

**Conferenza Stampa**  
**Modifica della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst) -**  
**Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione del territorio**  
Bellinzona, 10 gennaio 2013

Intervento di Marco Borradori, Presidente del Consiglio di Stato

---

Nella sua ultima seduta del 2012 il Consiglio di Stato ha licenziato il messaggio che inserisce nella Legge sullo sviluppo territoriale una normativa sulla compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione.

Infatti, le misure che l'ente pubblico adotta in questo settore si ripercuotono in modo importante sul valore dei fondi, creando vantaggi ai proprietari quando l'effetto è positivo e svantaggi in caso contrario. Anche la legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) stabilisce questa compensazione a opera del diritto cantonale.

Tutti i proprietari che subiscono uno svantaggio possono pretendere un'indennità piena per le restrizioni al loro diritto di proprietà equivalenti a espropriazione materiale. La vecchia legge cantonale sullo sviluppo territoriale - ora abrogata - sanciva questo principio costituzionale, ma non disciplinava invece la compensazione dei vantaggi.

Il progetto di modifica della Lst che vi presentiamo oggi colma questa lacuna, mirando a risolvere una situazione insoddisfacente.

\*\*\*

La questione si pone anzitutto in termini di **parità di trattamento**.

Vi sono, infatti, provvedimenti legati alla pianificazione del territorio che comportano per il proprietario **vantaggi economici** molto rilevanti.

Il caso più eclatante è quello del passaggio di un terreno alla zona edificabile, che può aumentarne il valore da dieci a cinquanta volte. Poi vi sono i cambiamenti di destinazione che sfociano in un uso del terreno molto più redditizio (pensiamo soprattutto al commerciale intensivo) o i casi di aumento massiccio dell'indice di sfruttamento (oltre il 30%), che accrescono il valore dal doppio, al quadruplo, a dieci volte tanto.

I fortunati proprietari di queste porzioni di territorio si ritrovano, insomma, quasi per caso e senza alcun merito, con fondi di valore molto maggiore a quello precedente l'intervento dell'ente pubblico.

Il principio generale dell'**equità giuridica** impone che in simili casi – particolari e circoscritti – il privilegio sia compensato: il privato deve quindi ristornare all'ente pubblico almeno una parte del plusvalore di cui gode.

\*\*\*

Nel giugno scorso le Camere federali hanno rilanciato la compensazione dei vantaggi, prescrivendo ai Cantoni una soluzione minima obbligatoria. Per diritto federale la compensazione deve intervenire “almeno” per i nuovi azzonamenti e con un'aliquota di “almeno” il 20%.

I Cantoni devono adottare una normativa entro cinque anni, altrimenti non potranno più delimitare nuove zone edificabili.

\*\*\*

Le intense discussioni a livello federale hanno messo in moto i Cantoni. Accanto a Neuchâtel e Basilea Città, che praticano il prelievo del plusvalore da oltre vent'anni, anche Ginevra e Turgovia si sono dotati di una regolamentazione sulle plusvalenze; mentre altri tre Cantoni hanno un progetto allo studio.

\*\*\*

In Ticino, il tema è confluito nella seconda parte della Legge sullo sviluppo territoriale.

Dopo che alcuni atti parlamentari hanno sollecitato l'elaborazione di adeguate basi legali, nel 2010 abbiamo conferito mandato a un gruppo di lavoro interdipartimentale di elaborare un rapporto sulla compensazione dei vantaggi e poi di preparare un progetto di norma e commento, da porre in consultazione.

\*\*\*

La procedura di consultazione si è svolta nel 2011 e ha preso le mosse dal documento del Dipartimento del territorio “*Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione del territorio, Progetto di legge sullo sviluppo territoriale*”.

I partecipanti sono stati un'ottantina, un numero importante che dice dell'interesse per il tema.

La maggioranza ha condiviso il principio di un regime di compensazione. Le numerose osservazioni pervenute ci hanno convinto a perseverare nella proposta.

In consultazione si è principalmente contestato l'onere dell'estimo a carico dei Comuni e una ripartizione dei proventi fra enti pubblici che non avrebbe tenuto conto del fatto che ai Comuni incombono anche le spese generali di pianificazione.

\*\*\*

Il progetto che vi presentiamo risolve queste obiezioni alla radice.

E' infatti il Cantone che, per il tramite dell'Ufficio stima, assume la determinazione del plusvalore e del contributo, e sono sempre i servizi cantonali che curano l'intera operazione "prelievo di plusvalenze".

Questa soluzione consente ai Comuni di fruire dei soli benefici del prelievo.

\*\*\*

Con questa disciplina sulle plusvalenze completiamo dunque il quadro legislativo cantonale della gestione del territorio.

Affianchiamo alla Lst, al suo regolamento e al piano direttore una regolamentazione di politica fondiaria che consente agli enti pubblici di promuovere i progetti più qualitativi dal punto di vista del territorio.

\*\*\*

Rilevo con piacere che questa revisione legislativa, oltre a integrare le richieste principali della consultazione ed essere perfettamente in linea con il diritto federale, è frutto di una proficua collaborazione fra Dipartimento del territorio e Dipartimento delle finanze e dell'economia.

Dei contenuti del progetto vi dirà la mia collaboratrice Patrizia Cattaneo Beretta, mentre Giancarlo Lafranchi, vicedirettore della Divisione delle contribuzioni (che per il DFE ha contribuito in maniera determinante alla riuscita dell'operazione) illustrerà il rapporto fra questo contributo e la tassa sull'utile immobiliare.