

Rapporto

numero

7469 R

data

6 dicembre 2018

Dipartimento

TERRITORIO

Concerne

della Commissione speciale pianificazione del territorio sul messaggio 13 dicembre 2017 concernente la modifica della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST) – Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione del territorio

1. PREMESSA

Con il Messaggio che qui ci occupa il Consiglio di Stato sottopone al Parlamento una proposta di modifica della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (*LST; RL 701.100*), resasi necessaria in seguito ad una sentenza del Tribunale federale (*1C_132/2015 del 16 agosto 2017*), che ha portato all'annullamento dell'art. 93 cpv. 1 e 2 LST, nella misura in cui stabilisce l'esenzione dal pagamento di contributi nel caso in cui l'aumento di valore di un terreno sia inferiore a CHF 100'000.--.

Il tema della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti da misure pianificatorie è da tempo oggetto di discussioni a livello politico. In effetti, partendo dal presupposto che la pianificazione del territorio non è un concetto statico, bensì continuamente soggetta a provvedimenti dell'ente pubblico, ne discende che il valore dei singoli fondi è sottoposto a variazioni: quando l'effetto per il proprietario è positivo si parla di vantaggi, quando è negativo di svantaggi. In questo contesto, il quadro giuridico relativo alla materia è ben illustrato nel Messaggio 6728 del 18 dicembre 2012, che riguarda l'introduzione della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione del territorio. Il plusvalore risultante da una modifica pianificatoria è un tributo causale indipendente, che può essere prelevato dai Cantoni o dai Comuni (*DTF 142 I 177*). Esso non è quindi né una tassa né un'imposta, ma un contributo dovuto per motivi di equità giuridica, giustificato dal fatto che misure di pianificazione, quali ad esempio nuovi azzonamenti e importanti densificazioni, possono comportare vantaggi economici rilevanti per il proprietario di un fondo, in maniera del tutto gratuita.

In seguito a un lungo iter legislativo e dopo essere state approvate in votazione popolare, il 1° maggio 2014, sono entrate in vigore diverse nuove disposizioni della Legge federale sulla pianificazione del territorio (*LPT; RS 700*), tra cui il revisionato art. 5, che stabilisce alcuni principi di fondo affini al prelievo di plusvalenze generate da vantaggi derivanti dalla pianificazione del territorio.

L'art. 5 LPT¹ attualmente in vigore ha il seguente tenore:

Legge federale sulla pianificazione del territorio

Art. 5 Compensazione e indennizzo

¹ Il diritto cantonale prevede un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti, derivanti da pianificazioni secondo la presente legge.

^{1bis} I vantaggi derivanti da pianificazioni sono compensati con un'aliquota del 20 per cento almeno. La compensazione diventa esigibile se il fondo è edificato o alienato. Il diritto cantonale imposta la compensazione in modo da compensare quantomeno il plusvalore derivante dall'assegnazione durevole del terreno a una zona edificabile.

^{1ter} Il prodotto è utilizzato per misure di cui al capoverso 2 o per altre misure pianificatorie di cui all'articolo 3 in particolare ai capoversi 2 lettera a e 3 lettera a^{bis}.

^{1quater} Per il calcolo della tassa, del vantaggio derivante da pianificazioni in occasione di un azionamento è dedotto l'importo che è utilizzato entro un congruo termine per l'acquisto di un edificio agricolo sostitutivo per la gestione in proprio.

^{1quinquies} Il diritto cantonale può rinunciare alla riscossione della tassa se:

- a. la tassa è dovuta da un ente pubblico; o
- b. il prodotto della tassa prevedibile è insufficiente rispetto alle spese di riscossione.

^{1sexies} In caso di imposta sugli utili da sostanza immobiliare, la tassa pagata è dedotta dall'utile quale parte delle spese.

² Per le restrizioni della proprietà equivalenti a espropriazione, derivanti da pianificazioni secondo la presente legge, è dovuta piena indennità.

³ I Cantoni possono prescrivere che il pagamento di indennità per restrizioni della proprietà sia menzionato nel registro fondiario.

Lo scopo dell'art. 5 LPT è quindi quello di conferire un mandato imperativo ai Cantoni di creare un sistema di compensazioni di plus e minusvalenze, senza stabilire però il regime esatto di compensazione. L'art. 5 cpv, 1^{bis} LPT prevede una regolamentazione minima del prelievo di plusvalore derivante dalla pianificazione, ma i Cantoni sono liberi di predisporre un prelievo sul plusvalore anche per altre fattispecie oltre ai casi di azionamento, come ad esempio per le densificazioni o per i cambiamenti di destinazione.

Il tema principale è senz'altro quello di comprendere la portata del concetto di vantaggi e svantaggi rilevanti, considerando che l'intento della disposizione è quello di ossequiare il principio di proporzionalità ed evitare un dispendio amministrativo e finanziario eccessivo in caso di aumenti di valore insignificanti. L'art. 5 cpv 1^{quinquies} LPT lascia inoltre ai Cantoni la possibilità di fissare un importo esente da contributi, se il prodotto della tassa prevedibile è insufficiente rispetto alle spese di riscossione, ovvero se i dispendi amministrativi e finanziari sarebbero sproporzionati rispetto all'incasso prevedibile. La legge federale non prevede dunque un esplicito valore soglia entro il quale definire i casi bagatella. Nell'ambito dei lavori parlamentari una proposta presentata dal Consiglio degli Stati, che prevedeva di esentare plusvalori inferiori a CHF 30'000.--, non venne condivisa dal Consiglio nazionale e fu quindi rigettata, con conseguente rinuncia da parte del legislatore federale a stabilire quote minime. Ogni Cantone ha quindi adottato normative proprie per la concretizzazione del principio sancito dalla LPT. Le differenti soluzioni adottate nei vari Cantoni svizzeri si evincono dalla tabella 3.

¹ L'attuale versione dell'art. 5 LPT è entrata in vigore il 1. Maggio 2014 (RU 2014 899; FF 2010 931).

2. LA CONCRETIZZAZIONE DELL'ART. 5 LPT IN TICINO

Con il Messaggio 6728 del 18 dicembre 2012, il Consiglio di Stato ha presentato una soluzione per l'applicazione dei principi sanciti dal diritto superiore. Nello specifico il Governo ha proposto al Parlamento di adottare una serie di modifiche della LST, tra cui l'introduzione di principio e procedura di compensazione di vantaggi e svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione.

Oltre che per i casi di azzonamento, la proposta del Governo cantonale chiedeva d'introdurre il prelievo sul plusvalore anche per i casi di densificazione (*Aufzonungen*) e per i cambiamenti di destinazione (*Umzonungen*), ritenuto anche che si tratta di situazioni che si potranno verificare con molta più frequenza in Ticino rispetto ai casi di azzonamento, che saranno invece ben più rari, in virtù dei nuovi disposti della LPT, che impongono la riduzione delle zone edificabili sovradimensionate.

La soluzione proposta dal Messaggio governativo considerava vantaggi rilevanti gli aumenti di valore di un terreno derivanti dalla sua assegnazione alla zona edificabile, da una modifica di un piano d'utilizzazione comportante un aumento di almeno 0.2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1.5 punti dell'indice di edificabilità o da un cambiamento di destinazione, atto a ingenerare un plusvalore importante. La proposta governativa proponeva poi di fissare il plusvalore per ogni incremento di valore superiore a CHF 50'000.--, quale quota assoluta e fissa, libera da prelievo e considerando imponibile solo la frazione oltre tale quota (*Freibetrag*), ritenendo tale valore soglia equo e rispettoso del principio di proporzionalità. Concretamente, considerare una cosiddetta quota libera significa che nulla è dovuto per gli aumenti di valore del terreno sino a CHF 50'000.--, mentre che se il plusvalore dovesse ammontare ad esempio a CHF 60'000.-- il contributo sarebbe calcolato e dovuto solo su CHF 10'000.--, considerando quindi imponibile solo ciò che va oltre la quota esente.

Dopo quasi due anni di lavoro, il 13 novembre 2014 la Commissione speciale per la pianificazione del territorio ha reso il proprio rapporto, proponendo alcune modifiche rispetto alla proposta governativa, tra cui l'innalzamento della quota esente da prelievo (*Freibetrag*) a CHF 100'000.--. Nell'ambito del dibattito del 18 dicembre 2014, il gruppo parlamentare del Partito socialista ha presentato un emendamento volto a ripristinare la quota libera a CHF 50'000.--. Questo è però stato ritirato nel corso delle discussioni e non è pertanto stato né dibattuto, né votato.

Contro tale decisione, nel mese di marzo 2015 due privati cittadini ticinesi hanno adito il Tribunale federale, postulando l'annullamento dell'art. 93 LST. A fondamento del proprio gravame essi hanno in sostanza criticato il valore soglia di CHF 100'000.--, a loro avviso troppo elevato, poiché – richiamate le norme in concreto applicabili - le plusvalenze generate da un tale aumento di valore di un fondo sono atte a generare un contributo ben superiore rispetto alle spese di riscossione della tassa, previste dal diritto federale come limite massimo per un eventuale esonero. A loro avviso, la scelta del legislatore cantonale ticinese sarebbe dunque stata lesiva dell'art. 5 cpv. 1^{quinquies} lett. b LPT.

3. LA SENTENZA 1C_132/2015 DEL 16 AGOSTO 2017 DEL TRIBUNALE FEDERALE

Nella propria sentenza del 16 agosto 2017, il Tribunale federale ha esposto alcune considerazioni interessanti. Innanzitutto ha ricordato che per immutata giurisprudenza, la nozione di vantaggio rilevante ai sensi dell'art. 5 cpv. 1 LPT costituisce una nozione giuridica indeterminata e che nella sua interpretazione occorre lasciare ai Cantoni un certo margine di apprezzamento. L'alta Corte federale ha poi rammentato che l'interpretazione da dare all'esonero previsto dall'art. 5 cpv. 1 ^{quinquies} lett. b LPT è quello di permettere ai cantoni di rinunciare alla riscossione della tassa, se il prodotto della tassa prevedibile è insufficiente rispetto alle spese di riscossione. Lo scopo del disposto è quindi quello di considerare aumenti di valore del fondo bagatellari ed esenti solo quelli in cui l'eventuale contributo del plusvalore non sarebbe sufficiente per coprire i costi del prelievo. Decisivo per i giudici di *Mon Repos* è pertanto il fatto che l'importo si debba orientare alle spese di riscossione.

Fatte le dovute premesse, il Tribunale federale ha quindi giudicato eccessivo e lesivo del diritto federale l'importo di CHF 100'000.-- quale valore soglia, ritenendo che esso non contemplasse alcuna relazione tra le spese di riscossione e il prevedibile prodotto della stessa. E pur giudicando sufficientemente adeguata anche la proposta formulata dal Consiglio di Stato nel Messaggio del 18 dicembre 2012 (CHF 50'000.--), il Tribunale federale ha esplicitato che l'importo di CHF 30'000.-- sia da ritenersi un margine di riferimento adeguato (consid. 7.7). Pertanto, con la propria sentenza l'Alta Corte ha annullato l'art. 93 cpv. 1 e cpv. 2 LST, nella misura in cui stabiliva un importo esente da contributo di CHF 100'00 (Freibetrag). Il Tribunale ha poi demandato al Cantone il compito di determinare un nuovo importo, precisandone la portata, ovvero se il contributo sia da computare sull'importo eccedente il valore esente come attualmente operato in Cantone Ticino (*Freibetrag*) o sull'intero importo dal momento che supera la soglia stabilita dalla legge (*Freigrenze*).

Per la completezza degli atti, si riproduce di seguito il passaggio della sentenza in cui viene sancita la contrarietà della normativa cantonale rispetto al diritto superiore²:

“Il Tribunale federale non deve infatti esprimersi compiutamente su tutte le sfaccettature e i casi di applicazione dell'art. 5 LPT, ma unicamente su quelli sottoposti al suo giudizio, ossia sulla soluzione ticinese e soltanto nella misura in cui essa è contestata. Non gli spetta in particolare determinare il limite di esenzione, né scegliere il suo metodo di calcolo: valutazione che entro i limiti dell'art. 5 cpv. 1quinquies lett. b LPT compete ai Cantoni. Decisivo è tuttavia che l'importo si orienti alle spese di riscossione, ciò che non è manifestamente il caso per la somma di fr. 100'000.--. Al riguardo giova rilevare che la questione non è tanto di sapere quanto il Cantone, fissando determinati valori soglia o importi esenti, incasserà globalmente, beni se le spese di riscossione per il singolo prelievo siano giustificate rispetto al prodotto della tassa.

“Se il Cantone Ticino ha scelto di compensare i vantaggi derivanti da pianificazioni non riferite unicamente ad azionamenti, ciò non implica che per le ulteriori fattispecie non sia dovuta l'adeguata compensazione di vantaggi rilevanti prevista dall'art. 5 cpv. 1 LPT: anche in quei casi, un'eventuale rinuncia a riscuotere la tassa si giustifica soltanto qualora le relative spese siano superiori all'importo della stessa. Ora, nel caso in esame l'importo litigioso è chiaramente lesivo del diritto federale, non solo in caso di azionamento, ma anche per gli altri casi previsti dalla contestata norma cantonale, non sussistendo alcuna relazione tra le spese di riscossione e il prevedibile prodotto della tassa”.

² Cfr. DTF 1C_132/2015 del 16/08/2017, c. 8.4.

4. IL MESSAGGIO DEL CONSIGLIO DI STATO

Con il Messaggio che qui ci occupa, il Consiglio di Stato – preso atto della sentenza del Tribunale federale - propone al Parlamento di adottare un nuovo valore soglia esente da contributo pari a CHF 30'000.--, importo tra l'altro nel frattempo scelto anche da diversi altri Cantoni.

Con la proposta in esame, il Governo cantonale si è inoltre discostato dal sistema del *Freibetrag*, secondo il quale è imponibile soltanto la frazione che supera la quota esente, adottando quello della *Freigrenze* (limite di esenzione), che consiste nel determinare il contributo sulla base dell'intero importo, dal momento che supera il valore soglia sancito dalla legge.

Secondo il Tribunale federale, la scelta di un importo esente (*Freibetrag*) è più equa dal profilo della parità di trattamento tra i proprietari interessati rispetto a quella fondata su un limite di esenzione (*Freigrenze*), ma non permette necessariamente all'ente pubblico di utilizzare i ricavi risultanti dal plusvalore per rimborsare le restrizioni della proprietà derivanti in particolare da dezonamenti. Secondo l'Alta Corte entrambe le soluzioni presentano vantaggi e svantaggi ed è una scelta “*con forte connotazione politica, che il Tribunale federale valuta con un certo riserbo*” del singolo Cantone, quella di valutare la soluzione più adeguata ed equilibrata, considerato che “*soltanto applicando un limite di esenzione o un importo esente relativamente basso, si può giungere a risultati compatibili con i precetti dell'art. 5 cpv. 1ter e 1quinquies LPT e rispettosi sia dell'aggravio amministrativo in relazione alle spese di riscossione sia della parità di trattamento*” (TF 1C_132/2015 del 16 agosto 2017, c. 9.2).

Concretamente, Il Messaggio governativo che qui ci occupa propone di modificare l'art. 93 LST come di seguito esposto:

Tabella 1 - Versioni dell'art. 93 LST

Versione	Art. 93 LST – Compensazione di vantaggi e svantaggi
Rapporto 6728R del 13 novembre 2014	<p>¹ È considerato vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento di valore di un terreno superiore a fr. 100'000.- che deriva</p> <ul style="list-style-type: none">a) dalla sua assegnazione alla zona edificabile,b) da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità,c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante. <p>² L'aumento di valore di un terreno sino a fr. 100'000.- è esente da contributo.</p>
Decisione del Tribunale federale del 16 agosto 2017	<p>¹ È considerato vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento di valore di un terreno superiore a fr. 100'000.-- che deriva</p> <ul style="list-style-type: none">a) dalla sua assegnazione alla zona edificabile,b) da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità,c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante. <p>² L'aumento di valore di un terreno sino a fr. 100'000.-- è esente da contributo.</p>

Messaggio 7469 del 13 dicembre 2017	<p>¹ È considerato vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento di valore di un terreno che deriva</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dalla sua assegnazione alla zona edificabile, b) da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità, c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante. <p>² Il contributo non è dovuto nei casi in cui l'aumento di valore non raggiunge la soglia di fr. 30'000.--.</p>
-------------------------------------	---

A titolo di complemento, occorre evidenziare che in risposta ad un'interrogazione presentata dal deputato Carlo Lepori in seguito alla resa della nota sentenza del Tribunale federale³, il Consiglio di Stato il 29 novembre 2017, indicava che considerando che le disposizioni della LST si applicano esclusivamente alle misure pianificatorie adottate dal Legislativo comunale a decorrere dalla loro entrata in vigore (art. 122 LST) e che prima di avviare la procedura di determinazione effettiva del vantaggio e decidere dell'importo da versare occorre che la misura pianificatoria sia entrata in vigore e sia cresciuta in giudicato (art 98 d RLst). Inoltre, prima che gli importi confluiscano nelle casse comunali e cantonali, occorre che pure la decisione municipale sul prelievo sia cresciuta in giudicato (art 98e RLst) e che il proprietario del fondo abbia realizzato quanto permette la nuova misura pianificatoria o abbia venduto il fondo interessato da un vantaggio rilevante (art. 97 LST e art. 98g RLst). Quindi, in tre anni dall'entrata in vigore della revisione di legge le procedure pianificatorie soggette al prelievo dei vantaggi da esse derivanti cresciute in giudicato sono poche. Nessuna di queste ha già visto avviare e concludere la procedura di estimo da parte del Municipio.

In occasione dell'audizione dei rappresentanti del Dipartimento del territorio in sede commissionale che ha avuto luogo il 24 maggio 2018, essi hanno avuto modo di ribadire che da quando la modifica legislativa è in vigore ancora non vi è stata alcuna entrata derivante da prelievi di plusvalore. Sul tavolo vi sono però modifiche pianificatorie importanti, quali ad esempio il Pian Scairolo, varianti dell'NQC di Lugano e pianificazioni attorno alle stazioni di Chiasso, Locarno e Bellinzona, che prevedono rilevanti aumenti d'indici, atti a generare plusvalori.

5. LAVORI COMMISSIONALI E CONCLUSIONI

5.1 Sull'aumento di valore esente da contributo

La Commissione speciale per la pianificazione del territorio non può che prendere atto della Sentenza del Tribunale federale del 16 agosto 2017 e optare per una modifica legislativa conforme al diritto superiore. In questo senso, che il limite di CHF 100'000.-- non lo sia è chiaro, ma nel contempo è altresì evidente che l'Alta Corte non si pronuncia con gli stessi termini a proposito di un importo esente pari CHF 50'000.--, proposto tra l'altro inizialmente dal Consiglio di Stato. Nell'ambito delle discussioni commissionali, una parte della Commissione ha pertanto rilanciato la possibilità di ristabilire il limite esente a CHF 50'000.--, ma prevedendo che una tale decisione potrebbe senz'altro essere nuovamente oggetto di ricorso e facendo un confronto con le soluzioni adottate negli altri Cantoni, si è deciso di non insistere e di adeguarsi alla proposta governativa.

³ Interrogazione 1° settembre 2017 n. 165.17 presentata da Carlo Lepori "Risultati della modifica della Legge sullo sviluppo territoriale, per quanto riguarda i vantaggi derivanti dalla pianificazione".

5.2 Freigrenze o Freibetrag

Un approfondimento ulteriore merita invece la scelta del metodo di calcolo operata dal Governo cantonale – lasciata aperta dal Tribunale federale definendola una decisione di natura politica - che ha deciso di abbandonare il sistema dei *Freibetrag/Importo esente* a favore di quello della *Freigrenze/Limite di esenzione*, per stabilire la quota esente. A proposito, il Consiglio di Stato è stato interpellato dalla scrivente Commissione e ha fornito le proprie spiegazioni, in merito alla scelta effettuata.

Il Governo, In uno scritto indirizzato alla scrivente Commissione, richiamando l'art. 5 cpv. 1^{quinquies} lett. LPT e il considerando 8.4 della Sentenza del Tribunale federale, che sottolinea l'importanza per il Cantone di orientarsi sulla base delle spese di riscossione nello stabilire determinati importi soglia o esenti per il singolo prelievo, in modo che siano giustificate rispetto al prodotto della tassa, conclude con un esempio: applicando il metodo del *Freibetrag* per una somma ad esempio di CHF 31'000.-- a un tasso del 20% ai sensi dell'art. 94 cpv 1 lett. b LST, il contributo dovuto dal proprietario sarebbe di soli CHF 200.-. Invece, utilizzando il metodo della *Freigrenze* sarebbe pari a CHF 6'200.--. Nel primo caso, le spese di estimo risulterebbero scoperte e provocherebbero un aggravio del lavoro amministrativo presso le istituzioni coinvolte, generando una sproporzione tra i costi di recupero del contributo rispetto al contributo effettivamente incassato. Di conseguenza, secondo il Governo il metodo scelto permetterebbe quindi l'incasso di contributi minimi superiori a CHF 6'000.-- (art. 94 cpv. 1 lett. b LST) e a CHF 9'000.-- (art. 94 cpv. 1 lett. a LST), sufficienti per coprire le spese di riscossione.

In seguito i rappresentanti del Dipartimento del territorio incaricati dell'allestimento del Messaggio che qui ci occupa sono stati sentiti il 24 maggio 2018 e hanno avuto modo di esplicitare ulteriormente la scelta governativa.

La seguente tabella, allestita dalla Commissione per la pianificazione del territorio, mette alla luce ulteriori esempi che permettono di evidenziare quello che sarebbe l'importo dovuto in determinati casi di plusvalore applicando i due metodi differenti, in caso di nuovo azionamento e in caso di aumento degli indici:

Tabella 2 - Importo dovuto con il limite esente rispettivamente l'importo esente

Plusvalore	Importo dovuto con limite esente (Freigrenze) di CHF 30'000.- nuovo azionamento (30%) [aumento degli indici (20%)]	Importo dovuto con importo esente (Freibetrag) di CHF 30'000.-, nuovo azionamento (30%) [aumento degli indici (20%)]
Fino a CHF 30'000.-	-	-
CHF 31'000.-	CHF 9'300.- [6'200.-]	CHF 300.- [200.-]
CHF 35'000.-	CHF 10'500.- [7'000.-]	CHF 1'500.- [1'000.-]
CHF 50'000.-	CHF 15'000.- [10'000.-]	CHF 6'000.- [4'000.-]
CHF 100'000.-	CHF 30'000.- [20'000.-]	CHF 21'000.- [14'000.-]
CHF 500'000.-	CHF 150'000.- [100'000.-]	CHF 141'000.- [94'000.-]

Non vi è chi non veda come il sistema del limite esente (*Freigrenze*) permette di incassare importi ben maggiori rispetto a quello dell'importo esente (*Freibetrag*). Come evidenziato anche dal Tribunale federale, quest'ultimo è senz'altro più rispettoso della parità di trattamento, ma non permette necessariamente di riscuotere una tassa sufficiente per coprire le spese di riscossione.

Dalla tabella 3 emerge che la maggior parte degli altri Cantoni ha scelto un limite d'esenzione (*Freigrenze*) di CHF 20'000.-- / 30'000.-- e alcuni addirittura di 10'000.--, mentre altri delegano il compito di fissare un limite all'esecutivo. Solo il Canton Svitto ha introdotto il sistema dell'importo esente, mentre il Cantone Basilea-Città lo prevede ma la disposizione non è ancora in vigore.

Tabella 3 - Limite esente rispettivamente importo esente, confronto delle soluzioni dei Cantoni (fonte EspaceSuisse)

Cantone	Percentuale del compenso	Limite esente (Freigrenze)	Importo esente (Freibetrag)
Argovia	20% (30%)	5'000.-	
Appenzello Esterno	20% (40%)	30'000.-	
Appenzello Interno	20%	20'000.-	
Basilea Campagna	20 (30%)		30'000.- [progetto]
Basilea Città	50%	10'000.- [progetto]	
Berna	20% (50%)	20'000.-	
Friburgo	20%	20'000.-	
Ginevra	20%	100'000.-	
Glarona	min. 20%	50'000.-	
Grigioni	30%	20'000.- [progetto]	
Giura	30% (20%)	10'000.-	
Lucerna	20%	100'000.-	
Neuchâtel	20% (30%)	- [progetto]	
Nidwalden	20%	superfici < 50 m ² esenti	
Obwalden	20%	30'000.-	
Sciaffusa	30% (20%)	10'000.- [progetto]	
Svitto	20%		10'000.- (30'000.-)
Soletta	20 (40%)	-	
S. Gallo	20%	30'000.-	
Turgovia	20%	-	
Uri	20%	superfici < 50 m ² esenti	
Vaud	20%	20'000.-	
Vallese	40% (30%)	delegato all'esecutivo	
Zugo	20%	superfici < 100 m ² esenti [progetto]	
Zurigo	20%	30'000.- [progetto]	

La tabella originale di EspaceSuisse⁴ è aggiornata al 5 giugno 2018 ed è indicativa; per i dettagli è necessario consultare i siti dei vari Cantoni.



Dopo discussione e approfondita valutazione sulle possibili scelte, la scrivente Commissione propone di non dar seguito alla proposta governativa, bensì di adottare il sistema dell'importo esente (Freibetrag). Come giudicato dal Tribunale federale, si tratta di una scelta politica, in cui però questa risulta essere più equa dal profilo della parità di trattamento. Si evidenzia poi che più è alto il plusvalore, più comunque gli importi dovuti tendono a equipararsi, mentre sui plusvalori di minor entità, la disparità di trattamento è evidente.

Per la Commissione speciale pianificazione del territorio:

Amanda Rückert, relatrice
Battaglioni - Canepa - Censi - Durisch -
Gaffuri - Maggi - Pagnamenta - Pamini -
Pugno Ghirlanda - Seitz - Storni -
Terraneo - Zanini

⁴ La tabella è disponibile in tedesco
https://www.espacesuisse.ch/sites/default/files/documents/Mehrwertausgleich_Kantone_Materialabbau_180605_0.pdf e
in francese
https://www.espacesuisse.ch/sites/default/files/documents/EspaceSuisse_Comparaison_reglement_cantonales_A3_180710_2.pdf

Disegno di

LEGGE

sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST); modifica

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

- visto il messaggio 13 dicembre 2017 n. 7469 del Consiglio di Stato;
- visto il rapporto 6 dicembre 2018 n. 7469R della Commissione speciale pianificazione del territorio,

decreta:

I.

La legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST) è così modificata (in grassetto):

Art. 93 cpv. 1 e 2

¹È considerato vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento di valore di un terreno **superiore a fr. 30'000.-** che deriva

- a) dalla sua assegnazione alla zona edificabile,
- b) da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità,
- c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.

²**L'aumento di valore di un terreno sino a fr. 30'000.- è esente da contributo.**

II.

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente modifica di legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi.

Il Consiglio di Stato ne fissa la data di entrata in vigore.