



# CITTA' DI LUGANO

DICASTERO SVILUPPO TERRITORIALE

DIVISIONE PIANIFICAZIONE, AMBIENTE E MOBILITÀ

Via della Posta 8  
6900 Lugano

Tel. 058 / 866.77.11  
Fax. 058 / 866.76.48

Sigla Oggetto		Oggetto					Mappale	
0782		STRADA D'ACCESSO LOCALITÀ RONCO VECCHIO A DAVESCO						
Descrizione								
Relazione tecnica								
Nome Piano						File N°		
Calcolo dei contributi di miglioria sulla base del preventivo dell'opera						01		
Sigla Progettista	Tipo Piano /liv.	Settore	Scala	Variante	Indice e Modifica	Data	Piano N°	
LF	#	*		#	A00	23.11.2020	601	
Nome File				Formato	A4	Disegnato	Luciano Ferrari	

LUCCHINI & CANEPA  
INGEGNERIA SA



VIA LUGANETTO 4 - 6962 LUGANO-VIGANELLO  
TEL. 091 970 27 77 - FAX 091 970 27 74  
info@lucchini-canepa.ch  
www.lucchini-canepa.ch

Ind.	Mod.	Dis.	Data	Correzioni

# SOMMARIO

<b>1.</b>	<b>INTRODUZIONE.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>BASE LEGALE.....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>PREVENTIVO DI SPESA .....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>COMPENSORIO D'IMPOSIZIONE.....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>CRITERI PER IL CALCOLO DEI CONTRIBUTI.....</b>	<b>5</b>
5.1.	ZONE EDIFICABILI E SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) .....	5
5.2.	FATTORE DI CORREZIONE DISTANZA: FD .....	6
5.3.	FATTORE DI CORREZIONE ACCESSO DIRETTO ALLA STRADA: FA.....	7
5.4.	FATTORE DI CORREZIONE ACCESSO ALTERNATIVO: FAA.....	8
<b>6.</b>	<b>CALCOLO DEL CONTRIBUTO .....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>ALLEGATI .....</b>	<b>9</b>
7.1.	ALLEGATO 1 - TABELLA CALCOLO DI DETTAGLIO .....	10

## 1. INTRODUZIONE

Il Comune di Lugano vuole realizzare una nuova strada ubicata sul fondo particellare no. 517.

Per questa costruzione il Municipio è tenuto a prelevare i contributi di miglitoria, conformemente alla rispettiva legge cantonale del 24 aprile 1990. Il contributo di miglitoria rappresenta una partecipazione del privato alle spese per opere o impianti eseguiti dal Comune, che viene imposta ai proprietari che traggono dall'iniziativa dei vantaggi particolari. In fase preliminare il Municipio ha chiesto al nostro studio di ingegneria di valutare la quota relativa ai contributi di miglitoria per ogni singola particella all'interno del comprensorio nel quale è possibile esigere un contributo, pertanto, le valutazioni sono basate sul costo definito all'interno del progetto di massima datato agosto 2015 (plausibilità preventivo  $\pm 20\%$ , secondo norma SIA 103, art. 4.2.31).

Secondo quanto contenuto nella legge, la nuova opera di urbanizzazione è a carattere particolare.

Sulla base della conseguente percentuale, il Consiglio comunale ha approvato la proposta del Municipio di prelevare la quota a carico dei proprietari pari al 90 % della spesa determinante (articoli 6 e 7 Legge sui contributi di miglitoria).

La quota viene ripartita tra i proprietari coinvolti, in funzione del vantaggio particolare, prendendo come parametri principali la superficie del fondo e il suo indice di sfruttamento, con la possibilità di apportare dei fattori di correzione giustificati (articolo 8 Legge sui contributi di miglitoria).

## 2. BASE LEGALE

"Legge sui contributi di miglitoria" del 24 aprile 1990, entrata in vigore il 1° novembre 1990.

**3. PREVENTIVO DI SPESA**

Secondo l'articolo 6 della Legge sui contributi di miglioria, "per il calcolo dei contributi sono determinanti le spese totali d'esecuzione o d'acquisto dell'opera, comprese quelle per i terreni necessari, le indennità, i progetti, la direzione lavori e gli interessi di costruzione".

Al paragrafo 3 dello stesso articolo si legge inoltre che "eventuali sussidi sono da dedurre".

I costi considerati sono i seguenti:

<input type="checkbox"/> Opere da impresario costruttore	: Fr. 109'000.00
<input type="checkbox"/> Opere di pavimentazione	: Fr. 58'000.00
<input type="checkbox"/> Spese tecniche, onorari e DL	: Fr. 38'900.00
<input type="checkbox"/> Misurazioni catastali	: Fr. 5'500.00
<input type="checkbox"/> Esproprio	: Fr. 56'000.00
<input type="checkbox"/> Diversi (imprevisti, spese tecniche ecc.)	: Fr. 25'000.00
<input type="checkbox"/> Spese generali e allestimento prospetto contributi	: Fr. 7'600.00

**Totale spesa determinante (IVA compresa) : Fr. 300'000.00**

**Totale spesa imponibile (90 % x 300'000.00) : Fr. 270'000.00**

Il Municipio decide di prelevare ad oggi l'80% del contributo previsto a preventivo di ogni singolo mappale.

Il conguaglio della spesa a consuntivo verrà inoltrato senza ulteriori pubblicazioni.

**Totale prelievo su preventivo (80 % x 270'000.00) : Fr. 216'000.00**

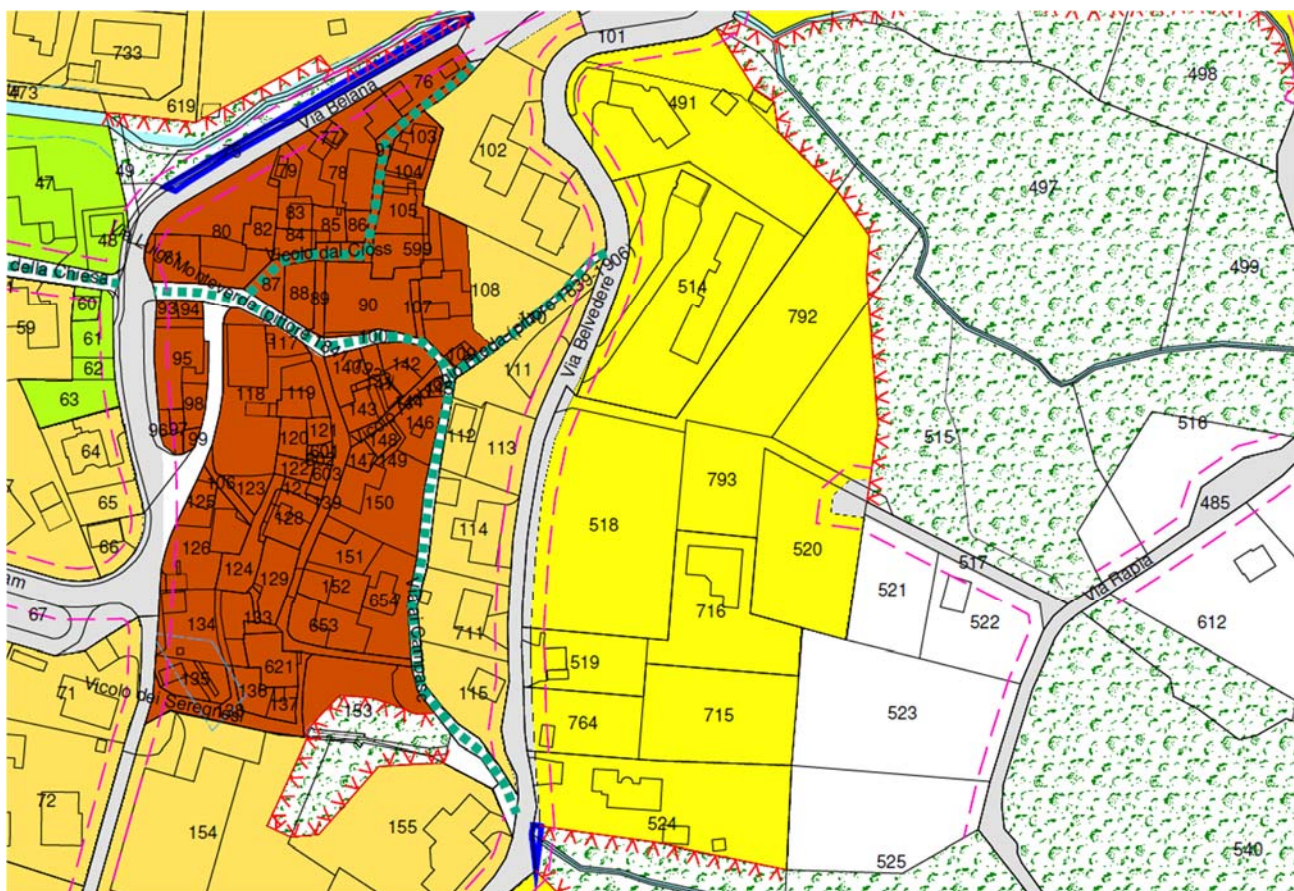
#### 4. COMPENSORIO D'IMPOSIZIONE

Nella planimetria 1:250 (piano no. 0782-602), contenuta nell'incarto, è illustrato il compensorio d'imposizione con le relative particelle interessate incluse ed evidenziate.

Il perimetro d'imposizione è stato ponderato fino al limite ancora percettibile del vantaggio per i proprietari coinvolti.

Tutti i fondi interessati si trovano secondo il Piano Regolatore in zona edificabile residenziale.

Per confronto, riportiamo di seguito l'estratto planimetrico del PR:



## 5. CRITERI PER IL CALCOLO DEI CONTRIBUTI

Per il calcolo dei contributi sono stati adottati i seguenti criteri e fattori:

- Superficie utile lorda (SUL) del mappale interessato;
- Fattori di correzione riguardanti distanza e possibilità di accesso.

Questi elementi (esposti nel dettaglio di seguito) permettono di definire un peso specifico al mappale attraverso il quale verrà stabilita la quota di partecipazione dei rispettivi privati alle spese sostenute dal Comune.

### 5.1. ZONE EDIFICABILI E SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)

Per il calcolo viene considerata unicamente la superficie teorica massima edificabile delle rispettive particelle, siano esse edificate o non edificate, con qualsiasi tipologia di sfruttamento allo stato attuale.

La superficie utile lorda (SUL) è computata tramite il parametro dell'indice di sfruttamento nella rispettiva zona edificabile, ossia:

- I.S. zona residenziale: 0,40
- SUL, Superficie Utile Lorda:

$$SUL = I.S. \times S_{tot}$$

dove:

$$S_{tot} = \text{Superficie edificabile totale del mappale}$$

Dal Registro Fondiario Definitivo sono stati estrapolati i dati riguardanti i proprietari e i valori di superficie atti a stabilire la SUL di ogni singolo mappale.

**5.2. FATTORE DI CORREZIONE DISTANZA:  $f_d$** 

A dipendenza della distanza di percorrenza dall'accesso viene applicato un fattore di correzione per lo spazio percorso e la conseguente utilizzazione della nuova opera.

Al fine di calcolare esattamente la distanza di percorrenza è necessario stabilire la posizione dell'accesso, con i seguenti criteri:

- per i mappali lungo la nuova strada: si considera un accesso ideale confinante a metà del fondo particellare;
- per i mappali confinanti con la piazza di giro: si considera il centro della piazza di giro.
- Correzione distanza  $f_d$

$$f_d = d_p / d_{pmax}$$

dove:

- $d_p$  = distanza di percorrenza calcolata sulla base di quanto precedentemente descritto
- $d_{pmax}$  = distanza di percorrenza massima, pari a 66.00 metri.

**5.3. FATTORE DI CORREZIONE ACCESSO DIRETTO ALLA STRADA:  $f_a$** 

Considera se il mappale è confinante con la nuova strada o se occorre eseguire delle opere supplementari per accedervi.

- Correzione accesso alternativo  $f_a$ :
  - Mappali con accesso diretto alla nuova strada: 1.0
  - Mappali senza accesso diretto alla nuova strada: 0.8



**5.4. FATTORE DI CORREZIONE ACCESSO ALTERNATIVO: faa**

Quale ulteriore fattore di correzione è considerata la possibilità che un mappale dispone di avere uno o più accessi direttamente su una strada pubblica, alternativa a quella oggetto di questo studio.

- Correzione accesso alternativo faa:
  - Mappali con accessi pedonali alternativi esistenti: 0.7
  - Mappali con possibilità di accessi pedonali alternativi: 0.8
  - Mappali senza possibilità di accesso pedonale: 1.0

## 6. CALCOLO DEL CONTRIBUTO

Il calcolo del contributo totale **C tot** è il seguente:

$$C \text{ tot} = ( Si \times \text{peso singolo mappale} ) / \Sigma \text{ peso totale dei mappali}$$

dove:

Si = spesa imponibile (importo totale da prelevare a carico dei contribuenti)  
 $\Sigma$  = sommatoria, somma

$$\text{Peso specifico singolo mappale} = ( SUL \times f_d \times f_a \times f_{aa} )$$

dove:

SUL = superficie per il calcolo x I.S. (SUL totale)  
fd = fattore di correzione distanza  
fa = fattore accesso diretto  
faa = fattore di correzione accesso alternativo da suolo pubblico

## 7. ALLEGATI

1. Tabella calcolo di dettaglio per singolo mappale

Per lo studio progettista:

**Lucchini & Canepa Ingegneria SA**  
**Ing. Alberto Lucchini**

Lugano-Viganello, novembre 2020

**7.1. ALLEGATO 1 - TABELLA CALCOLO DI DETTAGLIO**