

## TESTO DELL'INTERROGAZIONE

### Revisione della Legge sullo sviluppo territoriale e metodi di calcolo del plusvalore

Il Gran Consiglio ha recentemente approvato un emendamento della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst), segnatamente delle norme che istituiscono il prelievo di un contributo di plusvalore a compensazione di vantaggi derivanti dalla pianificazione (nuovi art. 92 – 101, 122; cfr. Messaggio 6728 del 18.12.1012, Rapporto del 13.11.2014).

L'art. 95 Lst dispone che il contributo di plusvalore è stabilito mediante estimo peritale a cura del Comune di situazione del terreno; il regolamento disciplina i dettagli (cpv. 1). Il Municipio incarica un perito di stabilire, per ogni terreno, il plusvalore ed il contributo; esso notifica ai proprietari dei terreni interessati la decisione sul contributo, con l'indicazione dei rimedi di diritto (cpv. 2).

Per quanto riguarda l'estimo peritale il Rapporto (p. 9), che pure rimanda i dettagli procedurali al regolamento, si limita ad accennare che il perito incaricato della stima valuterà il plusvalore singolarmente mettendo a confronto i due valori del terreno prima e dopo la misura che ha ingenerato la plusvalenza (cfr. art. 94 cpv. 2 Lst), operando analogamente a quanto avviene in materia di espropriazione materiale e applicando il metodo statistico-comparativo.

Si osserva inoltre che il metodo statistico-comparativo, considerato prevalente per stabilire il valore venale di un terreno, è basato sul confronto dei prezzi pagati sul mercato immobiliare per beni simili e in analoga situazione (cfr. RtiD I-2008 no. 52 considerando 4.1). Esso presuppone, per sua natura, l'esistenza e la disponibilità di adeguati prezzi di paragone (cfr. Scolari, Diritto amministrativo, parte speciale, no. 691). Ai fini della sua corretta applicazione è quindi necessario che il perito incaricato di procedere all'estimo possa accedere, per il tramite del Comune, ai dati indispensabili per eseguire il confronto. In quest'ottica si ritiene che il Comune – in quanto ente competente (art. 95 cpv. 1, 97 cpv. 2 Lst) – debba rendersi promotore della raccolta dei dati pertinenti che saranno messi a disposizione del perito al fine di consentirgli l'adempimento del suo mandato.

Non è escluso che ciò comporti all'occorrenza – specie qualora i dati statistici siano insufficienti e/o imprecisi – la possibilità di esaminare anche i documenti giustificativi relativi alle transazioni immobiliari. Considerato che i dati di confronto, anche quelli personali, sono cosiddetti *dati sensibili*, si rammenta che gli stessi possono essere elaborati quando esista una base legale o l'elaborazione serva all'adempimento di un compito legale (art. 6, 10 ss Legge sulla protezione dei dati personali del 9.3.1987, LPDP).

Nello specifico sono evidentemente indispensabili per l'esecuzione di un compito legale quale è il contributo di plusvalore. L'accesso ai dati dovrà essere disciplinato rigorosamente, se del caso mediante convenzioni o contratti particolari, onde garantirne la sicurezza e nel pieno rispetto della Legge sulla protezione dei dati personali.

Attualmente i periti, non potendo far capo ai dati di confronto dei prezzi pagati, definiscono il valore dei terreni o sulla base di dati ricavati dalle offerte di vendita, o sui dati medi delle compra-vendite pubblicati dall'Ufficio Statistica, o su calcoli teorici basati sulla differenza tra il reddito di una edificazione ipotetica e il costo dell'edificazione. I valori così ottenuti hanno una grande componente di giudizio soggettivo.

Considerato il fatto che per garantire la parità di trattamento è indispensabile una valutazione oggettiva del plus valore si chiede al Consiglio di Stato:

1. Non si ritiene opportuno applicare un metodo statistico-comparativo, basato sul confronto dei prezzi pagati sul mercato immobiliare per beni simili e in analoga situazione?
2. Se sì, con quali modalità si intende procedere per rendere i dati necessari accessibili ai periti?
3. Con quale tempistica verrà emanato il regolamento per evitare che l'espresso rinvio della legge (Art 95) non venga applicato disattendendo lo scopo che si è prefisso il legislatore?

Christian Vitta  
Per il Gruppo PLR