

Via San Gottardo 90
casella postale
6828 Balerna
Svizzera
www.balerna.ch

Balerna, 26 agosto 2026

MM 14/2026

**Richiesta di un credito suppletorio (art. 168 LOC) di
Fr. 145'000.- per il proseguo dei lavori di revisione del
Piano regolatore comunale**

RM 813/25.08.2026

All'On.do
Consiglio comunale
Balerna

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

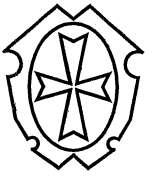
Con il presente Messaggio si porta all'attenzione del vostro consesso la richiesta di un credito suppletorio necessario per il proseguo e conclusione dei lavori di revisione del Piano regolatore comunale.

1. Premessa

Il vostro consesso in due occasioni è stato chiamato a stanziare i crediti necessari per procedere alla revisione generale del Piano regolatore comunale (PR) e meglio Fr. 170'000.— con il Messaggio municipale MM 6/2014 originario e in un secondo tempo Fr. 100'000.— con il Messaggio municipale MM 17/2021 quale credito suppletorio.

Grazie agli importi stanziati si è potuto procedere ai lavori pianificatori tanto che a inizio 2022 i piani e il regolamento edilizio erano sostanzialmente pronti, già ampiamente esaminati e discussi sia dal Municipio e sia dalla sua speciale commissione; praticamente il pianificatore doveva elaborare il rapporto di pianificazione e il Municipio allestire il Messaggio municipale all'attenzione del vostro consesso per l'adozione del nuovo Piano regolatore.

Prima di poter procedere alla redazione degli ultimi due documenti, il Municipio si è necessariamente dovuto confrontare con il Cantone, e per esso la Sezione dello sviluppo territoriale, sul tema della contenibilità e del dimensionamento del vigente Piano regolatore, così da poter aver solide basi per il nuovo documento pianificatorio. Sulla base dei dati allora in possesso (anno 2021), sia a livello di riserve edificabili ancora disponibili sia a livello di crescita demografica prospettata a 15 anni, non vi



erano particolari preoccupazioni affinché il PR vigente, rispettivamente la sua revisione, potessero essere considerati correttamente dimensionati. Una conferma sulla plausibilità del dimensionamento da parte del Cantone era quindi attesa in tempi ristretti.

Senza entrare nel dettaglio di quanto il Municipio ha dovuto elaborare per ottenere tale riscontro, in estrema sintesi dopo tre istanze di richiesta di verifica dei dati avvenute tra il dicembre 2021 e il novembre 2023, solo nel mese di settembre 2025 il Municipio ha ricevuto dalla Sezione dello sviluppo territoriale (SST) l'esito della verifica di plausibilità del corretto dimensionamento a 15 anni del PR vigente.

2. Dimensionamento del Piano regolatore – Scheda R6 Piano direttore cantonale

Il tema del dimensionamento dei piani regolatori è retto dalla legislazione federale e nello specifico dall'Art. 15 della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT) il quale, oltre a stabilire che le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni, con l'aggiunta di un secondo capoverso conseguente alla modifica entrata in vigore il 1° maggio 2014, prevede che le zone edificabili sovradimensionate devono essere ridotte.

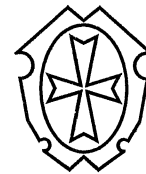
Alla luce del nuovo dispositivo federale, i Cantoni hanno dovuto provvedere ad adattare i propri Piani direttori cantonali, e per il Cantone Ticino tramite l'allestimento della Scheda R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili", adottata dal parlamento cantonale solo il 21 giugno 2021 e approvata dal Consiglio federale il 19 ottobre del 2022.

I lunghi tempi di elaborazione e adozione della Scheda R6 del Piano direttore cantonale hanno fatto sì che i dati di crescita demografica previsti per il Cantone Ticino (dati federali UST 2015, declinati a livello cantonale USTAT 2017) non fossero più attuali al momento della decisione del Consiglio federale. Infatti, con l'approvazione della scheda R6 nell'ottobre 2022, l'autorità federale ha posto al Cantone Ticino la condizione di utilizzare i dati più aggiornati (dati federali UST 2020, declinati a livello cantonale USTAT 2021), che prevedono per il Ticino una crescita demografica decisamente più bassa rispetto allo scenario precedente considerato.

La conseguenza per il Comune di Balerna, ma sostanzialmente anche per tutti i Comuni ticinesi, è che i Piani regolatori che potevano considerarsi correttamente dimensionati ora si trovano di fronte a riserve di terreni edificabili ancora disponibili, chi più e chi meno, non commisurate allo sviluppo demografico previsto per i prossimi 15 anni.

Senza entrare nel dettaglio di come vengono calcolate le riserve di terreni edificabili e il loro conseguente potenziale insediativo di abitanti e posti di lavoro per rapporto allo sviluppo demografico atteso in abitanti e posti di lavoro, per il Comune di Balerna ci si è dovuti confrontare con la seguente situazione.

Sulla base degli scenari statistici USTAT 2017 e USTAT 2021 il Municipio di Balerna aveva valutato che il PR vigente potesse essere ritenuto correttamente dimensionato, mentre la Sezione dello sviluppo territoriale (SST) nell'ambito del proprio esame di plausibilità del settembre 2025 è giunto a una conclusione diversa, ovvero:

**Scenario dati USTAT 2021 – Verifica di plausibilità della SST del 2 settembre 2025**

Abitanti:	281 %
Posti di lavoro:	74 %
Totale:	120 %

Le percentuali (Abitanti, Posti di lavoro o Totale) esprimono il rapporto tra la contenibilità delle riserve edificabili disponibili nell'arco temporale di 15 anni per rapporto alla crescita prevista sempre a 15 anni.

Ai sensi della Scheda R6 del Piano direttore cantonale un Comune è correttamente dimensionato quanto la percentuale totale, tra unità insediative abitative e unità insediative lavorative, si situa al 100%. Al di sotto di tale soglia il Piano regolatore è sottodimensionato, mentre al di sopra è sovradimensionato.

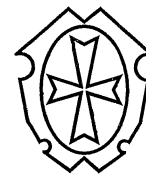
In sostanza, la divergenza delle valutazioni fatte dal Municipio e dal Cantone sono riconducibile unicamente agli scenari di sviluppo demografico della popolazione residente (abitanti) attesi nei prossimi 15 anni a Balerna.

In conclusione, lo scenario di riferimento per il proseguo dei lavori pianificatori a cui, per il momento, il Municipio di Balerna deve attenersi è quello considerato dal Cantone nel suo esame di plausibilità sul corretto dimensionamento del PR vigente rilasciato dalla SST il 2 settembre 2025.

Quindi uno scenario che attesta un sovradimensionamento complessivo del PR vigente, nella misura del 120%.

Da sottolineare infine che, nell'ambito della Revisione generale del Piano regolatore comunale, il Comune deve orientare la propria pianificazione a un dimensionamento tendente al 100%.

Alla luce dei dati sopraesposti il Municipio ha dovuto quindi riorientare la propria strategia per proseguire i lavori pianificatori affinché il Comune si possa finalmente dotare di un documento aggiornato in tutti i suoi contenuti, correttamente dimensionato agli effettivi bisogni di sviluppo edificatorio per rapporto alla popolazione effettivamente attesa nei prossimi 15 anni, aspetto centrale per far sì che il nuovo PR possa essere approvato dal Cantone dopo l'adozione da parte del vostro consesso.



3. Strategia proseguo lavori pianificatori

3.1 Passi intrapresi

Come accennato sopra, il Municipio ha dovuto rivedere la strategia dei lavori pianificatori intraprendendo i seguenti passi, in linea anche con quanto richiesto dalla scheda R6 del Piano direttore cantonale.

3.1.1 Dimensionamento delle zone edificabili

Entro 2 anni dall'adozione della scheda R6 i Comuni, quindi con un termine posto a ottobre 2024, devono effettuare la verifica del dimensionamento del proprio PR. Il Municipio di Balerna, con la prima richiesta di verifica da parte del Cantone già nel dicembre 2021, si era mosso con largo anticipo nell'affrontare tale tematica. Il riscontro cantonale tuttavia è giunto unicamente il 2 settembre 2025 con l'esame di plausibilità sul corretto dimensionamento del PR rilasciato dalla SST.

3.1.2 Piano d'azione comunale PAC

Un secondo compito richiesto ai Comuni dalla scheda R6 è quello di dotarsi di un Piano d'azione comunale PAC entro il termine di 2 anni dall'esito della verifica della SST sul dimensionamento del PR vigente, quindi per il Comune di Balerna entro settembre 2027.

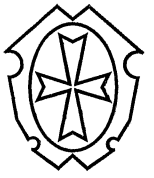
Anche in questo caso, sempre tenendo in considerazione la volontà di proseguire i lavori pianificatori per la revisione del Piano regolatore, il Municipio ha incaricato il proprio pianificatore Planidea SA di allestire tale documento.

In tempi celeri, visto che i vari temi trattati all'interno del PAC erano sostanzialmente già stati individuati e trattati durante i lavori sinora svolti per la revisione del PR, il 27 gennaio 2026 il Municipio di Balerna ha potuto adottare tale documento.

Il PAC è uno strumento elaborato dal Municipio come documento proprio e orientativo e non è soggetto a procedure formali di legge, infatti:

- il Municipio decide le modalità di allestimento;
- il PAC è inteso come uno studio strategico di base che deve essere utilizzato a supporto delle future varianti di PR e utile nell'individuare la corretta strategia pianificatoria relativa al dimensionamento delle zone edificabili ai sensi della scheda R6 del Piano direttore;
- con l'entrata in vigore della scheda R6, ogni nuova variante pianificatoria in procedura ordinaria o di revisione del PR che incide in maniera significativa sul dimensionamento e sull'assetto del territorio insediativo va accompagnata dal programma d'azione comunale.

Si specifica che il PAC è un documento che avrà declinazione vincolante per ogni cittadino solo al momento in cui le sue singole parti saranno approfondite con documenti di progettazione urbanistica puntuale inseriti in procedure di varianti di PR a norma di legge.



3.1.3 Zona di pianificazione

Sebbene il Comune di Balerna non sia formalmente obbligato ad adottare misure di salvaguardia della pianificazione ai sensi della scheda R6 di PD, il Municipio di Balerna ha ritenuto necessario istituire una zona di pianificazione per far fronte al marcato sovradimensionamento delle riserve edificabili di PR a 15 anni in termini di abitanti scaturito dall'esame di plausibilità della SST.

La scelta delle aree da assoggettare a zona di pianificazione, oltre che avvalersi di quanto sviluppando nell'ambito della Revisione generale e ripreso nel PAC, è avvenuta tenendo conto dei seguenti criteri principali (non in ordine di priorità):

- aree edificabili libere da edificazioni e/o ampiamente sotto sfruttate;
- aree edificabili libere poste ai margini del tessuto insediativo o idonee a svolgere un ruolo di “distacco” tra aree edificate;
- assenza o carenza dell'urbanizzazione dei fondi che si traduce in un'effettiva difficoltà nell'edificare i fondi a breve termine;
- aree con contenuti paesaggistici e/o naturalistici da tutelare e valorizzare, in quanto una loro sovra edificazione, verosimilmente, ne pregiudicherebbe le caratteristiche.

Sulla base di questi criteri e delle valutazioni svolte, il Municipio ha identificato cinque comparti prioritari sui quali istituire una zona di pianificazione, ovvero:

- **Comparto Costa**
- **Comparto Villa Vescovile**
- **Comparto Collina Roncaccio**
- **Comparto al Ponte di Mezzana**
- **Comparto Sottobisio**

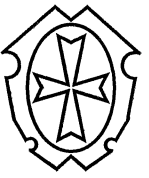
Nei 5 comparti il Municipio ha quindi istituito una Zona di pianificazione ai sensi dell'Art. 58 della Legge sullo sviluppo del territorio (LSt). La zona di pianificazione ha una validità di 5 anni dalla data di pubblicazione, riservata una possibilità di proroga di ulteriori due anni.

L'intenzione del Municipio, come meglio descritto a seguire, è quella di chinarsi con la dovuta attenzione sul disciplinamento edilizio, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e di corretto dimensionamento.

3.2 Proseguo dei lavori pianificatori

Alla luce dell'evoluzione degli aspetti pianificatori intercorsi dal momento in cui è stata avviata la revisione generale del Piano regolatore, il Municipio necessariamente ha dovuto rivedere la propria strategia per proseguire i lavori.

Essa prevede di scindere in due fasi la revisione generale del Piano regolatore, ossia adeguare quanto prima il PR vigente alla LST e in parallelo affrontare con attenzione i temi legati al dimensionamento del PR chinandosi in particolar modo sui comparti ritenuti più sensibili, ovvero quelli che sono stati assoggettati alla Zona di pianificazione.



Il fattore determinante nella scelta di come proseguire i lavori pianificatori è stato, in particolare, la questione delle tempistiche. Infatti solo con la suddivisione dei lavori in due fasi procedurali ben distinte è possibile contenere i tempi pianificatori e in particolare quelli legati all'adattamento del PR vigente alla LST così da poter disporre di una base pianificazione conforme alla legislazione federale e cantonale, aggiornato quindi in tutti i suoi aspetti principali. Questa prima fase, non essendo più necessario un nuovo esame preliminare cantonale, potrà concludersi, almeno sino alla presentazione del Messaggio municipale, in tempi certi e celeri.

La seconda fase, ovvero le varianti di PR dei comparti sottoposti a Zona di pianificatoria, necessariamente dovranno essere invece nuovamente sottoposte a esame preliminare cantonale i cui tempi d'evasione, purtroppo, non sono a priori determinabili in quanto dipendenti unicamente dal Cantone; l'esame preliminare del 2018 ha avuto un tempo d'evasione cantonale di poco più di due anni.

L'accorpamento delle due fasi di procedurali, come in apparenza potrebbe apparire la via più veloce, in realtà comporterebbe inevitabilmente un prolungo delle procedure pianificatorie e in particolare l'adattamento del PR vigente alla LST con la conseguenza di ritardare la possibilità di dotarsi di un documento pianificatorio aggiornato nei suoi contenuti essenziali e conforme a quanto richiesto a livello normativo, superando quindi tutte le incertezze meglio evidenziate al capitolo seguente.

Tale scelta è già stata condivisa anche con l'autorità cantonale e nello specifico la Sezione dello sviluppo territoriale SST.

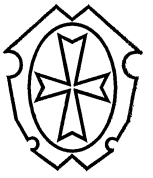
Fatti i passi sopra descritti, il proseguo della revisione del Piano regolatore avverrà quindi in due distinte fasi procedurali.

3.2.1 Adeguamento del PR alla LST

La Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 prescriveva che i PR comunali vigenti dovevano conformarsi nei contenuti alla nuova legislazione cantonale e dotarsi di geodati (semplificando essere digitalizzati) entro il termine del 1° gennaio 2017; termine poi posticipato al 1° gennaio 2025.

Tale compito di adeguamento era insito nei lavori di revisione generale del nostro PR che a oggi, per i motivi prima descritti, non è ancora stato possibile ottemperare, analogamente a numerosi Comuni che per un motivo o l'altro si trovano in difficoltà nel rispettare quanto prescritto.

L'adeguamento alla LST, oltre a rispondere alla legislazione, è un passo necessario per poter finalmente disporre di un Piano regolatore aggiornato nei suoi contenuti di base, superando così le difficoltà con cui in questo momento ci si trova confrontati non avendo un documento pianificatorio unitario e soprattutto digitalizzato (geodati). Infatti la mancata disponibilità del PR vigente in forma di geodati comporta numerose difficoltà per l'Esecutivo comunale, l'Ufficio tecnico, ma anche i proprietari privati e la cittadinanza, nel poter disporre facilmente di documenti pianificatori chiari e unitari.



Allo stato attuale i diversi documenti vigenti sono in formato cartaceo, suddivisi su più atti e quindi di non immediata interpretazione nella sicurezza di poter dare delle informazioni complete e corrette sul diritto pianificatorio vigente.

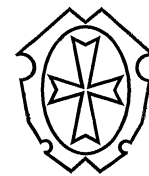
In questa fase procedurale si interverrà quindi sul PR in vigore, quale base pianificatoria di base, aggiornandolo però sostanzialmente in tutti i suoi contenuti che non pongono tematiche sul dimensionamento, già sottoposti a esame del Dipartimento del territorio (preavviso del 18 dicembre 2018) e oggetto di consultazione pubblica avvenuta tra il 18 dicembre 2019 e il 31 gennaio 2020.

L'aggiornamento del PR vigente alla LST concernerà (elenco non esaustivo) le seguenti tematiche:

- Digitallizzazione del PR vigente nella forma di geodati.
- Ripresa e adeguamento dei dati pianificatori di competenza cantonale (limite del bosco, zone di pericolo, percorsi pedonali di interesse cantonale; perimetri di rispetto dei beni culturali e delle zone archeologiche, zone di protezione della natura e del paesaggio, ecc.).
- Regolamento edilizio in sostituzione delle Norme di attuazione (NAPR) vigenti.
- Ripresa e integrazione di tutte le varianti di PR introdotte dopo l'approvazione del PR vigente.
- Disciplinamento delle zone per scopi pubblici, compreso l'esito dei MSP del Centro paese da valutare in funzione delle modifiche rispetto a quanto già contenuto nella revisione del PR.
- Ripresa del Piano particolareggiato (PRP) del Piano Faloppia.
- Spazio riservato ai corsi d'acqua.
- Formalizzazione della tutela di nuovi beni culturali cantonali e comunali (oggetti già formulati dal DT nel citato esame preliminare del 2018).
- Aggiornamento del Piano dell'urbanizzazione della rete delle vie di comunicazione (strade, percorsi ciclabili e pedonali).
- Aggiornamento dei posteggi d'interesse pubblico.
- Linee d'arretramento dalle strade pubbliche.
- Attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore (GdS).
- Concetto degli spazi liberi e delle alberature.
- Disciplinamento attività OPIR.

L'aggiornamento del PR vigente alla LST permetterà quindi di disporre di un documento pianificatorio aggiornato nei suoi contenuti e aspetti legislativi, federali, cantonali e comunali, intervenuti dopo l'approvazione originaria del nostro Piano regolatore (marzo 1987).

In questa fase le potenzialità edificatorie, o meglio la contenibilità del PR vigente, non è messa in discussione in quanto, se del caso, trattata da specifiche varianti di Piano regolatore, come meglio descritto nel capitolo seguente.



3.2.2 Varianti di PR comparti sottoposti alla Zona di pianificazione

L'istituzione della Zona di pianificazione nei 5 comparti (vedi capitolo. 3.1.3) ha lo scopo di permettere al Municipio, e conseguentemente poi al Consiglio comunale, di elaborare e avallare degli specifici disciplinamenti pianificatori con tutte le dovute analisi trattandosi di aree di particolare importanza per la loro valenza territoriale.

Lo scopo di un esame di dettaglio, e conseguentemente di una proposta pianificatoria mirata, è quello di assicurare uno sviluppo territoriale ordinato e dimensionato secondo le potenzialità del Comune, valorizzando i luoghi strategici e preservando quelli più sensibili, consolidando il valore paesaggistico del territorio.

Da sottolineare che i 5 comparti in questione sono già stati comunque attentamente esaminati con i lavori pianificatori svolti, individuando già dei concetti edificatori a tutela di edificazioni rispettose del corretto inserimento paesaggistico in cui si situano. Ora si tratta di ulteriormente calibrarli, tenendo conto della tematica del corretto dimensionamento del Piano regolatore e degli sviluppi demografici che ci si attende nei prossimi anni.

Uno sfasamento temporale tra la procedura di adattamento del PR vigente alla LST e le varianti nei 5 comparti sottoposti alla Zona di pianificazione permetterà anche al Municipio di verificare se l'effettivo importante sviluppo demografico registrato negli ultimi 4/5 anni si confermerà anche nel prossimo futuro, consentendo così di calibrare al meglio le quantità edificatorie corrette.

4 Preventivo dei costi

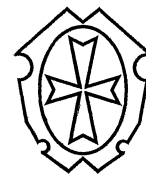
4.1 Costi sostenuti

Sulla base dei crediti concessi dal Consiglio comunale ammontanti a complessivi Fr. 270'000.- (Fr. 170'000.- MM 6/2014 e Fr. 100'000.- MM 17/2021), il Municipio ha potuto procedere con i lavori di revisione del Piano regolatore sino alla preparazione dei piani finali, sostanzialmente pronti a inizio 2022 e affrontare tutta la tematica riguardante il calcolo della contenibilità del PR nonché tutta una serie di approfondimenti nel frattempo occorsi.

A oggi i costi sostenuti sono pari a Fr. 248'536.35 con una conseguente disponibilità residua pari a ca. Fr. 21'500.-, importo che non risulta sufficiente per concludere i lavori pianificatori in atto e questo, come spiegato in precedenza, a seguito della necessità di dover separare in due fasi il proseguo delle procedure.

4.2 Stima dei costi proseguo dei lavori pianificatori

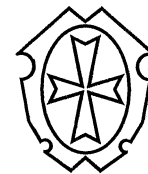
Alla luce di quanto sopraindicato, si è proceduto con il pianificatore Planidea SA a quantificare i costi necessari per proseguire e, salvo imprevisti, concludere i lavori pianificatori.



Essi sono stati suddivisi secondo la strategia individuata ed esposta in precedenza al capitolo 3.2 “Proseguo dei lavori pianificatori”.

4.2.1 Costi adeguamento del PR alla LST

Lavori preparatori	
– Avvio lavori, preparazione e ripresa dati di base. – Identificazione varianti contenute nella revisione di PR che possono essere riprese nel presente adeguamento (lista indicativa: integrazione PRP Pian Faloppia, adeguamento della rete stradale e di mobilità lenta, disciplinamento zone per scopi pubblici, concetto degli spazi liberi, fasce alberate, determinazione SRCA, disciplinamento OPIR/non OPIR aree lavorative, area magazzini FFS, puntuale codifica di posteggi pubblici senza procedere al calcolo del fabbisogno, BCL e BCC già oggetto di esame preliminare, comparto centro paese in caso di adeguamento puntuali rispetto a quanto già codificato nella revisione del PR). – Incontri di coordinamento con UTC/Municipio.	
	8'000.00
Atti pianificatori per informazione pubblica	
– Piani settoriali (digitalizzazione) geodati: modifiche e adeguamenti legati alle modifiche di mappa catastale; verifica e, se necessario, adeguamento dei dati di competenza cantonale (limite del bosco, zone di pericolo, percorsi pedonali PCSE, perimetri di rispetto, zone di protezione della natura e del paesaggio di importanza cantonale, ecc.); digitalizzazione (PZ1/2, PU) secondo legge federali e cantonali in materia, utilizzando il modello dati cantonale 2016 e la linea guida cantonale. – Regolamento edilizio (RE): sulla base del RE già allestito nella revisione del PR, le norme saranno verificate e riscritte secondo quelle indicazioni, i nomi delle zone aggiornati secondo le categorie definite dalla LST e terranno conto dei necessari adeguamenti alle leggi di ordine superiore; modifiche e rettifiche legate a recenti sentenze / decisioni che hanno permesso di precisare alcuni aspetti contenuti nella Linea guida per l'allestimento del RE del 2014. – Altri aspetti: ripresa ed integrazione varianti recentemente entrate in vigore (impianti di telefonia mobile, Provvida Madre). – Rapporto di pianificazione: descrizione stato attuale, descrizione scelte pianificatorie, ponderazione interessi, verifiche generali, ecc. – Incontri di coordinamento con UTC/Municipio.	
	33'700.00
Informazione e partecipazione pubblica	
– Sintesi e presa di posizione sulle osservazioni formulate dai privati. – Aggiornamento atti a seguito delle decisioni del Municipio. – Incontri di coordinamento con UTC/Municipio.	
	9'600.00
Allestimento geodati e utilizzo portale cantonale di pubblicazione	
– Elaborazione poligoni conformi a esigenze LST. – Allestimento banca dati per portale: piani settoriali e modifiche normative. – Doppio caricamento sul portale cantonale di pubblicazione.	
	10'400.00
Totale (IVA esclusa)	61'700.00
IVA 8.1% (arrotondata)	5'000.00
Totale (IVA inclusa)	66'700.00



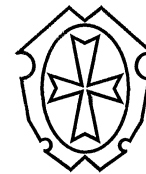
Dalla stima dei costi sopraripartata, pari a Fr. 66'700.- (IVA inclusa), vanno dedotti Fr. 21'500.- pari al credito residuo ancora disponibile dato dai MM 6/2014 e 17/2021, con conseguente necessità di finanziamento di ulteriori **Fr. 45'200.-** per adeguare il PR vigente alla LSt.

4.2.2 Varianti di PR comparti sottoposti alla Zona di pianificazione

Lavori preparatori	
– Avvio lavori, preparazione e ripresa dati di base.	
– Puntuale consolidamento degli indirizzi pianificatori.	5'600.00
Piano di indirizzo	
– Coordinamento procedure.	
– Aspetti specifici: Mezzana Al Ponte: approfondimenti, descrizione modifiche e allestimento norma; Costa: approfondimenti, descrizione modifiche e allestimento norma PQ; Villa Vescovile: approfondimenti, descrizione modifiche e allestimento norma PQ; Collina Roncaccio: approfondimenti, verifica evoluzione altri parametri edificatori, allestimento norma; Via Corti: approfondimenti, verifica evoluzione altri parametri edificatori, allestimento norma.	
– Aspetti generali: verifica riduzione delle riserve (UI) di contenibilità a 15 anni rispetto al dato allineato; modifica piani settoriali; rapporto di pianificazione: descrizione stato attuale, descrizione scelte pianificatorie, ponderazione interessi, verifiche generali, ecc.	
– Incontri di coordinamento con UTC/Municipio.	31'800.00
Procedura	
– Esame preliminare: Sintesi e presa di posizione sull'esame preliminare.	
– Informazione e partecipazione pubblica: serata informazione pubblica (opzionale); sintesi e presa di posizione sulle osservazioni formulate dai privati.	15'200.00
Aggiornamento atti a seguito delle decisioni del Municipio	
– Aggiornamento compendio dello stato dell'urbanizzazione precisando la riduzione di UI apportata con le varianti.	
– Aggiornamento atti a seguito delle decisioni del Municipio.	
– Incontri di coordinamento con UTC/Municipio.	9'700.00
Allestimento geodati e utilizzo portale cantonale di pubblicazione	
– Elaborazione poligoni conformi a esigenze LST.	
– Allestimento banca dati per portale: piani settoriali e modifiche normative.	
– Doppio caricamento sul portale cantonale di pubblicazione.	9'600.00
Totale (IVA esclusa)	71'900.00
IVA 8.1% (arrotondata)	5'800.00
Totale (IVA inclusa)	77'700.00

La stima dei costi sopraripartata, pari a Fr. 77'700.- (IVA inclusa), prevede di affrontare le varianti sui 5 comparti oggetti di Zona di pianificazione in un'unica procedura così da razionalizzare i costi fissi procedurali quali l'informazione pubblica, le pubblicazioni, l'allestimento dei geodati, ecc.

Per lasciare un certo margine di disponibilità al Municipio di approfondire talune tematiche a oggi non prevedibili, oltre alla stima dei costi quantificata di Planidea SA si prevede un importo supplementare di riserva di Fr. 12'000.-.



4.2.3 Costi complessivi proseguo lavori pianificatori

Ricapitolando i costi esposti nei capitoli precedenti risulta la seguente necessità di finanziamento complessiva:

Adeguamento del PR alla LST	Fr. 61'700.00	
Disponibilità residuo credito	Fr. - 21'500.00	Fr. 45'200.00
Varianti di PR comparti ZP	Fr. 77'700.00	
Riserva	Fr. 12'300.00	Fr. 90'000.00
Imprevisti/Arrotondamento		Fr. 9'800.00
Totale proseguo lavori pianificatori		Fr. 145'000.00

Complessivamente i costi pianificatori per la revisione del PR, con l'approvazione della presente richiesta di credito, si situerebbero a Fr. 415'000.00.

Da sottolineare che la procedura di mesa concorso iniziale effettuata a suo tempo per avviare i lavori pianificatori, quindi il grosso delle attività del pianificatore, aveva permesso al Comune di ottenere delle condizioni economiche molto favorevoli (Messaggio originario di Fr. 170'000.-).

Purtroppo, e questo per motivi non riconducibili né a scelte del Municipio né al nostro pianificatore incaricato Planidea SA, il dilatarsi delle procedure cantonali per l'esame preliminare e il successivo confronto con le tematiche poste dalla Scheda R6, anch'esse dipendenti dalle decisioni cantonali e federali, hanno allungato le tempistiche e richiesto una nuova rielaborazione delle proposte pianificatorie con conseguente rifacimento delle procedure.

Anche con questo credito aggiuntivo il costo complessivo dei lavori pianificatori è ancora in linea, se non inferiore, con quelli a cui abitualmente sono confrontati i Comuni nell'ambito dei lavori di revisione dei propri PR.

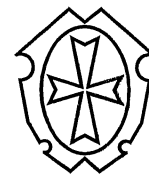
5 Programma di realizzazione

Come accennato in precedenza, uno dei vari aspetti considerati nel riorientamento della strategia per il proseguo dei lavori pianificatori è quello delle tempistiche.

La suddivisione in due procedure distinte permette di contenere le tempistiche entro termini accettabili, o perlomeno con rischi decisamente minori che i lavori pianificatori non possano essere conclusi o gli stessi prolungarsi oltre misura.

Purtroppo il Municipio, come peraltro tutti i Comuni del Cantone, è confrontato con delle procedure, e rispettive tempistiche, dettate dalle fasi d'approvazione cantonale in nessun modo prevedibili, senza ancora considerare i tempi dettati da eventuali fasi ricorsuali che in una certa misura ci si potrebbe anche attendere.

L'obiettivo temporale, almeno per gli aspetti che possono essere determinati dal Municipio, sono quelli di poter disporre degli atti pianificatori per l'adeguamento del PR vigente alla LST pronti per l'adozione da parte del Consiglio comunale, entro 1 anno a partire dall'approvazione del presente Messaggio municipale.



Per le varianti di Piano regolatore dei 5 comparti sottoposti a Zona di pianificazione, i tempi possono anch'essi essere relativamente brevi, nell'ordine di 1 anno e mezzo, per quanto riguarda il poter disporre delle scelte pianificatorie da sottoporre ad esame preliminare dipartimentale. Più difficile determinare invece i tempi necessari per i vari passaggi procedurali previsti dalla LST in quanto le varianti dovranno essere necessariamente sottoposte a esame preliminare dipartimentale, oggetto d'informazione pubblica e successivo proseguo dell'iter pianificatorio per poterle sottoporre al Consiglio comunale.

6 Incidenza sul conto economico

Riferimento ai Preventivi

L'investimento sarà inserito nei preventivi degli investimenti negli anni di pertinenza in funzione delle tempistiche per il proseguo dei lavori pianificatori.

Incidenza sul conto economico

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

Tasso d'interesse: 1.5% 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 delle singole opere.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati da MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento oggetto del presente MM è così previsto:

N° conto e descrizione	Costi lordi	Ricavi lordi	Costo netto	Durata	Amm. annuo
1429 – Altri investimenti in beni immateriali	145'000.00	0.00	145'000.00	5	29'000.00

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. Fr. 1'300.-.



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

risolvere:

1. E' concesso al Municipio un credito suppletorio di Fr. 145'000.- per il proseguo dei lavori di revisione del Piano regolatore comunale.
2. Il credito concesso è adeguato ad eventuali aumenti dell'indice dei costi di costruzione (Art. 174 cpv. 2 LOC).
3. La spesa è da iscrivere al conto investimenti.
4. Il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2027.

Con perfetto ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:
Avv. Luca Pagani



Il Segretario:
Angelo Russo