



*messaggio municipale no. 25/2016*

## ***Comune di Ascona***



***Credito di fr. 290'000.— per il coordinamento dei lavori e  
per l'avanzamento della revisione del PR del Comune di  
Ascona***



v. rif.  
n. rif. PB/ca  
Risoluzione municipale no. 1529  
Ascona, 31 agosto 2016

**MESSAGGIO no. 25/2016**

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona  
concernente la richiesta di un credito di fr. 290'000.- per il  
coordinamento dei lavori e l'avanzamento della revisione del  
PR del Comune di Ascona

---

Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente Messaggio sottoponiamo al vostro esame la  
richiesta di un credito di fr. 290'000.- per il coordinamento  
dei lavori e l'avanzamento della revisione del PR del Comune  
di Ascona.

**La decisione di approvazione del Piano Regolatore**

Il Comune del Borgo di Ascona ha avviato nel 2002, ovvero  
quasi 15 anni orsono, l'elaborazione del nuovo Piano  
regolatore. Come risulta dal rapporto di pianificazione, scopo  
dell'avviata revisione è quello di consolidare gli indirizzi e  
le scelte fondamentali già ancorate nel precedente PR del  
1987, cercando tuttavia di valorizzare quegli elementi  
pubblici caratteristici del Borgo, quali la riva lago ed in  
particolare Piazza G. Motta. I lavori per la revisione del  
Piano regolatore hanno impegnato il Municipio e la Commissione  
del Piano regolatore per diversi anni. La proposta di  
revisione è poi stata sottoposta a codesto Consiglio Comunale  
con messaggio municipale n. 8 del 18.03.2008. Nella sua seduta  
del 30.01.2012 il Consiglio Comunale ha per finire adottato la  
revisione del Piano regolatore così come proposta dal  
Municipio.

Come previsto dalla legge il Piano Regolatore adottato dal  
Municipio è stato trasmesso nel 2012 al Consiglio di Stato per  
la sua approvazione. Dopo oltre 3 anni, e meglio in data  
17.06.2015, il Consiglio di Stato ha emanato la sua decisione  
con la quale ha annullato il Piano regolatore del 1987 e ha  
approvato il nuovo Piano regolatore. Nella sua decisione il



Consiglio di Stato ha tuttavia decretato tutta una serie di modifiche d'ufficio disponendo il conseguente adattamento del PR. Il Consiglio di Stato ha inoltre ordinato al Comune l'adozione di diverse varianti; ha sospeso l'approvazione di diversi punti del PR in attesa di sviluppi pianificatori, ha mantenuto in vigore alcuni punti del vecchio piano particolareggiato del nucleo imponendo una revisione dello stesso e, per finire, ha respinto un'istanza di dissodamento. La sentenza integrale del Consiglio di Stato è pubblicata sul sito del Comune al quale vi rimandiamo per tutti i dettagli del caso.

Considerata la situazione il Municipio del Borgo di Ascona, dopo attenta valutazione e dopo aver organizzato una serata pubblica nella quale è stata spiegata la decisione del Consiglio di Stato, ha deciso di inoltrare ricorso cautelativo al Tribunale cantonale amministrativo contro la decisione di approvazione del Piano regolatore. Il Municipio ha difatti ritenuto che, con la sua decisione, il Consiglio di Stato non abbia tenuto in alcun modo conto della volontà pianificatoria comunale. Ha quindi censurato la violazione dell'autonomia comunale, l'eccesso/abuso del potere di apprezzamento, l'errata applicazione delle norme, l'erroneo apprezzamento giuridico dei fatti e la violazione del diritto di essere sentito. Il Municipio ha ritenuto doveroso inoltrare questo ricorso anche tenuto conto del fatto che diverse delle modifiche d'ufficio del Consiglio di Stato toccavano un'importante superficie territoriale con conseguenze, anche finanziariamente rilevanti, per molti cittadini.

Come detto, il ricorso è stato inoltrato a titolo cautelativo. Il Municipio, conscio della possibile durata di una procedura ricorsuale e convinto del fatto che per il bene di Ascona sia opportuno ricercare delle soluzioni in tempi ragionevoli, parallelamente al ricorso ha contattato il Dipartimento del territorio al fine di avviare delle trattative con lo scopo di trovare degli accordi per completare la revisione del Piano regolatore in atto.

Da diversi mesi quindi il Municipio e il Dipartimento stanno elaborando congiuntamente delle soluzioni al fine di regolare al più presto la situazione. Nell'ambito di queste trattative, come si dirà del dettaglio in seguito, il Municipio si è impegnato ad elaborare delle varianti di PR. Varianti che ritiene corrette e ragionevoli. Da qui la necessità di richiedere un nuovo credito di investimento per il Piano regolatore.

Ritenute le trattative in corso il Municipio e il Consiglio di Stato hanno richiesto la sospensione della procedura di ricorso. Il Tribunale cantonale amministrativo ha concesso la sospensione fino alla fine del corrente anno. In caso di





fallimento delle trattative la procedura potrà quindi essere riattivata e seguirà di conseguenza il suo corso.

A titolo informativo si rileva che, oltre al ricorso del Comune di Ascona, anche dei cittadini di Ascona hanno inoltrato ricorso contro la decisione del Consiglio di Stato. In particolare sono stati inoltrati 18 ricorsi privati. Ricorsi la cui evasione è pure stata sospesa in attesa delle trattative tra Comune e Cantone.

### **Le trattative con il Cantone**

Come detto il Municipio e il Dipartimento del Territorio si sono incontrati diverse volte al fine di trovare delle soluzioni congiunte e portare a termine, in tempi ragionevoli, la revisione del Piano regolatore.

Cantone e Municipio hanno in particolare discusso in merito alla possibilità di regolare di comune accordo diversi punti senza quindi che le decisioni del Consiglio di Stato, di cui alla summenzionata sentenza, venissero unicamente imposte al Municipio. Le parti hanno trovato una comunione di intenti e stanno entrambe, per quanto di loro competenza, lavorando con un obiettivo comune. Il Municipio è quindi fiducioso nel fatto che in tempi relativamente brevi si possano proporre a cod. Consiglio Comunale delle valide soluzioni pianificatorie che, considerato il lavoro congiunto, verranno approvate senza particolari problemi dal Dipartimento.

L'elaborazione di queste varianti comporta tuttavia dei costi, da qui la presente richiesta di credito.

### **Il credito quadro del 2013 e la necessità di richiesta di un nuovo credito**

Con messaggio municipale 04/2013 il Municipio del Borgo di Ascona ha chiesto al Consiglio Comunale la concessione di un credito quadro di fr. 876'000.- per la sistemazione del territorio. Il Consiglio Comunale ha concesso il credito nella sua seduta del 17 giugno 2013.

Si rileva che nel 2013 il Piano regolare era da poco stato adottato dal Consiglio Comunale ed era al vaglio, ai fini della sua approvazione, del Consiglio di Stato. Nel formulare la sua richiesta di concessione del credito quadro il Municipio partiva quindi dal presupposto che il Piano regolare sarebbe stato approvato in tempi brevi e che quindi il Municipio avrebbe poi dovuto attivarsi unicamente al fine di formalizzare l'approvazione e procedere all'adattamento



formale, e in parte anche di contenuto, imposto dalle norme entrate in vigore dopo l'adozione del PR.

Il credito quadro prevedeva una lunga e dettagliata serie di interventi che il Municipio, a quel tempo, riteneva indispensabile effettuare contestualmente all'adozione del PR. Alcuni degli interventi sono effettivamente stati effettuati, altri sono ancora sospesi. Ad oggi dell'importo di fr. 876'000.- concesso al Municipio sono stati utilizzati fr. 512'418.31. Vi è ancora un importo residuo disponibile di fr. 363'581.69 riservato ad interventi che si renderanno necessari al momento della formalizzazione del PR. Si pensa a titolo di esempio all'inventario degli alberi, al registro degli indici, alla creazione di un catasto in 3D, alla delimitazione dei siti inquinati e così di seguito.

La sentenza del Consiglio di Stato ha tuttavia scombussolato gli equilibri finanziari in quanto, come detto, al Municipio sono stati imposti diversi interventi, tra cui tutta una serie di modifiche d'ufficio, varianti e accertamenti. Durante le trattative con il Dipartimento del territorio il Municipio si è inoltre impegnato ad effettuare delle puntuali varianti di PR. Lavori questi per i quali ad oggi non vi è un credito. Da qui la necessità di sottoporre la richiesta di credito del presente messaggio.

Si rileva che la scelta di chiedere un nuovo credito, e quindi non di aggiornare il credito quadro già esistente, è stata presa tenuto conto del fatto che per i lavori concordati con il Cantone siamo in possesso di un preventivo preciso e ben delimitato. Ne sussegue che la richiesta di un credito puntuale sia più appropriata e permetta a cod. Consiglio Comunale di meglio comprendere quanto il Municipio intende eseguire.

#### **La richiesta di credito**

Il credito di fr. 290'000.- che il Municipio richiede al Consiglio Comunale è destinato al coordinamento dei lavori e all'avanzamento dei lavori del PR.

Il credito è legato a tre moduli che il Municipio ha ritenuto, d'intesa con il Dipartimento, importante e necessario sviluppare. I tre moduli elaborati sono quelli elencati nella tabella sottostante.

<b>Modulo 1</b>	<b>Varianti da eseguire al più presto e determinate dal PALoc:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corsia del bus, nuovo assetto viario ex aerodromo/via Ferrera</li> <li>- Percorso ciclopedonale in zona artigianale Prà di Vizi</li> </ul>
-----------------	--





Modulo 2	<b>Varianti di conclusione/completamento della revisione del PR:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano particolareggiato del nucleo storico</li> <li>- Zona ZDV- Castello del Sole</li> <li>- Zona speciale ex aerodromo ZSA (in seguito decreto di protezione)</li> <li>- Perimetro di rispetto dei beni culturali;</li> <li>- Adeguamento zone a seguito dell'accertamento forestale</li> <li>- Normative costruttive, inclusi i bonus per strutture turistico alberghiere</li> </ul>
Modulo 3	<b>Altri temi pianificatori che necessitano ancora di un importante lavoro di studio (adeguamento formale del PR alla LST, posteggi pubblici, rete percorsi pedonali, zone di pericolo, ecc).</b>

Il Modulo 1, come detto, è legato a due misure che si rendono necessarie nell'ambito del PALoc. Si tratta di misure consolidate nel Programma di agglomerato e che oggi necessitano di modifiche di piano regolatore prima della loro realizzazione. Il Municipio ritiene corretto adattare il PR al fine di poter poi procedere con l'adattamento di queste misure ormai consolidate. Il Cantone da parte sua ha accolto la proposta del Municipio. Le modifiche di PR dovrebbero quindi poter essere effettuate senza intoppi a livello procedurale. Si rileva che l'informazione in merito all'attuazione delle misure PALoc di cui al modulo 1 è stata data e verrà ancora data nell'ambito delle pubblicazioni di legge. Per la loro esecuzione verrà chiesto, se necessario e al momento debito, uno specifico credito.

Il Modulo 2 è senz'altro il più impegnativo ritenuto che nello stesso è prevista l'elaborazione del nuovo piano particolareggiato del nucleo. Uno dei punti più critici della sentenza del Consiglio di Stato, di cui si è detto in precedenza, è proprio legato alle normative previste nel 2012 per la protezione del nucleo. Secondo il Consiglio di Stato le normative previste non permettevano di tutelare il modo sufficientemente efficace il nucleo storico. Nucleo che è pure inserito nell'inventario nazionale ISOS. Il Municipio, convinto del fatto che il nucleo di Ascona costituisca il fiore all'occhiello del Comune e conscio dell'importante valore architettonico e urbanistico del Borgo, ha quindi deciso di procedere con l'elaborazione di un nuovo Piano particolareggiato del nucleo che tenga conto e protegga tutte le sue peculiarità. Il nuovo approccio del Municipio, che per altro tiene conto anche di alcuni spunti che erano a suo tempo stati dati dall'allora Commissione del Piano Regolatore, è quello di procedere ad un'inventarizzazione degli edifici del nucleo in modo da poter prevedere delle norme di protezione puntuali al fine di mantenere l'attuale struttura del nucleo e, laddove necessario, di migliorarla. Si tratta chiaramente



di un lavoro impegnativo che comporta l'intervento di specialisti, tra i quali urbanisti, avvocati ed esperti in beni culturali. Si rileva che del credito complessivo di fr. 290'000.- ben 160'000.- sono riservati per questa operazione. Il Municipio è tuttavia convinto del fatto che questo intervento, per certo oneroso, sia necessario per il nostro Comune al fine di stabilire, una volta per tutte, delle norme chiare a tutela del nostro territorio. Da parte sua il Dipartimento sostiene l'approccio proposto del Comune. Fatto questo senz'altro positivo in vista della futura procedura.

Gli altri punti del modulo 2 sono meno onerosi ma per certo comunque importanti. In modo molto sintetico si specifica quanto segue:

- Zona ZDV-Castello del Sole: in considerazione del fatto che questo comparto si situa sul comprensorio giurisdizionale di Locarno e Ascona, si rende necessario, come imposto dal Consiglio di Stato, di procedere ad un coordinamento delle normative applicabili. Il Comune di Locarno e quello di Ascona stanno procedendo alle necessarie verifiche in maniera coordinata e, chiaramente, Locarno assumerà la parte di costi di sua spettanza. Nel credito vengono quindi chiesti unicamente i costi riferiti ad Ascona. L'elaborazione di questa variante è stata valutata in fr. 15'000.--. Si renderanno tuttavia necessari ulteriori fondi per questioni urbanistiche e piani. Non essendo in grado di quantificare questi ulteriori costi per il momento ci si limita a richiedere l'importo di fr. 15'000.--
- Zona speciale ex aerodromo: come noto, questa zona è di particolare pregio naturalistico non da ultimo per la presenza di orchidee selvatiche particolarmente rare alle nostre latitudini. Il Cantone, congiuntamente alla Confederazione, sta elaborando un decreto di protezione che verrà pubblicato a breve. A seguito di ciò il Comune dovrà adattare le proprie normative e potrà pianificare la restante zona dell'ex aerodromo.
- Perimetro di rispetto dei beni culturali: nella decisione di approvazione il Cantone ha fissato, in parte d'ufficio, il perimetro dei beni culturali con conseguenze per i proprietari di immobili o fondi inseriti in questo perimetro. Il Municipio ha chiesto e ottenuto di poter rivalutare questi perimetri con il Cantone e coinvolgendo le parti interessate. Ciò che si intende effettuare.
- Adeguamento zone a seguito dell'accertamento forestale: nella sentenza del Consiglio di Stato è stato chiesto di procedere all'adeguamento delle zone a seguito dell'avvenuto accertamento forestale. Trattandosi di un lavoro relativamente semplice il Municipio ha deciso di procedere in tal senso.





- Normative costruttive e bonus alberghieri: il Consiglio di Stato non ha approvato alcune normative costruttive ed in particolare non ha approvato i bonus alberghieri, introducendo di nuovo la normativa del PR87. Il Municipio ha chiesto una rivalutazione della situazione e il Cantone ha accettato di entrare nel merito. Occorrerà quindi procedere in tal senso.

Per l'elaborazione del Modulo 1 e per l'elaborazione del Modulo 2, escluse le normative del nucleo e la zona ZDV di cui si è detto in precedenza, è previsto un budget di fr. 95'000.-

Scopo del Modulo 3 infine è quello di completare la revisione del PR dopo la formalizzazione dei precedenti moduli e previo accordi con il Cantone. Ad oggi non è ancora possibile determinare con certezza allo stato attuale i costi che comporterà l'elaborazione di questo modulo. Parte dei costi sono per certo già compresi nel summenzionato credito quadro. Altri costi non sono per conto compresi in quanto non prevedibili. Al fine di evitare superamenti di credito, il Municipio ritiene opportuno destinare fr. 20'000.- dei 290'000.- all'elaborazione di uno studio base volto a determinare gli interventi necessari per la formalizzazione del PR di cui al Modulo 3 non da ultimo per definire in maniera precisa i relativi costi. Al momento in cui si avrà una visione più chiara di quanto necessario, tenuto conto dell'evoluzione dei moduli 1 e 2, nonché degli accordi con il Cantone, il Municipio si rivolgerà quindi nuovamente a cod. Consiglio Comunale per richiedere un nuovo credito o per aggiornare il credito quadro già esistente.

Ritenuto quanto esposto in precedenza si può riassumere come segue la composizione del credito richiesto:

- Modulo 1 + 2	fr. 95'000.-
- PP Nucleo	fr. 160'000.-
- ZDV Castello del Sole	fr. 15'000.-
- Preparazione Modulo 3	fr. 20'000.-
<b>Totale</b>	<b>fr. 290'000.-</b>

### **Il mandato di coordinamento**

Il Municipio, al fine di coordinare al meglio i lavori di completamento/conclusione del PR, ha incaricato uno studio specializzato in pianificazione e meglio la Studi associati SA di Lugano. L'ing. Wagner, co-titolare dello studio e persona direttamente coinvolta dal Municipio, ha quale compito quello di seguire e coordinare tutti gli specialisti che devono intervenire nell'ambito nelle necessarie procedure di PR.





L'allestimento dei moduli e il relativo preventivo è stato allestito dall'ing. Wagner a seguito di un'analisi della situazione e grazie alla collaborazione del pianificatore comunale, arch. Pisoni. Per una migliore comprensione e trasparenza si allega al presente messaggio copia del preventivo allestito dall'ing. Wagner che sta alla base della presente richiesta di credito.

Ci si permette di specificare che le prestazioni dell'ing. Wagner e dei suoi collaboratori, che stanno già operando a nome del Municipio, ammontano a fr. 70'000.-. Importo questo già inserito nella richiesta di credito di fr. 290'000.--.

### **Conclusionione**

Il Municipio del Borgo di Ascona è senz'altro convinto che il territorio di Ascona sia fantastico e sia l'origine del successo di questa meta residenziale e turistica. Il Municipio vuole tutelare il proprio territorio ed in particolare il nucleo storico. Per fare ciò è tuttavia necessario investire nell'ambito della pianificazione al fine di creare delle norme sufficientemente chiare che permettano di proteggere il territorio, ed in particolare il nostro magnifico nucleo storico.

In considerazione di ciò il Municipio, anche tenuto conto delle critiche mosse dal Consiglio di Stato nella sua decisione, ha deciso di reagire cercando di trovare con il Dipartimento delle soluzioni percorribili in tempi brevi. A tal riguardo si rileva che l'elaborazione del Modulo 2 è prevista per fine anno e quindi, salvo imprevisti, ad inizio 2017 ci sarà possibile sottoporre il tutto a cod. Consiglio Comunale.

Certo della bontà del suo agire nell'interesse del Comune di Ascona e al fine di portare a termine l'ormai annosa revisione del Piano regolatore, il Municipio del Borgo di Ascona chiede che venga concesso il credito di fr. 290'000.- per il coordinamento dei lavori e l'avanzamento della revisione del PR.

### **ASPETTI PROCEDURALI E FORMALI**

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della Gestione.

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (art. 75 cpv. 1 LOC).



Quoziente di voto: per l'approvazione del dispositivo di delibera è necessaria la maggioranza assoluta dei membri del Consiglio Comunale, ovvero almeno 18 voti (art. 61 cpv. 1. LOC).

**PROPOSTA DI DECISIONE:**

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti, vi invitiamo a voler

**deliberare:**

1. ~~E' concesso un credito di Fr. 290'000.- per il coordinamento dei lavori e l'avanzamento della revisione del Piano regolatore~~
2. L'importo verrà registrato nella gestione investimenti. L'ammortamento sarà effettuato in conformità agli art. 158 LOC e art. 12 RGfc.
3. Il credito, ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, decade se non verrà utilizzato entro 2 anni dalla crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Dr. med. Luca Pissoglio



La Segretaria:

Avv. Paola Bernasconi

Allegati:

- Preventivo 12.07.2016 Studio Associati





**STUDI ASSOCIATI sa**  
pianificazione territoriale, urbanistica e ambientale

Via Zurigo 19  
CH - 6904 Lugano

tel  
+41 91 910 17 30  
fax  
+41 91 923 99 55

info@sasa.ch  
www.sasa.ch

## **Borgo di Ascona**

### **Piano Regolatore comunale (PR)**

---

**Mandato di coordinamento dei lavori  
per la conclusione della revisione del PR**

**OFFERTA D'ONORARIO**

**12 luglio 2016**

*(aggiornamento, per discussione con il Capodicastero)*

## 1. MANDATO

**Oggetto:** Con decisione del 23 dicembre 2015 (Ris. Mun. no. 1938) il Municipio di Ascona ci ha incaricato di allestire, in accordo con l'arch. Peter Pisoni, una proposta di collaborazione volta a:

- coordinare i lavori di conclusione della revisione del PR
- definire le modalità di aggiornamento del PR

**Committente:** Municipio del Borgo di Ascona

Referente: Capodicastero, Maurizio Checchi

**Mandatario:** Studi Associati SA  
via Zurigo 19  
6900 Lugano

Referente: ing. Stefano Wagner, direzione progetto

Collaboratori: ing. Edy Zarro  
arch. Paolo Della Bruna  
arch. Giovanni Buzzi  
ing. Gianmario Medici

### Documentazione esaminata per l'allestimento dell'offerta

- Piani, rapporti e norme in vigore (PR e PP-Nucleo)
- Decisione di approvazione della revisione del PR del CdS (15 giugno 2015)
- Ricorso da parte del Municipio contro la decisione di approvazione del CdS (19 agosto 2015)
- Altri ricorsi di privati ed enti contro la decisione del CdS (Patriziato)
- MM 04/2013 "Credito quadro 2013-17 per la sistemazione del territorio"
- Programma di agglomerato del Locarnese (PALoc)
- Varie decisioni (2004/2006) del CdS riguardo varianti di Ascona e Locarno per il comparto del Delta della Maggia.



## 2. ANALISI DEL MANDATO

La revisione del Piano regolatore comunale (PR) di Ascona ha subito un iter molto lungo nel tempo e complesso nei contenuti. Durante la procedura di approvazione, durata ben 8 anni, sono inoltre cambiate le condizioni quadro per la pianificazione locale in Ticino, a cominciare dall'entrata in vigore della Legge sullo sviluppo territoriale.

Di fatto, Ascona ha sperimentato quella che è ormai l'esperienza della maggior parte dei comuni del cantone: il passaggio da una procedura statica (la revisione del PR ogni 15-20 anni) a quella di una costante esigenza di aggiornamento delle basi formali che ordinano il territorio a livello locale (quella che in tedesco viene definita una "Rollende Planung").

Il presente documento affronta questa nuova situazione e propone dapprima una riflessione di metodo di lavoro e successivamente un'offerta economica.

Per l'organizzazione dei lavori sono state proposte in gennaio 2016, ai rappresentanti del Municipio alcune riflessioni di fondo (alle quali si fa riferimento) volte a definire:

- Il ruolo di coordinatore, non solo tecnico ma anche procedurale.
- L'istituzione di un "Team di pianificazione" permanente.
- L'esigenza di deleghe operative.

Il presente documento valuta il compito del coordinatore per il periodo 2016, con l'obiettivo di concludere la revisione del PR comunale e di definire le ulteriori esigenze organizzative ed economiche per un'adeguata gestione del territorio comunale negli anni successivi.

L'organizzazione dei lavori proposta è riassunta nello schema successivo.



Per "Team di pianificazione" si intende un gruppo di lavoro interdisciplinare così composto (proposta di formazione permanente, alla quale si potrebbero aggiungere anche altri contributi specialistici):

- Architetto-urbanista
- Ingegnere del traffico
- Specialista ambientale (ecologo)
- Forestale
- Geomatico
- Giurista

Per quel che riguarda invece l'organizzazione dei lavori dal punto di vista dei contenuti, si propone una modularizzazione dei temi da affrontare con la seguente logica:

- Modulo 1: Varianti «indipendenti», già pronte e/o urgenti
- Modulo 2: Varianti urgenti a seguito delle decisioni di approvazione del CdS
- Modulo 3: Altri temi pianificatori, che necessitano di studi di base in vista dell'allestimento delle necessarie varianti

### 3. PRESTAZIONI

#### 3.1 Modulo 1: Varianti da eseguire al più presto

Trattasi nello specifico di due compiti precisi e distinti, anche se entrambi legati alle esigenze determinate dal PALoc:

- Corsia del bus – Variante “Nuovo assetto viario ex-aerodromo / via Ferrera”
- Percorso ciclopedonale - Piano di quartiere zona artigianale con domanda di costruzione dell'ecocentro comunale

##### ***Prestazioni***

Di principio il lavoro comporta unicamente, oltre alla partecipazione a riunioni di vario genere (coordinamento procedurale e tecnico, presentazioni, ecc.), un'analisi critica della documentazione prodotta dagli specialisti (incaricati in sede separata dal Municipio).

##### ***Obiettivo***

Variante pianificatoria adottata e pubblicata entro la fine del 2016.

#### 3.2 Modulo 2: Varianti di conclusione della revisione del PR

Trattasi nello specifico di quelle varianti ordinate dal CdS nell'approvazione della revisione del PR e ritenute prioritarie dal Municipio, i cui contenuti sono relativamente chiari e dovranno soprattutto essere curati dal punto di vista ancora una volta procedurale. Sono:

- PP nucleo storico
- ZDV – Castello al Sole (coordinata con il Comune di Locarno)
- Zona speciale ex-aerodromo ZSA (seguito DP)
- Perimetro di rispetto dei beni culturali (in funzione delle decisioni riguardo ai ricorsi privati)
- Adeguamento zone a seguito accertamento forestale
- Normative costruttive, inclusi bonus per strutture turistico-alberghiere

##### ***Prestazioni***

Definizione dei compiti e dei mandati degli specialisti del Team di Pianificazione. Coordinamento procedurale e tecnico-operativo, con allestimento del documento “Rapporto di pianificazione” (senza la parte dei piani). Partecipazione alle necessarie riunioni.

##### ***Obiettivo***

Varianti pianificatorie licenziate dal Municipio per adozione da parte del Consiglio comunale entro l'autunno del 2016.



### 3.3 Modulo 3: Altri temi pianificatori

Rientrano in questo modulo tutti gli altri temi rilevanti identificati nella procedura di revisione del PR, ma che necessitano ancora di un importante lavoro di studi di base. Sono ad esempio:

- Adeguamento formale del PR alle disposizioni Lst
- Codifica delle zone di protezione della natura (ZPN)
- Posteggi pubblici
- Rete percorsi pedonali
- Spazio di pertinenza delle acque
- Zone di pericolo
- Riva lago con passeggiata

oltre che il tema del Piano di quartiere del comparto ex-Aerodromo (il cui allestimento compete comunque ai proprietari e non al Municipio).

#### ***Prestazioni***

Elaborazione delle basi per i mandati tecnici agli specialisti del Team di pianificazione e accompagnamento del Municipio nelle decisioni formali di assegnazione dei mandati.

#### ***Obiettivo***

Mandati al Team di pianificazione assegnati entro la fine del 2016.

## 4. TEMPISTICA

Per la stima dei tempi necessari allo svolgimento dei lavori sono necessari degli assunti che esulano dalla responsabilità dei tecnici e riguardano in particolare le decisioni politico-istituzionali ed i rischi procedurali (determinate soprattutto dai rimedi giuridici).

Modulo 1 - L'allestimento dell'incarto tecnico della variante "PALoc corsia del bus" e la sua messa in consultazione pubblica potrà essere svolto ancora prima del cambio di legislatura (fine marzo 2016).

Il Messaggio municipale potrà essere licenziato in autunno 2016, adottato dal CC e pubblicato ancora nel corrente anno.

L'allestimento e la pubblicazione del PQ della Zona artigianale potranno essere realizzati entro giugno 2016, con la definitiva entrata in vigore ancora nel 2016.

Modulo 2 - Entro l'autunno 2016 potrà essere allestito l'incarto delle varianti pianificatorie per l'invio all'Autorità cantonale per Esame preliminare (EP), previa decisione sugli incarichi tecnici del Team di Pianificazione da parte del Municipio.

Il Progetto pianificatorio con relativo MM per l'adozione da parte del CC potrà essere licenziato nel 2017.

Modulo 3 - Definizione dei mandati specialistici entro giugno 2016, con quadro finanziario stabilito dal Municipio entro settembre 2016.

Assegnazione dei mandati specialisti durante l'autunno 2016.

## 5. ONORARIO

I costi delle prestazioni sono stimati utilizzando una tariffa giornaliera di Fr. 1'250. stimati in base alle seguenti ipotesi

- Tariffa KBOB cat. A/B sconto ca. 25% 1'250 CHF (IVA e spese escluse)

Lo sconto applicato è conforme o superiore a quanto previsto dalla Risoluzione del Consiglio di Stato n. 1889 del 11 maggio 2004 per l'attribuzione di mandati diretti e comunque inferiore alla tariffa oraria media KBOB 2016 di 162.- CHF.

### MODULO avvio dei lavori

0) **Analisi PR comunale di Ascona**  
Analisi/Riunioni/Offerta: 6 giorni lavorativi **7'500.00 Fr.**

### MODULO 1

1) **Accompagnamento Variante PALoc - corsia del bus**  
Coordinamento/Riunioni: 5 giornate lavorative 6'250.00 Fr.  
2) **Accompagnamento PQ Zona artigianale**  
Coordinamento/Riunioni: 2 giornate lavorative 2'500.00 Fr.  
**Subtotale Modulo 1 8'750.00 Fr.**

### MODULO 2

3) **Accompagnamento dei mandati specialistici**  
Coordinamento/Riunioni: 5 giornate lavorative 6'250.00 Fr.  
4) **Coordinamento procedurale**  
Coordinamento/Riunioni: 10 giornate lavorative 12'500.00 Fr.  
5) **Allestimento proposta pianificatoria**  
Stesura rapporto pianificatorio: 15 giorni lavorativi 18'750.00 Fr.  
**Subtotale Modulo 2 37'500.00 Fr.**

### MODULO 3

6) **Definizione dei mandati specialistici**  
Coordinamento/Riunioni: 5 giornate lavorative 6'250.00 Fr.  
7) **Budget operativo e decisioni municipali**  
Rapporto/Riunioni: 10 giornate lavorative 12'500.00 Fr.  
**Subtotale Modulo 3 18'750.00 Fr.**

**ONORARI 65'000.00 Fr.**

**IVA (8%) + spese (ca. 2%) 6'500.00 Fr.**

**COSTI COMPLESSIVI 71'500.00 Fr.**

Studi Associati SA è in grado di garantire lo svolgimento dei compiti definiti dalla presente offerta e nei tempi ipotizzati tramite un "mandato a corpo" per prestazioni complessive con un **tetto massimo di spesa di 70'000.- CHF**, spese ed IVA incluse.

In questa cifra, come già specificato, non sono comprese prestazioni tecniche di elaborazione dei contenuti delle proposte pianificatorie.

Le prestazioni del primo trimestre 2016, per un importo di 17'212.50 CHF, sono già state fatturate ed incassate.

## 6. LIMITAZIONI DELL'OFFERTA

### 6.1 Prestazioni comprese nell'offerta

- Spese di trasferte all'interno del Cantone.
- Spese di riproduzione della documentazione di lavoro per il Committente (2 copie cartacee).
- Fornitura su supporto informatico degli elaborati (formato DWG, DXF, Word, PDF).

### 6.2 Prestazioni fornite dal Committente

- Riproduzione della documentazione ad uso interno.
- Fornitura della basi pianificatorie necessarie (piani catastali, ecc.) e di estratti del registro fondiario.

### 6.3 Prestazioni non comprese nell'offerta

- Mandati specialistici al Team di pianificazione.
- Allestimento e riproduzione di documentazione supplementare per la consultazione e la divulgazione (fatturazione di eventuali costi effettivi).
- Accompagnamento delle ulteriori fasi procedurali di PR (pubblicazione delle varianti, fase ricorsuale, ecc.).
- Partecipazione a riunioni supplementari oltre a quelle indicate nell'offerta (tariffa 150.- Fr./ora, previa esplicita richiesta del Committente).

## 7. CONDIZIONI DI PAGAMENTO

### Fatturazione:

Acconti trimestrali in base all'andamento dei lavori (fattura con rapporto di lavoro)

### Pagamento:

Entro 30 giorni dall'emissione della fattura.

Per la Studi Associati SA  
ing. Stefano Wagner

Lugano, 12 luglio 2016



**Stima globale di budget 2016**

Sono state anche valutate le esigenze di budget complessivo per il 2016 a partire da offerte chieste ai seguenti specialisti:

- Architetto-urbanista Studio arch. Peter Pisoni
- Specialista beni culturali arch. Giovanni Buzzi (Studi Associati)
- Ingegnere del traffico Studio ing. Francesco Allievi
- Specialista ambientale (ecologo) ing. Pippo Gianoni (Dionea)
- Forestale ing. Pippo Gianoni (Dionea)
- Agricoltura ing. Gianmario Medici (Studi Associati)
- Geomatico ing. Franco Bernasconi (Andreotti)
- Giurista avv. Lorenzo Anastasi

Le prestazioni specialistiche per le varianti ZDV, così come la nuova impostazione del Piano particolareggiato del nucleo che di fatto, considerato il lavoro richiesto, non possono essere considerate della varianti a conclusione della revisione di PR ma delle varianti ex-novo e sono quindi state conteggiate separatamente.

Il budget complessivo 2016 può essere riassunto nel seguente modo (importi arrotondati in CHF, con spese ed IVA incluse).

	<b>Moduli 1+2+(3)</b>	<b>PP-Nucleo</b>	<b>ZDV</b>
Coordinamento	35'000.-	10'000.-	5'000.-
<b>Urbanistica</b>	<b>25'000.-</b>	<b>55'000.-</b>	<b>mandato extra</b>
Beni culturali	-	30'000.-	-
Giurista	10'000.-	15'000.-	-
Traffico/Mobilità	10'000.-	-	-
Natura	-	-	-
Forestale	-	-	-
Agricoltura	-	-	10'000.-
Geomatico	-	-	-
<b>Piani / Rapporti</b>	<b>15'000.-</b>	<b>50'000.-</b>	<b>mandato extra</b>
Prep. Modulo 3	20'000.-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>115'000.-</b>	<b>160'000.-</b>	<b>15'000.-</b>
<b>290'000.- (Spese ed IVA incluse)</b>			

Studi Associati SA	70'000.- CHF
<b>Studio Peter Pisoni</b>	145'000.- CHF
Altri specialisti	75'000.- CHF