

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

Risposta del 13 aprile 2021 all'interpellanza presentata il 2 aprile 2021 da Maura Mossi Nembrini e Tamara Merlo per Più Donne

MOSSI NEMBRINI M. - La materia è complessa, anche per specialisti, pianificatori, architetti e avvocati. Ad Arbedo-Castione le modine non sono ancora comparse e la domanda di costruzione federale per le nuove Officine non è ancora stata inoltrata. Mancano ancora i terreni agricoli da compensare. Il compenso è un tema anche per i grandi progetti di Lugano e Bellinzona. Ciò, perché a Piano regolatore, sui terreni da edificare, alcuni contenuti progettati – soprattutto quelli abitativi – non sono previsti e non ci sono gli indici edificatori per accoglierli.

Il Cantone Ticino non può ampliare le zone edificabili, perciò per fare questi grandi progetti le città devono spostare indici togliendoli da quei terreni che ne hanno a disposizione. La Legge federale sulla pianificazione del territorio [Legge sulla pianificazione del territorio, LPT; RS 700], votata dal popolo, è entrata in vigore il 1° maggio 2014. Lo scopo è frenare il consumo di zone edificabili e favorire un'edificazione concentrata attorno ai servizi. Sono i principi dello sviluppo centripeto. Le zone edificabili devono soddisfare solo l'aumento prevedibile di popolazione per i prossimi quindici anni. I Cantoni che, come il Ticino, hanno zone edificabili sovradimensionate, possono riorganizzarle, ma non ampliarle.

La Confederazione aveva imposto ai Cantoni di effettuare entro il 1° maggio 2019 il calcolo dell'andamento demografico e della riserva di zone edificabili. I Cantoni Ticino e Glarona sono gli unici che non lo hanno ancora fatto. Le modifiche per adattarsi alla legge sono state adottate dal Consiglio di Stato il 27 giugno 2018. Fra queste vi è in particolare la Scheda R6 del Piano direttore, quella che riguarda appunto il calcolo della riserva di zona edificabile rispetto all'andamento demografico. Contro di essa hanno ricorso diversi Comuni. Tali ricorsi sono pendenti davanti alla Commissione ambiente, territorio ed energia, che deve ancora evadere il messaggio¹ n. 7616 del dicembre 2018.

L'esame dei ricorsi ha evidenziato la preoccupazione dei Comuni per eventuali futuri oneri finanziari derivanti dall'adattamento dei Piani regolatori alle disposizioni della LPT e del Piano direttore. Queste, infatti, chiedono che i Comuni procedano a verificare il corretto dimensionamento delle zone edificabili rispetto agli obiettivi di sviluppo dei prossimi 15 anni, ricalibrando se del caso le potenzialità edificatorie, aumentandole nei luoghi strategici e diminuendole nei luoghi sensibili o inadatti all'edificazione.

Il "Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità" (PAC) è lo strumento che ogni Comune dovrà allestire per questo compito entro un anno dall'entrata in vigore della Scheda R6 e per il quale il Consiglio di Stato ha stanziato un credito di quattro milioni approvato dal Gran Consiglio. Cosa comporta ciò per i proprietari? I cittadini si ritroveranno con i loro terreni dezonati, ovvero con possibilità di costruire inferiori a quanto prevede oggi il Piano regolatore. Per i terreni liberi il Consiglio di Stato propone di poter utilizzare solo l'80% dell'attuale potenziale edificatorio. Per esempio, un proprietario con un terreno libero e non ancora edificato di mille metri quadrati con un indice dello 0.8, anziché costruire 800 metri quadrati, ne potrà costruire solo 640. La potenzialità edificatoria sarà diminuita anche per i terreni già edificati. Va detto ai cittadini che l'Ente pubblico non è

¹ [Messaggio n. 7616](#): Modifiche del Piano direttore cantonale n. 12 – luglio 2018 • Scheda R1 Modello territoriale cantonale • Scheda R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili • Scheda R10 Qualità degli insediamenti - Osservazioni ai ricorsi, 19.12.2018.

necessariamente tenuto a risarcire questa perdita di valore. Con il messaggio² n. 7630, non ancora evaso, il Consiglio di Stato intende stanziare un primo pacchetto da cinque milioni di franchi per aiutare i Comuni a risarcire i proprietari quando questi si rivolgeranno ai Tribunali. A titolo di confronto, il Cantone Grigioni ha stanziato un credito di 80 milioni di franchi. È quindi inevitabile, sia per il comparto di Cornaredo a Lugano, sia per quello delle ex-Officine a Bellinzona, che proprietari privati, anche in altri Comuni, si vedranno sottratte zone edificabili senza essere risarciti, a favore dei privati investitori.

ZALI C., DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO - Mi ha un po' spiazzato, perché la spiegazione che ha dato è molto più lunga della domanda che poneva, ossia se si può essere sicuri che i proprietari di fondi possano stare tranquilli. L'interpellanza faceva riferimento ai grandi progetti e ho pensato che si riferisse al diritto di espropriare, qui invece ne fa un problema di pianificazione. Se vuole e se mi fa avere anche l'altro testo le farò avere una risposta in forma scritta più articolata di quella che avrei pronta adesso.

CAVERZASIO D., PRESIDENTE - Prendo atto che l'interpellante è d'accordo.

Ai sensi dell'art. 97 cpv. 5 LGC il Consiglio di Stato, con il consenso delle interpellanti, fornirà una risposta scritta.

² [Messaggio n. 7630](#): Modifica della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST) e richiesta di approvazione di un credito di 5 milioni di franchi da destinare al fondo cantonale per lo sviluppo centripeto, 06.02.2019.