

COMMISSIONE PIANO REGOLATORE DEL CONSIGLIO COMUNALE

RAPPORTO

MOZIONE 01/2010

ADEGUARE ALLA GIURISPRUDENZA DEL TRIBUNALE FEDERALE I CONTRIBUTI SOSTITUTIVI PER POSTEGGI MANCANTI (art. 48 cpv. 3 NAPR)

Egregio signor Presidente,
Gentili Signore ed Egregi Signori membri del Consiglio Comunale,

la commissione Piano Regolatore si è riunita in seduta nelle seguenti date: 29 maggio 2012, 24 settembre 2012, 16 ottobre 2012 e il 19 febbraio 2013, per discutere e analizzare i contenuti della Mozione 01/2010.

Nella mozione viene chiesto 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.

Il Municipio ha sottoposto al Dipartimento federale dell'economia, sorvegliante dei prezzi, una proposta (riportata all'interno del preavviso municipale) di adeguamento del contributo sostitutivo da imporre ai privati in caso di mancata formazione di posteggi obbligatori.

Il sorvegliante dei prezzi ritiene e raccomanda che nel caso sia tecnicamente difficile o impossibile la formazione di posteggi, si debba adottare "il principio del contributo sostitutivo" applicando la base di calcolo già utilizzata da numerosi comuni ticinesi.

Il prezzo viene calcolato sul 25% del costo di costruzione di un posteggio (su una base della miglior offerta tra le varie imprese attive nel settore) compreso il 25% del valore del terreno (a dipendenza della zona), moltiplicato alla superficie del parcheggio stabilita in 20 m².

Questa base di calcolo per il principio di contributo sostitutivo è adeguata alla giurisprudenza del Tribunale federale.

La commissione è concorde con il municipio di adottare la proposta del sorvegliante dei prezzi, ma ritiene opportuno che il costo di costruzione del parcheggio venga definito con una forchetta di costo nel regolamento e poi tramite un'ordinanza decisa dal municipio venga definito il costo di costruzione del parcheggio.

I criteri considerati dalla commissione per poter far stilare un'offerta da parte di una impresa di pavimentazioni e poter così definirne i costi di costruzione sono i seguenti:

- 1) parcheggio con dimensioni 5mx4m=20m² totali
- 2) le caratteristiche del sedime dove costruire il parcheggio sono: prato verde a confine con una strada comunale, con entrambi la medesima quota di transito;

- 3) lo scavo fino a 30 cm di profondità e il riempimento con materiale ghiaioso dello scavo;
- 4) la bordura su 3 lati e la posa di cubotti sul lato a confine con la strada comunale;
- 4) la posa della griglia a confine con la strada comunale e la creazione del pozzo perdente per lo smaltimento delle acque piovane e l'allacciamento della griglia;
- 5) la fornitura e la posa dell'asfalto.

In base a questi criteri e la superficie di 20 m² del parcheggio è stata presentata un'offerta da una impresa attiva nel settore per il lavoro di costruzione ad un costo di Fr. 7'600.-- IVA 8% inclusa. Questa cifra rientra nella media delle offerte presentate.

Considerando l'offerta valida e concorrenziale sulla base dei criteri sopra citati e con una superficie di 20 m² si può definire che il costo attuale di costruzione di un parcheggio ammonta a Fr. 380.--/m² IVA 8% inclusa.

La commissione ha ritenuto opportuno definire una forchetta di costo di costruzione relativamente basso in confronto a quello reale, per i seguenti motivi:

- mantenere attrattivo il territorio di Losone per chi vuole investire nel mattone.
- non penalizzare ancor di più con un costo eccessivo, chi si fa carico di costruire o ristrutturare edifici situati in zone particolari (nuclei, ecc.) .

La commissione propone di inserire nel regolamento comunale una forchetta di costo di costruzione al m² di un parcheggio da Fr. 80.-- a Fr. 150.-- .

Se accettata dal consiglio comunale, il Municipio tramite un'ordinanza ne definirà il costo preciso.

Fatte queste premesse, la maggioranza della Commissione Piano Regolatore invita il Consiglio comunale ad accogliere la mozione 01/2010 " Adeguare alla giurisprudenza del Tribunale federale i contributi sostitutivi per posteggi mancanti" inserendo la modifica proposta dalla commissione " Piano regolatore".

Con stima .

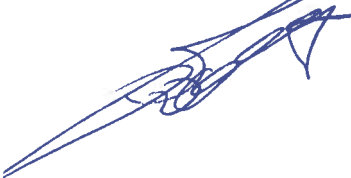
Daniele Pidò (relatore)



Mario Tramèr



Loris Tonascia



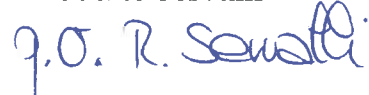
Franco Storni



Fernando Fornera



Roberto Servalli



Daniele Cavalli



Losone, 26 marzo 2013