telefono fax e-mail Web Site

Capo dicastero

Ris. Municipale

Funzionario e-mail Data

## **MUNICIPIO DI MUZZANO**

+41 (0) 91 966 43 42 +41 (0) 91 968 10 27 cancelleria@muzzano.ch www.muzzano.ch



Municipio 6933 Muzzano

Daniele Mazzali Segretario@muzzano.ch 02.04.2014

# **MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 46-2014**

Approvato con ris. mun. no.3140 del 31.03.2014

richiedente la modifica della convenzione stipulata fra il Comune e gli allora proprietari, Signori Bucher, della particella 483 RFD Muzzano il 05.02.2002 e segnatamente:

- del punto 1 cap. III
- del punto 2b cap. IV

Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed egregi Signori Consiglieri comunali,

il presente messaggio ha lo scopo di presentare una modifica della convenzione del 2002 siglata fra il Comune e gli allora proprietari del fondo particella 483, i Signori Bucher, in merito all'edificazione di un complesso residenziale, ora in fase di completamento.

#### Premessa

Dopo un lungo Iter, iniziato nel 1980 con una convenzione fra i proprietari e il comune per l'edificazione di un complesso alberghiero sulle particelle 482 e 483 del comune di Muzzano e le particelle confinanti dell'allora comune di Gentilino, è in fase di completamento l'edificazione di 4 palazzine residenziali.

Nel frattempo si sono succedute diverse compravendite e attualmente il tutto è retto da una convenzione sottoscritta il 5.2.2002 fra il Comune e gli allora proprietari del terreno, signori Bucher. I nuovi proprietari hanno nel frattempo ripreso la presente convenzione (accordo del 15.12.2009).

Riguardo ai parchi pubblico e privato il promotore, in accordo con il Cantone ha presentato un progetto di sistemazione botanica secondo la filosofia "fena Shui".

In data 9.6.2011 è stato inoltre sottoscritto un accordo fra l'ufficio della natura del paesaggio, il Comune di Muzzano, il Comune di Collina d'Oro e la residence Cristal SA riguardante in particolare le misure di valorizzazione naturalistica sul corso d'acqua Cremignone, ottenute le relative licenze è attualmente in fase di realizzazione

#### Le modifiche della convenzione

L'attuale promotore immobiliare e proprietario del fondo (Residence Cristal SA, Via Pasteur 1, c/o Acofin SA, 6830 Chiasso), rappresentato dal sig. Andrea Quadranti, ha formulato la richiesta di modifica di alcuni punti della convenzione del 2002. A titolo di informazione è bene che sia aggiunto che l'attuale promotore è a beneficio della licenza edilizia per la realizzazione del complesso abitativo e alberghiero, rilasciata dal Municipio in data 15.1.2002 (RM 800/14.1.2002).

La prima modifica richiesta è riferita al punto 2b cap. IV - Realizzazione di eventuali infrastrutture aperte al pubblico.

Il proprietario chiede che sia tolto dalla convezione l'accesso al parco botanico sul sedime privato al mappale 483 RFD Muzzano e che lo specifico punto sia stralciato. Qui di seguito il dettaglio della modifica.

Punto 2b cap. IV originale	Punto 2b cap. IV nuovo
b. Il parco botanico previsto dal Piano di	b. stralciato
Quartiere Obbligatorio dovrà essere aperto	
al pubblico, sulla base di una speciale	
convenzione d'uso sottoscritta fra il	
Municipio e il proprietario.	

La convenzione di cui al punto 2b non è ancora stata stipulata ad oggi.

La seconda modifica richiesta riguarda ed è collegata alla precedente e tocca il punto 1 cap. III – Accesso alla riva .

La richiesta è quella di eliminare il diritto di passo pubblico al parco botanico privato che rimarrebbe ad uso esclusivamente dei condomini. L'apertura del parco al pubblico, sia pure attraverso un diritto di passo pubblico ed a orari ben definiti, crea, infatti, svariati problemi di carattere economico – promozionale (principalmente), ma anche di carattere organizzativo. Si aggiunga anche che la convenzione specifica al punto 2. Capo III che, i tracciati dei sentieri indicati nella convenzione dovranno essere iscritti a Registro Fondiario e che potranno tuttavia essere modificati o sostituiti in funzione della progettazione definiva e/o in fase di esecuzione. Qui di seguito il dettaglio della modifica.

In compensazione alla mancata apertura del parco privato al pubblico il promotore propone una serie di interventi nel comparto al mappale 482 RFD Muzzano a favore del Comune di Muzzano, che non sono in contrasto con il piano di quartiere che mantiene quindi la sua validità.

# Interventi compensatori a carico del promotore immobiliare a compensazione della modifica della convenzione

#### 1. Demolizione ruderi

La demolizione dei ruderi è già stata oggetto di uno specifico messaggio municipale (MM 30/2013) approvato dal CC in data 15 gennaio 2014. Il promotore propone di assumersi a suo carico gli oneri di demolizione dei ruderi.

## 2. Parco Botanico comunale e parco giochi

Per il comparto A, che il piano di quartiere indica come attrezzato a verde il promotore propone di assumersi le spese per la realizzazione di un parco simile a quella del parco privato (Parco Feng Shui), la parte utilizzabile è la parte residua fra il riale Cremignone e l'entrata dell'autosilo sotterraneo. La parte rimanente sul lato ovest, a confine con il bosco, verrebbe attrezzata con un parco giochi. Il ripristino a verde di queste aree del fondo rientrano già negli impegni assunti dal promotore in precedenza, in quanto area utilizzata per le necessità di cantiere. I maggiori oneri assunti dal promotore, rispetto a quanto pattuito originariamente, riguardano la creazione di un parco botanico, al posto del solo verde e la creazione del parco giochi. Si aggiunge anche che la manutenzione del parco botanico comunale sarà a carico del promotore per i primi due anni

## 3. Ponticello supplementare sul riale Cremignone

Con la rinaturizzazione del riale in atto si pone la necessità di creare un accesso fra il futuro parco botanico comunale e le aree di proprietà del Comune sul lato opposto del riale, evitando di dover passare dalla strada cantonale e senza dovere fare il giro dal lago, anzi, creando un interessante e logico percorso pedonale

## 4. Illuminazione percorso a lago

L'illuminazione del percorso pedonale è prevista solo fino all'entrata delle palazzine. Il promotore si assume i costi per il prolungamento dell'illuminazione fino a lago.

È stata presa in considerazione anche la possibilità di realizzare un'illuminazione del percorso a lago, ma sia il Municipio che il Cantone, dopo attenta riflessione, hanno preferito lasciare cadere questa alternativa.

## 5. Predisposizione contenitori interrati

Il Municipio, assieme al promotore immobiliare, ha valutato la realizzazione di nuovi contenitori interrati nella zona di entrata del sedime di proprietà comunale – part. 482 RFD Muzzano. Questo intervento è in particolare interessante per la parte bassa della frazione di Agnuzzo che gravita su via Mondino. Il promotore si assume i costi delle opere di genio civile (sottostruttura) e finiture mentre il comune si assumerà i costi delle parti meccaniche (verrà allestito un apposito MM)

## 6. Cessione biotopo sul mappale 483 RFD Muzzano

Il promotore propone di cedere il biotopo al Comune realizzato in prossimità della foce del riale Cremignone e sul mappale 483 RFD Muzzano. Questa traslazione non genera oneri se non quelli di mantenimento. Il promotore si assumerà i costi di gestione (sfalcio annuale su indicazioni del Cantone) per i primi 5 anni.

#### 7. Posteggio interrato: condizioni d'accesso e d'uso a favore dei residenti del Comune

I 25 posti auto interrati previsti dalla convenzione al cap.VI sono stati realizzati. La convenzione prevede che "Il proprietario è autorizzato a percepire una tassa d'uso secondo le modalità normalmente in vigore".

Il promotore concede l'uso gratuito ai residenti nel comune di Muzzano, per un periodo limitato a 4 ore, alfine di usufruire delle strutture pubbliche del comparto. Per altri utenti il promotore si riserva di definire delle tasse d'uso.

## 8. Arredo riva lago

Il promotore realizzerà, di concerto con il Municipio, il percorso in riva al lago.

## Quantificazione dei benefici per il comune

1.	Demolizione ruderi	Fr.	33'000.00	
2.	Parco Botanico comunale	Fr.	42'000.00	
	Parco giochi	Fr.	20'000.00	
	Manutenzione parco botanico comunale	i primi due anni		
3.	Ponticello supplementare	Fr.	4'000.00	
4.	Illuminazione percorso a lago	Fr.	18'000.00	
5.	Predisposizione contenitori interrati			
	Opere Genio Civile (sottostruttura) e finiture	Fr.	15'000.00	
	Parte meccanica (colonnine)	a carico del comune		
6.	Cessione biotopo sul mappale 483	Manutenzione primi 5 anni		
7.	Posteggio interrato	Facilitazioni posteggio per residenti		
8.	Arredo riva lago - Sentiero	Fr.	10'000.00	

#### Conclusioni

Visto quanto riportato ai considerandi, il Municipio chiede a questo lodevole Consiglio comunale di voler

#### Decidere:

- 1. la convenzione stipulata il 05.02.2002 fra il Comune e gli allora proprietari della particella 483 RFD Muzzano e segnatamente i punti 1 cap. III e 2b cap. IV sono modificati come seque
  - a. punto 1 cap. III: "Il proprietario concede al Comune di Muzzano un diritto di passo pubblico pedonale sui comparti B e C, quale accesso al comparto D attraverso le particelle n. 482 e 483, il tutto come risulta dal piano allegato quale inserto E)."
  - b. punto 2b cap. IV stralciato
- 2. Gli interventi compensatori riportati ai considerandi del presente al punto "Interventi compensatori a carico del promotore immobiliare a contropartita della modifica della convenzione" fra il promotore Residence Cristal SA e il Comune di Muzzano verranno iscritte in una specifica convenzione.
- 3. La convenzione attuale, con le modifiche così come proposte dovrà essere sottoscritta dal comune e dal promotore.

Distinti saluti

PER IL MUNICIPIO

Sindaco, Daniele Brugnoni

II Segretario Daniele Mazzali

Allegato:

Copia della convenzione originale del 05.02.2002

#### Commissione d'esame (art. 10 RALOC)

- Commissione della Legislazione
- Commissione della Gestione

# CONVENZIONE

Tra

il Signor

 - HANS BUCHER, Erlenstrasse 19, Jona (SG), quale attuale proprietario delle part. ni. 482 e 483 di Muzzano e ni. 312, 313, 495 e 539 di Gentilino, qui di seguito denominato il proprietario, qui rappresentato dal figlio, signor Hans Bucher Jun., e meglio come risulta dalla procura allegata quale inserto A);

## da una parte

е

- il <u>COMUNE DI MUZZANO</u>, rappresentato dal suo Lod. Municipio, rispettivamente dal Sindaco signor Gianluigi Vannini, Muzzano, e meglio come risulta dalla procura allegata quale inserto B);

# dall'altra parte

\* \* \*

#### PREMESSO:

- A) che nel dicembre 1980, tra i proprietari delle part. ni. 482 e 483 RFD di Muzzano e delle part. ni. 312, 313, 495 e 539 RFD di Gentilino, da una parte, e i Comuni di Muzzano e di Gentilino, dall'altra, era stata sottoscritta una convenzione intesa a disciplinare diritti e obblighi del proprietario nell'ambito di un permesso di costruzione avente per oggetto l'edificazione di un complesso a carattere turistico-alberghiero e relative infrastrutture d'interesse generale;
- B) che le nuove part. ni. 482 e 483 RFD di Muzzano, le quali non sono ancora state intavolate a RF, sono assoggettate alle norme di Piano Regolatore, approvate dal lodevole Consiglio Comunale in data 16 giugno 1997, e diventate definitive in base alle sentenze 11 dicembre 2000 del Tribunale Federale, con vincolo di elaborazione di un Piano di Quartiere Obbligatorio;

Vamim.

JEAN-PIERRE BAGGI NOTAIO

- C) che in data 19 ottobre 2001, con avviso cantonale no. 33511, il Dipartimento cantonale del Territorio ha espresso preavviso favorevole al rilascio della licenza edilizia e che la Commissione bellezze naturali, il 25 ottobre 2001 si è pure espressa favorevolmente, di conseguenza, in data 12 novembre 2001, il Lodevole Municipio di Muzzano ha approvato il Piano di Quartiere presentato dal proprietario il 31 luglio 2001, il tutto come risulta dalla documentazione di cui all'inserto C);
- D) che le part. ni. 312, 495 e 539 RFD di Gentilino si trovano attualmente in Zona AP e la part. n. 313 RFD di Gentilino è inserita in Zona ZP1A (zona di protezione della natura);
- E) che la presente convenzione diventerà operante soltanto al momento della crescita in giudicato della licenza edilizia.
- F) che la presente convenzione prospetta, fra l'altro, la cessione gratuita della superficie dei comparti A e D, delle nuove partic. ni. 482 e 483 situate nel territorio del Comune di Muzzano, nonché delle particelle ni. 312, 313, 495 e 539 nel territorio di Gentilino, al Comune di Muzzano, fermo restando che suddetta cessione dovrà essere formalizzata per il tramite di un atto notarile, previa intavolazione delle nuove particelle ni. 482 e 483, resasi necessaria in seguito alla nuova configurazione delle stesse;
- G) che il termine "proprietario" contenuto nella presente convenzione, sta a indicare l'attuale proprietario, Signor Hans Bucher, nonché ogni suo successore in diritto, sia per contratto sia per legge; pertanto, tutti i futuri proprietari dei fondi in oggetto, sotto qualsiasi forma giuridica essi si presenteranno, saranno vincolati dalla presente convenzione;
- H) che, qui di seguito, le part. ni. 482 e 483 RFD di Muzzano, le quali corrispondono alla nuova configurazione la quale non è però ancora stata intavolata a RF, saranno indicate semplicemente con la denominazione "part. ni. 482 e 483".

Ohnin'

A. T.



## TUTTO CIO' PREMESSO LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE:

1.

# VINCOLO DI LIMITAZIONE DI DESTINAZIONE

Le particelle 482 e 483 sono sottoposte ai vincoli del Piano Regolatore (PQ3), approvato il 25 marzo 1998.

II.

## **CESSIONE IMMOBILIARE**

#### 1. Oggetto

Il proprietario s'impegna a cedere, a titolo gratuito, al Comune di Muzzano, che accetta, le superfici dei comparti A e D, come indicato dall'inserto D), delle attuali particelle ni. 482 e 483 in territorio di Muzzano, nonché le particelle ni. 312, 313, 495 e 539 nel territorio di Gentilino.

## 2. Uso

L'uso dei comparti A e D è regolato sia dalle NAPR riguardanti il vincolo di Piano di Quartiere Obbligatorio (art. 6.1 per il comparto A destinato a verde attrezzato / art. 6.4 per il comparto D, destinato alle attività di svago e ai percorsi pubblici), sia dal Piano di Quartiere Obbligatorio.

## 3. Iscrizione a RF e entrata in possesso

Il trapasso di proprietà a RF avverrà in base al necessario atto notarile, il quale verrà sottoscritto fra le parti entro un mese dalla crescita in giudicato della licenza edilizia comunale relativa al prospettato complesso edilizio.





#### 4

## 4. Realizzazione delle attrezzature e loro manutenzione

La realizzazione delle attrezzature previste dal Piano di Quartiere Obbligatorio all'interno del comparto A è a carico del proprietario dei comparti B e C, il quale beneficerà di un diritto di superficie sul comparto A.

La realizzazione delle attrezzature previste dal Piano di quartiere Obbligatorio all'interno del comparto D è a carico del Comune di Muzzano, comprese quelle eventuali di abbellimento (luci, panchine, ecc.).

La manutenzione ordinaria e straordinaria, come pure gli interventi volti al mantenimento della sicurezza del comparto A sono è a carico del proprietario dei comparti B e C, mentre quelli del comparto D vengono assunti dal Comune di Muzzano.

#### 5. Mantenimento della quiete pubblica

Sull'area del comparto A e del comparto D sarà fatto divieto di procedere a qualsiasi tipo di costruzione, fatta eccezione per quanto previsto dal progetto di Piano di Quartiere, nonché a qualsiasi installazione e/o attrezzatura che potrebbe arrecare direttamente o indirettamente qualsiasi disturbo o altro pregiudizio alla proprietà privata confinante.

In particolare, il Comune di Muzzano assicurerà, a proprie spese, il mantenimento della quiete pubblica.

Il proprietario s'impegna, segnatamente, a non esercitare né tollerare, nelle strutture edificate sui comparti B e C, un'attività di prostituzione in qualunque forma. Per prostituzione si intende qualsiasi attività riconoscibile come tale, anche quella condotta da terzi senza coinvolgimento del proprietario.





## **ACCESSO ALLA RIVA PUBBLICA**

#### 1. Oggetto

Il proprietario concede al Comune di Muzzano un diritto di passo pubblico pedonale sui comparti B e C, quale accesso al comparto D e al parco privato previsto dal Piano di Quartiere Obbligatorio, attraverso le particelle ni. 482 e 483, il tutto come risulta dal piano allegato quale inserto E).

I percorsi pedonali indicati dovranno essere realizzati dal proprietario, nell'ambito dell'edificazione dei fondi in oggetto, secondo le indicazioni contenute nel Piano di Quartiere Obbligatorio, entro il rilascio del permesso di abitabilità.

## 2. Esercizio dei diritti di passo pubblico /iscrizione a RF

I diritti di passo pubblico pedonale di cui sopra ad 1. saranno esercitati lungo i percorsi indicati nell'inserto E), che fa parte integrante della presente convenzione, su di una striscia di terreno della larghezza minima di m. 3 colorata in rosso sul relativo piano; tali tracciati potranno tuttavia essere modificati o sostituiti in funzione della progettazione definitiva o in fase di esecuzione.

L'iscrizione a registro fondiario avverrà a cura del Comune di Muzzano, entro un mese dal rilascio del permesso di abitabilità.

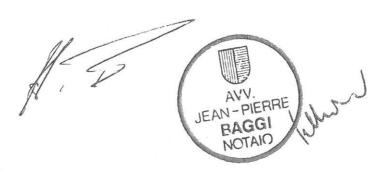
IV.

# REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INFRASTRUTTURE APERTE AL PUBBLICO

#### 1. In generale

Qualora le infrastrutture turistiche e sportive, qui di seguito menzionate, saranno realizzate sulle nuove part. ni. 482 e 483, esse dovranno essere aperte al pubblico alle condizioni previste nella presente convenzione.

preser /m /m /



## 2. In particolare

- a. L'albergo, il ristorante e il bar, qualora dovessero essere realizzati, gli stessi verranno gestiti nelle forme dell'esercizio pubblico. Inoltre, qualora venissero realizzati dei campi da tennis, il promotore s'impegna a studiare ed allestire di comune accordo con il Municipio di Muzzano un sistema di regolamentazione d'uso che li renda accessibili al pubblico.
- Il parco botanico previsto dal Piano di Quartiere Obbligatorio dovrà essere aperto al pubblico, sulla base di una speciale convenzione d'uso sottoscritta fra Municipio e proprietario.

#### V.

# PONTILE PER L'ATTRACCO DI NATANTI

Il Comune di Muzzano realizzerà, previa autorizzazione delle competenti autorità cantonali, un pontile comprendente almeno 30 posti barca, per un massimo di 60 posti barca, di cui almeno 20 posti barca verranno assegnati in locazione al proprietario dei comparti B e C.

Si precisa che il Comune di Muzzano farà il possibile per ottenere l'autorizzazione per la realizzazione del pontile, trattando con le preposte autorità cantonali e adendo eventualmente le competenti istanze giudiziarie di ogni grado.

Il costo per la realizzazione del pontile, quelli derivanti da un'eventuale procedura giudiziaria e/o amministrativa, unitamente alle spese per l'iscrizione a RF sono a carico del Comune di Muzzano.

VI.

# **POSTEGGI**

Il proprietario s'impegna a realizzare il numero di posteggi previsti dalle NAPR riguardanti il Piano di Quartiere Obbligatorio. Di questi posteggi, 25 verranno destinati a uso pubblico, secondo l'inserto F).

secon M. M.

A TO



Il proprietario è autorizzato a percepire una tassa d'uso secondo le modalità normalmente in vigore.

VII.

# VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione sarà operante al momento della crescita in giudicato della licenza edilizia comunale relativa all'edificazione prevista sulle nuove particelle ni. 482 e 483, sulla base de Piano di Quartiere Obbligatorio.

Essa potrà essere modificata parzialmente o totalmente in ogni tempo con l'accordo delle parti contraenti.

VIII.

## **GARANZIA**

A garanzia dell'integrale adempimento e rispetto della presente convenzione, il proprietario ha già depositato presso la Cancelleria del Comune di Muzzano una C.I. al portatore del valore nominale di Fr. 1'000'000.-- gravante in III. rango le particelle citate. Questa garanzia dovrà essere restituita non appena ultimate le infrastrutture pubbliche di cui agli articoli II.4 e III.1.

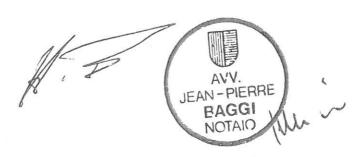
La cessione in pegno di suddetta C.I. potrà essere soctituita da una garanzia equivalente.

IX.

## FORO COMPETENTE

Ogni e qualsiasi divergenza relativa all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione sarà deferita davanti alla giurisdizione ordinaria della Pretura del Distretto di Lugano.

I amin'



X.

## **DISPOSIZIONE FINALE**

La presente convenzione sostituisce ed annulla qualsiasi convenzione o accordo precedente.

Si rammenta che per quanto concerne la cessione dei terreni, la presente convenzione vale quale dichiarazione di intenti, la stessa dovrà essere ulteriormente formalizzata per il tramite di un atto notarile.

La presente convenzione viene redatta in lingua italiana e tedesca. In caso di eventuale divergenza tra i due testi varrà quello in lingua italiana.

Letto ed approvato.

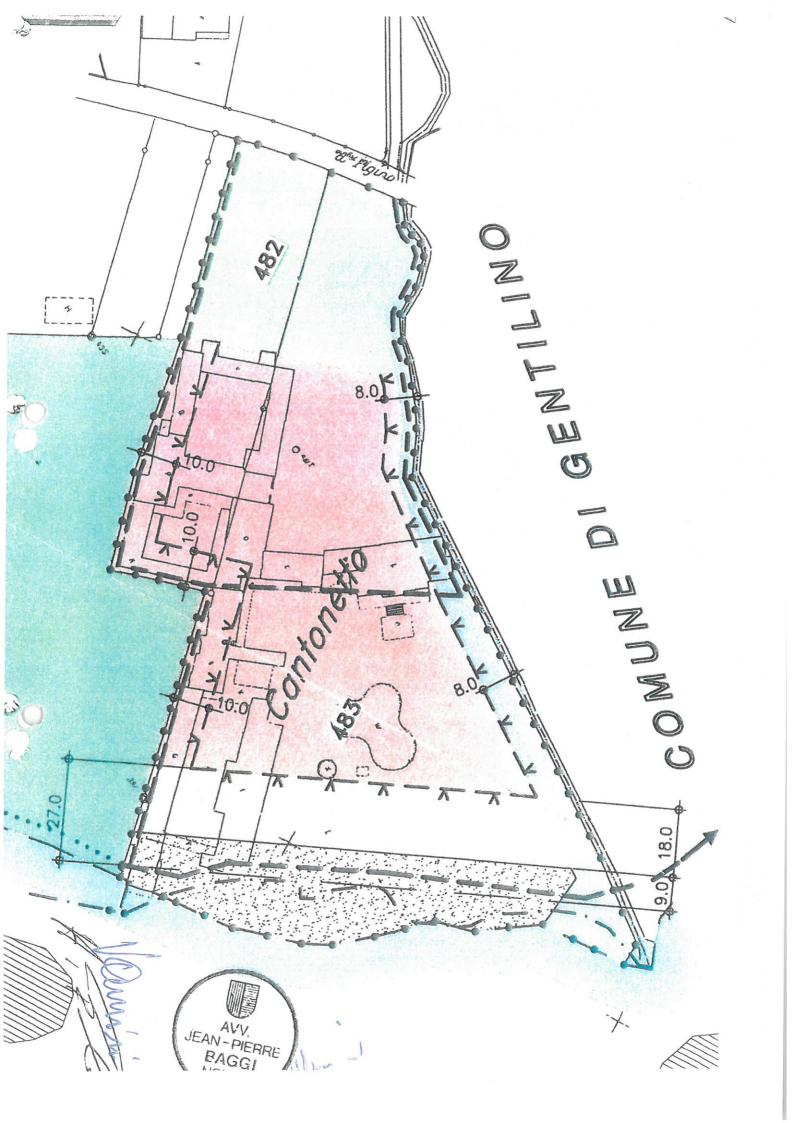
Lugano, 5 febbraio 2002

MUNICIPIO DI MUZZANO

p.p. HANS BUCHER Sen

Hans Bucher Jun,





ALLEGATO
INDICAZIONI GRAFICHE
SERVITU' DI PASSO
SCALA 1:1000

