



## MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9989

**concernente la richiesta di un credito di fr. 550'000.-- per l'acquisizione del posteggio ad uso pubblico a servizio del nucleo di Noranco e per l'acquisizione gratuita del diritto di superficie sul mappale no. 387 RFD di Lugano-Pambio Noranco**

Lugano, 23 agosto 2018

All'Onorando  
Consiglio Comunale  
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale, il Municipio intende sottoporre al Consiglio Comunale la richiesta di un credito di fr. 550'000.-- per l'acquisizione del posteggio pubblico a servizio del nucleo di Noranco e per l'acquisizione gratuita del relativo diritto di superficie. L'opera è prevista dalla pianificazione intercomunale del Pian Scairolò (PR-CIPPS).

**PREMESSA**

Il comparto di Pambio Noranco è stato inserito nel perimetro della pianificazione intercomunale del Pian Scairolò con la Convenzione del 2004. La pianificazione intercomunale ha trattato anche il tema dei posteggi pubblici a servizio del nucleo di Noranco, oggetto di alcune procedure pianificatorie nel passato che non hanno però ottenuto l'approvazione definitiva. Nell'ambito del PR-CIPPS è stata pertanto proposta una nuova soluzione con l'inserimento di 20 posti auto sul mappale no. 387 RFD di Lugano-Pambio Noranco, di proprietà privata, da realizzare nell'ambito di un Piano di quartiere obbligatorio.

Secondo l'art. 31 NAPR-CIPPS, il Piano di quartiere deve prevedere un posteggio sotterraneo, di cui 20 stalli saranno ad uso pubblico per il nucleo di Noranco. La realizzazione e la convenzione d'uso di questi posteggi sarà regolata secondo accordi fra il Comune e il proprietario del fondo.

Nel corso del 2014, i proprietari del mappale no. 387 RFD hanno manifestato l'intenzione di procedere con la progettazione di una nuova edificazione sul mappale in questione e, conformemente a quanto previsto dal PR-CIPPS in corso di approvazione, sono state avviate delle discussioni e valutazioni per l'elaborazione di un progetto di PQ e relativo posteggio ad uso pubblico. Trovate le intese su ubicazione e modalità di realizzazione, è stata discussa e sottoscritta una Convenzione tra le parti (Municipio e Proprietà) per stabilire i rispettivi impegni.

## SITUAZIONE DI DIRITTO

Il Consiglio Comunale di Lugano ha adottato il Piano regolatore intercomunale del Pian Scairolo (PR-CIPPS) nella seduta del 14 marzo 2016. Gli atti sono stati altresì adottati dai Consigli Comunali di Collina d'Oro e Grancia, rispettivamente il 21 dicembre 2015 e il 3 ottobre 2016. Gli atti sono stati posti in pubblicazione tra il 12 dicembre 2016 e il 26 gennaio 2017. Attualmente la procedura è in attesa dell'approvazione e evasione dei ricorsi da parte del Consiglio di Stato.

Il vincolo di posteggio pubblico in questione, pertanto, non è ancora formalmente approvato, ma contro il vincolo non sono stati inoltrati ricorsi. Il Municipio ritiene pertanto che vi siano sufficienti garanzie per procedere con l'anticipazione dell'acquisizione del posteggio rispetto alla procedura pianificatoria. Tale soluzione è ad ogni modo auspicata nell'ambito della Domanda di costruzione dei promotori privati, poiché, conformemente all'art. 63 Lst (blocco edilizio), *non si possono attuare modifiche edilizie o altri interventi contrari alle previsioni del piano*. Il progetto edilizio promosso dai proprietari, allo stato attuale della procedura pianificatoria, per poter avere un seguito (evitare il blocco edilizio) deve rispettare la pianificazione attuale del comparto e non pregiudicare l'attuazione di quanto previsto dalla pianificazione in corso. L'inserimento di un posteggio ad uso pubblico nel progetto permette pertanto di proseguire con la progettazione e, nel caso di ottenimento della relativa licenza edilizia, di edificare in tempi relativamente brevi, senza dipendere dall'approvazione da parte del Consiglio di Stato del PR-CIPPS.

## PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE PR-CIPPS

L'opera in questione è prevista nel Programma di realizzazione PR-CIPPS al capitolo 3.2.4 capoverso c.ii. *Posteggi pubblici*. Il Piano del traffico prevede un totale di 5 posteggi pubblici su tutto il comprensorio della pianificazione intercomunale, dei quali solamente il posteggio a favore del nucleo di Noranco è ancora da realizzare.

Il costo di investimento stimato è di fr. 800'000.-- e previsto nella prima fase di realizzazione (PR basic), vale a dire nei primi 10 anni di attuazione del PR-CIPPS.

### 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).

Figura 1 Estratto Programma di realizzazione PR-CIPPS, 2014

## PROPOSTA E CONVENZIONE

Le valutazioni effettuate con i promotori hanno portato ad un compromesso che permettesse di ponderare al meglio sia gli interessi pubblici:

- vicinanza con il nucleo;
- contenimento dei costi;
- realizzazione in tempi brevi;
- inserimento paesaggistico adeguato;
- possibilità di edificazione separata dal progetto privato.

che gli interessi dei proprietari dei fondi:

- separazione fisica del posteggio pubblico dal posteggio privato;
- mantenimento area verde libera nella parte alta del mappale;
- evitare attraversamenti pedonali e separazioni fisiche all'interno della proprietà privata;
- realizzazione in tempi brevi.

È stata pertanto concordata la messa a disposizione di un'area nella parte meridionale del fondo, dove è stata prevista l'edificazione di un posteggio posto su due livelli, uno interrato e uno scoperto. Questa soluzione permette di contenere tempi e costi e, in caso di imprevisti, di procedere comunque ad un'edificazione separata.

Per stabilire le modalità di acquisizione da parte della Città, è stata elaborata una Convenzione sottoscritta dal Municipio e dai promotori privati, la quale prevede prevalentemente che:

- i Promotori si impegnano a costituire, nell'ambito del frazionamento della particella no. 387 RFD Lugano-Pambio Noranco, un diritto di superficie per sé stante e permanente gratuito, cedibile, destinato alla costruzione del posteggio ad uso pubblico;
- i Promotori si impegnano a realizzare il posteggio ad uso pubblico (10 posti auto coperti e 10 scoperti) contestualmente all'edificazione privata, a mezzo delle imprese ed artigiani da essi incaricati;
- tale impegno dei Promotori vale premesso che il Consiglio Comunale approvi il messaggio municipale entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione (27 marzo 2018) oppure, superato tale termine, entro 3 mesi dalla crescita in giudicato delle licenze edilizie per gli edifici privati e il posteggio ad uso pubblico;
- il Municipio si impegna a richiedere al Consiglio Comunale lo stanziamento del credito di acquisizione del posteggio ad uso pubblico e l'autorizzazione all'acquisizione gratuita del diritto di superficie citato nelle premesse;
- i costi complessivi da rimborsare ai Promotori, comprensivi dei costi di progettazione, vengono sin d'ora definiti in modo forfetario in fr. 550'000.-- (IVA inclusa);
- viene ad ogni modo garantito dal Municipio che, in caso di mancata approvazione del credito da parte del Legislativo comunale, o di mancata costruzione del posteggio ad uso pubblico per qualsiasi motivo non imputabile ai Promotori, esso risarcirà i Promotori per prestazioni già eseguite, pari a fr. 30'000.-- (IVA inclusa), contro cessione dei diritti sul progetto.

## COSTI

### ***DIRITTO DI SUPERFICIE PER SÉ STANTE E PERMANENTE***

La Convenzione firmata tra le parti stabilisce che il posteggio ad uso pubblico viene ceduto al Comune tramite un diritto di superficie per sé stante e permanente iscritto a Registro fondiario. In virtù del trasferimento degli indici edificatori dalle superfici in oggetto, il diritto di superficie viene ceduto gratuitamente al Comune.



**Figura 2** Piano di mutazione per formazione diritto di superficie per sé stante e permanente, 27.07.2018

### ***ACQUISIZIONE POSTEGGIO AD USO PUBBLICO***

Come indicato negli estratti della Convenzione, il prezzo forfetario di acquisizione è stato stabilito sulla base di un progetto, di un descrittivo tecnico e di un preventivo (+/- 10%).

Il costo totale, IVA compresa, è stato quindi arrotondato e fissato a fr. 550'000.--, vale a dire un costo medio a posteggio di fr. 27'500.--.

Costo comunque vantaggioso per il Comune, se si considera che per la cintura di Lugano il valore medio di compra-vendita di posti auto al coperto, si situa attorno a fr. 35'000.--.

## FINANZIAMENTO

### **CONTRIBUTI DI MIGLIORIA**

La Legge sui contributi di miglioria (LCM) prevede l'obbligo di prelievo di contributi per le opere che procurano dei vantaggi particolari ai proprietari. Secondo la Legge, i vantaggi sono dati da opere di urbanizzazione (generale o particolare) dei terreni, opere di premunizione e di bonifica, così come per le ricomposizioni particellari.

*Per urbanizzazione generale si intende l'allacciamento di un territorio edificabile ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, segnatamente alle condotte dell'acqua, dell'approvvigionamento energetico e delle acque di rifiuto nonché a strade ed accessi che servono direttamente il territorio edificabile (art. 3 cpv. 2 LCM).*

L'acquisizione del posteggio pubblico è pertanto soggetto al prelievo dei contributi di miglioria, in quanto considerata opera di urbanizzazione generale. Per le opere di urbanizzazione generale, l'art. 7 LCM stabilisce una quota a carico dei proprietari compresa tra il 30% e il 60%. Conformemente alla prassi applicata ad altri posteggi pubblici di recente realizzazione, si propone di applicare una quota di contributo di miglioria pari al 30% della spesa determinate (al netto di partecipazioni di terzi).

### **CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE CIPPS**

Come anticipato in precedenza, l'opera è prevista dal PR-CIPPS. Il finanziamento dell'acquisizione è di principio regolato dalla "Convenzione per il coordinamento della realizzazione delle opere pubbliche e la promozione del Pian Scairolo" del 26 ottobre 2015, approvata dal Consiglio Comunale di Lugano il 14 marzo 2016, contestualmente agli atti pianificatori.

Secondo la Convenzione, il finanziamento di tutte le opere previste dal Programma di realizzazione (allegato alla Convenzione CIPPS) è ripartito tra i tre Comuni secondo una chiave di riparto stabilita valutando l'interessenza comunale:

- Collina d'Oro            29.5%
- Grancia                 12.5%
- **Lugano                 58.0%**

Secondo questa chiave di riparto, il costo per l'acquisizione del posteggio di Pambio Noranco verrebbe ripartito sui tre Comuni:

- Collina d'Oro         fr. 162'250.--
- Grancia                fr. 68'750.--
- Lugano                 fr. 319'000.--
- TOTALE                fr. 550'000.--**

Nell'ambito dei lavori della CIPPS, il Municipio di Grancia ha già comunicato che non ritiene opportuna una sua partecipazione finanziaria alle opere previste dal PR-CIPPS che non ricadono sul proprio territorio giurisdizionale prima che sia approvato dall'autorità cantonale. La Convenzione del 26 ottobre 2015 entrerebbe in vigore, difatti, a partire dalla crescita in giudicato del PR-CIPPS.

In considerazione della volontà politica dei Municipi di Lugano e Collina d'Oro di voler realizzare la pista ciclabile pedemontana (oggetto di un Messaggio Municipale separato) in tempi brevi, quindi senza attendere l'entrata in vigore del PR-CIPPS, i due Esecutivi hanno concordato di anticipare l'onere a carico del Comune di Grancia suddividendolo in parti uguali e applicare la chiave di riparto prevista dalla Convenzione, nonostante che l'85% degli interventi che accompagnano la pista ciclabile pedemontana ricadono sul territorio di Collina d'Oro.

Vista la disponibilità del Municipio di Lugano di farsi promotore della pista ciclabile pedemontana, il Municipio di Collina d'Oro si è detto disponibile a partecipare al finanziamento dell'acquisizione del posteggio pubblico di Pambio Noranco secondo la stessa chiave di riparto applicata per la pista ciclabile:

- Collina d'Oro	35.75%	fr. 196'625.--
- Lugano	64.25%	fr. 353'375.--
<b>TOTALE</b>		<b>fr. 550'000.--</b>

Il Municipio di Collina d'Oro sottoporrà pertanto al proprio Legislativo un messaggio per la richiesta del credito per la partecipazione ai costi di acquisizione del posteggio pubblico. Con l'entrata in vigore del PR-CIPPS, e della relativa Convenzione di realizzazione, il Comune di Grancia sarà tenuto a coprire i costi anticipati dai Comuni di Lugano e Collina d'Oro.

## **TEMPISTICA**

La modalità di realizzazione del posteggio ad uso pubblico in partnership pubblico-privata permette di accorciare fortemente i tempi in quanto la progettazione viene promossa direttamente dai promotori privati, senza dover attendere la concessione del credito da parte del Consiglio Comunale. Qualora questo credito dovesse essere concesso, in applicazione della Convenzione, i Promotori saranno tenuti alla realizzazione contestualmente all'edificazione privata.

## **CONCLUSIONI E PROSIEGUO DELLA PROCEDURA**

La modalità di acquisizione del posteggio pubblico con una partnership pubblico-privata permette di contenere i costi di realizzazione (fr. 550'000.-- rispetto a fr. 800'000.-- stimati nel programma di realizzazione del PR-CIPPS) e di accorciare i tempi realizzativi a beneficio degli utenti.

Con la concessione del credito di acquisizione, i Promotori privati potranno realizzare il posteggio ad uso pubblico nell'ambito dei lavori di realizzazione delle edificazioni private, ottimizzandone così i costi, i tempi di esecuzione e il disturbo arrecato dal cantiere al quartiere stesso di Pambio Noranco.

La cessione del diritto di superficie per sé stante e permanente a favore del Comune di Lugano, così come la cessione dell'opera, avverranno al momento dell'ottenimento del collaudo della struttura, conformemente a quanto stabilito dalla Convenzione tra le parti.

Qualora, per contro, il Consiglio Comunale non dovesse concedere il credito, i Promotori non saranno più tenuti a realizzare il posteggio ad uso pubblico congiuntamente all'edificazione privata. In questo caso, nell'ambito della Commissione intercomunale per la pianificazione del Pian Scairolo (CIPPS), sarà necessario rivalutare l'impostazione pianificatoria adottata dai rispettivi Consigli Comunali per trovare altre modalità di esecuzione o ubicazioni alternative.

Considerato quanto sopra il Municipio sottopone questo messaggio all'Onorando Consiglio Comunale invitandolo a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di acquisizione di fr. 550'000.-- (IVA inclusa) per il posteggio ad uso pubblico a servizio del nucleo di Pambio Noranco.
2. Dall'importo verrà dedotta la quota parte del Comune di Collina d'Oro (fr. 196'625.--).
3. Conformemente alla Legge sui contributi di miglioria (art. 1 Legge sui contributi di miglioria), sarà richiesta la partecipazione alle proprietà che beneficiano di un vantaggio nella misura del 30% della spesa determinante.
4. La spesa sarà registrata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
5. Il credito richiesto decadrà se non utilizzato al più tardi entro due anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.
6. Il Municipio è autorizzato ad acquisire un diritto di superficie per sé stante e permanente gratuito secondo il piano di mutazione allegato alla Convenzione del 27 marzo 2018.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Avv. M. Borradori

Il Segretario:

R. Bregy



Ris. mun. 23/08/2018

MM 9989

Acquisizione del posteggio ad uso pubblico a servizio del nucleo di Pambio-Noranco

Tasso d'ammortamento 10.1% (tasso Preventivo 2018; tasso d'interesse 1.6%)

Credito di costruzione

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	550'000.00		10.10	1.60	55'550.00	8'800.00	64'350.00
2 ANNO		494'450.00			49'939.00	7'911.00	57'850.00
3 ANNO		444'511.00			44'896.00	7'112.00	52'008.00
4 ANNO		399'615.00			40'361.00	6'394.00	46'755.00
5 ANNO		359'254.00			36'285.00	5'748.00	42'033.00
6 ANNO		322'969.00			32'620.00	5'168.00	37'788.00
7 ANNO		290'349.00			29'325.00	4'646.00	33'971.00
8 ANNO		261'024.00			26'363.00	4'176.00	30'539.00
9 ANNO		234'661.00			23'701.00	3'755.00	27'456.00
10 ANNO		210'960.00			21'307.00	3'375.00	24'682.00
11 ANNO		189'653.00			19'155.00	3'034.00	22'189.00
12 ANNO		170'498.00			17'220.00	2'728.00	19'948.00
13 ANNO		153'278.00			15'481.00	2'452.00	17'933.00
14 ANNO		137'797.00			13'917.00	2'205.00	16'122.00
15 ANNO		123'880.00			12'512.00	1'982.00	14'494.00
16 ANNO		111'368.00			11'248.00	1'782.00	13'030.00
17 ANNO		100'120.00			10'112.00	1'602.00	11'714.00
18 ANNO		90'008.00			9'091.00	1'440.00	10'531.00
19 ANNO		80'917.00			8'173.00	1'295.00	9'468.00
20 ANNO		72'744.00			7'347.00	1'164.00	8'511.00



MM 9989

Acquisizione del posteggio ad uso pubblico a servizio del nucleo di Pambio-Noranco

Tasso d'ammortamento 10% (tasso minimo LOC; tasso d'interesse 1.6%)

Credito di costruzione

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	550'000.00		10.00	1.60	55'000.00	8'800.00	63'800.00
2 ANNO		495'000.00			49'500.00	7'920.00	57'420.00
3 ANNO		445'500.00			44'550.00	7'128.00	51'678.00
4 ANNO		400'950.00			40'095.00	6'415.00	46'510.00
5 ANNO		360'855.00			36'086.00	5'774.00	41'860.00
6 ANNO		324'769.00			32'477.00	5'196.00	37'673.00
7 ANNO		292'292.00			29'229.00	4'677.00	33'906.00
8 ANNO		263'063.00			26'306.00	4'209.00	30'515.00
9 ANNO		236'757.00			23'676.00	3'788.00	27'464.00
10 ANNO		213'081.00			21'308.00	3'409.00	24'717.00
11 ANNO		191'773.00			19'177.00	3'068.00	22'245.00
12 ANNO		172'596.00			17'260.00	2'762.00	20'022.00
13 ANNO		155'336.00			15'534.00	2'485.00	18'019.00
14 ANNO		139'802.00			13'980.00	2'237.00	16'217.00
15 ANNO		125'822.00			12'582.00	2'013.00	14'595.00
16 ANNO		113'240.00			11'324.00	1'812.00	13'136.00
17 ANNO		101'916.00			10'192.00	1'631.00	11'823.00
18 ANNO		91'724.00			9'172.00	1'468.00	10'640.00
19 ANNO		82'552.00			8'255.00	1'321.00	9'576.00
20 ANNO		74'297.00			7'430.00	1'189.00	8'619.00