

# Messaggio

numero  
**8288**

data  
7 giugno 2023

competenza  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

## **Rapporto sull'iniziativa parlamentare presentata il 19 settembre 2022 nella forma elaborata da Nicola Pini concernente la modifica della legge sui contributi di miglioria (del 24 aprile 1990) volta ad ampliare la forchetta di prelievo da parte dei Comuni per le opere di urbanizzazione generale**

Signora Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente messaggio ci esprimiamo in merito all'iniziativa parlamentare menzionata a margine.

Essa mira ad ampliare il margine di manovra dei Comuni, per le opere di urbanizzazione generale, riguardo alla quota di spese da porre a carico dei proprietari che ritraggono un vantaggio particolare, rispettivamente riguardo alla quota di costi che deve rimanere a carico della collettività. Concretamente, è proposta la modifica dell'art. 7 cpv. 1 prima frase della legge sui contributi di miglioria del 24 aprile 1990 (RL 703.100, in seguito LCM), nel senso che per le opere di urbanizzazione generale la quota a carico dei proprietari non può essere inferiore al 10% né superiore al 60% della spesa determinante; attualmente il contributo di miglioria non può essere inferiore al 30%.

*Nel messaggio n. 2826 del 13 giugno 1984, concernente una nuova legge sui contributi di miglioria, il Consiglio di Stato (al capitolo VI, con puntuali riferimenti dottrinali) annotava che i contributi di miglioria, come le tasse di allacciamento e d'uso, devono in primo luogo ristabilire l'uguaglianza distributiva. Se i contributi non vengono percepiti in modo conseguente, si instaura un regime in cui i proprietari possono appropriarsi, almeno in parte, del "plus valore sociale", integrando nei prezzi di vendita o di locazione la remunerazione delle infrastrutture eseguite dalla collettività. In secondo luogo i contributi di miglioria costituiscono uno stimolo a utilizzare il suolo conformemente alla destinazione fissata dalla pianificazione: il proprietario fondiario, dovendo sollecitamente pagare il contributo, sarà più incline ad edificare o a vendere il suo fondo per non lasciare improduttivo l'investimento. Il prelevamento dei contributi di miglioria è dunque anche un mezzo per lottare contro la tesaurizzazione e il rincaro dei terreni edificabili. Esso è pure idoneo a prevenire un inutile indebitamento della collettività e a permettere così l'urbanizzazione tempestiva delle zone edificabili.*

All'atto di stabilire le quote di partecipazione ai costi a carico dei proprietari che ritraggono un vantaggio particolare (di natura patrimoniale, durevole e valutabile secondo criteri oggettivi), il Consiglio di Stato considerò la legge federale che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà del 4 ottobre 1974 (LCAP; RS 843). Tale normativa federale *definisce il quadro entro il quale le spese d'urbanizzazione generale e*

*particolare sono poste a carico dei proprietari fondiari interessati; al diritto cantonale e comunale compete soltanto di disciplinare in dettaglio la ripartizione delle spese effettive (messaggio, commento all'art. 8).*

In particolare, per l'art. 6 LCAP gli enti di diritto pubblico competenti secondo il diritto cantonale riscuotono dai proprietari dei fondi contribuiti, adeguati e esigibili entro breve tempo dopo l'ultimazione degli impianti, per i costi dell'urbanizzazione generale (cpv. 1). I costi dell'urbanizzazione particolare devono essere messi completamente o nella maggior parte a carico dei proprietari fondiari (cpv. 2). In mancanza di disposizioni quadro più precise del Consiglio federale (previste dall'art. 6 cpv. 3 LCAP), il messaggio propose di definire la nozione di "*contributi adeguati*" fra un minimo del 40% e un massimo del 60% per le opere di urbanizzazione generale (messaggio, commento all'art. 8). In seguito, durante i lavori commissionali, il Consiglio federale stabilì all'art. 1 cpv. 1 lett. a dell'ordinanza relativa alla legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà del 30 novembre 1981 (OLCAP; RS 843.1) che *l'insieme dei proprietari fondiari assume almeno il 30% dei costi degli impianti d'urbanizzazione generale*. La Commissione della legislazione adattò la percentuale minima di conseguenza (cfr. rapporto della Commissione della legislazione sul messaggio n. 2826 del 13 giugno 1984 concernente una nuova legge sui contributi di miglìoria, commento ad art. 7).

Correttamente, il messaggio evidenziava che le norme della LCAP sono per vero applicabili solo ai terreni destinati alla costruzione di alloggi, ritenendo però (anche con riferimento alla dottrina) che non vi fosse *ragione alcuna per disciplinare diversamente i contributi da pagare per zone industriali, artigianali o miste*. *L'esigenza è quella di una disciplina uniforme e della parità di trattamento* (messaggio, commento ad art. 8).

Ora, nonostante i decenni trascorsi, le considerazioni esposte nel messaggio del 13 giugno 1984 permangono valide, in particolare riguardo alla finalità dei contributi di miglìoria di ristabilire l'uguaglianza distributiva. Pure immutato è il quadro legislativo federale: la legge che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà del 4 ottobre 1974 e la relativa ordinanza sono sempre in vigore ed esigono sempre una quota minima di prelievo del 30% per le opere di urbanizzazione generale.

Di conseguenza, quanto proposto dall'iniziativa parlamentare appare in contrasto con la principale finalità dei contributi di miglìoria. Risulta inoltre lesivo del diritto federale, perlomeno nella misura in cui si può riferire all'urbanizzazione generale di zone destinate (anche) all'abitazione. Né risultano motivi per un diverso trattamento delle zone per il lavoro.

L'iniziativa in oggetto non può pertanto essere condivisa.

Vogliate gradire, signora Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato

Il Presidente: Raffaele De Rosa

Il Cancelliere: Arnoldo Coduri