

Giorgio Ghiringhelli

Losone, 6 gennaio 2010

Via Ubrio 62

6616 Losone

Onorando

Consiglio comunale

di Losone

Mozione

Adeguare alla giurisprudenza del Tribunale federale i contributi sostitutivi per posteggi mancanti (art. 48 cpv 3 NAPR)

Attualmente , in base all'art. 48 cpv. 3 delle NAPR, chi per motivi tecnici o di costi troppo onerosi è esonerato dall'obbligo di costruire posteggi deve pagare un contributo sostitutivo di 2'000 franchi per ogni posteggio mancante, e ciò indipendentemente dalla zona.

In applicazione alla giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 97 I 806 = JT 1973 I 116) propongo che tale contributo venga fissato secondo il valore del terreno zona per zona e sulla base di una dimensione di **20 mq per posteggio** e di un costo di realizzazione (asfaltatura) **di 100 fr/mq** .

Tenendo conto del fatto che in base alla citata giurisprudenza il contributo non deve elevarsi oltre il 25% delle spese di costruzione di un posteggio all'aperto (incluso il valore del terreno) e tenendo conto del fatto che le basi di calcolo devono essere facilmente verificabili da chiunque, al cpv 3 dell'art. 48 NAPR andrebbe inserita la seguente tabella dettagliata di calcolo dei contributi :

zona	valore del terreno al m2	costo del terreno per 20 m2	costo di realizzazione per 20 m2 (100 fr /m2)	costo totale	contributo 25%
NV Arcegno	Fr. 280.-	Fr. 5'600.-	Fr. 2'000.-	Fr. 7'600.-	Fr. 1'900.-
NV Losone	Fr. 420.-	Fr. 8'400.-	Fr. 2'000.-	Fr. 10'400.-	Fr. 2'600.-
Zona mista	Fr. 840.-	Fr. 16'800.-	Fr. 2'000.-	Fr. 18'800.-	Fr. 4'700.-
Zona R5	Fr. 840.-	Fr. 16'800.-	Fr. 2'000.-	Fr.	Fr.

				18'800.-	4'700.-
Zona R4	Fr. 700.-	Fr. 14'000.-	Fr. 2'000.-	Fr. 16'000.-	Fr. 4'150.-
Zona R3	Fr. 630.-	Fr. 12'600.-	Fr. 2'000.-	Fr. 14'600.-	Fr. 3'650.-
Zona R2	Fr. 560.-	Fr. 11'200.-	Fr. 2'000.-	Fr. 13'200.-	Fr. 3'300.-
Zona ZT	Fr. 420.-	Fr. 8'400.-	Fr. 2'000.-	Fr. 10'400.-	Fr. 2'600.-
ZAPS	Fr. 280.-	Fr. 5'600.-	Fr. 2'000.-	Fr. 7'600.-	Fr. 1'900.-
Comp. Magazzini	Fr. 70.-	Fr. 1'400.-	Fr. 2'000.-	Fr. 3'400.-	Fr. 850.-
Zona AR-CO	Fr. 350.-	Fr. 7'000.-	Fr. 2'000.-	Fr. 9'000.-	Fr. 2'250.-

Motivazioni

Una doverosa premessa è necessaria. Dal 2001 alla fine del 2008 a Losone sono stati concessi circa 42 esoneri alla formazione di posteggi, e il Comune ha incassato complessivamente circa 42 x 2'000 fr = 84'000 franchi quali contributi sostitutivi per posteggi mancanti. **Ne avrebbe potuti incassare all'incirca 80'000 in più se Municipio e Consiglio comunale** invece di ostinarsi a seguire i suggerimenti del pianificatore comunale, dell'Ufficio tecnico, dell'ingegnere esperto di traffico e dell'avvocato di turno – che in questa questione a più riprese hanno dimostrato di ragionare in modo errato e senza tener conto della giurisprudenza e del buon senso – **avessero seguito il parere dell'unica persona che, fatti alla mano, ha dimostrato di capirci qualcosa e che si è data la pena di approfondire la questione dal punto di vista giuridico, e cioè del sottoscritto.**

E invece, vuoi per comoda sudditanza e acritica fiducia del CC verso il Municipio, vuoi per antipatie personali nei miei confronti, vuoi per una preconcepita forma di rigetto verso tutte le proposte provenienti dal Guastafeste, vuoi per ordini di scuderia e vuoi anche per incompetenza su una materia piuttosto tecnica o per svogliatezza cerebrale, gli organi politici di questo Comune dopo essersi intestarditi a non dar retta a chi aveva approfondito la materia e dopo essersi intestarditi a voler portare avanti delle soluzioni campate in aria e miranti a tartassare il più possibile e oltre il lecito gli abitanti di questo Comune, **a due riprese negli ultimi 9 anni hanno dovuto fare marcia indietro** e oltre a rimediare una figuraccia sono rimasti con un pugno di mosche in mano facendo perdere almeno 80'000 franchi al Comune, a dimostrazione del fatto che chi troppo vuole nulla stringe.

Visto che errare è umano ma perseverare nell'errore è diabolico, v'è dunque da sperare che questa volta, nell'interesse del Comune, Municipio e Consiglio comunale diano fiducia a chi sull'argomento ha già dimostrato di saperne di più e approvino questa mozione rinunciando alla tentazione di dar retta agli sconfessati esperti e dunque di proporre ulteriori modifiche che potrebbero avere ancora una volta l'effetto di rinviare sine die una soluzione atta a porre rimedio all'attuale situazione di illegalità (contributo sostitutivo uguale per tutte le zone) nonché di far perdere ulteriore denaro al Comune e di far perdere per la terza volta la faccia al Municipio e al CC.

Breve cronistoria delle due precedenti figuracce

1.a figuraccia

La prima volta che l'establishment politico losonese fece una figuraccia su questa questione fu il 27 giugno del 2001, quando, nell'ambito della revisione del Piano regolatore, il Consiglio comunale approvò la proposta del Municipio di portare indistintamente da 2'000 a 5'000 franchi il contributo sostitutivo per posteggi mancanti : proposta che non aveva suscitato obiezioni da parte dei competenti uffici cantonali preposti all'esame preliminare della revisione del PR.

In quell'occasione tentai inutilmente di far capire che una tassa di simile entità non poteva essere stabilita "a naso" come al mercato ma doveva poggiare su basi di calcolo il più possibile "scientifiche" e inoltre mi sgolai per cercare di far capire che un simile contributo applicato in modo generico e senza tener conto del differente valore dei terreni zona per zona, oltre a essere eccessivo era pure illegale e contrario alla giurisprudenza del Tribunale federale, poiché avrebbe messo sullo stesso piano situazioni che invece andavano trattate in modo diverso (come la tabella sopra riportata dimostra). Ma pur di fronte alla semplicità di questi ragionamenti quasi nessuno, neppure l'allora sindaco-avvocato, sembrò preoccuparsi degli aspetti giuridico-legali della questione, e per finire la proposta municipale venne accolta.

Così interposi un ricorso al Consiglio di Stato, il quale nel giugno del 2005 (quattro anni dopo !) – in barba ai precedenti preavvisi preliminari dei competenti uffici cantonali - mi diede ragione annullando la decisione del Consiglio comunale e indicando che la via giusta da seguire era quella già indicata dal Tribunale federale e invano perorata dal sottoscritto.

2.a figuraccia

Di per sé l'elaborazione di una tabella con l'ammontare dei contributi calcolati zona per zona è una cosa semplicissima, ma passarono altri tre anni prima che lo sconfessato Municipio tornasse sull'argomento. Con il messaggio no. 134 del 4 marzo 2008 il Municipio propose in effetti un contributo sostitutivo differenziato zona per zona a dipendenza del valore del terreno. Apparentemente tutto era in regola, tant'è vero che anche il Dipartimento del territorio, nell'ambito dell'esame preliminare di sua competenza, diede il suo benestare – come già aveva fatto nel 2001 con il risultato che si è visto ... - osservando che *"la proposta, molto accurata, segue perfettamente le richieste cantonali e per questo il Dipartimento la condivide senza eccezioni"* (a chi senza spirito critico prende per oro colato i pareri espressi dai funzionari cantonali va forse ricordato che essi in certi casi vanno interpretati e comunque non pregiudicano il giudizio dell'autorità superiore eventualmente adita, e dunque non sono Vangelo...!).

Ma nella tabella allora allestita dal Municipio vi era un parametro di calcolo decisamente gonfiato e che ovviamente contribuiva a far crescere in modo indebito il contributo sostitutivo da pagare : quello relativo ai costi di costruzione (asfaltatura) di un posteggio. Il Municipio infatti, basandosi su fatture di 500 fr/m² (!!!) pagate in passato dal Comune per la realizzazione di posteggi pubblici, proponeva di inserire nella tabella un costo di 300 fr/mq, pari ad esempio a 6'000 franchi per un posteggio di 20 m² anziché i 2'000 franchi che si propongono con la presente mozione.

A poco o nulla era servito un precedente incontro ufficiale svoltosi il 22 maggio 2006 fra il sottoscritto e un rappresentante del Municipio, il pianificatore comunale ed i tecnici dell'Ufficio tecnico nel corso del quale avevo cercato di far capire l'esosità di un simile calcolo (basato per giunta su fatture emesse in pieno periodo di asfaltopoli...) per rapporto alla realtà. E a nulla erano serviti i miei appelli lanciati alla Commissione del PR e ai capigruppo (cfr. messaggio email del 31 marzo 2008) con l'espresso invito a richiedere delle offerte a ditte di pavimentazione.

E così, a seguito anche di una errata interpretazione del parere positivo espresso dal Dipartimento del territorio (parere che evidentemente riguardava **il principio** dell'impostazione di una tabella basata su tasse diversificate zona per zona **ma non l'entità dei singoli parametri di calcolo** come il valore del terreno o i costi di costruzione o la dimensione minima di un posteggio) il Municipio mantenne il parametro di 300 fr/m² per la realizzazione di un posteggio e la Commissione PR nel suo rapporto diede il suo assenso (relatore : Francesco Allievi del PLR ; altri firmatari : Ivan Catarin del PLR, Cosetta Salvadé Carina e Piergiorgio Pellanda dell'UDC, Silvano Beretta e Pietro Stanga del PPD, Dino Dresti della Sinistra).

Anche questa volta però si fecero i conti senza l'oste. Difatti nel corso della seduta del CC del 14 aprile 2008, a seguito di una mia precisa richiesta, il Municipio dovette ammettere di non aver sottoposto la nuova normativa a Mister Prezzi (come in base alla Legge federale sulla sorveglianza dei prezzi avrebbe dovuto fare). Inoltre in quell'occasione fui in grado di esibire un parere che io stesso avevo richiesto a Mister Prezzi, e in base al quale il Comune per calcolare in modo equo e secondo le leggi del libero mercato il parametro relativo ai costi di asfaltatura di un posteggio avrebbe dovuto richiedere delle offerte per l'asfaltatura di un posteggio a una decina di ditte e applicare poi la tariffa più bassa. Sempre in quell'occasione, a titolo di esempio, presentai un'offerta che una ditta sottocenerina mi aveva fatto per l'asfaltatura di un posteggio di 20 m² al prezzo di 75-80 fr/m² (comprendente la posa di uno strato di asfalto con granulato grosso dello spessore di 6 cm nonché la preparazione del terreno con prelevamento dello strato di humus, scarifica, costipazione, posa di uno strato di ghiaia di 30 cm e plania per pendenza per smaltimento delle acque).

Per finire, onde evitare un nuovo ricorso da cui sarebbe ancora uscito con le ossa rotte, il Municipio decise di ritirare il suo messaggio. E da allora sono trascorsi quasi altri due anni...

Costruzione posteggi : a Losone costi tripli rispetto a Locarno, Chiasso e Bellinzona ?

Se ciò non bastasse si aggiunga a titolo abbondanziale che a Chiasso, Bellinzona e Locarno – come avevo inutilmente ricordato a suo tempo parlando a dei sordi - il parametro di calcolo concernente i costi di realizzazione di un posteggio ai fini del calcolo del contributo sostitutivo è fissato a 100 fr/m² (a Lugano 150 fr/m²) , per cui non si capisce proprio perché mai a Losone si volesse triplicare questo parametro rispetto ai grossi centri oltre che rispetto alla reale situazione di mercato facilmente verificabile, con la conseguenza di penalizzare in modo abusivo gli abitanti di questo paese soggetti al pagamento di questo contributo.

Speriamo almeno che adesso si approfitti di questa mozione per fare tesoro dagli errori del passato e approvare per direttissima e senza più modifiche a rischio di ricorsi o di nuovi intoppi una soluzione già confezionata.

Preciso che nella tabella di calcolo proposta in questa mozione ho mantenuto il valore dei terreni delle varie zone già calcolati dal Municipio nel suo messaggio no. 134 del 4.3.08 e ho invece ridotto da 22 a 20 m² (per i motivi che spiegherò più avanti) la dimensione minima di un posteggio privato che serve come base di calcolo per il contributo.

Costruzione posteggi : perché 100 fr/m² e non 300 fr m² ?

Come ben spiega l'esperto di diritto amministrativo Adelio Scolari alle pagine 163 e 164 del suo "Commentario", lo scopo del contributo sostitutivo è quello di ristabilire una parità di trattamento tra i proprietari che sono tenuti a sistemare posteggi e coloro che , per ragioni obiettive, vi devono essere dispensati. Il contributo "non può quindi eccedere ciò che è necessario per assicurare questa parità di trattamento". Determinante per il calcolo del contributo "deve essere la spesa media sopportata da altri proprietari per l'apprestamento di tali opere". Ecco perché nel computo del contributo sostitutivo si deve tener conto del valore medio del terreno di una zona. Siccome la presenza di posteggi aumenta il valore degli edifici rispetto a quegli stabili che ne sono sprovvisti , per assicurare una parità di trattamento il contributo da far pagare a

chi è esentato dalla costruzione di un posteggio “*deve essere fissato a un limite molto inferiore*” rispetto a quanto avrebbe dovuto spendere per la costruzione dello stesso . Ecco spiegato perché per il Tribunale federale tale contributo “*non deve elevarsi oltre il 25% delle spese di costruzione di un posteggio all’aperto, incluso il valore del terreno*”.

Siccome il provento di questi contributi viene utilizzato per finanziare in parte la costruzione di posteggi pubblici, il Municipio ha sempre ritenuto – a torto - che il costo di costruzione da applicare alla formula non fosse quello che un cittadino avrebbe qualora dovesse costruire un posteggio sul proprio terreno, bensì quello che il Comune avrebbe per la costruzione di un posteggio pubblico per più posti e asfaltato.

Errore madornale, che i tecnici, i politici e perfino i giuristi di questo Comune si sono ostinati a non voler capire ignorando lo spirito della giurisprudenza. Spirito secondo cui lo scopo del contributo non è quello di realizzare posteggi pubblici bensì quello di ristabilire la parità di trattamento fra un cittadino esentato dall’obbligo di realizzare un posteggio e il suo vicino di casa (o di zona) che invece ha dovuto realizzarlo, per cui si deve calcolare quanto sarebbe costato costruire un piccolo posteggio su quel terreno e non quanto costa al Comune la realizzazione di un posteggio pubblico : il paragone va insomma fatto fra privato e privato e non fra privato e Comune.

A titolo esemplificativo ricordo comunque che la pavimentazione del sedime ex-Coop di 497 m², adibito a posteggio per 18 auto, con uno spessore in asfalto di 5 cm (anziché 10 cm come da esecuzioni standard, che avrebbe comportato una spesa supplementare di 9'500 franchi), era costata 23'500 franchi, pari a **47,3 fr/mq** (vedi risposta del Municipio a mia interrogazione del 27 novembre 2007) .

Inoltre non va dimenticato che nessuno è obbligato a costruire un posteggio con materiali cari e con standard di lusso e di perfezionismo tipici di certe opere pubbliche . Un privato può benissimo costruirsi il proprio posteggio in ghiaietto o con griglie in cemento , per cui il costo di riferimento per il calcolo del contributo deve essere basato su una soluzione semplice e minimalista (per inciso anche una soluzione lussuosa con dadi di porfido costerebbe in base a offerte raccolte dal sottoscritto attorno ai 230 fr/mq e quindi ben al di sotto dei 300 fr/m² che il Municipio voleva applicare).

Dimensione di un posteggio : perché 20 m² e non 22 m²

Per quanto riguarda la dimensione di base di un posteggio va rilevato che le norme VSS indicano le dimensioni che i vari tipi di posteggio devono avere a seconda della loro configurazione geometrica (parallelo, obliquo, perpendicolare rispetto all’accesso) e della loro destinazione specifica (caso normale : per abitazioni o per il pubblico; casi speciali : per negozi o alberghi, per i dipendenti ecc.). Le superfici necessarie non sono dunque indicate in modo esplicito nelle norme ma possono essere facilmente calcolate sulla base delle dimensioni richieste per lo spazio destinato allo stazionamento dei veicoli e per lo spazio che serve alle manovre di accesso : spazio che deve necessariamente essere computato affinché il posteggio risulti conforme alle norme VSS. Se l’articolo 48 NAPR non facesse riferimento alle norme VSS allora nessuno potrebbe impedire al Consiglio comunale di prendere come base per il calcolo del contributo degli spazi più ridotti rispetto a quelli minimi previsti da dette norme. Ma se l’articolo 48 NAPR fa esplicito riferimento a queste norme VSS allora esse diventano vincolanti non solo per chi deve costruire dei posteggi ma anche per il calcolo del contributo sostitutivo. A tal proposito in una sentenza del TRAM del 3 marzo 1997 relativa a un ricorso partito da Locarno si legge che quando qualcuno viene esentato dall’obbligo di realizzare un posteggio “*le distinzioni sulle misure dei posteggi non sono applicabili, poiché i posteggi non vengono costruiti*” e dunque “*in assenza di particolari indicazioni sulla superficie determinante per il calcolo del contributo sostitutivo, occorre necessariamente rifarsi alle dimensioni minime prescritte per un posteggio normale, ovvero alla restrizione meno onerosa per il proprietario*” (cfr. STA 26.2.1988 in re INSAI)”.

Orbene, stando a calcoli che nel corso del già citato incontro svoltosi il 22 maggio 2006 all’Ufficio tecnico avevo sottoposto ai vari esperti, e che nessuno aveva contestato , un’area di parcheggio con posteggi

sistemati in diagonale a 60 gradi richiede uno spazio **di circa 20 m2** per posto-auto (compreso lo spazio di manovra) . Ne consegue dunque che quando le misure delle norme VSS non sono concretamente applicabili per il semplice fatto che i posteggi non vengono costruiti, si deve prendere come base la misura VSS "**meno onerosa per il proprietario**", e cioè per l'appunto 20 m2 , e non 22 m2 come aveva proposto a suo tempo il Municipio.

Per inciso la superficie media dei 17 posteggi situati lungo Via Municipio su un'area di 345 m2 ammonta secondo calcoli del Municipio a **20,2 m2 per posteggio** (vedi risposta del Municipio a mia interrogazione del 27 .11. 2007).

Non va neppure dimenticato che nel 2001 la Commissione PR nel suo rapporto aveva scritto che secondo le direttive VSS 641 400 ed annessi del maggio 1993 la superficie di un posto-auto equivaleva a 15 m2 e aveva proposto di considerare questa superficie per il computo del contributo sostitutivo...

Collegiali saluti

Giorgio Ghiringhelli