

11/11
2016

All'Ufficio presidenziale
del Consiglio comunale del
Comune di
6948 Porza

Porza, 13 ottobre 2016

INTERPELLANZA

Stimato signor Presidente,

nelle scorse settimane è stata depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Porza, da parte di un rinomato gruppo immobiliare, una domanda di costruzione per l'insediamento nel nuovo quartiere Cornaredo (NQC) di un complesso abitativo che comprende, tra l'altro, appartamenti a pigione moderata, appartamenti a misura di anziano e 56 posti letto medicalizzati.

Di principio, la sezione PLR di Porza saluta con soddisfazione le iniziative dei vari promotori immobiliari nel comparto NQC : non di meno, la qualità e la tipologia delle strutture offerte non dovrebbero andare a penalizzare oltremodo gli equilibri finanziari del Comune.

In tale ottica, avuto riguardo agli accordi finanziari attualmente in essere con gli altri Comuni interessati al comparto NQC, sorge spontanea la questione a sapere se, nell'eventualità di una struttura che ospiti degli anziani dovesse cagionare costi assistenziali al Comune di residenza (Porza), i suddetti gravami possano (debbano) essere ripartiti tra i Comuni del quartiere, dal momento che è prevista negli accordi NQC la suddivisione dei ricavi fiscali.

Ciò premesso, ai sottoscritti Consiglieri comunali PLRT pare opportuno sottoporre all'autorità esecutiva le seguenti domande:

1. L'insediamento di strutture (medicalizzate) per anziani è compatibile con le normative di PR-NQC ?
2. Non ritiene il Municipio il caso di far eseguire uno studio sull'impatto economico/finanziario sul nostro Comune di una eventuale struttura che ospiti (anche) anziani indigenti ?
3. Non ritiene il Municipio di estendere lo studio anche sulle conseguenze che insediamenti di questa portata comporteranno quasi certamente sulle strutture del nostro Comune (costi sociali, costi di investimento per l'adattamento dell'offerta scolastica o intercomunale, ecc.) ?

4. Il Municipio è nella condizione di confermare che il modello finanziario NQC potrà essere adattato se necessario a legittima tutela degli interessi del nostro Comune, nel senso di tener conto non soltanto degli introiti fiscali bensì anche delle spese connesse con le destinazioni d'uso dei vari comparti/insediamenti ?
5. Alla luce del recente Messaggio municipale no. 05/2016 con il quale viene richiesto un importante credito per la prosecuzione delle opere pubbliche nell'ottica di implementare l'urbanizzazione prevista dal PR-NQC, non ritiene il Municipio che sia il caso di saggiamente sospendere il suddetto Messaggio in attesa di ottenere rassicuranti chiarimenti come richiesto dalla presente interpellanza ?

Con perfetta stima.

Nome e Cognome

Firma

Clemente Gioia



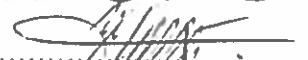
Luca Rodoni



Raffaele Bonamico



MIRCO HELMANN



Giuseppe Arrighi



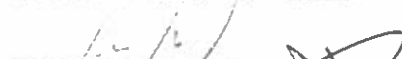
MASIMO LANGU



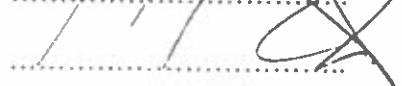
Nicola Reano



Simona Cristofari



Vismara Paolo



.....

.....

.....

.....

.....

.....



MUNICIPIO DEL COMUNE DI PORZA

Tel. 091 / 941 17 83 - 941 81 81 - 941 31 83 - 941 10 72

Fax 091 / 942 45 53

www.porza.ch - comuneporza@bluewin.ch

RISPOSTA ALL'INTERPELLANZA PRESENTATA DA ALCUNI CONSIGLIERI COMUNALI PLR IN MERITO ALL'INSEDIAMENTO NEL NUOVO QUARTIERE DI CORNAREDO (NQC) DI UN NUOVO COMPLESSO ABITATIVO

6948 Porza, 5 dicembre 2016

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

Il Municipio ha ricevuto l'interpellanza indicata in oggetto e presentata secondo i disposti degli artt.66 LOC e 33 RC ed ha deciso di rispondere come segue.

La storia del NQC parte agli inizi del Duemila e si formalizza nel aprile 2008 con la contemporanea approvazione da parte del Consiglio comunale nel messaggio 28/2007 del nuovo Piano Regolatore intercomunale NQC e della relativa convenzione intercomunale. Il Messaggio è stato approvato all'unanimità dai membri del Legislativo.

La zona interessata dall'edificazione attuale si trova nel cuore del Nuovo Quartiere di Cornaredo, nella zona denominata C1, ed è regolamentata dal 2007 dal Piano regolatore intercomunale NQC che "disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nei comparti dei Comuni di Canobbio, Lugano, Porza". La competenza per l'applicazione del PR per le parcelle interessate è del Comune di Porza, sentita, per preavviso, l'Agenzia NQC.

Lo studio pianificatorio del 2007 si poggiava sul "Rapporto di mobilità" che si incentrava sulla gestione del traffico nel quartiere a seguito dell'apertura della galleria Veduggio-Cassarate, della collocazione del Park&Ride e relativo nodo intermodale per interconnettere l'uscita autostradale con il Piano di viabilità del Polo (PVP) luganese. Il rapporto tra i contenuti residenziali e contenuti terziario-amministrativo erano il risultato di un compromesso in cui il traffico era il principale elemento: nel territorio di competenza del nostro Comune ai piedi della collina di Trevano si è deciso di collocare contenuti residenziali mentre vicino all'asse Via Sonvico si sono collocate le attività terziarie e amministrative, notoriamente attrattori di traffico.

Così facendo le strade che conducono alla zona C1 e B2a (residenziali al minimo rispettivamente al 50% e al 70%) saranno delle strade di quartiere a traffico moderato.

Va sottolineato che il contenuto residenziale attuale delle zone C1 e B2a è stato introdotto con il nuovo piano regolatore intercomunale NQC in una zona che il precedente PR di Porza classificava come RAr7+IAr che, era destinato a costruzioni a carattere commerciale, artigianale e industriale. Nel 2007, con le tendenze di mercato di allora, il Municipio e il Consiglio comunale avevano apprezzato e accettato l'introduzione di componente residenziale ritenendole un'opportunità arricchente per il Comune.

Per una valutazione di insieme dei contenuti residenziali attualmente in vigore, di seguito elenchiamo anche le altre zone del NQC che interessano il territorio di Porza.

Zona C1:

- Residenza: minimo 50%
- Attività terziario/amministrative
- Attività commerciali di vendita
- Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione

Zona B1 a:

- Residenza: massimo 10% - Attività terziario/amministrative
- Attività commerciali di vendita - Attività espositivo/fieristiche
- Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione
- Attività per lo sport e il tempo libero
- E' imposta la realizzazione del Nodo intermodale

Zona B2 a:

- Residenza: minimo 70%
- Attività terziario/amministrative
- Attività commerciali di vendita
- Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione
- Attività per lo sport e il tempo libero

Nelle scorse settimane è stata effettivamente depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Porza, da parte di un noto gruppo immobiliare, una domanda di costruzione per l'insediamento nel nuovo quartiere Cornaredo (NQC) di un complesso abitativo di notevoli dimensioni.

Si prende atto che i firmatari dell'interpellanza salutano con soddisfazione le iniziative dei vari promotori immobiliari nel comparto NQC come pure la qualità e la tipologia delle strutture offerte. Ritengono e sperano, però, che le medesime non vadano a penalizzare oltremodo gli equilibri finanziari del Comune. In particolare, riferendosi ad appartamenti a pigione moderata, appartamenti a misura di anziano e i 56 posti letto medicalizzati, attirano l'attenzione sulla questione a sapere se i costi assistenziali cagionati dal contesto residenziale possano essere ripartiti tra i Comuni interessati al comparto NQC.

Si comprende bene tale preoccupazione suscitata, peraltro, dall'improvvisa apparizione di progetti molto più importanti di qualsiasi altro abbia mai coinvolto il nostro Comune, sia per dimensioni che per valore e tempistica di realizzazione.

Precisiamo intanto che i due blocchi abitativi che hanno attirato l'attenzione degli interpellanti non conterranno appartamenti a pigione moderata ai sensi della *legge cantonale sull'abitazione* (appartamenti sussidiati) ma piuttosto appartamenti "il cui livello abitativo (spazi, dotazioni, fruibilità) consentano un canone di locazione accessibile a persone e famiglie oggi sempre più in cerca di abitazioni meno onerose rispetto a quelle di più alto standing" (fonte: comunicato stampa Artisa).

Non risulta nemmeno che il blocco destinato alla terza e quarta età siano sussidiati, saranno a gestione privata.

Considerato quanto sopra rispondiamo alle domande poste con l'interpellanza come segue:

Domanda - 1.

L'insediamento di strutture (medicalizzate) per anziani è compatibile con le normative di PR-NQC?

Risposta:

Tra le funzioni ammesse nel comparto si riporta specificamente "Residenza e attività terziarie/amministrative". Sono considerate "terziarie/amministrative" le attività finalizzate alla fornitura di servizi privati. Una struttura privata che gestisce appartamenti destinati alla terza e quarta età fornendo come servizi collaterali assistenza e cure mediche potrebbe essere compatibile. Il Municipio si riserva di approfondire la questione nella procedura di concessione o meno della licenza edilizia, eventualmente con una perizia esterna. Si precisa che la compatibilità e le verifiche di attuazione dei servizi medici o paramedici forniti agli inquilini sono di competenza cantonale. Lo stesso discorso vale per la pista di ghiaccio e lo stand di tiro.

Domanda - 2.

Non ritiene il Municipio il caso di far eseguire uno studio sull'impatto economico/finanziario sul nostro Comune di una eventuale struttura che ospiti (anche) anziani indigenti?

Risposta:

Il Municipio di Porza non ritiene che ci sia una modalità statistica per poter prevedere la presenza futura di anziani indigenti nel Comune. Vent'anni fa il Municipio ha costruito, destinandoli alla cittadinanza anziana di Porza sul mappale 10 (Piazza Soldati), otto appartamenti a pigione sostenibile. Oggi questi stessi appartamenti sono abitati solo da giovani.

Si può ragionevolmente ritenere che il servizio offerto da una struttura privata medicalizzata non avrà come target degli anziani indigenti. In ogni modo sarebbe difficile stimare il numero di persone anziane che prenderanno residenza nel quartiere e che potrebbero diventare col tempo indigenti.

Allo stato attuale i dati sono insufficienti per allestire uno studio che valuti con attendibilità l'impatto economico/finanziario che una tale struttura potrebbe avere, sia esso positivo o negativo.

Domanda - 3

Non ritiene il Municipio di estendere lo studio anche sulle conseguenze che insediamenti di questa portata comporteranno quasi certamente sulle strutture del nostro Comune (costi sociali, costi di investimento per l'adattamento dell'offerta scolastica o intercomunale, ecc.)?

Risposta

Le potenzialità edificatorie del NQC sono conosciute da ormai quasi 10 anni. L'aumento ipotizzato allora degli abitanti per tutto il Comune ammonta ad un massimo di circa 400 abitanti (a fronte dei circa 120 esistenti). Questa cifra è sempre stata vista come una stima raggiungibile in tempi molto lunghi, richiedendo l'edificazione su diverse parcelle di proprietari diversi. La novità di un progetto come quello presentato è appunto l'importanza delle cifre e i tempi di realizzazione: 116 appartamenti di taglio misto (2.5-3.5 locali), 44 appartamenti a misura d'anziano (1.5-2.5 locali) e 56 posti letto medicalizzati privati con assistenza di cura e costruzione da autunno 2017 conclusa per il 2021.

Il costo sociale di una struttura come questa è di difficile stima, ma il Municipio ritiene di poter garantire con la struttura scolastica di Trida spazio ai 25-30 bambini che potrebbero nella migliore delle ipotesi domiciliarsi nel nuovo stabile. E' lecito ritenere che altri progetti di quest'importanza e rapida realizzazione possano in tempi altrettanto brevi essere presentati sulle altre zone del nostro territorio.

La richiesta di uno studio specifico, come richiesto dagli interpellanti, per poter pianificare gli investimenti necessari a sopperire ai bisogni obbligatori delle nostre tre zone residenziali deve senz'altro essere avviato e ciò sulla base delle intenzioni dei proprietari delle parcelle coinvolte.

Riteniamo che le soluzioni debbano essere trovate in un contesto intercomunale: l'importante crescita residenziale nel comparto toccherà, con l'attuale PR_NQC, prevalentemente Porza e Canobbio.

All'Agenzia NQC sono state richieste e sono allo studio delle varianti dell'attuale PR-NQC allo scopo di introdurre contenuti residenziali anche in nuove zone, ora destinate solo ad attività terziario/amministrative. L'Agenzia condurrà delle verifiche di "contenibilità" delle varianti, con studi sul piano della mobilità e delle necessarie infrastrutture pubbliche.

In quel contesto sarà nostra premura insistere che venga inserito l'aspetto dei costi sociali.

Con la presentazione delle varianti sarà invocata una soluzione intercomunale, ad esempio per gli spazi scolastici necessari.

Domanda - 4

Il Municipio è nella condizione di confermare che il modello finanziario NQC potrà essere adattato se necessario a legittima tutela degli interessi del nostro Comune, nel senso di tener conto non soltanto degli introiti fiscali bensì anche delle spese connesse con le destinazioni d'uso dei vari comparti/insediamenti?

Risposta

La chiave di riparto stabilita nel 2007 dal allora Tavolo NQC è il risultato di parametri socio-economici, demografici e fiscali dinamici.

La convenzione siglata è finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di interesse pubblico del comparto PR-NQC. Al punto 2.2 della convenzione si stabilisce la chiave di riparto relativa ai costi delle opere pubbliche.

A Porza è attribuita la quota del 22.5% dei costi.

Questa è il risultato di una ponderazione basata sul "grado di interessenza" studiata dall'allora Tavolo NQC con mandato a Fidirevisa SA e descritta nell'allegato A alla convenzione, il "Programma di realizzazione 2009/2024", che fa parte integrante della Convenzione.

Il grado di interessenza è la somma di valutazioni ponderate basate su:

- quote di edificabilità (SUL),
- quote di edificabilità (SUL) commerciale/artigianale,
- quote di fruizione potenziale (popolazione potenziale e posti di lavoro attuali e futuri) ,
- indicatore della capacità finanziaria.

Questi valori e quote sono stati raccolti per ogni Comune NQC e sono stati ponderati per ottenere il "grado di interessenza" in base alla capacità finanziaria dei comuni (Lugano quota del 53.9%, Canobbio quota di 18.9% e Porza quota del 27.2%). Per questioni politiche e di semplificazione il Tavolo NQC ha stabilito la ripartizione dei costi per Canobbio e Porza per una quota del 22.5% e per Lugano il 55% fino al 2020.

Nel 2021 il gettito fiscale annuale complessivo del comparto verrà ripartito fra i Comuni in base a una nuova chiave di riparto aggiornata, utilizzando un grado di interessenza aggiornato secondo i parametri sopraelencati, nel rispetto dell'Allegato A. La variabilità del "grado di interessenza" poggia principalmente sull'indicatore della capacità finanziaria, essendo gli altri valori (SUL, popolazione e posti di lavoro) meno volatili.

Nello stesso documento Fidirevisa sottolinea l'importanza di questo indicatore, ricavato in un primo tempo dall'indice di forza finanziaria (IFF) determinato ogni 2 anni dal Cantone. Suggestisce che l'IFF possa essere sostituito da un indicatore del *gettito fiscale realmente generato nel comparto*. In questo modo, la quota di partecipazione agli oneri terrebbe conto non solo dello sviluppo socio-economico e demografico del comparto, ma anche del suo impatto fiscale sulle finanze comunali.

Il Municipio ritiene che da inizio 2021 la quota di ripartizione possa senz'altro essere adattata, come del resto già chiesto poco tempo fa dai Comuni di Lugano e Canobbio (per variazione della loro IFF appunto), con Porza che ha respinto la richiesta (essendo una variazione precedente al 2020). Si ritiene che la proposta di Fidirevisa di sostituire IFF con una valutazione del "gettito fiscale reale", debba essere integrata anche con la deduzione dei costi sociali, economici e demografici imputabili al comparto in questione e, ciò a tutela dell'interesse del nostro Comune.

Domanda - 5.

Alla luce del recente Messaggio municipale no. 05/2016 con il quale viene richiesto un importante credito per la prosecuzione delle opere pubbliche nell'ottica di implementare l'urbanizzazione prevista dal PR-NQC, non ritiene il Municipio che sia il caso di saggiamente sospendere il suddetto Messaggio in attesa di ottenere rassicuranti chiarimenti come richiesto dalla presente interpellanza?

Risposta:

Il Municipio ritiene che non sia saggio sospendere il MM.no.05/2016.

Come noto, i messaggi legati al NQC sono discussi in Agenzia e presentati ai Municipi dei tre Comuni per discussione e revisione e rimbalzano tra questi Enti più volte. Anche il messaggio in questione è stato approvato all'unanimità in Municipio e in accordo con gli altri Comuni si è proposto a tutti i Consigli Comunali.

Il credito richiesto, che comporta investimenti a favore e soprattutto per il comparto di Porza, rientra nelle spese di pianificazione stabilite dal Consiglio Comunale all'unanimità nell'aprile 2008 quando, senza opposizioni, è stato accettato il nuovo Piano regolatore intercomunale NQC. La presentazione del MM.05/2016 è già in ritardo di qualche anno sulla tabella di marcia dell'Agenzia, a causa del referendum del Partito Socialista di Lugano al finanziamento del PAL2, che ha impedito la coordinazione di intervento Cantone-NQC.

Respingere il messaggio susciterebbe non pochi problemi di interazione tra il nostro Comune, l'Agenzia e gli altri Comuni NQC -da una parte- ma anche nei confronti dei nostri concittadini e proprietari di parcelle nell'NQC -dall'altra- che si aspettano in tempi brevi la messa in opera delle strutture necessarie e dovute per la implementazione del nuovo Piano regolatore NQC.

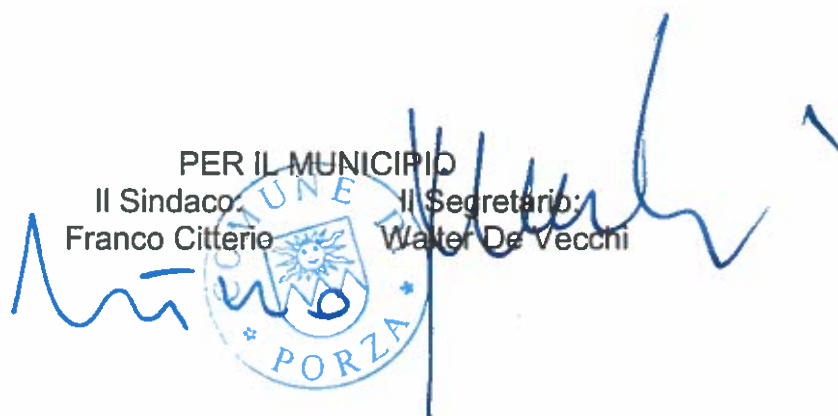
Come detto sopra, si rassicurano gli interpellanti sul fatto che il Municipio è consapevole della problematica legata agli oneri sociali e alle spese infrastrutturali supplementari che potrebbero derivare dalle nuove capacità residenziali. Chiederemo che anche l'Agazia approfondisca questi aspetti e problematiche, soprattutto in vista delle nuove varianti di PR-NQC che sono attualmente al vaglio.

Il preavviso del Municipio alle varianti è stato dato lo scorso dicembre per permettere l'esame dipartimentale. Gli aggiornamenti di PR riguardano la nuova legislazione, correzioni di posizioni che negli anni sono risultate non chiare, l'introduzione di deroghe edificatorie e relative condizioni di concessione. La possibilità che aumentino le zone residenziali (non tutte di nostra pertinenza comunale) nel comparto saranno studiate e prese in considerazione, con riguardo a quanto chiesto dagli interpellanti.

In conclusione, assicuriamo che il Municipio non mancherà di monitorare la situazione e l'evoluzione del Nuovo Quartiere Cornaredo (NQC) e di intervenire con studi puntuali o tramite l'Agazia NQC per tutte le verifiche del caso.

A disposizione per ulteriori chiarimenti e sperando che le risposte abbiamo soddisfatto gli interpellanti, vi ringraziamo per la collaborazione e cordialmente salutiamo.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco: Franco Citterio
Il Segretario: Walter De Vecchi



Documenti citati:

Rapporto di pianificazione:

http://www.cornaredo.ch/pdf/pianoreg/NQC_RAPPORTO_PIANIF_EP1207.pdf

Norme di attuazione NA PR:

http://www.cornaredo.ch/pdf/pianoreg/NQC_NAPR_EP1207.pdf

Allegato A:

http://www.cornaredo.ch/pdf/pianoreg/NQC_Programma_realizzazione_2007.pdf

Convenzione:

http://www.cornaredo.ch/pdf/pianoreg/NQC_Convenzione_2007.pdf