



Consorzio depurazione
acque del Pian Scairolo

MESSAGGIO NO 20
concernente l'aggiornamento della chiave di riparto
per le spese di gestione, esercizio e manutenzione
dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020

Egregi Signori Presidente e membri del Consiglio Consortile,

lo statuto consortile prevede che la chiave di riparto delle spese di gestione e manutenzione venga aggiornata ogni 5 anni.

La chiave di riparto in vigore ha validità dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.

L'art. 26 dello statuto da' facoltà alla Delegazione e ai Comuni di proporre la modifica della chiave di riparto, **qualora i fattori presi in considerazione dovessero modificarsi in modo rilevante.**

Il Comune di Vico Morcote, nell'ambito della procedura di aggiornamento quinquennale della chiave di riparto, aveva fornito al Consorzio il consumo di acqua dei mappali 333, 467 e 340 del complesso Swiss Diamond. Il consumo di acqua superava, per i 3 mappali, negli anni 2012-2015 i 30'000 mc e veniva qualificato un "forte produttore".

Successivamente il Comune di Vico Morcote sollevava alcune perplessità sulla qualifica di "forte produttore" e chiedeva al Consorzio una revisione dell'attribuzione, dello Swiss Diamond, alla categoria "forti produttori".

Parallelamente i responsabili della struttura analizzavano in dettaglio il proprio sistema di approvvigionamento, riscontrando perdite significative.

Nel corso del 2017 il Comune di Vico Morcote comunicava al Consorzio i nuovi dati, che si differenziavano in modo importante dai dati forniti precedentemente.

Il Comune di Vico Morcote ha quindi chiesto di modificare la chiave di riparto, sostenendo **che il criterio di forte produttore attribuito al complesso turistico – alberghiero Swiss Diamond non poteva essere più considerato tale.**

La Delegazione ha quindi deciso di far eseguire un accertamento del sistema di distribuzione, di richiedere una conferma del consumo al Municipio di Vico Morcote e di far allestire dall'Avv. Padlina un parere sulla qualifica di "forte produttore".

L'accertamento ha permesso di verificare il sistema di approvvigionamento fornendo le basi tecniche all'Avv. Padlina per l'allestimento del parere legale.

L'avvocato, dopo le necessarie verifiche e valutazioni, ha concluso che la produzione di acque luride dello Swiss Diamond non poteva essere catalogata fra i forti produttori ma **il complesso doveva essere considerato un normale produttore.**

Il Consorzio ha quindi deciso di modificare la chiave di riparto in vigore retroattivamente al 1° gennaio 2018.



Consorzio depurazione
acque del Pian Scairolo

La nuova chiave di riparto è allegata al presente messaggio e prevede un riparto di :

➤	Comune di Collina d'Oro	34.45	%
➤	Comune di Grancia	4.88	%
➤	Comune di Lugano	44.56	%
➤	Comune di Melide	11.82	%
➤	Comune di Vico Morcote	4.28	%

Sulla base di quanto sopra esposto vi invitiamo a voler risolvere:

1. E' approvata la nuova chiave di riparto valida dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020 per la suddivisione delle spese di gestione, esercizio e manutenzione del Consorzio Depurazione Acque del Pian Scairolo

Con la massima stima.

CONSORZIO DEPURAZIONE ACQUE PIAN SCAIROLO

S. Casella, Presidente



C. Conti, Segretaria

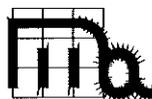
Figino, 20 settembre 2018

CPS **CONSORZIO DEPURAZIONE ACQUE**
DEL PIAN SCAIROLO

**CHIAVE DI RIPARTO
COSTI DI GESTIONE
ESERCIZIO E
MANUTENZIONE
01.01.2018 - 31.12.2020**

**RELAZIONE TECNICA
E
CHIAVE DI RIPARTO**

DATA: SETTEMBRE 2018		MODIFICHE				
CP: TM	No. FILE:	MOD	DATA	PR	CONTR	No FILE
PR: EL	3683r002		09.2018			3683r002
CONTROLLATO: TM						



Studio d'ingegneria
MAURI & ASSOCIATI SA
Ingg. dipl. E.T.H. O.T.I.A.
Via al Ram 2 - 6964 Lugano-Davesco
Tel 091-9723381 Fax 091-9702206
E-mail ingegneria@mauri-banci.ch



DOC N°:

3683-R2

CONSORZIO DEPURAZIONE ACQUE DEL PIAN SCAIROLO

REVISIONE CHIAVE DI RIPARTO DEL SETTEMBRE 2018

1. INTRODUZIONE

Lo statuto del Consorzio Depurazione Acque del Pian Scairolo prevede un aggiornamento della chiave di riparto ogni 5 anni.

Qualora dovessero modificarsi in modo rilevante il numero degli AE, la chiave di riparto può essere modificata su proposta della Delegazione o dei Comuni Consorziati.

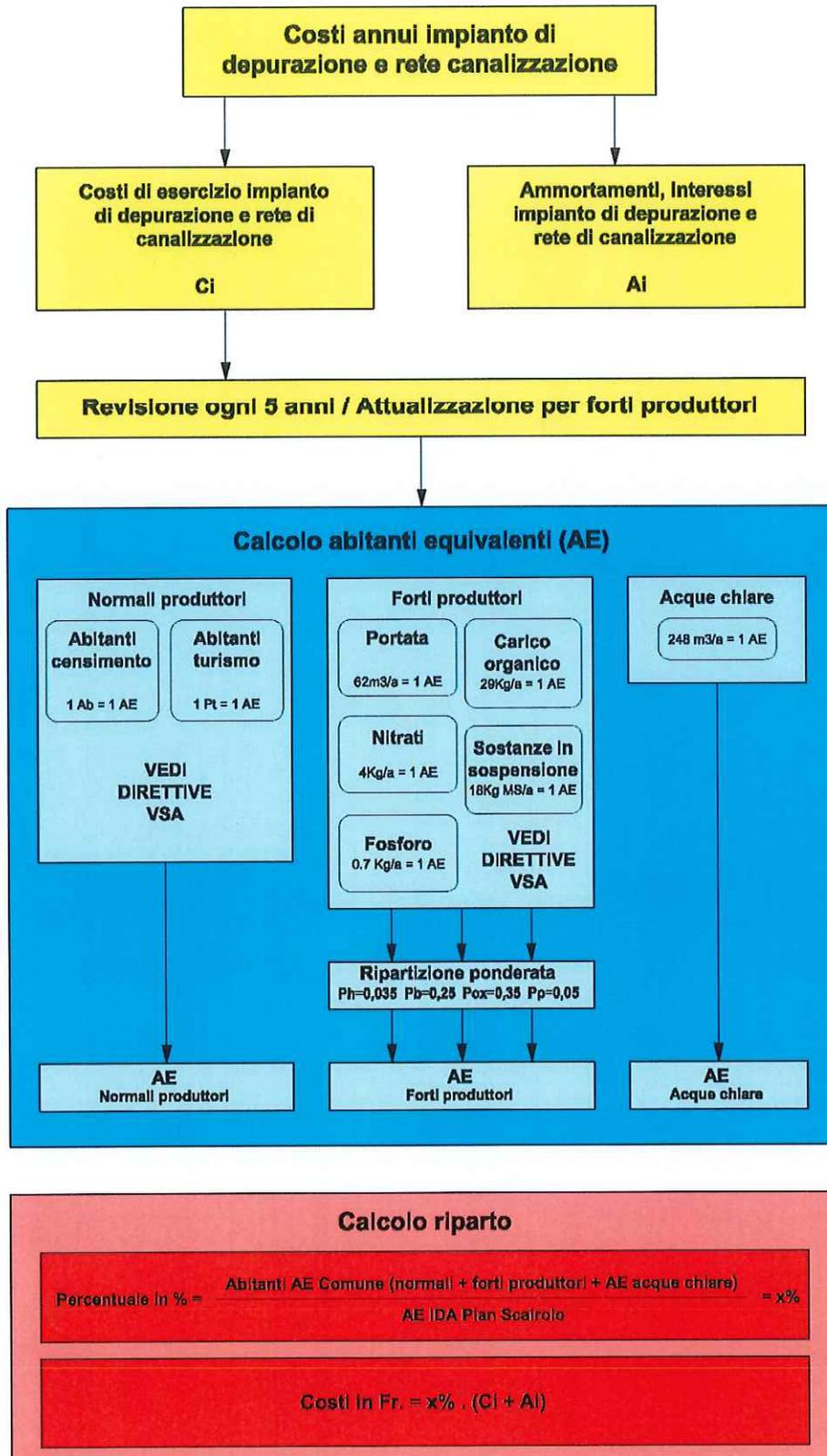
La chiave di riparto in vigore ha validità dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.

I criteri per il riparto delle spese consortili considerati sono i seguenti:

- a. normali produttori (abitanti residenti permanenti, posti turismo);
- b. forti produttori (imprese, ditte, enti, ecc. con grado di inquinamento particolarmente elevato rispetto ai normali scarichi domestici);
- c. acque chiare.

I costi di gestione, esercizio e manutenzione sono ripartiti secondo il modello di calcolo illustrato alla pagina seguente.

2. Modello di calcolo riparto costi Consorzio Depurazione Acque Pian Scairolo



2. SITUAZIONE

Il Municipio di Vico Morcote, a seguito di importanti e significativi cambiamenti intervenuti in un complesso turistico residenziale del proprio comprensorio (Swiss Diamond – mappali 333, 340, 467 RFD di Morcote) ha chiesto al Consorzio la revisione della chiave di riparto.

Il Consorzio ha incaricato il nostro Studio di verificare il sistema di approvvigionamento idrico e di smaltimento dello Swiss Diamond e successivamente ha incaricato l'Avv. Padlina di allestire un rapporto peritale sulla qualifica del complesso denominato Swiss Diamond e sulla sostenibilità dell'aggiornamento della chiave di riparto prima del 31 dicembre 2020.

Vi alleghiamo il rapporto di constatazione del 7 ottobre 2017 e il parere dell'Avv. Padlina del 6 marzo 2018 (allegati 1 e 2).

Riportiamo di seguito la risposta al quesito peritale posto all'Avv. Padlina, che giustifica la necessità di aggiornare la chiave di riparto in vigore prima della scadenza del 31 dicembre 2020.

Risposta al quesito peritale

Alla luce di tutte le considerazioni che precedono, l'infrascritto legale è dell'avviso che il complesso denominato "Swiss Diamond", ubicato ai mappali 333, 340 e 467 RFD Vico Morcote, non possa essere qualificato quale "forte produttore" ai sensi della chiave di riparto 1° giugno 2016 dei costi di gestione, esercizio e manutenzione del CPS. Ad essere determinanti e a precludere la possibilità di sommare tra loro tutti i consumi registrati su questi fondi sono in particolare il fatto che la proprietà fondiaria sia suddivisa tra più soggetti, chiaramente distinti tra loro e il fatto che, accanto all'attività alberghiera e alle altre attività commerciali, siano presenti contenuti residenziale/abitativi. Per le ragioni indicate, l'esigenza di rispettare il principio dell'uguaglianza giuridica e il principio della causalità, impongono necessariamente di giungere a questa conclusione.

L'impossibilità di poter (continuare) a considerare il complesso costituito dai tra fondi in questione quale "forte produttore" ai sensi della chiave di riparto 1° giugno 2016 dei costi di gestione, esercizio e manutenzione del CPS, ha quale conseguenza quella di richiamare un aggiornamento della stessa.

Ritenuto che non risulta che alcuna decisione, né del CPS, né dei Comuni consorziati sia mai stata oggetto di impugnazione e neppure che i soggetti coinvolti abbiano mai messo in discussione le modalità di suddivisione e attribuzione dei costi, la modifica avrà effetto a partire dal momento della sua adozione.

La Delegazione ha quindi ritenuto di modificare la chiave di riparto del 1° gennaio 2016, aggiornando i criteri sulla base dei risultati del rapporto peritale e comunicatici dal Comune di Vico Morcote e dal Comune di Lugano, mantenendo invariati i dati degli abitanti residenti, abitanti turismo e acque chiare definiti nella chiave di riparto del 1° gennaio 2016.

3. DATI TECNICI

Consumo annuo complesso residenziale turistico Swiss Diamond 2017 (vedi allegato 3)

Mappale	Anno	Consumo m3/anno
333	2017	15'294
340	2017	940
467	2017	3'360

Il complesso residenziale turistico Swiss Diamond è, secondo il parere dell'Avv. Padlina, stato ritenuto un normale produttore.

Gli abitanti equivalenti risultanti dagli appartamenti di vacanza, dedotti nella chiave di riparto in vigore dagli abitanti equivalenti dei forti produttori, sono compresi nei pernottamenti fornitici da Lugano Turismo.

4. CALCOLO CHIAVE DI RIPARTO

La nuova chiave di riparto calcolata sostituendo i nuovi consumi e i nuovi scarichi risulta la seguente (vedi anche allegato 6):

CONSORZIO DEPURAZIONE ACQUE DEL PIAN SCAIROLO									
CHIAVE DI RIPARTO AGGIORNATA AL 1. settembre 2018, COSTI ESERCIZIO E GESTIONE 2016-2020									
Dati statistici per il calcolo degli abitanti equivalenti attuali : VALORI GRAVITANTI SULL'IDA PIAN SCAIROLO									
Comune	Normali produttori			Forti produttori	Acque chiare		AE TOTALI 11 AE (1+3+8+10)	% di riparto	% di riparto
	Abitanti resid. permanenti 1 *	Case,appartam. di vacanza 2	Case,appartam. di vacanza 3	Industrie centri com. 8	Acque chiare l/s 9	Acque chiare 10		Chiave di riparto 2016-2020 %	Chiave di riparto in vigore %
	Ab	pernottamenti	AE	AE	portata	AE			
COLLINA D'ORO *	3'904	151'390	415	280	9.21	1'171	5'769	34.45	33.60
GRANCIA	524	4'041	11	-	2.22	282	817	4.88	4.76
LUGANO*	5'021	126'502	347	1'325	6.06	771	7'464	44.56	43.47
MELIDE	1'779	66'558	182	-	0.14	18	1'980	11.82	11.53
VICO MORCOTE*	357	126'775	347	-	0.12	15	719	4.28	6.64
TOTALE	11'585	475'265	1'302	1'605	17.75	2'256	16'748	100.00	100.00
FONTI DATI	Annuario stat Sito città Lugano Dati aggiornati al 31.12.2015	Lugano Turismo Città di Lugano		UFDA Aziende acqua potabile	Analisi misurazioni rete	1AE= 248 mc/anno			

*Sono stati considerati solo gli AE gravitanti sull'impianto di depurazione del Pian Scairolo

Studio d'ingegneria
Mauri & Associati SA

Lugano - Davesco, settembre 2018

ALLEGATI

Studio d'ingegneria
Mauri & Associati SA
Ing. dipl. ETH - SIA - OTIA



Via al Ram 2 - Casella Postale 142
6964 Lugano-Davosco
Tel. 091 972 33 81
Fax 091 970 22 06
E-mail: ingegneria@mauriasociati.ch
CHE-322.537.580 IVA

SPETTABILE
CONSORZIO DEPURAZIONE ACQUE
DEL PIAN SCAIROLO
VIA MUGNEE

6918 FIGINO

Ns./rif. RR/rr

Lugano-Davosco,

7 novembre 2017

CONCERNE: 3683 – CHIAVE DI RIPARTO – COMUNE DI VICO MORCOTE COMPLESSO "SWISS DIAMOND"

Egregi Signori,

in data 18.10.2017 abbiamo esperito un sopralluogo presso la struttura "Swiss Diamond" a Vico Morcote.

Oltre al personale del nostro ufficio erano presenti il segretario comunale del comune di Vico Morcote (sig. Cortesi) ed i rappresentanti della struttura (dir. Cirillo e custode).

Sulla base delle informazioni acquisite durante il sopralluogo e dalle verifiche effettuate in loco, con la presente per riassumere quanto scaturito dall'incontro.

Suddivisione catastale complesso e relative proprietà

Allo stato attuale il complesso di cui all'oggetto è ubicato su tre mappali distinti:

- **mapp. n. 333:** fondo costituito in proprietà per piani;
- **mapp. n. 467:** proprietà "Immobiliare Mabetex SA";
- **mapp. n. 340:** fondo costituito in proprietà per piani.

In allegato si riporta un estratto planimetrico indicante le diverse proprietà ed i relativi dati estratti dal registro fondiario definitivo del comune di Vico Morcote (dati forniti dal segretario comunale).

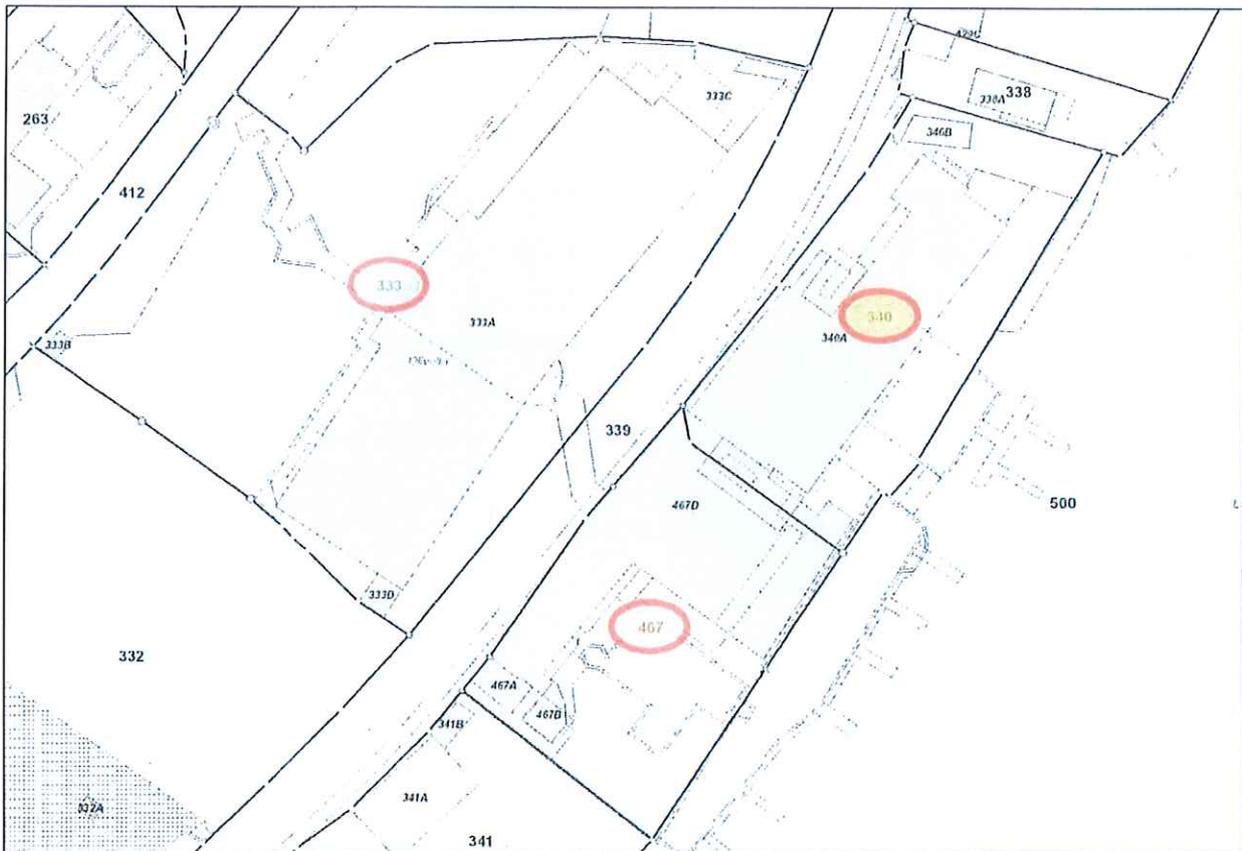


Figura 1 – suddivisione catastale complesso "Swiss Diamond"

Stato di fatto

Allo stato di fatto, il complesso risulta essere così strutturato:

- **mapp. n. 333:** struttura alberghiera, piscina interna, SPA, ristorante, 10 appartamenti privati (2 primari e 8 secondari – condominio "Olivella centro");
- **mapp. n. 467:** struttura alberghiera, piscina esterna e ristorante;
- **mapp. n. 340:** centro benessere, parrucchiere, 6 appartamenti privati (condominio "Olivella lago").

La parte del complesso sita monte risulta essere collegata con la parte a valle attraverso un collegamento sotterraneo al di sotto della strada cantonale.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, ogni mappale allo stato attuale risulta essere allacciato con una propria condotta di alimentazione, a partire dalla rete comunale di distribuzione dell'acqua potabile.

Sono inoltre presente **tre distinti contatori** per la contabilizzazione dei consumi, il comune di Vico Morcote ci ha fornito una tabella riassuntiva dei consumi degli anni dal 2012 al 2017.

Ci sono state anche inviate le copie delle relative fatture emesse.

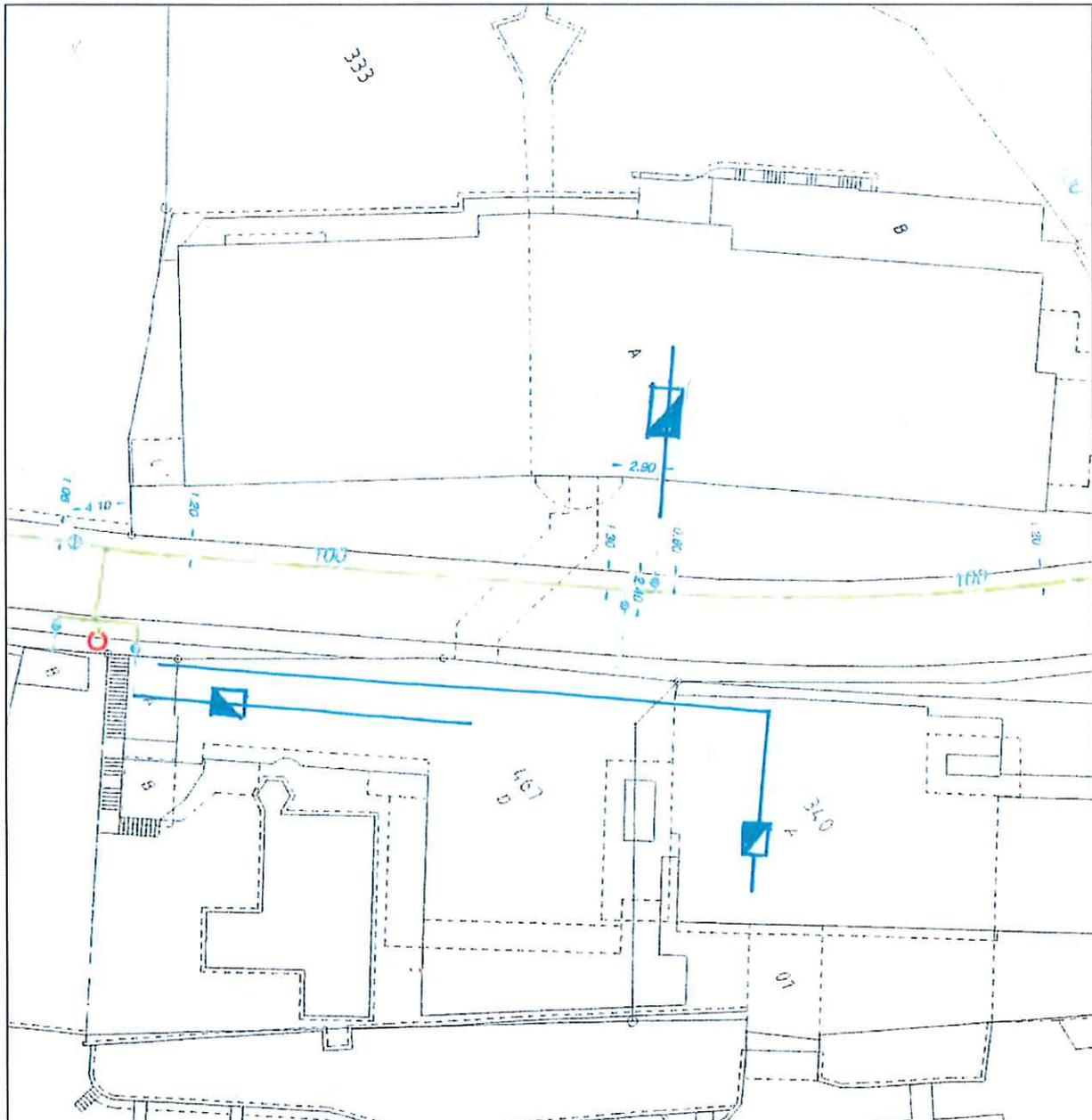
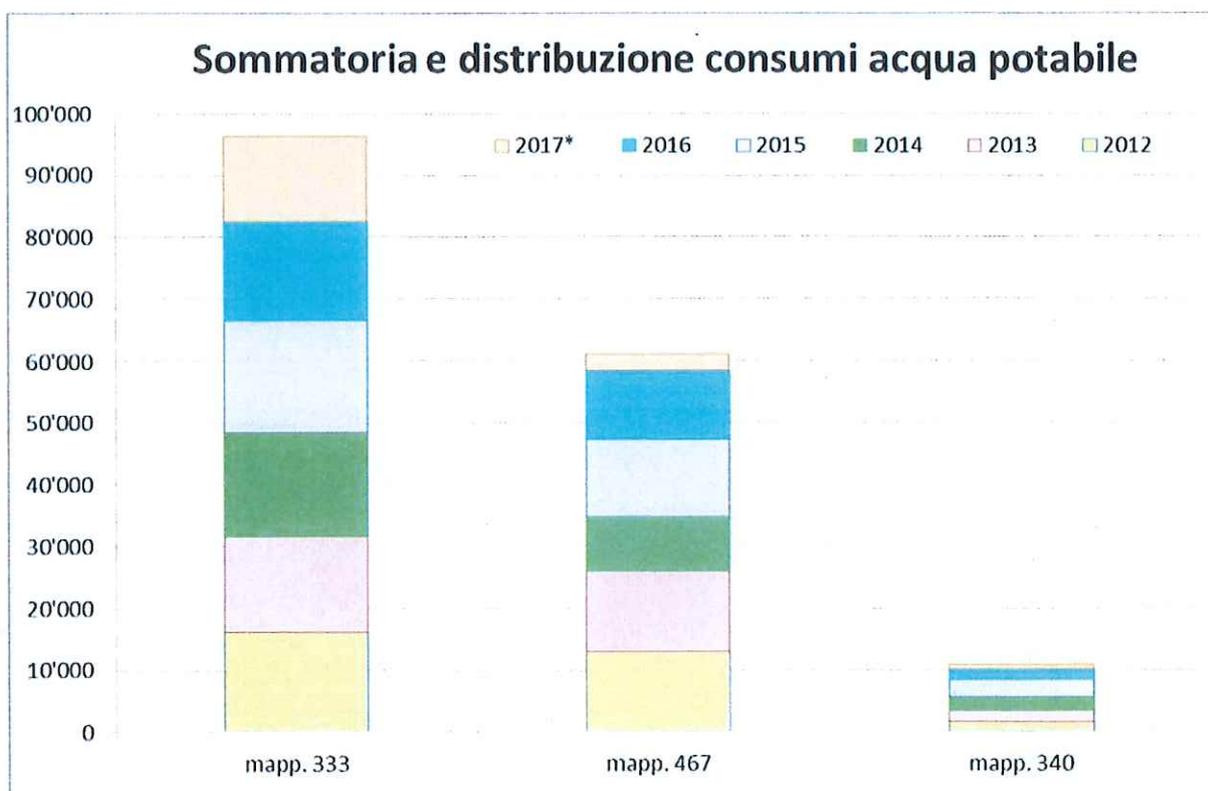


Figura 2 – ubicazione contatori acqua potabile

Nel seguito riportiamo un riassunto dei **consumi annuali di acqua potabile** per ciascun singolo mappale (dati desunti dal documento riportato in allegato, fornito dal comune):

Mappale	Consumi annuali acqua potabile espressi in m ³					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
333	16'210	15'339	16'912	18'045	16'082	13'791
467	12'924	12'940	8'958	12'382	11'241	2'664
340	1'528	1'763	2'296	2'894	1'607	849
totale	30'662	30'042	28'166	33'321	28'930	17'304

* i dati del 2017 sono provvisori (stato al 18.10.2017).



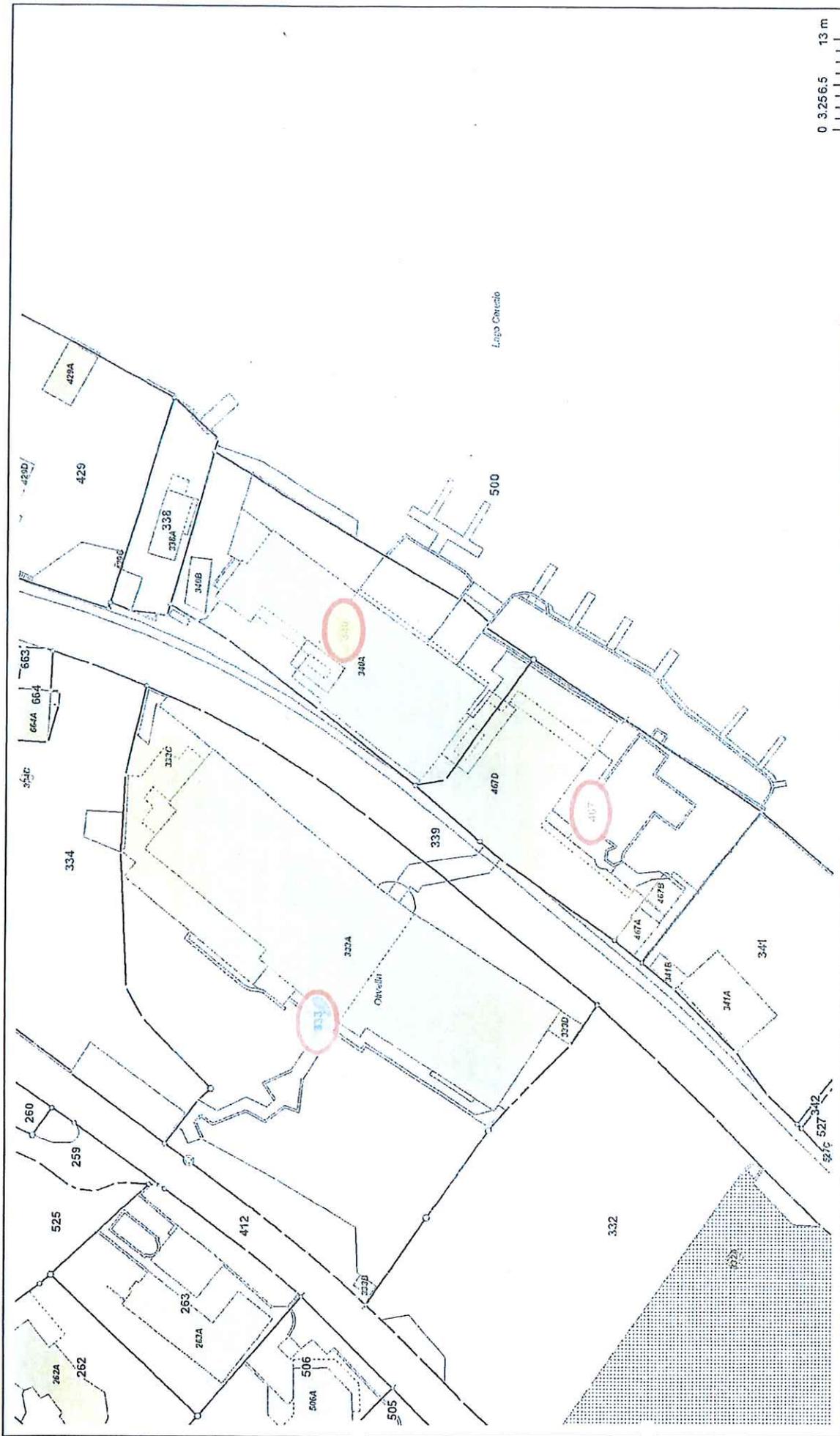
* i dati del 2017 sono provvisori (stato al 18.10.2017).

Analizzando i dati sopra riportati possiamo notare che:

- il mappale n. 333 in tutti gli anni considerati (tralasciando il 2017 del quale manca il conteggio definitivo al 31.12.17) **supera da solo il volume di 15'000 m³/anno**, limite per il quale si è considerati come forte produttore. La media annuale del consumo (periodo 2012-2016) è di **16'518 m³/anno**;
- la media della somma dei consumi annuali dei tre mappali (periodo 2012-2016) è di **30'224 m³/anno** (il doppio della soglia di 15'000 m³/anno, limite per il quale si è considerati come forte produttore);

- nel corso del 2017 si segnala una notevole diminuzione del consumo idrico del mappale n. 467 (media 2012-2016: 11'689 m³/anno contro 2'664 m³ dato riferito al 18.10.2017). I responsabili della struttura dichiarano di aver scoperto e riparato una perdita al sistema di distribuzione dell'acqua potabile e di aver attuato un sistema più parsimonioso di gestione dell'acqua della piscina;
- infine, a detta dei responsabili della struttura, il consumo d'acqua inerente all'irrigazione può considerarsi molto limitato, rispetto ai volumi d'acqua consumati.

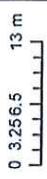
In conclusione possiamo affermare che il comparto analizzato (mappali n. 333, n. 467 e n. 340) risulta essere complesso, poiché sono presenti diverse attività e diversi proprietari. La struttura ricettiva può essere considerata come un'unica entità suddivisa in diverse componenti (albergo, ristorante, appartamenti privati, centro benessere, ecc.).



Misurazione ufficiale

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo. Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

© SIT-TI 1996-2017 © swisstopo (5704002143) Tele Atlas © CARTOSPHERE
 Stampato: 03.11.2017 - 08:41:15



1:500

Parere

Redatto da: Avv. Gianluca Padlina
In data: Mendrisio, 6 marzo 2018
Richiesto da: Consorzio Depurazione Acque del Pian Scairolo

**Complesso "Swiss Diamond" (mapp. 333, 340, 467 RFD Vico Morcote)
Possibile qualifica quale forte produttore ai sensi della chiave di riparto
dei costi del Consorzio Depurazione Acque del Pian Scairolo?**

Avvocato e notaio
Angelo Jelmini
lic.jur.

Avvocato
Claudio Sulser
lic.jur.

Avvocato
Gianluca Padlina
lic.jur.

Avvocato e notaio
Alfio Mazzola
lic.jur.

Avvocato
Isabella Tarchini Ibranyan
lic.jur.

Avvocato
Rossana Zurli
MLaw

Praticante
Ryan Lehmann
MLaw

Consulenti

Avvocato
Gabriele Padlina
lic.jur. e lic.rer.pol.

Rita Padlina-Sulser
lic.jur.

0. Premessa

Il Consorzio Depurazione Acque del Pian Scairolo (CPS) si è rivolto all'infrastruttura legale per ottenere un parere sulla questione a sapere se il complesso denominato "Swiss Diamond", ubicato ai mapp. 333, 340 e 467 RFD Vico Morcote, possa (rispettivamente debba), o meno, essere qualificato quale forte produttore ai sensi della chiave di riparto dei costi di gestione, esercizio e manutenzione del CPS.

La presente presa di posizione si fonda in particolare (a) sullo statuto 14 maggio 2014 del CPS, (b) sulla relazione tecnica e chiave di riparto dei costi di gestione esercizio e manutenzione del CPS del 1° giugno 2016 e (c) sul dettagliato rapporto dello Studio d'ingegneria Mauri & Associati relativo al sopralluogo esperito in data 18 ottobre 2017.

1. Quadro normativo determinante

1.1. Le disposizioni di rango federale

La Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC; RS 814.20) sancisce il principio per cui i costi e le misure adottate sulla base della stessa debbano essere sostenuti da chi li ha generati (art. 3a LPAC, principio di causalità) e che i Cantoni debbano provvedere affinché i costi di costruzione, esercizio, manutenzione, risanamento e sostituzione degli impianti per le acque di scarico che servono per scopi pubblici siano finanziati mediante emolumenti o altre tasse conformemente a detto principio (art. 60a cpv. 1 LPAC).

La LPAc stabilisce pure il principio secondo cui le acque di scarico inquinate devono essere trattate e possono essere immesse o lasciate infiltrare nelle acque solo con il permesso dell'autorità cantonale (art. 7 cpv. 1 LPAc).

1.2. Il quadro normativo cantonale

A livello ticinese il primo testo normativo determinante è costituito dalla Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque dell'8 ottobre 1971 (LALIA; RL 9.1.1.2), che stabilisce, tra le altre cose, la suddivisione delle competenze in materia e le modalità di finanziamento dei costi di gestione, esercizio e manutenzione degli impianti di evacuazione e di depurazione delle acque.

Per quanto qui di interesse, appare utile richiamare l'art. 9 LALIA, che prevede che la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio di questo genere di impianti possa essere affidato a Consorzi di Comuni e l'art. 10 LALIA che, dal canto suo, stabilisce che i Consorzi devono provvedere al loro finanziamento tramite (a) i sussidi previsti dalla legislazione federale e cantonale e (b) contributi dei Comuni calcolati in proporzione alla loro interessenza e tenendo conto, di regola, della loro capacità finanziaria. A loro volta i Comuni sono tenuti a prelevare, a carico dei proprietari fondiari e/o di (determinati) titolari di diritti reali limitati, dei contributi di costruzione per la realizzazione degli impianti (art. 96 e seg. LALIA) e a prelevare una tassa di allacciamento (art. 109 LALIA) ed una tassa d'uso (art. 110 LALIA), proporzionata all'intensità dell'uso degli impianti.

1.3. Lo statuto consortile

Il Consorzio Depurazione Acque del Pian Scairolo (CPS) è stato costituito nel 1971 e, attualmente, raggruppa quali Comuni consorziati i Comuni di Collina d'Oro, Grancia, Lugano, Melide e Vico Morcote. La struttura, l'organizzazione e le regole di finanziamento del CPS sono in primo luogo definite e disciplinate dallo statuto del Consorzio, la cui versione determinante è quella approvata dal Consiglio Consortile il 14 maggio 2014 e ratificata dal Dipartimento delle istituzioni, Sezione degli Enti Locali il 16 ottobre 2014.

L'art. 26 dello statuto consortile regola come segue la questione relativa al finanziamento delle attività del CPS:

Art. 26 Quote di partecipazione

Il Consorzio provvede al proprio finanziamento mediante delle quote di partecipazione, dedotti eventuali sussidi, versate dai Comuni su richiesta della Delegazione come alle chiavi di riparto.

La chiave di riparto per le spese di gestione corrente è rinnovabile ogni cinque anni, e tiene conto:

- 1) normali produttori
- 2) forti produttori
- 3) acque chiare.

La chiave di riparto viene determinata secondo le modalità riportate nell'allegato compendio tecnico, che è parte integrante dello statuto.

L'aggiornamento della chiave di riparto avviene ogni 5 anni ed è di competenza della Delegazione consortile. I dati di aggiornamento della chiave di riparto sono desunti di volta in volta dai più attuali sistemi di calcolo in vigore al momento dell'aggiornamento (direttive VSA, annuario statistico o equivalenti riconosciuti, misurazioni in rete).

La chiave di riparto può essere modificata su proposta di un Comune o della Delegazione in ogni momento durante il periodo in corso di 5 anni qualora i fattori presi in considerazione dovessero modificarsi in modo rilevante.

La chiave di riparto indicata vale sia per la ripartizione delle spese di gestione corrente che per gli investimenti.

È qui importante rilevare il fatto che la disposizione in questione stabilisce che la ripartizione delle spese di gestione corrente tra i Comuni consorziati debba tenere conto, tra le altre cose, anche dell'eventuale presenza di "forti produttori", senza che tale nozione sia concretamente definita all'interno dello statuto stesso.

1.4. La chiave di riparto dei costi consortili

Nella relazione tecnica e chiave di riparto del 1° giugno 2016 è contenuto il modello di calcolo per il riparto dei costi del Consorzio Depurazione Acque del Pian Scairolo (CPS). Il modello parte dalla definizione dell'unità di misura base, che è l'abitante equivalente (AE), che corrisponde alla portata e al carico inquinante medio prodotto da un abitante durante un anno. All'interno del documento risulta precisata la nozione di "forti produttori", mutuata da quella utilizzata dalla Società Svizzera dei Professionisti della Protezione delle Acque (VSA), per cui quali "forti produttori" devono essere qualificati:

- imprese, ditte con volumi di acqua superiori ai 15'000 mc/anno;
- imprese, ditte con volumi di acqua superiori al 5% della portata trattata dall'impianto;
- carichi particolarmente elevati con produzione nei momenti di punta superiori ai 300 AE;
- distinte ditte con autorizzazione di scarico OPAC (Ordinanza sulla protezione delle acque) del 28 ottobre 1998.

Nell'ottica del quesito da risolvere, è qui poi importante evidenziare che, nella relazione tecnica e chiave di riparto, i "forti produttori" sono contrapposti ai

“normali produttori”, categoria all’interno della quale sono inseriti gli abitanti residenti permanenti (Ab) e gli abitanti posti turismo (Pt). Questi ultimi vengono determinati in base al numero dei pernottamenti registrati da Lugano Turismo nelle strutture alberghiere, para-alberghiere e nelle case di vacanza ubicati nel comprensorio servito dal CPS.

È qui in ogni caso importante evidenziare che nella relazione tecnica e chiave di riparto del 1° giugno 2016 il condominio Olivella Centro Swiss Diamond (con riferimento al mapp. 333 RFD Vico Morcote) era espressamente qualificato quale forte produttore, con un consumo di 30'427 m³ all'anno e un totale di abitanti equivalenti ponderato in 422 AE.

Come si avrà modo di vedere più avanti, negli anni il consumo di acqua riconducibile al complesso Swiss Diamond ha subito un'importante contrazione, circostanza che ha giustificato un riesame della situazione specifica dei fondi sui quali lo stesso è insediato.

2. Il complesso “Swiss Diamond” quale possibile forte produttore?

2.1. Lo statuto catastale dei mapp. 333, 340 e 467 RFD Vico Morcote

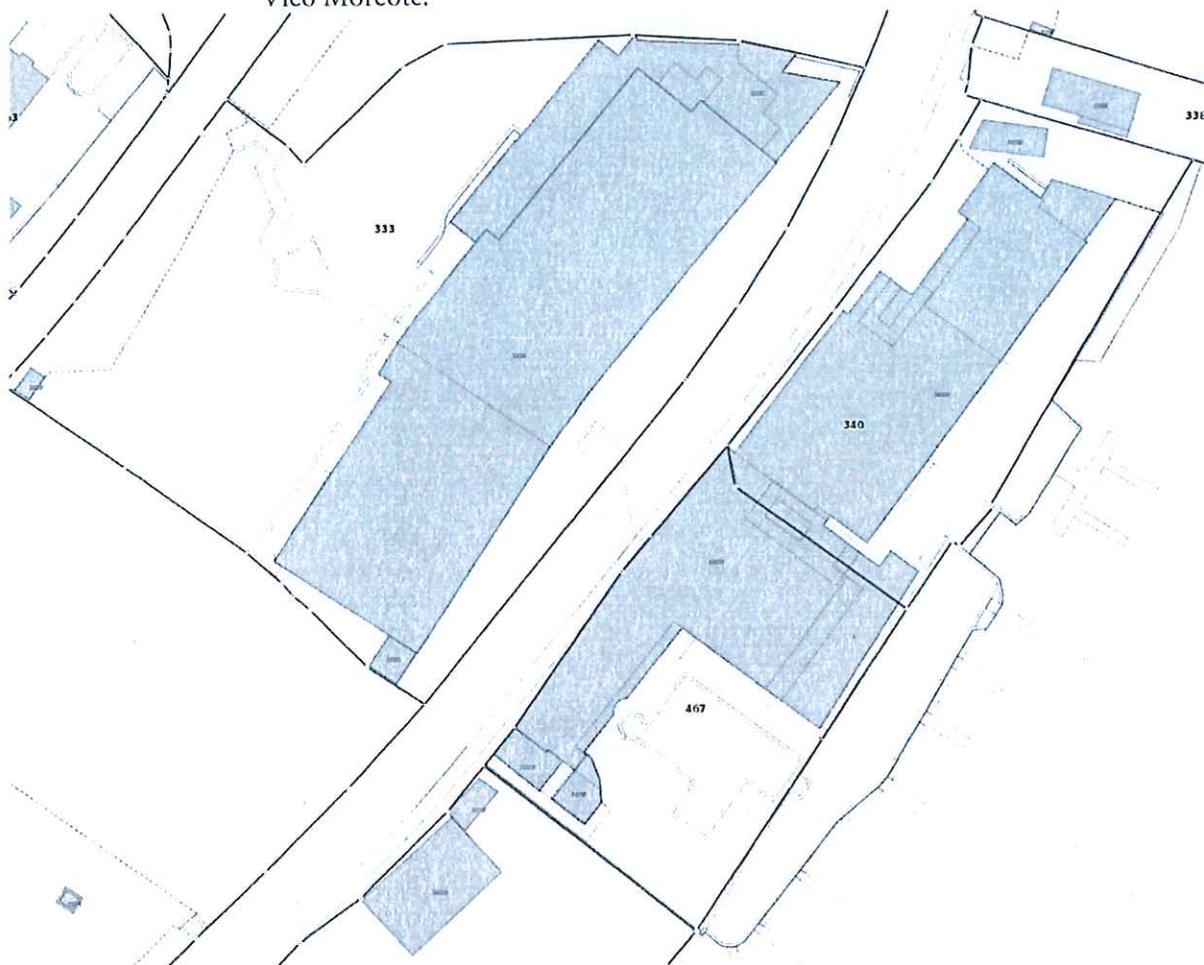
A registro fondiario i mapp. 333, 340 e 467 RFD Vico Morcote sono censiti come segue:

- mapp. 333 RFD Vico Morcote – fondo costituito in proprietà per piani (PPP)
superficie complessiva: 3290 m²;
unità di PPP: 16 appartamenti (quote variabili da 7/1000 a 15/1000);
1 albergo (798/1000);
osservazioni: dalle risultanze del sopralluogo esperito il 18 ottobre 2017 risulta che 4 appartamenti siano parte integrante della struttura alberghiera, mentre gli appartamenti restanti siano suddivisi in 2 residenze primarie e 8 residenze secondarie.
- mapp. 340 RFD Vico Morcote - fondo costituito in proprietà per piani (PPP)
superficie complessiva: 1181 m²;
unità di PPP: 10 appartamenti (quote variabili da 58/1000 a 215/1000);
1 darsena (8/1000);
osservazioni: dalle risultanze del sopralluogo esperito il 18 ottobre 2017 risulta che 4 appartamenti siano stati destinati ad accogliere un centro benessere e un parrucchiere, mentre i restanti 6

appartamenti accolgano altrettante residenze private (non è nota la suddivisione tra residenze primarie e secondarie).

- mapp. 467 RFD Vico Morcote
superficie complessiva: 1031 m²;
osservazioni: dalle risultanze del sopralluogo esperito il 18 ottobre 2017
risulta che il fondo accogla attualmente una struttura
alberghiera con annesso un ristorante e una piscina esterna.

Nel piano catastale i fondi sono intavolati come segue, con il mapp. 333 RFD Vico Morcote che, ancorché separato dalla via pubblica (Riva lago Olivella), dagli altri due fondi, dispone di un collegamento pedonale sotterraneo al mapp. 467 RFD Vico Morcote che, a sua volta confina con il mapp. 340 RFD Vico Morcote.



Estratto piano catastale estrapolato dal sito internet www.tigeo.ch

2.2. La suddivisione della proprietà dei mapp. 333, 340 e 467 RFD Vico Morcote

Per quanto attiene ai rapporti di proprietà, l'esame degli estratti del Registro fondiario ha permesso di appurare che, se da un lato una singola società immobiliare risulta proprietaria dell'intero mapp. 467 RFD Vico Morcote, come pure di quote maggioritarie dei fondi costituiti in proprietà per piani – rispettivamente 876/1000 del mapp. 333 RFD Vico Morcote e 572/1000 del mapp. 340 RFD Vico Morcote–, d'altro canto sono presenti ben 14 appartamenti che appartengono a proprietari privati diversi –8 al mapp. 333 RFD Vico Morcote e 6 al mapp. 340 RFD Vico Morcote–, che sono tutte persone fisiche ad eccezione di una unità di PPP che appartiene ad una società con sede nella Svizzera interna.

Come si avrà modo di indicare più avanti, la suddivisione dei rapporti di proprietà nei fondi costituiti in proprietà per piani riveste una grande importanza, ritenuto che i tre fondi non possono essere ricondotti in maniera esclusiva ad un unico proprietario, né ad un'unica attività imprenditoriale e/o commerciale.

2.3. I consumi di acqua registrati nel periodo 2012-2017 presso i mapp. 333, 340 e 467 RFD Vico Morcote

Nel documento nel quale sono riassunte le risultanze del sopralluogo esperito il 18 ottobre 2017 è contenuto il dettagliato dei consumi annuali di acqua potabile registrati ai mapp. 333, 340 e 467 RFD Vico Morcote. Qui di seguito si procede a riprodurre la relativa tabella:

Mappale	Consumi annuali acqua potabile espressi in m ³					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
333	16'210	15'339	16'912	18'045	16'082	13'791
467	12'924	12'940	8'958	12'382	11'241	2'664
340	1'528	1'763	2'296	2'894	1'607	849
totale	30'662	30'042	28'166	33'321	28'930	17'304

* i dati del 2017 sono provvisori (stato al 18.10.2017).

Per prima cosa è utile rilevare che sono disponibili i dati riferiti ad ogni singolo fondo, ritenuto che ciascuno di essi dispone di un proprio contatore. Spicca poi evidentemente il sensibile calo nei consumi registrato nel corso del 2017 che, stando alle indicazioni raccolte nel corso del sopralluogo, sarebbe da

ricondurre alla scoperta di una perdita nel sistema di distribuzione dell'acqua al mapp. 467 RFD Vico Morcote e alla messa in esercizio di un sistema più efficiente di gestione dell'acqua della piscina.

Con riferimento al volume soglia di 15'000 m³ di consumo di acqua, stabilito per poter attribuire la qualifica di "forte produttore", l'evoluzione riscontrata richiama necessariamente una riflessione, in particolare alla luce dei particolari rapporti di proprietà di cui si è detto in precedenza (segnatamente della presenza degli appartamenti privati), come pure del fatto che i mapp. 340 e 467 RFD Vico Morcote evidenzino un consumo molto inferiore al limite in questione e solo il mapp. 333 RFD Vico Morcote potrebbe averla raggiunta nel 2017¹.

È qui importante sottolineare il fatto che il concetto di abitante equivalente (AE) utilizzato per il calcolo dei consumi differenzia il consumo giornaliero in base alla tipologia di attività svolta da una persona, atteso che il consumo di acqua nelle economie domestiche è valutato attorno ai 142² litri al giorno per singolo AE (l/g/AE), corrispondenti a 51'830 l (51,8 m³) di acqua all'anno per singolo AE. Per appartamenti atti ad accogliere da due a quattro persone si può dunque stimare un consumo annuo di acqua di 100'000 l (100 m³), rispettivamente 200'000 l (200 m³).

Da quanto appena indicato risulta che il consumo d'acqua relativo ai dieci appartamenti privati (unità di PPP) presenti al mapp. 333 RFD Vico Morcote dovrebbe attestarsi tra i 1'000 m³ ed i 2'000 m³ all'anno. Dato questo che, con tutta probabilità, dovrebbe poter permettere di concludere che i consumi di acqua riconducibili all'attività alberghiera, rispettivamente agli appartamenti di proprietà della stessa società immobiliare proprietaria dell'albergo siano situati al di sotto della soglia di 15'000 m³.

2.4. L'analisi degli elementi che caratterizzano la fattispecie

Sulla scorta di tutti gli elementi e di tutti i dati di fatto descritti in precedenza, appare abbastanza evidente che il complesso costituito dai fondi di cui ai mapp. 333, 340 e 467 RFD Vico Morcote, piuttosto che una singola realtà aziendale/imprenditoriale, si presenti come un insieme eterogeneo, all'interno del quale, tramite l'istituto della proprietà per piani (PPP), oltre all'attività alberghiera, sono presenti contenuti residenziali, riconducibili ad un numero importante di proprietari fondiari diversi.

¹ Il dato relativo al 2017 riportato nella tabella è riferito allo stato al 18 ottobre 2017 e,

² Dato 2014 della Società Svizzera dell'Industria del Gas e delle Acque SSIGA.

Nell'ambito del diritto amministrativo, uno dei principi fondamentali che deve necessariamente trovare applicazione è quello dell'uguaglianza giuridica. Questo principio esige che la Legge e le decisioni di esecuzione trattino in modo uguale situazioni uguali e in modo diverso situazioni diverse (cfr. Adelio Scolari, Diritto amministrativo – parte generale, 2a edizione, Cadenazzo 2002, N. 419 e segg.). Il principio dell'uguaglianza giuridica è sancito a livello costituzionale all'art. 8 Cost. fed. ed è compendiato dal divieto d'arbitrio ancorato all'art. 9 Cost. fed.. Il senso più immediato dell'uguaglianza giuridica è quello per cui tutte le leggi debbano essere applicate con criteri di uguaglianza, che una medesima autorità è chiamata ad interpretare in maniera costante, adottando, nelle medesime circostanze, decisioni equivalenti e in circostanze diverse decisioni diverse. In questo senso, con riferimento al caso concreto, risulta oggettivamente molto problematica la scelta di ricondurre tutti i consumi d'acqua registrati sui tre fondi in questione ad un'unica entità –definita quale “complesso Swiss Diamond”–, trattata alla stregua di una singola attività economica, allorché i particolari rapporti di proprietà e, soprattutto, la presenza di un numero importante di unità abitative private (primarie e secondarie), attestano chiaramente l'esistenza di una realtà diversa. Detto altrimenti, se è vero, come è vero, che (tutte) le abitazioni primarie e secondarie devono essere qualificate quali “normali produttori” ai sensi della chiave di riparto (cfr. chiave di riparto 1° giugno 2016, punto 3.1, pag. 3), allora deve essere necessariamente esclusa la possibilità che i consumi d'acqua ad esse riconducibili possano essere validamente sommati tra loro e/o aggiunte ai consumi di una o più attività economiche diverse, per concorrere a determinare l'esistenza di un consumo d'acqua complessivo superiore al limite di 15'000 m³ annui e, conseguentemente, l'esistenza di un conglomerato teorico qualificabile alla stregua di un “forte produttore”. A scanso di possibili equivoci al riguardo, si rileva in ogni caso che questa disparità di trattamento risulta penalizzante, oltre che per le abitazioni, anche per l'attività economica (albergo).

Oltre alla disamina della fattispecie nell'ottica del principio dell'uguaglianza giuridica (di cui si è appena detto), si pone poi la questione a sapere se la possibilità di procedere a sommare tra loro i consumi di “produttori” diversi, possa essere ritenuto conforme, o meno, al principio di causalità stabilito, quale clausola di valenza generale, dall'art. 3a LPac, rispettivamente dall'art. 60a LPac. Atteso che il superamento di una determinata soglia di consumo d'acqua determina la possibilità di applicare un regime diverso da quello ordinario (quello dei cosiddetti “normali produttori”), chi scrive ritiene che il metodo proposto non possa essere ritenuto conforme al principio di causalità perché, procedendo a sommare tra loro consumi diversi, risulta preclusa la possibilità di poter procedere a ricondurre ad ogni (singolo) produttore di

acque luride i costi effettivi derivanti dai diversi carichi generati. Anche per questa ulteriore ragione, si ritiene che la possibilità di procedere ad una valutazione aggregata dei consumi registrati a partire da fondi appartenenti a proprietari diversi, debba essere respinta di principio, a maggior ragione in presenza di contenuti misti (residenziali e commerciali).

Da ultimo si rileva pure che nella relazione tecnica e chiave di riparto del 1° giugno 2016, oltre agli *Abitanti residenti permanenti (Ab)*, tra i “normali produttori” sono inseriti pure i cosiddetti *Abitanti posti turismo (Pt)*, corrispondenti ai pernottamenti registrati da Lugano Turismo nelle strutture alberghiere, para alberghiere e nelle case di vacanza, che vengono trasformati in pernottamenti equivalenti applicando una particolare formula (cfr. chiave di riparto 1° giugno 2016, punto 3.1, pag. 3). Stando così le cose, vi sarebbe da chiedersi se, di principio, per una struttura alberghiera (ancorché di grandi dimensioni), per propria natura, possa entrare in linea di conto una qualifica quale “forte produttore”, ai sensi del punto 3.2 della citata chiave di riparto, che, a sua volta, indica quali possibili esempi unicamente imprese e industrie dell’artigianato e del commercio e centri fitness. Si ritiene che la questione specifica possa restare aperta, ritenuto che comunque già sulla scorta degli ulteriori elementi esposti una chiara conclusione si impone.

3. Risposta al quesito peritale

Alla luce di tutte le considerazioni che precedono, l’infrascritto legale è dell’avviso che il complesso denominato “*Swiss Diamond*”, ubicato ai mapp. 333, 340 e 467 RFD Vico Morcote, non possa essere qualificato quale “forte produttore” ai sensi della chiave di riparto 1° giugno 2016 dei costi di gestione, esercizio e manutenzione del CPS. Ad essere determinanti e a precludere la possibilità di sommare tra loro tutti i consumi registrati su questi fondi sono in particolare il fatto che la proprietà fondiaria sia suddivisa tra più soggetti, chiaramente distinti tra loro e il fatto che, accanto all’attività alberghiera e alle altre attività commerciali, siano presenti contenuti residenziali/abitativi. Per le ragioni indicate, l’esigenza di rispettare il principio dell’uguaglianza giuridica e il principio di causalità, impongono necessariamente di giungere a questa conclusione.

L’impossibilità di poter (continuare) a considerare il complesso costituito dai tre fondi in questione quale “forte produttore” ai sensi della chiave di riparto 1° giugno 2016 dei costi di gestione, esercizio e manutenzione del CPS, ha quale conseguenza quella di richiamare un aggiornamento della stessa. Ritenuto che non risulta che alcuna decisione, né del CPS, né dei Comuni

consorzio sia mai stata oggetto di impugnazione e neppure che i soggetti coinvolti abbiano mai messo in discussione le modalità di suddivisione e attribuzione dei costi, la modifica avrà effetto a partire dal momento della sua adozione.

Resto volentieri a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sopra, come pure per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti.



Avv. Gianluca Padlina



Comune di
Vico Morcote
MUNICIPIO

Confederazione Svizzera
Repubblica e Cantone del Ticino

Allegato

Vico Morcote, 9 luglio 2018

Consorzio depurazione acque
Del Pian Scairolo
Via Mugnee 6
6918 Figino

1	2	3	4
R 13.07.2018			
Eseguito		Rls. delegazione	
		No.	

Concerne: consumo annuale mappali 333, 340 e 467

Egregi Signori,

facciamo riferimento alla vostra richiesta del 27 giugno 2018 e con la presente vi informiamo che i consumi di acqua per il 2017 sono i seguenti:

Mappale 333	m ³	15'294
Mappale 340	m ³	940
Mappale 467	m ³	3'360

Per quanto concerne invece il numero di pernottamenti, come da comunicazione dello Swiss Diamond Hotel, nel 2017 è stato di 27'139 persone in 18'418 camere.

Restiamo a disposizione per ulteriori chiarimenti e cogliamo l'occasione per porgerle i nostri migliori saluti.

P.P

Il Sindaco

Giona Pifferi

PER IL MUNICIPIO



Il Segretario

Werther Monti

CONSORZIO DEPURAZIONE ACQUE DEL PIAN SCAIROLO

CHIAVE DI RIPARTO AGGIORNATA AL 1. settembre 2018, COSTI ESERCIZIO E GESTIONE 2016-2020

Dati statistici per il calcolo degli abitanti equivalenti attuali: VALORI GRAVITANTI SULL'IDA PIAN SCAIROLO

Comune	Normali produttori			Forti produttori		Acque chiare		AE TOTALI (1+3+8+10)	% di riparto Chiave di riparto 2016-2020 %	% di riparto Chiave di riparto in vigore %
	Abitanti permanenti 1 *	Case,appartam. di vacanza 2	Abitanti posti turismo Case, appartam. di vacanza 3	Industrie centri com. 8	Acque chiare l/s 9	Acque chiare portata AE 10				
	Ab	pernottamenti	AE	AE						
COLLINA D'ORO *	3'904	151'390	415	280	9.21	1'171	5'769	34.45	33.60	
GRANCIA	524	4'041	11	-	2.22	282	817	4.88	4.76	
LUGANO*	5'021	126'502	347	1'325	6.06	771	7'464	44.56	43.47	
MELIDE	1'779	66'558	182	-	0.14	18	1'980	11.82	11.53	
VICO MORCOTE*	357	126'775	347	-	0.12	15	719	4.28	6.64	
TOTALE	11'585	475'265	1'302	1'605	17.75	2'256	16'748	100.00	100.00	
FONTE DATI	Annuario stat Sito città Lugano Dati aggiornati al 31.12.2015	Lugano Turismo Città di Lugano		UPDA Aziende acqua potabile	Analisi misurazioni rete	1AE= 248 mc/anno				

*Sono stati considerati solo gli AE gravitanti sull'impianto di depurazione del Pian Scairolo