

DICHIARAZIONE D'INTENTI

- Tra la Città di **Lugano**
rappresentata dal suo Municipio
(di seguito: Città)
- e il Comune di **Massagno**
rappresentato dal suo Municipio
(di seguito: Comune)
- e le **Ferrovie federali svizzere FFS**, società anonima di diritto speciale
con sede a Berna
rappresentate dalla Divisione Immobili, Diritti immobiliari, Regione
Centro, e dalla Divisione Infrastruttura, Dimensionamento della rete,
Regione Sud
Viale Stazione 36d
6500 Bellinzona
(di seguito: FFS SA)

concernente la messa a disposizione dei sedimi necessari all'attuazione dei contenuti previsti dal PR-TriMa in corrispondenza della trincea ferroviaria

1. Introduzione

1.1 Sitazione di partenza

La Città di Lugano e il Comune di Massagno hanno commissionato l'elaborazione del piano regolatore intercomunale «Campus universitario / Trincea ferroviaria» (PR TriMa). I relativi atti prevedono, in particolare, la realizzazione di un parco urbano, con la possibilità di edificarvi ai lati un campus universitario e altri contenuti insediativi.

FFS SA ha fin dal principio dichiarato il proprio sostegno politico al progetto di copertura della trincea, ma non è intenzionata ad assumere il ruolo di promotore e/o di finanziatore.

1.2 Obiettivi della convenzione

Con la presente dichiarazione d'intenti le parti intendono confermare reciprocamente e all'attenzione delle Autorità interessate che la disponibilità delle porzioni delle particelle n. 165 RFD Massagno e n. 894 RFD Lugano appartenenti a FFS SA e necessarie alla realizzazione dei contenuti previsti nei perimetri PQ1 e PQ2, sono garantite sul piano giuridico.

2. Messa a disposizione dei sedimi in corrispondenza della trincea ferroviaria

2.1 Superfici

FFS SA dichiara che dopo la crescita in giudicato del PR-TriMa nei perimetri PQ1 e PQ2 metterà a disposizione della Città di Lugano e del Comune di Massagno le porzioni delle particelle n. 165 RFD Massagno e n. 894 RFD Lugano contrassegnate in colore verde e verde barrato, come risulta dal piano allegato.

2.2 Modalità di messa a disposizione

La modalità di messa a disposizione, in proprietà o mediante diritto di superficie, e i contenuti dei relativi contratti di vendita, rispettivamente di costituzione di un diritto di superficie, verranno concordati dalle parti dopo la crescita in giudicato del PR-TriMa nei perimetri PQ1 e PQ2 e sulla base dei progetti concreti che verranno sviluppati e realizzati.

FFS SA dichiara di essere disposta a valutare un'eventuale richiesta di ulteriore cessione, rispettivamente messa a disposizione di tali superfici, da parte della Città e del Comune a terzi.

Le parti convengono comunque sin d'ora che, in caso di costituzione di un diritto di superficie, al termine della durata contrattuale le opere costruite dal superficiario dovranno essere rimosse da quest'ultimo a proprie spese e che FFS SA non sarà tenuta a pagare alcuna indennità di riversione.

2.3 Prezzo

2.3.1 Cessione in proprietà

Il prezzo relativo alle superfici che non produrranno alcun reddito, ad esempio quelle necessarie alla realizzazione del parco urbano, della pista ciclabile, dei camminamenti, ecc. verranno messe a disposizione da FFS SA ad un prezzo stabilito sul valore contabile, indicativamente tra i CHF 10 e i CHF 30 al mq.

Il prezzo relativo alle superfici che produrranno un reddito, ad esempio quelle destinate all'edificazione di abitazioni, saranno messe a disposizione da FFS SA ad un prezzo stabilito secondo il metodo del valore residuo (Residualwertmethode), che terrà conto anche dei costi di copertura della trincea per la porzione corrispondente alla superficie produttrice di reddito (costo di urbanizzazione). Il prezzo minimo corrisponderà al valore contabile.

2.3.2 Costituzione di un diritto di superficie

Per le superfici che verranno messe a disposizione mediante un diritto di superficie, il prezzo del terreno verrà stabilito come in caso di cessione in proprietà; il tasso di riferimento verrà invece fissato secondo le condizioni di mercato vigenti al momento della costituzione del diritto di superficie.

2.4 Spese, tasse di iscrizione e di bollo

Tutte le spese, tasse di iscrizione e di bollo derivanti e/o connesse alla conclusione dei contratti di compravendita e/o costituzione dei diritti di superficie sono integralmente a carico della Città e del Comune.

2.5 Contributo di plusvalore

La Città e il Comune dichiarano che a carico di FFS SA non verrà emesso alcun contributo di plusvalore per le superfici inserite nei perimetri del PQ1 e PQ2. Qualora FFS SA dovesse comunque essere astretta al pagamento di un contributo di plusvalore quale proprietaria di sedimi situati nei perimetri del PQ1 e PQ2 a seguito dell'entrata in vigore del PR-TriMa, la Città e il Comune restituiranno a FFS gli importi pagati.

2.6 Contributi di miglioria

La Città e il Comune dichiarano che non verranno emessi contributi di miglioria per il finanziamento delle opere previste dai PQ1 e PQ2.

Qualora FFS SA dovesse, quale proprietaria di sedimi situati a Lugano e Massagno, essere astretta al pagamento di contributi di miglioria a seguito dell'entrata in vigore del PR-TriMa e alla realizzazione delle opere previste dai PQ1 e PQ2, la Città e il Comune restituiranno in solido a FFS gli importi pagati.

3. Maggiori costi di esercizio della linea ferroviaria

3.1 Conseguenze della copertura della trincea sull'esercizio della linea FFS

I lavori di costruzione, manutenzione e rinnovo della copertura della trincea, nonché la sua presenza in sé, causeranno a FFS SA dei maggiori costi, in particolare per: il supporto organizzativo e logistico fornito da FFS, le misure di accompagnamento (bus sostitutivi, ecc.), le misure di sicurezza, la manutenzione, il rinnovo e l'ampliamento dell'infrastruttura ferroviaria.

Le parti sono consapevoli del fatto che gli ambiti nei quali FFS SA avrà dei maggiori costi non possono al momento attuale essere elencati in modo esaustivo. Parimenti non è ancora possibile effettuare allo stato attuale una stima dei costi supplementari.

3.2 Assunzione dei costi supplementari

I costi supplementari di FFS SA di cui alla cifra 3.1, anche quelli non esplicitamente elencati, sono interamente assunti dalla Città di Lugano e dal Comune di Massagno, in solido, fintanto che saranno presenti le opere e le costruzioni che li generano.

4. Ulteriori disposizioni contrattuali

4.1 Riserva della forma

Ogni modifica della presente dichiarazione d'intenti o suo complemento devono obbligatoriamente avvenire in forma scritta.

4.2 Entrata in vigore e durata della convenzione

La presente dichiarazione d'intenti entra in vigore con la crescita in giudicato delle decisioni di approvazione da parte dei Consigli comunali di Lugano e Massagno e, nel caso in cui non sarà nel frattempo stata concretamente attuata, decade 10 anni dopo la crescita in giudicato del PR-TriMa.

L'eventuale proroga è ammessa, nel rispetto delle forme pattuite.

4.3 Diritto applicabile e foro

Alla presente dichiarazione d'intenti è applicabile esclusivamente il diritto svizzero. Le parti pattuiscono come foro competente il luogo di situazione del fondo.

Per il Municipio di Lugano

Lugano,

Il Sindaco
Marco Borradori

Il Segretario comunale
Robert Bregy

.....

.....

Per il Municipio di Massagno

Massagno,

Il Sindaco
Giovanni Bruschetti:

Il Segretario comunale
Lorenza Capponi Degliesposti

Per Ferrovie federali svizzere FFS






Bellinzona, 19 giugno 2019

Daniel Zollinger
Divisione Immobili
Diritti Immobiliari
Responsabile Regione Centro

Luigi Piogia
Divisione Infrastruttura
Dimensionamento della rete
Responsabile Regione Sud

Allegato: planimetria



-  Limite Comparto PR-TrinMa
-  Limite PQ1: Parco Trincea ferroviaria con zona ASEP Pasqu e
-  Limite PQ2: Parco Trincea ferroviaria con Campus universitario CU2
-  Superficie messa a disposizione da RFS (cf. art. 2.1 Dichiarazione d'intenti)
-  Copertura per la realizzazione del Parco Trincea ferroviaria

versione del 29 maggio 2019