

## Il Consiglio di Stato

Signore

- Maura Mossi Nembrini

- Tamara Merlo

Deputate al Gran Consiglio

### INTERPELLANZA 2 aprile 2021

#### Grandi progetti: quali conseguenze per i proprietari di terreni edificabili?

Signore deputate,

di seguito vi trasmettiamo le nostre considerazioni sulle questioni che sollevate con la vostra interpellanza, nella quale esprimete la preoccupazione che dei privati potrebbero trovarsi nella situazione di non essere risarciti in caso di diminuzione delle potenzialità edificatorie dei loro terreni a causa di grandi progetti in corso di sviluppo.

I proprietari di terreni edificabili beneficiano della garanzia della proprietà privata prevista dall'art. 26 cpv. 1 della Costituzione federale. La stessa Costituzione, al cpv. 2 del medesimo articolo, sancisce tuttavia l'esistenza della possibilità di espropriazione della proprietà privata, contro piena indennità, qualora sia dato il necessario interesse pubblico. In caso di controversie circa le premesse per l'esercizio del diritto di espropriazione da parte dell'ente pubblico, la decisione è demandata ai competenti tribunali.

Il principio di corrispondere piena indennità alle restrizioni della proprietà equivalenti ad espropriazione nonché di compensare i vantaggi e gli svantaggi rilevanti derivanti da atti pianificatori è iscritto nella Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) sin dall'inizio degli anni 80 e non è mutato con le modifiche entrate in vigore il 1° maggio 2014. La concretizzazione di tale principio è stata ancorata nella Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST) nel 2011. Anche il dimensionamento delle zone edificabili secondo il fabbisogno relativo all'orizzonte temporale di 15 anni era già presente in LPT: le recenti modifiche lo hanno rafforzato e reso più imperativo per Cantoni e Comuni che devono attuarlo attraverso uno sviluppo insediativo centripeto.

Gli adattamenti delle schede R1, R6 ed R10 del Piano direttore del nostro Cantone, adottati dallo scrivente consiglio nel 2018 (e preliminarmente valutati positivamente dalla Confederazione), concretizzano tali principi e definiscono una serie di compiti all'indirizzo dei Comuni: verifica del dimensionamento delle zone edificabili; elaborazione del Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità indirizzato verso luoghi strategici, ben allacciati al trasporto pubblico e dotati di servizi di prossimità, preservando i luoghi sensibili in cui un'ulteriore edificazione ne pregiudicherebbe le

qualità; aggiornamento dei Piani regolatori. A tali schede è correlato il progetto di modifica della LST che rafforza il pilastro costituzionale e legislativo della compensazione degli eventuali svantaggi derivanti dall'aggiornamento dei Piani regolatori, poiché propone un fondo con una dotazione iniziale di 5 milioni di franchi destinato ad aiutare i Comuni chiamati a versare indennità per espropriazione. Tale fondo sarà alimentato dai proventi dovuti dalla tassa sul plusvalore derivante, questa, dai vantaggi derivanti dall'aggiornamento dei Piani regolatori. Adattamenti delle schede e modifiche della LST sono ancora pendenti presso il Gran Consiglio.

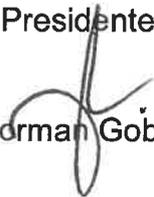
Sulla base del quadro illustrato sopra, l'approvazione o meno del Piano direttore da parte della Confederazione nulla muta alle garanzie giuridiche dei proprietari di terreni edificabili.

Vogliate gradire, signore deputate, l'espressione della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

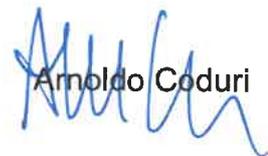
Il Presidente:

Norman Gobbi



Il Cancelliere:

Arnoldo Coduri



Copia:

- Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità (dt-dstm@ti.ch)
- Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)