

Progetto di pianificazione locale [...] del [...]

Osservazioni generali

Questo elenco deve essere inviato solo all'Ufficio per lo sviluppo del territorio; per ragioni legate alla protezione dei dati è necessario rinunciare a una pubblicazione attraverso il RPP nel corso della procedura di partecipazione e di ricorso (vedi la relativa nota in basso a destra).

L'intera tematica relativa agli azzonamenti deve essere invece esposta in modo comprensibile nel RPP (vedi rilevante per RPP):

1. **Formulazioni generalizzate** come negli esempi di testo nella guida d'applicazione PMB1; TPV: di principio indicare solo gli importi totali arrotondati (totale dei plusvalori definitivi, della tassa sul plusvalore, della tassa destinata al Cantone e dell'importo rimanente nel fondo comunale); MTE: richiamare l'attenzione soprattutto sulle particolarità.

2. **Menzionare le particolarità in modo approssimativo e anonimizzato** ad es. "in singoli casi specifici, deduzione dell'importo per la costruzione sostitutiva agricola o in seguito a particolarità valutate dall'UVI (ad es. siti contaminati)", "fondi non assoggettati alla tassa in singoli casi specifici (destinazione d'uso della zona del compito di diritto pubblico)" e "aliquote superiori e inferiori con indicazione dei motivi".

In caso di dubbi consultare le relative istruzioni o rivolgersi all'UST-GR.

Tassa sul plusvalore										Disponibilità	Obbligo di edificazione	Assegnazione utiliz.			
Assegno alla tassa										La disponibilità viene disciplinata: - per legge - per contratto - per legge a tempo determinato - per contratto a tempo determinato - nessuna regolamentazione (superficie di estensione agricola)	Termini Indicazioni relative a: - Termine di edificazione - Durata dell'azzonamento limitato nel tempo Art. 19b LPTC, art. 19c LPTC, art. 19h LPTC	Misure per ottimizzare l'utilizzazione delle zone edificabili: - nessuna - pianificazione consecutiva (PA, PQ) - ricomposizione particellare - rettifica dei confini - emanazione di ulteriori			
1. Ammontare dell'aliquota = 30% / > 30% (fino max. 50%) / < 30% (fino al 20% se di particolare interesse pubblico) 2. Tassa sul plusvalore (ammontare della tassa) secondo il calcolo in base all'aliquota stabilita 3. Quota del 75% della tassa sul plusvalore pari al 30% (conformemente art. 19p cpv. 2 LPTC) 4. Quota fondo cantonale (75% del plusvalore pari al 30%; se il comune riduce l'aliquota < 30% quota prop. più elevata fino al 100% se aliquota è nell'intervallo 22,5% - 20%) 5. Quota fondo comunale (importo rimanente) Art. 19i cov. 1-3 LPTC, art. 19a cov. 2 LPTC, legge edilizia comunale															
N.	Particella agricola edificata (stalla / rimessa esistente)	CHF/m2 -->	CHF/m2	Plusvalore aritm.	Plusvalore def.	Si, no (destinazione d'uso)	%	Tassa sul plusvalore	Quota 75% del 30%	Quota fondo cant.	Quota fondo com.	(in base al valore selez.)	in anni	(in base al valore selez.)	
Esempio di		Formula		Formula				Formula		Formula		Formula		Formula	
1122	In sede di determinazione del prezzo del terreno al m2 di zona non edificabile l'UVI considera il grado di urbanizzazione e di edificazione di una particella agricola (nell'esempio: prezzo del terreno CHF 50.--, poiché sono presenti stalla e rimessa).	CHF 15.00	CHF 240.00	= (E..*G..)-(E..*F..)	=H..	Si	30.0%	=L..*K..	=L../K..*30%*75%	=SE(M...>L...;L...;M..)	=L...-N..			nessuna	
1256		CHF 15.00	CHF 330.00	CHF 367'500.00	In caso di deduzioni	Si	30.0%	CHF 198'450.00	CHF 148'837.50	CHF 148'837.50	CHF 49'612.50			ricomposizione particellare	
1599		CHF 15.00	CHF 120.00	CHF 1'732'500.00	=H... (meno importo).	No (edificio scolastica)		CHF 0.00						nessuna	
2456		CHF 10.00	CHF 540.00	CHF 447'850.00		Si	40.0%	CHF 179'140.00	CHF 100'766.25	CHF 100'766.25	CHF 78'373.75			rettifica dei confini	
2577		CHF 10.00	CHF 450.00	CHF 16'720.00		No		CHF 0.00						nessuna	
3555		CHF 50.00	CHF 330.00	CHF 2'254'000.00	CHF 1'054'000.00	Si	25.0%	CHF 263'500.00	CHF 237'150.00	CHF 237'150.00	CHF 26'350.00			pianificazione di quartiere	
4566		CHF 15.00	CHF 330.00	CHF 1'732'500.00	CHF 1'732'500.00	Si	22.5%	CHF 389'812.50	CHF 389'812.50	CHF 389'812.50	CHF 0.00			nessuna	
5012		CHF 15.00	CHF 250.00	CHF 1'647'000.00	CHF 1'054'000.00	Si	20.0%	CHF 329'000.00	CHF 370'125.00	CHF 329'000.00	CHF 0.00			pianificazione di area	
6224		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 733		Si	30.0%	CHF 219'960.00	CHF 164'970.00	CHF 164'970.00	CHF 54'990.00			rettifica dei confini	
6945		CHF 5		CHF 1'1		No		CHF 0.00						nessuna	
7452		CHF 5		CHF 890		No		CHF 0.00						nessuna	
7466		CHF 1		CHF 690		No		CHF 0.00						nessuna	
7651		CHF 1		CHF 1'2		No		CHF 0.00						nessuna	
7969		CHF 1		CHF 975		No		CHF 0.00						nessuna	
8333		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 5'750.00	CHF 5'750.00	Si	30.0%	CHF 21'850.00	CHF 21'850.00	CHF 21'850.00	CHF 0.00			nessuna	
8623		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 470.00	CHF 470.00	Si (azzonamento complessivo > CHF 20'000.--)	30.0%	CHF 15'225.00	CHF 15'225.00	CHF 15'225.00	CHF 0.00			nessuna	
8745		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 890.00	CHF 890.00	No		CHF 0.00						nessuna	
8769		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 8'900.00	CHF 8'900.00	No		CHF 0.00						nessuna	
8823		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 890.00	CHF 890.00	No		CHF 0.00						nessuna	
8865		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 890.00	CHF 890.00	No		CHF 0.00						nessuna	
8866		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 890.00	CHF 890.00	No		CHF 0.00						nessuna	
8867		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 890.00	CHF 890.00	No		CHF 0.00						nessuna	
8879		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 892	CHF 892	No		CHF 0.00						nessuna	
8912		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 890.00	CHF 890.00	Si	30.0%	CHF 59'082.00	CHF 44'311.50	CHF 44'311.50	CHF 14'770.50		8	nessuna regolamentazione	
9423		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 20'025.00	CHF 20'025.00	No		CHF 0.00						nessuna	
9433		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 1'780.00	CHF 1'780.00	No		CHF 0.00						nessuna	
9564		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 4'815.00	CHF 4'815.00	No		CHF 0.00						nessuna	
9565		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 1'070.00	CHF 1'070.00	No		CHF 0.00						nessuna	
9687		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 1'070.00	CHF 1'070.00	No		CHF 0.00						nessuna	
10222		CHF 5.00	CHF 240.00	CHF 1'070.00	CHF 1'070.00	No		CHF 0.00						nessuna	
<b>Totale:</b>								<b>CHF 1'791'074.50</b>	<b>CHF 1'570'070.25</b>	<b>CHF 1'528'945.25</b>	<b>CHF 262'129.25</b>				
<b>Formula</b>								<b>=SOMMA(L...:L.)</b>	<b>=SOMMA(M...:M.)</b>	<b>=SOMMA(N...:N.)</b>	<b>=SOMMA(O...:O.)</b>				

Riporto dei totali (formula: =... relativa cella)  
Totale tassa sul plusvalore: colonna L, nell'esempio cella 49  
Totale quota def. al Cantone: colonna N, nell'esempio cella 49  
Totale quota del comune (importo rimanente): colonna O, nell'esempio cella 49

Indicare le particelle in ordine crescente in base al loro numero!



Elenco degli azzonamenti in base alle particelle  
Indicare separatamente ogni azzonamento, evitare cumulazioni.

Deduzione importo particolarità riscontrate dall'UVI (ad es. siti contaminati)

Dedurre direttamente l'importo completando la formula (nell'esempio: deterioramento del suolo valutato - CHF 200'000.--).

Indicare anche azzonamenti di esigua estensione (da 1 m2, arrotondato)

Il plusvalore complessivo risultante dagli azzonamenti deve essere determinato per gli aventi diritto di voto e presentato nel RPP con un valore arrotondato (ad es. 7,4 mio.). Solo un elenco completo permette un esame ampio ed efficiente del progetto di pianificazione da parte dell'UST-GR.

Rilevante per RPP (somma globale arrotondata)

Rilevante per RPP (somma globale arrotondata)

Rilevante per RPP (somma globale arrotondata)

Rilevante per RPP soprattutto se vengono effettuate distinzioni.

Rilevante per RPP

La quota pari al 75% destinata al Cantone è superiore alla tassa sul plusvalore calcolata in base all'aliquota ridotta

Ciò è il caso quando l'aliquota si trova nell'intervallo tra il 22,5% e il 20%. In questo caso il comune deve versare al Cantone al massimo l'importo complessivo calcolato della tassa sul plusvalore; non sono ammessi versamenti eccedenti (formula: SE--> allora).

Il limite di CHF 20'000.-- per la tassa sul plusvalore vale per l'intera particella

Osservare/considerare il plusvalore complessivo della particella in questione. In un caso simile inserire i valori e procedere al calcolo come indicato nell'esempio.

Rilevante per RPP (arrotondato, ad es. 7,4 mio.)

Rilevante per RPP (arrotondato, ad es. 1,79 mio.)

Rilevante per RPP (arrotondato, ad es. 1,53 mio.)

Rilevante per RPP (arrotondato, ad es. 0,2 mio. o circa 260'000)

Data: [...]

Abbreviaz

Regolamentazioni per determinare le superfici di azzonamento e per gestire le superfici di esigua estensione  
I calcoli delle intersezioni tra le raccolte di dati oggetto di revisione e le raccolte di dati in vigore per determinare le superfici di azzonamento devono considerare una tolleranza massima pari a 1 mm. La tolleranza è intesa come misura entro la quale i punti di sostegno nell'intersezione vengono determinati nella stessa posizione e viene assegnato loro un valore di coordinate comune. Le superfici di esigua estensione relative agli azzonamenti che risultano eventualmente dal calcolo delle intersezioni non rientrano nella considerazione della mobilitazione di terreni edificabili e della tassa sul plusvalore e non vengono indicate nell'elenco delle particelle. PMB3 (e nemmeno nell'allegato del piano PMB2) se i seguenti criteri sono soddisfatti cumulativamente:  
- Le superfici di esigua estensione sono una conseguenza di un adeguamento dell'utilizzazione di base agli immobili o alla copertura del suolo della misurazione ufficiale.  
- La somma di tutte le superfici di azzonamento di esigua estensione all'interno della stessa particella è pari a un valore < 1 m2.  
Altre superfici di esigua estensione possono essere trascurate se ciò è motivato e l'UST-GR ha fornito il proprio consenso. Esempio: archi di cerchio segmentati su particelle stradali se la somma delle superfici di esigua estensione all'interno di una particella è >= 1 m2.

Nota relativa alla protezione dei dati  
Per motivi legati alla protezione dei dati il presente documento non può essere pubblicato. La presa in visione di dati personali da parte di terzi è soggetta alla legge sul principio di trasparenza (legge sulla trasparenza, CSC 171.000).

Nota relativa alla correttezza delle indicazioni  
Consegnando l'elenco compilato il comune/il pianificatore competente conferma di non aver modificato le formule alla sua base e di aver inserito le indicazioni nell'elenco correttamente e in buona fede in base alle informazioni attuali a disposizione.