

## **Messaggio municipale n. 2505**

**Concernente la richiesta di adozione del PR-TriMa – Piano regolatore intercomunale Campus universitario/Parco Trincea ferroviaria elaborato con la Città di Lugano nell’ambito dell’attuazione del Masterplan Città Alta**

### **Rapporto di minoranza**

Gentile Signora Presidente,  
gentili colleghe e colleghi,

Sottoponiamo alla vostra attenzione il seguente rapporto di minoranza.

#### **Premessa**

Come ci ha comunicato la Segretaria comunale, signora Lorenza Capponi, nel messaggio di posta elettronica del 12 settembre 2019, la Commissione della Gestione non “avrebbe competenze nell’esame del MM TriMa” e non sarebbe quindi tenuta a redigere un rapporto (art. 39 LOC). Avendo la maggioranza dei commissari deciso di presentare comunque un documento (presumibilmente di carattere consultivo), i sottoscritti consiglieri comunali, trovandosi in disaccordo con diversi contenuti e le conclusioni ivi formulati, hanno risolto di sottoporre all’attenzione del Consiglio comunale alcune riflessioni critiche con l’auspicio di fornire spunti e stimoli per la disamina approfondita di questo importante Messaggio. Ci limitiamo a considerazioni di carattere finanziario, rinviando ai rapporti di minoranza delle Commissioni dell’Edilizia e delle Petizioni l’analisi dei temi di loro competenza.

La copertura della trincea ferroviaria in territorio di Lugano e di Massagno sulle cui future superfici ricavare un ampio parco pubblico è un progetto assolutamente desiderabile, in particolar modo se saprà garantire ai cittadini uno spazio verde di qualità, così necessario in un contesto urbano che soffre di uno sviluppo edilizio intenso e tale da aver ormai saturato il mercato immobiliare. È altrettanto desiderabile, coerentemente con le raccomandazioni federali, che gli istituti di formazione che generano importanti flussi di persone (nello specifico la SUPSI) sorgano in prossimità di stazioni ferroviarie o siano comodamente servite dal trasporto pubblico. Da questo punto di vista apprezziamo sicuramente le finalità proposte dalla nuova pianificazione. Resta tuttavia sul tavolo, a nostro parere, una serie di aspetti problematici o non ancora risolti che potrebbe sia snaturare l’obiettivo di realizzare il previsto parco urbano, sia mettere addirittura in dubbio la possibilità di realizzare la copertura della trincea.

#### **Aspetti finanziari**

Sia nel MM (p. 19) sia nel Rapporto di pianificazione (p. 88) si sostiene che il Piano regolatore intercomunale PR-TriMa non dovrebbe avere “conseguenze finanziarie dirette sui Comuni”. Affermazione che, anche a parere dei colleghi che hanno sottoscritto il rapporto di maggioranza, andrebbe approfondita poiché presenta “alcune criticità”. Per parte nostra evidenziamo quanto segue.

1. Nell'esame preliminare (EP) stilato dal Dipartimento del Territorio (DT) il 14 luglio 2016, si afferma che la documentazione prodotta non "esplicita il tema della **sopportabilità dei costi** generati dalle varianti di PR sul conto gestione corrente dei due Comuni" e si segnala che questo dovrà "essere opportunamente sviluppato nell'ambito dell'affinamento della variante" (p. 20).
2. Il Dipartimento solleva anche il problema relativo al prelievo dei **contributi di plusvalore**, che "dovrà essere considerato nell'ambito dell'elaborazione della documentazione definitiva da sottoporre ai rispettivi Consigli comunali per adozione" (pp. 20-21). Non ci ha convinti la risposta fornita nel Rapporto di pianificazione, laddove si sostiene che "gli ingenti costi derivanti dall'opera di urbanizzazione di base, incidono in maniera determinante dal profilo finanziario sull'operazione immobiliare, annullando di fatto l'aumento di valore (plusvalore) dei sedimi ora edificati" (p. 84). Attiriamo l'attenzione sul tono perentorio dell'EP ("lo scrivente Dipartimento tiene tuttavia a precisare sin d'ora ..."), che ci mette in guardia circa l'assoggettamento delle zone edificabili al prelievo di tali contributi.
3. La Dichiarazione di intenti sottoscritta con le FFS ci avverte pure che, oltre a quelli di plusvalore, l'azienda non si assumerà neppure il pagamento dei **contributi di miglioria**; e, se si presentasse il caso, Lugano e Massagno saranno chiamate a restituire "in solido a FFS gli importi pagati" (p. 3, punti 2.5 e 2.6). Inoltre in questo documento le FFS dichiarano la volontà di non volersi assumere alcun tipo di costo derivante dalla copertura della trincea, addossando ai comuni tutte le spese: oltre a quelle citate di plusvalore e miglioria, anche le tasse di iscrizione e di bollo, tutti i maggiori costi di esercizio della linea ferroviaria e quelli supplementari "non esplicitamente elencati" nel documento.
4. La variante di Piano regolatore prevede una **riduzione degli attuali parametri edificatori** (cfr. la tabella a p. 74 del Rapporto di pianificazione). I proprietari di quegli stabili, a seconda dell'ubicazione, si vedranno infatti ridotto l'indice di sfruttamento rispettivamente da 1,8 a 1,5 o 1,1 e le altezze da 19 a 16 o 13 metri. Questo intervento potrà dunque avere ricadute finanziarie per il nostro Comune, chiamato a risarcire i privati interessati dalla variante di PR. Come si può leggere nel rapporto di pianificazione (pp. 45, 47, 49) alcuni di loro, rappresentati anche da legali, hanno già segnalato questo problema. A nostro avviso è necessario, prima di adottare il MM 2505, verificare se dovremo prevedere i risarcimenti e quale potrà essere la loro entità. Si tenga presente, a titolo di paragone, che il valore di un metro quadrato SUL è fissato in 2'000 franchi per l'area ASEP. Potremmo essere confrontati con rimborsi di questo tipo? È vero che il Municipio tende a escludere un simile scenario, ma ci piacerebbe avere delle risposte più rassicuranti e certe.

Prendendo ora in considerazione aspetti di carattere più generale, osserviamo quanto segue.

I costi di copertura della trincea ferroviaria sono stimati in circa 62 milioni di franchi. Per il territorio di Massagno, il cui confine corrisponde al traliccio/condotta posto a Sud dell'attuale Ponte di ferro, l'importo ammonterebbe a 39,5 milioni se la copertura fosse eseguita in una sola tappa. A tali cifre vanno poi aggiunti i costi dei terreni ceduti dalle FFS, che non sono al momento quantificati per le superfici che produrranno reddito e varieranno tra 10 e 30 franchi al m<sup>2</sup> per quelle che non produrranno alcun reddito (parco urbano, camminamenti, piste ciclabili, ...). Proprio per sostenere questa ingente spesa la variante di PR prevede di destinare più di un terzo dell'area ricavabile dalla copertura alla costruzione del campus SUPSI fase 2 (5'550 m<sup>2</sup> e 20'000 m<sup>2</sup> max. di SUL) e all'edificazione di tre palazzine in zona Pasquee (ASEP: 1'900 m<sup>2</sup> e 6'000 m<sup>2</sup> SUL). Si ricaverebbero così 20 milioni di franchi per il Campus 2 e 12

milioni per l'operazione immobiliare. Tali realizzazioni sono considerate una premessa per riuscire a portare a buon fine l'opera di copertura della trincea ferroviaria. Resterebbe ancora un "onere finanziario residuo" di circa 30 milioni (cui andrebbero comunque aggiunti i costi al m<sup>2</sup> dei terreni ceduti dalle FFS). Per sostenere tale onere finanziario, in base a quanto si legge a p. 88 del Rapporto di pianificazione, si dovranno reperire "sussidi (pubblici e privati) a fondo perso".

Ora, ci pare che proprio queste stime finanziarie rappresentino le principali incognite che congiurano contro la reale possibilità di condurre a buon fine l'operazione di copertura e di realizzazione del parco urbano. Le riassumiamo qui di seguito:

1. Non c'è nessuna certezza (anzi si possono nutrire fondati e legittimi dubbi) sul fatto che la SUPSI edificherà nei prossimi anni gli edifici del Campus 2. I contenuti di questo nuovo spazio universitario sono assolutamente generici. Tuttavia, se la SUPSI non realizzerà nei prossimi 10 anni (durata della convenzione con le FFS) l'ampliamento del Campus come previsto nella variante di PR, l'operazione di copertura della trincea e la conseguente realizzazione del cosiddetto parco urbano verrebbero a cadere. Perlomeno ciò varrebbe per il tratto dall'attuale Ponte di ferro fino al portale ferroviario (PQ2). Ci chiediamo però se sia desiderabile un'opera parziale e monca.
2. Non vi è neppure certezza sul fatto che si trovi un imprenditore immobiliare interessato a investire nell'area di Pasquee (ASEP). Anzi, secondo le nostre sensibilità, sarebbe assolutamente necessario evitare la costruzione di alloggi sulla trincea, operazione in contrasto con l'idea di parco cittadino e probabilmente pure con le normative federali. Inoltre, come detto, il mercato immobiliare è saturo e a Massagno si prevedono ancora in un prossimo futuro numerosi nuovi appartamenti destinati probabilmente a rimanere sfitti o invenduti.
3. Non vi è infine alcuna certezza su come saranno reperiti i 30 milioni di franchi mancanti. Si dovrà probabilmente fare riferimento all'ente pubblico comunale (Massagno e Lugano) e cantonale.

Insomma, al momento attuale non vi sono dal profilo finanziario certezze sulla possibilità di coprire la trincea e di edificare il parco urbano.

- Le ipotesi di finanziamento sono assai vaghe.
- Nessun dato sul valore che le FFS fisseranno per cedere i terreni edificabili.
- Nessuna chiarezza sui reali intendimenti della SUPSI in relazione al Campus fase 2.
- Nessuna certezza sui contributi di plusvalore e su quelli di miglioria, ma un probabile impegno finanziario comunale per risarcire i proprietari degli immobili toccati dalla contrazione degli indici edificatori.

A queste incognite vanno poi, a nostro parere, aggiunte le perplessità di ricavare nuovi spazi edificabili molto densi (si vedano le critiche espresse a p. 13 dell'EP), che collidono con l'obiettivo di offrire alla popolazione un parco urbano di qualità.

### **Conclusioni**

Riteniamo con giustificata preoccupazione che approvando il MM 2505, non solo non vedremo realizzata la copertura della trincea (perlomeno in tempi ragionevolmente brevi), ma ci dovremo accollare le spese per risarcire i proprietari degli immobili interessati dal ridimensionamento del potenziale edificatorio.

Noi siamo per un vero parco urbano sul quale non devono sorgere nuove e inutili palazzine e dove gli spazi verdi non debbano essere marginali o residuali rispetto alle volumetrie del costruito, come si osserva anche a p. 13 del documento dipartimentale.

Per le ragioni addotte i sottoscritti Consiglieri comunali chiedono il ritiro del MM 2505 e lo studio di una nuova variante che tenga conto dei rilievi critici esposti e delle possibilità di attuare il progetto facendo affidamento a mezzi finanziari prevalentemente pubblici. Se veramente crediamo nella copertura della trincea ferroviaria, dobbiamo essere pronti a sostenerne i costi senza comprometterci con ipotesi immobiliari o densificazioni edificatorie su quello che dovrebbe configurarsi come un'area verde che qualifica lo spazio urbano. Se si andasse in questa direzione si potrebbero anche considerare tipologie di copertura più leggere e meno costose.

Per la minoranza della Commissione della Gestione

Rosario Talarico (relatore) \_\_\_\_\_

Domenico Lungo \_\_\_\_\_