

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE RELATIVO AL MMN. 8867 CONCERNENTE IL QUARTIERE DI PREGASSONA - NUOVA STRADA DI PR SU VIA CORTE IN LOCALITÀ ROTONDELLO. RICHIESTA DI UN CREDITO DI COSTRUZIONE DI FR. 730'000.--

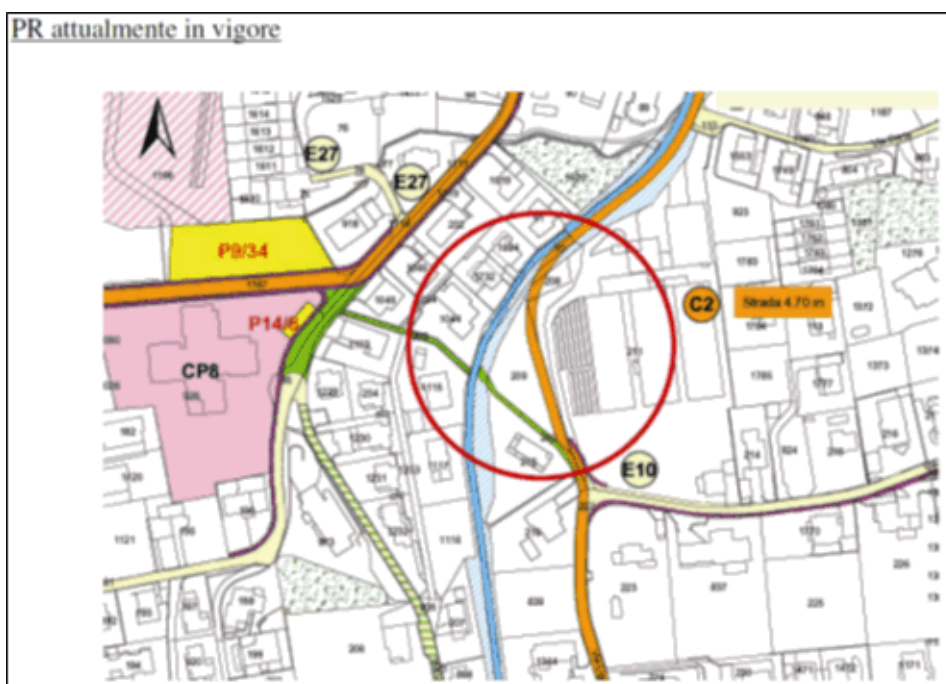
---

Lugano, 7 marzo 2016

All'Onorando  
Consiglio Comunale  
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

il messaggio in esame richiede la concessione di un credito di costruzione di fr. 730'000.-- per la realizzazione della nuova strada di PR su Via Corte in località "Rotondello" nel quartiere di Pregassona.



La Commissione, al fine di approfondire e valutare gli aspetti pianificatori, procedurali, legali e finanziari, ha incontrato lo scorso 22 febbraio il Municipale On. Angelo Jelmini, il direttore del Dicastero Sviluppo territoriale arch. Marco Hubeli, l'avv. Jean Pierre Bianchi per la Divisione Giuridico e l'ing. Maurizio Solcà per la Divisione Spazi Urbani.

I presenti hanno illustrato l'iter che ha portato all'allestimento del MMN. 8867, risposto alle domande dei commissari durante l'incontro ed informato sull'intenzione dei proprietari, trasmessa con scritto del mese di novembre 2015 al Municipio, di richiedere la retrocessione della particella no. 1843 RFD espropriata dalla Città.

## **Premessa**

### Aspetti pianificatori

La strada di raccolta secondaria, prevista dal piano del traffico del Piano Regolatore di Pregassona, era stata oggetto di studi preliminari da parte degli specialisti del traffico nell'ambito della revisione generale del Piano Regolatore del Comune di Pregassona.

L'impostazione della viabilità del comparto è passata al vaglio dell'allora Municipio di Pregassona, della Commissione consultiva PR, del Consiglio Comunale, della Commissione speciale PR e del Consiglio di Stato. È stata approvata senza riserve. La pubblica utilità dell'opera è stata debitamente sancita.

Va precisato che il Consiglio di Stato era stato investito da un ricorso della proprietaria della particella no. 209 RFD Pregassona che riteneva il percorso di quel tratto stradale eccessivamente invasivo per il suo fondo. Il ricorso fu respinto dal Consiglio di Stato, che ritenne che l'interesse pubblico rivestito dall'opera fosse tale per cui l'interesse privato doveva soccombervi.

Nel 2004 il Municipio di Lugano, in relazione con la procedura espropriativa attivata dalla proprietaria, aveva esaminato la fattibilità dello spostamento del tracciato della strada al fine di diminuire notevolmente la superficie prevista da espropriare. Il percorso intrapreso ha permesso di sfociare in una variante di Piano Regolatore che ha consolidato un vincolo, riducendone l'estensione.

La pubblica utilità della strada di questo collegamento fra i due sedimi stradali pubblici già esistenti è stata dunque accertata in sede pianificatoria a più riprese e consolidata definitivamente con la decisione definitiva di approvazione della Revisione del Piano Regolatore e della variante che ne ha adattato il tracciato.

### I passi già intrapresi

Dopo aver consolidato il vincolo di Piano Regolatore con la variante che ne ha adattato il percorso, con Messaggio Municipale no. 7817 del 16 febbraio 2009, il Municipio aveva chiesto il credito di fr. 250'000.-- per espropriare parzialmente il mappale no. 209 in località Rotondello a seguito dell'accordo intervenuto con la proprietaria di cessione di questo sedime per l'importo di fr. 230'000.-- a corpo.

Il messaggio è stato approvato e la superficie di 975 metri quadri è stata acquistata dalla Città che è così divenuta proprietaria della particella no. 1843 RFD di Lugano Pregassona.

### Elaborazione del progetto stradale

Nell'ambito del MMN. 8367 relativo alla manutenzione gestione del patrimonio stradale della Nuova Lugano, approvato dal Consiglio Comunale nel mese di aprile 2012, è stata eseguita la progettazione, ivi contemplata, della nuova strada di servizio ubicata in zona Rotondello a Pregassona. L'elaborazione di questo progetto ha comportato un costo per la Città di Lugano di fr. 27'966.--.

## Richiesta di retrocessione della particella no. 1843 RFD di Lugano Pregassona

Gli eredi della proprietaria hanno prospettato la richiesta di retrocessione della particella no. 1843 RFD di Lugano-Pregassona acquistata dalla Città con iscrizione nel registro fondiario in data 22 dicembre 2009.

Giusta l'art. 61 della Legge di espropriazione:

- *L'espropriato che non vi abbia rinunciato con dichiarazione scritta può pretendere la retrocessione di un diritto sottrattogli, previo rimborso dell'indennità ricevuta e di un'eventuale indennità di deprezzamento, in diversi casi, in particolare quando, decorso il termine di 5 anni dall'acquisto da parte dell'espropriante, il diritto in questione non sia stato utilizzato allo scopo previsto .*

Nel caso specifico la Città ha dimostrato, con atti concreti nel periodo successivo all'acquisto del fondo, la volontà di utilizzare l'immobile acquistato, in particolare:

- stanziando il credito di progettazione della strada (MMN. 8867 del 23 dicembre 2011, approvato dal Consiglio Comunale il 3 aprile 2012);
- elaborando nel 2012/2013 il progetto stradale;
- licenziando il 10 dicembre 2013 il MMN. 8867 con la richiesta del credito d'opera.

### **Nel merito**

L'approvazione del MMN. 8867 è necessario per poter procedere con i passi procedurali successivi che prevedono la pubblicazione del progetto secondo la Legge sulle strade ed infine la realizzazione vera e propria delle opere stradali.

La continuazione dei passi procedurali è necessaria per continuare a dimostrare con atti concreti l'utilizzo del diritto espropriato allo scopo previsto ed evitare in tal modo rischi di retrocessione.

Con il MMN. 8867, ora in discussione, si chiede il credito di costruzione per un importo lordo di fr. 730'000.--. Questo importo si compone dalle opere di canalizzazione per una spesa di ca. fr. 158'000.-- e dalle opere stradali di ca. fr. 572'000.-- comprensivi di oneri di progettazione, IVA ed espropri.

Le opere delle canalizzazioni beneficiano dei sussidi cantonali nella misura del 10% del costo, mentre le opere stradali beneficeranno, conformemente alla Legge sui contributi di miglioria, del prelievo nella misura del 50% dei relativi costi. I contributi di miglioria verranno prelevati a carico dell'ampio comprensorio servito dall'opera.

Sulla scorta dei documenti ricevuti dal Municipio, l'importo netto residuo ancora a carico della Città risulterà al massimo pari a ca. fr. 150'000.--. In base ai passi procedurali futuri necessari (pubblicazione secondo legge strade, appalti, esecuzione), la spesa verrà sostenuta dalla Città nei prossimi anni e considerata l'entità risulta sostenibile dal profilo finanziario.

## Conclusioni

La Commissione della Gestione ha esaminato il messaggio, ha ascoltato le considerazioni del Municipio, ha preso atto dell'iter pianificatorio ed espropriativo già consolidato, e sulla base di queste informazioni ritiene che la pubblica utilità dell'opera non è in discussione, che questa strada di raccolta secondaria garantirà la viabilità di un vasto comparto che tocca i nuclei di Ventuno, Ligaino e Corte e valutata la sostenibilità finanziaria, invita codesto onorando Consesso a voler

### risolvere:

1. È accolto il progetto stradale relativo alla nuova "strada di servizio" a Pregassona quale raccordo tra la Via Corte e la Via Ligaino.
2. È concesso un credito di fr. 730'000.-- per la realizzazione della nuova strada e della canalizzazione pubblica.
3. Il credito decade se non utilizzato per un periodo di 4 anni a decorrere dalla sua approvazione da parte del Consiglio Comunale.
4. Il credito (indice dei costi: giugno 2013) sarà adeguato alle giustificate variazioni dell'indice di costo delle costruzioni.
5. La spesa sarà caricata al bilancio comunale, beni amministrativi, e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
6. Sui costi presentati nel Messaggio Municipale sono previste le seguenti entrate:
  - dal Dipartimento del Territorio - Sezione Protezione Aria, Acqua e Suolo (SPAAS)  
- per il sussidio relativo alla nuova canalizzazione;
  - da parte dei privati interessati, conformemente alla Legge sui contributi di miglioria, per coloro che beneficiano di un vantaggio, nella misura del 50% della spesa determinante, relativa alle opere stradali.
7. I contributi e le diverse entrate saranno registrate su conti separati legati all'opera.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELLA  
GESTIONE

Michel Tricarico, relatore

Lukas Bernasconi

Gian Maria Bianchetti

Attilio Bignasca

Lorenzo Jelmini

Maruska Ortelli

Roberto Ritter

Ferruccio Unternährer