ASPAN

ASSOCIAZIONE SVIZZERA PER LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
GRUPPO REGIONALE TICINO

Presa di posizione di ASPAN sul disegno di Legge sullo sviluppo territoriale che prevede la compensazione dei vantaggi derivanti dalla pianificazione del territorio.

Il Consiglio Direttivo di ASPAN ha ascoltato, il 23 marzo 2011, le relazioni tenute a Lugano, nella sala del Consiglio comunale, dal Direttore VLP-ASPAN lic.iur. Lukas Bühlmann e dall'avv. Patrizia Cattaneo Beretta, del Servizio giuridico del Dipartimento del territorio, sul disegno di Legge sullo sviluppo territoriale che prevede la compensazione dei vantaggi derivanti dalla pianificazione del territorio. Il Consiglio Direttivo di ASPAN appoggia senza riserve la proposta messa in consultazione dal Consiglio di Stato. La nostra Associazione, sia con gli organi centrali della VLP-ASPAN, sia a livello cantonale, chiede da sempre di dar seguito, nei Cantoni, all'art.5 della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 1980 che afferma quanto segue: "Il diritto cantonale prevede un'adeguata compensazione di vantaggi e svantaggi rilevanti derivanti da pianificazioni secondo la presente legge". Finora solo i Cantoni di Neuchâtel,nel 1981, di Basilea città, nel 1999 e di Ginevra, nel mese di settembre 2010, hanno dato seguito alla disposizione federale. Le Camere federali stanno ora esaminando una modifica dell'art.5 della Legge citata con l'obiettivo di obbligare i Cantoni a colmare questa lacuna. Il Consiglio Direttivo di ASPAN ritiene preferibile adottare una norma cantonale, che tenga conto delle particolarità regionali, piuttosto che attendere le imposizioni della Confederazione. ASPAN riconosce che la pianificazione del territorio può creare svantaggi ma anche vantaggi ai proprietari fondiari. Coloro che subiscono uno svantaggio possono, giustamente, chiedere un'indennità per le restrizioni al loro diritto di proprietà che corrispondono ad un'espropriazione materiale sulla base della Costituzione federale che garantisce il diritto della proprietà. Finora il diritto cantonale non disciplina i vantaggi che sono unicamente compensati attraverso le imposte ed i contributi di miglioria. Il Consiglio Direttivo di ASPAN ritiene corretto, per una questione di equità, considerare non solo gli svantaggi ma anche i vantaggi derivanti da atti pianificatori. Ad esempio i proprietari che si vedono attribuire alla zona edificabile un terreno che in precedenza non lo era o si vedono aumentare in misura considerevole l'indice di sfruttamento, ottengono vantaggi che possono raggiungere valori elevati. Per ragioni di equità ASPAN ritiene giusto che parte del plusvalore cosi ottenuto venga versato all'Ente pubblico. La proposta messa in consultazione dal Consiglio di Stato considera vantaggio rilevante, soggetto a contributo, l'aumento di valore di un fondo che deriva dall'assegnazione dello stesso alla zona edificabile, oppure dall'aumento dell'indice di sfruttamento di almeno il 30% oppure da un cambiamento di destinazione che comporta un aumento del plusvalore di almeno il 20%. In questi casi la proposta del Consiglio di Stato prevede il versamento di un contributo, da parte del proprietario, che ammonta al 40% del plusvalore ed è esigibile al momento della costruzione o al momento della vendita del terreno o, al piu' tardi, entro 10 anni dall'entrata in vigore della misura pianificatoria. Il contributo verrà prelevato dal Cantone che lo suddividerà in parti uguali con il Comune interessato Il coinvolgimento dei Comuni, secondo il Consiglio Direttivo di ASPAN, è importante per poter permettere, in casi particolari, di compensare eventuali declassamenti imposti da nuove esigenze. Per le ragioni esposte il Consiglio Direttivo di ASPAN ritiene equa la proposta messa in consultazione dal Consiglio di Stato e si augura che essa venga presto approvata definitivamente.

Per il Consiglio direttivo di ASPAN
Giancarlo Ré, presidente

Bellinzona, marzo 2011

Piazza Nosetto 3
6500 Bellinzona

T 091 825 55 56
F 091 825 55 58

aspan@bluewin.ch
www.aspan-ticino.ch