

INTERPELLANZA

I terreni dei privati saranno sacrificati per far spazio ai grandi progetti? E chi paga?

del 23 aprile 2021

Premessa

Ci riferiamo ai seguenti grandi progetti:

- a. il Polo Sportivo e degli Eventi a Lugano
- b. il comparto Ex Officine a Bellinzona
- c. l'Ospedale Regionale di Bellinzona
- d. le nuove Officine FFS a Castione

si chiede al Consiglio di Stato di rispondere - laddove applicabile - per a., b., c. e d.

A complemento della nostra interpellanza (n. 2176) del 2 aprile 2021 "Grandi progetti: quali conseguenze per i proprietari di terreni edificabili?", chiediamo al Consiglio di Stato:

1. I cosiddetti grandi progetti sono in regola con le prescrizioni attuali dei rispettivi piani regolatori? (per a., b., c. e d.)
2. Corrisponde al vero che i terreni su cui si intendono edificare i grandi progetti non sono previsti a piano regolatore per alcuni dei contenuti progettati, soprattutto quelli abitativi? (per a., b., c. e d.)
3. Occorrerà modificare i piani regolatori? Cioè, necessitano di varianti di PR (piano regolatore)? O quale altra procedura si prevede? (per a., b., c. e d.)
4. È vero che i terreni non hanno gli indici edificatori sufficienti per accogliere i progetti in questione? (per a., b., c. e d.)
5. È vero che, per realizzare questi grandi progetti, le Città devono 'spostare' e 'togliere' indici da quei terreni che ne hanno a disposizione? (per a., b., c. e d.)
6. È vero che, per i terreni attualmente liberi, il Consiglio di Stato ha proposto di utilizzare solo l'80% dell'attuale potenziale edificatorio?
7. Corrisponde al vero che la potenzialità edificatoria sarà diminuita anche per i terreni già edificati?
8. È corretto ritenere che, in tali ipotesi, i cittadini si ritroveranno con i loro terreni dezonati, il che significa che sarà possibile costruire meno di quanto ad oggi prevede il piano regolatore?
9. Il Canton Grigioni ha previsto un credito di 80 milioni di franchi per aiutare i comuni a risarcire i proprietari; sulla base di quali calcoli il Canton Ticino reputa adeguato un primo credito di 5 milioni? Se questa è da intendersi quale prima "rata", l'importo complessivo a quanto è stimato?
10. Al punto 3.9 (p. 15) del messaggio n. 7630 leggiamo:

Va innanzitutto ricordato che l'obiettivo del Piano direttore non è, a priori, di ridurre le zone edificabili tramite dezonamenti, quanto, piuttosto, di promuovere un miglior uso delle zone edificabili esistenti secondo i principi dello sviluppo centripeto. È pur vero che in questo quadro la LPT chiede anche una verifica delle potenzialità edificatorie e, se del caso, un loro adattamento affinché siano conformi a scenari di crescita plausibili. Ciò può portare a riduzioni dei parametri edificatori e, in casi eccezionali, a declassamenti. Il diritto ad un indennizzo non è tuttavia automatico. In una recente sentenza del Tribunale

federale relativa ad un caso ticinese, l'Alta Corte ha ribadito la mancanza dei presupposti di un'espropriazione materiale, e di conseguenza la mancanza del diritto ad un indennizzo, nei casi in cui l'autorità adotta per la prima volta un piano di utilizzazione conforme alle esigenze della LPT, entrata in vigore il 1° gennaio 1980, e, contrariamente al diritto previgente, non inserisce il fondo in zona edificabile. Lo stesso principio vale anche nell'ambito dell'adattamento di un piano adottato sotto l'egida della LPT, ma non conforme al diritto federale ad esempio perché sovradimensionato. È invece dato di principio l'obbligo di indennizzo quando la particella già inserita in zona edificabile sulla base della pianificazione conforme alla LPT, ne venga successivamente esclusa, attribuendola alla zona non edificabile (STF 1C_280/2016 del 4 gennaio 2017). Anche la limitazione parziale delle potenzialità edificatorie – ovvero la riduzione dei parametri edilizi – è stata oggetto di decisioni importanti da parte dei tribunali. Per costante giurisprudenza, le restrizioni della proprietà che limitano, ma non impediscono, lo sfruttamento edilizio danno luogo a espropriazione materiale con obbligo di indennizzo solo se non consentono più un'utilizzazione economicamente ragionevole. La giurisprudenza del Tribunale federale ha stabilito che una riduzione dei parametri edificatori pari ad un terzo (33%) e una svalutazione del 20% del valore non costituiscono di per sé un caso di espropriazione materiale, se il proprietario può ritrarre dal suo fondo un profitto economico apprezzabile. Tali valori non sono limiti assoluti, tant'è che, nel 2015, il Tribunale cantonale amministrativo non ha riconosciuto alcun indennizzo a proprietari per una misura pianificatoria che comportava la riduzione della superficie utile lorda nell'ordine del 47%. *[le sottolineature sono nostre]*.

Alla luce di quanto precede, il Consiglio di Stato non ritiene che “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 dei grandi progetti”¹ sia giustificata?

Tamara Merlo e Maura Mossi Nembrini
Per Più Donne

¹ Risposta (RG n. 2035 del 21 aprile 2021) alla nostra interpellanza 2 aprile 2021 “Grandi progetti: quali conseguenze per i proprietari di terreni edificabili?”