

**COMMISSIONE INTERCOMUNALE PER LA  
PIANIFICAZIONE DEL PIAN SCAIROLO CIPPS**



**PIANO REGOLATORE  
INTERCOMUNALE  
DEL PIAN SCAIROLO**

**PROGRAMMA  
DI REALIZZAZIONE**

**GRUPPO INTERDISCIPLINARE SCERED**

CAPOFILA	STUDIO ING. MAURI T. & BANCI F. S.A.
PIANIFICAZIONE E URBANISTICA	STUDIO ARCH. ORSI E ASSOCIATI - COOP. ARCH. G1
AMBIENTE E PAESAGGIO	DIONEA S.A. - STUDIO ARCH. N. RIGHETTI
INGEGNERIA	STUDIO BACCIARINI E Co.
TRAFFICO	STUDIO ING. FERELLA FALDA
ECONOMIA	CONSAVIS S.A.

<b>SCALA:</b> -		<b>DATA: 15 OTTOBRE 2015</b>				
<b>CP: TM</b>	<b>N° FILE</b> -	<b>MODIFICHE</b>				
<b>DIS: -</b>		MOD	DATA	DIS	RESP	No FILE
<b>CONTROLLATO: TM</b>						
<b>DIM : A4</b>						

# Sommario

1	Premessa e metodologia.....	2
2	Situazione.....	3
3	Programma di realizzazione CIPPS .....	5
3.1	Obiettivi della fase di realizzazione del progetto .....	5
3.2	Tipologia degli investimenti programmati.....	6
3.2.1	Aree private .....	7
3.2.2	Aree pubbliche (AP-EP) .....	9
3.2.3	Aree pubbliche (paesaggio, natura e agricoltura) .....	11
3.2.4	Infrastrutture di mobilità e trasporto .....	16
3.3	Modalità realizzative .....	20
3.3.1	Piani di quartiere (PQ).....	20
3.3.2	“Ponte Verde”.....	21
3.3.3	Rete tram del Luganese .....	21
3.3.4	Opere di infrastruttura stradale.....	21
3.4	Pacchetti di realizzazione .....	22
3.5	Oneri di investimento pianificati .....	23
3.6	Oneri di gestione.....	25
3.7	Ripartizione degli oneri finanziari lordi fra Cantone, Comuni e terzi.....	28
4	Determinazione dell’interessenza dei singoli Comuni.....	29
4.1	Quali e quante chiavi di riparto ? .....	29
4.1.1	Fase di pianificazione e adozione.....	29
4.1.2	Fase di realizzazione.....	30
4.1.3	Fase di gestione .....	30
4.2	Criteri e parametri di calcolo .....	31
4.3	Determinazione dell’interessenza dei singoli Comuni.....	32
4.4	Valutazione globale .....	32
5	Determinazione della partecipazione finanziaria dei singoli Comuni .....	35
5.1	Approccio.....	35
5.2	Indice di forza finanziaria .....	35
5.3	Determinazione del rapporto tra interessenza e partecipazione finanziaria.....	36
5.4	Valutazione globale e proposta.....	36
6	Conseguenze finanziarie per i singoli Comuni.....	39
6.1	Quantificazione .....	39
6.2	Sintesi.....	39
6.3	Sostenibilità .....	40
7	Conclusioni.....	42

## 1 Premessa e metodologia

---

Il programma di realizzazione oggetto di questo rapporto fa riferimento ai contenuti del progetto urbanistico denominato "GreenSkyrolo" elaborato Gruppo di studio Scered nell'ambito del concorso internazionale promosso dalla Commissione intercomunale per la pianificazione del Pian Scairolo (CIPPS). La documentazione utilizzata è quella pubblicata nell'ambito della procedura di consultazione pubblica terminata in data 30 agosto 2013.

Il presente documento riassume i contenuti del progetto e indica una valutazione di grande massima (intesa quale informazione sull'ordine di grandezza, non essendo al momento disponibili stime elaborate sulla base di progetti definitivi) del volume e della tipologia degli investimenti previsti, ai fini di verificare la sostenibilità finanziaria degli stessi per gli enti locali coinvolti nel progetto intercomunale di PR-CIPPS (Città di Lugano, Comuni di Grancia e Collina d'Oro).

Il documento presenta inoltre alcune proposte per la definizione di meccanismi di gestione operativa e di compensazione finanziaria necessari per accompagnare in modo efficace la fase di realizzazione del piano.

Le indicazioni contenute nel presente rapporto completano le indicazioni progettuali e forniscono elementi supplementari all'Autorità politica ed alla popolazione interessata per determinarsi sulle scelte da adottare e sulle loro conseguenze.

Tutte le indicazioni contenute nel presente documento si riferiscono – per esplicita decisione della CIPPS – alla situazione documentata nell'incarto utilizzato per l'informazione pubblica nell'estate 2013.

I dati relativi alle superfici e alla contendibilità sono quelli indicati nelle tabelle aggiornate al 7 ottobre 2015, allestite dal Gruppo Scered. Tale aggiornamento comporta una modifica delle percentuali di partecipazione dei tre Comuni coinvolti nelle fasi di pianificazione, realizzazione e gestione (v. capitoli 4, 5 e 6).

Per la valutazione della sostenibilità economica si è fatto capo ai dati finanziari aggiornati (Consuntivi 2014, statistica finanziaria dei Comuni SEL 2013).

## 2 Situazione

---

Con riferimento alla disciplina urbanistica cantonale e federale e sulla base del quadro analitico conoscitivo dell'area, la proposta progettuale è articolata in ambiti d'intervento, ciascuno dei quali è caratterizzato da obiettivi, funzioni insediabili e norme che sono ritenute necessarie ed utili al governo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche indicate, tenuto anche conto dell'assetto proprietario privato delle aree interessate.

Le componenti del progetto urbanistico sono ampiamente e dettagliatamente descritte nel Rapporto pianificatorio del 26 luglio 2013, al quale si rimanda.

La contenibilità del PR proposto è riassunta nella tabella seguente. I dati salienti sono così riassumibili:

- abitanti residenti	<b>1'828</b>
- posti turistici	<b>256</b>
- posti di lavoro	<b>6'916</b>

La tabella seguente riassume le superfici edificabili, le superfici utili lorde e il numero di abitanti e posti di lavoro a completa utilizzazione per ogni singolo ambito.

ZONA	SE	IS	SUL	GA	SUL corretta	SV	mq/ab	UI	A		PT		PL		
NV	15'090	1.5	22'635	0.6	13'581	-	-	40	339	288	85%	34	10%	17	5%
RE 2	46'713	0.4	18'685	0.8	14'948	-	-	45	332	282	85%	33	10%	17	5%
RE 3	27'256	0.6	16'354	0.8	13'083	-	-	50	261	222	85%	26	10%	13	5%
PQ 1	38'353	1	38'353	0.85	32'600	6'520	1/5	90	362	91	25%	54	15%	217	60%
PQ 2	16'270	1	16'270	0.85	13'830	2'766	1/5	90	153	8	5%	0	0%	145	95%
PQ 3	8'766	0.6	5'260	0.8	4'208	-	-	60	70	67	95%	0	0%	4	5%
PQ 4	68'731	1	68'731	0.85	58'421	14'605	1/4	90	649	32	5%	0	0%	617	95%
PQ 5	43'535	1	43'535	0.85	37'005	9'251	1/4	90	411	21	5%	0	0%	390	95%
PQ 6	149'509	1	149'509	0.85	127'083	84'722	2/3	90	1'412	71	5%	0	0%	1'341	95%
PQ 7	46'229	1	46'229	0.85	39'295	9'824	1/4	90	436	22	5%	0	0%	414	95%
AL 1	185'457	1	185'457	0.7	129'820	-	-	60	2'163	108	5%	108	5%	1'947	90%
AL 2	141'219	1	141'219	0.7	98'853	-	-	60	1'647	82	5%	0	0%	1'565	95%
RM	84'915	0.6	50'949	0.6	30'569	-	-	40	764	535	70%	0	0%	229	30%
APEP	83'982	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0%	0	0%	0	0%
P	3'617	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0%	0	0%	0	0%
<b>TOT</b>	<b>959'642</b>		<b>803'185</b>		<b>613'295</b>	<b>127'688</b>			<b>8'999</b>	<b>1'828</b>		<b>256</b>		<b>6'916</b>	

LEGENDA

NV	Nucleo Vecchio
RE 2	Residenziale
RE 3	Residenziale
PQ 1	Piano di Quartiere 1
PQ 2	Piano di Quartiere 2
PQ 3	Piano di Quartiere 3
PQ 4	Piano di Quartiere 4
PQ 5	Piano di Quartiere 5
PQ 6	Piano di Quartiere 6
PQ 7	Piano di Quartiere 7
AL 1	Attività Lavorativa 1
AL 2	Attività Lavorativa 2
RM	Residenziale di Mantenimento
APEP	Attrezzature e Edifici Pubblici
P	Posteggi

SE	Superficie Edificabile
IS	Indice di Sfruttamento
SUL	Superficie Utile Lorda
GA	Grado di Attuazione della zona
SUL corretta	Superficie Utile Lorda (ottenuta in base al Grado di Attuazione)
SV	Superficie di Vendita (ottenuta in base alla percentuale stabilita per ogni PQ)
mq/ab	Metri quadrati/abitante
UI	Unità insediativa (ottenuta dal quoziente tra SUL corretta e mq/ab)
A	Abitanti
PT	Posti Turismo
PL	Posti Lavoro

### 3 Programma di realizzazione CIPPS

---

#### 3.1 *Obiettivi della fase di realizzazione del progetto*

---

Gli interventi contemplati nel programma di realizzazione sono organizzati con riferimento sia agli ambiti di intervento che agli obiettivi perseguiti.

Gli obiettivi sono stati ripresi e precisati sulla base delle indicazioni contenute nel capitolato d'oneri del concorso internazionale.

Gli obiettivi strategici individuati per la fase di realizzazione del PR-CIPPS sono i seguenti:

1. Riqualifica ambientale

Raggiungere un disegno di riqualifica ambientale globale, orientato alla salvaguardia delle aree verdi, alla valorizzazione della Roggia quale asse verde, al recupero delle aree agricole e dei corsi d'acqua, alla precisazione delle funzioni e delle utilizzazioni attribuite ai singoli ambiti del progetto.

Ridurre sensibilmente i conflitti attuali (traffico, rumore, aspetti estetici) e valorizzare le aree a caratterizzazione specifica (residenza, commercio, attività fieristiche).

Garantire il flusso d'acqua lungo la Roggia e i riali laterali.

2. Salvaguardia siti naturalistici

Salvaguardia naturalistica delle due zone protette (ZPN Pambio e RN Garaverio) e riqualifica complessiva della Roggia Scairolo.

3. Riqualifica urbana (costruito)

Valorizzazione del patrimonio costruito esistente tramite interventi di completazione, integrazione e ampliamento, riducendo al minimo le esigenze di smantellamento e ricostruzione a carico dei proprietari privati. Concentrazione delle nuove edificazioni su superfici non edificate. Coordinamento degli interventi di riqualifica del costruito con misure di risparmio energetico.

4. Riqualifica urbana (densificazione)

Realizzazione dei volumi edificabili supplementari limitando nella misura massima possibile il consumo di superficie supplementare tramite misure pianificatore atte a favorire la densificazione (costruzioni in altezza, riduzione delle distanze tra edifici e delle superfici verdi disperse).

5. Specializzazione funzionale nell'agglomerato

Caratterizzazione chiara delle specializzazioni funzionali attribuite, sia all'interno del comprensorio di studio che nell'agglomerato luganese.

Separazione precisa delle funzioni legate alla residenza, allo svago ed al tempo libero, al commercio ed alle attività fieristiche e di servizio alle imprese.

6. Aree di svago

Definizione di aree di svago significative a libera fruizione attrezzate per la mobilità lenta (pedonale e ciclabile). Laddove possibile, coordinamento con le attività agricole, grazie al raggiungimento di dimensioni adeguate.

7. Spazi ad uso collettivo

Creazione di nuovi spazi ad uso collettivo nell'ambito della realizzazione degli elementi funzionali più significativi per il comparto. Concezione degli stessi secondo criteri di co-utilizzazione (spazi privati con possibilità di utilizzazione collettiva pubblica). Adozione dei medesimi criteri di multifunzionalità anche per i posteggi (ubicazione e accessi).

8. Mobilità collettiva

Potenziamento dei servizi di mobilità collettiva tramite realizzazione di un nuovo tracciato in sede propria con possibilità di modifica del vettore (da gomma a ferro).

9. Mobilità individuale

Miglioramento della capacità e della fluidità del traffico individuale tramite suddivisione degli assi di penetrazione. Protezione dei nuclei e delle zone residenziali dal traffico motorizzato individuale. Distribuzione (e tariffazione) dei posteggi secondo criteri conformi alle effettive possibilità di accesso ed alle rispettive funzioni. Riqualifica dell'asse principale di attraversamento quale viale urbano; interventi di moderazione sulle strade di accesso alle zone residenziali ed ai nuclei.

10. Mobilità lenta

Organizzazione della mobilità lenta lungo l'asse del trasporto pubblico collettivo e lungo il parco lineare. Organizzazione degli attraversamenti del piano tramite adeguate misure di protezione, ad esempio con il "ponte verde" sopra l'autostrada.

### ***3.2 Tipologia degli investimenti programmati***

---

Allo scopo di strutturare al meglio la lettura delle proposte progettuali, sono stati definiti quattro temi specifici di intervento

- Aree private
- Aree pubbliche (AP / EP)
- Aree pubbliche (paesaggio, natura e agricoltura)
- Infrastrutture di mobilità e trasporto

attribuendo all'interno di ogni tema priorità di esecuzione suddivise in tre pacchetti cui corrispondono specifici orizzonti temporali<sup>1</sup>.

Grazie a questa chiave di lettura diventa possibile organizzare il progetto in moduli realizzativi chiaramente definiti, coerenti nel loro insieme finale e per se stessi.

La determinazione della durata delle fasce temporali rimane di competenza dell'Ente pianificante. La stessa potrà dipendere da vincoli procedurali, dalle esigenze di infrastrutturazione del territorio, dalle disponibilità finanziarie e – non da ultimo – da scelte politiche di priorità.

---

<sup>1</sup> Questa sistematica è stata suggerita dal Project manager ing. Stefano Wagner e viene qui ripresa quale dato acquisto da parte delle Committenza.

Lo schema seguente riassume il concetto esposto in precedenza:

	<b>“PR basic” (anni 1-10)</b>	<b>“PR max” (anni 11-20)</b>	<b>Progetti</b>
<b>Aree private</b>	La priorità di realizzazione degli obiettivi pianificatori individuati dal PR-CIPPS dipenderà sia dagli interessi privati e dalla disponibilità ad operare nel senso auspicato, sia dall'intensità e dalla tempistica degli interventi fiancheggiatori promossi dai poteri pubblici interessati (ad esempio tramite l'attuazione di una politica fondiaria attiva o a seguito dell'anticipo di opere d'investimento pubbliche realizzabili nel contesto dei singoli PQ).		
<b>Aree pubbliche (AP / EP)</b>	AP 1-6 EP 1-4		
<b>Aree pubbliche (paesaggio, natura e agricoltura)</b>	ZPP1 Garaverio Parco agricolo RN Rompiga (TI 362)* ZPN Scairolo (TI 306) Parco “Ponte verde”	Alberature	“Ponte verde” Roggia Scairolo Recupero riali Ripristino Barbengo Ripristino Cava Robbiani (dezonamenti agricoli) Interventi aree verdi PQ
<b>Infrastrutture di mobilità e trasporto</b>	Percorso ciclopedonale regionale e strada di servizio Strade di servizio (nuove e sistemazione) Mobilità lenta I Posteggi	Strada di raccolta Senago-Grancia  Strade di servizio (nuove e sistemazione) Mobilità lenta II	<i>Riorganizzazione svincolo A2 Rete tram del Luganese Sedime trasporto pubblico</i>

Tabella 1: Suddivisione degli interventi previsti per pacchetti e orizzonte temporale

\* Per la RN Rompiga non sono previsti interventi

La realizzazione di ogni pacchetto d'interventi permette, grazie alla compresenza di elementi rappresentativi di ogni tema di intervento, di raggiungere un equilibrio proprio. L'equilibrio di ogni pacchetto è assicurato anche da adeguate proporzioni tra gli investimenti privati (in particolare connessi all'attuazione dei piani di quartiere) e quelli pubblici e da quote d'investimenti infrastrutturali adeguate ai potenziali di sviluppo offerti dalle singole tappe.

La modularità del progetto nel suo insieme si traduce in un'elevata flessibilità anche a livello dei singoli pacchetti: è infatti possibile – senza scompensi eccessivi, anticipare, risp. posticipare, singoli elementi da un pacchetto all'altro a dipendenza delle dinamiche di sviluppo del progetto e/o degli interessi pubblici o privati determinanti.

### 3.2.1 Aree private

Si tratta degli interventi infrastrutturali direttamente conseguenti all'adozione dei piani di quartiere. Gli interventi di natura pubblica si limitano all'eventuale sistemazione delle aree verdi a fruizione pubblica previsti dai singoli PQ. La tempistica di realizzazione è determinata dalle scelte dei proprietari fondiari privati.



Questi interventi fanno parte delle misure di competenza del PR-CIPPS. La realizzazione seguirà le tempistiche di adozione dei singoli PQ, di competenza dei proprietari privati interessati.

A carico dell'ente pubblico non risulteranno per principio gli interventi di urbanizzazione (sistemazione delle aree a verde) e la relativa manutenzione ordinaria.

L'interessenza pubblica si limita peraltro alle aree a fruizione "As" delimitate nei singoli comparti soggetti a vincolo di piano di quartiere.

Le disposizioni specifiche a questo proposito sono riassunte nell'articolo 8.3.5 NAPR CIPPS, che recita:

#### **8.3.5 - Accordi particolari**

**In sede di rilascio della licenza dei PQ4, PQ5 e PQ6 l'autorità concorda con il proprietario l'eventuale realizzazione di infrastrutture rientranti nel gruppo funzionale As (Attività per lo sport e il tempo libero), le modalità per assicurare l'accessibilità pubblica a queste infrastrutture o parti di esse e la relativa sua partecipazione finanziaria.**

Si precisa a questo proposito che non sono quantificati indennizzi espropriativi o di altra natura che potrebbero essere posti a carico dei Comuni riuniti nella CIPPS.

La scelta di procedere al travaso del potenziale edificatorio fuori terra attualmente riconosciuto sulla sponda destra della Roggia Scairolo (prevalentemente sul territorio del Comune di Collina d'Oro) sulla sponda sinistra mediante il ricorso allo strumento del piano di quartiere è stata adottata dalla CIPPS per ragioni essenzialmente di natura finanziaria (costi d'investimento).

Oltre alla prospettiva di una possibile limitazione degli oneri d'investimento rispetto ad un'ipotesi di natura espropriativa, questa scelta comporta altre conseguenze.

Da un lato la scelta di far capo allo strumento del piano di quartiere subordina la realizzazione effettiva (nonché la relativa tempistica) degli auspici pianificatori di fatto alla volontà dei proprietari fondiari privati. Dall'altro, l'operazione di trasferimento dei potenziali edificatori nell'entità prevista dal nuovo piano regolatore comporta incertezze legali significative. La CIPPS ha valutato attentamente queste incertezze con il supporto di consulenti legali, giungendo alla conclusione che i rischi vadano ponderati con gli evidenti interessi economici dei proprietari medesimi e con la struttura fondiaria in essere (che almeno in alcuni casi potrebbe facilitare le operazioni di trasferimento degli indici). Ciò nonostante va segnalato come potenzialmente i Comuni pianificanti potrebbero essere confrontati con pretese espropriative da parte dei proprietari fondiari di sponda destra e che tali potenziali oneri non sono stati considerati e quantificati nel presente programma di realizzazione.

Parimenti, in questo contesto sono ipotizzabili, ma non quantificati in quanto non ritenuti interventi a carattere obbligatorio derivanti dall'adozione del PR, oneri d'investimento per l'acquisto di fondi destinati all'attività funzionale As. Tali acquisti permetterebbero di facilitare la procedura di PQ e garantirebbero ai Comuni acquirenti i diritti sui potenziali edificatori, che potrebbero essere successivamente rivenduti e valorizzati. Tali interventi d'investimento avrebbero di conseguenza durata determinata (e potrebbero essere considerati investimenti di natura patrimoniale).

I costi di investimento e manutenzione per gli interventi considerati di natura obbligatoria sono quantificati come segue.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva “La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione” (DT 2007), i costi d’investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>	160'000 mq	
<b>Parametro costo esproprio</b>		
<b>Parametro costo investimento</b>	20.00 CHF / mq	Solo sistemazione
<b>Parametro costo gestione</b>	2 % investimento lordo	
<b>Costi di investimento lordi</b>	3'200'000.00	
<b>Costi di investimento netti</b>	3'200'000.00	
<b>Costi manutenzione annui</b>	64'000.00	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

Gli altri interventi previsti o necessari all’interno dei singoli comparti soggetti a vincoli di piano di quartiere sono in linea di principio a carico dei proprietari interessati ed esulano dagli oneri di pertinenza del PR-CIPPS.

Una partecipazione pubblica ai costi di allestimento dei singoli piani di quartiere non è prevista. I compiti di consulenza e supporto che saranno svolti durante l’allestimento dei PQ medesimi rientrano nei costi correnti delle Autorità coinvolte.

Essendo tutte le aree oggetto di riqualifica secondo il progetto GreenSkyrolo già edificabili secondo i PR vigenti non si espongono costi per opere di urbanizzazione (canalizzazioni, acqua potabile, elettricità e gas). Gli interventi eventualmente necessari per opere di potenziamento, miglioria o per spostamenti sono peraltro difficilmente quantificabili in questa fase del progetto, dove gli indirizzi dei singoli Piani di quartiere e delle principali opere di infrastruttura pubblica non sono ancora sufficientemente precisi, non sono ancora noti.

Tenuto conto delle indicazioni fornite dalla CIPPS non sono state considerate risorse finanziarie da destinare alla costituzione di un fondo comune utilizzabile per l’acquisto temporaneo in trattativa privata di fondi allo scopo di facilitare l’attuazione degli indirizzi di riqualifica preconizzati nei comparti soggetti a vincolo di Piano di quartiere.

### **3.2.2 Aree pubbliche (AP-EP)**

---

*Base: Piano delle AP-EP, 1 : 2'500, 26 luglio 2013*

#### EP 1 Chiesa di Pambio

Compito che non rientra negli oneri PR-CIPPS. Si tratta di conferma di una misura pianificatoria di protezione.

#### EP 2 Amministrazione comunale, parchi e zone verdi

La zona soggetta a vincolo copre una superficie complessiva di 16'732 mq, di cui 5'017 già di proprietà della Città di Lugano. I restanti 11'715 mq sono – fatta eccezione per due mappali per complessivi 1'697 mq - già attualmente inseriti a PR in zone AP / EP.

L’acquisizione dei terreni soggetti a vincolo rappresenta un intervento che rientra fra gli oneri PR-CIPPS. Non sono previsti contributi di terzi o prelievo di contributi di miglioria.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva “La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione” (DT 2007), i costi d’investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>	11'715 mq	
<b>Parametro costo esproprio</b>		
<b>Parametro costo investimento</b>	650.00 CHF / mq	Solo acquisto
<b>Parametro costo gestione</b>	---	
<b>Costi di investimento lordi</b>	7'600'000.00	
<b>Costi di investimento netti</b>	7'600'000.00	
<b>Costi manutenzione annui</b>	---	

La realizzazione di edifici e infrastrutture pubbliche (ad esempio una sede decentrata del DSU o simili) su questa area rappresenta un compito pubblico ordinario, che non rientra negli oneri PR-CIPPS. I relativi oneri sono da finanziare mediante crediti d’oggetto specifici.

#### EP 3 Servizi tecnici stradali

Compito pubblico ordinario, che non rientra negli oneri PR-CIPPS. Proprietà pubblica. Eventuali misure di manutenzione e riqualifica straordinaria sono da finanziare mediante crediti d’oggetto specifici.

#### EP 4 Infrastrutture elettriche

Compito che non rientra negli oneri PR-CIPPS. Misura pianificatoria di garanzia della destinazione d’uso.

#### AP 1 Cimitero consortile Pazzallo – Pambio-Noranco – Paradiso

Compito pubblico ordinario, che non rientra negli oneri PR-CIPPS. Bene già attualmente di proprietà pubblica.

#### AP 2 Parchi e zone verdi (“Parco pubblico”) / Ecocentro

La realizzazione del nuovo parco pubblico rappresenta un intervento di riordino e riqualifica che rientra fra gli oneri PR-CIPPS. Non sono previsti contributi di terzi o prelievo di contributi di miglìoria.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva “La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione” (DT 2007), i costi d’investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>	6'500 mq	
<b>Parametro costo esproprio</b>		
<b>Parametro costo investimento</b>	100.00 CHF / mq	Solo sistemazione
<b>Parametro costo gestione</b>	2 % investimento lordo	
<b>Costi di investimento lordi</b>	650'000.00	
<b>Costi di investimento netti</b>	650'000.00	
<b>Costi manutenzione annui</b>	13'000.00	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

La gestione dell'ecocentro rappresenta un compito pubblico ordinario, che non rientra negli oneri PR-CIPPS. L'infrastruttura sarà ubicata su una proprietà pubblica. Eventuali misure di manutenzione e riqualifica straordinaria sono da finanziare mediante crediti d'oggetto specifici.

#### AP 3 Campo sportivo, Scaiolo

Vincolo esistente, che non rientra negli oneri PR-CIPPS. Non sono previsti contributi di terzi su eventuali investimenti.

Eventuali misure di manutenzione e riqualifica straordinaria sono da finanziare mediante crediti d'oggetto specifici.

#### AP 4 Parco giochi, Scaiolo

Vincolo esistente, che non rientra negli oneri PR-CIPPS. Non sono previsti contributi di terzi su eventuali investimenti.

Eventuali misure di manutenzione e riqualifica straordinaria sono da finanziare mediante crediti d'oggetto specifici.

#### AP 5 Cimitero israelita

Compito che non rientra negli oneri PR-CIPPS. Conferma di una misura pianificatoria di protezione esistente.

#### AP 6 Piazza di raccolta per gli scarti vegetali

Infrastruttura esistente, ubicata su proprietà pubblica. Compito pubblico ordinario, che non rientra negli oneri PR-CIPPS. Eventuali misure di manutenzione e riqualifica straordinaria sono da finanziare mediante crediti d'oggetto specifici.

\*\*\*

Oltre a queste aree, il PR-CIPPS indica quattro interventi di interesse pubblico che potranno essere realizzati nel contesto della realizzazione delle seguenti aree soggette a vincolo di PQ (v. paragrafo precedente).

### **3.2.3 Aree pubbliche (paesaggio, natura e agricoltura)**

---

*Base: Piano del paesaggio, 1 : 2'500, 26 luglio 2013*

#### Zona di protezione del paesaggio (ZPP)

##### **Garaverio (ZPP1) e Parco agricolo**

La realizzazione e la manutenzione di questo intervento di protezione e riqualifica fa parte degli oneri di realizzazione del PR-CIPPS. Viene valutata una partecipazione ai costi da parte di Confederazione e Cantone pari al 20 % dell'onere d'investimento lordo. Non si prevede il prelievo di contributi di miglioria. Andranno considerati gli oneri di esproprio materiale o formale conseguenti all'imposizione del vincolo di protezione su fondi attualmente edificabili ed edificati.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva “La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione” (DT 2007), i costi d’investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>	250'000 mq	
<b>Parametro costo esproprio</b>		
<b>Parametro costo investimento</b>	5.00 CHF / mq	Stima Scered
<b>Parametro costo gestione</b>	2 % investimento lordo	
<b>Costi di investimento lordi</b>	1'250'000.00	
<b>Costi di investimento netti</b>	1'000'000.00	20 % contributi CH e TI
<b>Costi manutenzione annui</b>	25'000.00	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

#### Zone di protezione della natura

##### **Scairolo (Riserva orientata RN TI 362 e zona di protezione della natura ZPN TI 306)**

Si tratta di misure di protezione già esistenti e formalizzate. L'unica modifica è rappresentata dall'estensione della ZPN TI 306 a tutta la superficie del mappale interessato.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva “La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione” (DT 2007), i costi d’investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>	11'000 mq	
<b>Parametro costo esproprio</b>		
<b>Parametro costo investimento</b>	50.00 CHF / mq	Stima Scered
<b>Parametro costo gestione</b>	2 % investimento lordo	
<b>Costi di investimento lordi</b>	550'000.00	
<b>Costi di investimento netti</b>	440'000.00	20 % contributi CH e TI
<b>Costi manutenzione annui</b>	11'000.00	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

#### Zone di ripristino (per attività agricole)

##### **Cava Robbiani (fondi 1072 e 1765 Montagnola)**

La realizzazione e la manutenzione di questo intervento di protezione e riqualifica fa parte degli oneri di realizzazione del PR-CIPPS. Non sono attesi sussidi da terzi per questi interventi. Non si prevede il prelievo di contributi di miglioria. L'importo d'investimento indicato comprende gli oneri di esproprio materiale o formale valutati partendo da una perizia tecnica che ha determinato il valore di sostanza dei fondi. A questo proposito va precisato che non si tratta di oneri d'esproprio automatici a carico dei Comuni pianificanti, quanto piuttosto di oneri / investimenti che si realizzeranno nel caso in cui i Comuni (risp. la CIPPS) intenderanno farsi promotori attivi del progetto di riqualifica.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva "La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione" (DT 2007), i costi d'investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>	...	
<b>Parametro costo esproprio</b>		
<b>Parametro costo investimento</b>	...	
<b>Parametro costo gestione</b>	...	
<b>Costi di investimento lordi</b>	10'302'825.00	150 % del valore di perizia
<b>Costi di investimento netti</b>	10'302'825.00	
<b>Costi manutenzione annui</b>	0.00	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

#### **Dezonamento agricolo Barbengo (fondi 293, 310 e 1158 Barbengo)**

La realizzazione e la manutenzione di questo intervento di protezione e riqualifica fa parte degli oneri di realizzazione del PR-CIPPS. Non sono attesi sussidi da terzi per questi interventi. Non si prevede il prelievo di contributi di miglioria. L'importo d'investimento indicato comprende gli oneri di esproprio materiale o formale valutati partendo da una perizia tecnica che ha determinato il valore di sostanza dei fondi. A questo proposito va precisato che non si tratta di oneri d'esproprio automatici a carico dei Comuni pianificanti, quanto piuttosto di oneri / investimenti che si realizzeranno nel caso in cui i Comuni (risp. la CIPPS) intenderanno farsi promotori attivi del progetto di riqualifica.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva "La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione" (DT 2007), i costi d'investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>	...	
<b>Parametro costo esproprio</b>		
<b>Parametro costo investimento</b>	...	
<b>Parametro costo gestione</b>	...	
<b>Costi di investimento lordi</b>	6'799'300.00	100 % del valore di perizia
<b>Costi di investimento netti</b>	6'799'300.00	
<b>Costi manutenzione annui</b>	0.00	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

#### Riqualifica della Roggia Scaiolo (supplemento a interventi idraulici)

La realizzazione e la manutenzione di questo intervento di protezione e riqualifica fa parte degli oneri di realizzazione del PR-CIPPS. Sono attesi sussidi federali e cantonali in una entità al momento non quantificabile in assenza di un progetto di utilizzazione preciso. Non si prevede il prelievo di contributi di miglioria. Andranno considerati gli oneri di esproprio materiale o formale conseguenti all'imposizione del vincolo di protezione su fondi attualmente edificabili ed edificati.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva “La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione” (DT 2007), i costi d’investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>	3'500 ml tracciato	
<b>Parametro costo esproprio</b>		
<b>Parametro costo investimento</b>	1'500.00 CHF / ml	
<b>Parametro costo gestione</b>	2 % investimento lordo	
<b>Costi di investimento lordi</b>	5'250'000	
<b>Costi di investimento netti</b>	5'250'000	
<b>Costi manutenzione annui</b>	105'000	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

#### Recupero riali

La realizzazione e la manutenzione di questo intervento di protezione e riqualifica fa parte degli oneri di realizzazione del PR-CIPPS. Non sono attesi sussidi federali e cantonali. Non si prevede il prelievo di contributi di miglioria. Andranno considerati eventuali oneri di esproprio materiale o formale conseguenti all'imposizione di vincoli di protezione o distanza su fondi attualmente edificabili e/o edificati.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva “La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione” (DT 2007), i costi d’investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>	1'500 ml tracciato	
<b>Parametro costo esproprio</b>		
<b>Parametro costo investimento</b>	750.00 CHF / ml	
<b>Parametro costo gestione</b>	2 % investimento lordo	
<b>Costi di investimento lordi</b>	1'125'000	
<b>Costi di investimento netti</b>	1'125'000	
<b>Costi manutenzione annui</b>	22'500	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

#### Alberature

La realizzazione di questi interventi di riqualifica fa parte degli oneri di realizzazione del PR-CIPPS. Non sono attesi sussidi di terzi per questi interventi. Parte degli obiettivi potrebbe essere raggiunta mediante imposizione di vincoli specifici a carico dei privati iscritti nel Regolamento PR – CIPPS, riducendo le conseguenze finanziarie nette per i Comuni interessati.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva “La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione” (DT 2007), i costi d’investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>	1'500 pz	
<b>Parametro costo esproprio</b>	0.00	Vincolo PR
<b>Parametro costo investimento</b>	750.00 CHF / pz	Acquisto e posa
<b>Parametro costo gestione</b>	2 %	
<b>Costi di investimento lordi</b>	1'125'000	
<b>Costi di investimento netti</b>	1'125'000	
<b>Costi manutenzione annui</b>	20'250	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

### Collegamento verde con Grancia

- Il collegamento verde con Grancia si compone dei seguenti elementi
- “Parco di collegamento”, inserito nell’area del PQ 7 “Lischetti”
  - Passerella sopra l’autostrada A2

La realizzazione del Parco di collegamento presuppone lo sviluppo e l’approvazione del PQ 7 “Lischetti”. Come indicato in precedenza, gli oneri di progettazione, costruzione e manutenzione rientrano negli oneri PR-CIPPS.

Tenuto conto dei vincoli imposti ai proprietari privati nel contesto dei singoli PQ non si ritiene plausibile ipotizzare una loro partecipazione finanziaria supplementare in termini di contributi di migliona o simili.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva “La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione” (DT 2007), i costi d’investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>	4'500 mq superficie verde	PQ 7
<b>Parametro costo esproprio</b>	0.00	Rientra nelle compensazioni PQ
<b>Parametro costo investimento</b>	100.00 CHF / mq PQ 7	Solo sistemazione
<b>Parametro costo gestione</b>	2 % investimento lordo	
<b>Costi di investimento lordi</b>	450'000	
<b>Costi di investimento netti</b>	450'000	
<b>Costi manutenzione annui</b>	9'000	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

La realizzazione del nuovo collegamento di mobilità lenta sopra l’autostrada completa il concetto delle aree verdi e di risanamento paesaggistico propugnato dal progetto GreenSkyrolo.

La natura dell’intervento e il suo impatto (ripartizione dei benefici attesi) non permette – perlomeno a questo stadio dell’approfondimento - di individuare una possibilità di coinvolgimento finanziario di singoli proprietari. Il finanziamento ricade quindi integralmente a carico della mano pubblica – prioritariamente sui Comuni che costituiscono la CIPPS, con secondariamente il supporto (qui non quantificato) di Confederazione e Cantone.

Il costo dell’opera viene valutato a corpo in **CHF 5.2 milioni** (260 ml a CHF 20'000 / ml). Non sono previsti contributi di terzi.



### 3.2.4 Infrastrutture di mobilità e trasporto

---

Base: Piano del traffico, 1 : 2'500, 26 luglio 2012

a. Trasporto pubblico

i. Offerta su gomma

Il potenziamento dell'offerta di trasporto pubblico su gomma nel comparto e la realizzazione delle relative infrastrutture rientrano nella competenza del Cantone e della CRTL. Si tratta di interventi che esulano dalla procedura PR-CIPPS.

L'eventuale realizzazione anticipata di una corsia dedicata per il trasporto su gomma sui sedimi riservati per la realizzazione della rete tram del Luganese potrebbe rientrare nei costi PR-CIPPS. In tale evenienza si stima una partecipazione ai costi di realizzazione (escluso – se dovuto - l'anticipo dell'onere d'esproprio dei fondi, a carico integralmente del Cantone) pari al 20 %. Il restante 80 % andrebbe a carico dei Comuni promotori del PR-CIPPS, senza prelievo di partecipazioni dai privati. Qualora per contro il potenziamento dell'offerta di trasporto pubblico venisse finanziato nell'ambito della LTP e/o dei progetti PTL fase 2 o PAL2, i relativi oneri infrastrutturali si ridurrebbero alla partecipazione specifica dei Comuni, attribuibile al PR-CIPPS.

ii. Rete tram del Luganese

L'estensione della rete tram del Luganese verso il Pian Scairolo è oggetto di un progetto specifico, coordinato con il PR-CIPPS per quanto attiene alla definizione del tracciato e la riservazione delle relative aree. Il finanziamento esula dalla procedura PR-CIPPS.

Si veda anche quanto riportato al capitolo 4.4.1 di questo rapporto.

b. Trasporto individuale motorizzato

i. Riorganizzazione funzionale dello svincolo autostradale

La riorganizzazione dello svincolo autostradale di Lugano Sud e la realizzazione della nuova bretella verso sud sono interventi di competenza dell'Autorità superiore (Confederazione, Cantone, PTL), riservata l'eventuale richiesta di partecipazioni finanziarie puntuali per la compensazione di benefici particolari.

I relativi costi non sono considerati quali conseguenze dell'adozione del PR-CIPPS, ma rientrano nella seconda fase del PTL e seguono una procedura di finanziamento specifica.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva "La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione" (DT 2007), i costi d'investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>	A corpo	
<b>Parametro costo esproprio</b>		
<b>Parametro costo investimento</b>		
<b>Parametro costo gestione</b>		
<b>Costi di investimento lordi</b>	28'700'000.00	
<b>Costi di investimento netti</b>	28'700'000.00	
<b>Costi manutenzione annui</b>	0.00	A carico USTRA

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

ii. Strada cantonale (strada di collegamento principale)

La sistemazione della strada cantonale (in parte anticipata nell'ambito del PPI 2011/2012) esula dalle misure di competenza del PR-CIPPS.

iii. Nuova strada di gronda (strada collettrice Senago - Grancia)

Si tratta di intervento infrastrutturale che rientra nel PR-CIPPS. E' ipotizzata una partecipazione cantonale, indicativamente valutata pari al 60 %. Data la caratteristica dell'opera non é per contro previsto il prelievo di contributi di miglioria. La realizzazione dell'opera è prevista in due tappe.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva "La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione" (DT 2007), i costi d'investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>		
<b>Parametro costo esproprio</b>		
<b>Parametro costo investimento</b>	Valutazione globale	Con oneri espropriativi
<b>Parametro costo gestione</b>	1 % investimento lordo	
<b>Costi di investimento lordi</b>	62'000'000.00	
<b>Costi di investimento netti</b>	31'000'000.00	Contributi miglioria e TI 50 %
<b>Costi manutenzione annui</b>	620'000.00	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

iv. Strade di quartiere (strade di servizio principali e secondarie)

Si tratta di interventi infrastrutturali (interventi nuovi e sistemazioni) che rientrano nel PR-CIPPS. Non sono previste partecipazioni di terzi (Cantone); é per contro ipotizzabile il prelievo di contributi di miglioria in ragione del 70-100 % (contributi di miglioria per urbanizzazione di interesse particolare) dell'investimento lordo.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva “La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione” (DT 2007), i costi d’investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>	320 ml (nuovi) 2'000 ml (sistemazioni)	
<b>Parametro costo esproprio</b>		Incluso, solo per scorpori
<b>Parametro costo investimento</b>	5'000.00 CHF / ml (nuovi) 2'000.00 CHF / ml (sistemazioni)	
<b>Parametro costo gestione</b>	1 % investimento lordo	Stima Scered
<b>Costi di investimento lordi</b>	5'600'000.00	
<b>Costi di investimento netti</b>	3'440'000.00	Contributi miglioria / Sussidi TI
<b>Costi manutenzione annui</b>	56'000.00	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

c. Posteggi

i. Park + Ride

Gli interventi previsti al P+R esulano dal PR-CIPPS. Essi andranno gestiti nell’ambito del PTL da parte dell’Autorità superiore (Cantone).

ii. Posteggi pubblici

I posteggi pubblici previsti sono complementari e di dimensioni limitate. Si tratta di opere – in parte già realizzate – che rientrano integralmente nel PR-CIPPS. E’ ipotizzabile il prelievo di contributi di miglioria.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva “La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione” (DT 2007), i costi d’investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>		
<b>Parametro costo esproprio</b>		
<b>Parametro costo investimento</b>	Valutazione globale	Stima Scered
<b>Parametro costo gestione</b>	2.00 % investimento lordo	
<b>Costi di investimento lordi</b>	800'000.00	
<b>Costi di investimento netti</b>	560'000.00	Al netto dell’autofinanziamento
<b>Costi manutenzione annui</b>	16'000.00	Senza deduzione di ev. introiti ricorrenti

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

iii. Posteggi privati

I posteggi privati andranno realizzati secondo le disposizioni del Rcpp dai privati, parzialmente nell'ambito dei singoli PQ. Si tratta di opere che esulano – dal profilo del finanziamento – dal PR-CIPPS.

Qualora l'Ente pubblico dovesse porre vincoli di co-utilizzazione per determinati posteggi a servizio delle aree pubbliche di svago, le condizioni di utilizzazione e l'eventuale remunerazione dell'investimento anticipato dal privato dovrebbero essere oggetto di specifica convenzione da definire nel contesto dell'approvazione del singolo PQ.

d. Percorso ciclopedonale regionale e strada di servizio (pedemontana Collina d'Oro)

La riqualifica della strada pedemontana lato Collina d'Oro e la contestuale realizzazione del nuovo percorso ciclopedonale regionale prevista dal PR-CIPPS rappresenta un onere di realizzazione del piano. Si valuta una partecipazione cantonale ai costi d'investimento lordi; la rimanenza è a carico dei Comuni promotori del PR-CIPPS.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva "La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione" (DT 2007), i costi d'investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>		
<b>Parametro costo esproprio</b>		
<b>Parametro costo investimento</b>	Valutazione globale	
<b>Parametro costo gestione</b>	1 % investimento lordo	Stima Scered
<b>Costi di investimento lordi</b>	4'930'000.00	
<b>Costi di investimento netti</b>	3'630'000.00	Partecipazione TI
<b>Costi manutenzione annui</b>	50'000.00	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

e. Percorsi pedonali

La realizzazione della rete dei percorsi pedonali prevista dal PR-CIPPS rappresenta un onere di realizzazione del piano. Si valuta una partecipazione cantonale per il 15 % dei costi d'investimento lordi; la rimanenza è a carico dei Comuni promotori del PR-CIPPS.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva "La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione" (DT 2007), i costi d'investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

<b>Parametro quantitativo</b>	6'200 ml percorso	
<b>Parametro costo esproprio</b>		
<b>Parametro costo investimento</b>	150.00 CHF / mq	
<b>Parametro costo gestione</b>	2 % investimento lordo	Stima Scered
<b>Costi di investimento lordi</b>	930'000.00	
<b>Costi di investimento netti</b>	790'500.00	Partecipazione TI 15 %
<b>Costi manutenzione annui</b>	18'600.00	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

### 3.3 Modalità realizzative

---

Su indicazione della Committenza e del Coordinatore di progetto la realizzazione degli interventi previsti è stata suddivisa – come già evidenziato in precedenza - in tre pacchetti denominati “PR basic”, “PR max” e “Progetti”. Ai primi due pacchetti di interventi corrispondono orizzonti temporali diversi (1-10 anni per “PR basic” e oltre gli 11 anni per “PR max”).

Una quantificazione dell'orizzonte temporale del pacchetto “Progetti” non appare per contro possibile, in quanto parte delle opere dipende da decisioni di competenza di privati e/o di altri soggetti esterni al controllo della Committenza composta dai tre Comuni di Lugano, Collina d'Oro e Grancia.

#### 3.3.1 Piani di quartiere (PQ)

---

Il Rapporto di pianificazione del 26 luglio 2012 indica quanto segue al capitolo 3.3 “Piani di quartiere”:

Il PRC-CIPPS utilizza cinque PQ attraverso i quali vuole concretizzare il concetto urbanistico proposto nel Masterplan (realizzazione dell'asse verde) ed altri due con i quali intende gestire situazioni particolari dove il controllo della progettazione e dell'inserimento urbanistico e paesaggistico di nuove volumetrie è importante.

Il territorio all'interno del perimetro di studio è stato analizzato e suddiviso in settori di competenza funzionale. Dopo attenta analisi si è deciso di proporre su larga scala l'utilizzo dello strumento del Piano di Quartiere obbligatorio, in modo da permettere ai proprietari dei fondi di promuovere dei veri e propri progetti urbanistici di riqualifica territoriale.

Le recenti modifiche apportate alla legge sullo sviluppo territoriale (LST), nello specifico le modifiche agli articoli concernenti i piani di quartiere, pongono le basi per uno sviluppo dei comparti sensibili in modo coordinato e multidisciplinare.

In particolar modo il piano di quartiere *“è dunque un progetto di qualità, che ambisce – sulla base di obiettivi funzionali e sociali che devono di volta in volta essere chiaramente esplicitati – a creare dei quartieri attraverso la definizione delle volumetrie edificabili, degli spazi liberi e dell'organizzazione infrastrutturale. Il PQ deve pertanto generare ricadute positive (in termini di qualità del paesaggio, ma anche di qualità di vita) non solo per gli abitanti del nuovo quartiere, ma anche per la collettività urbana in cui va ad insediarsi.*

*Il PQ favorisce la collaborazione tra pubblico e privato, incentivando la creatività dei promotori e lasciando loro l'iniziativa in merito alla realizzazione dell'edificazione. Ed è proprio per favorire tale iniziativa, che i PR possono prevedere uno sfruttamento edilizio maggiore (bonus).”*

Lo strumento del Piano di Quartiere permette di progettare l'occupazione del suolo in modo coordinato e interdisciplinare. In un progetto unico sono trattati gli aspetti della mobilità, dell'inserimento paesaggistico, dei percorsi e delle relazioni urbane.

Oltre a ciò, è data la possibilità di determinare le aree costruibili e quelle non edificabili, mantenendo al contempo immutate le potenzialità edificatorie (indici).

Il valore dei fondi non sarà comunque ridotto in quanto lo strumento del PQ permetterà il mantenimento delle attuali potenzialità edificatorie definendo i comparti dove sarà possibile l'edificazione (concentrazione degli indici).

In altre parole, all'interno dell'area di studio del Pian Scairolo, in ogni Piano di Quartiere, viene stabilito un indice di sfruttamento massimo; nel momento in cui la pianificazione prevede aree non edificabili (verde-parco), gli indici che sono sottratti a quest'ultime

vengono ceduti alle aree costruibili vicine, facenti sempre parte dello stesso Piano di Quartiere.

Lo strumento del Piano di Quartiere riesce a gestire i trasferimenti di indici per favorire la creazione di fasce verdi senza dover compromettere il valore commerciale dei fondi.

### **3.3.2 “Ponte Verde”**

---

La realizzazione del “Ponte verde” quale copertura (parziale) sopra l’autostrada A2 in zona Grancia rappresenta un elemento focale del progetto generale di riqualifica del comprensorio del Pian Scairolo.

La realizzazione di tale opera si presenta come una sfida particolarmente impegnativa sia dal profilo procedurale che finanziario. Ai fini del presente programma, la proposta è stata quantificata in ragione della sistemazione di un area di parco nel contesto del PQ7 Lischetti per una superficie di ca. 4'500 mq e con la realizzazione di una passerella sopra l’autostrada di 260 ml di lunghezza.

Il grado di approfondimento di questo elemento è stato inserito nelle valutazioni generali di natura finanziaria esposte e quantificate in questo rapporto unicamente con un valore d’investimento valutato a corpo in complessivi **CHF 5'650'000** (di cui CHF 5'200'000 previsti per la passerella e CHF 450'000 per gli interventi nel comparto PQ 7), ritenuto come si tratti di un elemento senz’altro auspicabile, ma non imprescindibile per l’attuazione del progetto GreenSkyrolo nel suo complesso.

Dal profilo finanziario e procedurale si ritiene pertanto di considerare tale elemento quale progetto a sé stante, per il quale andrà messa in atto una procedura di approvazione e finanziamento specifica. Il PR-CIPPS si dovrà pertanto limitare a definire i vincoli di arretramento, distanza ed edificabilità che permettano la futura realizzazione di questo elemento, senza porre ulteriori condizioni.

### **3.3.3 Rete tram del Luganese**

---

La realizzazione dell’estensione della rete tram del Luganese verso il Pian Scairolo rappresenta uno degli elementi centrali del progetto GreenSkyrolo.

Lo studio di fattibilità presentato nel 2011 e il successivo approfondimento nonché l’esito della procedura d’esame del PAL2 non hanno purtroppo permesso né di certificare in modo definitivo la sostenibilità della tratta Lugano Centro – Pian Scairolo, né tantomeno di sciogliere le riserve riguardo alle modalità ed all’entità del finanziamento (in particolare per quanto attiene alla quota di sussidio federale) di questa infrastruttura di mobilità.

Per questo progetto il finanziamento e la tempistica di realizzazione esulano da quanto prevedibile nel presente programma di realizzazione, che non ne tiene di conseguenza conto.

### **3.3.4 Opere di infrastruttura stradale**

---

A queste indicazioni vanno aggiunte le priorità di realizzazione specifiche per le opere legate al piano del traffico, riassunte nel paragrafo 4.3 del Rapporto di pianificazione, paragrafo ripreso qui di seguito:

#### **4.3.1.1. Scenario fase 1**

Il piano viario prevede in una fase 1 la realizzazione della prima tappa della strada di gronda fino al sottopasso di Senago ove è presente un collegamento trasversale con la strada cantonale esistente.

La nuova strada partirà dalla zona dello svincolo autostradale con la realizzazione di una nuova rotonda. Il tracciato si manterrà poi parallelo all'autostrada per raggiungere il sottopasso esistente di Senago. Due incroci semaforizzati lungo Via Senago permettono un primo collegamento trasversale tra la nuova strada di gronda e la strada Cantonale. Via Senago sarà opportunamente sistemata per permettere la realizzazione dei due incroci semaforizzati. Il calibro di Via Senago sarà portato a 3,25 metri per corsia con l'aggiunta di un marciapiede pari a 1,50 metri (calibro complessivo 8,00 metri). Nelle zone degli incroci sono presenti le preselezioni necessarie per garantire le svolte e la relativa capacità. L'incrocio tra Via Senago e la strada Cantonale viene riposizionato per avere una geometria più idonea.

#### **4.3.1.2. Scenario fase 2**

Dal sottopasso di Senago la nuova strada di gronda continuerà poi, in una seconda fase, verso l'abitato di Grancia percorrendo il tracciato di una strada di servizio per poi proseguire fino all'attuale sottopasso autostradale che sarà opportunamente sistemato. Si crea così un accesso ulteriore verso gli abitati e le aree lavorative.

Nella fase 2, entro i cui termini viene supposta la realizzazione del sistema di tram fino a Barbengo, la rete stradale viene quindi ampliata con la continuazione della strada di gronda fino all'abitato di Grancia.

### **3.4 Pacchetti di realizzazione**

---

Il riordino urbanistico del Pian Scairolo è un progetto di medio-lungo termine, la cui realizzazione va pianificata su un orizzonte indicativo di almeno 20 anni, cui potrebbero aggiungersi i tempi per la realizzazione dei PQ da parte dei privati e i tempi di realizzazione di progetti specifici quali la rete tram del Luganese o la riorganizzazione dello svincolo A2.

A fronte di un orizzonte temporale così ampio, una suddivisione degli interventi proposti in tappe realizzabili in momenti successivi secondo un concetto coordinato diventa imprescindibile.

Per una migliore organizzazione si propone di ripartire gli interventi in due orizzonti temporali successivi così definiti:

- Opere di **PR Basic**, con un orizzonte entro i 10 anni dall'adozione
- Opere di **PR Max**, con un orizzonte oltre i 10 anni
- **Progetti** specifici, con orizzonti temporali autonomi e differenziati, dipendenti dalle priorità politiche fissate dai Municipi, dai Committenti terzi e dalla relativa disponibilità d'investimento.

L'estensione temporale della realizzazione dei diversi pacchetti deve quindi essere considerata come flessibile, essendo naturalmente possibile una loro accorciamento o protrazione a dipendenza sia delle dinamiche economiche di sviluppo del comparto e del suo agglomerato di riferimento, che dei tempi di avanzamento delle procedure pianificatore necessarie per avviare in concreto gli interventi pubblici e privati di riqualifica urbana.

### 3.5 Oneri di investimento pianificati

---

Quali oneri d'investimento determinanti a fini del presente rapporto si intendono gli oneri derivanti da opere e interventi di competenza comunale.

Gli investimenti sotto forma di partecipazione ai costi di investimento per opere di competenza cantonale o federale e per contributi di natura obbligatoria versati a terzi sono stati evidenziati nelle tavole riassuntive presentate nel capitolo 3.2 allo scopo di fornire un quadro il più possibile completo dell'impegno complessivo a carico della mano pubblica.

L'onere d'investimento utilizzato per la valutazione della sostenibilità finanziaria del progetto per le finanze comunali dei Comuni che compongono la CIPPS è valutato considerando le eventuali entrate da terzi (partecipazioni, contributi e sussidi della mano pubblica (Confederazione, Cantone, Consorzi e Enti), risp. di contributi di costruzione e miglioria versati da privati).

I contributi di miglioria potranno essere prelevati in ragione del 70-100 % per le opere con connotazione di urbanizzazione particolare e del 30 % per le opere con carattere di urbanizzazione generale. Entrano a nostro avviso in considerazione per questo prelievo unicamente gli investimenti previsti per il capitolo strade di quartiere / riqualifica strada pedemontana della Collina d'Oro e la realizzazione di nuovi posteggi pubblici. Dato il margine di apprezzamento della valutazione dei costi a questo stadio progettuale, l'eventuale provento di tali prelievi non è stato quantificato, considerando l'investimento netto indicato come già al netto del prelievo di eventuali contributi.

Per quanto riguarda gli oneri d'esproprio (relativi ai fondi 1072 e 1765 Montagnola e 293, 310 e 1158 Barbengo), i costi d'investimento sono desunti dal rapporto tecnico specifico fatto allestire dalla CIPPS. Ai valori esposti per i fondi di Montagnola (cava Robbiani) è stato aggiunto un supplemento forfetario del 50 % per considerare una eventuale plusvalenza derivante dal valore di reddito, non considerato nella perizia citata, e per eventuali oneri di ripristino.

Gli oneri per opere di sottostruttura per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque (opere nuove, rifacimenti, potenziamenti) non vengono qui specificatamente quantificati in quanto soggetti a finanziamenti specifici (contributi di allacciamento e contributi di costruzione) e in parte di natura comunque dovuta indipendentemente dall'adozione e dalla realizzazione del PR-CIPPS.

Gli oneri d'investimento di rilevanza comunale sono suddivisi nelle seguenti destinazioni d'uso

- Aree private (3.2.1)
- Aree pubbliche (AP / EP) (3.2.2)
- Aree pubbliche (paesaggio, natura e agricoltura) (3.2.3)
- Infrastrutture di mobilità e trasporto (3.2.4)

e nelle seguenti categorie:

- Acquisti di terreni
- Strade di servizio, percorsi di mobilità lenta, aree di parcheggio
- Infrastrutture per il trasporto pubblico
- Riali e corsi d'acqua, zone di protezione della natura, biotopi
- Attrezzature sportive, parchi pubblici, area verde di svago



Nel progetto PR-CIPPS non sono previste entrate per investimenti conseguenti alla cessione di beni (immobili e/o terreni) di proprietà comunale. Parimenti non sono stati capitalizzati i proventi ricorrenti derivanti dalla messa a disposizione a pagamento di beni pubblici (posteggi).

Gli oneri d'esproprio necessari alla realizzazione delle singole opere sono inclusi negli importi relativi alle singole opere.

Gli investimenti descritti in precedenza comportano oneri d'investimento netto riassunti nella tabella seguente, per un onere complessivo pari a ca. 75 milioni di franchi (eventuali acquisti di terreni a trattativa privata esclusi). A questo importo si aggiunge l'onere di CHF 7.6 milioni (non esposto nella tabella 2) relativo al comparto EP2, ripreso dalla situazione pianificatoria in vigore, ciò che porta l'onere netto complessivo a ca. 82 milioni di franchi.

L'onere lordo d'investimento (incluso l'onere relativo al comparto EP2) si attesta per contro a ca. 117 milioni di franchi.

Gli investimenti netti previsti (importi in CHF, 2013, stima di grande massima) sono i seguenti. La ripartizione per tipologia riprende i dati indicati per singola opera nel capitolo 3.2 di questo rapporto.

	Acquisti di terreni, Espropri	Strade, mobilità lenta, posteggi	Infrastrutture per il trasporto pubblico	Riali, alberature, zone di protezione, biotopi	Attrezzature sportive, parchi e aree di svago	Totale
Aree private (PQ)					3'200'000	3'200'000
Aree pubbliche (AP-EP)					650'000	650'000
Aree pubbliche (paesaggio e natura)	17'102'125	5'200'000		8'940'000	450'000	31'692'125
Infrastrutture di mobilità e trasporto		39'420'000	Non considerati			39'420'000
<b>Totale</b>	<b>17'102'125</b>	<b>44'620'000</b>		<b>8'940'000</b>	<b>4'300'000</b>	<b>74'962'125</b>

Tabella 2: Suddivisione degli investimenti netti per destinazione d'uso e categoria

### 3.6 Oneri di gestione

Gli oneri di gestione sono determinati in modo globale per categoria d'investimento, secondo i parametri indicati in allegato alla Direttiva SST del giugno 2007 (*"La sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e il programma di realizzazione"*).

Gli oneri d'ammortamento sono valutati mediamente in ragione del 10 % del volume d'investimento netto (tasso medio minimo d'ammortamento sulla sostanza amministrativa secondo la LOC a partire dal 2019); gli oneri finanziari sono valutati in ragione del 3 % annuo.

Globalmente gli oneri di gestione sono di conseguenza valutati nei termini che seguono, suddivisi secondo i pacchetti "PR basic" e "PR max", oltre al pacchetto "Progetti".

Per il calcolo degli oneri d'ammortamento si è per semplicità operato ipotizzando un ammortamento lineare degli investimenti di ciascun orizzonte temporale su un periodo di 10 anni (1/10 ogni anno). In questa ipotesi, l'ammortamento degli oneri attribuiti a ciascun orizzonte temporale viene posto a carico del rispettivo periodo (decennale).

PR basic	Investimento lordo	Investimento netto	Oneri di gestione CIPPS	Oneri finanziari CIPPS	Oneri ammortamento CIPPS	Totale oneri ricorrenti annui CIPPS
<b>Aree private</b>						
<i>Parco verde (PQ7 Lischetti)</i>	450'000	450'000	9'000	13'500	45'000	<b>67'500</b>
<b>Aree pubbliche (AP-EP)</b>						
AP 2	650'000	650'000	13'000	19'500	65'000	<b>97'500</b>
EP 2	7'600'000	7'600'000	...	228'000	760'000	<b>988'000</b>
<b>Aree pubbliche (paesaggio e natura)</b>						
ZPP / Parco agricolo	1'250'000	1'000'000	25'000	30'000	100'000	<b>155'000</b>
ZPN	550'000	440'000	11'000	13'200	44'000	<b>68'200</b>
<b>Infrastrutture di mobilità e trasporto</b>						
<i>TP offerta su gomma</i>	...	...	...	...	...	<b>Non considerati</b>
<i>Strada di raccolta (tappa 1)</i>	...	...	...	...	...	<b>V. PR max</b>
<i>Strade di servizio</i>	2'000'000	1'400'000	20'000	42'000	140'000	<b>202'000</b>
<i>Percorso ciclopedonale regionale e strada di servizio</i>	4'930'000	3'630'000	50'000	108'900	363'000	<b>521'900</b>
<i>Mobilità lenta</i>	530'000	450'000	10'600	13'500	45'000	<b>69'100</b>
<i>Posteggi pubblici</i>	800'000	560'000	16'000	16'800	56'000	<b>88'800</b>
<b>Totale PR basic</b>	<b>18'760'000</b>	<b>16'180'000</b>	<b>154'600</b>	<b>485'400</b>	<b>1'618'000</b>	<b>2'258'000</b>

Tabella 3: Investimenti lordi e netti e oneri ricorrenti per opera, pacchetto "PR basic"

PR max	Investimento lordo	Investimento netto	Oneri di gestione CIPPS	Oneri finanziari CIPPS	Oneri ammortamento CIPPS	Totale oneri ricorrenti annui CIPPS
<b>Aree private</b>						
<b>Aree pubbliche (AP-EP)</b>						
<b>Aree pubbliche (paesaggio e natura)</b>						
<b>Infrastrutture di mobilità e trasporto</b>						
<i>TP offerta su ferro</i>						<b>Non considerati</b>
<i>Strada di raccolta (tappa 1+2)</i>	62'000'000	31'000'000	620'000	930'000	3'100'000	<b>4'650'000</b>
<i>Strade di servizio (nuove)</i>	1'600'000	640'000	16'000	19'200	64'000	<b>99'200</b>
<i>Strade di servizio</i>	2'000'000	1'400'000	20'000	42'000	140'000	<b>202'000</b>
<i>Mobilità lenta</i>	400'000	340'000	8'000	10'200	34'000	<b>52'200</b>
<b>Totale PR max</b>	<b>66'000'000</b>	<b>33'380'000</b>	<b>664'000</b>	<b>1'001'400</b>	<b>3'338'000</b>	<b>5'003'200</b>

Tabella 4: Investimenti lordi e netti e oneri ricorrenti per opera, pacchetto "PR max"

Progetti	Investimento lordo	Investimento netto	Oneri di gestione CIPPS	Oneri finanziari CIPPS	Oneri ammortamento CIPPS	Totale oneri ricorrenti annui CIPPS
<b>Aree private</b>						
<i>Aree a fruizione pubblica PQ</i>	3'200'000	3'200'000	64'000	76'800	256'000	<b>396'800</b>
<b>Aree pubbliche (AP-EP)</b>						
---						
<b>Aree pubbliche (paesaggio e natura)</b>						
<i>Alberature</i>	1'125'000	1'125'000	20'250	30'375	100'000	<b>150'825</b>
<i>Valorizzazione Roggia Scairolo</i>	5'250'000	5'250'000	105'500	157'500	525'000	<b>788'000</b>
<i>Ricupero riali</i>	1'125'000	1'125'000	22'500	33'750	112'500	<b>168'750</b>
<i>Ripristino cava Robbiani</i>	10'302'825	10'302'825	0	310'000	1'030'000	<b>1'340'000</b>
<i>Ripristino Barbengo</i>	6'799'300	6'799'300	0	205'000	680'000	<b>885'000</b>
<b>Infrastrutture di mobilità e trasporto</b>						
<i>Sistemazione svincolo A2</i>	...	...	...	...	...	<b>Non considerati</b>
<i>Ponte verde Grancia</i>	5'200'000	5'200'000	156'000	156'000	520'000	<b>832'000</b>
<b>Totale Progetti</b>	<b>33'002'125</b>	<b>33'002'125</b>	<b>368'250</b>	<b>969'425</b>	<b>3'223'500</b>	<b>4'561'175</b>

Tabella 5: Investimenti lordi e netti e oneri ricorrenti per opera, pacchetto "Progetti"

In sintesi per il progetto completo la situazione é la seguente:

	Investimento lordo	Investimento netto	Oneri di gestione CIPPS	Oneri finanziari CIPPS	Oneri ammortamento CIPPS	Totale oneri ricorrenti annui CIPPS
PR basic (anni 1-10)	<b>18'760'000</b>	<b>16'180'000</b>	<b>154'600</b>	<b>485'400</b>	<b>1'618'000</b>	<b>2'258'000</b>
PR max (anni 11-20)	66'000'000	33'380'000	664'000	1'001'400	3'338'000	5'003'400
Progetti (periodo da definire)	33'002'125	33'002'125	368'250	969'425	3'223'500	4'561'175

Tabella 6: Investimenti lordi e netti e oneri ricorrenti per opera, sintesi

I totali suddivisi nel tempo sono i seguenti:

	PR basic	PR max	Progetti	Concetto CIPPS completo
Oneri di gestione	154'600	664'000	368'250	<b>1'186'850</b>
Oneri finanziari	485'400	1'001'400	969'425	<b>2'456'225</b>
Oneri d'ammortamento	1'618'000	3'338'000	3'223'500	<b>8'179'500</b>

Tabella 7: Oneri ricorrenti, per tipologia e orizzonte temporale

La valutazione degli oneri finanziari è sommaria, in quanto dipende dall'ammortamento economico (rimborso) di eventuali finanziamenti di terzi. Ipotizzando un ammortamento costante del 10 % annuo, il computo di un tasso d'interesse del 3% annuo sul valore iniziale dell'investimento netto dovrebbe permettere di coprire l'onere per interesse fino al rimborso integrale del finanziamento al termine dei 10 anni.

### 3.7 Ripartizione degli oneri finanziari lordi fra Cantone, Comuni e terzi

La ripartizione degli oneri d'investimento netto complessivi è riassunta nella tabella seguente:

Concetto CIPPS completo	Investimento lordo	Quota Confederazione	Quota Cantone	Partecipazioni e contributi di terzi	Altro	Quota residua Comuni CIPPS
Aree private	3'650'000	...	...	...	...	...
Aree pubbliche (AP-EP)	8'250'000	...	...	...	...	...
Aree pubbliche (paesaggio e natura)	9'300'000	...	...	...	...	...
Infrastrutture di mobilità e trasporto	79'460'000	...	...	...	...	...
Espropri	17'102'125	...	...	...	...	...
<b>Totale</b>	<b>117'762'125</b>	...	...	...	...	...

Tabella 8: Onere d'investimento lordo e ripartizione fra gli attori finanziatori (ipotesi di massima)

Nella tabella si propone una sintesi degli investimenti connessi con l'adozione del PR-CIPPS attualmente ragionevolmente prevedibili e quantificabili.

Si ricorda che la Città di Lugano nel proprio MM n. 8111 concernente la richiesta del credito per l'allestimento del PR CIPPS aveva indicativamente quantificato gli oneri d'investimento a carico dei Comuni per la realizzazione del PR CIPPS in ca. 60 – 75 milioni, esclusi gli oneri per i ripari fonici e per gli spazi pubblici e verdi.

Il nuovo accesso all'A2 e la strada di gronda erano valutati in ca. 20 mio. di franchi, a fronte di una valutazione aggiornata in CHF 90.7 mio.

## 4 Determinazione dell'interessenza dei singoli Comuni

---

### 4.1 Quali e quante chiavi di riparto ?

---

Alla realizzazione del PR-CIPPS sono interessati tre Comuni: la Città di Lugano e i Comuni di Collina d'Oro e Grancia.

La determinazione dell'interessenza é un'operazione particolarmente delicata, che deve poggiare su basi possibilmente semplici, trasparenti e stabili nel tempo.

Per procedere a questa operazione si ritiene indispensabile strutturare il processo di attuazione del PR-CIPPS in tre fasi principali:

1. la fase di pianificazione e adozione,
2. la fase di realizzazione, e
3. la fase di gestione.

Per ognuna di queste fasi, si ritiene opportuno precisare l'impostazione concettuale alla base della determinazione delle chiavi di interessenza, che risulteranno differenziate per le ragioni indicate nei prossimi tre capitoli.

#### 4.1.1 Fase di pianificazione e adozione

---

La fase di pianificazione copre il periodo dall'avvio del progetto fino alla crescita in giudicato del nuovo strumento pianificatorio.

Di questa fase fanno parte pure i necessari lavori di accompagnamento per la definizione dei singoli PQ, allo scopo di assicurarne la coerenza con il PR-CIPPS stesso.

Gli oneri di questa fase sono assunti dai Comuni interessati in ragione di una chiave di riparto fissa definita a priori ed approvata dai rispettivi legislativi.

Tale chiave di riparto é la seguente

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - <b>Città di Lugano</b> | <b>60 %</b> |
| - <b>Collina d'Oro</b>   | <b>20 %</b> |
| - <b>Grancia</b>         | <b>20 %</b> |

e si propone venga mantenuta per il riparto dei costi fino alla definitiva crescita in giudicato del PR-CIPPS e per i successivi approfondimenti di interesse generale.

Gli oneri per l'accompagnamento dell'adozione dei singoli PQ andranno per contro assunti dai singoli Comuni sui quali sono ubicati i rispettivi comparti, riservata l'approvazione della CIPPS per assicurare l'indispensabile coerenza delle singole componenti con il piano generale (PR-CIPPS).

#### 4.1.2 Fase di realizzazione

---

Per fase di realizzazione si intende la fase temporale – indicativamente fissata tra il 2015 e il 2025 – nella quale si dovranno realizzare gli interventi postulati dal PR-CIPPS per lo scenario PR basic.

In questa fase si propone di definire le interessenze dei singoli Comuni sulla base di una chiave determinata sulla base dei seguenti parametri<sup>2</sup>:

- potenziale edificatorio (attuale e aumento)
- potenziale di fruizione (attuale e aumento)

considerati equivalenti e ponderati con l'indice di forza finanziaria.

Tale chiave servirà per la definizione della ripartizione degli importi che i Comuni saranno chiamati a riservare per la loro programmazione finanziaria. Per la realizzazione dei progetti, i cui crediti d'opera dovranno comunque essere richiesti tramite specifici messaggi municipali, si propone per semplicità che gli aspetti finanziari vengano gestiti dal principale partner del progetto, la Città di Lugano, che chiederà adeguati acconti ai comuni partner.

Al termine della fase di realizzazione – determinata dalla conclusione di tutte le opere previste dal PR basic – i Comuni interessati provvederanno al conguaglio degli investimenti tramite gli introiti fiscali generati dal comparto del PR-CIPPS. La chiave applicata per il conguaglio sarà quella determinante per la fase di realizzazione.

I contributi versati per la realizzazione delle opere del PR basic saranno oggetto di ammortamento a carico del conto di gestione corrente dei singoli Comuni, in analogia a quanto già avviene attualmente per i contributi comunali versati per il cofinanziamento delle opere PTL (I. fase).

#### 4.1.3 Fase di gestione

---

Per la fase di gestione si intende la fase di gestione ordinaria delle opere previste nel presente piano di realizzazione, rispettivamente degli interventi di interesse (o fruibili al) pubblico realizzate dai privati nel contesto della concretizzazione di singoli PQ.

Questi compiti di gestione e manutenzione potranno essere assunti o da un Comune pilota su base convenzionale o da una nuova entità giuridica autonoma da definire e costituire ulteriormente.

La chiave di riparto per i costi connessi a questa fase dovrebbe a nostro avviso riprendere i criteri utilizzati per la fase di realizzazione, precisati come segue:

- potenziale edificatorio (futuro, a completazione PR-CIPPS)
- potenziale di fruizione (futuro, a completazione PR-CIPPS)
- gettito d'imposta generato nel comparto CIPPS (base gettito cantonale accertato al 100 %)

---

<sup>2</sup> I parametri utilizzati riprendono lo schema adottato dai rispettivi Comuni interessati per il progetto analogo di nuova pianificazione del comparto di Cornaredo (NQC). Tale scelta è motivata in particolare dalla volontà di riprendere una linea sostanziale già oggetto di esame e di discussione politica in tempi recenti, assicurando peraltro anche continuità e parità di trattamento a due comparti strategici in cui la Città di Lugano è elemento determinante nei meccanismi decisionali.

con i tre fattori considerati equivalenti e ponderati con l'indice di forza finanziaria.

Questa impostazione trova riscontro con gli intendimenti di principio già esposti nel MM n. 8111 della Città di Lugano (capitolo 4.2, pag. 11 e 12).

## **4.2 Criteri e parametri di calcolo**

---

Per ragioni di coerenza e uniformità con quanto già applicato per il progetto di pianificazione intercomunale nel caso del comparto di Cornaredo (NQC) – oltre per un'evidente ragione di condivisione politica già acquisita e consolidata - si propende anche per il comparto del Pian Scairolo per una conferma dei criteri e dei parametri di calcolo utilizzati per la definizione delle interessenze comunali.

I parametri utilizzati sono stati così definiti nel rapporto relativo al programma di realizzazione del comparto NQC<sup>3</sup>:

### **Potenziale edificatorio (attuale e futuro)**

Uno dei fattori più importanti dello sviluppo del comparto NQC riguarda le superfici che verranno valorizzate grazie al progetto. (...) Da questo punto di vista, è giustificabile che l'interessenza tenga conto della superficie territoriale di ciascun Comune all'interno del comparto. Allo stesso tempo, è pure importante considerare l'incremento della superficie utile lorda (SUL) derivante dalla nuova pianificazione del comparto in oggetto e sostenuta in particolare da un sostanziale aumento degli indici edificatori.

### **Potenziale edificatorio attuale**

L'indicatore considera la superficie utile lorda (SUL) totale che l'attuale PR consente ad ogni singolo Comune. Nel calcolo sono comunque state eliminate le superfici che saranno oggetto di aree verdi e di svago (Parco fluviale)<sup>4</sup> in quanto, seppur di grande importanza da un profilo della qualità di vita dell'area, non avranno di fatto un impatto diretto nella generazione di indotto economico-finanziario. Allo stesso modo, non abbiamo considerato le aree destinate ad attrezzature ed edifici pubblici (AP/EP) e (...).

### **Differenza di potenziale edificatorio**

Rispetto al primo indicatore, in questo caso si tiene conto unicamente del potenziale di sviluppo futuro del comparto, computando le aree potenzialmente edificabili a destinazione artigianale, industriale, commerciale ed abitativa. L'indicatore calcola il margine di sviluppo edificatorio che potrebbe avere il comprensorio al netto dell'urbanizzazione potenziale attuale. Di fatto, i valori tengono conto del potenziale edificatorio consentito dall'attuale PR<sup>5</sup> e identificano quindi il potenziale di sviluppo minimo del comparto.

### **Potenziale di fruizione (attuale e futuro)**

Il secondo gruppo di indicatori cerca di integrare il concetto di miglioramento dell'utilizzo e dell'accesso all'area toccata dal progetto viario. Si vuole quindi considerare il fatto che la realizzazione dell'infrastruttura viaria, migliorando l'accessibilità e quindi l'attrattiva dell'area, costituisce da sola un vantaggio sia per gli abitanti della zona che per le aziende ivi insediate. Per questa ragione, l'indicatore considera come componente di calcolo le "unità insediative", corrispondenti alla popolazione residente e ai posti di lavoro. Anche quest'ultima misura è calcolata in base ai valori consentiti dall'attuale PR e a quelli futuri dopo (...) la ripianificazione del comparto.

### **Potenziale di fruizione attuale**

L'indicatore tiene conto del numero di residenti e del numero di posti di lavoro potenziali consentiti dagli attuali Piani regolatori comunali. Tale indicatore non considera quindi la popolazione e i posti di lavoro effettivamente presenti nel comparto, ma piuttosto l'attuale contenibilità del PR in vigore nel comparto, indipendentemente dal fatto che essa sia o meno sfruttata. Generalmente, il calcolo del potenziale di fruizione tiene conto anche del numero di posti turistici dell'area. Nel nostro calcolo tali valori non sono

---

<sup>3</sup> NQC, Programma di realizzazione 2009-2024, Fidirevisa SA, 2007, pag. 19 e seguenti. Il testo citato è stato riordinato e modificato in punti non determinanti per facilitare la comprensione degli aspetti determinanti per l'applicazione dei concetti NQC al comparto CIPPS.

<sup>4</sup> Analogamente si dovrà procedere nel caso del PR-CIPPS, eliminando le aree destinate a Parco pubblico e quelle destinate alle nuove Zone di protezione della natura. Per contro le aree di svago previste nell'ambito dei PQ non andranno dedotte, in quanto il potenziale edificatorio viene garantito nella superficie restante dei rispettivi PQ.

<sup>5</sup> Di regola, l'indicatore tiene conto anche dei posti turistici. Considerando l'attrattiva turistica (attualmente) limitata del comparto in oggetto, rinunciamo a computare anche questi valori nel calcolo.



invece inclusi, in quanto abbiamo ritenuto che sia l'utilizzazione potenziale attuale, sia la destinazione futura si sono orientate in settori diversi da quello turistico.

#### **Potenziale di fruizione futuro**

L'ultimo indicatore considera il numero di posti di lavoro e di abitanti che il comparto potrà raggiungere in base alle informazioni contenute nel rapporto di pianificazione (...) e nel calcolo della contenibilità massima del PR (...). In questo modo, si vuole integrare il concetto secondo cui la realizzazione dell'infrastruttura viaria e la nuova pianificazione del comparto, migliorando l'accessibilità e quindi l'attrattiva dell'area, costituiscono un vantaggio sia per gli abitanti della zona che per le aziende ivi insediate.

### **4.3 Determinazione dell'interessenza dei singoli Comuni**

---

Per le ragioni già sottolineate in precedenza (scelta dei criteri e dei parametri) anche per la valutazione globale si propone di utilizzare i medesimi parametri e la medesima analogia adottata per il comparto di Cornaredo.

Le ponderazioni dei singoli criteri sono riassunte come segue:

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| - potenziale edificatorio attuale                 | ponderazione con fattore 1 |
| - differenza di potenziale edificatorio (aumento) | ponderazione con fattore 3 |
| - potenziale di fruizione attuale                 | ponderazione con fattore 1 |
| - potenziale di fruizione futuro                  | ponderazione con fattore 2 |

### **4.4 Valutazione globale**

---

Utilizzando le ponderazioni indicate, i risultati del calcolo dell'interessenza per i singoli Comuni sono i seguenti.

Le due tabelle seguenti riassumono i dati relativi al potenziale edificatorio attuale del comparto, valutato sulla base di rapporti standard SUL/abitante e SUL/posto di lavoro, rapportati alle superfici ed alle destinazioni delle diverse zone.

---

	<b>SUL</b>			<b>Potenziale</b>
	<b>attuale totale</b>	<b>Quota</b>	<b>Rettifiche</b>	<b>edificatorio att.</b>
	<b>mq</b>	<b>%</b>	<b>mq</b>	<b>%</b>
<b>Lugano</b>	347'523.00	52.00%	0	52.00%
<b>Collina d'Oro</b>	204'773.00	30.64%	0	30.64%
<b>Grancia</b>	116'037.00	17.36%	0	17.36%
<b>Totale CIPPS</b>	<b>668'333.00</b>	<b>100.00%</b>		<b>100.00%</b>

---

Tabella 9: Potenziale edificatorio attuale

	<b>Popolazione potenziale attuale</b>	<b>Posti lavoro potenziali attuali</b>	<b>Totale (unità insediative)</b>	<b>Potenziale di fruizione attuale</b>
	<b>unità</b>	<b>unità</b>	<b>unità</b>	<b>%</b>
<b>Lugano</b>	723	3'370	4'093	54.13%
<b>Collina d'Oro</b>	619	1'652	2'271	30.03%
<b>Grancia</b>	154	1'044	1'198	15.84%
<b>Totale CIPPS</b>	<b>1'496</b>	<b>6'066</b>	<b>7'562</b>	<b>100.00%</b>

Tabella 10: Potenziale di fruizione attuale

Il progetto pianificatorio prevede un aumento della SUL di poco inferiore a 135'000 mq (+ 20.18 %), così ripartito:

	<b>SUL supplementare</b>	<b>Quota</b>	<b>Rettifiche</b>	<b>Differenza potenziale edif.</b>
	<b>mq</b>	<b>%</b>	<b>mq</b>	<b>%</b>
<b>Lugano</b>	80'249	12.01%	0	59.51%
<b>Collina d'Oro</b>	33'010	4.94%	0	24.48%
<b>Grancia</b>	21'594	3.23%	0	16.01%
<b>Totale CIPPS</b>	<b>134'853</b>	<b>20.18%</b>	<b>0</b>	<b>100.00%</b>

Tabella 11: Aumento del potenziale edificatorio (senza rettifiche)

Considerando la disponibilità di SUL prevista dal nuovo progetto pianificatorio e adottando i medesimi parametri unitari, si ottiene la seguente potenzialità di insediamento:

	<b>Popolazione potenziale futura</b>	<b>Posti lavoro potenziali futuri</b>	<b>Totale (unità insediative)</b>	<b>Potenziale di fruizione futuro</b>
	<b>unità</b>	<b>unità</b>	<b>unità</b>	<b>%</b>
<b>Lugano</b>	976	3'842	4'818	55.10%
<b>Collina d'Oro</b>	675	1'863	2'538	29.03%
<b>Grancia</b>	178	1'210	1'388	15.87%
<b>Totale CIPPS</b>	<b>1'829</b>	<b>6'915</b>	<b>8'744</b>	<b>100.00%</b>

Tabella 12: Potenziale di fruizione futuro

L'aumento dei posti di lavoro potenziali si fissa in 849 (+ 13.99 %), mentre la popolazione residente potenziale dovrebbe aumentare da 1'496 a 1'829 unità (+ 333 unità).

L'interessenza dei singoli Comuni componenti la CIPPS al progetto complessivo viene determinata sulla base di quattro criteri, come indicato nel precedente capitolo 4.3.

Il risultato è esposto nella tabella seguente:

	<b>Potenziale edificatorio att.</b>	<b>Aumento potenziale edif.</b>	<b>Potenziale fruizione attuale</b>	<b>Potenziale fruizione futuro</b>	<b>Interessenza totale</b>
	%	%	%	%	%
<b>Ponderazione</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	
<b>Lugano</b>	52.00%	59.51%	54.13%	55.10%	<b>56.41%</b>
<b>Collina d'Oro</b>	30.64%	24.48%	30.03%	29.03%	<b>27.45%</b>
<b>Grancia</b>	17.36%	16.01%	15.84%	15.87%	<b>16.14%</b>
<b>Totale CIPPS</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	<b>100.00%</b>

Tabella 13: Valutazione dell'interessenza sulla base dei potenziali edificatori e di fruizione

## **5 Determinazione della partecipazione finanziaria dei singoli Comuni**

### **5.1 Approccio**

---

L'interessenza determinata sulla base dei criteri di cui al precedente capitolo deve essere verificata dal profilo dell'equità fiscale. Tale approccio è già stato oggetto di un approfondito esame in occasione della definizione della partecipazione finanziaria dei diversi Comuni interessati al progetto di pianificazione intercomunale del comparto di Cornaredo.

Il principio di una ponderazione dell'interessenza sulla base della forza finanziaria ha in quell'occasione già trovato il necessario consenso politico, ragione per la quale si ritiene di poterlo riproporre anche per questo progetto.

### **5.2 Indice di forza finanziaria**

---

Per dare concretizzazione al principio esposto al capitolo precedente, quale ulteriore parametro si propone – sempre in analogia a quanto fatto nel comparto di Cornaredo – di considerare nel calcolo finale della partecipazione finanziaria dei Comuni anche la forza finanziaria degli stessi.

Tale criterio – espresso dall'indice di capacità (o forza) finanziaria calcolato ogni biennio dalla Sezione degli enti locali, permette di integrare nel calcolo dell'interessenza un elemento di equità fiscale che assicura adeguata considerazione alle oggettive differenze di potenzialità finanziaria dei Comuni coinvolti nel progetto.

Si propone pertanto di utilizzare il parametro di forza finanziaria quale coefficiente di ponderazione applicato ai due (per la fase di realizzazione), risp. ai tre (per la fase di gestione) criteri indicati in precedenza.

Le ragioni che hanno portato alla proposta di confermare l'indice di capacità finanziaria (ICF) quale parametro da utilizzare sono state ben riassunte nel già citato programma di realizzazione NQC del 2007. Le riportiamo di seguito per completezza, confermando nella sostanza le argomentazioni indicate:

I valori dell'ICF muteranno nel tempo, sia grazie a quanto saprà generare il comparto, sia grazie all'evoluzione finanziaria futura di ciascun Ente locale. Ciò rende necessaria la definizione di una chiave di riparto dei costi di realizzazione del comparto più dinamica. La nostra analisi si è perciò estesa su ulteriori indicatori che potessero prendere adeguatamente in considerazione gli aspetti di equità fiscale e di indotto fiscale generato nel comparto.

A questo proposito si possono citare:

- l'aggiornamento del calcolo al termine dei lavori di realizzazione (o a una data definita politicamente), sulla base dei valori metrici effettivi e della forza finanziaria dei tre Comuni a tale data;
- l'aggiornamento del calcolo delle chiavi di riparto a scadenze regolari, parallelamente alla
- pubblicazione degli indici di capacità finanziaria dei comuni, validi per un biennio, e per un periodo che si estende anche ai 5-6 anni successivi la conclusione dei lavori di realizzazione. In questo modo, il riparto dei costi avverrebbe in base a valori di forza finanziaria medi, relativi a un periodo di almeno 15-20 anni;
- la sostituzione dell'IFF con un indicatore del gettito fiscale realmente generato nel comparto. In questo modo, la quota di partecipazione agli oneri terrebbe conto non solo dello sviluppo socio-economico e demografico del comparto, ma anche del suo impatto fiscale sulle finanze comunali.

Per la valutazione dell'indicatore più appropriato allo scopo sono stati considerati diversi fattori, tra i quali la semplicità e l'immediatezza del calcolo, le possibili interpretazioni che si potrebbero associare a ciascun valore e la conseguente perdita di trasparenza dell'intero calcolo della quota di partecipazione comunale. Particolare attenzione è inoltre stata posta sui seguenti elementi:

- presenza o insediamento di società multisede;
- trasferimenti di società interni a un singolo Comune;
- possibili comportamenti strategici dei singoli Enti locali (agevolazioni fiscali temporanee, mantenimento della sede principale fuori dal comparto);
- impatto economico-fiscale per la Città del trasferimento di sedi amministrative pubbliche nel comparto NQC;
- tematiche di ordine tecnico-contabile (difficoltà a calcolare i flussi fiscali reali generati in un solo comparto);
- possibili sviluppi discordanti tra il comparto NQC e le altre zone della Città e dei Comuni coinvolti (l'utilità del comparto da un profilo fiscale assume una valenza del tutto differente per i tre Comuni);
- l'importanza, non marginale, di effetti non fiscali difficilmente monetizzabili (ad esempio a livello di immagine).

Queste ragioni hanno portato il Tavolo NQC a proporre l'utilizzo di uno strumento semplice e immediatamente accertabile in modo oggettivo.

### **5.3 Determinazione del rapporto tra interessenza e partecipazione finanziaria**

Il passaggio tra interessenza e partecipazione finanziaria avviene mediante la ponderazione dell'interessenza con l'indice di forza finanziaria, secondo lo schema seguente:

	<b>Interessenza totale</b>	<b>IFF 2011/12</b>	<b>IFF Lugano = 100</b>	<b>Interessenza ponderata IFF</b>	<b>Interessenza arrotondata</b>
	<b>%</b>	<b>assoluto</b>	<b>%</b>		
<b>Lugano</b>	56.41%	142.72	100	56.41%	<b>58.00%</b>
<b>Collina d'Oro</b>	27.45%	148.85	104	28.63%	<b>29.50%</b>
<b>Grancia</b>	16.14%	107.40	75	12.15%	<b>12.50%</b>
<b>Totale CIPPS</b>	100.00%			97.18%	<b>100.00%</b>

Tabella 14: Ponderazione dell'interessenza con la forza finanziaria (fase di realizzazione)

### **5.4 Valutazione globale e proposta**

Tenuto conto di quanto esposto finora, la chiave di riparto per la fase di pianificazione rimane confermata come finora secondo gli accordi già stipulati a:

- **Lugano**                      **60 %**
- **Collina d'Oro**            **20 %**
- **Grancia**                    **20 %**

La chiave di riparto per la fase di realizzazione, determinante per il riparto degli oneri di investimento, viene calcolata (indicativamente per il primo quadriennio), come segue (v. capitolo 5.3):

	<b>Interessenza totale</b>	<b>IFF 2011/12</b>	<b>IFF Lugano = 100</b>	<b>Interessenza ponderata IFF</b>	<b>Interessenza arrotondata</b>
	<b>%</b>	<b>assoluto</b>	<b>%</b>		
<b>Lugano</b>	56.41%	142.72	100	56.41%	<b>58.00%</b>
<b>Collina d'Oro</b>	27.45%	148.85	104	28.63%	<b>29.50%</b>
<b>Grancia</b>	16.14%	107.40	75	12.15%	<b>12.50%</b>
<b>Totale CIPPS</b>	100.00%			97.18%	<b>100.00%</b>

Tabella 15: Interessenza ponderata con la forza finanziaria (chiave per la fase di realizzazione)

I valori verranno aggiornati all'inizio di ogni quadriennio, adattando i valori relativi ai parametri "Potenziale edificatorio attuale", "Potenziale di fruizione attuale" e "Indice di forza finanziaria".

Le quote di cui sopra verranno utilizzate per ripartire la partecipazione dei singoli Comuni al finanziamento del fondo comune dal quale si finanzieranno le opere inserite nel programma di realizzazione CIPPS.

La chiave di riparto per la fase di gestione viene per contro stabilita come segue (metodo di calcolo, da quantificare sulla base dei dati disponibili).

Innanzitutto va stabilito il riparto in funzione del gettito fiscale prodotto nel comprensorio CIPPS (base accertamento di gettito cantonale, con moltiplicatore politico al 100%, esempio ipotetico):

	<b>Gettito fiscale</b>	<b>Gettito fiscale</b>
	<b>assoluto</b>	<b>%</b>
<b>Lugano</b>	A	A %
<b>Collina d'Oro</b>	B	B %
<b>Grancia</b>	C	C %
<b>Totale CIPPS</b>	D	D = 100.00%

Tabella 16: Ipotesi di ripartizione del gettito fiscale generato nel comparto CIPPS

In seguito questo fattore viene inserito - a parità di ponderazione con i criteri "Potenziale edificatorio" e "Potenziale di fruizione" nella tabella seguente:

	Potenziale edificatorio	Potenziale fruizione	Gettito fiscale	Interessenza totale	
	%	%	%	%	
<b>Ponderazione</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>3.00</b>	
<b>Lugano</b>	53.26%	54.65%	A %	X %	<b>X %</b>
<b>Collina d'Oro</b>	29.60%	29.49%	B %	Y %	<b>Y %</b>
<b>Grancia</b>	17.14%	15.86%	C %	Z %	<b>Z %</b>
<b>Totale CIPPS</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	<b>100.00%</b>

Tabella 17: Ponderazione dell'interessenza (potenziale edificatorio e di fruizione) con il gettito fiscale (fase di gestione)

Considerando il fattore correttivo della forza finanziaria anche per la fase di gestione, il risultato si presenta come segue:

	Interessenza totale	IFF	IFF	Interessenza ponderata IFF	Interessenza arrotondata
	%	assoluto	Lugano = 100		
			%		
<b>Lugano</b>	X %	142.72	100.00	X* %	<b>X** %</b>
<b>Collina d'Oro</b>	Y %	148.85	104.30	Y* %	<b>Y** %</b>
<b>Grancia</b>	Z %	107.40	75.25	Z* %	<b>Z** %</b>
<b>Totale CIPPS</b>	100.00%				<b>100.00%</b>

Tabella 18: Ponderazione dell'interessenza con la forza finanziaria (fase di gestione)

## 6 Conseguenze finanziarie per i singoli Comuni

### 6.1 Quantificazione

Richiamato il volume di investimento netto valutato a carico dei Comuni per la realizzazione della pianificazione CIPPS (ca. 82 milioni di franchi), la ripartizione del volume d'investimento si quantifica nei termini seguenti (varianti con rata annua versata al fondo comune calcolata su 20, 30 e 40 anni):

	Interessenza arrotondata	Onere netto a carico Comuni	Rata annua durata 20 anni	Rata annua durata 30 anni	Rata annua durata 40 anni
	%	assoluto	assoluto	assoluto	assoluto
		82'000'000.00	20.00	30.00	40.00
Lugano	X** %	X***.00	X <sub>20.00</sub>	X <sub>30.00</sub>	X <sub>40.00</sub>
Collina d'Oro	Y** %	Y***.00	Y <sub>20.00</sub>	Y <sub>30.00</sub>	Y <sub>40.00</sub>
Grancia	Z** %	Z***.00	Z <sub>20.00</sub>	Z <sub>30.00</sub>	Z <sub>40.00</sub>
<b>Totale CIPPS</b>	<b>100.00%</b>	<b>82'000'000.00</b>	<b>4'100'000.00</b>	<b>2'733'000.00</b>	<b>2'050'000.00</b>

Tabella 19: Scenari di ripartizione dell'onere d'investimento netto a carico dei Comuni (quota annua di versamento al fondo comune)

### 6.2 Sintesi

Le chiavi di riparto individuate per le singole fasi di implementazione del PR-CIPPS possono essere sintetizzate come segue (dati di base stato al 30 agosto 2012):

	Lugano	Collina d'Oro	Grancia	Totale
<b>Pianificazione</b>	60.00 %	20.00 %	20.00 %	100.00 %
<b>Realizzazione</b>	58.00 %	29.50 %	12.50 %	100.00 %
<b>Gestione</b>	X**.00 %	Y**.00 %	Z**.00 %	100.00 %

Tabella 20: Raffronto delle chiavi di riparto determinate per le tre fasi (pianificazione, realizzazione, gestione)

I dati indicati per la fase di gestione non possono essere quantificati in quanto al momento attuale non sono disponibili dati relativi al gettito fiscale generato nei singoli comparti comunali del comprensorio PR-CIPPS a realizzazione completa del PR medesimo.



### 6.3 Sostenibilità

---

Secondo la già citata direttiva 2007 del DT concernente la sostenibilità finanziaria dei PR, la sostenibilità finanziaria di un investimento previsto nel contesto o conseguente ad una revisione di piano regolatore si valuta “confrontando i costi di realizzazione diluiti sull’arco della durata del Piano, con la capacità finanziaria e il debito pubblico del Comune.”.

La valutazione di sostenibilità dipende a nostro avviso da fattori diversi. Una valutazione quantitativa dettagliata ha poco senso su un arco temporale quale quello di validità di un PR; per questa ragione riteniamo più opportuno esprimere una serie di valutazioni e considerazioni di natura qualitativa che permettano di sopprimere un giudizio globale ponderato.

In primo luogo si può affermare che tutti i tre Comuni CIPPS godono di una buona base di gettito – tra l’altro certificata dal rispettivo indice di forza finanziaria e da un debito pubblico procapite (2013, Statistica finanziaria dei Comuni, SEL) importante (Lugano: CHF 8’662, Collina d’Oro CHF 6’333 e Grancia CHF 4’786) e superiore alla media cantonale (CHF 4’079).

Considerando la realizzazione completa del concetto CIPPS su un arco temporale di 40 anni, senza valutare gli oneri per interessi e il rincaro, l’onere netto a carico dei Comuni ipotizzando una chiave di riparto dell’onere netto medio annuo di CHF 2’050’000 pari al 58 % (Lugano), al 29 % (Collina d’Oro) e al 13 % (Grancia) determina un onere netto in media annua valutabile come segue:

- **Lugano**                      **1’190’000**
- **Collina d’Oro**              **595’000**
- **Grancia**                      **265’000**

Sulla base dei Consuntivi comunali 2014 si possono effettuare le seguenti ipotesi:

	<b>Lugano</b>	<b>Collina d’Oro</b>	<b>Grancia</b>
<i>Autofinanziamento (arr.)</i>	33’000’000	4’000’000	500’000
<i>Grado autofinanziamento auspicato</i>	70 %	70 %	70 %
<i>Potenziale investimento netto (arr.)</i>	47’000’000	5’700’000	700’000
<i>Quota annua CIPPS</i>	1’190’000	595’000	265’000
<i>Quota CIPPS sul totale</i>	2.5 %	10.5 %	38.0 %
<b>Valutazione</b>	<b>Sopportabile</b>	<b>Sopportabile</b>	<b>Accettabile</b>

I dati di cui sopra portano ad una valutazione di sostenibilità accettabile per tutti e tre i Comuni. La valutazione appare migliore per la Città di Lugano e per il Comune di Collina d’Oro, mentre risulta più limitata per il Comune di Grancia, dove l’incidenza di questo progetto limiterà in misura importante (le opere CIPPS rappresentano oltre un terzo del potenziale d’investimento netto totale) le iniziative d’investimento alternative.

L’interpretazione dei dati di cui sopra deve tenere inoltre conto di quanto segue:

1. La valutazione della sostenibilità è proposta per l'insieme del concetto CIPPS (escluse le opere di portata regionale finanziate secondo altri canali, ad es. la rete tram e la sistemazione dello svincolo A2).
2. La valutazione della sostenibilità viene effettuata con riferimento alla situazione istituzionale e economica attuale (e meglio con riferimento ai Consuntivi 2014). Modifiche in questi ambiti possono modificare (come peraltro avvenuto nel biennio 2012-2013 nella Città di Lugano) il giudizio in modo sostanziale (aggregazioni comunali, nuovi criteri di ripartizione degli oneri a livello regionale, arrivo o partenza di contribuenti importanti, modifiche alla legislazione fiscale).
3. Gli interventi proposti dal concetto CIPPS hanno profili di rischio diversi:
  - a. Alcuni vincoli possono comportare la concretizzazione di oneri d'investimento su richiesta di singoli proprietari (ad esempio per l'estensione e la valorizzazione delle superfici agricole)
  - b. altri interventi soggiacciono a scelte di priorità da parte dei Comuni (realizzazione della passerella di collegamento con Grancia ("Ponte verde"))
  - c. altri interventi, quali ad esempio la messa a disposizione delle aree a destinazione AS nell'ambito dei PQ potrebbero essere realizzate a costo zero ma anche generare pretese espropriative o ancora oneri temporanei d'investimento (sotto forma di interessi passivi per l'assunzione temporanea in proprietà di potenziale edificatorio ai fini di facilitare le operazioni di attuazione dei singoli PQ).

## 7 Conclusioni

---

Il volume di investimenti netti – quantificati in CHF 82 milioni, corrisponde ad un carico equivalente a ca. CHF 102 per mq di SUL prevista dal progetto (803'185 mq). Si tratta di un valore elevato per rapporto al valore dei terreni. L'importo per la sola realizzazione degli interventi previsti dalla prima fase (PR "basic") ammonta a CHF 20 per mq di SUL; quello per le fasi 1 (PR "basic") e 2 (PR "max") ammonta a poco meno di CHF 62 per mq di SUL. La differenza è costituita dagli oneri per i progetti. A questi oneri si potrebbero aggiungere oneri espropriativi derivanti da pretese di proprietari privati con i quali gli enti pianificanti potrebbero venir confrontati in sede di applicazione dei PQ, qualora le disposizioni proposte fossero ritenute eccessivamente gravose per i proprietari interessati.

Il volume di investimento netto per mq SUL va però rapportato agli ambiziosi obiettivi di riqualifica territoriale che si intendono raggiungere a completazione del piano.

A titolo di raffronto si ricorda che per il recente PR intercomunale del Nuovo Quartiere Cornaredo a fronte di una SUL complessiva di 428'000 mq (CIPPS: ca. 803'000) l'onere netto d'investimento calcolato ammonta a CHF 55 per mq di SUL (escluse le opere viarie di competenza del PTL).

Gruppo interdisciplinare SCERED

Lugano, 15 ottobre 2015