



Balerna, 18 maggio 2021

**MM 17/2021**

**Richiesta di un credito suppletorio (art. 168 LOC) di  
FR. 100'000. – necessario al completamento dei lavori di  
revisione generale del Piano regolatore.**

R.M. 508/18.05.2021

All'On.do  
Consiglio comunale  
Balerna

Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri,

Con il presente Messaggio municipale vi sottoponiamo, per esame e approvazione, la richiesta di un credito suppletorio di Fr. 100'000. -, necessario al completamento dei lavori di revisione generale del Piano regolatore comunale.

**1.Premessa**

Come si ricorderà, nel maggio 2014 il Municipio richiedeva a codesto Consiglio Comunale un credito di Fr. 170'000. – (MM 6/2014) per l'allestimento del nuovo Piano regolatore.

Grazie alla concessione di quel credito, il Municipio aveva allora assegnato il mandato definitivo per i lavori di revisione del PR, allo studio Planidea SA di Canobbio, essendo questo risultato il vincitore del concorso ad invito indetto tra quattro studi urbanistici, sia per la qualità della presentazione che per l'offerta economica.

Va doverosamente precisato, che nell'ambito della procedura di concorso precedentemente citata, le prestazioni furono descritte in modo dettagliato nel relativo capitolato d'onori ed ovviamente ognuno degli studi concorrenti formulò la propria offerta matematicamente sulla base di quanto richiesto.

Tale modo di procedere era funzionale a poter scegliere l'offerta migliore, a parità di prestazioni.

Il rovescio della medaglia è che ogni prestazione supplementare che dovesse successivamente emergere e perciò non decritta nel capitolato, non è compresa nel preventivo offerto a concorso.



Occorre aggiungere che nell'ambito di studi pianificatori che si protraggono per diversi anni, com'è il caso per una revisione generale di PR, si è spesso confrontati con cambiamenti costituzionali e giuridici (nuove direttive cantonali, modifiche delle leggi, modifiche del Piano Direttore cantonale, ecc.) che inevitabilmente implicano un lavoro che non poteva essere preventivato al momento della stesura del bando. Nemmeno sarebbe utile inserire delle posizioni di riserva nei bandi di concorso, per eventualità non prevedibili; così facendo si otterrebbero offerte non confrontabili, contraddicendo lo scopo del concorso.

## **2. Avanzamento dei lavori**

Il Municipio ha inoltrato al Dipartimento del territorio, in data 23.9.2016, la richiesta di esame preliminare del Piano d'indirizzo per la Revisione generale del PR comunale.

Il DT si è espresso in merito con il documento del 18.12.2018, riassunto e commentato dal pianificatore ad uso del Municipio il 25.3.2019.

Durante il periodo d'informazione e partecipazione pubblica, svoltosi dal 21 novembre 2019 al 10.1.2020 (prolungato al 31.1.2020), sono state trasmesse al Municipio 32 corrispondenze, contenenti osservazioni da parte di privati o enti pubblici e para-pubblici. I commenti di Planidea SA sulle osservazioni sono stati discussi con Municipio e UTC il 24.6.2020.

Nell'autunno 2020, il Municipio ha nominato una commissione consultiva rappresentante i diversi gruppi politici, che ad oggi si è riunita 3 volte, esprimendosi su diversi temi oggetto del progetto di revisione.

## **3. Prestazioni aggiuntive**

Fatte queste premesse, nell'ambito della procedura di revisione di PR, sono emerse una serie di prestazioni aggiuntive, in gran parte ancora da effettuare, che per volontà del Municipio o delle contingenze sono state richieste e che, per le ragioni esposte, non potevano essere previste nel capitolato di concorso.

Nel dettaglio le prestazioni aggiuntive sono classificabili nelle seguenti categorie:

- Prestazioni legate ad aspetti procedurali.

Si tratta principalmente delle riunioni e degli incontri supplementari (già effettuati) a quanto inizialmente previsto<sup>1</sup>.

Si precisa che gli incontri effettuati dalla Commissione con la partecipazione del pianificatore sono stati 3.

A quanto già effettuato, vanno aggiunti ulteriori incontri necessari per la conclusione dei lavori. Per ogni riunione occorrono prestazioni di preparazione; in quest'ottica, dopo verifica con l'UTC, sono da prevedere ancora i 6 seguenti incontri:

- 3 incontri con il capo dicastero e l'Ufficio tecnico comunale
- 2 incontri con il Municipio
- 1 incontro di presentazione preliminare al Consiglio comunale.

1. L'offerta del concorso prevedeva un totale di 9 riunioni (3 per ciascuna fase). Tra 6.8.2014 (riunione di inizio lavori) al 10.10.2016 le riunioni effettuate sono state 20, di cui una parte sono state riconosciute a seguito di una fattura del 6.12.2016. Le riunioni posteriori al 10.10.2016 fanno quindi parte dell'allegato preventivo supplementare.



- Prestazioni a seguito dell'esame preliminare del Cantone.

Si tratta di richieste specifiche formulate dai servizi cantonali e non preventivabili, anche perché legate a mutate esigenze normative.

Oltre alle prestazioni legate alle mutate esigenze cantonali per quanto riguarda l'allestimento dei geodati<sup>2</sup> con relativo inserimento in banca dati e alla valutazione di specifiche misure pianificatorie per i mappali ubicati in zone edificabili ed esposti a pericolo elevato, vanno fatte le seguenti precisazioni:

- *Calcolo del fabbisogno di posteggi privati*: per rispondere alle esigenze comunali e per consolidare la situazione esistente, nel Piano d'indirizzo è stata proposta la modifica e/o l'istituzione di nuovi vincoli destinati a posteggi pubblici. In sede di Esame preliminare il DT ha chiesto che tali vincoli siano giustificati attraverso il calcolo del fabbisogno a livello di intero territorio comunale ed anche per i vincoli già esistenti (bilancio dei posteggi privati e, se carenti a livello comunale, quale giustificazione del dimensionamento di nuovi posteggi pubblici).

Quanto appena descritto è una prestazione supplementare, non prevista nell'offerta economica del concorso. Infatti, la volontà del Comune di rivedere i vincoli di posteggio pubblico, non poteva esser conosciuta a priori, anche in considerazione del fatto che quest'aspetto non figurava nel bando di concorso.

Il numero di stalli nei diversi posteggi pubblici comunali è un dato fornito dall'UTC.

- *Beni culturali*: nel Piano d'indirizzo figuravano una serie di beni culturali d'interesse cantonale BCC e locale BCL. Nell'ambito dell'Esame preliminare, il DT ha indicato una serie di proposte di nuovi BCC e BCL e, in complemento, ha trasmesso al Municipio l'intero censimento. Nel caso in oggetto, il lavoro da effettuare, attraverso la presa di conoscenza dell'insieme della documentazione, persegue i seguenti obiettivi:

- verificare che l'insieme dei BCC e dei BCL in vigore siano correttamente ripresi nel PR;
- identificare le nuove proposte di tutela del Cantone, contenute nell'Esame preliminare e/o nel censimento e valutare la possibilità di integrarle nel PR. Nel dettaglio, le proposte del Cantone non riprese a PR che si dovranno valutare, sono una decina (3 BCC, 3 BCL e 3 perimetri di rispetto dei Beni culturali);
- valutare con il Municipio l'opportunità di inserire quali BCL altri "oggetti puntuali", al fine di rispondere a specifiche esigenze comunali;
- adattare le planimetrie in modo da integrare le scelte del Municipio e formalizzare, nel regolamento edilizio, l'articolo inerente ai Beni culturali (BCC, BCL, perimetri di rispetto).

2. Vedi lettera del DT a tutti i Comuni ticinesi, del 15.12.2016.

Vedi inoltre: Legge cantonale sulla geoinformazione (LCGI, entrata in vigore il 1.1.2014); Regolamento della legge cantonale sulla geoinformazione (RLCGI); Allegato al RLCGI (Catalogo dei geodati di base di diritto federale di competenza cantonale) laddove i Comuni sono indicati quale servizio competente per la produzione, in particolare dei geodati riferiti ai Piani di utilizzazione.



Come indicato dal DT, il Comune è inoltre invitato a procedere ad una revisione completa dell'Inventario dei beni culturali protetti d'interesse locale BCL. In quest'ottica, partendo da una prima analisi e classificazione dei circa 170 oggetti presenti nel censimento, bisognerebbe identificare i beni (categorie di beni) sui quali focalizzare l'attenzione. Questi ultimi dovranno essere analizzati nel dettaglio, tramite dei sopralluoghi, in modo da valutare l'opportunità della loro protezione. Gli oggetti ritenuti degni di protezione BCL, andranno infine vincolati tramite una variante ad Hoc, indipendente dalla revisione del PR. In sintesi, il lavoro da effettuare è importante e, qualora l'interesse del Municipio per tale procedura di variante fosse confermato, si potrà allestire uno specifico preventivo.

*- Compendio e calcolo della contenibilità a 15 anni (dimensionamento del PR):*

Sulla base di una offerta del 12.9.2019 è stata allestita una stima della contenibilità del PR in vigore e di diversi scenari di possibili revisioni del PR. Ciò ha permesso di prendere prime decisioni sul come aggiornare il PR. Ancora non si è provveduto a determinare né la contenibilità del PR sulla base delle opzioni consolidate, né a definire le ipotesi di sviluppo presumibili a 15 anni, aspetti ora fondamentali per valutare il dimensionamento del PR.

Infatti, al fine di conoscere il dimensionamento del PR è necessario procedere dapprima con l'allestimento del compendio sullo stato dell'urbanizzazione, che in questo caso deve essere aggiornato integrando le proposte pianificatorie nel frattempo consolidate. In seguito, sulla base dei parametri validi per le singole zone edificabili e di altri parametri relativi al consumo di superficie utile lorda SUL pro capite, si può allestire la stima della contenibilità di queste riserve, in termini di unità insediative UI. Infine, le riserve verranno messe a confronto con la stima della crescita della popolazione e dei posti di lavoro sull'arco dei prossimi 15 anni, determinando se riserve e fabbisogno sono adeguatamente proporzionate. Si definisce insomma se vi è esubero o ammanco di zona edificabile, rispettivamente residenziale e per posti di lavoro.

La documentazione sarà composta da tabelle e piani, così come prescritti dalla scheda R6 del Piano Direttore PD in corso di approvazione e da susseguenti indicazioni del DT. In particolare, al DT andrà consegnato un documento informatico rappresentante una banca dati geografica, che conterrà sia le informazioni tabellari (le dimensioni delle riserve e delle stime di fabbisogno) che quelle geometriche (la localizzazione di queste riserve).

Tutte queste novità scaturiscono da richieste del DT del 5.3.2021, coerenti con le richieste che la Confederazione ha rivolto al DT stesso. Il preventivo oggetto del presente messaggio, è quindi aggiornato, con 2 voci specifiche di supplemento al preventivo del 12.9.2019.

- Prestazioni legate a delle complessità impreviste e ad aspetti che necessitano particolari approfondimenti.

Tra questi si menziona il consolidamento pianificatorio di settori sensibili:

- Comparto S. Antonio



L'approfondimento di tematiche sollevate dal Municipio o dalla Commissione consultiva:

- Approfondimenti tecnici con FFS, per lo slargo di via Luigi Favre.
- Approfondimenti pianificatori e impostazione urbanistica Collina Pontegana<sup>3</sup>.
- Approfondimenti pianificatori mapp. 1899 RFD, adiacente alla Villa Vescovile (mapp. 183 RFD)<sup>4</sup>.
- Approfondimenti pianificatori dei comparti "ex Asilo" e "centro paese" (Municipio, stabile Posta, Nunziatura), identificati dalla Commissione consultiva quali comparti strategici per una riqualifica da perseguire tramite concorsi. A livello di PR, trattasi di valutare l'effettiva possibilità di definire dei vincoli di piano di quartiere PQ, per i quali occorre precisare contenuti (parametri edificatori) ed esigenze qualitative.

#### 4. Preventivo delle prestazioni aggiuntive

Tabella riassuntiva sui costi preventivati e descritti nell'allegata tabella.

La tariffa media oraria applicata è di Fr. 125. -, ciò che corrisponde ad uno sconto del 23% rispetto alla tariffa oraria media dello studio Planidea SA.

1. Prestazioni supplementari legate ad aspetti procedurali	ore 176	Fr. 125.-	Fr. 22'000. -
2. Prestazioni supplementari a seguito dell'EP cantonale	ore 337	Fr. 125.-	Fr. 42'125. -
3. Prestazioni supplementari legate a Complessità impreviste	<u>ore 108</u>	Fr. 125.-	<u>Fr. 13'500. -</u>
	ore 621	Fr. 125.-	Fr. 77'625. -
IVA		7,7%	<u>Fr. 5'977. -</u>
			Fr. 83'602. -
Diversi,imprevisti e arrotondamento (approfondimenti richiesti dal Municipio, riunioni Comm. PR, integrazione alberi protetti, consulenze)			<u>Fr. 16'398. -</u>
<u>Totale</u>			<u>Fr.100'000.-</u>

Il preventivo appena descritto è riferito a quelle prestazioni, come detto precedentemente non previste nel mandato iniziale a Planidea SA, necessarie al completamento della revisione generale del PR comunale.

Il credito richiesto nel presente messaggio, permetterà, il più presto possibile, di sottoporre alle varie istanze politiche e amministrative il nuovo Piano regolatore, secondo il seguente iter:

- discussioni con il Municipio/Commissione
- stesura definitiva delle tavole grafiche e del Regolamento edilizio (norme)
- presentazione del documento conclusivo al Consiglio comunale
- adozione da parte del Consiglio comunale del nuovo PR
- il Municipio pubblica il nuovo PR, previo avviso ai proprietari, per un periodo di 30 Giorni

3. Prestazioni in gran parte già effettuate, vedi proposta pianificatoria del 12.3.2021

4. Prestazioni in gran parte già effettuate, vedi proposta pianificatoria del 10.3.2021



- contestualmente alla pubblicazione, il Municipio trasmette per approvazione al Consiglio di Stato gli atti relativi al PR
- a seguito della pubblicazione, chi è legittimato può interporre ricorso al Consiglio di Stato tramite il Municipio, con conseguenti procedure di evasione.

Va precisato che, come già si indicò nel messaggio del 2014, si potrebbero rendere necessari ulteriori approfondimenti tecnico-pianificatori non integrati nel processo di revisione generale e perciò non finanziati né dal primo credito né dal credito oggetto del presente messaggio; se del caso essi saranno oggetto di specifiche procedure di accettazione e finanziamento. In particolare trattasi del:

- Piano regolatore particolareggiato PRP del Nucleo
- Concetto della rete di mobilità lenta e posteggi di biciclette
- Altri PRP, piani di quartiere PQ, contratti di diritto pubblico

Ricordiamo inoltre che una volta adottato e approvato il nuovo PR, potrebbero insorgere costi causati dall'evasione dei ricorsi o dalle decisioni del Consiglio di Stato nell'ambito della procedura di approvazione.

Non è oggi possibile preventivare questi eventuali maggior costi, perciò nelle voci indicate a preventivo e oggetto della presente richiesta di credito, non c'è quella relativa ai costi che si manifestassero successivamente all'adozione del PR da parte del Consiglio comunale.

Se del caso, il Municipio dovrà provvedere allo stanziamento di specifici crediti.

## **5. Conclusioni**

Il processo di revisione generale è oramai in fase di affinamento e conclusione e potrebbe portare il nuovo piano regolatore in Consiglio comunale per l'adozione, idealmente entro termini ragionevolmente brevi, ovvero entro la primavera 2022.

Per i motivi precedentemente indicati, per raggiungere questo obiettivo si rende oggi necessaria la richiesta del credito suppletorio, come da preventivo indicato.

In considerazione dell'importanza che il nuovo PR avrà sul territorio di Balerna e della necessità di disporre di uno strumento pianificatorio aggiornato e conforme alle più recenti normative, il Municipio invita perciò il Consiglio comunale ad accettare la richiesta di credito suppletorio, essenziale alla conclusione dei lavori di revisione generale.

## **6. Incidenza sul conto economico**

Per il calcolo dell'incidenza sul conto economico (gestione corrente) si adottano i seguenti parametri:

Tasso d'interesse: 1% calcolato sul valore residuo teorico del debito (calcolato sulla base di un ipotetico rimborso annuo equivalente all'ammortamento del saldo a bilancio).

Ammortamento: classificato secondo le nuove disposizioni legali definite dall'art. 165 Legge Organica Comunale (LOC) e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) e calcolato, a quote costanti in base alla natura e alla durata di vita teorica del bene, dall'anno seguente la messa in servizio dell'opera.



Considerato che:

- l'impatto finanziario sulla gestione corrente del credito originario era stato calcolato sulla base del (vecchio) modello contabile MCA1 (ammortamento sul valore residuo a bilancio), che differisce dal modello MCA2 attualmente applicato (ammortamento lineare in base alla durata dell'opera);
- al 31 dicembre 2019 i costi dell'investimento sostenuti fino a tale data sono stati completamente ammortizzati;
- le direttive contabili relative al passaggio da MCA1 a MCA2 prevedono che l'ammortamento annuo venga calcolato considerando la durata residua dell'investimento;
- al 1° gennaio 2020 tale durata residua era di 5 anni,

in applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati da MCA2, si indica unicamente il calcolo dell'ammortamento dell'investimento supplementare oggetto del presente MM:

N° conto e descrizione	Costi lordi	Ricavi lordi	Costo netto	Durata	Ammortamento annuo
1429 – Altri investimenti in beni immateriali	100'000.00	0.00	100'000.00	5	20'000.00
<b>Totale ammortamenti annuali a partire dal 2023</b>					<b>20'000.00</b>

Per quanto riguarda i **costi per interessi**, essi sono calcolati come costo teorico sul valore residuo del debito e ciò comporta un dato medio annuo di ca. chf 750.00.

Pertanto, sulla base delle considerazioni esposte e restando a vostra disposizione per eventuali informazioni che vi dovessero necessitare, vi invitiamo perciò a voler

**risolvere:**

1. è approvato il credito suppletorio d'investimento di Fr. 100'000. - da destinare al completamento dei lavori di revisione generale del Piano regolatore.
2. Il presente credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2022.

Con perfetto ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:  
Avv. Luca Pagani

Il Segretario:  
Angelo Russo

Allegato: Tabella "Situazione finanziaria e prestazioni supplementari" (versione 11.05.2021)

Messaggio demandato alla commissione della Gestione

SITUAZIONE FINANZIARIA E PRESTAZIONI SUPPLEMENTARI - REVISIONE GENERALE DEL PR DI BALERNA

Prestazioni supplementari legate ad aspetti procedurali	Ore	Tariffa oraria	Onerario	Commento
Reunioni e incontri già effettuati 07.05.2019 (incontro con Sindaco e Capodacistero) 01.10.2019 (incontro con Sindaco e Capodacistero) 24.06.2020 (incontro con UTC e Capodacistero) 05.11.2020 (incontro con ECISA SA) 25.11.2020 (incontro con UTC)	40	125.00	5'000	L'offerta del concetto prevedeva un totale di 9 riunioni (3 per ciascuna fase). In 06.08.2014 (reunione di inizio lavori) al 01.09.2019 le riunioni effettuate sono state 26, di cui una parte sono rimaste a seguito della sospensione del lavoro fino al 08.12.2016. Al 31.03.2021 il numero di riunioni effettuate è di 10.000.000.
Lavori con commissione (preparazione supporti, consolidamento contenuti con UTC e Capodacistero, lavori a approfondimenti a richiesta di Commissione, verifica verbali e rapporti) 19.11.2020 (1° incontro con commissione, già fatturato ed ore qui non computate) 10.02.2021 (2° incontro con commissione) 10.03.2021 (3° incontro con commissione)	56	125.00	7'000	Prestazioni già effettuate, ore effettive
207.05.2021 (incontro con UTC e Capodacistero)	80	125.00	10'000	
Reunioni e incontri da effettuare (esclusi ulteriori incontri con Commissione) e relative prestazioni di preparazione. 3 incontri con UTC 2 incontri con il Municipio 1 presentazione al Consiglio comunale			22'000	
<b>Totale parziale</b>				
<b>Prestazioni supplementari a seguito dell'EP cantonale</b>				
Definizione misure pianificatorie specifiche per i mappe in ZP elevato	36	125	4'500	ZP = zona di pericolo
Calcolo del fabbisogno di posteggi privati a scala comunale	80	125	10'000	Secondo materiale consegnato ai dati disponibili.
Valutazione dell'inserimento a PR dei BC proposti da cantone	40	125	5'000	Queste ore non prevedono l'analisi dell'impatto dei beni separati nel documento cantonale. Prevedono la valutazione dei beni da tutelare secondo le proposte del DT contenute nei diversi documenti disponibili.
Compendio e calcolo della contenibilità a 15 anni secondo ultime indicazioni del DT, del 5.3.2021 e dunque con utilizzo di banca dati e sistema di informazione territoriale (GIS). Sono conteggiate solo le prestazioni supplementari rispetto a preventivo del 12.09.2019, già deliberato.	70	125	8'750	
Stima della presumibile crescita di unità insediative a 15 anni, secondo indicazioni sched arlg PD e quindi secondo dati statistici aggiornati al 2021.	35	125	4'375	
Coordinamento e dati per analisi dei rischi ai sensi dell'OPPR	16	125	2'000	
Allistamento banca dati secondo modello cantonale 2016	60	125	7'500	
<b>Totale parziale</b>			42'125	
<b>Prestazioni supplementari legate a complessità impreviste e agli elementi in sospeso</b>				
Consolidamento pianificatorio e approfondimenti comparto S. Antonio PQ	8	125	1'000	
Approfondimenti con FF5 per il largo via Favre e dimensionamento rotonda, (incl. 1 incontro)	16	125	2'000	Nel presente budget è previsto un incontro (già effettuato in data 24.08.2020)
Approfondimenti identificatori Collina Pontegghia	16	125	2'000	
Approfondimenti identificatori mappe: 1899 RP/D (alligatore a Villa Vescoville)	20	125	2'500	
Approfondimenti identificatori comparti ex-Aillo e Centro paese	48	125	6'000	
<b>Totale parziale</b>			13'500	
<b>TOTALE</b>			77'625	
IVA 7.7%			5'977	
<b>TOTALE CON IVA</b>			83'602	
<b>Prestazioni eventuali, non strettamente necessarie all'approvazione del PR</b>				
Approfondimenti concetto della rete di VIL e posteggi per biciclette				In caso di interesse, dovrà essere allestita un'offerta ad hoc
Per informazioni: PRP del nudo (offerta planidea maggio 2018)				46'849.50 (iva inclusa), offerta del 2 maggio 2018 - non attribuita (in sospeso)
Per verifica UTC (liti incarichi attribuiti a Planidea da 2013, da non imputare su PR)				
2015 Proroga Zona di pianificazione (Balerna-Morbio)				
2015 Mappale 995 - MPC				
2016 Antenne di telefonia				
2017 Centrale della mobilità Pian Faloppia				
2017 GMA Balerna				
2017 Pian Faloppia (Aggiornamento potenziali)				
2018 Riquilibrata Chiasso Balerna PAM3				
2018 Messa in sicurezza Via Primavesi				
2019 Spazio riservato ai corsi d'acqua				
2019 Collina Roncaccio				
2019 Compendio				
2019 Casa anziani				