



Municipio, 6850 Mendrisio

Municipio
Via Municipio 13
CH-6850 Mendrisio

058 688 31 10
cancelleria@mendrisio.ch
mendrisio.ch
MR/RP

Gentile Signora Consigliera
Egredi Signori Consiglieri
Crivelli Barella Claudia
Fontana Tiziano
Stephani Andrea

7 febbraio 2019

**Risposta
del Municipio di Mendrisio**

Interrogazioni del 29 marzo 2015 e del 7 gennaio 2018

Titoli

- **Spazi verdi per i nostri figli**
- **Aree verdi e applicazione della Legge edilizia**

In risposta alle vostre interrogazioni del 29 marzo 2015 rispettivamente del 7 gennaio 2018, dal titolo "Spazi verdi per i nostri figli" e "Aree verdi e applicazione della Legge edilizia", scusandoci per il ritardo nell'evasione, osserviamo quanto segue:

Premessa giuridica

Con l'entrata in vigore della Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE73) era stato istituito il principio della creazione, su area privata, di sufficienti aree di svago (art. 32 cpv. LE73), ritenuto che, nell'impossibilità oggettiva di procedere in tal senso, era previsto un tributo da corrispondere al Comune e da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche (art. 32 cpv. 3 LE73). Al regolamento erano demandate le direttive circa l'applicazione della norma di cui all'art. 32 cpv. 4 LE73. In questo senso il Regolamento d'applicazione della Legge edilizia cantonale del 22 gennaio 1974 (art. 30 cpv. 1. RLE73) stabiliva la superficie minima da destinare alle aree di svago (art. 30 cpv. 1 RLE73) e la forchetta di valori all'interno della quale doveva situarsi il contributo sostitutivo (art. 30 cpv. 2 RLE73).

A livello comunale, e qui si considerano tutti i Quartieri aggregatisi con il Quartiere di Mendrisio, le norme di attuazione del Piano regolatore comunale di prima generazione (fine anni '70) regolamentavano le aree di svago riprendendo la superficie minima definita dall'art. 30 RLE73 e riferentesi esplicitamente a quest'ultimo anche per la quantificazione dell'eventuale tributo sostitutivo.

La Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE), attualmente in vigore, ha ripreso integralmente il tenore dell'art. 32 LE73 comprensivo del rinvio al Regolamento per le direttive circa l'applicazione della norma, il quale è confluito nel nuovo art. 27 LE.

Il Regolamento d'applicazione della LE del 9 dicembre 1992 (RLE) è tuttavia silente in merito e non specifica le modalità di applicazione del principio contenuto nella LE, per cui non sono definiti né la superficie minima, né tantomeno le basi per il prelievo del contributo sostitutivo.

Poco tempo prima era entrata in vigore la Legge cantonale di applicazione alla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) che demandava alle norme di attuazione dei Piani regolatori comunali la regolamentazione, fra gli altri, della formazione delle aree di svago (art. 29 lett. c) LALPT). Il Regolamento della LALPT (RLALPT) al riguardo del contenuto delle norme di attuazione dei Piani regolatori comunali riprendeva sostanzialmente quanto allora previsto dall'art. 30 RLE73.

L'entrata in vigore della LE è poi concisa con la revisione e l'aggiornamento dei vari PR comunali di prima generazione che attualmente, sotto diverse formulazioni di Norme di attuazione, alle quali rimandiamo, hanno mantenuto il principio di riservare una parte delle superfici edificabili (SUL) ad area verde e di svago.

Per completezza occorre segnalare che, con l'entrata in vigore della nuova Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst), che ha sostituito la LALPT, tutte le norme di diritto comunale in materia edilizia dovranno essere contenute in un nuovo strumento giuridico denominato "Regolamento edilizio", secondo i dettagli definiti dal Consiglio di Stato (art. 23 Lst). A questo proposito il Regolamento della Lst (RLst) demanda la definizione delle regole applicabili alla sistemazione di queste aree ed al prelievo del contributo sostitutivo al Regolamento edilizio stesso (art. 30 RLst), strumento che dovrà sostituire tutte le singole Norme di attuazione dei vari PR comunali in vigore.

In definitiva, dopo la crisi degli anni '90, la ripresa del mercato immobiliare è avvenuta nel quadro giuridico menzionato ai paragrafi precedenti ed in un contesto nel quale ha acquisito sempre maggiore importanza l'intervento a Registro fondiario degli immobili nel regime della proprietà per piani, con la conseguente assegnazione in uso esclusivo (di diritto privato), di consistenti superfici verdi a singoli condomini. In passato le aree verdi erano più frequentemente a disposizioni di tutti gli inquilini.

Il progetto di revisione generale della Legge edilizia cantonale e del Regolamento di applicazione, messo in consultazione nel corso del mese di dicembre 2017, propone inoltre la seguente nuova definizione dell'indice di area verde: *proposta art. 62 cpv. 4 LE "indici": L'indice di area verde è il rapporto fra la superficie verde e la superficie edificabile del fondo"; art. 57 RLE e) superficie verde: 1) La superficie verde è l'area del fondo, per quanto possibile unitaria, in cui è presente uno strato di terra vegetale idoneo allo sviluppo di vegetazione diversificata; 2) Non si considera superficie verde a) l'area adibita a posteggio o deposito, anche su materiali permeabili; b) l'area che ricopre costruzioni sotterranee, se lo strato di terra vegetale è inferiore a cm. 50; 3) Nel calcolo dell'indice di area verde, la superficie verde a contatto con il suolo naturale è computata integralmente; quella che ricopre costruzioni sotterranee è computata all'80 %.*

Di seguito le risposte puntuali all'interrogazione "Spazi verdi per i nostri figli" presentata in data 29 marzo 2015:

1. A prima vista, a Mendrisio queste disposizioni non sono state applicate con rigore. Qual è la ragione? Sono messi in atto dei controlli?

I disposti dell'art. 27 della Legge edilizia cantonale del 13.03.1991 sono stati ripresi nelle Norme di attuazione dei Piani regolatori dei Quartieri, in particolare, ma non solo, dove sono state istituite ed in vigore zone residenziali con possibilità di edificare stabili residenziali con 5 o più unità abitative.

L'Ufficio tecnico comunale, per quanto attiene il territorio del Quartiere di Mendrisio e non essendo a conoscenza delle modalità adottate negli altri Quartieri, prima delle due tappe aggregative e nell'ambito della trattazione degli incarti di edilizia privata e pubblica, in linea di massima ha sempre cercato di applicare le prescrizioni dettate dalle rispettive normative.

In termini generali si ammette che la maggiore attenzione è sempre stata data al rispetto inderogabile e rigoroso del minimo di area verde prescritto dal PR, quindi in termini quantitativi, e questo indipendentemente dal numero di appartamenti e dalla destinazione d'uso. Lo stesso non è invece accaduto in termini qualitativi.

La parte di area verde unitaria e attrezzata non è infatti stata verificata e imposta con analogo rigore.

Va segnalato che per quanto riguarda invece l'esigenza di attrezzare o arredare l'area – in alcuni casi si parla esplicitamente di svago o gioco dei bambini – le **NAPR** si riferiscono esplicitamente ed esclusivamente a edifici abitativi, rispettivamente il calcolo è riferito ad una percentuale della SUL dedicata alla residenza.

In particolare le diverse NAPR indicano:

<u>Quartiere</u>	<u>A partire da..</u>	<u>Area verde attrezzata (arredata)</u>
Mendrisio	6 appartamenti	15% della SUL <u>abitativa</u>
Rancate	6 appartamenti	15% della SUL utilizzata per la <u>residenza</u>
Arzo	5 appartamenti	15% della SUL usata per <u>l'abitazione</u>
Capolago	5 appartamenti	20% della SUL assegnata <u>all'abitazione</u>
Genestrerio	6 appartamenti	15% della SUL per edifici <u>d'abitazione</u>
Ligornetto	4 appartamenti	20% della SUL utilizzata per la <u>residenza</u>

Le NAPR di Tremona, Salorino, Besazio e Meride non specificano invece le aree da attrezzare.

Ritenuto quanto sopra, in particolare in presenza di edifici esclusivamente o prevalentemente amministrativi o commerciali, è sempre stata verificata solo l'entità dell'area verde e non la sua forma o unitarietà.

In questi casi non si è infatti ritenuto necessario imporre l'unitarietà dell'area verde in quanto veniva a mancare l'esigenza di una sua fruizione per lo svago dei residenti o il gioco dei bambini (non presenti nell'edificazione o in misura molto ridotta).

Questa interpretazione data dall'Ufficio tecnico, rispettivamente dal Dicastero Costruzioni, ed adottata di riflesso dal Municipio, non è stata oggetto di alcuna contestazione in fase di procedura di approvazione delle licenze edilizie.

In conclusione ed in conseguenza di questo approccio per edifici amministrativi/residenziali non si è mai posto il tema - fino alla ricezione della presente interrogazione - di una possibile imposizione di un contributo sostitutivo per la mancata sistemazione dell'area per lo svago o il gioco.

Negli scorsi mesi l'Ufficio tecnico comunale ha riesaminato tutte le licenze rilasciate ed ultimate **dal 2012¹** ad oggi.

Su 17 edifici a destinazione mista residenziale/amministrativa (con almeno 4 a 6 appartamenti come da tabella NAPR sopra riportata), in 7 casi l'area di svago è stata realizzata ed è fruibile.

Negli altri 10 casi l'area verde minima è stata realizzata, senza però nessun arredo o sistemazione particolare.

Sono stati pure censiti 14 edifici in corso d'opera; per 7 edificazioni viene indicata chiaramente sui piani di progetto l'area di svago attrezzata con giochi o panchine, mentre in 7 progetti viene sì indicata un'area di svago, ma non è precisata nessuna proposta di arredo.

Per quest'ultimi viene ora richiesto all'istante un completamento dei piani.

2. A quanto ammontano i contributi sostitutivi prelevati negli ultimi dieci anni?

Negli ultimi 10 anni, ma anche in precedenza, non sono mai stati imposti e quindi prelevati contributi sostitutivi per l'esonero dalla formazione di area verde e di svago.

3. A quanto ammonta il prezzo al metro quadro per ottenere l'esenzione?

Il prezzo al metro quadro, in caso di imposizione di un contributo sostitutivo, varierebbe a dipendenza della zona di Piano regolatore dove è inserito il fondo per il quale è chiesto un esonero dalla messa a disposizione della sufficiente percentuale di area verde prescritta.

4. Con questi contributi il Comune ha previsto l'esproprio di aree private?

La Città di Mendrisio, non essendo mai stata confrontata con casi di prelievo, non dispone a bilancio di un fondo per contributi sostitutivi da utilizzare per la realizzazione di aree verdi e di svago pubbliche.

¹ Dati completi per tutti i quartieri nella banca dati Polis dal 2012 (ultima aggregazione)

5. È possibile procedere ad una verifica degli abusi e ad un prelievo laddove la conversione non è più possibile?

Il momento determinante per la constatazione di un eventuale abuso risulta essere il sopralluogo finalizzato al rilascio del certificato di collaudo del singolo edificio. Possibili abusi perpetrati negli anni, se non nel frattempo prescritti, possono eventualmente essere sanzionati con la richiesta di ripristinare l'area verde mancante.

L'imposizione a posteriori di contributi sostitutivi deve essere attentamente e giuridicamente ponderata e non di facile attuazione.

In questa sede giova comunque sottolineare l'impegno comunale, profuso negli ultimi 20/30 anni, nella realizzazione e nel mantenimento di diversi parchi gioco ed aree di svago pubbliche a disposizione della cittadinanza proprio in prossimità delle zone residenziali.

Il Municipio per contro procederà, nell'ambito dell'elaborazione del nuovo Regolamento edilizio prescritto dai disposti della LSt, a legiferare in modo chiaro ed univoco sull'esigenza, per edifici plurifamiliari, di creare le necessarie aree verdi e di svago a disposizione di tutti gli inquilini.

Per le situazioni dove tale realizzazione risulterà difficoltosa o parzialmente impraticabile verrà applicato e prelevato un contributo sostitutivo da utilizzare per il parziale finanziamento di nuovi parchi pubblici o per la manutenzione degli esistenti.

In caso di cambiamenti di destinazione di edifici da commerciale ad abitativo (necessità di presentazione di una domanda di costruzione) è sempre possibile imporre un'area verde unitaria ed attrezzata, rispettivamente prelevare un contributo sostitutivo (sempre che il numero di appartamenti superi il limite indicato nelle NAPR) se la sua realizzazione non fosse più possibile o ragionevolmente esigibile.

Di seguito le risposte puntuali alla seconda interrogazione "Aree verdi e applicazione della Legge edilizia" presentata in data 7 gennaio 2018:

1. Intendete rispondere all'interrogazione del 2015?

L'interrogazione presentata in data 29 marzo 2015 viene evasa, anche se oltre i termini stabiliti dal Regolamento comunale, in questa sede unitamente all'interrogazione presentata in data 7 gennaio 2018.

Per rispondere in modo più preciso a questa seconda interrogazione il Municipio ha infatti ritenuto opportuno procedere alla verifica dettagliata di tutte le licenze rilasciate (e rispettive edificazioni) dal 2012 ad oggi.

Questa ricerca ha inevitabilmente causato un ulteriore ritardo nella risposta.

- 2. Tra il 29 marzo 2015 (data presentazione dell'interrogazione) ed il 31 dicembre 2017 quante domande di costruzione, che rientrano nella casistica prevista dall'art. 27 LE, sono state presentate? Quante sono sfociate in licenze edilizie (chiediamo di indicare il Quartiere e la tipologia di stabile: es. stabile con 5 appartamenti, stabile con 6 appartamenti ecc.)? Quante fra queste licenze prevedono la formazione di aree di svago conformi all'art. 27 LE? In quanti casi invece sono stati imposti tributi? Quale è la somma totale dei tributi imposti ai beneficiari delle licenze edilizie durante questo periodo?**

L'Ufficio tecnico comunale ogni anno gestisce mediamente 440/450 incarti di edilizia privata (domande e notifiche di costruzione). Per le licenze edilizie rilasciate nel periodo compreso fra il 29.03.2015 ed il 31.12.2017 che hanno interessato progetti compresi nella casistica enunciata dall'art. 27 LE, durante l'esame del progetto è stata debitamente verificato il rispetto l'area verde e di svago prescritta.

La verifica finale circa il rispetto della messa a disposizione dell'area verde / di svago minima viene eseguita durante il collaudo delle costruzioni.

Qui di seguito vengono elencate le licenze edilizie rilasciate nel periodo compreso fra il 29.3.2015 ed il 31.12.2017 nelle quali sono state verificate le disposizioni in funzione del numero di appartamenti.

Quartiere	n° mappale	n° app.	Area verde	Area svago
Mendrisio	2619	8	OK	OK
Mendrisio	2757	5	OK	OK
Mendrisio	2278	48	OK	OK
Mendrisio	2038	5	OK	OK
Mendrisio	1761	7	OK	OK
Mendrisio	556	71	OK	OK
Mendrisio	576	21	OK	OK
Mendrisio	1749	7	OK	OK
Mendrisio	3166	12	OK	OK
Mendrisio	2986	84	OK	OK
Mendrisio	1283	70	OK	OK
Mendrisio	1884	5	OK	OK
Mendrisio	463	6	OK	OK
Mendrisio	3475	32	OK	OK
Ligornetto	363	12	OK	OK
Capolago	314	15	OK	OK
Capolago	562	8	OK	OK
Capolago	395	26	OK	OK
Arzo	713	6	OK	OK

Un controllo dell'uso effettivo dell'area verde o di possibili modifiche successive al collaudo ufficiale risulta difficile, considerate le numerose particelle edificate presenti all'interno del comprensorio giurisdizionale della Città di Mendrisio.

In nessun caso si è presentata la necessità di imporre un contributo sostitutivo per la concessione di un esonero dalla formazione di area verde.

In rarissimi casi dove il proprietario non disponeva dell'area verde sufficiente/prescritta si sono resi necessari travasi di indici con altre particelle confinanti e ubicate nella medesima zona di PR.

3. Vi sono casi di licenze edilizie (vedi domanda 2) per i quali non sono state previste aree verde e non sono neppure stati imposti tributi? Se sì, potete spiegarne i motivi?

Nessuno.

4. Quale è la somma totale degli "adequati tributi" percepiti negli ultimi 10 anni?

La Città di Mendrisio così come i precedenti Comuni, prima delle due fasi aggregative, non hanno mai prelevato contributi sostitutivi per la concessione di esoneri dalla formazione di aree verdi e di svago.

Sperando di avere evaso esaurientemente la vostra richiesta, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.
Segretario

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 6 ore lavorative (escluso il tempo impiegato dallo stagista per la consultazione e selezione dalla banca dati Polis di Mendrisio).

Copia
Dicastero Costruzioni / UTC