

Lodevole Municipio  
Palazzo Civico  
6900 Lugano  
Lugano, 26 marzo 2024  
~~Lugano, 26 febbraio 2024~~

Interrogazione

## **INTERPELLANZA**

### **Registro degli indici edificatori: la Città sta disattendendo la Legge edilizia?**

#### **1. Quadro legale applicabile (LE)**

In base all'art. 38b della Legge edilizia cantonale (LE), i Comuni esercitano il controllo delle quantità edificatorie attraverso un Registro ufficiale, consultabile anche da chi dimostri un interesse legittimo.

Nel Registro degli indici edificatori devono essere riportati, con tutti gli estremi necessari per una chiara determinazione anche temporale, i seguenti elementi (art. 38b cpv. 2 LE):

- a) i trasferimenti di quantità edificatorie e delle rispettive destinazioni;
- b) le superfici computabili nella superficie edificabile ai sensi dell'art. 38 cpv. 2 LE;
- c) le convenzioni relative alle distanze dai confini;
- d) le concessioni a titolo precario;
- e) eventuali altre particolarità di interesse pianificatorio (per esempio bonus).

#### **2. Concetto del Registro degli indici**

Con riferimento al concetto e agli obiettivi dello strumento in questione, vale la pena richiamare il seguente passaggio del progetto di diploma SUPSI dal titolo "Registro degli Indici Edificatori", documento che ha costituito la base per un nuovo programma volto alla gestione degli indici:

*"Organizzare, gestire e controllare il territorio sono compiti fondamentali di tutte le amministrazioni comunali. Il piano regolatore è lo strumento principale per la gestione di questi compiti. In esso sono fissati gli obiettivi e le strategie per determinare l'uso e lo sfruttamento di tutte le aree. Il PR comprende i piani, le norme e gli indici per tutti i proprietari fondiari, determinando particella per particella, il modo, il luogo e la misura in cui è consentito utilizzare il suolo. [...] Il registro degli indici edificatori può essere considerato il punto d'incontro tra le norme di PR, i patrimoni ed il loro utilizzo. Incrociando questi dati è possibile ottenere degli indicatori che offrono una lettura sintetica della situazione e permettono di evidenziare i limiti di sfruttamento per rapporto ai parametri prefissati"<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup> Paolo Romani, *Registro degli Indici Edificatori*, tesi 2016 (SUPSI).

### 3. Situazione a livello comunale

Per quanto concerne la Città, la gestione del Registro degli indici è di competenza della Divisione Edilizia Privata e, in modo particolare, affidata ai suoi funzionari addetti all'esame delle domande di costruzione. Dalle informazioni in nostro possesso, il Registro si fonda tuttavia sui singoli documenti dei Comuni aggregati, ritenuto che ognuno di essi disponeva di una metodologia e di un supporto di registrazione differente. A partire da ciò sarebbe stata avviata un'armonizzazione dei Registri, che in mancanza di elementi giustificativi si confronta con la difficoltà di certificare le schede acquisite. In questo contesto, soprattutto per determinati quartieri e nonostante il tempo trascorso, il Registro degli indici non ci risulta sia quindi ad oggi effettivamente aggiornato e attuale. Ne consegue che, disattendendo in sostanza l'art. 38b LE, il Comune non sta correttamente esercitando il controllo sulle quantità edificatorie e sulla concretizzazione del proprio assetto pianificatorio: una situazione, questa, suscettibile di arrecare degli inconvenienti sia all'amministrazione, sia alla cittadinanza.

### 4. Domande

Alla luce dell'importanza del Registro degli indici edificatori e delle carenze attualmente riscontrabili in relazione all'aggiornamento dello stesso, rivolgiamo al Municipio le seguenti **domande**:

- 1) Qual è l'attuale stato di aggiornamento del Registro degli indici edificatori a livello comunale e in particolare nei diversi quartieri della Città?
- 2) Quali misure sono state adottate negli ultimi anni per recuperare il ritardo accumulato nell'armonizzazione dei Registri dei Comuni aggregati?
- 3) Quali misure si intendono adottare al fine di garantire un effettivo controllo delle quantità edificatorie grazie a un Registro degli indici aggiornato?
- 4) Non si ritiene necessario presentare un'apposita richiesta di credito e/o prevedere un potenziamento mirato della Divisione Edilizia Privata?
- 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?
- 6) Quali problematiche ha comportato e/o potrebbe comportare per il Comune e la cittadinanza un Registro degli indici non debitamente aggiornato?
- 7) Il controllo delle quantità edificatorie viene giudicato ad oggi conforme all'art. 38b LE?
- 8) In caso contrario, entro quando è prevista una messa in conformità del Registro?

Con ogni ossequio.

Primo firmatario: Edoardo Cappelletti (PC – Gruppo PS-PC)

Danilo Baratti (I VERDI)

Sara Beretta Piccoli (Indipendente)

Raoul Ghisletta (PS)

Tessa Prati (PS)

Aurelio Sargenti (PS)

Carlo Zoppi (PS)