COMUNE DI MORBIO INFERIORE
Telefono: 091/695.46.10 Fax: 091/695.46.19
www.morbioinf.ch - morbioinf@morbioinf.ch

Lodevole
SEZIONE DELLO SVILUPPO
TERRITORIALE
Via Franco Zorzi 13
6501 Bellinzona

A.c.a. sig. Comazzi Manuele

Mun/Utc/av
Pianificazione/PR/contenibilità
Richiesta a SST nuovo esame plausibilità.docx

6834 Morbio Inferiore, 22 settembre 2025

DIMENSIONAMENTO DELLE RISERVE DEL PIANO REGOLATORE A 15 ANNI
Richiesta di riesame dell'Esame di plausibilità SST del 05.05.2025

Egregio Sig. Comazzi,

con riferimento all'esame di plausibilità citato a margine, possiamo osservare quanto segue:

A. Premessa

In data 05.05.2025 il Municipio di Morbio Inferiore ha ricevuto l'Esame di plausibilità del dimensionamento delle riserve del piano regolatore a 15 anni. Avendo riscontrato alcuni aspetti da chiarire e disponendo di alcuni nuovi dati da comunicare alla SST, in data 04.09.2025 ha avuto luogo un incontro di merito. A tale incontro hanno partecipato i rappresentanti della SST, del Comune e dello studio di pianificazione Planidea SA, nonché il consulente legale del Comune.

Nell'ambito di tale incontro, in particolare alla luce dei nuovi dati presentati dal Comune di cui si dirà di seguito, la SST ha concordato che il Municipio inviasse la presente lettera, con lo scopo di precisare i nuovi dati disponibili e chiedere il riesame dell'esame di plausibilità alla luce dei punti precedenti. Il Municipio completa la presente richiesta formulando alcune osservazioni sull'esame di plausibilità, in particolare sui comparti proposti da SST per l'introduzione delle misure di salvaguardia della pianificazione.

La SST si è altresì impegnata a prendere in considerazione i contenuti della presente lettera e di entrare nel merito delle opportune modifiche all'esame di plausibilità.

B. Esame di plausibilità della SST

Di seguito è riassunto, in modo schematico, il dimensionamento che era stato proposto dal Comune, rispettivamente quello definito dalla SST nell'ambito dell'esame di plausibilità:

Dimensionamento e esame di plausibilità SST

Proposta del Comune
dicembre 2024

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali	Futuri (2037)	Riserve	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+11.8	+514	4'371[1]	4'885	693	135%
Posti lavoro	+32.7	+599	1'834[2]	2'433	575	96%
Totale	+17.9	+1'113	6'205	7'318	1'268	114%

Esame SST
5 maggio 2025

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali	Futuri (2038)	Riserve	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+7	+309	4'419[1]	4'728	693	224%
Posti lavoro	+32.7	+663	1'883[2]	2'546	575	87%
Totale	+15 ca.	+972	6'302	7'274	1'268	130%

Di fatto, in base all'esame della SST il Comune di Morbio Inferiore risulterebbe sovradimensionato in misura tale da eccedere complessivamente il 120% (attestandosi al 130%) e sarebbe tenuto ad adottare subito le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione, in modo da non pregiudicare la possibilità di correggere il dimensionamento eccessivo mediante riduzione di superfici edificabili.

In questo senso, SST segnala che entrano in considerazione in modo particolare i comparti inedificati, di dimensioni ragguardevoli e posti in posizione marginale rispetto al comprensorio già largamente edificato, e ha identificato a tale scopo i seguenti comparti (vedi planimetria in allegato 1):

- Polenta, composto dai mappali 744 e 745 RFD
- Funtì / Lischee, composto dai mappali 351, 352, 358, 369, 921, 1741 e 1295

L'esito dell'esame di plausibilità ha in questo senso conseguenze dirette e importanti per l'attività edilizia e pianificatoria del Comune. D'altra parte, a pag. 7 dello stesso esame, la SST afferma che "questo risultato è determinato dai dati disponibili al momento del presente esame ed è quindi suscettibile di modifiche, in caso di diversi e significativi sviluppi nel tempo [...]".

Per i motivi sopra riportati ed alla luce dell'apertura mostrata dalla SST nell'ambito dell'incontro citato in entrata, il Municipio riporta di seguito alcuni dati e osservazioni che meritano di essere considerati da subito.

Si premette che tali considerazioni vengono formulate con spirito collaborativo e al fine di arrivare ad un risultato aderente alla situazione reale, che possa essere il più possibile solido come base per l'attività edilizia e pianificatoria dei prossimi anni, nonché resistente davanti a possibili contestazioni che potrebbero arrivare da parte dei diversi portatori d'interesse. Nondimeno, lo scrivente Municipio ribadisce formalmente la propria contrarietà all'esame di plausibilità esperito da SST e ne chiede il tempestivo riesame con conseguente rettifica.

C. Osservazioni del Municipio su nuovi dati disponibili

Il Municipio segnala che, in località Polenta, sono presenti due insediamenti di carattere commerciale con relative aree di posteggio, i cui fondi che sono utilizzati da queste attività grazie a diritti di superficie a lungo termine che ne assicurano per diversi anni l'esercizio.

Lo stato recente di edificazione di questi due insediamenti (supermercato Aldi, di recente costruzione, e il centro commerciale Serfontana, oggetto di recenti importanti interventi di riattamento) è tale che si può ritenere che le riserve edificabili di questi fondi non saranno sicuramente mobilizzate nei prossimi 15 anni. In particolare, si tratta di:

- il mappale 745 RFD (DPSSP 1299), sul quale è presente il principale posteggio del centro commerciale Serfontana, che è oggetto di un diritto di superficie valido fino al 2063;
- il mappale 731 RFD (DPSSP 2056), dove è presente il supermercato Aldi con il relativo posteggio, che è pure oggetto di un diritto di superficie valido fino a fine 2036.

Sulla base di queste nuove evidenze, il Municipio ritiene giustificato richiedere l'azzeramento delle riserve edificabili mobilizzabili a 15 anni di questi due fondi (nuove evidenze segnalate nella planimetria in allegato 2).

Le modifiche che interessano questi due fondi, verificate in base ai dati allineati del compendio dello stato dell'urbanizzazione e del calcolo della contenibilità delle riserve a 15 anni, possono essere così riassunte:

		Secondo Esame SST 05.05.2025				Secondo nuove evidenze	
Mappale	Superficie comparto m2	Riserva di SUL mobilizzabile a 15 anni m2	Riserva di UI a 15 anni Abitanti	Posti lavoro	Totale	Riserva di SUL mobilizzabile a 15 anni m2	Riserva di UI a 15 anni Totale
731	6'193	5'315	1.1 Ui	10.1 Ui	11.2 Ui	0	0
741	28'796	20'723	13.8 Ui	131.3 Ui	145.1 Ui	0	0
Totale	34'989	26'038	14.9 Ui	141.4 Ui	156.3 Ui	0	0

In conclusione, con l'azzeramento delle riserve di SUL mobilizzabili a 15 anni, risulterebbe una riduzione delle riserve a 15 anni di 156 Ui (15 abitanti e 141 posti di lavoro) e una conseguente situazione aggiornata del dimensionamento del PR a 15 anni, che può essere così riassunta:

Riduzione contenibilità
simulazione indicativa

	Crescita %	Crescita assoluta	Attuali	Futuri (2038)	Riserve	Dimensionamento PR a 15 anni
Abitanti	+7	+309	4'419[1]	4'728	693-15=678	219%
Posti lavoro	+32.7	+663	1'883[2]	2'546	575-141=434	65%
Totale	**+15 ca.**	**+972**	**6'302**	**7'274**	1'268-156=1'112	114%

Modifiche Planidea SA

D. Osservazioni del Municipio sull'esame di plausibilità e sui comparti proposti da SST

Il Municipio non ha osservazioni particolari sulle ipotesi di crescita considerate da SST che hanno portato al risultato dell'esame di SST, ma condivide solo parzialmente i comparti proposti da SST nell'esame di plausibilità.

In particolare:

- **Comparto in località Polenta:** la proposta di SST non è condivisa dal Municipio, nella misura in cui:
  - si richiama la richiesta di azzerare le riserve mobilizzabili a 15 anni del mappale 745 RFD (vedi punto precedente);
  - ciò riservato non si giustificano misure di salvaguardia che generano una riduzione delle riserve dei posti di lavoro (già oggi inferiori al 100%), ma senza alcuna influenza sulle riserve degli abitanti;
  - questi fondi fanno parte del comparto Bisio-Serfontana, per il quale è attualmente in corso l'elaborazione della variante di PR con il Comune di Balerna (variante che prevede già una riduzione delle quantità edificatorie di questi fondi rispetto al PR in vigore).

- **Comparto in località Funtì / Lischee:** la proposta di SST è condivisa solo parzialmente dal Municipio. In particolare, non è condivisa l'inclusione in questo comparto dei mappali 1295 e 351 RFD, in quanto la proposta di SST non tiene conto delle nuove situazioni fondiarie, avvenute prima della ricezione dell'esame di plausibilità. Infatti:
  - il mappale 1295 RFD è stato frazionato in diverse parcelle e due strade private coattive (mutazione autorizzata e già eseguita; infrastrutture di urbanizzazione del quartiere già iniziate), in vista di prossima edificazione;
  - diverse persone hanno infatti già manifestato l'interesse ad acquistare alcune di queste parcelle ed è prevedibile che in pochi anni esse potranno essere edificate;
  - nel febbraio del 2024 il Municipio ha inoltre approvato un progetto di lottizzazione del mappale 351 RFD (mutazione non ancora eseguita) ed è prevedibile che anche su questo fondo vi sia interesse a costruire a breve termine;
  - l'introduzione di misure di salvaguardia su queste parcelle potrebbe pregiudicare lo sviluppo edificatorio di questo quartiere, dove è già stato manifestato un serio e concreto interesse di edificazioni primarie a breve-medio termine, che il Municipio non ha intenzione di ostacolare.

- **Considerazioni supplementari:** il Municipio, tenuto conto del risultato delle riserve edificabili relative agli abitanti, ritiene che in futuro si dovranno approfondire le scelte pianificatorie più idonee per migliorare questa situazione. In quest'ottica, il Municipio condivide l'opportunità di introdurre delle misure di salvaguardia della pianificazione, ma ritiene che, oltre ai fondi inedificati del comparto Funtì/Lischee, sia opportuno valutare anche altri comparti del territorio residenziale comunale, perseguendo strategie di riduzione del potenziale edificatorio che permettano di salvaguardare innanzitutto la qualità del paesaggio presente sul territorio comunale (misura qualitativa) e non solo una riduzione di riserve edificabili per rientrare nei parametri richiesti (misura quantitativa).

In tal senso il Municipio:

- ha identificato, nell'ambito di una prima verifica preliminare, una serie di comparti alternativi che potrebbero rientrare in questa logica (vedi planimetria in allegato 2) e che potenzialmente permetterebbero di ottenere una riduzione complessiva delle riserve edificabili a 15 anni superiore rispetto a quella dei comparti proposti da SST;

- il Municipio si riserva di verificare ulteriormente questa problematica, tenuto conto anche delle risultanze scaturite dal PAC, dopo che avrà ricevuto un nuovo esame di plausibilità, richiesto in base alle osservazioni di cui al punto precedente.

E. Conclusioni e richiesta di riesame

In base alle motivazioni riportate nella presente lettera, si ritiene che nel caso in esame sia necessario fruire del margine di manovra lasciato dallo stesso esame di plausibilità, laddove esso afferma che "*questo risultato è determinato dai dati disponibili al momento del presente esame ed è quindi suscettibile di modifiche, in caso di diversi e significativi sviluppi nel tempo.*"

Pertanto, il Municipio di Morbio Inferiore chiede a SST di rivedere il suo esame di plausibilità.

In particolare, si chiede a SST di aggiornare i dati delle riserve edificabili a 15 anni, e di conseguenza dei risultati del dimensionamento del PR, con l'azzeramento delle riserve mobilizzabili a 15 anni per i mappali 731 e 745 RFD in località Polenta, tenendo conto delle nuove evidenze formulate al punto C della presente lettera.

Inoltre, il Municipio segnala sin d'ora la volontà di valutare, tenendo conto anche delle risultanze del PAC, i comparti potenzialmente più interessanti per istituire delle misure di salvaguardia della pianificazione, ma segnala sin d'ora l'intenzione di non includere in questi comparti i fondi scaturiti dal frazionamento del mappale 1295 RFD (incluso fra le proposte indicate dalla SST nell'esame di plausibilità) e i mappali 351, 352 e 358 RFD, considerato che queste misure potrebbero pregiudicare l'urbanizzazione e lo sviluppo edificatorio in corso di questo quartiere.

In attesa di poter ricevere a breve un nuovo esame di plausibilità aggiornato, ci è gradita l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco — Claudia Canova

Il Segretario — Giovanni Keller

Allegati: citati

ALLEGATO 1

Misure di salvaguardia della pianificazione

Comparti proposti in esame di plausibilità da SST

ALLEGATO 2

Azzeramento Riserve UI - NUOVA EVIDENZA

Misure di salvaguardia della pianificazione

Comparti alternativi proposti dal Comune