Mozione elaborata per l'introduzione dell'obbligo di realizzare posteggi privati e di un contributo sostitutivo

ai sensi dell'art. 67 LOC

Onsernone – 10 giugno 2025

Premessa

Nel nostro Comune — tra i pochi in Ticino — manca una base legale che imponga la realizzazione di posteggi privati per abitazioni primarie e secondarie. Questa lacuna ha comportato la perdita di entrate significative, stimabili in centinaia di migliaia di franchi, che avrebbero potuto finanziare opere pubbliche.

Obiettivi della proposta:

- Introdurre l'obbligo, ove possibile, di realizzare posteggi privati.
- In alternativa, imporre un contributo sostitutivo da destinare a un fondo vincolato per la creazione di posteggi pubblici.

Situazione attuale

La regolamentazione dei posteggi privati è di competenza comunale. Già dal 1985 diversi comuni ticinesi hanno adottato norme specifiche. Gli aggiornamenti richiesti dalla pianificazione territoriale cantonale del 1991 non sono mai stati recepiti nei nostri Piani Regolatori. Rimandare l'adozione di un regolamento in attesa del nuovo PR intercomunale significherebbe continuare a perdere tempo e risorse. La recente analisi dei posteggi evidenzia che le residenze secondarie aumentano sensibilmente la pressione sui posti auto. È dunque giusto responsabilizzare anche questi proprietari.

Gestione del fondo vincolato

I contributi sostitutivi compensano i vantaggi economici di chi non realizza un posteggio privato. Le risorse raccolte confluiranno in un fondo vincolato, destinato al co-finanziamento di opere pubbliche, che di norma avviene attraverso tre canali:

1. Finanziamento pubblico ordinario
2. Fondo contributi sostitutivi
3. Contributi di miglioria (almeno 30% del costo dell'opera)

Cosa succede in altri comuni

- **Centovalli**: 223'700 CHF di contributi sostitutivi raccolti negli anni, di cui 4'000 CHF nel 2024
- **Verzasca**: 100'800 CHF complessivi, di cui 6'000 CHF nel 2024

Questi dati dimostrano il potenziale economico del meccanismo proposto.

Conclusione

Questa proposta colma un'importante lacuna normativa e introduce un principio di equità e responsabilità urbanistica. In attesa del nuovo PR (non prima di diversi anni) l'adozione del regolamento permetterà di intervenire subito, garantendo nuove risorse e l'obbligo di creare nuovi stalli dove possibile.

La bozza di regolamento allegata potrà essere perfezionata in sede commissionale.

Ringrazio per l'attenzione e per la condivisione della presente mozione.

CC Andrea Voumard
Proponente

Firmatari: Dellamora Raffaele

Regolamento comunale sui posteggi privati per edifici destinati all'abitazione nel Comune di Onsernone

Definizione art. 1	1	Con posteggio privato per edifici destinati all'abitazione s'intende una superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per i veicoli in sosta, che serve un immobile la cui destinazione è a scopo d' abitazione primaria e secondaria.
Obbligo di eseguire art. 2	1	È obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti, in caso di:
	a)	nuove costruzioni
	b)	ricostruzioni, ovvero rifacimento di una costruzione demolita o distrutta, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione alle dimensioni, alla destinazione e all'aspetto esterno
	c)	riattamento, ovvero il risanamento di un edificio esistente mediante interventi che travalicano i limiti dell'ordinaria manutenzione, ma che conservano la sostanza della costruzione, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione
	d)	ampliamenti oltre il 30% della superficie utile lorda esistente
	e)	cambiamento di destinazione
	f)	trasformazione sostanziale, ovvero intervento che modifica l'identità della costruzione dal profilo delle volumetrie o dell'aspetto esterno
	2	L'obbligo di eseguire posteggi (obbligazione di fare) é connessa al fondo, ovvero alla costruzione che vi sorge. Obbligato è, di principio, il proprietario del fondo al momento in cui insorge l'obbligazione di provvedere alla formazione di parcheggi.
	3	L'obbligo di eseguire posteggi insorge al momento cui si da seguito ad una licenza di costruzione, ovvero al momento in cui viene notificato da parte dell'istante l'inizio dei lavori.
	4	I posteggi richiesti non possono essere utilizzati per fini estranei alla loro destinazione.
	5	Posteggi esistenti non toccati da interventi edilizi, a servizio del fondo, rientrano nel conteggio del fabbisogno.
Ubicazione art. 3	1	Se non previsti sul fondo gravante l'obbligo, i posteggi possono essere ubicati fino alla distanza di 200 metri in linea retta dal fondo cui devono servire.
Posteggi su fondo altrui art. 4	1	I posteggi su fondi privati di altrui proprietà sono ammissibili in quanto l'utilizzazione a scopo di posteggio sia assicurata da una servitù o da un contratto della durata di almeno cinque anni.
	2	Qualora queste premesse vengano in seguito meno, tornano applicabili le regole sull'obbligo di eseguire i posteggi, rispettivamente di pagare il contributo sostitutivo.
Calcolo del fabbisogno art. 5	1	Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente 100 mq di SUL, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa.
Eccezioni art. 6	1	Il Municipio può ridurre ed anche vietare l'esecuzione dei posteggi ove ciò contrasti con interessi pubblici prevalenti, in particolare con una razionale organizzazione del traffico o con la protezione ambientale in genere.
	2	Le decisioni sulle eccezioni devono essere motivate.
	3	Qualora siano decise delle eccezioni, il contributo sostitutivo equivalente è dovuto.
Contributo sostitutivo art. 7	1	Il contributo è una prestazione pecuniaria che sostituisce l'obbligo principale di eseguire posteggi 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 la pianificazione, per la manifesta sproporzione tra l'onere a carico dell'obbligato e i vantaggi derivanti alla collettività, in particolare per motivi tecnici, per ragioni ambientali o paesaggistiche. Il contributo sostitutivo è dovuto, per ogni posteggio non realizzato.
	2	L'obbligazione primaria di eseguire i posteggi non è surrogabile col contributo sostitutivo.

	3	Il contributo sostitutivo, non dà alcun diritto all'uso dei posteggi pubblici o qualsiasi controprestazione da parte dell'Ente pubblico. Esso tende a stabilire unicamente una parità di trattamento tra i proprietari che sono tenuti a sistemare i posteggi e coloro che, per ragioni oggettive, vi devono essere dispensati.
	4	Il Comune tiene un registro di tutti i dati relativi ai posteggi eseguiti o mancanti, ed esegue rerifiche periodiche.
Esigibilità del contributo sostitutivo art. 8	1	La licenza edilizia comunale fissa sottoforma di deroga il contributo sostitutivo che deve essere corrisposto, questa costituisce titolo esecutivo, il contributo diventa esigibile con la crescita in giudicato della licenza edilizia. La riscossione del contributo avviene in data di inoltro della notifica di inizio lavori, questo deve essere pagato entro 3 mesi.
	2	Se un edificio abitativo viene alienato, l'eventuale debito da pagare sul contributo sostitutivo è trasferito all'acquirente.
	3	Gli importi di fatture non pagati sono soggetti a interessi di ritardo in ragione del 5% a decorrere dalla data di scadenza del pagamento.
Superficie per il contributo sostitutivo art. 9	1	La superficie per posto auto è stabilita in 20 mq. compreso lo spazio di accesso.
Calcolo del contributo sostitutivo e indicizzazione art. 10	1	Il Municipio stabilisce tramite ordinanza il costo di costruzione medio per parcheggio, suddiviso per le classi al cpv. 5. e applica l'indicizzazione annuale.
	2	Per la prima determinazione dei valori all'entrata in vigore del presente regolamento, del costo medio di costruzione e del valore di mercato del terreno, il Municipio sottopone la proposta di fissazione al sorvegliante dei prezzi (Mister prezzi), secondo la Legge federale sulla sorveglianza dei prezzi.
	3	Il Municipio aggiorna annualmente l'ordinanza al 1° aprile applicando ai valori del contributo sostitutivo le correzioni secondo l'indice dei costi di costruzione del Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione (CRB) valevole per il Canton Ticino.
	4	Il valore ottenuto sommando il valore di mercato del terreno e il costo di costruzione medio per posteggio di tipo semplice e aperto e di finitura economica, viene ridotto al 25%, si ottiene così il valore del contributo sostitutivo.
	5	Il valore del terreno è ponderato per le diverse caratteristiche dei fondi soggetti al contributo:
	a)	- fondi in zone edificabili che confinano con una strada aperta al traffico veicolare, esclusi fondi in zona nucleo
	b)	- fondi in zone edificabili che non confinano con una strada aperta al traffico veicolare, fondi in zona nucleo, fondi di zone con fabbricati e nuclei meritevoli di protezione
	c)	- fondi fuori zona edificabile, fondi in zone di mantenimento, fondi in zona agricola protetta
	d)	- per tutti gli altri casi, il Municipio effettua una valutazione ponderata caso per caso
Restituzione art. 11	1	In linea di massima l'obbligato, quando dimostra a posteriori di soddisfare l'obbligo di realizzare i posteggi mancanti in modo reale, ha diritto alla restituzione dei contributi sostitutivi pagati per posteggi mancanti.
	2	Il diritto di retrocessione del contributo si annulla dopo 10 anni dal versamento (termine di perenzione).
Fondo art. 12	1	Con i contributi sostitutivi incassati, il Comune costituisce un fondo di riserva che verrà utilizzato per finanziare la realizzazione di posteggi comunali.
	2	Il prelievo dal fondo, per la realizzazione di posteggi comunali, verrà definito dal Municipio, tenendo conto dei progetti futuri e verrà indicato nei relativi messaggi di credito all'attenzione del legislativo.
Entrata in vigore art. 13	1	Il presente regolamento, adottato dal Consiglio comunale il XX.XX.XXXX, entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Annotazioni alla bozza di regolamento

Definizione art. 1	1	Vedasi anche:	art. 16	https://www.gordola.ch/PR-Comune-di-Gordola-Regolamento-comunale-sui-posteggi-e636e400?i=1
Obbligo di eseguire art. 2	1	Base legale:	art. 23 LST	è permessa un'applicazione più restrittiva delle NAPR in vigore https://m3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/raccolta-leggi/legge/num/398#
	a)	Definizioni per lavori importanti:		Nuova costruzione: esecuzione di una nuova costruzione o sostituzione di una demolita o distrutta.
	b)		pagina 2, Commentario RCPP	https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/temi/domande_costruzione/documenti/Commentario_RCPP_05_2015.pdf
	c)		estratto della definizione:	Si intende come riattazione o meglio riattamento, il risanamento di un edificio esistente mediante interventi che travalicano i limiti dell'ordinaria manutenzione, ma che conservano la sostanza della costruzione, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione (cfr. Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, ad art. 1 LE n. 651). Si intende come cambiamento di destinazione che implica una considerevole differenza nei parametri di riferimento per il calcolo dei posteggi; in caso di modifiche su superfici superiori al 60% dell'intera superficie utile lorda dell'immobile (in analogia con l'art. 42 cpv. 3 OPT – richiamato dalla STA 52.2007.264, 267 del 31.10.2007 consid. 4.2). Pur se non espressamente indicato nel Rcpp, per il calcolo dei posteggi privati va considerato anche il caso di un ampliamento degli edifici esistenti. Infatti, analogamente a quanto esposto per il cambiamento di destinazione, vi possono essere aumenti di volumetria tanto importanti da alterare l'identità dell'edificio. La giurisprudenza ha posto il limite dell'ampliamento pari al 30% della superficie utile lorda (STA 52.2008.75 del 16.04.2010, consid. 3.2.2; per analogia, art. 24 cpv. 2 vLPT e art. 24c LPT con art. 42 cpv. 3 lett. b OPT; STA
	d)	Altre definizioni:	disegno di legge edilizia 2017	https://m4.ti.ch/fileadmin/POTERI/GC/allegati/rapporti/9943_5516r%20modifica%20legge.pdf
	e)			
	f)			
	2	Base legale:	art. 30 cpv.5 RLST	https://m3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/399
	3			
	4			
	5	Linee guida RE:	art. 69 cpv. 1	https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/direttive/DT_DSTM_SST/pr/Linea_guida_regolamento_edilizio_2015.pdf
Ubicazione art. 3	1	Sentenza:	consid. 4.3	https://entscheidsuche.ch/dok/TI_Gerichte/TI_TCA_001_52-2019-262_2020-11-12.html
Posteggi su fondo altrui art. 4	1			
	2			
Calcolo del fabbisogno art. 5	1	Linee guida RE:	art. 69 cpv. 2	https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/direttive/DT_DSTM_SST/pr/Linea_guida_regolamento_edilizio_2015.pdf
Eccezioni art. 6	1	Info:	art. 9	https://www.gordola.ch/PR-Comune-di-Gordola-Regolamento-comunale-sui-posteggi-e636e400?i=1
	2			
	3			
Contributo sostitutivo art. 7	1	Linee guida RE	art. 70	https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/direttive/DT_DSTM_SST/pr/Linea_guida_regolamento_edilizio_2015.pdf
	2	Sentenza:	consid. 3.1	https://entscheidsuche.ch/dok/TI_Gerichte/TI_TCA_001_52-2019-262_2020-11-12.html
	3	Base legale:	art. 9 cpv. e) RLE	https://m3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/index.php/raccolta-leggi/legge/num/407
	4			

Esigibilità del contributo sostitutivo art. 8	1	Base legale:	art. 80 LEF	https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/11/529_488_529/it
	2	In analogia a quanto avviene con i contributi rifugi:	art. 36 LPPC	questo perché si può fare domanda di costruzione su fondo altrui e non attivarla, non sarebbe corretto far pagare la tassa se i lavori non iniziano, però il contributo va trasferito in caso di vendita del fondo e successiva attivazione della licenza
	3			
Superficie per il contributo sostitutivo art. 9	1	Giurisprudenza:		http://www.ilguastafeste.ch/contributi%20sostitutivi%20per%20posteggi.html
Calcolo del contributo sostitutivo e indicizzazione art. 10	1			
	2	Base legale:	art. 14 cpv. 1 LSPr	https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1986/895_895_895/it
	3			
	4			
	5			
	a)	si giustifica un valore alto del terreno		tutti questi fondi sono parificati a zona edificabile attrezzata perché vengono considerati urbanizzati dal punto di vista dell'accesso stradale
	b)	si giustifica un valore medio del terreno		tutti questi fondi sono parificati a zona nucleo dove vi è una oggettiva impossibilità di costuire un parcheggio vuoi per limiti pianificatori o per mancanza di superfici, però sorgono in contesto urbanizzato o di centro paese e quindi i vantaggi di avere poi dei parcheggi pubblici finanziati tramite il contributo sono preponderanti
	c)	si giustifica un valore basso o nullo del		non vi è di fatto la possibilità di edificare secondo la pianificazione
	d)			
Restituzione art. 11	1			
	2			
Fondo art. 12	1			
	2	Vedasi per esempio MM Centovalli:		https://centovalli.swiss/wp-content/uploads/2018/01/MM163-2017-RM4364-Posteggio-a-Golino-zona-cimitero.pdf
Entrata in vigore art. 13	1	Linee guida RE	art. 73	https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/direttive/DT_DSTM_SST/pr/Linea_guida_regolamento_edilizio_2015.pdf