



Comune di Castel San Pietro

**DECISIONE DEL CONSIGLIO DI STATO**  
CdS n. 6169 del 4 dicembre 2019 - Castel San Pietro  
preavviso vincolante contributivo sostitutivo  
diminuzione di aree agricole (art. 10 e 13 LTAgr)  
il Capo ufficio

Piano Regolatore

Adeguamento alla Legge sullo sviluppo territoriale Lst

## Compensazione agricola

Richiesta di preavviso vincolante CdS

Comune di Castel San Pietro	
Posta	N° docu.: 2019.04332
	Ricevuto il: 18.12.2019
	Dest. amministr.: U.T.C. - G.
Risoluzioni	Dicastero:
	Dest. politico: AP-CC
	Sigla/Arg.:
	N° docu.:
	Seduta del:

Comune di Castel San Pietro	
Posta	N° docu.: 2019.03091
	Ricevuto il: 16.09.2019
	Dest. amministr.: U.T. U.T.C.
Risoluzioni	Dicastero:
	Dest. politico: EC
	Sigla/Arg.:
	N° docu.:
	Seduta del:

Manno, settembre 2019.

urbass fgm

## Indice

- 1 Basi legali e premessa
- 2 Modifiche della zona agricola non considerate
- 3 Verifiche per la compensazione agricola nell'ambito dell'adeguamento del PR di Castel San Pietro alla Lst

## Allegati

1. Procedura per l'applicazione della compensazione pecuniaria secondo l'art. 13 LTAgr
2. Dati agronomici e valutazione del VRA e verifica dei calcoli per la compensazione agricola
3. Piano degli apporti e delle sottrazioni di zona agricola
4. Descrizione e documentazione fotografica delle aree sottratte e apportate alla zona agricola

## 1. Basi legali e premessa

La legge sulla compensazione del territorio agricolo (LTagr.) del 1989 e il relativo regolamento di applicazione del 9 giugno 1998 rappresentano una serie di misure atte a favorire la conservazione del territorio agricolo.

Ai sensi della LTAgr tutti i terreni idonei all'agricoltura, che nel PR in vigore si trovano al di fuori delle zone edificabili in senso ampio (zone residenziali, artigianali, industriali e aree pubbliche) e che ricevono una destinazione diversa dalla zona agricola nell'ambito di una modifica del PR, devono essere compensati.

Ogni diminuzione sottostà alle regole della compensazione che di principio deve essere reale e avvenire localmente con aree di pari estensione e qualità agronomica, nel rispetto della legislazione vigente in materia forestale e di protezione della natura e del paesaggio (art. 7 e 8 LTagr).

Se la compensazione reale non fosse possibile, o lo fosse solo parzialmente, per la compensazione pecuniaria, stabilita dal Consiglio di Stato, viene chiesto un contributo da un minimo di 25 ad un massimo di 75 volte il valore di reddito agricolo del fondo da compensare (art. 9 e 10 LTagr). Tale compensazione ai sensi degli art. 8-10 LTagr deve essere contemporanea alla diminuzione del territorio agricolo, cioè avvenire con l'approvazione della variante di PR e non al momento dell'urbanizzazione e dell'edificazione della nuova zona edificabile.

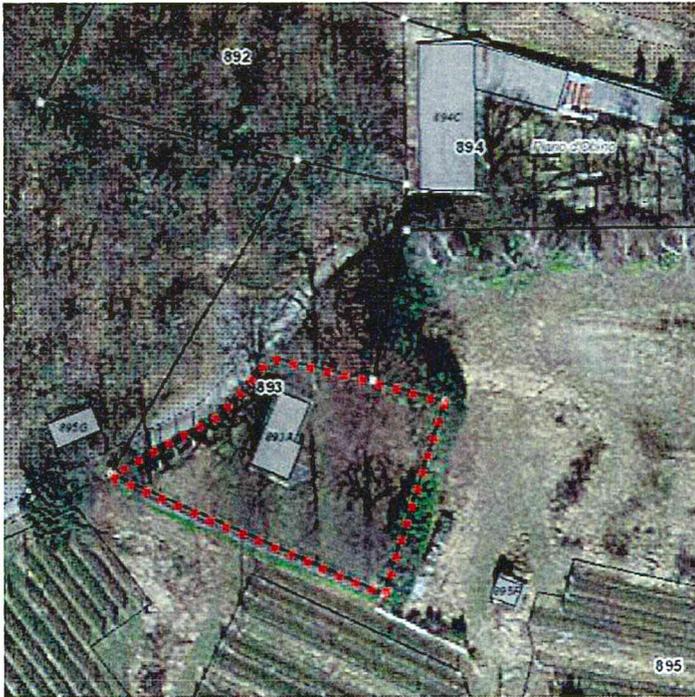
L'adeguamento del PR di Castel San Pietro alla Legge sullo sviluppo territoriale Lst e l'armonizzazione dei PR delle 4 sezioni, Castello, Campora, Monte e Casima, comportano una serie di sottrazioni e di apporti di territorio agricolo, che il Dipartimento del territorio, con l'esame preliminare del 7.11.2018, chiede di approfondire tramite le relative verifiche.

Secondo la Direttiva cantonale del 29 luglio 2003 in merito alla procedura per l'applicazione della compensazione pecuniaria secondo l'art. 13 LTAgr, viene richiesto il preavviso al Consiglio di Stato.

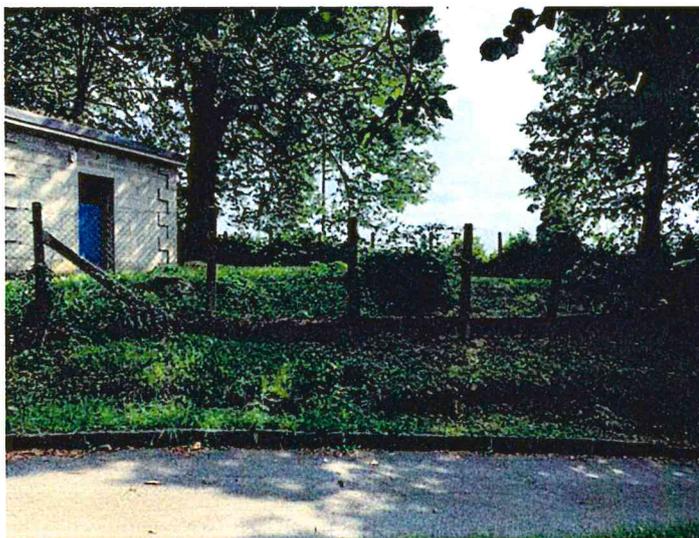
## 2. Modifiche della zona agricola non considerate

Rispetto al PR certificato di Castel San Pietro il nuovo PR adeguato alla LST prevede delle riduzioni della zona agricola con attribuzione a zone per scopi pubblici, che tuttavia sono formali e non reali e quindi non sono state considerate come riduzioni ai sensi della LTAg. In particolare si tratta delle seguenti situazioni.

Zona SP 9.1.9 Serbatoio AP "Obino Inferiore", mapp. 893: la struttura è degli anni '70; l'estensione della zona SP corrisponde all'area di pertinenza della struttura cintata fin dall'origine; ammesso e non concesso che in precedenza il terreno fosse agricolo, in ogni caso la sottrazione è avvenuta prima dell'entrata in vigore della LTAg nel 1990.



*Immagine 1. Serbatoio AP sul mapp. 893 e strada di accesso allo stesso serbatoio ed ai fondi agricoli.*



*Immagine 2. Serbatoio AP sul mapp. 893 con la relativa cinta originaria.*

Zona SP 9.1.2, Serbatoio AIM "Villa Foresta", mapp. 1225: si tratta della parte sul territorio di Castel San Pietro dell'area destinata a serbatoio AIM situato nel territorio della Città di Mendrisio (zona PR AEP 54.4, mapp. 2078); la struttura è degli anni '60; l'estensione della zona



### 3. Verifiche per la compensazione agricola nell'ambito dell'adeguamento del PR di Castel San Pietro alla Lst

Gli allegati "2. Dati agronomici e valutazione del VRA e verifica dei calcoli per la compensazione agricola", "3. Piano degli apporti e delle sottrazioni di zona agricola" e "4. Descrizione e documentazione fotografica delle aree sottratte e apportate alla zona agricola", riportano gli approfondimenti richiesti dal DT in sede di esame preliminare.

I dati agronomici e la relativa valutazione del valore di reddito agricolo VRA sono stati calcolati secondo la "Guida per la stima del valore di reddito agricolo" del 31 gennaio 2018.

Le riduzioni effettive sono quindi le seguenti:

- R1, Strada di servizio, Prée, mapp. 1453
- R2, zona SP "Camera di pompaggio", Campora, mapp. 252
- R3, zona SP 7.5 "Area di svago e gioco bambini", Monte, mapp. 189

Gli apporti considerati riguardano le seguenti situazioni:

- superfici non pavimentate che nel PR previgente erano attribuite a strade private situate all'interno della zona agricola e che nel nuovo PR sono riattribuite alla zona agricola (A1, A2, A3 e A4);
- l'area in parte scarificata sui fondi mapp.i 487,488, 489, 1873,1874 e 1550 in località "Nebione", attribuita nel PR previgente alla zona senza destinazione specifica (A5).

Questi apporti potrebbero portare formalmente ad un apporto reale anche superiore alle sottrazioni; questi terreni sono già in parte utilizzati a scopo agricolo-orticolo privato ma alcuni terreni o alcune porzioni attribuiti alla zona agricola con la proposta di adeguamento del PR alla Lst potrebbero essere bonificati e venire utilizzati a scopo agricolo permanentemente; vengono quindi calcolati, almeno parzialmente, quale compenso agricolo reale,

Rileviamo che il contributo della riduzione R1 e il valore dell'apporto A1 sono inferiori a CHF 1'000.00. Di conseguenza, in virtù dell'art. 3, cpv. 3 RLTAgr le relative cifre non sono computate.

Essendo Castel San Pietro un Comune finanziariamente forte non si applicano riduzioni.

In conclusione e rimandando agli allegati citati per gli approfondimenti necessari, il bilancio pecuniario tra sottrazioni calcolate e computabili di CHF 9'064.80, ed apporti di territorio agricolo calcolati e computabili di CHF 163'771.00, presenta un'eccedenza a favore del Comune pari a **CHF 154'706.20**.

Vi è quindi compenso reale, maggiore in valore di reddito agricolo alle sottrazioni di territorio agricolo proposte.



Dr. Arch. Fabio Giacomazzi

Manno, 13 settembre 2019

## Dipartimento del territorio

### **Direttiva**

29 luglio 2003

#### **Destinatari:**

Tecnici qualificati secondo art. 8 LALPT

### **Procedura per l'applicazione della compensazione pecuniaria secondo l'art. 13 LTAg**

#### **Scopo della direttiva**

Stabilire la procedura per la determinazione e l'imposizione del contributo pecuniario ai sensi degli art. 10 e 13 LTAg; quest'ultimo recita:

*f) competenze*

*Art. 13*

1. *La forma e l'entità della compensazione sono fissati dall'autorità competente per l'approvazione del Piano di utilizzazione, con decisione impugnabile nelle vie e nelle forme previste dalla relativa procedura;*

#### **Le ragioni della direttiva**

Con questa direttiva si vuole dare una risposta semplice ed univoca, nel rispetto delle norme procedurali, ai seguenti temi:

- modalità per rendere edotto il legislativo comunale, nell'ambito della procedura di adozione di un atto pianificatorio, che le scelte sottopostegli dal Municipio comportano un determinato onere finanziario per la compensazione pecuniaria LTAg;
- fornire al legislativo informazioni attendibili per decidere se applicare il diritto di regresso e in che misura percentuale (art. 11 LTAg);
- fornire ai proprietari fondiari che saranno gravati dall'onere di regresso la possibilità di valutare compiutamente la scelta pianificatoria che li concerne, e segnatamente conoscere l'entità del contributo complessivo e della quota che sarà posta a loro carico;
- fornire a tutti gli altri cittadini legittimati a ricorrere gli elementi affinché possano ponderare gli interessi pubblici e privati in gioco;

#### **Entrata in vigore**

La presente direttiva è immediatamente applicabile. I pianificatori informano dell'esistenza e del contenuto di questa direttiva i Municipi mandatarî di incarichi pianificatori che comportano l'applicazione della LTAg.

#### **La procedura (direttiva)**

- a) Il Municipio, prima dell'avvio della procedura di adozione di cui all'art. 34 cpv 1 LALPT, formula un'istanza al Consiglio di Stato affinché stabilisca l'entità dell'eventuale contributo pecuniario relativo al progetto pianificatorio che intende sottoporre al legislativo comunale. La domanda sarà corredata da:
  - una planimetria generale, con indicate in modo distinto le aree determinanti ai fini della compensazione;
  - una tabella che indichi la superficie ed il reddito agricolo delle singole aree sottratte e eventualmente acquisite alla zona agricola, nonché il valore commerciale o di

transazione della zona edificabile di riferimento.

- b) Il Consiglio di Stato, previa verifica dei dati forniti, procede al calcolo del contributo e comunica al Municipio l'entità dello stesso con preavviso vincolante.<sup>1), 2)</sup>
- c) Il Municipio inserisce nel Rapporto di pianificazione e nel Programma di realizzazione i dati relativi al compenso pecuniario e le proposte di applicazione del diritto di regresso. Con il messaggio municipale che accompagna l'atto pianificatorio chiede, oltre alla sua adozione, anche lo stanziamento del credito necessario per la compensazione pecuniaria.
- d) Il legislativo comunale adotta l'atto pianificatorio, stanziando l'intero credito necessario alla compensazione pecuniaria e decide l'applicazione del diritto di regresso e l'entità dello stesso.<sup>3)</sup>
- e) Il Consiglio di Stato, nell'ambito dell'approvazione dell'atto pianificatorio, stabilisce in via definitiva l'ammontare del contributo pecuniario.  
La decisione del Consiglio di Stato è impugnabile dal Comune, da ogni cittadino attivo nel Comune e da ogni altra persona o ente che dimostri un interesse legittimo con ricorso al Tribunale della pianificazione del territorio.
- f) Nel caso il legislativo comunale dovesse modificare l'atto pianificatorio sottopostogli per adozione con scelte che determinano un contributo pecuniario sostanzialmente maggiore, v'è da ritenere che la modifica determinerà un rinvio degli atti al Municipio affinché provveda ad adeguare l'atto pianificatorio alle indicazioni del legislativo. In questo caso, il Municipio chiederà nuovamente al Consiglio di Stato il calcolo del contributo pecuniario tramite preavviso vincolante

#### Osservazioni e note

- ad 1) Nello stabilire preliminarmente il contributo pecuniario il Consiglio di Stato non entra nel merito dell'opportunità delle opzioni pianificatorie che determinano l'entità del contributo. Sarà nell'ambito dell'approvazione che tali scelte saranno verificate dal profilo della legalità e dell'opportunità, approvate o meno e che sarà calcolato il contributo pecuniario in forma definitiva.
- ad 2) Il preavviso è vincolante nel senso che la quantificazione finale del contributo (quella calcolata in occasione dell'approvazione dell'atto pianificatorio) dovrà corrispondere a quella del preavviso, a meno di modifiche di fatto o di diritto nel frattempo intervenute.
- ad 3) Ai fini del calcolo del contributo pecuniario non sono considerate eventuali opere di compensazione reale che il Comune intende promuovere dopo l'approvazione dell'atto pianificatorio. Nel caso in cui le stesse saranno eseguite nei tre anni successivi alla decisione d'imposizione (risoluzione di approvazione del Consiglio di Stato o, in caso di ricorso, decisione del Tribunale della pianificazione del territorio) il contribuente potrà chiedere la restituzione della quota parte corrispondente di contributo conformemente all'art. 4 RLTAgr.

#### PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:

Il Direttore della Divisione  
della pianificazione territoriale:

M. Borradori

R. De Gottardi

## Dati agronomici e valutazione del VRA

No. Area	Località	Superficie (ha)	Profondità utile piante (cm)	Pendenza	Bilancio idrico	Componenti terreno	Struttura	Punteggio base	Zona climatica	Qualità del suolo	Access.	VRA base (Fr/ha)	VRA min. (Fr/ha)	Detrazioni (%)				Supplemento (%)	VRA (Fr/ha)	VRA (Fr/mq)		
														Declività	Dim.	Distanza edifici	Distanza foresta				Altro <sup>1</sup>	Tot. dec.
Riduzione																						
R1	Pree	<0.5	30-50	0-18%	2	2	1	58-68	A6	medio	4	5720	1290	0%	60%	0%	0%	15%	4290	0%	1'430	0.14
R2	Campora	0.5-1.5	30-50	19-35%	1	2	1	70-79	A6	buona	4	7470	1290	20%	20%	0%	0%	15%	4108.5	0%	3'362	0.34
R3	Monte	0.5-1.5	30-50	0-18%	1	2	1	70-79	A6	buona	4	7470	1290	0%	20%	0%	50%	0%	5229	0%	2'241	0.22
Apporti per il compenso reale																						
A1	Pree	<0.5	30-50	0-18%	2	2	1	58-68	A6	medio	4	5720	1290	0%	20%	0%	0%	0%	4004	0%	1'716	0.17
A2	Benascia	<0.5	30-50	0-18%	1	2	1	70-79	A6	buona	4	7470	1290	0%	60%	0%	0%	0%	4482	0%	2'988	0.30
A3	Pirelto	<0.5	0-30	0-18%	2	2	1	47-57	A6	scarsa	4	4050	1290	0%	60%	0%	0%	0%	2430	0%	1'620	0.16
A4	Vernora	<0.5	0-30	0-18%	2	2	1	47-57	A6	scarsa	4	4050	1290	0%	60%	0%	0%	0%	2430	0%	1'620	0.16
A5	Nebione	0.5-1.5	30-50	0-18%	1	2	1	70-79	A6	buona	4	7470	1290	0%	60%	0%	0%	0%	4482	0%	2'988	0.30

<sup>1</sup> Nota generale: i valori VRA di base e min. risultano dalle direttive federali contenute nel documento "Guida per la stima del valore del reddito agricolo" dell'Ufficio federale dell'agricoltura, del gennaio 2018. Per le fasce non edificate o residue viene applicato il valore minimo. Le altre deduzioni pari al 15% vengono date nel caso della R2, per le vie d'accesso insoddisfacenti, per la R1 per la difficoltà di gestione del comparto caratterizzato dalla presenza di piante arbustive.

urbass fgm , settembre 2019

## Verifica dei calcoli per la compensazione agricola

Categoria	No. area	Tipo zona	Località	Sup. mq	VR CHF/mq	Prezzo CHF/mq	Coef. Art. 3 RLTAgr	Contributo calcolato CHF	Contributo effettivo CHF	Osservazioni
Riduzioni	R1	Strada di servizio	Pree, mapp. 1453	147	0.143	400-600	45	945.95	0.00	< 1'000 CHF
	R2	SP 9.2.1	Campora mapp. 252	115	0.336	200-400	60	2'319.40	2'319.40	
	R3	SP 7.5	Monte mapp. 189	602	0.224	200-400	50	6'745.40	6'745.40	
Tot. riduzioni				864				10'010.75	9'064.80	
				Riduzione per forza finanziaria Comune				0%	9'064.80	*

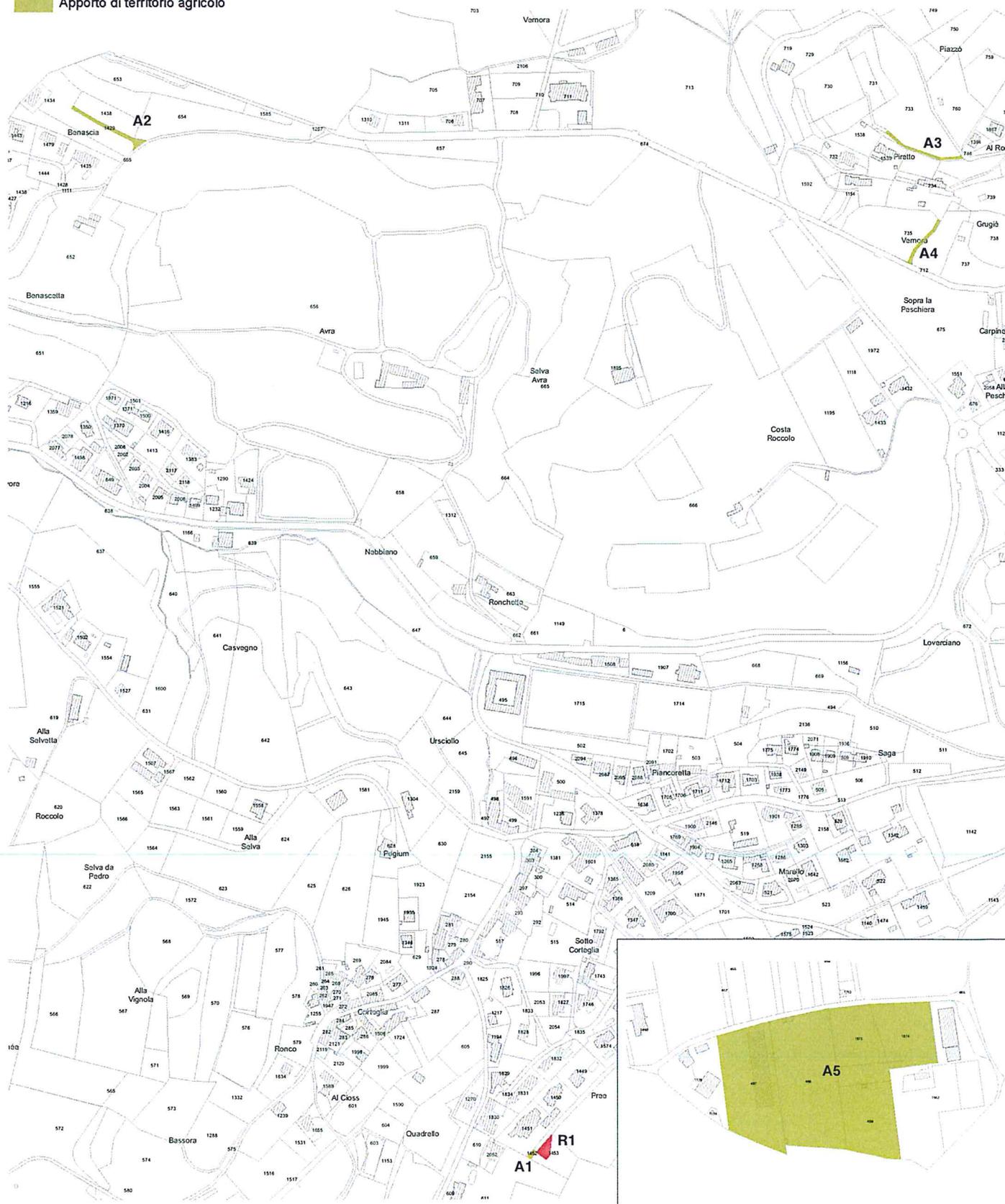
Apporti	A1	Strada privata	Pree, mapp. 1452	44	0.172	400-600	45	339.80	0.00	< 1'000 CHF
	A2	Strada privata	Benascia mapp. 1429	288	0.299	400-600	55	4'733.00	4'733.00	
	A3	Strada privata	Piretto mapp. 733	180	0.162	400-600	45	1'312.20	1'312.20	
	A4	Strada privata	Vernora mapp. 735	159	0.162	400-600	45	1'159.10	1'159.10	
	A5	SDS / MI	Nebione, mapp.i 487, 488, 489, 1873, 1874, 1550	9'527	0.299	400-600	55	156'566.70	156'566.70	
Tot. apporti				10'198				164'110.80	163'771.00	
				Riduzione per forza finanziaria Comune				0%	163'771.00	*
<b>Contributo pecuniario a saldo</b>									<b>-154'706.20</b>	

\* Per i Comuni con capacità finanziaria forte non viene effettuata alcuna deduzione

urbass fgm , settembre 2019

### Compensazione agricola Piano degli apporti e delle sottrazioni di territorio agricolo

-  Sottrazione di territorio agricolo
-  Apporto di territorio agricolo





## Compensazione agricola – descrizione e documentazione fotografica delle aree sottratte e apportate alla zona agricola

### Premessa

Nell'esame preliminare del 7 novembre 2018, il Dipartimento del territorio chiede che, per alcune modifiche di attribuzione rispetto ai PR previgenti riguardanti la zona agricola (sottratta o apportata), venga effettuata la richiesta di preavviso vincolante e quindi che venga calcolato il Valore di reddito agricolo secondo la Legge sulla conservazione del territorio agricolo e relativo regolamento (LTAgr e RLTAgr). I calcoli relativi la determinazione del valore di reddito agricolo sono riportati nelle tabelle allegato 2. L'allegato 3 è invece un piano di localizzazione delle attribuzioni alla zona agricola o altre zone.

La maggioranza delle sottrazioni e degli apporti agricoli riguardano terreni già utilizzati agli scopi delle attribuzioni proposte. Vi sono tuttavia delle riduzioni e degli apporti di territorio idoneo all'agricoltura che vanno calcolati.

Di seguito vengono brevemente descritte le aree sottratte o apportate alla zona agricola rispetto ai PR previgenti, in riferimento alla tabella allegato 2 - Dati agronomici e valutazione del VRA.

### Riduzioni di zona agricola

#### R1/A1. Pree



Immagine 1. Sottrazione agricola Pree per realizzazione piazza di giro e apporto.

Nel PR previgente di Castello la Via Pree è attribuita alla categoria Strade private che non è più contemplata dalla Lst; l'attribuzione a strada di servizio che serve il comparto edificabile necessita la realizzazione di una piazza di giro; la superficie di riduzione pari a ca. 147 mq evidenziata sul mapp, 1453 è attribuita alla zona agricola ma in realtà è un prato incolto con vegetazione a basso fusto. In contemporanea ca. 44 mq della parte finale della strada di accesso al comparto non asfaltata sul mapp. 1452 è attribuita alla zona agricola.

## R2. Campora

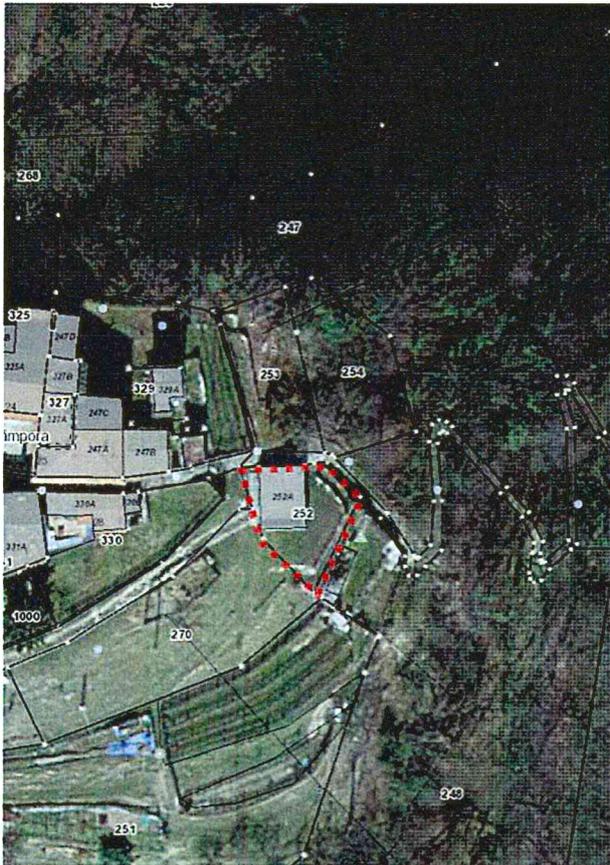


Immagine 2. Mapp. 252 Campora.

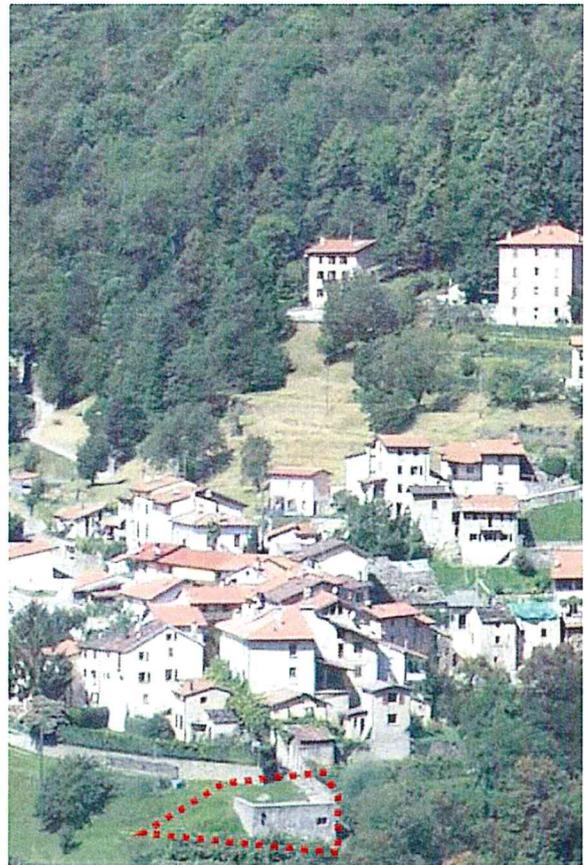


Immagine 3. Veduta del nucleo di Campora e della Camera di pompaggio a valle.

L'attribuzione del mapp. 252 alla zona SP 9.2.1 Camera di pompaggio a Campora codifica l'attuale utilizzo del mappale di proprietà pubblica lasciando un certo margine per eventuali futuri utilizzi pubblici dell'impianto nell'area di pertinenza del manufatto in pendenza verso valle. Alla superficie libera da edificazione viene assegnato VRA pressoché minimo.

### R3. Monte



*Immagine 4. Mapp. 189 Monte.*



*Immagine 5. Veduta del fondo terrazzato e della zona forestale a Nord.*

Il Municipio desidera realizzare un parco giochi su un terreno di proprietà comunale a valle della Via Municipio a Monte in corrispondenza del mapp. 189; in questo caso il terreno presenta idoneità agricola e VRA maggiore rispetto alle altre sottrazioni di territorio agricolo, terrazzato e ben esposto, nonostante verso nord sia in prossimità dell'area forestale.

## Apporti di zona agricola

### A2. Benascia

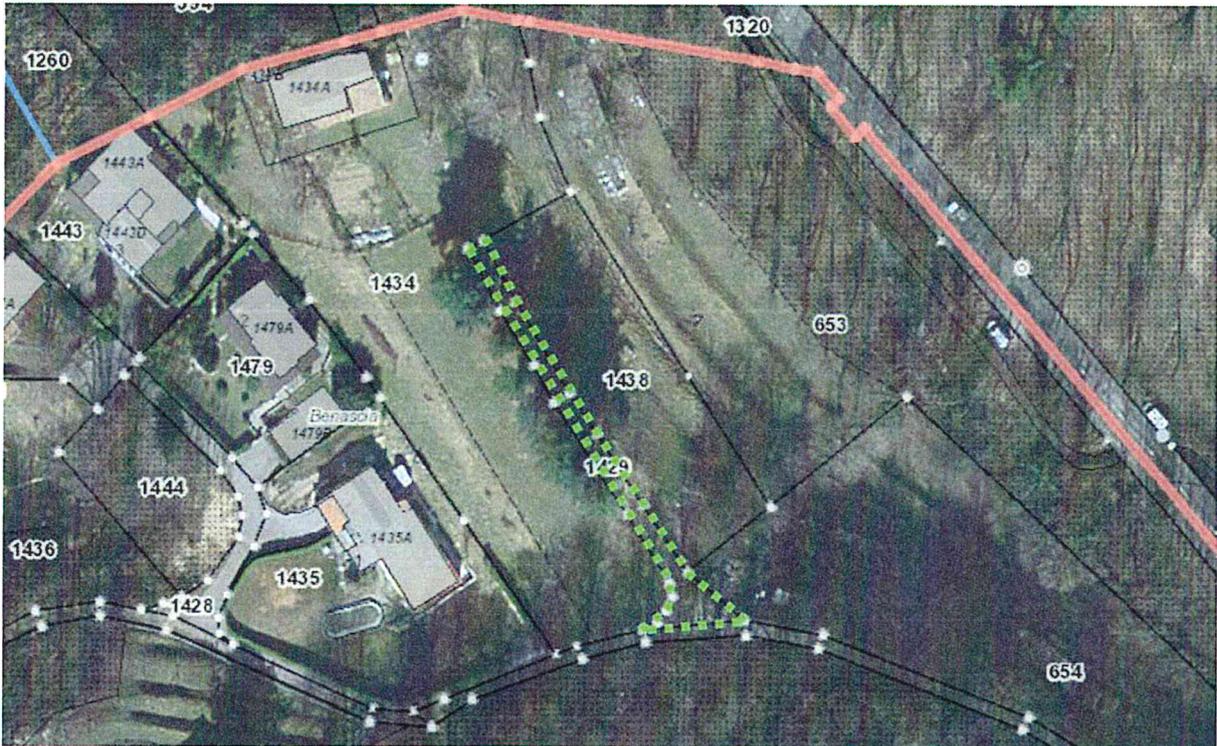


Immagine 6. Località Benascia edificata e accesso privato ai fondi agricoli sul mapp. 1429.

L'apporto A1, attribuito a strada privata nel PR previgente, presenta un'idoneità per la quale si decide di attribuire un valore minimo considerando il contesto già agricolo nel quale è inserito la pista di accesso ai fondi e considerando la presenza di un filare di alberi ad alto fusto sulla maggior parte della superficie presa in considerazione che delimita il pendio verso i mapp.i 1438 e 653.

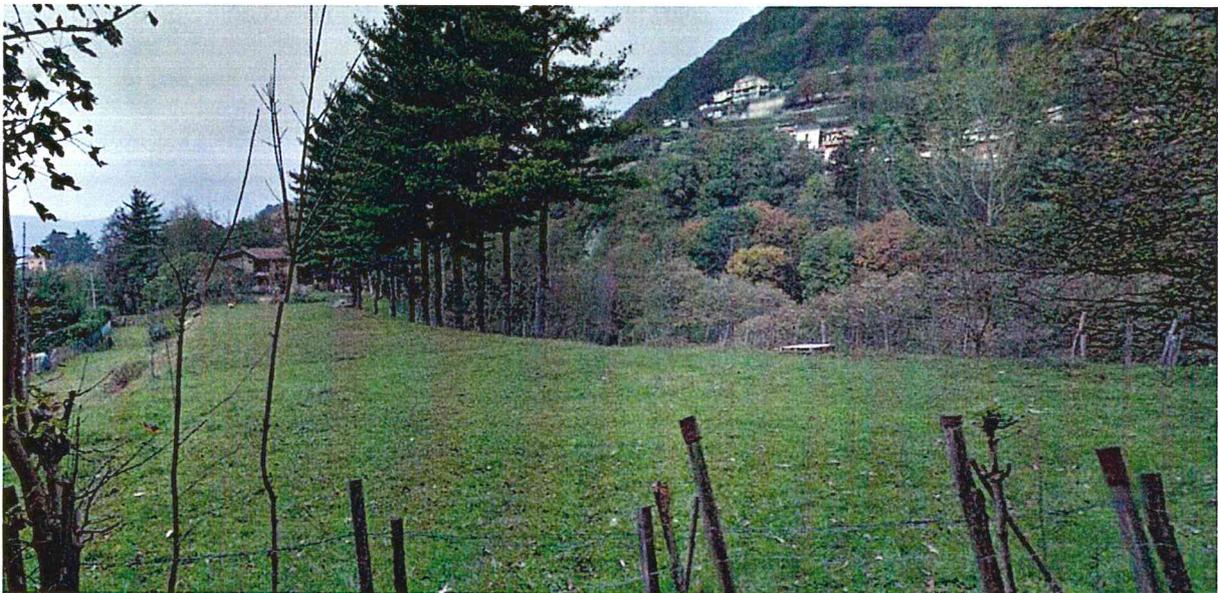


Immagine 7. Fascia attribuita a strada privata nel PR previgente con filare di alberi sul mapp. 1429.

### A3. Piretto / A4. Vernora



Immagine 8. Apporti A3, A4.



Immagine 9. Strade sterrate private di accesso mapp.i 733 e 735.

Gli apporti A3 e A4 in corrispondenza dei mapp.i 735 e 733 sono due strade di accesso sterrate, attribuite a strade private nel PR previgente, cui viene assegnato valore di reddito agricolo minimo, per la loro appartenenza a fondi o comparti agricoli in prossimità o confinanti.

## A5. Nebione



Immagine 10. A5 in località Nebbione.

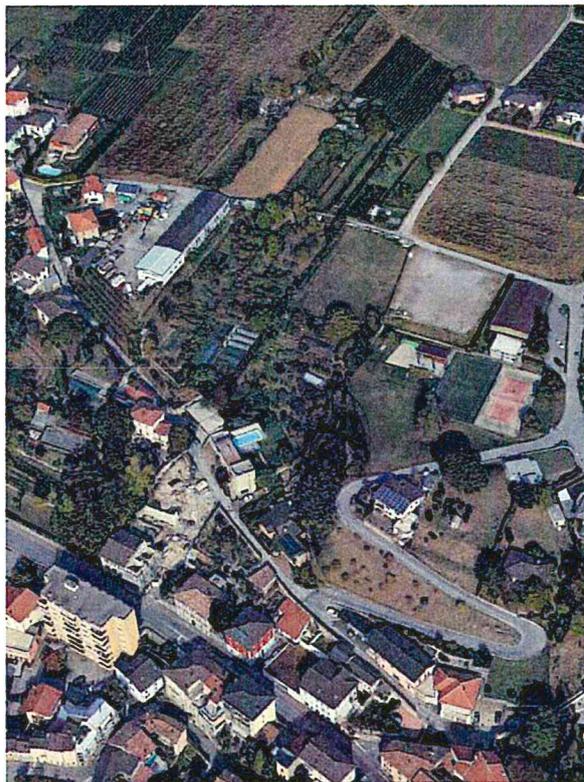


Immagine 11. Veduta della località Nebbione.

Gli apporti A15 ed A17, entrambi comparti ampiamente edificati e pavimentati attribuiti a zona di mantenimento degli insediamenti nel PR previgente, non presentano idoneità agricola.

Per quel che concerne invece l'apporto A16 su una superficie totale pari a mq 16'269 e più precisamente, sottraendo dal comparto le superfici edificate e pavimentate (mapp.i 1129, 1114, 487 parz. e 1874), per i mapp.i 487 parz., 488, 489 e 1873 attribuiti alla zona senza destinazione specifica nel PR previgente viene calcolato un VRA sulla superficie idonea all'agricoltura pari a ca. mq 9'527, tenendo conto dei dati agronomici dei terreni; il comparto seppur fuori zona nel PR in vigore è infatti inserito in un comparto ampiamente edificato ed almeno parte dei terreni liberi da costruzioni può essere bonificato per quanto necessario ed utilizzato a scopi agricoli permanenti.

Manno, settembre 2019