



Città di Lugano
Cancelleria comunale

Piazza della Riforma 1
6901 Lugano
Svizzera

t. +41 58 866 70 11
cancelleria@lugano.ch
www.lugano.ch

Risoluzione municipale
del 28 marzo 2024

E-mail
Città di Lugano, C.P. 1670, 6901 Lugano

Onorevole Signor
Edoardo Cappelletti

Lugano, 29 marzo 2024

Interrogazione no. 1406 - "Registro degli indici edificatori: la Città sta disattendendo la Legge edilizia?"

Onorevole Signor Cappelletti,

in riferimento alla sua interpellanza no. 4285 del 26 febbraio 2024, presentata unitamente ad altri cofirmatari e trasformata in interrogazione (no. 1406) nel corso della seduta di Consiglio Comunale del 25-26 marzo 2024, rispondiamo di seguito puntualmente alle domande poste, formulando dapprima la seguente premessa:

L'articolo 38b della Legge Edilizia stabilisce che il controllo delle quantità edificatorie tramite un registro ufficiale è di competenza dell'autorità comunale. Il medesimo articolo indica cosa deve essere registrato e chi può consultare il registro; si specifica inoltre che restano riservate le disposizioni sul registro fondiario.

La Legge Edilizia ed il relativo Regolamento non entrano nel merito della forma e del supporto del registro comunale delle quantità edificatorie lasciando libertà ai Comuni. Marco Lucchini nel "Compendio Giuridico per l'edilizia" precisa che lo scopo del registro è quella di evitare che quantità edificatorie di un fondo siano utilizzate più volte. Adelio Scolari nel suo "Commentario - (N°1159)" puntualizza che non è necessario allestire una scheda del registro di tutte le particelle esistenti, e che è sufficiente che ciò avvenga a mano a mano che vengono concesse le Licenze edilizie.

È quindi utile chiarire che non vi sono obblighi di legge che impongano ai Comuni di allestire un catasto sistematico delle utilizzazioni di tutti i fondi in zona edificabile. Questa operazione per Lugano, che conta più di 14'000 particelle in zona edificabile, rivestirebbe un onere molto importate per un fine di importanza relativa. Si ritiene molto più utile concentrarsi su quei mappali oggetto di interventi che effettivamente sono suscettibili di cagionare modifiche e iscrizioni particolari nel Registro.

Ritornando nel merito delle puntuali domande formulate, rispondiamo come segue:

1. *Qual è l'attuale stato di aggiornamento del Registro degli indici edificatori a livello comunale e in particolare nei diversi quartieri della Città?*

Con le aggregazioni sono stati ripresi tutti i registri comunali esistenti degli ex Comuni, i quali si presentavano in variegate forme e tipologie. Non si è proceduto sistematicamente alla trasposizione dei dati nel formato in essere a Lugano, ma la trascrizione dei dati avviene al momento in cui si rende necessario un aggiornamento di una scheda o l'elaborazione di una nuova.



A titolo abbondanziale si segnala che la singola scheda indici è la sintesi di varie istanze edilizie ed accordi particolari che di principio trovano riscontro nei dossier d'archivio dei mappali in oggetto ed eventualmente anche nel Registro fondiario; quindi prima di rilasciare informazioni agli utenti esterni si procede con una verifica di tutto il materiale d'archivio in nostro possesso.

2. Quali misure sono state adottate negli ultimi anni per recuperare il ritardo accumulato nell'armonizzazione dei Registri dei Comuni aggregati?

L'armonizzazione dei registri dei Comuni aggregati procede gradualmente, in parallelo con l'attività edilizia di ogni sezione della Città.

3. Quali misure si intendono adottare al fine di garantire un effettivo controllo delle quantità edificatorie grazie a un Registro degli indici aggiornato?

Non sono previste misure particolari rispetto a quelle già in essere, che consistono nella ricerca e nella verifica delle informazioni presenti nei nostri archivi e nel Registro fondiario. Se necessario vengono anche coinvolti i proprietari dei fondi chiedendo loro di presentare il calcolo degli indici edificatori in modo che possano essere verificati e riportati nelle singole schede dei registri.

4. Non si ritiene necessario presentare un'apposita richiesta di credito e/o prevedere un potenziamento mirato della Divisione Edilizia Privata?

Considerato quanto detto precedentemente non si ritiene necessario incrementare le risorse comunali o far capo a specifici crediti per questa tematica. In vent'anni di attività dopo le aggregazioni comunali non si sono mai verificate problematiche particolari.

5. L'obiettivo di aggiornare il Registro è per caso già stato considerato anche nell'ambito dell'adozione del nuovo Piano direttore comunale? Il Collegio di esperti che considerazioni ha espresso su questo tema?

Il Piano Direttore comunale (PDcom) non si esprime sul tema del registro comunale in quanto quest'ultimo è un aspetto prettamente tecnico-amministrativo disciplinato dalla Legge Edilizia, che seguirà di riflesso le scelte strategiche e pianificatorie che verranno adottate. Il PDcom ha basato le proprie valutazioni e proposto visioni a medio-lungo termine su stime globali affidabili delle quantità edificatorie già realizzate o ancora disponibili (calcolo del dimensionamento delle zone edificabili e delle riserve edificatorie).

6. Quali problematiche ha comportato e/o potrebbe comportare per il Comune e la cittadinanza un Registro degli indici non debitamente aggiornato?

Le problematiche riscontrate legate al registro comunale degli indici edificatori sono molto limitate e sono riconducibili ad aspetti risalenti al passato che vengono affrontati puntualmente, con la ricostruzione puntuale della situazione edificatoria dei fondi.



7. *Il controllo delle quantità edificatorie viene giudicato ad oggi conforme all'art. 38b LE?*

Si ritiene che il registro delle quantità edificatorie del Comune di Lugano e i dati in esso riportati siano aderenti ai disposti degli articoli 38b Legge Edilizia e 40a Regolamento di applicazione. L'aggiornamento delle schede non avviene in modo sistematico ma in occasione di procedure edilizie puntuali o di altri motivi che ne giustificano l'allestimento.

8. *In caso contrario, entro quando è prevista una messa in conformità del Registro?*
Si richiama quanto esposto alle risposte precedenti.

Voglia gradire, Onorevole Signor Cappelletti, l'espressione dei nostri migliori saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco



Michele Fofetti



Il Segretario comunale



Robert Bregy