

## TESTO DELL'INTERROGAZIONE

### **Compensazione vantaggi e svantaggi nella pianificazione, cosa è successo finora?**

Dopo molte discussioni, 10 anni fa nel 2014 il Gran Consiglio ha deciso di compensare vantaggi e svantaggi nella pianificazione attraverso un sistema già collaudato da diversi decenni oltralpe.

A quasi 10 anni dall'entrata in vigore di queste disposizioni, chiediamo:

1. il fondo di compensazione secondo l'articolo 98a della Legge sullo sviluppo territoriale LST è già stato istituito? A quanto ammonta l'importo presente?
2. Quante decisioni in merito a vantaggi sono già state prese? A quanti progetti sono stati attribuiti gli importi acquisiti?
3. Se non è successo nulla, quali sono gli ostacoli che hanno impedito l'applicazione di questi nuovi articoli?

Cristina Zanini Barzaghi e Ivo Durisch

Allegato:

- Estratto "Legge sullo sviluppo territoriale"

**Legge**  
**sullo sviluppo territoriale**  
**(LST)<sup>[1]</sup>**  
(del 21 giugno 2011)

**Estratto**

TITOLO IV  
**Finanziamento della pianificazione**

Capitolo secondo<sup>37</sup>

**Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione**

**Art. 92<sup>38</sup>** I vantaggi e gli svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione sono oggetto di compensazione.

**Compensazione di vantaggi rilevanti<sup>39</sup>**

**Art. 93<sup>40</sup>** 1È considerato vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento di valore di un terreno superiore a fr. 30'000.– che deriva:

- a) dalla sua assegnazione alla zona edificabile;
- b) da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità;
- c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.

2L'aumento di valore di un terreno sino a fr. 30'000.– è esente da contributo.

**Contributo di plusvalore**

**Art. 94<sup>41</sup>** 1Il contributo è dovuto dal proprietario del terreno e ammonta:

- a) al 30% del plusvalore nei casi di assegnazione del terreno alla zona edificabile,
- b) al 20% del plusvalore:
  - nei casi modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità, oppure
  - nei casi di cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.

2Il plusvalore corrisponde alla differenza di valore del terreno prima e dopo la misura pianificatoria.

**Procedura**

**Principio**

**Art. 95<sup>42</sup>** 1Il contributo di plusvalore è stabilito mediante estimo peritale a cura del Comune di situazione del terreno; il regolamento disciplina i dettagli.

2Il 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. 3Contro la decisione sul contributo è dato ricorso al Tribunale di espropriazione entro trenta giorni dalla notificazione; contro la decisione del Tribunale di espropriazione è dato ricorso entro trenta giorni al Tribunale cantonale amministrativo.

4Per la procedura si applicano gli articoli 37 ss. della legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13 novembre 1996.

**Esenzione**

**Art. 96<sup>43</sup>** La Confederazione, il Cantone, i Comuni, le loro istituzioni autonome e gli altri enti pubblici non soggiacciono al contributo, relativamente ai loro beni amministrativi.

**Esigibilità e prelievo**

**Art. 97<sup>44</sup>** 1Il contributo di plusvalore è esigibile al momento della costruzione o della vendita del terreno.

2Esso è prelevato dal Comune di situazione del terreno ed indicizzato secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo; il regolamento disciplina i dettagli.

3Il diritto di riscossione del contributo si prescrive in dieci anni dalla sua esigibilità.

## **Titolarità e impiego<sup>45</sup>**

**Art. 98<sup>46</sup>** <sup>1</sup>I proventi del contributo di plusvalore sono ripartiti fra Comune di situazione del terreno e il fondo cantonale ai sensi dell'art. 98a nella misura del 50% ciascuno.

<sup>2</sup>Essi sono destinati a misure di sviluppo territoriale qualificate, in particolare interventi di valorizzazione territoriale e del paesaggio o ad indennità d'espropriazione materiale.

<sup>3</sup>Il Comune di situazione del terreno ed il Cantone allestiscono periodicamente un rapporto.

## **Fondo cantonale per lo sviluppo centripeto**

**Art. 98a<sup>47</sup>** <sup>1</sup>È istituito un fondo cantonale per lo sviluppo centripeto allo scopo di sostenere finanziariamente i Comuni nei casi previsti dall'art. 98 cpv. 2.

<sup>2</sup>Il fondo ha una dotazione iniziale versata dal Cantone ed è alimentato con i proventi del contributo di plusvalore ai sensi dell'art. 94.

<sup>3</sup>Eventuali aumenti della dotazione iniziale del fondo sono decisi dal Parlamento in funzione dell'andamento delle entrate e delle uscite.

<sup>4</sup>I Comuni beneficiano di un contributo del 50% proveniente dal fondo cantonale quale partecipazione ai costi derivanti da indennità di espropriazione materiale per dezonamenti o riduzioni di parametri edilizi. Le ulteriori condizioni d'accesso al fondo sono specificate tramite RLst.

## **Rapporti con altri tributi**

**Art. 99<sup>48</sup>** <sup>1</sup>Nel calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari il contributo di plusvalore è detratto dall'utile immobiliare come costo d'investimento.

<sup>2</sup>Restano riservati i contributi di miglioria e di costruzione.

<sup>3</sup>Il contributo pagato dal proprietario in base all'articolo 11 della legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989 è detratto dal plusvalore.

## **Garanzia**

**Art. 100<sup>49</sup>** <sup>1</sup>A garanzia del contributo sussiste, a carico del terreno che beneficia dell'aumento di valore, un'ipoteca legale ai sensi dell'art. 836 del Codice civile svizzero.

<sup>2</sup>Si applicano gli articoli 183 - 183e della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911.

## **Indennizzo di svantaggi rilevanti**

**Art. 101<sup>50</sup>** <sup>1</sup>È considerato svantaggio rilevante soggetto a piena indennità ogni restrizione della proprietà equivalente a espropriazione.

<sup>2</sup>Si applica la legge di espropriazione dell'8 marzo 1971.

Note:

<sup>36</sup> Cpv. modificato dal DL 4.11.2013; in vigore dal 1.2.2014 - BU 2014, 14.

<sup>37</sup> Capitolo introdotto dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>38</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>39</sup> Nota marginale modificata dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>40</sup> Art. modificato dalla L 21.1.2019; in vigore dal 1.4.2019 - BU 2019, 107; precedenti modifiche: BU 2015, 40; BU 2017, 308.

<sup>41</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>42</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>43</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>44</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>45</sup> Nota marginale modificata dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>46</sup> Art. modificato dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368; precedente modifica: BU 2015, 40.

<sup>47</sup> Art. introdotto dalla L 21.6.2021; in vigore dal 1.1.2022 - BU 2021, 368.

<sup>48</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.

<sup>49</sup> Art. modificato dalla L 18.12.2014; in vigore dal 10.2.2015 - BU 2015, 40.