

Balerna, aprile 2025

Ordinanza municipale concernente la costituzione e il funzionamento della Commissione tecnica atta a valutare le nuove richieste di insediamento e di ampliamento nel Polo di Sviluppo Economico (PSE) Pian Faloppia

Il Municipio di Balerna,

richiamati l'art. 66 del Regolamento comunale, la Scheda R7 del Piano direttore cantonale, il Piano regolatore particolareggiato del Pian Faloppia e, in particolare, l'art. 33 delle rispettive Norme di attuazione,

risolve

Art. 1 Scopo

1. La Commissione tecnica (in seguito Commissione) è l'organo atto a valutare le richieste di insediamento e di ampliamento nel Polo di sviluppo economico del Pian Faloppia.
2. La sua valutazione riguarda principalmente la conformità dell'attività economica del richiedente alla destinazione d'uso del comparto ed ha carattere puramente consultivo, ad uso del Municipio per rilasciare i preavvisi preliminari e le singole licenze edilizie.
3. Nell'analisi di insediamenti o di ampliamenti che richiedono nuove edificazioni, la Commissione supporta l'ufficio tecnico comunale nella verifica della conformità dei progetti rispetto alle norme edilizie e alle strategie elaborate dalla Commissione per la promozione.
4. Per perseguire i suoi scopi, la Commissione è tenuta a garantire una linea strategica chiara, trasparente e coerente con la legislazione in materia di pianificazione e sviluppo territoriale, di promozione dell'innovazione economica e di politica economica regionale, riservando particolare attenzione ai temi legati alla sostenibilità. In materia di PSE, si fa particolare riferimento alla Scheda R7 del Piano direttore cantonale e al Piano regolatore comunale.

Art. 2 Funzioni

La Commissione ha il compito di:

- a) Valutare la richiesta sulla base della documentazione fornita dal richiedente, di ulteriori approfondimenti e di un incontro di regola in azienda se questa dispone già di una sede.
- b) Verificare le generalità del richiedente e la solidità aziendale.



- c) Elaborare un rapporto sintetico, ma dettagliato, da presentare al Municipio come documento di riferimento per deliberare in materia di destinazione d'uso (sia in fase di preavviso che di decisione finale).
- d) Valutare insieme ai tecnici comunali la conformità dei progetti alle norme edilizie e, in particolare, al Piano regolatore particolareggiato del Pian Faloppia.
- e) Assicurare coordinamento e coerenza tra la valutazione delle singole richieste di insediamento o di ampliamento (di competenza della presente Commissione) e la pianificazione strategica del PSE (di competenza della Commissione per la promozione).
- f) Alla Commissione è data facoltà di proporre modifiche migliorative alla procedura adottata per trattare le nuove richieste di insediamento o di ampliamento nel PSE Pian Faloppia (procedura descritta nella presente Ordinanza municipale); la decisione finale spetta al Municipio, previa consultazione della Commissione per la promozione.
- g) Alla Commissione è data anche la facoltà di proporre alla Commissione per la promozione modifiche puntuali o aspetti di particolare rilevanza da approfondire per implementare i criteri d'accesso, di permanenza e d'uscita dal comparto, con l'obiettivo di facilitare e accelerare l'insediamento di attività economiche conformi alla destinazione d'uso del PSE Pian Faloppia; ritenuto che la decisione finale spetterà al Municipio.

Art. 3 Composizione

1. La Commissione è composta da 5-7 membri.
2. Oltre all'area manager del PSE, membro permanente all'interno della Commissione, altri 4 membri vengono designati dalle rispettive categorie di portatori d'interesse secondo la seguente suddivisione:

Comune di Balerna	2 membri
ERS-MB ¹	1 membro
Tecnico comunale	1 membro

2 ulteriori tecnici esterni vengono designati dal Municipio quali ulteriori membri che si aggiungono al gremio unicamente in caso di preavviso su domande di costruzione per nuove edificazioni, così come sancito dall'art. 33 delle Norme di attuazione del Piano regolatore particolareggiato del Pian Faloppia.

Art. 4 Nomina dei rappresentanti di categoria

1. La designazione dei membri istituzionali e dei rispettivi sostituti avviene tramite nomina diretta di categoria, in contemporanea rispetto alla designazione dei membri della

¹ Ente regionale per lo sviluppo del Mendrisiotto e Basso Ceresio (ERS-MB).

Commissione di promozione; una doppia nomina è in questo senso permessa e preferibile.
Di regola,

- a) rappresentano il Comune di Balerna: il capodicastero *edilizia privata* e il capodicastero competente in materia di sviluppo economico;
 - b) rappresenta ERS-MB: il direttore;
2. La designazione del tecnico comunale e del rispettivo sostituto avviene ad opera dell'Ufficio tecnico comunale.
 3. La designazione dei due tecnici esterni, esperti in materia edilizia e di pianificazione del territorio, avviene tramite nomina da parte del Municipio; lo stesso vale per la nomina dei rispettivi sostituti.
 4. Dalla comunicazione ufficiale delle nomine sono dati ai portatori d'interesse 10 giorni per sollevare eventuali obiezioni, da inviare all'Area Manager in forma scritta, motivata e nominale. Superato detto termine e in assenza di contestazioni formali, la nomina diventa effettiva.

Art. 5 Durata della carica e possibilità di rielezione

1. Per i membri istituzionali e i tecnici comunali, fanno stato le condizioni determinate nell'art. 5 dell'Ordinanza municipale concernente la costituzione della Commissione per la promozione. In generale, la composizione della Commissione viene rinnovata ogni 4 anni, entro i 4 mesi successivi alla data delle elezioni dei poteri comunali e in contemporanea rispetto alla designazione dei membri della Commissione per la promozione. I membri della Commissione sono rieleggibili e di regola restano in carica per l'intera legislatura, fino alla comunicazione ufficiale del rinnovo delle cariche.
2. Per i tecnici esterni, valgono le stesse condizioni eccetto per la nomina, di cui è responsabile il Municipio.

Art. 6 Autonomia finanziaria

L'esercizio della funzione di Commissario è svolto a titolo gratuito. È ammesso il rimborso delle spese vive dietro presentazione di adeguate pezze giustificative.

Art. 7 Organizzazione interna

1. La Commissione organizza i propri lavori in piena autonomia.
2. Per adempiere in maniera efficiente ai suoi compiti la Commissione si impegna a:
 - a) stilare annualmente un resoconto sull'attività svolta;
 - b) monitorare l'andamento delle richieste ricevute;

- c) segnalare alla Commissione per la promozione del PSE Pian Faloppia eventuali criticità o ambiti di intervento per incrementare l'attrattività dell'area industriale.
3. I membri sono tenuti a garantire il massimo riserbo sulle informazioni e sui temi trattati durante gli incontri e nell'ambito della loro funzione di commissari; tale obbligo è da intendersi anche al termine del mandato. È richiesto il rispetto delle normative sulla privacy e la gestione della documentazione commissionale secondo le norme di riservatezza e di protezione dei dati.

Art. 8 Relazione della Commissione con il Municipio

1. Il Municipio è tenuto a prendere in debita considerazione il rapporto formulato dalla Commissione prima di deliberare in materia di destinazione d'uso (sia in fase di preavviso che di decisione finale).
2. Il Municipio può richiedere ulteriori approfondimenti alla Commissione o domandare un incontro e viceversa, in casi particolarmente delicati, la Commissione può chiedere di presentare il rapporto consultivo in presenza.

Art. 9 Sedute

1. La Commissione si confronta e delibera di regola in via telematica.
2. L'area manager coordina le comunicazioni e si accerta della presa visione da parte di tutti i membri: devono essere garantite l'informazione e la partecipazione. In sua assenza, tale ruolo viene assunto dal direttore dell'ERS-MB.
3. All'incontro in presenza con il richiedente possono presenziare tutti i membri della Commissione, ma devono essere necessariamente presenti l'area manager e un rappresentante dell'ufficio tecnico comunale.
4. Su richiesta della maggioranza qualificata dei membri, la Commissione si riunisce in presenza o in videoconferenza e la seduta viene documentata mediante verbale.
5. In caso di incontro in presenza o di videoconferenza, alla convocazione inviata via e-mail vengono allegati l'ordine del giorno ed eventuali documenti di supporto alla discussione. Ulteriore documentazione può essere condivisa tra i membri in qualsiasi momento ed è garantita in ogni caso massima flessibilità.

Art. 10 Decisioni

1. Il rapporto consultivo consegnato al Municipio è frutto delle decisioni della Commissione che vengono prese con l'accordo della maggioranza semplice dei suoi membri. In caso di

parità, il voto dell'area manager o, in sua assenza, del direttore dell'ERS-MB, ha valenza doppia.

2. Ciascun membro della Commissione è tenuto a dichiarare tempestivamente l'esistenza di qualsiasi interesse personale, diretto o indiretto, che potrebbe influire sulla propria imparzialità nelle decisioni e nell'attività commissionale. È richiesta l'astensione da parte dei membri nei casi di conflitto d'interesse.

Art. 11 Rapporto consultivo

1. La Commissione fornisce al Municipio un'indicazione chiara e motivata a favore o a sfavore della domanda di insediamento o di ampliamento.
2. Il rapporto consultivo viene allestito con la seguente struttura:
 - a) presentazione e valutazione iniziale dei richiedenti e delle aziende ivi connesse;
 - b) presentazione dell'oggetto della richiesta, ossia dello spazio che i richiedenti intendono costruire o occupare e dell'attività economica che verrebbe effettivamente esercitata al suo interno;
 - c) analisi sulla conformità dell'attività economica alla destinazione d'uso del comparto secondo gli artt. 11 cpv.5 e 12 cpv. 4 delle Norme di attuazione del PRP Pian Faloppia e i criteri di valutazione presentati nella presente Ordinanza municipale;
 - d) valutazione degli eventuali lavori di costruzione progettati;
 - e) indicazione precisa della formulazione proposta al Municipio per la delibera.
3. Tale rapporto viene inviato via e-mail a tutti i membri dell'esecutivo comunale di regola il venerdì precedente la seduta municipale in cui è prevista l'entrata in materia sulla richiesta.

Art. 12 Criteri di entrata

1. Gli elementi che incidono maggiormente nella valutazione della conformità dell'attività economica oggetto della richiesta di entrata nel PSE sono:
 - a) il grado di innovazione di prodotto, di servizio, di processo o nel modello d'affari dell'attività presentata, rispetto allo stato attuale della scienza e alle soluzioni disponibili per coprire le necessità considerate;
 - b) l'internalizzazione dell'attività di ricerca e sviluppo tramite figure professionali tecniche specializzate;
 - c) l'utilizzo di tecnologie all'avanguardia rispetto alle prassi consolidate di settore.
2. Nella valutazione si tiene conto di una serie di altri fattori quali:
 - a) il settore in cui l'azienda opera;
 - b) la reputazione aziendale;

- c) le ricadute e l'indotto socio-economico per la regione e il Catone in termini occupazionali, fiscali e d'immagine;
 - d) l'impatto territoriale, ambientale e urbanistico dell'attività svolta;
 - e) le potenziali sinergie con le aziende già insediate in termini di scambio di know-how e di gestione condivisa delle risorse.
3. Elementi premianti nella decisione sono:
- a) l'impiego di risorse umane qualificate residenti in Svizzera;
 - b) il rispetto e dei criteri salariali posti dalla Legge per l'innovazione economica;
 - c) l'alto valore aggiunto dell'attività;
 - d) l'impegno verso lo sviluppo sostenibile, l'uso parsimonioso del suolo e la responsabilità sociale d'impresa;
 - e) il livello di internazionalizzazione dell'azienda;
 - f) il livello di digitalizzazione e l'utilizzo di tecnologie dell'informazione e della comunicazione (TIC) avanzate.
4. Per nuovi insediamenti in spazi precedentemente occupati da realtà non conformi accettate tramite deroga o in circostanze straordinarie, nella valutazione si tiene conto in particolare dei seguenti fattori:
- a) la garanzia dello stato di fatto;
 - b) eventuali aspetti migliorativi rispetto allo stato di fatto;
 - c) la conformazione dello spazio che si intende occupare e il genere di attività che esso può accogliere;
 - d) la ricerca effettuata dal proprietario per trovare aziende conformi alla destinazione d'uso del comparto;
 - e) il valore aggiunto dell'attività;
 - f) l'impiego di personale qualificato.

Art. 13 Criteri di mantenimento

1. Per mantenere e consolidare il rispettivo posizionamento all'interno del PSE Pian Faloppia, le aziende insediate dovranno dimostrare di continuare a soddisfare le condizioni che hanno portato al rilascio della licenza edilizia in materia di destinazione d'uso. Qualora tali condizioni non risultino più rispettate, si applicano gli artt. 42 ss della Legge edilizia e gli artt. 45 ss del rispettivo Regolamento d'applicazione.
2. Ogni variazione rispetto alla licenza accordata, a livello di attività o riguardo gli spazi occupati all'interno del PSE, necessita di notifica ai sensi della legge edilizia e di una riapertura della procedura per una nuova valutazione da parte della Commissione tecnica e del Municipio.

3. In caso di subaffitto o di concessione in uso ad altre persone fisiche o giuridiche, a qualunque titolo, in tutto o in parte, dei terreni, degli stabili e degli spazi assegnati all'interno del PSE Pian Faloppia si rimanda alla procedura descritta nel capoverso precedente.

Art. 14 Criteri di uscita

1. Lo stato di fatto, legittimato da licenza edilizia, è garantito; salvo laddove non sia più garantita la conformità alla destinazione d'uso o laddove sussista un interesse pubblico preponderante.
2. I proprietari devono garantire la buona conservazione dei fondi anche in caso di non utilizzo degli stessi; in caso contrario si applicano le misure previste dagli artt. 35 e 36 della Legge edilizia e dall'art. 38 del rispettivo Regolamento d'applicazione.

Art. 15 Revisione della presente ordinanza

1. La Commissione può chiedere in ogni tempo al Municipio la revisione della presente ordinanza, previo avallo da parte della Commissione per la promozione.
2. Il Municipio ha facoltà di rivedere di propria iniziativa la presente ordinanza previa consultazione della presente Commissione e della Commissione per la promozione.

Art. 16 Entrata in vigore

L'entrata in vigore è prevista dopo la crescita in giudicato e al più presto per il 01.06.2025

Ordinanza municipale adottata con Ris. Mun. 100/28.01.2025.

Pubblicata all'albo comunale per 30 giorni a contare dal 30 aprile 2025 ai sensi dell'art. 192 Legge Organica Comunale e art. 44 del Regolamento d'applicazione.

Entro il termine di Pubblicazione è dato ricorso al Consiglio di stato in Bellinzona contro le disposizioni in esse contenute.

Per il Municipio

Il Sindaco
Avv. Luca Paganini



Il Segretario
Angelo Russo