

Giorgio Ghiringhelli
Via Ubrio 62
6616 Losone

Losone, 16 aprile 2014

Lodevole
Consiglio di Stato
6501 Bellinzona
(per il tramite del
Municipio di Losone)

Ricorso

Presentato da **Giorgio Ghiringhelli** (domiciliato in Via Ubrio 62 a Losone)
contro

la modifica dell'art. 48 cpv 3 delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) del Comune di Losone (contributo compensativo in caso di mancata formazione di posteggi) approvata dal Consiglio comunale nella seduta del 16 dicembre 2013 e pubblicata durante il periodo 19 febbraio- 20 marzo 2014 .

Tempestività del ricorso e legittimazione

La pubblicazione della norma contestata è avvenuta durante il periodo 19 febbraio-20 marzo 2014 compresi con l'avvertenza che eventuali ricorsi devono essere presentati al CdS per il tramite del Municipio di Losone entro 30 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione. Il presente ricorso è dunque tempestivo. Il ricorrente è un cittadino attivo nel Comune e dunque la legittimazione a ricorrere è pacifica.

(Doc. 1)

A. PREMESSA

In base all'art. 29 d) della legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) le norme di attuazione dei PR devono stabilire l'obbligo di corrispondere un "conveniente contributo" quando la formazione di posteggi (...) "*fosse oggettivamente impossibile o pianificatoriamente inopportuna*". Lo scopo del contributo sostitutivo è quello di **ristabilire una parità di trattamento** tra i proprietari che sono tenuti a realizzare dei posteggi e coloro che per ragioni giustificate ne sono esentati. Il contributo in questione **non può quindi eccedere ciò che è necessario per assicurare questa parità di trattamento.**

Con il presente ricorso non si vuole contestare il principio del pagamento di un "conveniente contributo" , bensì l'ammontare di uno dei fattori utilizzati per il calcolo del contributo (in particolare il fattore " costi di costruzione di un posteggio").

B. FATTI

Ba) Attualmente l'art. 48 cpv 3 delle NAPR di Losone recita 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"

(Doc. 2)

Bb) Con il messaggio no. 141 del 21 dicembre 1999 il Municipio di Losone propose di aumentare da 2'000 a 5'000 franchi il contributo sostitutivo *"in considerazione dei costi effettivi che il Comune deve sostenere per la messa a disposizione di posteggi pubblici (costo del sedime e di costruzione)"*

(Doc. 3)

Bc) Nella seduta del 27 giugno 2001 il Consiglio comunale di Losone approvò la proposta del Municipio. Contro questa modifica , pubblicata nel periodo 12 settembre – 11 ottobre 2001, il sottoscritto interpose ricorso in data 17 ottobre 2001, facendo rilevare che, in base alla giurisprudenza del Tribunale federale, in un Comune che presenta un azzonamento differenziato e con un valore dei terreni assai diverso da una zona all'altra, una tassa fissa e uguale per tutta la zona edificabile non consentiva di assicurare la necessaria **parità di trattamento** fra i proprietari di terreni delle varie zone, e inoltre che tenuto conto dei criteri di calcolo indicati dal Tribunale federale (su cui ci si soffermerà in seguito) l'ammontare del contributo proposto dal Municipio appariva sproporzionato per buona parte dei potenziali proprietari e dunque lesivo del principio di **proporzionalità**.

(Doc. 4)

Bd) Il ricorso venne accolto dal CdS in data 28 giugno 2005 , con l'invito rivolto al Municipio a voler fissare entro un anno un contributo "differenziato" a dipendenza del valore medio dei terreni nelle singole zone, e applicando poi *"un tetto massimo del 25% sui costi di costruzione di un posteggio all'aperto (incluso il valore del terreno)"*.

(Doc. 5)

Be) Il Municipio elaborò una nuova proposta che teneva conto delle indicazioni contenute nella decisione del Consiglio di Stato e, giusta l'art. 33 cpv 1 LALPT, sottomise tale proposta all'esame preliminare del Dipartimento del territorio, che in data 17 agosto 2006, l'approvò. Ma tale approvazione concerneva l'impostazione generale della nuova proposta (vedi tabella 1) , che applicava le indicazioni date dal Consiglio di Stato, e non già l'ammontare del valore dei terreni o del costo di costruzione del posteggio.

Bf) Con il messaggio n° 134 del 4 marzo 2008 il Municipio sottopose al Consiglio comunale la nuova proposta di contributo , riassunta nella seguente tabella (no. 1):

tabella no. 1 (proposta del Municipio del 4.3.2008, MM no. 134)

zona	Costo di costruzione posteggio x 22 mq (Fr. 300/m2)	Valore terreno al m2	Costo terreno per 22 m2	Costo totale per posteggio	Contributo computato al 25%
NV Arcegno	Fr. 6'600	Fr. 280	Fr. 6'160	Fr. 12'760	Fr. 3'190
NV Losone	Fr. 6'600	Fr. 420	Fr. 9'240	Fr. 15'840	Fr. 3'960
Zona mista	Fr. 6'600	Fr. 840	Fr. 18'480	Fr. 25'080	Fr. 6'270

Zona R5	Fr. 6'600	Fr. 840	Fr. 18'480	Fr. 25'080	Fr. 6'270
Zona R4	Fr. 6'600	Fr. 700	Fr. 15'400	Fr. 22'000	Fr. 5'500
Zona R3	Fr. 6'600	Fr. 630	Fr. 13'860	Fr. 20'460	Fr. 5'115
Zona R2	Fr. 6'600	Fr. 560	Fr. 12'320	Fr. 18'920	Fr. 4'730
Zona ZT	Fr. 6'600	Fr. 420	Fr. 9'240	Fr. 15'840	Fr. 3'960
Zona per attrezzature produttive e di servizio	Fr. 6'600	Fr. 280	Fr. 6'160	Fr. 12'760	Fr. 3'190
Comparto magazzini per imprese	Fr. 6'600	Fr. 70	Fr. 1'540	Fr. 8'140	Fr. 2'035
Zona AR-CO	Fr. 6'600	Fr. 350	Fr. 7'700	Fr. 14'300	Fr. 3'575

In sostanza per ogni zona era stato calcolato il valore del terreno (*“sulla base dei valori di transazione intervenuti fra il 2000 ed il 2005 confrontati con i valori di stima”*) per un posteggio della dimensione di 22 m2 (superficie comprendente sia lo spazio di stazionamento che quello di manovra *“secondo i normali standard”*) ; a tale valore era poi stato aggiunto il costo di costruzione di un posteggio all’aperto (300 fr/m2) , sempre per una superficie di 22 m2 (costo basato sulla *“valutazione dei costi di costruzione di un posteggio pubblico per più posti auto asfaltato”*); e infine era stato fissato l’ammontare del contributo computando solo il 25% della somma dei due importi (come stabilito dal Tribunale federale) .

(Doc. 6)

Bg) In data 31 marzo 2008 il sottoscritto sottopose il messaggio municipale no. 134 all’Ufficio per la sorveglianza dei prezzi chiedendo : a) se il contributo compensativo per posteggi mancanti rientrasse fra le tasse che in base all’art. 14 cpv 1 della Legge federale sulla sorveglianza dei prezzi dovevano essere sottoposte al preavviso dell’Ufficio in questione prima della loro approvazione – b) se il costo di 300 fr/m2 calcolato dal Municipio per l’asfaltatura di un terreno privato non fosse eccessivo considerato che nei principali Comuni ticinesi veniva applicato per il calcolo della tassa un costo di 100 fr/m2 e considerato che avevo ricevuto un’offerta verbale di 80 fr/m2 per l’asfaltatura di un mio terreno.

Alla prima domanda Mister Prezzi, in data 2 aprile 2008, rispose affermativamente. Alla seconda domanda rispose che se si ritiene che il costo proposto dal Municipio per la pavimentazione di un posteggio privato sia eccessivo, il Consiglio comunale *“prima di approvare tale modifica del regolamento dovrebbe procedere alla raccolta di varie offerte riguardanti il costo per la posa dell’asfalto e in seguito inserire nel calcolo della tassa in questione il prezzo dell’offerta migliore. Questo valore dovrebbe essere rivisto annualmente, richiedendo ad una decina di ditte che si occupano di pavimentazione un’offerta, in modo da poter aggiornare regolarmente la tassa in questione. Questo tipo di procedura sembra necessario visto che una parte della tassa è vincolata ad un’attività soggetta a concorrenza”*.

(Doc. 7)

Bh) Nel corso della seduta del Consiglio comunale del 14 aprile 2008 il sottoscritto, allora membro del Legislativo, riferì che in base a un’offerta sottopostagli per telefono da una ditta sottocenerina del settore, il costo per la pavimentazione di un piccolo posteggio privato sarebbe ammontato a 75-80 fr/m2; dopodiché chiese al Municipio se la nuova tassa era stata sottoposta all’esame della Sorveglianza dei prezzi e , ottenuta

una risposta negativa, chiese il rinvio del messaggio rendendo nel contempo noto il contenuto della risposta pervenutagli da Mister Prezzi. Al che il Municipio decise di ritirare il messaggio no. 134.

(Doc. 8)

Bi) Il 15 settembre 2008 il Municipio sottopose a Mister Prezzi la sua proposta , basata su una superficie di 22 m2 per posteggio e su un costo di costruzione di 300 fr/m2. In data 20 novembre 2008 Mister Prezzi rispose di ritenere *“esagerato”* il costo di costruzione proposto dal Municipio (anche in considerazione del fatto che a Chiasso veniva applicato per il calcolo della tassa un importo di 100 fr/m2) e ribadì che per il calcolo di questo costo il Comune avrebbe dovuto applicare un prezzo che si rifacesse alla legge di mercato, cercando la migliore offerta tra le ditte del settore. Mister Prezzi ritenne *“eccessiva”* pure la superficie di 22 m2 per posto auto, facendo notare che in base alla norma SIA 640291 la superficie per veicoli di categoria A era di 19,27 m2 e per veicoli di categoria B di 20,50 m2. Mister Prezzi propose infine di inserire nelle NAPR di Losone il principio del contributo sostitutivo e il sistema di calcolo applicato, ossia *“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”*

(Doc. 9)

BI) Il 6 gennaio del 2010, nell’intento di dare un’accelerata a una questione che si trascinava da troppo tempo (a danno delle casse comunali) , il sottoscritto presentò una mozione (intitolata *“Adeguare alla giurisprudenza del Tribunale federale i contributi sostitutivi per posteggi mancanti (art. 48 cpv 3 NAPR)”*) con la quale si chiedeva che il contributo compensativo per posteggi mancanti fosse fissato secondo il valore del terreno zona per zona precedentemente calcolato dal Municipio (vedi punto Bf) , ma sulla base di una dimensione di **20 mq per posteggio** (e non 22 m2) e di un costo di realizzazione (asfaltatura) di **100 fr/mq** (e non 300 fr/m2) . Su queste basi di partenza la mozione proponeva di inserire al cpv 3 dell’art. 48 NAPR la seguente tabella (no. 2), con il costo del terreno e il costo di costruzione computati al 25% (da notare la differenza delle tasse rispetto a quelle proposte dal Municipio nel messaggio no. 134/2008) :

tabella no. 2 (proposta mozione Ghiringhelli del 6.1.2010)

zona	Costi di costruzione posteggio x 20 m2 (Fr. 100/m2)	Valore terreno al m2	Costo terreno per 20 m2	Costo totale per posteggio	Contributo computato al 25%
NV Arcegno	Fr. 2'000	Fr. 280	Fr. 5'600	Fr. 7'600	Fr. 1'900
nuclei	Fr. 2'000	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 10'400	Fr. 2'600
Zona mista	Fr. 2'000	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 18'800	Fr. 4'700
Zona R5	Fr. 2'000	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 18'800	Fr. 4'700
Zona R4	Fr. 2'000	Fr. 700	Fr. 14'000	Fr. 16'000	Fr. 4'150
Zona R3	Fr. 2'000	Fr. 630	Fr. 12'600	Fr. 14'600	Fr. 3'650
Zona R2	Fr. 2'000	Fr. 560	Fr. 11'200	Fr. 13'200	Fr. 3'300
Zona ZT	Fr. 2'000	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 10'400	Fr. 2'600
Zona per attrezzature produttive e di servizio	Fr. 2'000	Fr. 280	Fr. 5'600	Fr. 7'600	Fr. 1'900

Comparto magazzini per imprese	Fr. 2'000	Fr. 70	Fr. 1'400	Fr. 3'400	Fr. 850
Zona AR-CO	Fr. 2'000	Fr. 350	Fr. 7'000	Fr. 9'000	Fr. 2'250

(Doc. 10)

Bm) Nel suo preavviso facoltativo del 12 ottobre 2010 il Municipio proponeva di accogliere la mozione del 6 gennaio 2010, basandosi su una superficie del posteggio di 20 m2, ma senza inserire nella tabella i costi di costruzione del posteggio, che andavano calcolati separatamente sulla base delle offerte raccolte tra le varie imprese attive nel settore e computati nella misura del 25 %. Ecco la proposta dettagliata del Municipio riguardo all'art. 48 cpv. 3 delle NAPR (da notare, rispetto alle tabelle 1 e 2, la scomparsa senza spiegazioni della differenza di prezzo dei terreni fra il nucleo vecchio di Arcegno e quelli di Losone, riuniti sotto la stessa zona "nuclei") :

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 m2 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 :

Tabella no. 3 (proposta del Municipio nel preavviso facoltativo del 12.10.2010)

zona	Valore terreno al m2	Costo terreno per 20 m2	Contributo parziale computato al 25%	Costo di costruzione posteggio x 20 m2 computato al 25%	Contributo totale
nuclei	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 2'100	in base a offerta	???
Zona mista	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 4'200	in base a offerta	???
Zona R5	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 4'200	in base a offerta	???
Zona R4	Fr. 700	Fr. 14'000	Fr. 3'500	in base a offerta	???
Zona R3	Fr. 630	Fr. 12'600	Fr. 3'150	in base a offerta	???
Zona R2	Fr. 560	Fr. 11'200	Fr. 2'800	in base a offerta	???
Zona ZT	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 2'100	in base a offerta	???
Zona per attrezzature produttive e di servizio	Fr. 280	Fr. 5'600	Fr. 1'400	in base a offerta	???
Comparto magazzini per imprese	Fr. 70	Fr. 1'400	Fr. 350	in base a offerta	???
Zona AR-CO	Fr. 350	Fr. 7'000	Fr. 1'750	in base a offerta	???

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

Osservazione : non si può dire che questa proposta brillasse per trasparenza e semplicità , dato che non avrebbe permesso ai proprietari di terreni soggetti al pagamento del contributo di calcolare immediatamente l'ammontare dello stesso e dato che non erano menzionati i pur importanti criteri richiesti per le offerte concernenti la costruzione di un posteggio all'aperto.

(Doc. 11)

Bn) Nel suo rapporto del 26 marzo 2013 la Commissione Piano Regolatore (PR) del Consiglio comunale si soffermò in particolare sul punto c dell'art. 48 cpv. 3 delle NAPR proposto dal Municipio (costo di costruzione di un posteggio), proponendo l'inserimento di una "forchetta" di costi varianti fra un minimo di 80 ed un massimo di 150 franchi al m2 e delegando al Municipio la competenza di fissare il costo tramite un'ordinanza. Nel rapporto si sosteneva che in base a un'offerta pervenuta da un'impresa attiva nel settore il costo per la costruzione di un posteggio della superficie di 20 m2 ammontava a **7'600 franchi, pari a 380 fr/m2 (!)** IVA inclusa (una cifra, si legge nel rapporto, che "rientra nella media delle offerte presentate" : ma non si dice se sia stata la migliore offerta né si dice quante offerte erano state chieste e quante ne erano pervenute). Nel rapporto si specificava che i criteri considerati dalla Commissione "per poter far stilare un'offerta da parte di un'impresa di pavimentazione" erano stati i seguenti:

- a) Dimensioni del posteggio 5m x 4 m (totale : 20 m2)
- b) Prato verde a confine con una strada comunale (alla medesima quota di transito)
- c) Scavo fino a 30 cm di profondità e riempimento con materiale ghiaioso
- d) Bordura su tre lati e posa di cubotti sul lato a confine con la strada comunale
- e) Posa della griglia a confine della strada comunale e la creazione del pozzo perdente per lo smaltimento delle acque piovane, con allacciamento alla griglia
- f) Fornitura e posa dell'asfalto

Pur essendo arrivata alla conclusione che il costo per la costruzione di un posteggio ammontava a 380 fr/m2, la Commissione ha comunque proposto di inserire nel regolamento una "forchetta" di 80-150 fr per due motivi :

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

Osservazione : ci si potrebbe chiedere che senso ha applicare sconti " a naso" sulla (presunta) migliore offerta e introdurre "forchette" con minimi e massimi tariffali, quando vi è già una chiara sentenza del Tribunale federale (vedi punto 1) che impone di computare al massimo al 25% il costo di costruzione di un posteggio, e che in tal modo precisa lo "sconto" massimo che deve essere applicato, limitando dunque oltre un certo limite lo spazio di manovra ed i margini di apprezzamento del Municipio. Allora tanto valeva lasciare la precedente formulazione proposta dal Municipio nel suo preavviso facoltativo, alla lettera c del capoverso 3 dell'art. 48 NAPR, che, malgrado qualche difetto di trasparenza, era più chiara e in linea con la giurisprudenza del TF.

(Doc. 12)

Bo) Nel suo preavviso definitivo del 14 maggio 2013 inerente la mozione il Municipio aderì alla proposta commissionale con la seguente motivazione : *“Il costo al m2 può essere stabilito dal Municipio di anno in anno tramite apposita ordinanza sulla base di offerte richieste alle imprese del settore oppure applicando le tariffe offerte nell’ambito del concorso per la manutenzione ordinaria delle strade comunali”.*

E di conseguenza il Municipio propose di modificare il punto c dell’art. 48 cpv. 3 NAPR nel modo seguente :

“Il costo di realizzazione dei posteggi viene stabilito dal Municipio tramite ordinanza da un minimo di Fr. 80 a un massimo di Fr. 150 al m2”.

Osservazione : Da notare che rispetto alla formulazione contenuta nel preavviso facoltativo del Municipio (vedi punto Bm) è sparita la precisazione secondo cui il costo di costruzione di un posteggio dovrà essere quello corrispondente alla “migliore offerta” e dovrà essere computato nella misura del 25% : probabilmente perché si è ritenuto – a torto, come si vedrà ai punti 2.4.1 e 2.4.2 - che introducendo una “forchetta” di costi già assai ridotta rispetto all’offerta di 380 fr/m2 non si giustifichi più un ulteriore riduzione del contributo a un quarto dei costi.

(Doc. 13)

Bp) Nella seduta del 16 dicembre 2013 il Consiglio comunale ha accettato il nuovo art. 48 cpv 3 delle NAPR (e relativa tabella) così come proposto dal Municipio nel suo preavviso facoltativo del 12 ottobre 2010 (vedi punto Bm) e con la modifica alla lettera c proposta dal Municipio nel suo preavviso definitivo del 14 maggio 2013 (vedi punto Bo)

(Doc. 14)

C. MOTIVAZIONI

1. Sui criteri e le motivazioni per il calcolo del contributo sostitutivo in caso di mancata formazione di posteggi esiste già ampia giurisprudenza citata da Adelio Scolari alle pagine 163 e 164 del suo “Commentario” . Citiamo alcuni passaggi :

1.1 *“Il contributo sostitutivo (...) tende a ristabilire una parità di trattamento tra i proprietari che sono tenuti a sistemare posteggi e coloro che, per ragioni obiettive, vi devono essere dispensati (RDAT 1993 I 105 no. 40 = BR 1993 75 no. 160). E’ soltanto questa ragione che ne può giustificare il prelevamento. **Il contributo non può quindi eccedere ciò che è necessario per assicurare questa parità di trattamento”.***

1.2 *Determinante per il calcolo del contributo **“deve quindi essere la spesa media sopportata da altri proprietari per l’apprestamento di tali opere, tenendo però conto dei vantaggi che le stesse loro procurano (l’esperienza insegna che la presenza di posteggi aumenta il valore degli edifici : DTF 97 I 799; ZBI 1988 172); il contributo deve cioè essere fissato a un limite molto inferiore a quello dei costi di costruzione. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale il contributo non deve elevarsi oltre il 25% delle spese di costruzione di un posteggio all’aperto, incluso il valore del terreno (DTF 97 I 806 = JT 1973 I 116)”.***

1.3 *“La superficie minima di un posteggio secondo le norme VVS è di 15 m2 (RDAT 1993 I 107 no. 41 = BR 1993 75 no. 161); salvo diversa disposizione, tale superficie entra quindi in considerazione ai fini del calcolo del contributo sostitutivo”*

1.4 Nel commentario ci si sofferma anche sulle schematizzazioni che si possono fare nella fissazione del contributo ripartendo per esempio il territorio comunale in zone e fissando per ciascuna di esse il contributo dovuto. In particolare *“nei Comuni di una certa importanza con un azzonamento differenziato il valore medio del terreno che determina il contributo sostitutivo deve risultare dalla media dei valori dei terreni che si trovano in una situazione analoga a quella del fondo che ingenera il contributo (...)”*

2. 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 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).

2.1 Ad essere contestati nel presente ricorso non sono la superficie dei posteggi che entra in considerazione per il calcolo del contributo (20 m²) e neppure i valori stabiliti per i terreni nelle varie zone, bensì l'ammontare dei costi di costruzione di un posteggio e le scelte di taluni fattori concernenti tale costo (ad esempio i criteri richiesti per le offerte) che hanno inciso in misura ingiustificatamente eccessiva sui contributi sostitutivi da pagare in caso di mancata formazione di posteggi, andando ben oltre a ciò che serve per assicurare la parità di trattamento con chi è tenuto a realizzare i posteggi.

A tal proposito va sottolineato che se è vero che il ricavato dei contributi sostitutivi dovrebbe essere utilizzato per finanziare la costruzione di posteggi pubblici , è anche vero che in base alla giurisprudenza citata lo scopo del contributo sostitutivo 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 si trova in situazione analoga e che invece ha dovuto realizzarlo. Per cui il **costo da tenere in considerazione per il calcolo del contributo non è quello che il Comune avrebbe per la costruzione di un posteggio pubblico per più posti e asfaltato (come erroneamente pensa il Municipio di Losone : vedi punto Bb) , bensì quello che il cittadino avrebbe per costruire un piccolo posteggio sul suo terreno privato .**

E dunque non si può neppure accettare che il costo al m² calcolato dal Municipio possa essere basato *“sulle tariffe offerte nell'ambito del concorso per la manutenzione ordinaria delle strade comunali”* (vedi punto Bo) : non solo perché le esigenze tecniche

(ed i costi conseguenti) richieste per la costruzione e la manutenzione delle strade non sono le stesse richieste per la costruzione di un posteggio privato , ma anche perché è notorio – come si dimostrerà al punto 2.4.1 - che le tariffe applicate dalle ditte del settore per gli enti pubblici sono solitamente assai più elevate rispetto a quelle applicate per dei privati cittadini (anche perché gli standard qualitativi richiesti sono di regola superiori) .

2.2 Inoltre non va dimenticato che nessun privato è obbligato a costruire un posteggio 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 in mancanza di un obbligo per tutti gli abitanti del Cantone ad applicare soluzioni perfezioniste, il costo di riferimento per il calcolo del contributo deve essere basato su una soluzione semplice e minimalista.

Orbene, i criteri considerati dalla Commissione PR per la costruzione di un posteggio di 20 m2 (vedi punto Bn) **non possono essere considerati semplici e minimalisti**, perché nella pratica un buon numero di posteggi privati non sono certo a confine con una strada comunale e non necessitano dunque della creazione di un pozzo perdente per le acque piovane e relativi allacciamenti né necessitano obbligatoriamente di elementi estetici quali le bordure e i cubotti sui quattro lati del posteggio. Basterebbe fare un giro nei vari quartieri di Losone, anche in case di recente costruzione, per accertarsene.

Non v'è dunque da stupirsi se l'offerta pervenuta alla Commissione ammonti a ben 380 fr/m2, cioè ancor superiore al costo di 300 fr/m2 ritenuto esagerato da Mister Prezzi (vedi punto Bi) e notevolmente superiore ai 100 fr/m2 applicati per il calcolo del contributo sostitutivo nei Comuni di Chiasso, Bellinzona e Locarno , e ai 150 fr/m2 applicati nel Comune di Lugano (costi che, si noti bene, in questi Comuni vengono poi computati al 25% e che dunque si riducono ulteriormente di tre quarti !).

Del resto estendendo ai costi di costruzione di un posteggio i concetti esposti dal TRAM nella sentenza citata al punto 2 e relativi alle dimensioni di un posteggio si giungerebbe alla conclusione che in assenza di particolari indicazioni nella legge sui criteri da adottare per il calcolo del costo di costruzione di un posteggio privato ci si dovrebbe rifare ai requisiti minimi richiesti per la costruzione di un posteggio normale, ovvero **alla soluzione meno onerosa per il proprietario.**

(Doc. 15a + 15b + 15c + 15 d)

2.3 Il fatto che la Commissione PR abbia proposto – e il Municipio nonché il Consiglio comunale accettato – di ridurre il costo di 380 fr/m2 (...migliore offerta!) limitandolo entro una forchetta di 80-150 fr/m2, non può soddisfare. Perché questi costi “scontati” vengono poi computati al 100% e non al 25%, risultando così ancora eccessivi, e quindi il contributo richiesto eccederebbe di gran lunga quello che sarebbe necessario per assicurare la parità di trattamento.

AmMESSO e (come si vedrà più avanti) non concesso che l'offerta di 380 fr/m2 sia la “migliore” possibile e che dunque il costo computato al 25% corrisponda a 95 fr/m2, ecco nelle prossime tre tabelle la situazione che si verrebbe a creare applicando il costo minimo previsto dalla “forchetta” (80 fr/m2), quello corrispondente al 25% del costo (95 fr/m2) e quello massimo previsto dalla “forchetta” (150 fr/m2) :

tabella no. 4 (“forchetta” minima approvata dal Consiglio comunale) :

zona	Valore terreno al m2	Costo terreno per 20 m2	Contributo computato al 25%	Costo di costruzione posteggio x 20 m2 (Fr. 80/m2)	Contributo totale
nuclei	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 2'100	Fr. 1'600	Fr. 3'700
Zona mista	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 4'200	Fr. 1'600	Fr. 5'800
Zona R5	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 4'200	Fr. 1'600	Fr. 5'800
Zona R4	Fr. 700	Fr. 14'000	Fr. 3'500	Fr. 1'600	Fr. 5'100
Zona R3	Fr. 630	Fr. 12'600	Fr. 3'150	Fr. 1'600	Fr. 4'750
Zona R2	Fr. 560	Fr. 11'200	Fr. 2'800	Fr. 1'600	Fr. 4'400
Zona ZT	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 2'100	Fr. 1'600	Fr. 3'700
Zona per attrezzature produttive e di servizio	Fr. 280	Fr. 5'600	Fr. 1'400	Fr. 1'600	Fr. 3'000
Comparto magazzini per imprese	Fr. 70	Fr. 1'400	Fr. 350	Fr. 1'600	Fr. 1'950
Zona AR-CO	Fr. 350	Fr. 7'000	Fr. 1'750	Fr. 1'600	Fr. 3'350

Tabella no. 5 (contributo corrispondente al 25% del costo reale)

zona	Valore terreno al m2	Costo terreno per 20 m2	Contributo computato al 25%	Costo di costruzione posteggio x 20 m2 (Fr. 95/m2)	Contributo totale
nuclei	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 2'100	Fr. 1'900	Fr. 4'000
Zona mista	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 4'200	Fr. 1'900	Fr. 6'100
Zona R5	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 4'200	Fr. 1'900	Fr. 6'100
Zona R4	Fr. 700	Fr. 14'000	Fr. 3'500	Fr. 1'900	Fr. 5'400
Zona R3	Fr. 630	Fr. 12'600	Fr. 3'150	Fr. 1'900	Fr. 5'050
Zona R2	Fr. 560	Fr. 11'200	Fr. 2'800	Fr. 1'900	Fr. 4'700
Zona ZT	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 2'100	Fr. 1'900	Fr. 4'000
Zona per attrezzature produttive e di servizio	Fr. 280	Fr. 5'600	Fr. 1'400	Fr. 1'900	Fr. 3'300
Comparto magazzini per imprese	Fr. 70	Fr. 1'400	Fr. 350	Fr. 1'900	Fr. 2'250
Zona AR-CO	Fr. 350	Fr. 7'000	Fr. 1'750	Fr. 1'900	Fr. 3'650

Applicando per il costo di costruzione la tariffa di 95 fr/m2 (pari al 25% del costo intero risultante dall'offerta di base) in teoria si assicurerebbe la parità di trattamento se il costo di base di 380 fr/m2 fosse effettivamente “*la miglior offerta*” (come richiesto da Mister Prezzi) che un privato cittadino potrebbe ottenere da una ditta del ramo per una pavimentazione in asfalto semplice e minimalista. Ma così non è, come si vedrà ai punti 2.4.1 e 2.4.2. E poi la formulazione dell'art. 48 cpv. 3 lett. c delle NAPR votata dal Consiglio comunale è troppo vaga e non garantisce che il Municipio sarà tenuto a

decidere l'ammontare del contributo in base alla migliore offerta per la costruzione di un posteggio privato all'aperto e computando al massimo il 25% del costo reale.

Tabella no. 6 ("forchetta" massima approvata dal Consiglio comunale)

zona	Valore terreno al m2	Costo terreno per 20 m2	Contributo computato al 25%	Costo di costruzione posteggio x 20 m2 (Fr. 150/m2)	Contributo totale
nuclei	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 2'100	Fr. 3'000	Fr. 5'100
Zona mista	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 4'200	Fr. 3'000	Fr. 7'200
Zona R5	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 4'200	Fr. 3'000	Fr. 7'200
Zona R4	Fr. 700	Fr. 14'000	Fr. 3'500	Fr. 3'000	Fr. 6'500
Zona R3	Fr. 630	Fr. 12'600	Fr. 3'150	Fr. 3'000	Fr. 6'150
Zona R2	Fr. 560	Fr. 11'200	Fr. 2'800	Fr. 3'000	Fr. 5'800
Zona ZT	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 2'100	Fr. 3'000	Fr. 5'100
Zona per attrezzature produttive e di servizio	Fr. 280	Fr. 5'600	Fr. 1'400	Fr. 3'000	Fr. 4'400
Comparto magazzini per imprese	Fr. 70	Fr. 1'400	Fr. 350	Fr. 3'000	Fr. 3'350
Zona AR-CO	Fr. 350	Fr. 7'000	Fr. 1'750	Fr. 3'000	Fr. 4'750

2.4 Onde verificare se l'offerta di 380 fr/m2 pervenuta alla Commissione PR sia effettivamente la "migliore" possibile, il ricorrente in data 6 marzo 2014 ha chiesto un'offerta a 10 ditte ticinesi adottando più o meno gli stessi criteri sui quali si era basata la Commissione e precisando meglio (su indicazione di un esperto del settore) il tipo e lo spessore della miscela bituminosa adatti alla costruzione di un posteggio privato . Ecco i criteri richiesti :

- 1) dimensioni del posteggio 5 metri x 4 metri (in totale 20 m2)
- 2) Prato verde a confine con una strada comunale (alla medesima quota di transito)
- 3) Preparazione del terreno (prelevamento strato di humus, scarifica, costipazione, posa di uno strato di ghiaia di 30 cm, plania per pendenza per smaltimento acque)
- 4) Fornitura e posa asfalto con granulato grosso (miscela bituminosa AC 16 n, spessore 6 cm)
- 5) Cordoli in granito sul lato di 5 metri a confine della strada
- 6) Evacuazione acqua piovana mediante la posa di una caditoia da collegare a una condotta pubblica distante 10 metri

Rispetto ai criteri richiesti dalla Commissione è stata chiesta una bordura solo sul lato rivolto verso la strada (ritenuto che sugli altri tre lati questi elementi estetici non sono strettamente necessari essendo fra l'altro questi posteggi solitamente già delimitati dalla casa annessa, dai muri di cinta verso i vicini e/o da un eventuale garage a ridosso del posteggio) e inoltre per l'evacuazione dell'acqua piovana è stata chiesta la posa di una griglia collegata direttamente a una condotta pubblica distante 10 metri (soluzione ancor più costosa rispetto alla creazione di un pozzo perdente a ridosso della griglia che

non richiede uno scavo su una lunghezza di 10 metri della profondità di oltre un metro - vedi offerta della ditta B – e conseguente posa di una condotta di ugual lunghezza).

(Doc. 16)

2.4.1 Su 10 ditte contattate hanno risposto solo in sette, di cui due hanno rinunciato a fare un'offerta. Ecco in ordine crescente l'ammontare di queste offerte (IVA compresa), il cui dettaglio è consultabile nei documenti allegati :

- Ditta A : 4'114 franchi (206 fr/m²)
- Ditta B : 4'644 franchi (232 fr/m²)
- Ditta C : 5'000 franchi (250 fr/m²)
- Ditta D : 5'670 franchi (283 fr/m²)
- Ditta E : 6'102 franchi (305 fr/m²)
- Ditta F : rinunciato a inoltrare un'offerta
- Ditta G : rinunciato a inoltrare un'offerta

In tutti i casi siamo ben lontani dai 7'600 franchi (380 fr/m²) dell'offerta menzionata dalla Commissione e che a suo dire rientrava " *nella media delle offerte presentate*". Addirittura, l'offerta più bassa (A) ammonta quasi alla metà. Pur considerata la rinuncia ad una bordura sui rimanenti tre lati (risparmio = circa un migliaio di franchi), almeno in parte però compensata dai maggiori costi per l'allacciamento alle condotte pubbliche, a mente del ricorrente l'unica spiegazione plausibile per la vistosa differenza fra queste offerte e quella "ufficiale" della Commissione é che **il prezzo cresce quando a chiedere un'offerta è l'ente pubblico anziché un privato.**

Un dato di fatto di cui il Municipio dovrebbe tener conto al momento delle richieste di offerte miranti alla determinazione del contributo sostitutivo, precisando alle ditte interessate che tali offerte devono corrispondere ai costi di costruzione di un posteggio privato e non riguardano dunque un'opera comunale.

Ecco dunque quali sarebbero i contributi sostitutivi da pagare sulla base della migliore offerta di 206 fr/m² (ditta A) – computata al 25% - pervenuta al ricorrente :

Tabella no. 7 (miglior offerta con evacuazione acque piovane)

zona	Costo di costruzione posteggio x 20 m ² (Fr. 206/m ²)	Valore terreno al m ²	Costo terreno per 20 m ²	Costo totale per posteggio	Contributo computato al 25%
nuclei	Fr. 4'120	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 12'520	Fr. 3'130
Zona mista	Fr. 4'120	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 20'920	Fr. 5'230
Zona R5	Fr. 4'120	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 20'920	Fr. 5'230
Zona R4	Fr. 4'120	Fr. 700	Fr. 14'000	Fr. 18'120	Fr. 4'530
Zona R3	Fr. 4'120	Fr. 630	Fr. 12'600	Fr. 16'720	Fr. 4'180
Zona R2	Fr. 4'120	Fr. 560	Fr. 11'200	Fr. 15'320	Fr. 3'830
Zona ZT	Fr. 4'120	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 12'520	Fr. 3'130
Zona per attrezzature produttive e di servizio	Fr. 4'120	Fr. 280	Fr. 5'600	Fr. 9'720	Fr. 2'430

Comparto magazzini per imprese	Fr. 4'120	Fr. 70	Fr. 1'400	Fr. 5'520	Fr. 1'380
Zona AR-CO	Fr. 4'120	Fr. 350	Fr. 7'000	Fr. 11'120	Fr. 2'780

Rispetto alla tabella no. 5 il contributo è inferiore di ben 870 franchi per ogni zona presa in considerazione. Ma il contributo è inferiore di ben 570 franchi per ogni zona anche rispetto alla tariffa minima prevista dalla “forchetta” approvata dal Consiglio comunale (vedi tabella 4). E' dunque chiaro che **il nuovo articolo 48 cpv 3 delle NAPR non può essere accettato in quanto con ogni evidenza il contributo sostitutivo eccederebbe in ogni caso di gran lunga ciò che in base a una sentenza del Tribunale federale sarebbe necessario per assicurare la parità di trattamento fra proprietari tenuti a sistemare dei posteggi e proprietari dispensati da tale obbligo, e inoltre lederebbe il principio di proporzionalità.**

(Doc. 17A + 17B + 17C + 17D + 17E + 17F + 17G)

2.4.2 Ma non è tutto : anche il costo di costruzione riportato nella tabella no. 7 andrebbe in realtà ulteriormente ridimensionato. Difatti, come esposto al punto 2.2, in mancanza di disposizioni obbligatorie per tutti gli abitanti del Cantone, il costo di costruzione di un piccolo posteggio che serve da riferimento per il calcolo del contributo dovrebbe basarsi su una soluzione semplice e minimalista, senza costosi elementi estetici o costosi perfezionismi tecnici che nella realtà non vengono richiesti da alcuna legge o non sono necessari . Una soluzione che comprenda sì una pavimentazione in asfalto ed eventualmente una bordura sul lato verso l'accesso dei veicoli al posteggio, ma non la posa di una griglia con raccordo a un pozzo perdente o a una condotta pubblica per l'evacuazione dell'acqua piovana (e ciò perché questa situazione non rappresenta la regola , dato che molti posteggi privati non sono direttamente a confine con strade pubbliche e sono costruiti in modo da dirottare l'acqua piovana sull'area privata o con materiali che consentono all'acqua piovana di essere assorbita direttamente dal terreno). Occorre insomma **basarsi sulla soluzione meno onerosa per il proprietario !**

Applicando dunque i criteri della soluzione meno onerosa alle 5 offerte ricevute (cioè togliendo da queste offerte le voci di spesa concernenti la posa di una caditoia e l'allacciamento a una condotta pubblica distante 10 metri) i costi risultanti sarebbero i seguenti (IVA compresa):

Ditta A : 2'774 franchi (139 fr/m²)

Ditta B : 2'613 franchi (130 fr/m²)

Ditta C : calcolo non eseguibile perché offerta non dettagliata

Ditta D : 4'050 franchi (202 fr /m²)

Ditta E : 4'320 franchi (216 fr/m²)

Ed ecco dunque quali sarebbero i contributi sostitutivi da pagare sulla base della migliore offerta di 130 fr/m² (ditta B) pervenuta al ricorrente (mediamente ben 1'250 franchi in meno per ogni zona rispetto alla tabella no. 5 !):

Tabella no. 8 (miglior offerta senza evacuazione acque piovane)

zona	Costo di costruzione posteggio x 20 m2 (Fr. 130/m2)	Valore terreno al m2	Costo terreno per 20 m2	Costo totale per posteggio	Contributo computato al 25%
nuclei	Fr. 2'600	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 11'000	Fr. 2'750
Zona mista	Fr. 2'600	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 19'400	Fr. 4'850
Zona R5	Fr. 2'600	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 19'400	Fr. 4'850
Zona R4	Fr. 2'600	Fr. 700	Fr. 14'000	Fr. 16'600	Fr. 4'150
Zona R3	Fr. 2'600	Fr. 630	Fr. 12'600	Fr. 15'200	Fr. 3'800
Zona R2	Fr. 2'600	Fr. 560	Fr. 11'200	Fr. 13'800	Fr. 3'450
Zona ZT	Fr. 2'600	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 11'000	Fr. 2'750
Zona per attrezzature produttive e di servizio	Fr. 2'600	Fr. 280	Fr. 5'600	Fr. 8'200	Fr. 2'050
Comparto magazzini per imprese	Fr. 2'600	Fr. 70	Fr. 1'400	Fr. 4'000	Fr. 1'000
Zona AR-CO	Fr. 2'600	Fr. 350	Fr. 7'000	Fr. 9'600	Fr. 2'400

2.5 La proposta di Mister Prezzi di cercare ogni anno la migliore offerta fra le ditte del settore , pur essendo comprensibile dal suo punto di vista e teoricamente corretta , è assai macchinosa e inoltre, come si è dimostrato, è controproducente in quanto se a chiedere le offerte è un ente pubblico, anziché un privato cittadino, i prezzi variano notevolmente facendo lievitare ingiustificatamente l'ammontare dei contributi sostitutivi in caso di mancata formazione di posteggi, e ciò a svantaggio di tutti i proprietari di terreni soggetti al pagamento del contributo.

Inoltre la proposta di Mister Prezzi ha pure lo svantaggio di essere poco trasparente perché non consente ai cittadini di avere una visione immediata dei contributi che essi dovranno pagare, come invece succedrebbe applicando un **contributo sostitutivo ben definito e fisso** per ogni zona (sull'esempio di quanto avviene a Chiasso, o come prospettato inizialmente dallo stesso Municipio di Losone nel messaggio n° 134 del 4 marzo 2008).

Se la soluzione approvata dal Consiglio comunale di Losone il 16 dicembre 2013 prevede una cifra **fissa** per il valore del terreno (malgrado l'indicazione di Mister Prezzi di procedere a una verifica annuale pure di questo parametro legato alle leggi del mercato) allora **non si vede perché non si potrebbe adottare la medesima soluzione pure per il costo di costruzione** (computabile poi al 25%) : magari stabilendo nel regolamento che questi due parametri dovranno essere verificati ed eventualmente modificati a scadenze regolari (ad esempio ogni 10-15 anni) oppure solo nel caso di oscillazioni dei prezzi , in più o in meno, superiori a una certa percentuale (ad esempio il 20%), in modo da evitare frequenti modifiche alle NAPR.

Se il costo di costruzione venisse fissato ad esempio a 100 fr/m2 (come avviene a Locarno, Bellinzona e Chiasso) o **al massimo a 130 fr/m2** (in base alla migliore offerta senza evacuazione delle acque piovane indicata al punto 2.4.2) – e ovviamente computabile poi al 25% - non sarebbe necessario cercare ogni anno la migliore offerta fra le ditte del settore, in quanto l'ammontare contenuto di tale costo sarebbe difficilmente contestabile e metterebbe al riparo i proprietari di terreni dalla fissazione di contributi eccessivamente elevati e dunque abusivi.

2.6 Infine non va dimenticato che secondo la decisione del Tribunale federale il contributo sostitutivo deve ammontare **al massimo** a un quarto dei costi per la costruzione di un posteggio, compreso il valore del terreno (come sottolinea anche Mister Prezzi nel suo parere del 20 novembre 2008 a pag. 4), e dunque i Comuni avrebbero la possibilità di applicare a tali costi una percentuale inferiore al 25%, riducendo così l'ammontare del contributo sostitutivo.

Pertanto la raccomandazione contenuta nel rapporto della Commissione PR del Consiglio comunale , e intesa a non penalizzare con richieste di contributi esosi chi intende investire nel mattone in modo da mantenere attrattivo il territorio di Losone, potrebbe essere attuata in due modi : o computando ad esempio una percentuale del 20% sui costi per la realizzazione di un posteggio (compreso il valore del terreno) – nel caso in cui si insistesse a tenere in considerazione la migliore offerta (A) allegata al presente ricorso comprendente i costi per l'evacuazione delle acque piovane - oppure mantenendo la quota del 25% ma nel contempo, a mo' di compensazione, optando per un contributo sostitutivo **fisso** basato su un costo di costruzione minimalista di 100-130 fr/m2 (vedi offerta B , senza i costi per l'evacuazione delle acque piovane.).

D. SULLE SPESE

La procedura di ricorso si confonde con la procedura di approvazione del piano regolatore. Conformemente alla prassi il ricorso è inteso come forma estesa della partecipazione popolare (cfr. precedente decisione su ricorso). Visto il ben fondato delle argomentazioni si giustifica quindi di non prelevare spese.

E. CONCLUSIONI

Visto quanto sopra esposto si chiede che :

- 1) La decisione del Consiglio comunale del 16 dicembre 2013 concernente la modifica dell'art. 48 cpv. 3 delle NAPR del Comune di Losone (contributo compensativo in caso di mancata formazione di posteggi) è modificata come segue :

Art. 48 cpv 3:

- a) *“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 pari al 25% del costo di costruzione di un posteggio, compreso il valore del terreno suddiviso per zone di utilizzazione, e più precisamente secondo la seguente tabella :*

zona	Costo di costruzione posteggio x 20 m2 (Fr. 130/m2)	Valore terreno al m2	Costo terreno per 20 m2	Costo totale per posteggio	Contributo computato al 25%
nuclei	Fr. 2'600	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 11'000	Fr. 2'750
Zona mista	Fr. 2'600	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 19'400	Fr. 4'850

Zona R5	Fr. 2'600	Fr. 840	Fr. 16'800	Fr. 19'400	Fr. 4'850
Zona R4	Fr. 2'600	Fr. 700	Fr. 14'000	Fr. 16'600	Fr. 4'150
Zona R3	Fr. 2'600	Fr. 630	Fr. 12'600	Fr. 15'200	Fr. 3'800
Zona R2	Fr. 2'600	Fr. 560	Fr. 11'200	Fr. 13'800	Fr. 3'450
Zona ZT	Fr. 2'600	Fr. 420	Fr. 8'400	Fr. 11'000	Fr. 2'750
Zona per attrezzature produttive e di servizio	Fr. 2'600	Fr. 280	Fr. 5'600	Fr. 8'200	Fr. 2'050
Comparto magazzini per imprese	Fr. 2'600	Fr. 70	Fr. 1'400	Fr. 4'000	Fr. 1'000
Zona AR-CO	Fr. 2'600	Fr. 350	Fr. 7'000	Fr. 9'600	Fr. 2'400

- b) *La superficie computata per un posteggio è stabilita in 20 m2 e considera sia lo spazio di stazionamento che lo spazio di manovra;*
- c) *Il costo di costruzione di un posteggio corrisponde alla migliore offerta per la trasformazione di un prato verde in un posteggio asfaltato di 5 x 4 metri , con la bordura su un sol lato e senza evacuazione delle acque piovane*
- d) *Il valore del terreno e il costo di costruzione potranno essere aggiornati in caso di oscillazioni verso l'alto o verso il basso di almeno il 20%.*

2) il ricorso abbia effetto sospensivo

3) non si prelevano spese

Subordinatamente :

1) La decisione del Consiglio comunale del 16 dicembre 2013 concernente la modifica dell'art. 48 cpv. 3 delle NAPR del Comune di Losone (contributo compensativo in caso di mancata formazione di posteggi) è annullata.

2) Il Municipio è invitato a presentare una nuova proposta basata sulla tabella numero 8 e tenendo conto delle osservazioni e dei suggerimenti esposti ai punti 2.4.2 , 2.5 e 2.6

3) il ricorso abbia effetto sospensivo

4) non si prelevano spese

Con ogni ossequio

Giorgio Ghiringhelli

Allegati :

- 1) Pubblicazione variante di PR per modifica art. 48 cpv 3 NAPR di Losone
- 2) Attuale art. 48 NAPR di Losone
- 3) Estratto messaggio municipale no. 141 del 21.12.99
- 4) Ricorso di G.G. al CdS del 17.10.01 contro modifica dell'art. 48 cpv. 3 NAPR di Losone
- 5) Decisione del CdS del 28.6.05 su ricorso di G.G.
- 6) Messaggio municipale no. 134 del 4.3.08
- 7) Messaggio email del 31.3.08 a Mister Prezzi e risposta del 2.4.08
- 8) Offerta telefonica del 14.4.08 per pavimentazione piccolo posteggio privato
- 9) Parere di Mister Prezzi del 20.11.08
- 10) Mozione no. 1/2010 del 6.1.2010 di G.G.
- 11) Preavviso facoltativo del Municipio del 12.10.10 a mozione G.G.
- 12) Rapporto della Commissione PR del 26.3.13 su mozione G.G.
- 13) Preavviso definitivo del Municipio del 14.5.13 a mozione G.G.
- 14) Risoluzione approvata dal CC di Losone il 16.12.13
- 15a + 15b + 15c + 15d) I criteri per contributi sostitutivi per posteggi in vigore a Chiasso, Bellinzona, Locarno e Lugano
- 16) Richiesta di offerta del 6.3.14 per pavimentazione posteggio
- 17A + 17B + 17C + 17D + 17E + 17F + 17G) Le sette risposte pervenute dalle ditte