

MESSAGGIO MUNICIPALE n° 334

per l'approvazione della convenzione complementare ed aggiuntiva relativa alla costruzione, esercizio e manutenzione dell'impianto intercomunale di captazione dell'acqua di sottosuolo e della stazione di pompaggio con vasca di raccolta, per il potenziamento degli acquedotti comunali di Caslano, Magliaso, Ponte Tresa e Pura del 1974 e la domanda di un credito di fr. 22'500.00 quale quota parte d'indennità unica per la concessione di un diritto di superficie sul fondo mappale 280 RFD di Caslano, compreso spese notarili e altro

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio, il Municipio sottopone all'approvazione del Legislativo la convenzione complementare ed aggiuntiva relativa alla costruzione, esercizio e manutenzione dell'impianto di captazione dell'acqua di sottosuolo e della stazione di pompaggio con vasca di raccolta, per il potenziamento degli acquedotti comunali di Caslano, Magliaso, Ponte Tresa e Pura del 1974 e la domanda di un credito di fr. 22'500.00 così suddivisi:

- fr. 17'500.00 quale quota parte d'indennità unica per la concessione di un diritto di superficie sul fondo mappale 280 RFD di Caslano;
- fr. 5'000.00 quale quota parte per spese notarili e altro.

Cronistoria

Nel 1974 i Comuni di Caslano, Magliaso, Ponte Tresa e Pura, hanno concluso una convenzione relativa alla costruzione e manutenzione dell'impianto intercomunale di captazione dell'acqua di sottosuolo e della stazione di pompaggio con vasca di raccolta, per il potenziamento degli acquedotti comunali dei rispettivi Comuni.

La stessa è stata approvata dal Consiglio comunale di allora nella seduta del 4 novembre 1974.

Premessa

Alla convenzione suddetta non è tuttavia stato dato seguito esattamente e completamente. Infatti sulla particella n. 846 RFD di Caslano, di proprietà dell'Immobiliare Sportiva SA, il diritto di superficie per sé stante e permanente, in luogo di essere iscritto a favore dei Comuni elencati sopra in ragione delle quote di comproprietà stabilite dalla convenzione, è stato iscritto a favore della Comunità di beni composta dai Comuni suddetti. Tale diritto figura intavolato a registro fondiario quale particella n. 1305 RFD di Caslano.

Inoltre il diritto di superficie, previsto da iscriversi sulla particella n. 280 RFD di Caslano, di proprietà del Comune di Caslano, a favore dei Comuni indicati a margine, non è stato a tutt'oggi iscritto.

Nel frattempo le opere di cui all'articolo 2 litt. b della convenzione del 1974 sono state completate con l'aggiunta di un impianto di neutralizzazione dell'acqua potabile

e con la posa delle vasche di stoccaggio della soda caustica sistemate nel vecchio serbatoio comunale, ragione per la quale gli art. 2 e 4 della convenzione del 1974 vanno completati di conseguenza.

Con il rapporto dello Studio d'Ingegneria Antonio Bottani del dicembre 2012 ed il progetto definitivo dell'agosto 2014 si fa notare la necessità di manutenzione e riammodernamento della stazione di sollevamento dell'acquedotto intercomunale con la costruzione di una seconda vasca di raccolta-pescaggio in considerazione del potenziamento necessario della struttura intercomunale. Il tutto per un costo preventivato in fr. 1'250'000.00 (cfr. messaggio municipale separato n° 333 del 13 ottobre 2015).

Gli art. 2 e 4 della convenzione 1974 vanno quindi adeguati anche con l'aggiunta di questa seconda vasca di raccolta-pescaggio.

Alfine di potere disporre di una superficie di terreno sufficiente per eseguire il bacino di sollevamento supplementare è indispensabile ingrandire la particella n. 280 RFD di Caslano di mq 71 (settantuno) circa, i quali dovranno essere incorporati dalla confinante particella n. 281 RFD di Caslano, pure di proprietà del Comune di Caslano.

Realizzazione interventi

I contenuti del progetto degli interventi, trovano un'ampia descrizione sia nel messaggio municipale relativo alla richiesta di credito sopraccitato, sia nella relazione tecnica del progettista Studio d'Ingegneria Antonio Bottani di Caslano.

Per quanto riguarda invece la parte legale, il mandato per l'allestimento della convenzione complementare e aggiuntiva a quella del 1974 è stato affidato all'Avv. Francesco Laghi.

Nella proposta che vi sottoponiamo, sono contemplate le modifiche/complementamenti indispensabili secondo la nuova configurazione che il progetto in questione prevede per la stazione intercomunale di Via Chiesa.

Riordino fondiario

Il Comune di Caslano, in qualità di proprietario delle particelle interessate e in qualità di ente esecutore delle opere, provvederà ad un riordino fondiario (rettifica di confini) tra le proprie particelle n. 280 e n. 281 scorporando da quest'ultima mq 71 (settantuno) circa da accorpate alla particella n. 280, la quale avrà così una superficie totale di mq 410 (quattrocentodieci) circa.

Il tutto come figura al progetto di mutazione allegato alla convenzione.

Malgrado, conformemente agli art. 1, 3, 9 e 10 della convenzione 1974, si parlasse di quote di comproprietà, mentre il diritto di superficie per sé stante e permanente iscritto sulla particella n. 846 ed intavolato come particella n. 1305 RFD di Caslano sia stato iscritto a favore della Comunità di beni composta dai quattro Comuni, si stabilisce di non modificare detta iscrizione, salvaguardando nei rapporti interni le interessenze così come previsto all'art. 3 della convenzione del 1974.

Modifiche articoli convenzione del 1974

In sostanza, gli articoli che si modificano rispetto alla convenzione del 1974 sono unicamente tre (art. 2, 4 e 13), che riportiamo integralmente:

Art. 2 Il complesso dell'opera comprende:

a) sulla proprietà Immobiliare Sportiva SA:

- il sedime della captazione;*
- i pozzi di captazione con cabine di manovra;*
- le apparecchiature di sollevamento dell'acqua;*
- la condotta di trasporto Ø 350 mm.*

b) sulla proprietà del Comune di Caslano, particella n. 280:

- il sedime del nuovo fabbricato;*
- la stazione di pompaggio con relativa vasca di raccolta;*
- le apparecchiature di sollevamento per ogni singolo Comune;*
- le singole condotte di adduzione alle reti di distribuzione;*
- l'impianto di neutralizzazione dell'acqua potabile, le vasche di stoccaggio della soda caustica sistemati nel vecchio serbatoio comunale e l'area di sosta destinata per lo scarico della soda;*
- la seconda vasca di raccolta-pescaggio con il cunicolo di manovra tra le due vasche conformemente al rapporto dell'agosto 2014 dello Studio d'Ingegneria Antonio Bottani.*

Tutto come al piano di situazione ed ai piani di esecuzione allegati sotto documento A) e meglio come al descrittivo degli art. 3 e 4 della convenzione del 1974 qui modificati, rispettivamente come al nuovo piano di situazione allegato alla presente convenzione come inserto C) ed ai piani di progetto definitivo allegati al rapporto dell'agosto 2014 dello Studio d'Ingegneria Antonio Bottani come inserto B alla presente convenzione

Art. 4 Si considerano in comproprietà ed a carico dei rispettivi Comuni in ragione del 25% per Caslano, Magliaso, Ponte Tresa e Pura:

- i sondaggi di esplorazione già eseguiti;*
- la stazione di pompaggio con vasca di raccolta, completa di tutte le opere artigianali ed idrauliche, ad esclusione delle apparecchiature di sollevamento e trasporto dell'acqua alle singole reti di distribuzione;*
- le indennità d'inconvenienza versate per l'acquisto dei diritti di superficie necessari alla costruzione dei manufatti elencati all'art. 2 lettera a) e b);*
- l'eventuale acquisto di superfici supplementari determinate dalle zone di protezione obbligatorie;*
- lo scavo riguardante la posa della condotta principale Ø 350 mm collegante i pozzi con la stazione di pompaggio e relativa vasca di raccolta;*
- l'impianto di neutralizzazione dell'acqua potabile, le vasche di stoccaggio della soda caustica sistemati nel vecchio serbatoio comunale e l'area di sosta destinata per lo scarico della soda;*
- la seconda vasca di raccolta-pescaggio conformemente al rapporto dell'agosto 2014 dello Studio d'Ingegneria Antonio Bottani;*

Art. 13 *"Il Comune di Caslano sulla particella n. 280 RFD di Caslano costituisce a favore dei Comuni di Caslano, Magliaso, Ponte Tresa e Pura, in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno, un diritto di superficie, valevole a tempo indeterminato, per la costruzione della stazione di pompaggio con relative vasche di raccolta, incluso il cunicolo di manovra, e per l'impianto di neutralizzazione dell'acqua potabile e le vasche di stoccaggio della soda caustica nel vecchio serbatoio comunale, per la piazzuola di approvvigionamento della soda caustica e per tutte le canalizzazioni, tubazioni, cavi di comando, nonché per lo stazionamento per i servizi di gestione e manutenzione di tutto l'insieme degli impianti. L'estensione del diritto di superficie è indicato dal perimetro in colore blu a tratteggio sulla planimetria di cui all'inserto C) della presente convenzione".*

Aspetti giuridici

In considerazione del fatto che sino ad oggi il diritto di superficie previsto all'art. 13 della convenzione del 1974, ora modificato come sopra (cfr. punto 4 che precede), non è stato iscritto a Registro Fondiario, viene definito che lo stesso dovrà essere iscritto il più tardi alla fine dei lavori a favore dei quattro Comuni nella misura di ¼ cadauno, ragione per la quale le parti s'impegnano sin d'ora a sottoscrivere l'indispensabile atto pubblico conformemente al nuovo testo dell'art. 779a CCS.

Indennizzo per cessione diritto di superficie

A titolo d'indennità unica per la concessione del diritto di superficie sulla particella n. 280 RFD di Caslano, in considerazione dell'aumento della superficie indispensabile rispetto a quella originaria, i Comuni di Magliaso, Ponte Tresa e Pura, riconoscono al Comune di Caslano l'importo di fr. 17'750.00 cadauno, da versare al momento dell'iscrizione del diritto di superficie a registro fondiario.

L'importo complessivo dell'indennizzo, pari a fr. 71'000.00, è stato così calcolato:

➤ superficie per nuova vasca	mq	71	fr.	250.00	fr.	17'750.00
➤ superficie piazzuola di scarico soda caustica e vecchio serbatoio	mq	98	fr.	250.00	fr.	24'500.00
➤ locale tecnico vecchio serbatoio	mc	115	fr.	250.00	<u>fr.</u>	<u>28'750.00</u>
totale indennizzo complessivo					<u>fr.</u>	<u>71'000.00</u>
quota parte a carico di ogni Comune (¼)					<u>fr.</u>	<u>17'750.00</u>
totale indennizzo a carico di Magliaso					<u>fr.</u>	<u>17'750.00</u>

Spese di manutenzione, nuove costruzioni e nuovi manufatti

Le spese per la manutenzione, le nuove costruzioni e i nuovi manufatti previsti nella relazione tecnica datata agosto 2014 dello Studio d'Ingegneria Antonio Bottani concernente la formazione della nuova vasca di pescaggio in Via Chiesa a Caslano dell'Acquedotto Intercomunale, in comproprietà tra i Comuni di Caslano, Magliaso, Ponte Tresa e Pura saranno suddivise tra i Comuni come indicato nella relazione stessa, la quale si basa per la sua ripartizione sulla convenzione del 1974, il cui

criterio non viene modificato dalla convenzione aggiuntiva oggetto del presente messaggio.

Situazione contabile attuale

Segnaliamo che finora le spese sostenute per l'allestimento della convenzione completa in oggetto sono così riassunte:

➤ Studio d'ingegneria Antonio Bottani	fr. 3'517.25
➤ Avv. Francesco Laghi	fr. <u>8'169.15</u>
Totale spese sostenute	<u>fr. 11'686.40</u>

Inoltre, in considerazione del fatto che, come previsto al punto 5 della convenzione completa, sarà poi necessario firmare l'atto pubblico di costituzione del diritto di superficie, il legale ha indicato una previsione di spesa da considerare di ca. fr. 5'000.00.

Tutti costi in relazione alla presente convenzione saranno poi ripartiti in parti uguali in ragione di $\frac{1}{4}$ a carico di ogni Comune.

Visto che il preventivo di spesa definitivo per la realizzazione degli interventi per la formazione della nuova vasca di pescaggio in Via Chiesa a Caslano dell'Acquedotto Intercomunale, in comproprietà tra i Comuni di Caslano, Magliaso, Pura e Ponte Tresa oggetto del messaggio municipale n° 333 non include gli aspetti finanziari dell'iscrizione dei suddetti diritti, con il presente messaggio si formula la richiesta per la concessione del credito relativo alla nostra quota parte, e meglio:

➤ totale spese sinora sostenute da AIAP Caslano	fr. 11'686.40
➤ spese atto pubblico costituzione del diritto di superficie ca.	fr. <u>5'000.00</u>
totale spese (IVA inclusa)	fr. 16'686.40
Importo arrotondato del credito necessario	<u>fr. 20'000.00</u>

Quota parte a carico di Magliaso fr. 5'000.00 ($\frac{1}{4}$).

Conclusioni

Con:

- l'approvazione della convenzione complementare ed aggiuntiva a quella conclusa nell'anno 1974 da parte dei quattro Comuni (Caslano, Magliaso, Ponte Tresa e Pura) con la quale si sono reciprocamente impegnati nella costruzione, esercizio e manutenzione dell'impianto intercomunale di captazione dell'acqua di sottosuolo e della stazione di pompaggio con vasca di raccolta, per il potenziamento degli acquedotti comunali;
- gli interventi che sono stati realizzati per la sostituzione dell'impianto di trattamento dell'acqua e per il risanamento dei fabbricati situati in Via Chiesa (credito votato il 14.12.1998);
- i prossimi interventi per l'ampliamento della stazione intercomunale di pompaggio in Via Chiesa con una seconda vasca di pescaggio, oggetto del messaggio municipale n. 1110;

sarà stato compiuto un passo importante e indispensabile nell'ottica dello sviluppo e nell'ammodernamento delle infrastrutture dell'Acquedotto intercomunale acqua potabile, che, come sottolineato nel messaggio sopraccitato, per poter garantire tuttora e per il futuro gli apporti idrici indispensabili ai comuni consorziati, dopo trentacinque anni di esercizio devono essere adattate all'evoluzione della tecnica e poter far fronte alle crescenti esigenze delle normative sulle derrate alimentari. Inoltre sarà pure possibile procedere con il riordino fondiario (rettifica di confini) come indicato al punto 1. della convenzione.

E' quindi di fondamentale importanza, per far sì che si possa procedere con la realizzazione degli interventi proposti, che la convenzione oggetto del presente messaggio municipale sia approvata unitamente al credito per le opere per la formazione della nuova vasca di pescaggio.

Proposta di risoluzione

Onorevoli signori, il Municipio v'invita a voler

risolvere:

1. E' approvata la convenzione complementare e aggiuntiva alla convenzione relativa a costruzione, esercizio e manutenzione dell'impianto intercomunale di captazione dell'acqua di sottosuolo e della stazione di pompaggio con vasca di raccolta, per il potenziamento degli acquedotti comunali di Caslano, Magliaso, Ponte Tresa e Pura del 1974.
2. E' accordato un credito di fr. 22'500.00 così suddivisi:
 - fr. 17'500.00 quale quota parte d'indennità unica per la concessione di un diritto di superficie sul fondo mappale 280 RFD di Caslano;
 - fr. 5'000.00 quale quota parte per spese notarili e altro.
3. Il Comune di Caslano provvederà al riordino fondiario come indicato al punto 1. della convenzione e come previsto dal progetto di mutazione allegato.
4. La quota parte d'indennizzo riconosciuta a favore del Comune di Caslano sarà corrisposta al momento dell'iscrizione del diritto di superficie a registro fondiario.
5. Il Municipio di Caslano è incaricato per la sottoscrizione di tutti gli atti necessari e del seguito della procedura.
6. Scadenza del credito: 31 dicembre 2016.
7. Spesa a carico del conto investimenti dell'Azienda comunale acqua potabile e ammortizzata secondo aliquote di legge.

8. La Convenzione entra in vigore dopo l'approvazione dell'Autorità cantonale, Sezione Enti Locali.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
R. Citterio

Il Segretario:
M. Rezzadore

Allegati:

- Convenzione complementare ed aggiuntiva;
- progetto di mutazione (doc. A)
- nuovo piano di situazione con indicato l'estensione del diritto di superficie (doc. C)



Per gli interessati la voluminosa documentazione relativa al progetto definitivo dell'acquedotto intercomunale/nuova vasca pescaggio stazione in Via Chiesa a Caslano, dell'Ing. Antonio Bottani dell'agosto 2014 (doc. B), è consultabile presso l'Ufficio tecnico/Cancelleria comunale.

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
●		●