



**Messaggio municipale
10/2026**

concernente

**la richiesta di un credito di CHF 97'000.00
(IVA compresa) per l'allestimento di un
Masterplan per il comparto Valgersa, Via
San Gottardo e Via E. Maraini**



Onorevole signor Presidente,
Onorevoli signore e signori Consiglieri comunali,

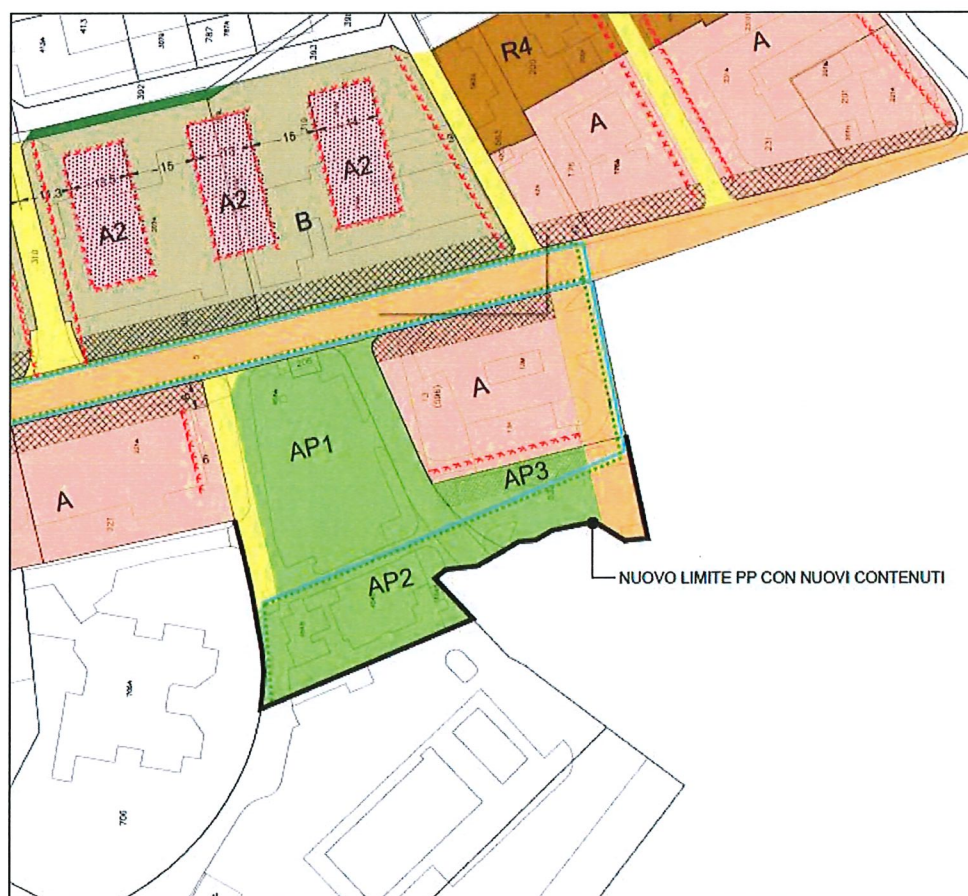
attraverso il presente messaggio municipale il Municipio sottopone, per esame e approvazione del Consiglio comunale, la richiesta di un credito di CHF. 97'000.00 (IVA compresa) per l'allestimento di un masterplan per il comparto Valgersa, Via San Gottardo e Via E. Maraini.

A. Premessa

Il Piano regolatore (PR) del Comune di Savosa è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 5645 del 19 novembre 2025.

All'interno del Piano Regolatore approvato vi è il capitolo che tratta il Piano particolareggiato PP1, Piano particolareggiato che riguarda il comprensorio di Via San Gottardo e in particolare le zone AP1 (posteggio fronte Centro Valgersa), AP2 (edificio principale Centro Valgersa) e AP 3 (posteggio e rampa accesso futuro autosilo a confine con Massagno).

Grazie alla variante approvata e alla convenzione firmata con la Banca Raiffeisen, la quale permette di abolire l'attuale strada d'accesso in Via Valgersa favorendo una migliore fruibilità dello spazio dedicato alla futura piazza, il Municipio di Savosa può ora approfondire lo studio dell'area pubblica centrale di Via San Gottardo, con la realizzazione di una nuova piazza e relativo autosilo.



Principalmente per il Comune di Savosa, ma pure per il Comune di Massagno, è particolarmente importante il fatto che tutta l'area intercomunale – comprendente le attuali infrastrutture sportive del Valgersa e le aree pubbliche parzialmente occupate con parcheggi in superficie – viene liberata da vincoli di traffico.



B. Obiettivi del masterplan

Con la variante di Piano Regolatore, come già accennato, si sono poste le basi per permettere ora di sviluppare uno studio più approfondito che comprenda non solo le zone AP1, AP2 e AP3 ma che si relazioni anche con gli spazi e i progetti limitrofi come la Porta Ovest, l'incrocio Cappella due Mani e Via E. Maraini.

Dopo attente valutazioni il Municipio ha optato di deliberare a un gruppo di professionisti l'allestimento di un masterplan che tenga conto delle importanti dinamiche di sviluppo in parte già attuate, in parte in corso ed in parte in fase di progettazione. In particolare, si richiamano i seguenti elementi principali:

- piano particolareggiato della Via San Gottardo, con declassamento della via a strada di quartiere alberata;
- edificazione della nuova sede Raiffeisen con conseguente ridisegno del fronte su Via San Gottardo (già attuato);
- ristrutturazione/risanamento degli impianti sportivi del centro Valgersa;
- inserimento, su Massagno, di importanti attrattori di traffico (PCN, Aldi, Posta e autosilo);
- progetto Porta Ovest.

Il Comune di Savosa è perciò confrontato con l'opportunità strategica di ripensare lo sviluppo e, segnatamente, l'assetto viario di quest'importante comparto che, per sua ubicazione e valenza, presuppone un coordinamento con i diversi attori coinvolti: Cantone e Comune di Massagno proprietario di parte del comparto Valgersa e coproprietario del Centro Valgersa.

Questi obiettivi sono stati dapprima condivisi con il Municipio di Massagno e successivamente formalmente trasmessi all'autorità cantonale, oltre che essere stati ribaditi nell'opposizione cautelativa formulata nell'ambito della pubblicazione del progetto Porta Ovest.

C. Descrizione del progetto

Per cogliere l'opportunità di cui sopra, si ritiene indispensabile eseguire uno studio urbanistico volto a formalizzare un'immagine direttrice mediante la quale:

- creare un disegno di insieme strategico, coordinato, condiviso dagli attori in gioco;
- definire i concetti chiave per lo sviluppo dei diversi ambiti tematici e comparti.

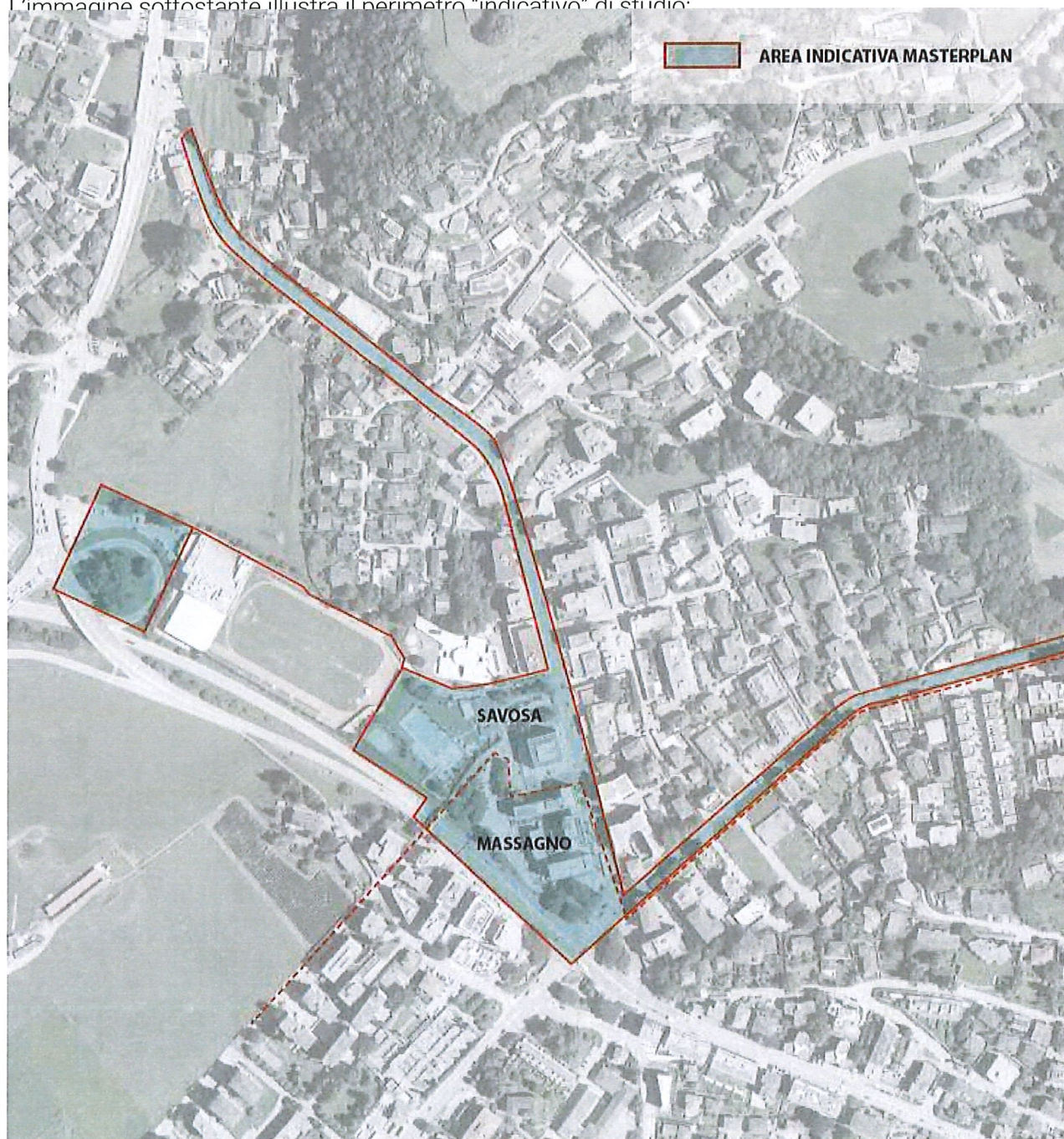
Nello specifico, si tratta di approfondire i seguenti temi (principali) di natura urbanistica, paesaggistica e viaria:

- concetto generale di riqualifica e sviluppo dello spazio pubblico dell'intero comparto di studio;
- concetto e possibili modalità di riqualifica della nuova piazza fra via San Gottardo e il centro sportivo Valgersa con conseguente realizzazione dell'autorimessa interrata;
- possibilità di evoluzione delle aree destinate a posteggio (lungo via Valgersa);
- verifica della necessità, della fattibilità e dell'opportunità di ampliamento dell'area della piscina;
- verifica della fattibilità e della possibilità di prevedere uno sbocco veicolare (entrata e/o uscita) direttamente sulla bretella di raccordo della futura Porta Ovest;
- opportunità e fattibilità di riqualifica di via San Gottardo (arredo, moderazione traffico a 30 km/h);
- opportunità e fattibilità di riqualifica di via E. Maraini (possibile moderazione a 30 km/h);
- possibilità di relazionare il comparto Valgersa con il Pian Povrò;
- possibili indirizzi per l'evoluzione dell'attuale "ricciolo autostradale", di cui è previsto lo smantellamento con, lateralmente, la formazione di una ciclopista inserita nel progetto Porta Ovest.



In sostanza l'obiettivo è quello di disporre di un documento urbanistico solido e condiviso che definisca una visione per la riqualifica urbanistica e paesaggistica, supportata dalle relative verifiche tecniche e tradotta in un programma di attuazione (prossimi passi, procedure necessarie con relativa stima dei costi). Detto altrimenti, quanto contenuto nell'immagine direttrice potrà fungere da solida base per "guidare" e "indirizzare" le successive fasi procedurali garantendo un adeguato coordinamento.

L'immagine sottostante illustra il perimetro "indicativo" di studio:





D. Tempistica

L'allestimento del masterplan prenderà verosimilmente 6/7 mesi circa suddivisi in 3 fasi:

Fase 1: Inquadramento

Lavori preparatori e di analisi, incluso sopralluogo e incontri di coordinamento sia con i committenti che con l'autorità cantonale, con l'obiettivo di definire le basi di lavoro: *quale è il margine di manovra progettuale? Quali sono i punti variabili (da approfondire progettualmente) e quelli invariabili (elementi definiti e fissi)?*

Fase 2: elaborazione

elaborazione progettuale (urbanistica e paesaggistica) e tecnica (verifiche fattibilità misure veicolari, stima dei costi) e condivisione con la committenza e l'autorità cantonale. A conclusione di questa fase, *l'obiettivo è quello di disporre degli approfondimenti necessari a strutturare una bozza di immagine direttrice consolidata.*

Fase 3: formalizzazione

formalizzazione dell'immagine direttrice costituita da piani (tavole grafiche, planimetrie, schemi, sezioni, immagini di riferimento) e relazione urbanistica (introduzione, concetti di sviluppo insediativo, concetti di riqualifica urbana, verifiche viarie, costi di grande massima, attuazione e prossimi passi). *L'obiettivo è quello di disporre di un'immagine direttrice consolidata e condivisa che possa definire principi e modalità di evoluzione, con relative tempistiche e programma di attuazione.*

E. Procedura

Nonostante una parte dei sedimi sia in proprietà con Massagno (Centro Valgersa) risulta evidente che lo studio in questione interessa maggiormente il Comune di Savosa, sviluppandosi principalmente sul proprio territorio, che fungerà da committente e come tale supervisionerà e coordinerà l'evoluzione dell'allestimento dell'immagine direttrice. In seconda battuta si valuterà il coinvolgimento del Comune di Massagno che permetterà di definire una ripartizione dei costi, i quali saranno dedotti dal credito oggetto del presente Messaggio.

Vista la complessità delle tematiche da affrontare si ritiene indispensabile costituire un gruppo di progetto in grado di affrontare le diverse tematiche secondo le proprie qualifiche e competenze, a questo proposito il Municipio ha immaginato il seguente organigramma:

- Studio Planidea SA (pianificatore del Comune) assume il ruolo di capofila e assicura il coordinamento generale dei lavori con i seguenti specialisti:
- Studio Brugnoli e Gottardi SA in qualità di ingegneri del traffico;
- Studio Bürgi in qualità di architetto paesaggista;
- Studio Luigi Tunesi ingegneri SA in qualità di ingegnere civile.

A lato del gruppo di lavoro sopraindicato si ritiene indispensabile coinvolgere in ogni passo l'autorità cantonale per condividere le scelte in relazione ai progetti e/o ambiti di loro competenza, così da ottenere un risultato finale già condiviso con le parti in causa.

F. Costi

Il Municipio ha richiesto un preventivo di onorario ai singoli studi, così riassunto:

Planidea SA	CHF.	54'735.50 (IVA compresa)
Brugnoli e Gottardi SA	CHF.	17'133.85 (IVA compresa)
Bürgi SA	CHF.	12'972.00 (IVA compresa)
Luigi Tunesi SA	CHF.	12'158.65 (IVA compresa)



Totale CHF. 97'000.00 (IVA compresa)

G. Sostenibilità finanziaria

I costi saranno finanziati con la liquidità disponibile, senza la necessità di reperire mezzi finanziari sul mercato dei capitali con i conseguenti oneri per interessi; la spesa sarà iscritta nel conto degli investimenti e attivata a bilancio nei beni amministrativi che, conformemente all'art. 165 LOC, sono ammortizzati a quote costanti sulla base della durata di utilizzo. La quota di ammortamento viene calcolata tenendo conto dei tassi previsti all'art. 17 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC), tassi che vanno applicati al valore iniziale dell'investimento al netto di sussidi e altri contributi.

Trattandosi di uno studio a favore della pianificazione territoriale l'art. 17 cpv. 2 lett. n il tasso di ammortamento sarà del 10% per una durata di 10 anni con un costo annuo di CHF 9'700.00.

Visto quanto sopra e considerato che la spesa era già prevista nel piano degli investimenti per il periodo 2025-2028, si conferma da parte del Servizio finanziario la sostenibilità economica per questo investimento.

H. Conclusioni

Alla luce di quanto esposto, l'allestimento di un Masterplan per il comparto Valgersa, Via San Gottardo e Via E. Maraini rappresenta un passaggio strategico fondamentale per la valorizzazione del territorio del Comune di Savosa. Tale strumento consentirà infatti di disporre di una visione coordinata e condivisa dello sviluppo futuro dell'area, permettendo di affrontare in modo realizzabile le tematiche urbanistiche, paesaggistiche e viarie e, nel contempo, di valorizzare gli spazi pubblici in relazione con le sue infrastrutture esistenti. L'investimento richiesto risulta pertanto giustificato per la valorizzazione strategica dell'area e dalla necessità di dotarsi di uno strumento pianificatorio adeguato, in grado di orientare in modo efficace e sostenibile lo sviluppo futuro del comparto.

I. Proposta di risoluzione

Fatte queste considerazioni il Municipio resta a disposizione per ulteriori informazioni e invita il Lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di CHF. 97'000.00 (IVA compresa) per l'allestimento di un Masterplan per il comparto Valgersa, Via San Gottardo e Via E. Maraini;
2. Il credito è a carico del conto investimenti del Comune. La durata di vita dell'investimento è stabilita in 10 anni con un tasso di ammortamento del 10%;
3. La decadenza del credito ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC è fissata al 31 dicembre 2027.



Con i migliori ossequi.

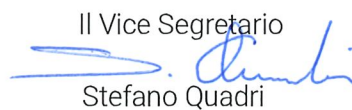
Il Sindaco
Raffaele Schärer



Per il Municipio



Il Vice Segretario
Stefano Quadri



Per esame e rapporto:
Commissione della gestione
Commissione edilizia e opere pubbliche