Messaggio municipale

No. 079/2018

Risoluzione municipale no. 875/2018

Collina d'Oro,

27 agosto 2018

Concernente la richiesta di un credito di CHF 196'625.00 quale quota di partecipazione per l'acquisizione da parte della Città di Lugano del posteggio ad uso pubblico a servizio del nucleo di Noranco

Gentile Signora Presidente,
gentili Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio Municipale, il Municipio intende sottoporre al Consiglio comunale la richiesta di un credito di CHF 196'625.00 quale quota di partecipazione per l'acquisizione, da parte della città di Lugano, del posteggio pubblico a servizio del nucleo di Noranco. L'opera è prevista dalla pianificazione intercomunale del Pian Scairolo (PR-CIPPS).

PREMESSA

Il comparto di Pambio Noranco è stato inserito nel perimetro della pianificazione intercomunale del Pian Scairolo con la Convenzione del 2004. La pianificazione intercomunale ha trattato anche il tema dei posteggi pubblici a servizio del nucleo di Noranco, oggetto di alcune procedure pianificatorie che nel passato non hanno però ottenuto l'approvazione definitiva. Nell'ambito del PR-CIPPS è stata pertanto proposta una nuova soluzione con l'inserimento di 20 posti auto sul mapp. 387 RFD di Lugano-Pambio Noranco, di proprietà privata, da realizzare nell'ambito di un Piano di quartiere obbligatorio.
Secondo l'art. 31 NAPR-CIPPS, il Piano di quartiere deve prevedere un posteggio sotterraneo, di cui 20 stalli saranno ad uso pubblico per il nucleo di Noranco. La realizzazione e la convenzione d'uso di questi posteggi sarà regolata secondo accordi fra il Comune di Lugano e il proprietario del fondo.

Nel corso del 2014, i proprietari del mapp. 387 RFD hanno manifestato l'intenzione di procedere con la progettazione di una nuova edificazione sul mappale in questione e, conformemente a quanto previsto dal PR-CIPPS in corso di approvazione, sono state avviate delle discussioni e valutazioni per l'elaborazione di un progetto di PQ e relativo posteggio ad uso pubblico. Trovate le intese su ubicazione e modalità di realizzazione, è stata discussa e sottoscritta una Convenzione tra le parti (Municipio di Lugano e Proprietà) per stabilire i rispettivi impegni.

SITUAZIONE DI DIRITTO

Il Consiglio comunale di Collina d'Oro ha adottato il Piano regolatore intercomunale del Pian Scairolo (PR-CIPPS) nella seduta del 21.12.2015. Gli atti sono stati altresì adottati dai Consigli comunali di Lugano e Grancia, rispettivamente il 14.03.2016 e il 03.10.2016. Gli atti sono stati posti in pubblicazione tra il 12.12.2016 e il 26.01.2017. Attualmente la procedura è in attesa dell'approvazione e evasione dei ricorsi da parte del Consiglio di Stato.
Il vincolo di posteggio pubblico in questione, pertanto, non è ancora formalmente approvato, ma contro il vincolo non sono stati inoltrati ricorsi. Il Municipio di Lugano ritiene pertanto che vi siano sufficienti garanzie per procedere con l'anticipazione dell'acquisizione del posteggio rispetto alla procedura pianificatoria. Tale soluzione è ad ogni modo auspicata nell'ambito della Domanda di costruzione dei promotori privati, poiché, conformemente all'art. 63 Lst (blocco edilizio), *non si possono attuare modifiche edilizie o altri interventi contrari alle previsioni del piano*. Il progetto edilizio promosso dai proprietari, allo stato attuale della procedura pianificatoria, per poter avere un seguito (evitare il blocco edilizio) deve rispettare la pianificazione attuale del comparto e non pregiudicare l'attuazione di quanto previsto dalla pianificazione in corso. L'inserimento di un posteggio ad uso pubblico nel progetto permette pertanto di proseguire con la progettazione e, nel caso di ottenimento della relativa licenza edilizia, di edificare in tempi relativamente brevi, senza dipendere dall'approvazione da parte del Consiglio di Stato del PR-CIPPS.

PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE PR-CIPPS

L'opera in questione è prevista nel Programma di realizzazione PR-CIPPS al capitolo 3.2.4 capoverso c.ii. *Posteggi pubblici*. Il Piano del traffico prevedere un totale di 5 posteggi pubblici su tutto il comprensorio della pianificazione intercomunale, dei quali solamente il posteggio a favore del nucleo di Noranco è ancora da realizzare.
Il costo di investimento stimato è di CHF 800'000.– e previsto nella prima fase di realizzazione (PR basic), vale a dire nei primi 10 anni di attuazione del PR-CIPPS.

ii. Posteggi pubblici

I posteggi pubblici previsti sono complementari e di dimensioni limitate. Si tratta di opere – in parte già realizzate – che rientrano integralmente nel PR-CIPPS. E' ipotizzabile il prelievo di contributi di miglioria.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva "La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione" (DT 2007), i costi d'investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

Parametro quantitativo		
Parametro costo esproprio		
Parametro costo investimento	Valutazione globale	Stima Scered
Parametro costo gestione	2.00 % investimento lordo	
Costi di investimento lordi	800'000.00	
Costi di investimento netti	560'000.00	Al netto dell'autofinanziamento
Costi manutenzione annui	16'000.00	Senza deduzione di ev. introiti ricorrenti

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

Figura 1 Estratto Programma di realizzazione PR-CIPPS, 2014

PROPOSTA E CONVENZIONE

Le valutazioni effettuate con i promotori hanno portato ad un compromesso che permettesse di ponderare al meglio sia gli interessi pubblici:
- vicinanza con il nucleo;
- contenimento dei costi;
- realizzazione in tempi brevi;
- inserimento paesaggistico adeguato;
- possibilità di edificazione separata dal progetto privato.

che gli interessi dei proprietari dei fondi:

- separazione fisica del posteggio pubblico dal posteggio privato;
- mantenimento area verde libera nella parte alta del mappale;
- evitare attraversamenti pedonali e separazioni fisiche all'interno della proprietà privata;
- realizzazione in tempi brevi.

È stata pertanto concordata la messa a disposizione di un'area nella parte meridionale del fondo, dove è stata prevista l'edificazione di un posteggio posto su due livelli, uno interrato e uno scoperto. Questa soluzione permette di contenere tempi e costi e, in caso di imprevisti, di procedere comunque ad un'edificazione separata.
Per stabilire le modalità di acquisizione da parte della Città, è stata elaborata una Convenzione sottoscritta dal Municipio e dai promotori privati, la quale prevede prevalentemente che (per maggiori dettagli, si veda la Convenzione allegata al presente Messaggio):

- i Promotori si impegnano a costituire, nell'ambito del frazionamento della particella n. 387 RFD Lugano-Pambio Noranco, un diritto di superficie per sé stante e permanente gratuito, cedibile, destinato alla costruzione del posteggio ad uso pubblico;
- i Promotori si impegnano a realizzare il posteggio ad uso pubblico (10 posti auto coperti e 10 scoperti) contestualmente all'edificazione privata, a mezzo delle imprese ed artigiani da essi incaricati;
- tale impegno dei Promotori vale premesso che il Consiglio comunale di Lugano approvi il Messaggio municipale entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione (27.03.2018) oppure, superato tale termine, entro 3 mesi dalla crescita in giudicato delle licenze edilizie per gli edifici privati e il posteggio ad uso pubblico;
- il Municipio di Lugano si impegna a richiedere al Consiglio comunale lo stanziamento del credito di acquisizione del posteggio ad uso pubblico e l'autorizzazione all'acquisizione gratuita del diritto di superficie citato nelle premesse;
- i costi complessivi da rimborsare ai Promotori, comprensivi dei costi di progettazione, vengono sin d'ora definiti in modo forfetario in CHF 550'000.– (IVA inclusa);
- viene ad ogni modo garantito dal Municipio di Lugano che, in caso di mancata approvazione dei crediti da parte del Legislativo comunale, o di mancata costruzione del posteggio ad uso pubblico per qualsiasi motivo non imputabile ai Promotori, esso risarcirà i Promotori per prestazioni già eseguite, pari a CHF 30'000.– (IVA inclusa), contro cessione dei diritti sul progetto.

COSTI

DIRITTO DI SUPERFICIE PER SÉ STANTE E PERMANENTE

La Convenzione firmata tra le parti stabilisce che il posteggio ad uso pubblico viene ceduto al Comune di Lugano tramite un diritto di superficie per sé stante e permanente iscritto a Registro fondiario. In virtù del trasferimento degli indici edificatori dalle superfici in oggetto, il diritto di superficie viene ceduto gratuitamente al Comune.

Figura 2 Piano di mutazione per formazione diritto di superficie per sé stante e permanente, 27.07.2018

ACQUISIZIONE POSTEGGIO AD USO PUBBLICO

Come indicato negli estratti della Convenzione, il prezzo forfetario di acquisizione è stato stabilito sulla base di un progetto, di un descrittivo tecnico e di un preventivo (+/- 10%).
Il costo totale, IVA compresa, è stato quindi arrotondato e fissato a CHF 550'000.–, vale a dire un costo medio a posteggio di CHF 27'500.–.
Costo comunque vantaggioso per il Comune, se si considera che per la cintura di Lugano il valore medio di compra-vendita di posti auto al coperto, si situa attorno a CHF 35'000.–.

FINANZIAMENTO

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE CIPPS

Come anticipato in precedenza, l'opera è prevista dal PR-CIPPS. Il finanziamento dell'acquisizione è di principio regolato dalla "Convenzione per il coordinamento della realizzazione delle opere pubbliche e la promozione del Pian Scairolo" del 26 ottobre 2015, approvata dai rispettivi Consigli comunali, contestualmente agli atti pianificatori.
Secondo la Convenzione, il finanziamento di tutte le opere previste dal Programma di realizzazione (allegato alla Convenzione CIPPS) è ripartito tra i tre Comuni secondo una chiave di riparto stabilità valutando l'interessenza comunale:

Collina d'Oro	29.5%
Grancia	12.5%
Lugano	58.0%

Secondo questa chiave di riparto, il costo per l'acquisizione del posteggio di Pambio Noranco verrebbe ripartito sui tre Comuni:

Collina d'Oro	162'250	CHF
Grancia	68'750	CHF
Lugano	319'000	CHF
TOTALE	**550'000**	**CHF**

Nell'ambito dei lavori della CIPPS, il Municipio di Grancia ha già comunicato che non ritiene opportuna una sua partecipazione finanziaria alle opere previste dal PR-CIPPS che non ricadono sul proprio territorio giurisdizionale prima che sia approvato dall'autorità cantonale. La Convenzione del 26 ottobre 2015 entrerebbe in vigore, difatti, a partire dalla crescita in giudicato del PR-CIPPS.
In considerazione della volontà politica dei Municipi di Lugano e Collina d'Oro di voler realizzare la pista ciclabile pedemontana (oggetto di un Messaggio Municipale separato) in tempi brevi, quindi senza attendere l'entrata in vigore del PR-CIPPS, i due Esecutivi hanno concordato di anticipare l'onere a carico del Comune di Grancia suddividendolo in parti uguali e applicare la chiave di riparto prevista dalla Convenzione, nonostante che l'85% degli interventi che accompagnano la pista ciclabile pedemontana ricadono sul territorio di Collina d'Oro.
Vista la disponibilità del Municipio di Lugano di farsi promotore della pista ciclabile pedemontana, il Municipio di Collina d'Oro si è detto disponibile a partecipare al finanziamento dell'acquisizione del posteggio pubblico di Pambio Noranco secondo la stessa chiave di riparto applicata per la pista ciclabile:

Collina d'Oro	35.75%	196'625 CHF
Lugano	64.25%	353'375 CHF
TOTALE		**550'000 CHF**

Con l'entrata in vigore del PR-CIPPS, e della relativa Convenzione di realizzazione, il Comune di Grancia sarà tenuto a coprire i costi anticipati dai Comuni di Collina d'Oro e Lugano.

TEMPISTICA

La modalità di realizzazione del posteggio ad uso pubblico in partnership pubblico-privata permette di accorciare fortemente i tempi in quanto la progettazione viene promossa direttamente dai promotori privati, senza dover attendere la concessione del credito da parte dei Consigli comunali. Qualora questo credito dovesse essere concesso, in applicazione della Convenzione, i Promotori saranno tenuti alla realizzazione contestualmente all'edificazione privata.

CONCLUSIONI E PROSIEGUO DELLA PROCEDURA

La modalità di acquisizione del posteggio pubblico con una partnership pubblico-privata permette di contenere i costi di realizzazione (CHF 550'000.– rispetto agli 800'000.– franchi stimati nel programma di realizzazione del PR-CIPPS) e di accorciare i tempi realizzativi a beneficio degli utenti.
Con la concessione del credito di acquisizione, i Promotori privati potranno realizzare il posteggio ad uso pubblico nell'ambito dei lavori di realizzazione delle edificazioni private, ottimizzandone così i costi, i tempi di esecuzione e il disturbo arrecato dal cantiere al quartiere stesso di Pambio Noranco.
La cessione del diritto di superficie per sé stante e permanente a favore del Comune di Lugano, così come la cessione dell'opera, avverranno al momento dell'ottenimento del collaudo della struttura, conformemente a quanto stabilito dalla Convenzione tra le parti.

Qualora, per contro, il Consiglio comunale di Lugano non dovesse concedere il credito, i Promotori non saranno più tenuti a realizzare il posteggio ad uso pubblico congiuntamente all'edificazione privata. In questo caso, nell'ambito della Commissione intercomunale per la pianificazione del Pian Scairolo (CIPPS), sarà necessario rivalutare l'impostazione pianificatoria adottata dai rispettivi Consigli comunali per trovare altre modalità di esecuzione o ubicazioni alternative.

Il presente messaggio è demandato per competenza alle **Commissioni della Gestione e Edilizia**.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il Municipio invita il vostro Consesso a voler

r i s o l v e r e :

1. Al Municipio è concesso un credito di acquisizione di CHF 196'625.00 (IVA inclusa) per il posteggio ad uso pubblico a servizio del nucleo di Pambio Noranco.
2. L'utilizzo del credito è subordinato alla concessione del relativo credito di quota-parte del Comune di Lugano.
3. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
4. La spesa verrà iscritta al capitolo investimenti del Comune e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
5. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.

Con i migliori ossequi.

Per il Municipio

il Sindaco:
Sabrina Pomelli

il Segretario:
Pietro Balerna

COMUNE DI COLLINA D'ORO
MUNICIPIO

Allegati:
. estratti PR-CIPPS e programma di realizzazione (allegato 1)
. convenzione del 27.03.2018 (allegato 2)

COMMISSIONE INTERCOMUNALE PER LA PIANIFICAZIONE DEL PIAN SCAIROLO CIPPS

PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE DEL PIAN SCAIROLO

PIANO DELLE ZONE PLANIMETRIA 1:2500

GRUPPO INTERDISCIPLINARE SCERED

CAPOFILA	STUDIO ING. MAURI T. & BANCI
PIANIFICAZIONE E URBANISTICA	STUDIO ARCH. ORSI E ASSOCIATI - COOP. ARCH. G1
AMBIENTE E PAESAGGIO	DIONEA S.A. - STUDIO ARCH. N. RIGHETTI
INGEGNERIA	STUDIO BACCIARINI E Co.
TRAFFICO	STUDIO ING. FERELLA FALDA
ECONOMIA	CONSAVIS S.A.

SCALA: 1:2500		**DATA: 30 Settembre 2014**
CP: TM	**N° FILE**	**MODIFICHE**
DIS: RB		MOD / DATA / DIS / RESP / No FILE
CONTROLLATO: LO		
DIM: 84.1 x 150.0		

Legenda

NV NUCLEO VECCHIO

RE2-PN RESIDENZIALE PAMBIO NORANCO

RE2-S RESIDENZIALE SCAIROLO

RE3 RESIDENZIALE

RM RESIDENZIALE - MANTENIMENTO

LIMITE MASSIMO DI ESPANSIONE EDIFICAZIONE

AREA EDIFICABILE NON COSTRUIBILE
(con recupero degli indici in zona RM limitrofa)

AL1 ZONA LAVORATIVA

AL2 ZONA LAVORATIVA

AP-EP ATTREZZATURE ED EDIFICI PUBBLICI

AF AREA FORESTALE

AGR ZONA AGRICOLA

A SEDIME AUTOSTRADALE

LIMITE ACCERTATO DELL'AREA FORESTALE
A CONFINE CON LA ZONA EDIFICABILE

AREA EDIFICABILE NON COSTRUIBILE

ZPN ZONA DI PROTEZIONE DELLA NATURA
(non edificabile con recupero degli indici)

RN ZONA DI PROTEZIONE DELLA NATURA
-Riserva Naturale-
(non edificabile con recupero degli indici)

ZONA DI PROTEZIONE DELL'OGGETTO CULTURALE

POSTEGGI

SEDIME DEL TRASPORTO PUBBLICO

CORSO D'ACQUA

RIALI (a cielo aperto)

RIALI (intubati con tracciato indicativo)

PERCORSI PEDONALI

ATTRAVERSAMENTO/PERCORSO PEDONALE (tracciato da definire)

CONFINI COMUNALI

SPAZIO RISERVATO AI CORSI D'ACQUA

LINEA DI ARRETRAMENTO

AREA CON OBBLIGO DI RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE

AREE ESPOSTE A RUMORI

ZONA ESPOSTA A PERICOLO DI ALLUVIONAMENTO (CAM)

ZONA ESPOSTA A PERICOLO DI FLUSSI DETRITICI

PQ1 PIANO DI QUARTIERE "PORTA SUD A"

PQ2 PIANO DI QUARTIERE "PORTA SUD B"

PQ3 PIANO DI QUARTIERE "NORANCO"

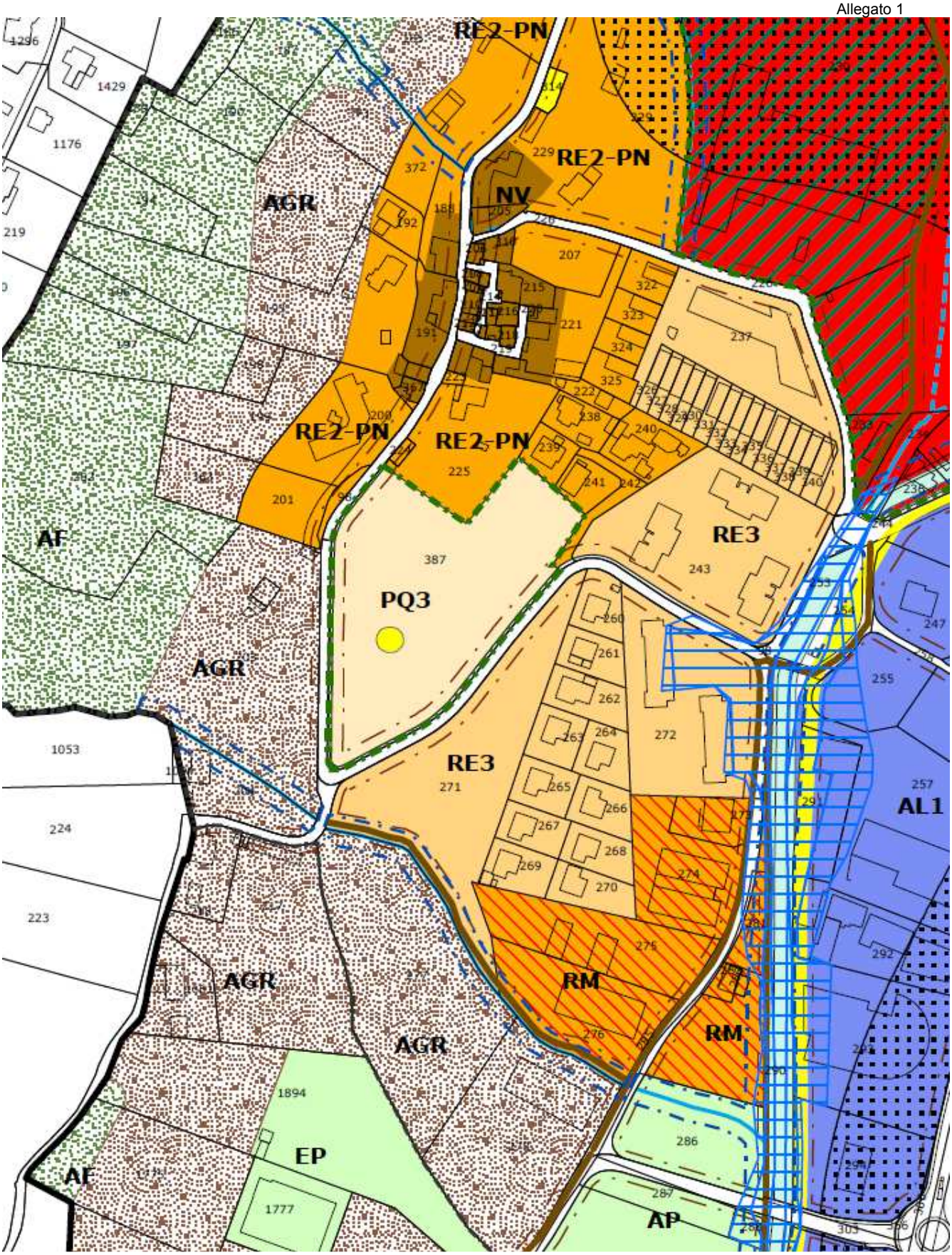
PQ4 PIANO DI QUARTIERE "GARAVEGGIA"

PQ5 PIANO DI QUARTIERE "SCAIROLO"

PQ6 PIANO DI QUARTIERE "CENTRI COMMERCIALI"

PQ7 PIANO DI QUARTIERE "LISCHETTI"

CONFINE PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE


RE2-PN
RE2-PN
NV
AGR
RE2-PN
RE2-PN
AF
RE3
PQ3
AGR
RE3
AL1
AGR
RM
RM
AGR
EP
AF
AP

GREEN KYROLO

COMMISSIONE INTERCOMUNALE PER LA PIANIFICAZIONE DEL PIAN SCAIROLO CIPPS

PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE DEL PIAN SCAIROLO

PIANO DEL TRAFFICO PLANIMETRIA 1:2500

GRUPPO INTERDISCIPLINARE SCERED

CAPOFILA	STUDIO ING. MAURI T. & BANCI
PIANIFICAZIONE E URBANISTICA	STUDIO ARCH. ORSI E ASSOCIATI - COOP. ARCH. G1
AMBIENTE E PAESAGGIO	DIONEA S.A. - STUDIO ARCH. N. RIGHETTI
INGEGNERIA	STUDIO BACCIARINI E Co.
TRAFFICO	STUDIO ING. FERELLA FALDA
ECONOMIA	CONSAVIS S.A.

SCALA: 1:2500		**DATA: 30 Settembre 2014**
CP: TM	**N° FILE**	**MODIFICHE**
DIS: RB		MOD / DATA / DIS / RESP / No FILE
CONTROLLATO: LO		
DIM: 84.1 x 150.0		

Legenda

AUTOSTRADA

STRADA PRINCIPALE

STRADA DI COLLEGAMENTO

STRADA DI RACCOLTA
(tracciato indicativo non vincolante)

STRADA DI SERVIZIO

PERCORSO PEDONALE

ATTRAVERSAMENTO/PERCORSO PEDONALE
(tracciato da definire)

PISTA CICLABILE

SEDIME DEL TRASPORTO PUBBLICO

TRATTO DI STRADA IN GALLERIA

POSTEGGI SCOPERTI (P)

① ESISTENTE
② PROGETTATO
③ ESISTENTE
④ ESISTENTE
⑤ ESISTENTE

LINEA DI ARRETRAMENTO

CORSO D'ACQUA

CONFINI COMUNALI

CONFINE PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE

SEZIONI STRADALI

n° SEZIONE PROGETTO

E1 SEZIONE ESISTENTE

E2 SEZIONE ESISTENTE CON MARCIAPIEDE

E2* SEZIONE ESISTENTE (minimo 6 metri)
CON MARCIAPIEDE

E3 SEZIONE ESISTENTE PPI
(Piano di Pronto Intervento)

E3* SEZIONE ESISTENTE PPI
(Piano di Pronto Intervento)

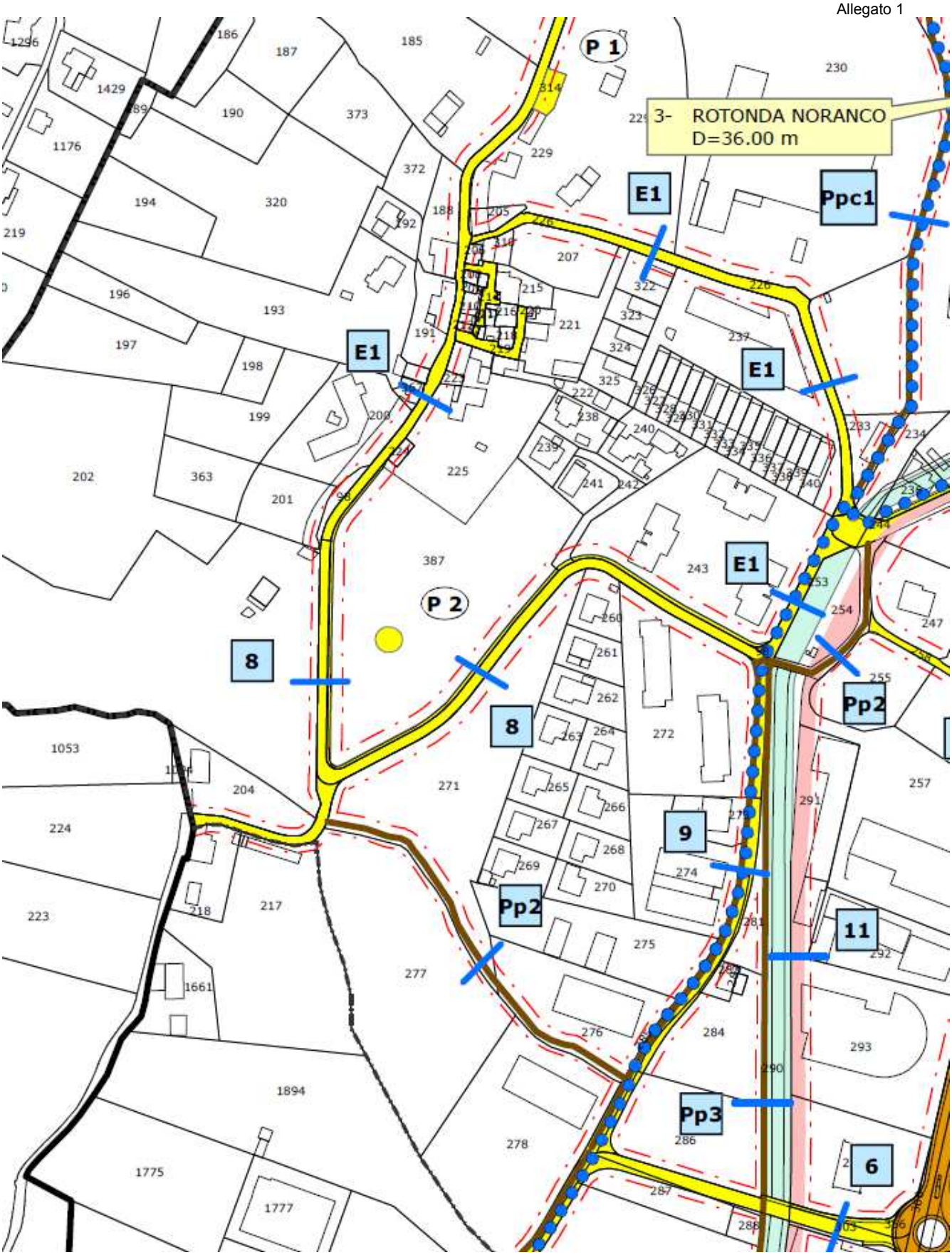
E4 SEZIONE ESISTENTE
(bretella autostradale)

Pp1 SEZIONE PERCORSO PEDONALE ESISTENTE

Pp2 SEZIONE PERCORSO PEDONALE PROGETTO

Pp3 SEZIONE PERCORSO PEDONALE PROGETTO

Ppc1 SEZIONE PERCORSO PEDONALE E CICLABILE PROGETTO


3- ROTONDA NORANCO
D=36.00 m
P 1
P 2
E1
E1
E1
E1
Ppc1
8
8
9
Pp2
Pp2
Pp3
11
6

iv. Strade di quartiere (strade di servizio principali e secondarie)

Si tratta di interventi infrastrutturali (interventi nuovi e sistemazioni) che rientrano nel PR-CIPPS. Non sono previste partecipazioni di terzi (Cantone); é per contro ipotizzabile il prelievo di contributi di miglioria in ragione del 70-100 % (contributi di miglioria per urbanizzazione di interesse particolare) dell'investimento lordo.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva "La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione" (DT 2007), i costi d'investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

Parametro quantitativo	320 ml (nuovi) 2'000 ml (sistemazioni)	
Parametro costo esproprio		Incluso, solo per scorpori
Parametro costo investimento	5'000.00 CHF / ml (nuovi) 2'000.00 CHF / ml (sistemazioni)	
Parametro costo gestione	1 % investimento lordo	Stima Scered
Costi di investimento lordi	5'600'000.00	
Costi di investimento netti	3'440'000.00	Contributi miglioria/Sussidi TI
Costi manutenzione annui	56'000.00	

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

c. Posteggi

i. Park + Ride

Gli interventi previsti al P+R esulano dal PR-CIPPS. Essi andranno gestiti nell'ambito del PTL da parte dell'Autorità superiore (Cantone).

ii. Posteggi pubblici

I posteggi pubblici previsti sono complementari e di dimensioni limitate. Si tratta di opere – in parte già realizzate – che rientrano integralmente nel PR-CIPPS. E' ipotizzabile il prelievo di contributi di miglioria.

Sulla base dei parametri stabiliti nella direttiva "La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione" (DT 2007), i costi d'investimento e ricorrenti sono valutati come segue:

Parametro quantitativo		
Parametro costo esproprio		
Parametro costo investimento	Valutazione globale	Stima Scered
Parametro costo gestione	2.00 % investimento lordo	
Costi di investimento lordi	800'000.00	
Costi di investimento netti	560'000.00	Al netto dell'autofinanziamento
Costi manutenzione annui	16'000.00	Senza deduzione di ev. introiti ricorrenti

Nei costi di manutenzione annui non sono compresi gli oneri finanziari (ammortamento, interessi passivi).

Per il calcolo degli oneri d'ammortamento si è per semplicità operato ipotizzando un ammortamento lineare degli investimenti di ciascun orizzonte temporale su un periodo di 10 anni (1/10 ogni anno). In questa ipotesi, l'ammortamento degli oneri attribuiti a ciascun orizzonte temporale viene posto a carico del rispettivo periodo (decennale).

PR basic	Investimento lordo	Investimento netto	Oneri di gestione CIPPS	Oneri finanziari CIPPS	Oneri ammortamento CIPPS	Totale oneri ricorrenti annui CIPPS
Aree private						
Parco verde (PQ7 Lischetti)	450'000	450'000	9'000	13'500	45'000	**67'500**
Aree pubbliche (AP-EP)						
AP 2	650'000	650'000	13'000	19'500	65'000	**97'500**
EP 2	7'600'000	7'600'000	…	228'000	760'000	**988'000**
Aree pubbliche (paesaggio e natura)						
ZPP / Parco agricolo	1'250'000	1'000'000	25'000	30'000	100'000	**155'000**
ZPN	550'000	440'000	11'000	13'200	44'000	**68'200**
Infrastrutture di mobilità e trasporto						
TP offerta su gomma	…	…	…	…	…	**Non considerati**
Strada di raccolta (tappa 1)	…	…	…	…	…	**V. PR max**
Strade di servizio	2'000'000	1'400'000	20'000	42'000	140'000	**202'000**
Percorso ciclopedonale regionale e strada di servizio	4'930'000	3'630'000	50'000	108'900	363'000	**521'900**
Mobilità lenta	530'000	450'000	10'600	13'500	45'000	**69'100**
Posteggi pubblici	800'000	560'000	16'000	16'800	56'000	**88'800**
Totale PR basic	**18'760'000**	**16'180'000**	**154'600**	**485'400**	**1'618'000**	**2'258'000**

Tabella 3: Investimenti lordi e netti e oneri ricorrenti per opera, pacchetto "PR basic"

CONVENZIONE

Fra

i Signori
Stefano Giovanni LURATI, nato il 22 maggio 1961, da Lugano in Lugano-Pambio Noranco
Dominique Isabelle KAELIN-LURATI, nata Lurati il 25 ottobre 1963, da Einsiedeln, Friborgo e Lugano in Villars-sur-Glâne
(in seguito detti anche Signori Lurati)

per una parte;

la **Gesfim SA**, Lugano
rappresentata al presente atto dall'amministratore unico, con firma individuale, Signor Claudio Vanoni, nato il 21 giugno 1947, da Lugano in Collina d'Oro

per un'altra parte;

il **Comune di Lugano**, rappresentato dal Municipio
(in seguito detto anche Comune)

per un'altra parte ancora;

premesso

che i Signori Lurati sono proprietari in comunione ereditaria del seguente bene immobile sito in territorio del Comune di Lugano-Pambio Noranco, così descritto a Registro fondiario definitivo (RFD):
Particella n. 387 (trecentoottantasette)
Ubicazione: Noranco

A	EDIFICIO	mq.	2
NE	SUPERFICIE NON EDIFICATA	mq.	8755
	- RIVESTIMENTO DURO		
	- HUMUS		
totale		mq.	8757

che in corrispondenza di tale particella il Piano regolatore intercomunale del Pian Scairolo (CIPPS) in fase di approvazione prevede in particolare
- la realizzazione di un posteggio di cui 20 stalli ad uso pubblico (in seguito posteggio ad uso pubblico), come all'art. 31 NAPR-CIPPS, la cui costruzione e relative condizioni d'uso saranno regolate secondo accordi fra il Comune e il proprietario del fondo
- la formazione di un marciapiede lungo i confini della particella

e meglio come risulta dall'estratto del piano del traffico allegato alla presente convenzione quale Inserto A

che con decisione del 25 (venticinque) maggio 2016 (duemilasedici) il Municipio della Città di Lugano ha rilasciato la licenza edilizia di piano di quartiere per l'edificazione di 4 edifici abitativi alla citata particella, che contempla in particolare pure la realizzazione del posteggio ad uso pubblico

che i Signori Lurati intendono procedere al frazionamento della particella n. 387 RFD Lugano-Pambio Noranco, e meglio come al progetto di piano di mutazione allegato alla presente convenzione quale Inserto B, e concedere alla Gesfim SA, Lugano, un diritto di compera sulla nuova particella n. 387 RFD Lugano-Pambio Noranco scaturente da detto frazionamento

che i Signori Lurati e la Gesfim SA (in seguito Promotori) intendono inoltrare le domande di costruzione per l'edificazione delle due nuove particelle in conformità alla licenza edilizia di piano di quartiere sopra menzionata

che, ai fini di un opportuno coordinamento nella realizzazione delle opere di rispettiva pertinenza e di una ideale ottimizzazione dei costi, e onde garantire al comparto interessato di Pambio-Noranco la tempestiva disponibilità del posteggio ad uso pubblico, le parti convengono che è necessario procedere alla realizzazione di detto posteggio contestualmente alla realizzazione degli edifici privati, e i Promotori sono disponibili ad anticiparne la costruzione e i relativi costi

che le parti ritengono quale miglior opzione a tal fine la concessione da parte dei Promotori di un diritto di superficie per sé stante e permanente al Comune di Lugano, ritenuto che gli indici della superficie gravata da detto diritto rimarranno di pertinenza dei fondi dei Promotori

si stipula e conviene quanto segue.

1.
Le parti si impegnano reciprocamente a collaborare ai fini della realizzazione del posteggio ad uso pubblico citato nelle premesse, secondo le condizioni stabilite nei punti che seguono.

2.
2.1 A tal fine i Promotori si impegnano a
- costituire, nell'ambito del frazionamento della particella n. 387 RFD Lugano-Pambio Noranco, un diritto di superficie per sé stante e permanente, cedibile, destinato alla costruzione del posteggio ad uso pubblico, e meglio come al progetto di piano di mutazione allegato alla presente convenzione quale Inserto C
- conferire l'incarico ai progettisti incaricati dai Signori Lurati per l'elaborazione del progetto definitivo e la procedura di autorizzazione secondo i Regolamenti SIA 102 e 103 (edizione italiana 2002) e 108 (edizione italiana 2001), secondo il progetto di massima allegato alla presente convenzione quale Inserto D, e il descrittivo tecnico CCC allegato alla presente convenzione quale Inserto E
- inoltrare la relativa domanda di costruzione contestualmente alla presentazione delle domande di costruzione per l'edificazione degli edifici privati.

2.2 Per l'elaborazione del progetto definitivo i progettisti incaricati dovranno collaborare con i competenti servizi tecnici del Comune, attenendosi, per quanto compatibile con la licenza di piano di quartiere già rilasciata e con il progetto di massima sopra citato, alle relative istruzioni.

2.3 Il Comune di Lugano si impegna a
- rimborsare ai Promotori i costi per le prestazioni dei progettisti di cui all'Inserto E (inclusi nel prezzo forfetario di acquisizione), per un importo totale di CHF 30'000.-- (IVA inclusa), dopo l'avvenuta approvazione del credito di acquisizione del posteggio ad uso pubblico da parte del Consiglio comunale, come al seguente p.to 3, ovvero al momento della cessione del diritto di superficie.
  Tale impegno viene ad ogni modo sin d'ora garantito dal Municipio nell'ambito delle deleghe di competenze decisionali di cui dispone secondo il vigente Regolamento comunale, nel senso che, in caso di mancata approvazione del credito da parte del Legislativo comunale, o di mancata costruzione del posteggio ad uso pubblico per qualsiasi motivo non imputabile ai Promotori (sono, in particolare, motivi imputabili ai Promotori il mancato ottenimento delle licenza edilizie per gli edifici privati, del finanziamento per la costruzione, ecc.), esso risarcirà i Promotori per le prestazioni eseguite, pari a CHF 30'000.-- (IVA inclusa), contro cessione dei diritti sul progetto.

2.4 I costi per la costituzione del diritto di superficie e per le prestazioni eseguite fino a tutt'oggi dai progettisti per il posteggio ad uso pubblico saranno risp. rimangono a carico dei Promotori.

3.
Il Municipio si impegna a richiedere al Consiglio comunale lo stanziamento del credito di acquisizione del posteggio ad uso pubblico e l'autorizzazione all'acquisizione gratuita del diritto di superficie citato nelle premesse.

I costi complessivi da rimborsare ai Promotori, comprensivi dei costi di progettazione di cui all'Inserto E e al precedente p.to 2.3, vengono sin d'ora definiti in modo forfetario in CHF 550'000.-- (IVA inclusa), calcolati secondo il descrittivo tecnico CCC (Inserto E).

4.
Qualora il Consiglio comunale approverà il Messaggio municipale, in termini tali da consentire l'avvio dei lavori di costruzione in modo temporalmente coordinato con l'edificazione privata, e premesso l'avvenuto rilascio e crescita in giudicato delle licenze edilizie per le edificazioni private e del posteggio ad uso pubblico, i Promotori si impegnano a realizzare il posteggio ad uso pubblico, in conformità agli atti citati, contestualmente all'edificazione privata, a mezzo delle imprese ed artigiani da essi incaricati.
Tale impegno dei Promotori vale premesso che il Consiglio comunale approvi il Messaggio municipale entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione oppure, superato tale termine, entro 3 mesi dalla crescita in giudicato delle licenze edilizie per gli edifici privati e il posteggio ad uso pubblico.

Nel caso in cui una delle condizioni testé citate non dovesse essere realizzata, la presente convenzione si riterrà decaduta e annullata, riservato quanto stabilito al precedente p.to 2.3.

5.
Nell'ambito della costruzione del posteggio ad uso pubblico i progettisti incaricati dovranno collaborare con i competenti servizi tecnici del Comune, attenendosi, per quanto compatibile con il progetto definitivo approvato con la licenza edilizia, alle relative istruzioni.

In tale ambito i servizi tecnici del Comune avranno in particolare facoltà di accedere al cantiere e agli atti di progetto.

6.
Ad avvenuta realizzazione del posteggio ad uso pubblico, e dopo il relativo collaudo, i Promotori cederanno al Comune il diritto di superficie, contro il solo rimborso dei costi di progettazione e costruzione, definiti come al precedente p.to 3 seconda frase.

Contestualmente i Promotori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune i sedimi per la realizzazione dei marciapiedi citati nelle premesse, ritenuto che
- ai medesimi verrà riconosciuta la facoltà di considerare dette superfici per il calcolo degli indici di sfruttamento, di occupazione, dell'area verde e simili, conformemente all'art. 38 cpv. 2, § LE
- nella procedura di prelievo dei contributi di miglioria per la formazione dei marciapiedi, come pure per la realizzazione del posteggio ad uso pubblico, contributi che graveranno comunque anche le particelle oggetto del piano di quartiere, si terrà equamente conto, e per quanto possibile nell'ambito della relativa procedura, delle prestazioni fornite dai Promotori come alla presente convenzione.

L'allestimento di tutti gli atti e le relative spese necessari per le citate mutazioni e la loro iscrizione a Registro fondiario competono ai Promotori.

7.

Dopo l'avvenuta consegna dell'opera, la gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria del posteggio ad uso pubblico, così come definito nel progetto di massima di cui all'Inserto D, saranno a carico del Comune, che assumerà integralmente i relativi costi, come pure i costi di esercizio.

Il posteggio ad uso pubblico sarà regolamentato, di principio, come zona blu o a pagamento.
Resta riservata al Comune la facoltà di assegnare i posti auto in abbonamento, nel qual caso almeno 5 dovranno rimanere ad uso pubblico, a disposizione anche degli ospiti degli edifici privati.

8.
Le parti si impegnano a regolare successivamente di comune intesa, con atti separati, le questioni operative, in funzione degli sviluppi delle procedure, della progettazione e della costruzione.

9.
La presente convenzione entra in vigore con la sottoscrizione delle parti alla medesima.

Restano riservate le decisioni di competenza del Consiglio comunale, come ai punti che precedono.

10.
La presente convenzione viene sottoscritta in 3 esemplari, una per ciascuna parte.

11.
I costi per la presente convenzione sono a carico dei Promotori.

PER LA PROPRIETÀ
Lugano, 20.2.2018

....
Stefano Giovanni LURATI Dominique Isabelle KAELIN-LURATI

Gesfim SA

.....
(Claudio Vanoni, AU)

PER IL MUNICIPIO DI LUGANO
Lugano, 27/3/2018 | RM 01/03/2018

Il Sindaco: Il Segretario:

Avv. M. Borradori R. Bregy

MISURAZIONE CATASTALE

PIANO DI MUTAZIONE

Genere della mutazione

FRAZIONAMENTO

Iscrizione: Registro Fondiario Definitivo

Validità per l'iscrizione a Reg. Fond.: 30 giorni dalla data

Comune

LUGANO Sezione Pambio-Noranco

Mut. Nr. 609

Nome Locale: Noranco

Incarto nr. 2017.0498 DC

Piano originale: 6

Breganzona,

Scala: 1:500

Il geometra revisore:

Cristiano Bernasconi

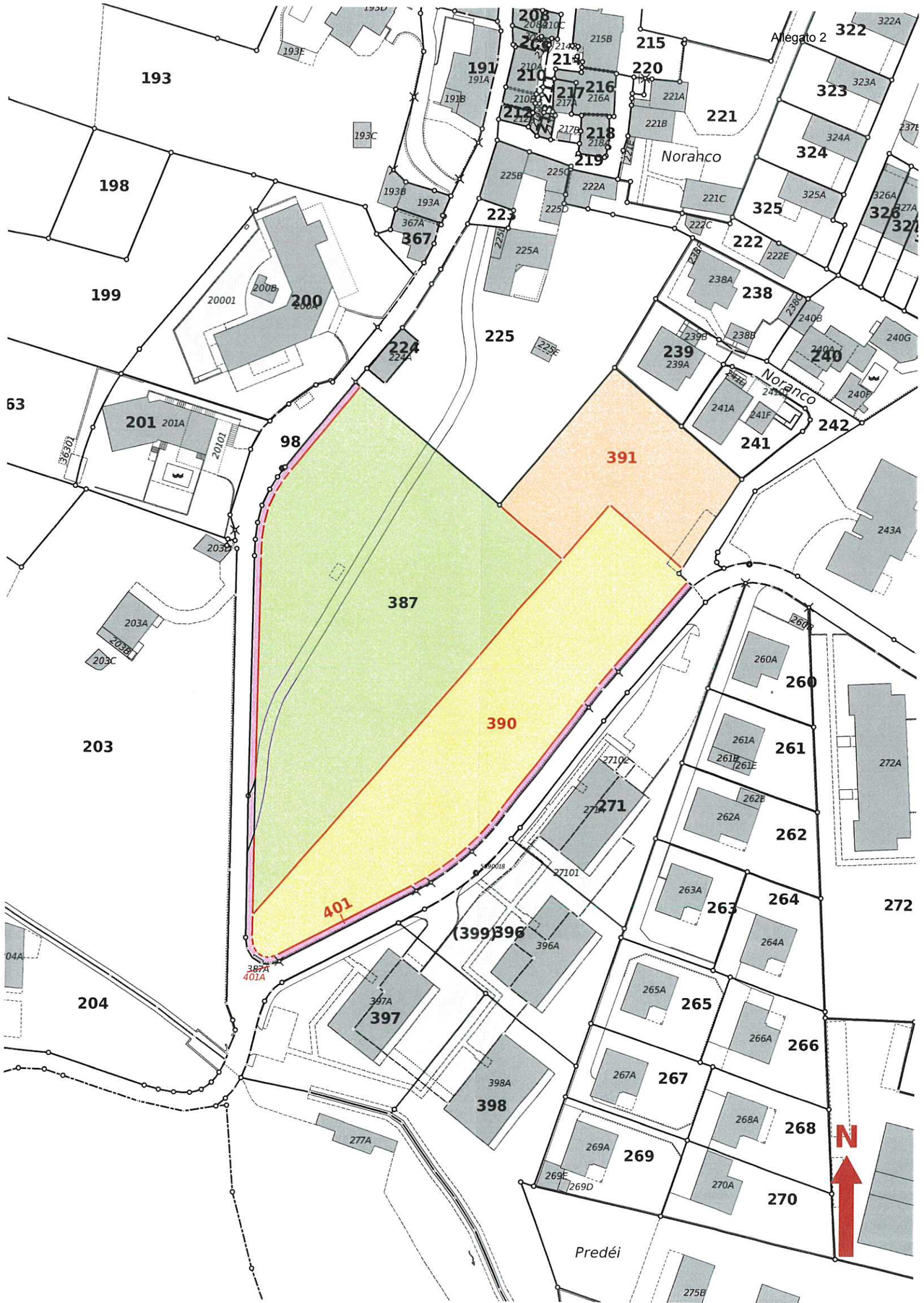
Ing. dipl. ETH / geom. R.F.

Aggiornato

OSSERVAZIONI

Menzione a registro fondiario
"Mutazione di progetto con demarcazione differita"
(art. 126 ORF)

STATO PRIMITIVO				Superficie ceduta		NUOVO STATO					
Fondo		Superficie	Proprietario			Fondo		Superficie	Colture	Proprietario	
No.	Sub.	mq		-	+	No.	Sub.	mq			
387	A	2	Comunione ereditaria:	2		387	~~A~~	0	scompare	Comunione ereditaria:	
		49	KAELIN Dominique, 25.10.1963	5-44				0	scompare	KAELIN Dominique, 25.10.1963	
		250	LURATI Stefano, 22.05.1961	18				232	altra strada	LURATI Stefano, 22.05.1961	
		8457		2896-1214-385				3962	prato		
		8758						4194			
						387	A	2896	prato	Comunione ereditaria:	
								5	sup. riv duro	KAELIN Dominique, 25.10.1963	
								2901		LURATI Stefano, 22.05.1961	
						387	A	1214	prato	Proprietà coattiva:	
								44	sup. riv duro	Fondo nr. 387 -1/2	
								1258		Fondo nr. 390 -1/2	
						387	A	2	edificio	Comunione ereditaria:	
								385	prato	KAELIN Dominique, 25.10.1963	
								18	altra strada	LURATI Stefano, 22.05.1961	
								405			
		8758	totale stato primitivo					8758	totale nuovo stato		



MISURAZIONE CATASTALE

PIANO DI MUTAZIONE

Genere della mutazione

CREAZIONE DIRITTI PER SE STANTE E PERMANENTE

Iscrizione: Registro Fondiario Definitivo

Validità per l'iscrizione a Reg. Fond.: 30 giorni dalla data

Comune

LUGANO Sezione Pambio-Noranco

Mut. Nr. 610

Nome Locale: Noranco

Incarto nr. 2017.0498 DC

Piano originale: 6

Breganzona,

Scala: 1:500

Il geometra revisore:

Cristiano Bernasconi
Ing. dipl. ETH / geom. R.F.

Aggiornato

OSSERVAZIONI

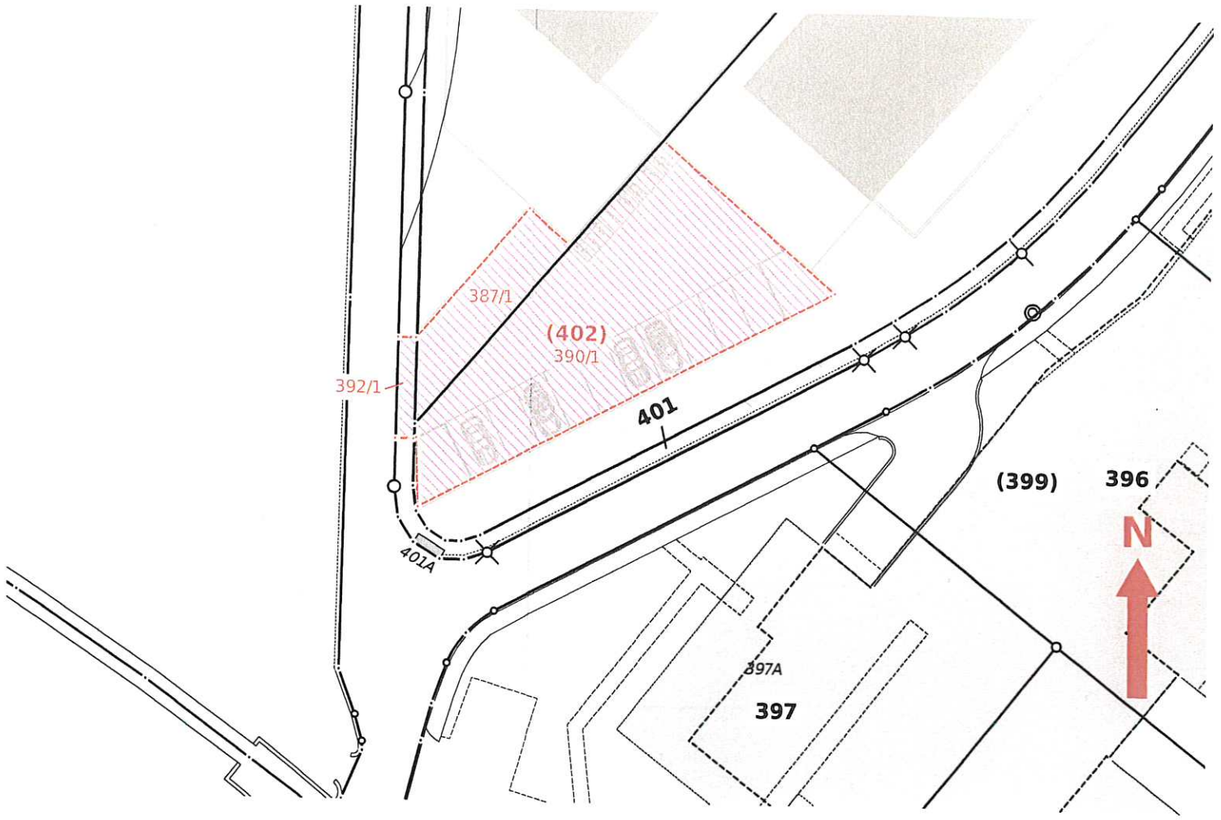
Menzione a registro fondiario
"Mutazione di progetto con demarcazione differita"
(art. 126 ORF)

SUBORDINATA ALLA MUTAZIONE 609

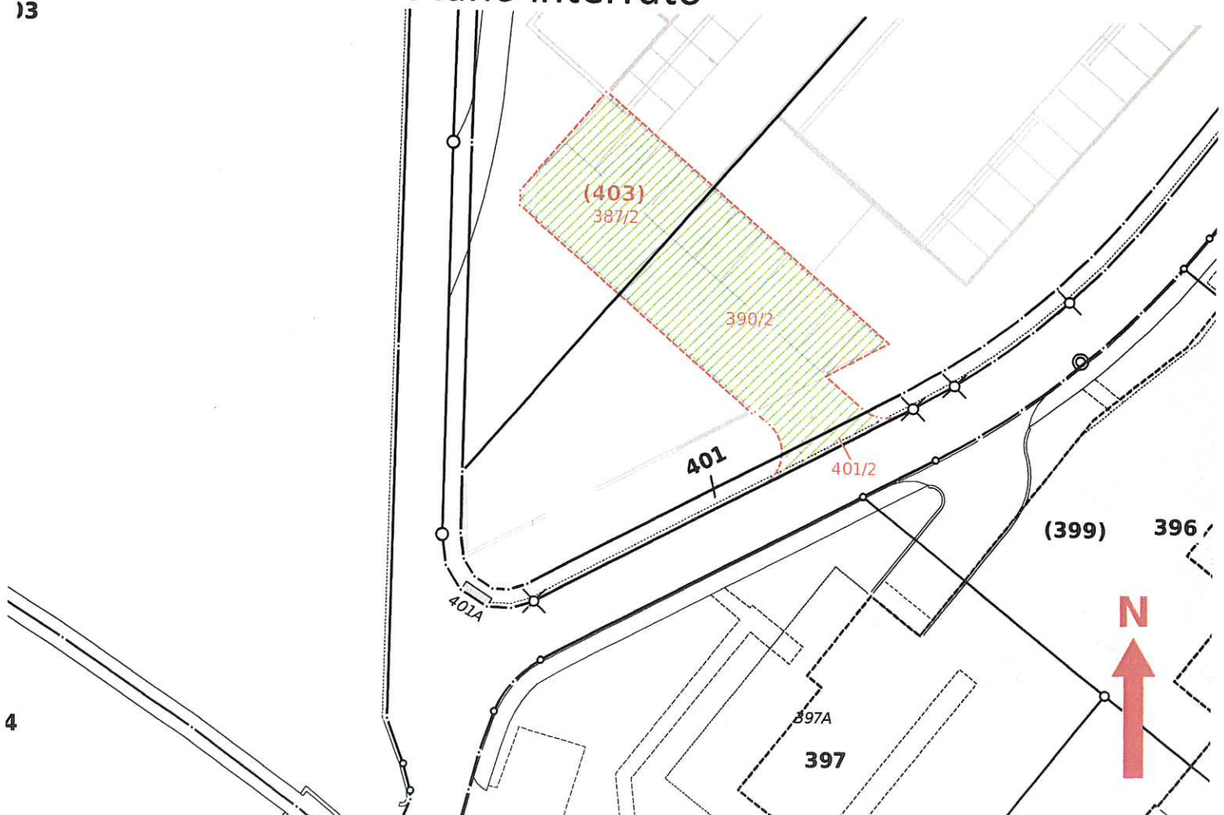
STATO PRIMITIVO				Superficie ceduta		NUOVO STATO				
Fondo		Superficie	Proprietario			Fondo		Superficie	Colture	Proprietario
No.	Sub.	mq		-	+	No.	Sub.	mq		
387		232	Comunione ereditaria:			387		232	altra strada	Comunione ereditaria:
		3962	KAELIN Dominique, 25.10.1963					3962	prato	KAELIN Dominique, 25.10.1963
		4194	LURATI Giovanni, 22.05.1961					4194		LURATI Stefano, 22.05.1961
390		2896	Comunione ereditaria:			390		2896	prato	Comunione ereditaria:
		5	KAELIN Dominique, 25.10.1963					5	sup. riv duro	KAELIN Dominique, 25.10.1963
		2901	LURATI Giovanni, 22.05.1961					2901		LURATI Stefano, 22.05.1961
401	A	2	Comunione ereditaria:			401	A	2	edificio	Comunione ereditaria:
		385	KAELIN Dominique, 25.10.1963					385	prato	KAELIN Dominique, 25.10.1963
		18	LURATI Giovanni, 22.05.1961					18	altra strada	LURATI Stefano, 22.05.1961
		405						405		
						402DS		491		Comunione ereditaria:
						Diritto per se stante e permanente di superficie (primo grado)				KAELIN Dominique, 25.10.1963 LURATI Stefano, 22.05.1961
						(387/1) posteggi mq. 86 al piano terreno, gravante la part. 387 (390/1) posteggi mq. 405 al piano terreno, gravante la part. 390 (401/1) posteggi mq. 12 al piano terreno, gravante la part. 401				
						403DS		372		Comunione ereditaria:
						Diritto per se stante e permanente di superficie (secondo grado)				KAELIN Dominique, 25.10.1963 LURATI Stefano, 22.05.1961
						(387/2) posteggi mq. 136 al piano interrato, gravante la part. 387 (390/2) posteggi mq. 236 al piano interrato, gravante la part. 390 (401/2) posteggi mq. 14 al piano interrato, gravante la part. 401				
		3306	*totale stato primitivo*					*3306*	*totale nuovo stato*	

Allegato 2

Piano terreno



Piano interrato



ORSI & ASSOCIATI Architetti e Urbanisti dipl. ETH SIA OTIA FSU
Via Mirasole 1 - CH - 6500 Bellinzona - Tel. 091 825 60 29 - Fax 091 825 39 53
info@orsi-arch.ch - www.orsi-arch.ch

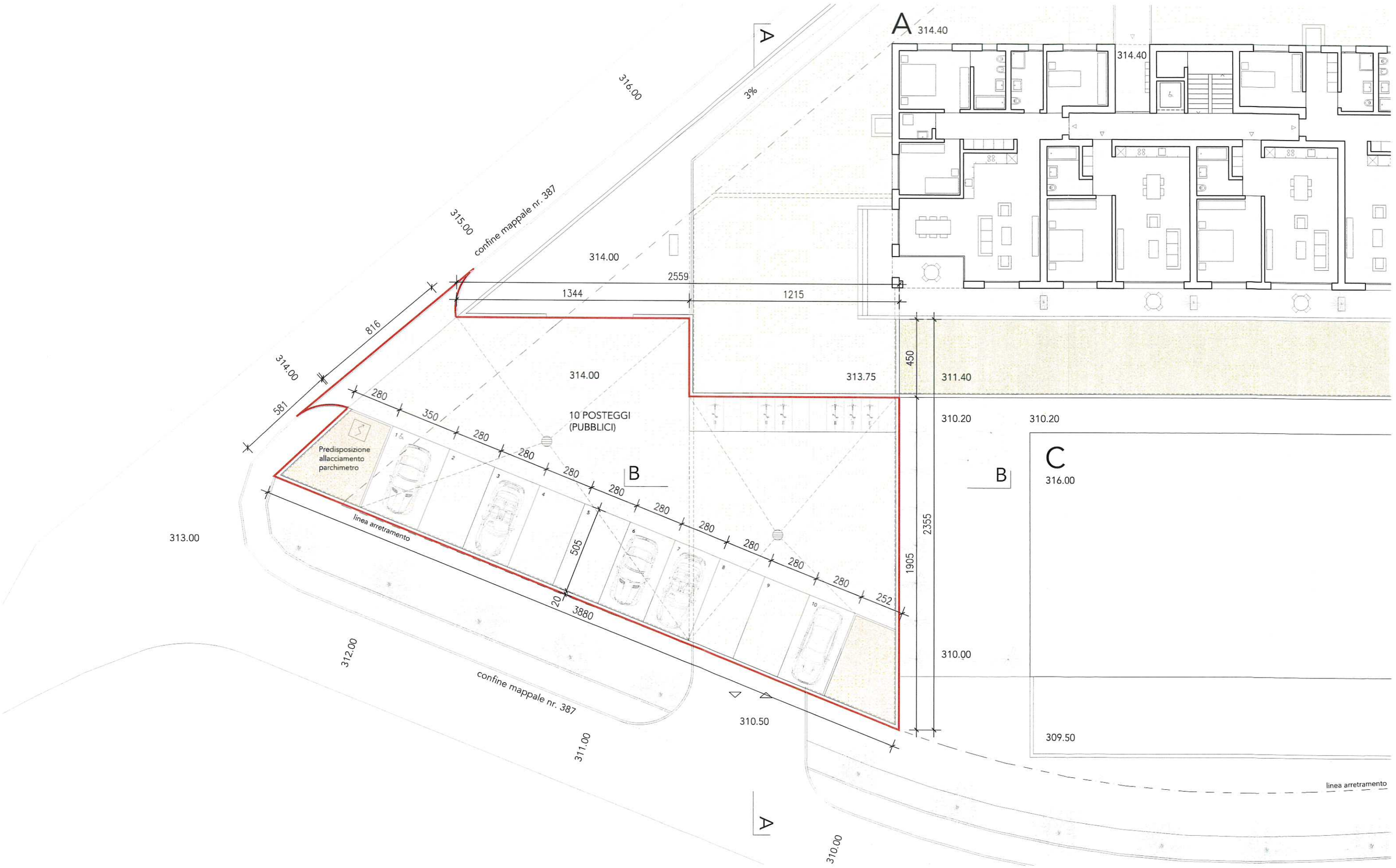
543- MADONNETA NORANCO

PREVENTIVO DI MASSIMA - PIANO TERRENO

DIS DA RA IL 12.09.2017 SCALA 1:200

Allegato 2

OPERE PREVENTIVATE



ORSI & ASSOCIATI Architetti e Urbanisti dipl. ETH SIA OTIA FSU
Via Mirasole 1 - CH - 6500 Bellinzona - Tel. 091 825 60 29 - Fax 091 825 39 53
info@orsi-arch.ch - www.orsi-arch.ch

543- MADONNETA NORANCO

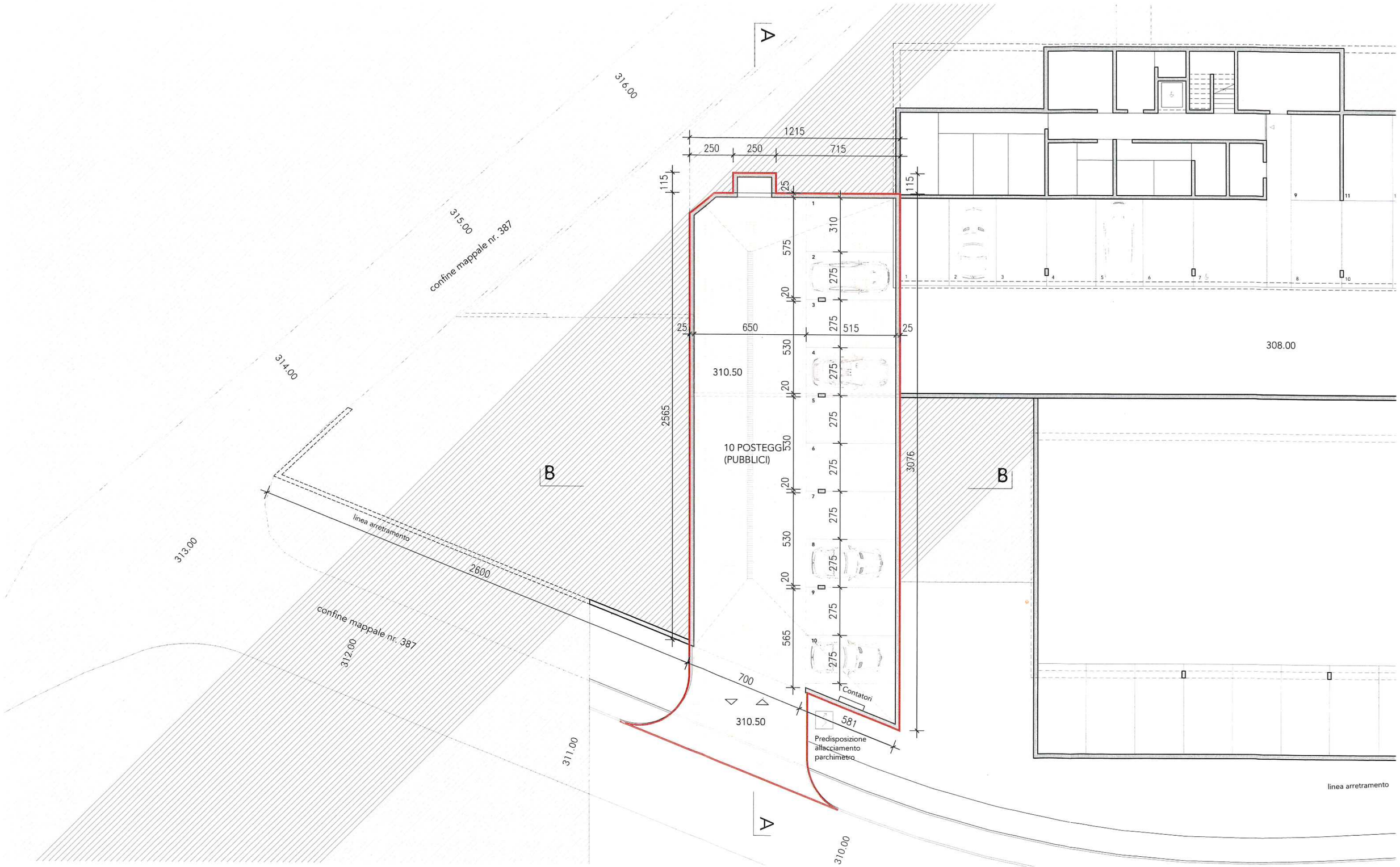
PREVENTIVO DI MASSIMA - PIANO AUTORIMESSA

DIS DA RA IL 12.09.2017

SCALA 1:200

Allegato 2

OPERE PREVENTIVATE



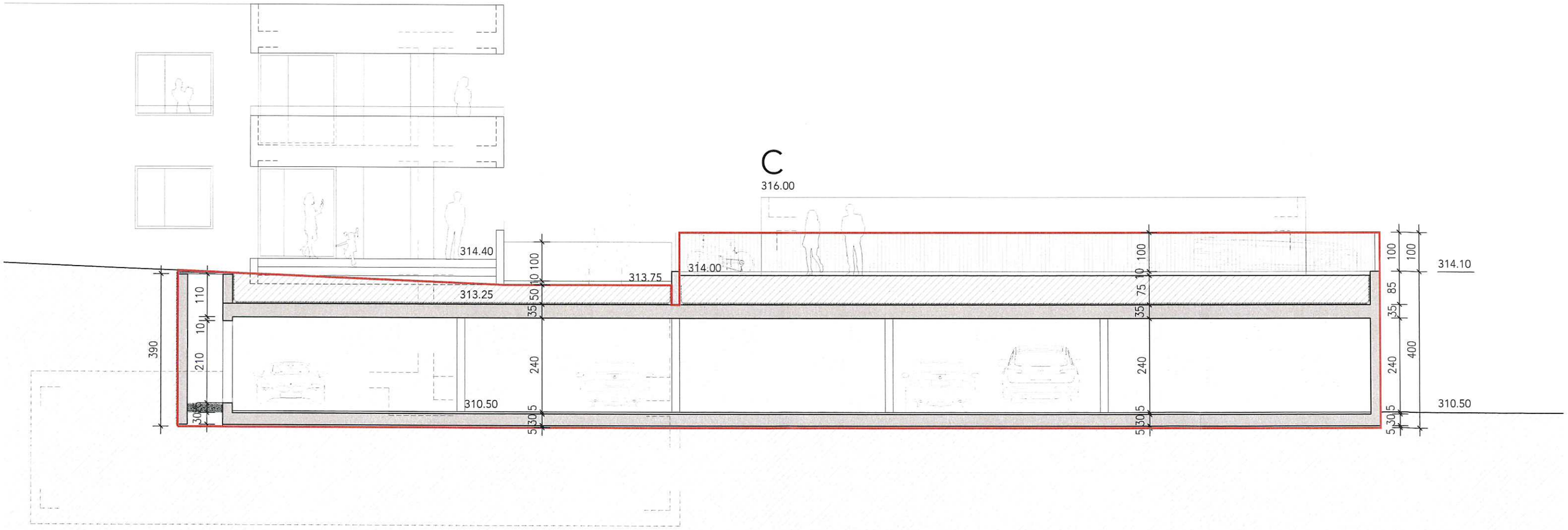
O&A
ORSI & ASSOCIATI Architetti e Urbanisti dipl. ETH SIA OTIA FSU
Via Mirasole 1 - CH - 6500 Bellinzona - Tel. 091 825 60 29 - Fax 091 825 39 53
info@orsi-arch.ch - www.orsi-arch.ch

543- MADONNETA NORANCO

PREVENTIVO DI MASSIMA - SEZIONE A-A

DIS DA RA IL 12.09.2017 SCALA 1:100

OPERE PREVENTIVATE



SEZIONE A-A

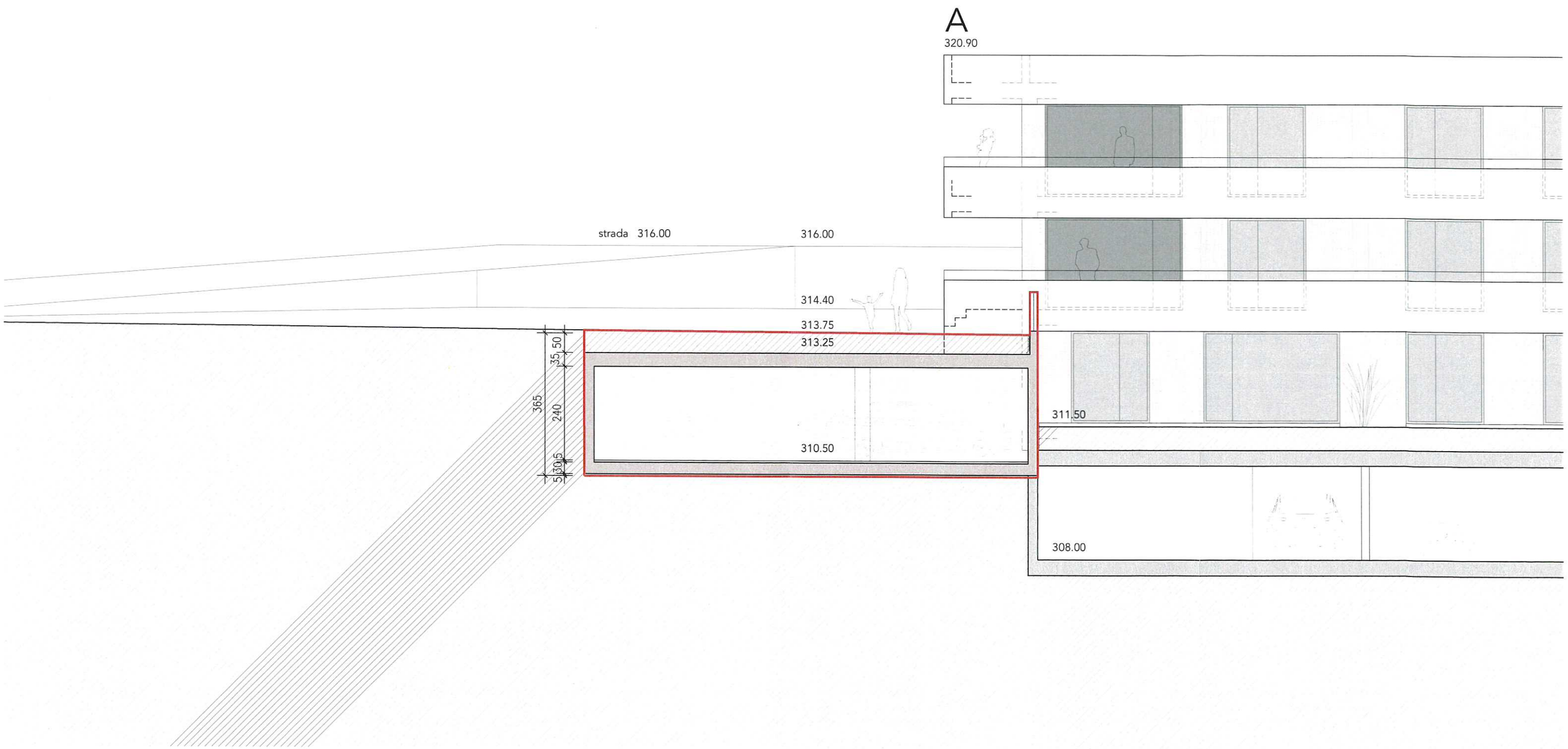
O&A
ORSI & ASSOCIATI Architetti e Urbanisti dipl. ETH SIA OTIA FSU
Via Mirasole 1 - CH - 6500 Bellinzona - Tel. 091 825 60 29 - Fax 091 825 39 53
info@orsi-arch.ch - www.orsi-arch.ch

543- MADONNETA NORANCO

PREVENTIVO DI MASSIMA - SEZIONE B-B

DIS DA RA IL 12.09.2017 SCALA 1:100

OPERE PREVENTIVATE



SEZIONE B-B

ORSI & ASSOCIATI Architetti e Urbanisti dipl. ETH SIA OTIA FSU
Via Mirasole 1 - CH - 6500 Bellinzona - Tel. 091 825 60 29 - Fax 091 825 39 53
info@orsi-arch.ch - www.orsi-arch.ch

O&A

543 MADONNETTA NORANCO_DESCRITTIVO TECNICO CCC

AUTORIMESSA COMUNALE

CCC	Descrizione
2	EDIFICIO
20	Fossa
201	Scavo generale
	Rimozione della terra vegetale fino a 30 cm. Scavo generale e scavi parziali per i plinti dei pilastri, a macchina, compreso carico su mezzo o deposito di cantiere. Cilindratura del fondo per l'esecuzione della platea. Copertura delle scarpate con fogli di materiale sintetico. Riempimenti con materiale di scavo dal deposito di cantiere e addensamento. Trasporto del materiale di scavo in discarica o deponia.
21	Costruzione grezza 1
211	Opere da impresario costruttore
	Impianto di cantiere. Esecuzione platea, pareti e soletta in calcestruzzo armato, pareti con cassero facciavista tipo 3. Esecuzione rinforzi per punzonatura pilastri. Impermeabilizzazione pareti in cemento armato contro terreno con massa impermeabilizzante tipo "BARRAPRENE" e foglio drenante tipo "DELTA MS". Aiuti agli impiantisti. Regie per lavori non descritti.
212	Costruzioni prefabbricate di calcestruzzo e di muratura
	Pilastri prefabbricati in calcestruzzo armato.
22	Costruzione grezza 2
225	Sigillature e isolamenti speciali
	Impermeabilizzazione soletta autorimessa in cemento armato con teli di bitume polimero e foglio di protezione tipo "AMERDRAIN" compreso di lavori preparatori, pendenze e raccordi.
23	Impianti elettrici
230	Impianto elettrico
	Impianto illuminazione con contatore dedicato. Predisposizione allacciamento parchimetro all'ingresso dell'autorimessa e del parcheggio pubblico.
233	Corpi illuminanti e lampade speciali
	Corpi illuminanti all'interno dell'autorimessa. Lampade lineari da soffitto a LED con struttura e schermo in policarbonato.
25	Impianto sanitario
250	Impianto sanitario
	Impianto con contatore dedicato. Rubinetto all'interno dell'autorimessa. Rubinetto esterno per irrigazione.
28	Finiture 2
281	Pavimenti
	Pavimentazione in asfalto fuso all'interno dell'autorimessa con relative pendenze per evacuazione acque.

285	**Trattamento delle superfici interne**
	Tinteggiatura di soffitti pareti e pilastri dell'autorimessa con pittura a base di resina silossanica. Pittura di strisce e numerazione per posteggi all'interno dell'autorimessa con vernice epossidica, due componenti e al solvente. Pulizia dell'autorimessa.
29	**Onorari**
291	**Architetto**
	Prestazioni per la parte CCC 2 EDIFICIO e per la parte CCC 4 LAVORI ESTERNI
292	**Ingegnere civile**
	Prestazioni per la parte CCC 2 EDIFICIO e per la parte CCC 4 LAVORI ESTERNI
293	**Ingegnere elettrotecnico** (consulenza)
	Prestazioni per la parte CCC 2 EDIFICIO e per la parte CCC 4 LAVORI ESTERNI
294	**Ingegnere RVCS** (consulenza)
	Prestazioni per la parte CCC 2 EDIFICIO e per la parte CCC 4 LAVORI ESTERNI
296	**Specialisti** (prestazioni puntuali)
	Geometra Fisico della costruzione Ingegnere del traffico Specialista polizia fuoco
299	**Diversi**
4	**LAVORI ESTERNI**
40	**Sistemazione del terreno**
401	**Movimenti di terra**
	Rimozione della terra vegetale fino a 30 cm Scavo generale a macchina, compreso carico su mezzo o deposito di cantiere. Cilindratura del fondo per l'esecuzione della platea. Copertura delle scarpate con fogli di materiale sintetico. Riempimenti con materiale di scavo dal deposito di cantiere e addensamento.
41	**Costruzione grezza**
411	**Opere da impresario costruttore**
	Impianto di cantiere. Esecuzione canalizzazioni all'interno e all'esterno dell'edificio fino all'allacciamento con la rete comunale. Fornitura e posa pozzetti di ispezione in ghisa. Esecuzione trincea drenante. Fornitura e posa canaletta tipo ACO V100 S all'interno dell'autorimessa. Fornitura e posa pozzetti di raccolta con chiusino grigliato parcheggio esterno. Esecuzione muro di sostegno in calcestruzzo armato con cassero facciavista tipo 3. Regie per lavori non descritti.
415	**Finiture 1**
	Fornitura e posa griglia pozzo luce di ventilazione.

42	**Giardini**
421	**Costruzione di giardini e di paesaggi**
	Trasporto dal deposito di cantiere e messa in opera di terra vegetale. Esecuzione livellamento finale per semina. Esecuzione semina tappeto verde compreso rullatura, irrigazione finale, trattamento anti pabio, primo taglio e risemina. Esecuzione taglio compreso concimazione supplementare. Regie per lavori non descritti.
422	**Recinzioni**
	Parapetto in metallo composto da piattine 40/10 mm e tondini verticali in acciaio da 10 mm, zincato a bagno e fissaggi nascosti
425	**Pavimentazioni esterne**
	Pavimentazione in asfalto fuso nel parcheggio pubblico esterno con relative pendenze per evacuazione acque. Pittura di strisce e numerazione per posteggi con vernice epossidica, due componenti e al solvente. Marciapiede in asfalto e delimitazioni in mocche di pietra.
44	**Impianti**
443	**Impianto elettrico**
	Impianto elettrico per corpi illuminanti nel parcheggio esterno. 3 candelabri per illuminazione parcheggio.
5	**COSTI SECONDARI E CONTI TRANSITORI**
51	**Autorizzazioni, tasse**
511	**Autorizzazioni, modinature**
	Costi di licenza edilizia, modinature e tasse
512	**Contributi per allacciamenti**
	Tasse di allacciamento alle infrastrutture comunali.
52	**Campioni, modelli, riproduzioni, documentazione**
524	**Riproduzione di documenti**
56	**Altri costi secondari**
569	**Diversi/Imprevisti**