



Calcestr. zona piazzetta



Gradini in cemento prefabbricato per accesso
a piazzetta da nord



Elementi in cemento per contenimento terra
utilizzati come seduta zona piazzetta



Lift Kone MonoSpace 500 DX
con porte vetrate



Scala zona lift in beton a vista



Tutte le immagini sono puramente indicative

ALLEGATO 05



PROGETTO ESECUTIVO

RESIDENZA HEDERA - TENERO

COMUNE DI TENERO, mappale 970

ARCHITETTO Procedimenti di autorizzazione Progetto d'appalto	ARTISA ARCHITETTURA VIA CANTONALE, 36 CH - 6928 MANNING	TEL: +41 91 863 14 74 EMAIL: lbaccatori@artisagroup.com
FISICA DELLA COSTRUZIONE	EVOLVE SA Ing. Flavio Petraglio Ing. Stefano Cornoldi Via del Tiglio 2, 6512 Giubiasco	TEL: +41 91 820 05 90 EMAIL: info@evolve-sa.ch
SICUREZZA AL FUOCO	EVOLVE SA Ing. Nicola Favati Via del Tiglio 2, 6512 Giubiasco	TEL: +41 91 820 05 90 EMAIL: info@evolve-sa.ch
ING. RVCS - ELETTRICO	EVOLVE SA Ing. Flavio Petraglio Ing. Stefano Cornoldi Via del Tiglio 2, 6512 Giubiasco	TEL: +41 91 820 05 90 EMAIL: info@evolve-sa.ch
ING. STRUTTURISTA	JELMONI INGEGNERIA SA Ing. Ivan Jelmoni Via Truscio 2, 6616 Losone	TEL: +41 91 780 58 85 EMAIL: ing@ivanjelmoni.ch

Umgebung	SCALA 1:200	DATA: 13/07/2023	TAV.
02	±0.00 = +209.80 m s.l.m.		TEV07101

CONVENZIONE

Parti

- **Comune di Tenero-Contra**, Via Stazione 7, 6598 Tenero-Contra
in seguito "**CTC**", agente per il tramite del Municipio

- **Alloggi Ticino SA** (mapp. 930 RFD Tenero-Contra) Via Campagna 26, 6934 Bioggio
in seguito "**AT**"
rappresentata da Avv. Marco Guidicelli e Sig.ra Susanna Ziliotto

- **Sigg. Christine e Bruno Weber** (agenti per sé e – su procura - per gli altri condomini della PPP sul fondo base mapp. 969 RFD Tenero-Contra come da documenti allegati 09)
Via Vecchie Scuole, 6598 Tenero-Contra
in seguito "**CBW**"

- **Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG** (mapp. 970 RFD Tenero-Contra)
Kapellenstrasse 5, 3011 Bern
in seguito "**PAT**"
rappresentata da Carol Evelyne Salzgeber-Zenger e Thomas Fasel

Premesse

- a) Nel giugno 2021 Artisa Developer AG, in qualità di sviluppatore del progetto ed a nome dei proprietari dei fondi sotto indicati, ha inoltrato una domanda di costruzione per un piano di quartiere sulle part. 930, 969 e 970 RFD di Tenero;

- b) In ottemperanza ai vincoli pianificatori, il progetto di cui sopra (punto a) prevede, fra i suoi vari elementi caratteristici, la realizzazione sui sedimi privati sopra indicati di un percorso ciclopedonale pubblico di collegamento tra le vie Vecchie Scuole e via Stazione, e rispettivamente dalla via San Nicolao in connessione al tracciato sopra indicato. Il tracciato del percorso ciclopedonale si evince dalla planimetria Allegato 01, che forma parte integrante della presente convenzione;

- c) Per oviare al superamento del dislivello naturale in corrispondenza della connessione con via Stazione, il progetto prevede l'installazione sul fondo no. 970 RFD Tenero-Contra di un impianto ascensore (planimetria allegato 01);

- d) In data 13.04.2022 il CTC ha rilasciato Licenza edilizia per la procedura di piano di quartiere cui sopra (punto a)), successivamente cresciuta in giudicato (allegato 02);
- e) Le parti si sono incontrate più volte al fine di definire gli sviluppi successivi della realizzazione del progetto e discutere le tematiche dei costi di realizzazione, e dei costi di gestione/manutenzione dell'infrastruttura relativa al percorso ciclopedonale, incluso l'ascensore su Via Stazione;
- f) In data 25 Aprile 2023 Artisa Developer AG, in qualità di sviluppatore del progetto ed a nome dei proprietari dei fondi (AT, CBW e PAT), ha inviato comunicazione formale al CTC trasmettendo la stima preliminare dei costi di realizzazione del percorso ad uso pubblico (in 3 diverse finiture), l'offerta dei costi di installazione e gestione dell'impianto di videosorveglianza e l'offerta dei costi di manutenzione integrale dell'impianto ascensore (allegato 03). In tale comunicazione veniva indicata l'intenzione di AT, CBW e PAT di farsi carico esclusivamente dei costi di realizzazione dell'infrastruttura nelle proporzioni concordate tra le parti e Artisa Developer AG;
- g) Il CTC ha comunicato ai proprietari dei fondi con risoluzione municipale n. 336/23 del 01 Giugno 2023 (allegato 04) l'approvazione dei lavori come descritti nella stima dei costi di cui al punto f); la conferma dell'assunzione dei costi di gestione e manutenzione del lift, del passaggio pubblico e dell'impianto di videosorveglianza; la richiesta che l'illuminazione del passaggio pubblico venga concordata e uniformata secondo le indicazioni dell'azienda elettrica SES.

Tutto ciò premesso, le parti pattuiscono e convengono quanto segue:

1. Il percorso pubblico ciclopedonale sarà realizzato secondo quanto riportato sulla planimetria (allegato 05: specifiche tecniche blocchetti prefabbricati in calcestruzzo), la finitura definita dai proprietari privati ed accettata da CTC è: blocchetti in calcestruzzo prefabbricato (tipo Masselli Rustic finitura Serizzo).
2. I costi di realizzazione dell'opera di cui al punto 1, così come anche l'esecuzione e l'installazione dell'impianto ascensore, saranno a carico dei proprietari privati dei fondi

interessati (rispettivamente AT, CBW e PAT, sulla scorta degli accordi presi con Artisa Developer AG). Ogni proprietario si assume la sua parte dei costi (secondo la chiave di ripartizione riportata nell'allegato 06), senza che vi sia una responsabilità solidale fra singoli proprietari privati. Tali costi sono comprensivi di tutte le opere annesse necessarie all'esecuzione quali movimento terra, dissodamenti, lavori preparatori, opere da capomastro, rimozioni e adeguamenti, etc. I costi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera di cui al punto 1 (inclusi la pulizia e lo sgombero della neve, ed inclusa la sostituzione di elementi o impianti) saranno a carico del CTC.

3. L'impianto di illuminazione del percorso pubblico verrà realizzato da SES in conformità ai propri standard e direttive in modo da poter mantenere una gestione integrata alla restante illuminazione pubblica. I corpi illuminanti installati saranno del tipo LOUIS POULSEN KIPP (allegato 07).
4. I costi di realizzazione dell'impianto, così come riportati sul preventivo n. 80002597 dell'azienda SES DEL 03.07.2023 (allegato 08), di cui al punto 3 saranno a carico di AT, CBW e PAT (sulla scorta degli accordi presi con Artisa Developer AG), mentre i costi di manutenzione ordinaria, straordinaria e sostituzione saranno presi a carico da SES.
5. L'allacciamento elettrico dell'impianto di cui al punto 4 verrà derivato dalla rete esistente di alimentazione dell'illuminazione pubblica stradale su via San Nicolao, i relativi consumi verranno fatturati da SES a CTC unitamente ai consumi della rete di illuminazione pubblica esistente.
6. L'alimentazione elettrica dell'impianto ascensore sarà garantita da un collegamento derivante dal quadro elettrico dell'edificio in costruzione sul fondo 970 RFD con un contatore SES dedicato intestato al CTC il quale si prenderà carico di tutti i costi dell'energia elettrica. Le modalità di accesso verranno definite e regolate tramite apposita servitù da iscriversi a registro fondiario tra CTC e PAT.
7. I costi di installazione e gestione dell'impianto di videosorveglianza richiesto da CTC e da installarsi nell'impianto ascensore saranno a carico del CTC, così come i costi assicurativi ed ogni tributo pubblico per il nuovo ascensore.

8. Tutti gli aspetti relativi all'utilizzo e alla gestione dell'infrastruttura così come descritti ai punti precedenti dovranno essere regolati tramite apposite servitù in favore di CTC ed a carico dei proprietari privati parti al presente accordo, da iscriversi a registro fondiario entro il 31 dicembre 2024. I contratti di servitù riprenderanno le clausole del presente accordo in merito alla ripartizione dei costi di manutenzione. Le servitù saranno iscritte senza alcuna limitazione temporale.

Le *Parti* dichiarano di aver letto e accettato il presente accordo nella sua totalità e di far assumere i diritti e i doveri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali successori in diritto.

Le *Parti* si danno atto che il presente accordo sostituisce eventuali intese orali e scritte precedenti e che costituisce l'integralità degli accordi presi. Eventuali modifiche ulteriori necessiteranno della forma scritta.

Il presente contratto soggiace alla condizione sospensiva dell'approvazione da parte del Consiglio comunale di Tenero-Contra in base alla LOC e al RALOC, risp. in applicazione del regolamento comunale di Tenero-Contra.

In caso di controversia le parti nominano di comune accordo quale **foro competente esclusivo** quello di **Locarno-Campagna**.

Tenero-Contra, il 12.04.2024

Comune di Tenero Contra

Alloggi Ticino SA
Sig. Marco Guidicelli / Sig.ra Susanna Ziliotto

Sigg. Christine e Bruno Weber

Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte
PAT-BVG
Carol Evelyne Salzgeber-Zenger / Thomas Fasel

Allegati:

- *Allegato 01_ Planimetria Piano di Quartiere*
- *Allegato 02_ Licenza edilizia Piano di Quartiere*
- *Allegato 03_ Comunicazione di Artisa Developer AG a CTC e relativi allegati*
- *Allegato 04_ Risoluzione Municipale CTC n. 336/23 del 01 Giugno 2023*
- *Allegato 05_ Planimetria percorso pubblico*
- *Allegato 06_ Preventivo opere e schema ripartizione*
- *Allegato 07_ Scheda tecnica lampione LOUIS POULSEN KIPP*
- *Allegato 08_ Preventivo SES illuminazione percorso*
- *Allegato 09_ Procura PPP Casa Rossa mapp. 969*