

## Preavviso municipale facoltativo all'attenzione della Commissione del Piano Regolatore (art. 67 cpv. 2 lett. a LOC)

---

- Mozione no.: 01/2010 del 6 gennaio 2010
  - Mozionante: G. Ghiringhelli
  - Oggetto: Adeguare alla giurisprudenza del Tribunale federale i contributi sostitutivi per posteggi mancanti (art. 48 cpv. 3 NAPR)
  - Commissione: Piano Regolatore
- 

Con la mozione in oggetto il cons. G. Ghiringhelli propone che l'ammontare dei contributi sostitutivi dovuti dal privato in caso di esenzione dall'obbligo di costruire posteggi sia adeguato alla giurisprudenza del Tribunale federale.

### 1. Premesse

Il cpv. 3 dell'art. 48 delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) prevede che *“qualora la formazione di posteggi fosse tecnicamente difficile o impossibile, eccessivamente onerosa o impedita da prescrizioni legali, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo di Fr. 2'000.- per posteggio”*.

Il cons. G. Ghiringhelli ha ampiamente esposto nella mozione in oggetto l'iter concernente la proposta di adeguamento del contributo in questione.

Dopo il ritiro del M.M. no. 134, il 15 dicembre 2008 il Municipio ha sottoposto al Dipartimento federale dell'economia, Sorvegliante dei prezzi, la proposta di adeguamento del contributo sostitutivo da imporre ai privati in caso di mancata formazione di posteggi obbligatori.

In sintesi, il contributo proposto dal Municipio, differenziato per zona di utilizzazione, è calcolato in base a una valutazione sul costo del terreno al m<sup>2</sup> (differenziato per zona di PR), al costo di costruzione di Fr. 300.-- al m<sup>2</sup> e in base a una superficie di 22 m<sup>2</sup> per posteggio.

### 2. Il parere di Mister Prezzi

Nelle conclusioni della sua risposta del 20 novembre 2008 il Sorvegliante dei prezzi raccomanda al Consiglio comunale di Losone - in base al modello applicato da numerosi comuni ticinesi - di inserire nelle Norme di attuazione del Piano regolatore il principio del contributo sostitutivo e il sistema di calcolo applicato:

***Il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione di un posteggio, compreso il valore del terreno.***

Il Sorvegliante dei prezzi aggiunge che *Per quanto riguarda la parte legata al costo di costruzione del posteggio, il Comune dovrà applicare un prezzo che si rifà alla legge di mercato (poiché si tratta di un'attività soggetta a concorrenza). Esso dovrà quindi cercare la miglior offerta tra un numero minimo di società in grado di eseguire l'opera.*

*Se per motivi di praticabilità la raccomandazione del Sorvegliante dei prezzi non potesse essere seguita, proponiamo al Comune di Losone di suddividere la superficie comunale in*

zone secondo il prezzo del terreno al m<sup>2</sup> e l'indice di sfruttamento, in modo da poter offrire un contributo sostitutivo differenziato in base alla zona in cui il terreno si trova.  
Anche in questo caso il costo dell'opera dovrà essere il risultato delle offerte raccolte tra le varie società attive in questo campo.

La raccomandazione del Sorvegliante dei prezzi consiste quindi nell'inserire nelle NAPR il principio del prelievo del contributo sostitutivo.

Questa soluzione permette di determinare un contributo sostitutivo per i posteggi sempre aggiornato all'evoluzione di mercato dei fondi e al costo di realizzazione.

Dal profilo procedurale, di fronte a ogni domanda di esonero il Municipio deve effettuare ogni volta un'analisi di mercato per stabilire il valore commerciale del fondo e richiedere ogni volta un'offerta a più imprese del ramo per determinare il costo di costruzione del posteggio (miglior offerta).

Sulla base dei risultati ottenuti, verrebbe poi applicata la percentuale del 25% per determinare il contributo sostitutivo.

Questa procedura risulta tuttavia piuttosto complessa, in particolare per quanto concerne il valore dei fondi che dovrebbe essere determinato in base alle ultime transazioni immobiliari. Tuttavia, non è possibile risalire al prezzo di una compravendita di un fondo tra privati, trattandosi di dati riservati che non sono divulgati.

Oltretutto l'ammontare del contributo sostitutivo risulterebbe ogni volta diverso anche se i fondi si trovano in una stessa zona di utilizzazione, creando possibili disparità di trattamento.

Quale soluzione alternativa il Sorvegliante dei prezzi propone di suddividere la superficie del Comune in zone secondo il prezzo del terreno al m<sup>2</sup> e l'indice di sfruttamento.

Anche in questo caso il costo dell'opera dovrà però essere il risultato delle offerte raccolte tra le varie imprese del settore.

Anche in questa seconda variante, di fronte a ogni domanda di esonero il Municipio deve richiedere ogni volta un'offerta a più imprese del ramo per determinare il costo di costruzione del posteggio (miglior offerta) da aggiungere, nella misura del 25%, al costo del terreno.

Questa seconda soluzione corrisponde al concetto (contributo suddiviso per zona di utilizzazione di PR) proposto dal Municipio con M.M. no. 134.

Nel suo parere, il Sorvegliante dei prezzi segnala però, in sostanza, quanto segue:

- di ritenere eccessiva la superficie per posto auto di 22 m<sup>2</sup> proposta dal Municipio. Nella fattispecie andrebbe considerata la superficie sulla base della norma SIA 640 291, ossia m<sup>2</sup> 19.27 per veicoli di categoria A e m<sup>2</sup> 20.50 per veicoli di categoria B,
- di ritenere esagerato il costo di costruzione proposto dal Municipio di Fr. 300.-- al m<sup>2</sup>, poiché, citiamo, ... *visto che Chiasso applica un costo di Fr. 100.-- al m<sup>2</sup>. Non sono state trovate altre Norme di attuazione del PR di altri Comuni ticinesi che contenessero questo dato. Infatti gli altri Comuni da noi vagliati si limitano a fissare nelle Norme di attuazione del PR il principio del contributo sostitutivo e il metodo di calcolo.*

### 3. Quale soluzione adottare

In base a quanto esposto in precedenza, il Municipio ha valutato quale sia la soluzione ottimale che permetta di raggiungere un obiettivo efficiente e efficace nell'interesse anche del cittadino.

In questo senso il Municipio ha esaminato anche una possibile variante consistente nel mantenere invariata la norma in vigore che stabilisce un contributo sostitutivo di Fr. 2'000.-- uguale per tutto il Comune.

Questa variante potrebbe essere sostenibile per il fatto che l'esonero va concesso solo dove la formazione di posteggi risulta effettivamente tecnicamente difficile o impossibile, eccessivamente onerosa o impedita da prescrizioni legali.

Il Municipio ritiene in effetti che a tutt'oggi l'impossibilità tecnica di realizzare posteggi è limitata ai soli nuclei del Comune. Al di fuori degli stessi non devono più essere concesse deroghe, nemmeno per motivi estetici (si richiama il preavviso preliminare del 10.11.2009 sulla mozione no. 02-2009).

#### 4. Soluzione proposta

Per quanto precede, il Municipio, dando seguito alle raccomandazioni e alla soluzione alternativa proposta dal Sorvegliante dei prezzi, propone che l'art. 48 cpv. 3 delle NAPR venga modificato come segue:

<sup>3</sup> *Qualora la formazione di posteggi fosse tecnicamente difficile o impossibile, eccessivamente onerosa o impedita da prescrizioni legali, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo, il cui importo è la somma del valore del terreno e del costo di realizzazione, calcolata come segue.*

a) *La superficie computata per un posteggio è stabilita in 20 m<sup>2</sup> e considera sia lo spazio di stazionamento che lo spazio di manovra;*

b) *il valore del terreno è suddiviso per zone di utilizzazione come segue*

<b>Zona</b>	<b>Valore valutato al m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie posteggio</b>	<b>Valore totale</b>	<b>Valore computato 25%</b>
Nuclei	Fr. 420.00	20 m <sup>2</sup>	Fr. 8'400.00	<b>Fr. 2'100.00</b>
Zona mista	Fr. 840.00	20 m <sup>2</sup>	Fr. 16'800.00	<b>Fr. 4'200.00</b>
Zona R5	Fr. 840.00	20 m <sup>2</sup>	Fr. 16'800.00	<b>Fr. 4'200.00</b>
Zona R4	Fr. 700.00	20 m <sup>2</sup>	Fr. 14'000.00	<b>Fr. 3'500.00</b>
Zona R3	Fr. 630.00	20 m <sup>2</sup>	Fr. 12'600.00	<b>Fr. 3'150.00</b>
Zona R2	Fr. 560.00	20 m <sup>2</sup>	Fr. 11'200.00	<b>Fr. 2'800.00</b>
Zona ZT	Fr. 420.00	20 m <sup>2</sup>	Fr. 8'400.00	<b>Fr. 2'100.00</b>
Zona per attrezzature produttive e di servizio	Fr. 280.00	20 m <sup>2</sup>	Fr. 5'600.00	<b>Fr. 1'400.00</b>
Comparto magazzini per imprese	Fr. 70.00	20 m <sup>2</sup>	Fr. 1'400.00	<b>Fr. 350.00</b>
Zona AR-CO	Fr. 350.00	20 m <sup>2</sup>	Fr. 7'000.00	<b>Fr. 1'750.00</b>

c) *il costo dell'opera, computato nella misura del 25%, dovrà essere il risultato delle offerte raccolte tra le varie imprese attive nel settore (miglior offerente).*

#### 5. Conclusioni

Questa soluzione rispecchia tutte le suggestioni e raccomandazioni suggerite dal Sorvegliante dei prezzi ed è in linea con la proposta del mozionante.

Per quanto precede, il Municipio **preavvisa favorevolmente** l'accoglimento della mozione come da proposta indicata al precedente punto 4.

Con stima.

**IL MUNICIPIO**