



Tegna, 10 febbraio 2023
Ris. Mun. 46/2023

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 4/2023

REGOLAMENTO PER IL PRELEVAMENTO DEI CONTRIBUTI PER POSTEGGI MANCANTI

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, egregi Signori Consiglieri comunali,

di seguito sottoponiamo per vostra approvazione il regolamento per il prelevamento dei contributi per posteggi mancanti.

Premessa

Attualmente il fabbisogno di posteggi privati è definito analogamente per le singole sezioni di Tegna, Verscio e Cavigliano. Tuttavia, il contributo sostitutivo per posteggi mancanti non è mai stato disciplinato ed aggiornato in maniera efficace. Questa situazione genera –in quello che è ormai divenuto un unico Comune– intollerabili disparità di trattamento tra le singole sezioni e relative zone di costruzione, di conseguenza tra i cittadini.

Un regolamento, ormai vetusto, disciplina il contributo sostitutivo per la zona edificabile della sola sezione di Tegna. L'importo inizialmente fissato nel 1997 –anno di entrata in vigore della legislazione– equivaleva a CHF 2'500.- per posto auto mancante. Questa cifra viene regolarmente indicizzata in base *all'indice zurighese del costo di costruzione di abitazioni* e ad oggi l'ultimo importo richiesto, a dicembre 2022, consiste in CHF 3'148.00.-.

La ragione di esistere del contributo è la seguente: qualora il numero di posteggi prescritto non possa –in tutto o in parte– essere realizzato per motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in contrasto con altre norme o vincoli del Piano regolatore, è dovuto –per ogni posteggio non realizzato– un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione medio di un posteggio aperto (cf. norme di attuazione del piano regolatore). Il costo di costruzione medio è il risultato tra il valore di mercato del terreno e del costo di costruzione di un parcheggio.

In questi anni, il costo di costruzione è stato regolarmente indicizzato, mentre il valore dei fondi è rimasto invariato. Questa situazione non corrisponde più alla realtà in quanto il prezzo di un terreno è pressoché raddoppiato. Per questo motivo è necessario procedere una regolamentazione chiara e al passo con i tempi.

Calcolo

Stando alle normative VSS la superficie necessaria per la formazione di uno stallo e lo spazio di manovra veicolare corrisponde ad un minimo di 25 mq.

In base alle ultime compravendite il valore del fondo in zona residenziale si è ora situato sui 900 CHF/mq. Questo valore è applicabile a tutte e tre le sezioni del nostro Comune.



Il calcolo del valore di un fondo situato in un nucleo è più complesso. La sua quotazione è condizionata dal rapporto tra quanto risulta edificato rispetto alla superficie del fondo. Ciò significa che il prezzo varia in base all'effettiva occupazione. A titolo di esempio si può dire che un fondo che risulta edificato al 100% della superficie avrà un valore maggiore rispetto a un fondo edificato solo al 50%. Inoltre, si ritiene che la zona edificabile di un nucleo non abbia le stesse condizioni di un fondo in zona edificabile ove lo stato di urbanizzazione è migliore (es. accessi), vi sono migliori condizioni di insolazione e "privacy", migliori servizi e altre condizioni. Questa considerazione porta a una riduzione di 1/3 –cifra solitamente utilizzata nel settore– rispetto a quanto applicabile in zona edificabile. Si ritiene quindi che il valore da attribuire ai nuclei del Comune sia ponderabile in 600 CHF/mq.

Il valore del fondo "fuori zona" è anch'esso strettamente legato alla sua posizione. Trattandosi di un terreno che comunque non risulta edificabile si può considerare un valore simbolico di 10 CHF/mq. Questa cifra irrisoria fa sì che in questa situazione per il calcolo del contributo sostitutivo il valore del fondo sia ininfluenza. A determinarne l'importo è quindi il solo il 25% del costo realizzativo di un posteggio.

Per determinare il costo di un singolo posteggio si sono considerati i recenti costi relativi alla formazione e/o al rifacimento dei posteggi pubblici nelle Terre di Pedemonte. Ci sembra corretto segnalare che si tratta del costo medio di cui siamo a conoscenza, quindi di un costo pubblico e non privato. Come già anticipato nel calcolo figurano anche le recenti manutenzioni di posteggi già esistenti, quali quello centrale di Verscio oppure delle scuole elementari a Cavigliano.

I posteggi considerati –pur comprendendo diversi stalli– portano a un rapporto costi/posto auto sicuramente più contenuto rispetto al costo privato per la formazione di un unico posteggio.

Per questo motivo riteniamo che il metodo utilizzato per determinare il costo di un singolo posteggio privato possa ritenersi valido e applicabile al regolamento oggetto del messaggio.

Costi sostenuti

- Cavigliano posteggio scuole (manutenzione)	CHF/Stallo	2'000.-
- Cavigliano posteggio farmacia (manutenzione)	CHF/Stallo	3'300.-
- Cavigliano Froda (nuovo posteggio)	CHF/Stallo	10'000.-
- Tegna posteggio Barbaté/Stazione (nuovo posteggio)	CHF/Stallo	8'600.-
- Verscio Paese mapp. 191 (manutenzione triangolo)	CHF/Stallo	2'700.-

Il costo medio ottenuto dalla somma dei cinque parcheggi tenuti in considerazione è quantificabile in CHF 5'320.-. Procedendo ad attualizzarla con l'indice di costo di costruzione di Zurigo porta ad un costo complessivo arrotondato di CHF 5'500.00.-.



Risultano così i seguenti importi:

$$\text{zona residenziale} \quad \frac{\text{Fr. } 5'500 + \text{Fr. } 900 / \text{mq.} \times 25 \text{ mq.}}{4 (25\%)} = \text{Fr. } 7'000.00$$

$$\text{nuclei} \quad \frac{\text{Fr. } 5'500 + \text{Fr. } 600 / \text{mq.} \times 25 \text{ mq.}}{4 (25\%)} = \text{Fr. } 5'125.00$$

$$\text{fuori zona} \quad \frac{\text{Fr. } 5'500}{4 (25\%)} = \text{Fr. } 1'375.00$$

Situazione negli altri Comuni

Un confronto con la situazione negli altri comuni non è facile da ottenere; questo per diversi motivi. Alcuni comuni utilizzano dati di inizio anni 2000 ormai non più a giorno con la realtà del 2023. Altri comuni invece non quantificano il costo del contributo, ma si limitano a un calcolo caso per caso. Altri ancora fissano una cifra generale, indipendentemente dell'ubicazione del fondo.

Inoltre, un paragone è inoltre difficile da effettuare in quanto il costo di costruzione di parcheggio è influenzato dalla morfologia del terreno; in un comune impervio l'esborso sarà maggiore rispetto a quello da sostenere in un comune "pianeggiante".

Riteniamo tuttavia trasparente fornire qualche cifra recente di comuni simili sia a livello morfologico sia a livello di costi del terreno e che forniscono una spiegazione chiara in merito al calcolo effettuato:

Comune di Lamone

Art. 6

Il contributo sostitutivo per la mancata formazione di posteggi impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno (Art.50 cpv.3 NAPR).

Contributo sostitutivo per singolo posteggio

Zona	Costo totale (Fr.)	Art.50 cpv.3 NAPR (25%)	ARROTONDAMENTO
R2/R2s	22'893.00	5'723.25	5'500.00
R3	29'293.00	7'323.25	7'000.00
R4/AR-R4	32'493.00	8'123.25	8'000.00
AR-CO	38'893.00	9'723.25	9'500.00
NUCLEO	20'893.00	5'223.25	5'000.00

Per le residenze primarie in zona AR-CO il Municipio può decidere di applicare la tariffa della zona residenziale ritenuta più idonea.

(Ordinanza municipale concernente il calcolo dei contributi sostitutivi per la mancata esecuzione di parcheggi del 23 agosto 2020)



Comune di Arbedo-Castione

Articolo 4

(Parametri di calcolo per il contributo sostitutivo posteggi)

Il contributo compensativo è calcolato sulla base dei seguenti criteri:

1. La superficie computata per un posteggio è stabilita in 25 metri quadrati e considera sia lo spazio di stazionamento che di manovra.
2. Il costo del terreno è pari a 700 franchi al metro quadrato per le zone destinate all'abitazione e di 500 franchi al metro quadrato per le zone destinate al lavoro.
3. Il costo di realizzazione per un posteggio è stabilito in 300 franchi al metro quadrato.

Articolo 5

(Ammontare del contributo)

Destinazione d'Uso	Zona di Piano Regolatore	Costo Terreno [Chf]	Costo Realizzazione [Chf]	Costo Totale [Chf]	Contributo Sostitutivo [25% del Costo Totale]
Abitazione	Nuclei Tradizionali	17'500.00	7'500.00	25'000.00	Chf 6'250.00
	RSE 8.50				
	RSI 13.00				
	MSI				
MI					
Lavoro	J1	12'500.00	7'500.00	20'000.00	Chf 5'000.00
	J2				
	Art				
	AP-EP				

(Ordinanza municipale concernente i contributi sostitutivi per la mancata formazione di parcheggi del 22 settembre 2020)



Visto quanto precede, a disposizione per ulteriori informazioni, vi invitiamo a voler

r i s o l v e r e :

1. È approvato nel suo complesso il nuovo regolamento per il prelevamento dei contributi per posteggi mancanti.
2. Si autorizza il Municipio ad aggiornare il Regolamento e l'impaginazione.
3. Le modifiche entreranno in vigore con l'approvazione della Sezione Enti Locali.

Con ossequio.

Per il Municipio:
Il Sindaco:  Il Segretario: 
Fabrizio Garbani Nerini Guido Luminati

Allegato:

- Regolamento prelievo contributi sostitutivi per posteggi mancanti.

Il presente messaggio è demandato:

- alla Commissione Legislazione e Petizioni (art. 26 ROC).