



# Scheda informativa

Revisione della legge sulla pianificazione del territorio

---

## Disponibilità di zone edificabili

**Attualmente numerosi Comuni si trovano nell'impossibilità di utilizzare le zone edificabili disponibili poiché, ad esempio, le particelle sono frazionate, mal posizionate o tesaurizzate. Questi terreni sfuggono al mercato e non sono disponibili per l'edificazione. Ciò aumenta la pressione ad azzonare nuovi terreni ai margini degli insediamenti. La revisione contribuisce a risolvere questo problema e a prevenire la speculazione fondiaria, sostenendo i Cantoni nei loro sforzi volti ad aumentare la disponibilità di zone edificabili.**

I Cantoni devono definire le zone edificabili in modo tale che la loro edificazione possa avvenire presumibilmente nei successivi 15 anni. Ciò tuttavia non sempre avviene, con la conseguenza che molte superfici rimangono inutilizzate per diversi decenni e che i Comuni devono assegnare nuovi terreni alle zone edificabili ai margini degli insediamenti, malgrado le riserve presenti. Spesso questi terreni non sono molto idonei alle costruzioni, con conseguenti costi di urbanizzazione elevati. Inoltre i Comuni costruiscono in modo poco compatto alle periferie, contribuendo alla dispersione degli insediamenti. La revisione della legge sulla pianificazione del territorio ha anche l'obiettivo di migliorare la disponibilità dei terreni edificabili già azzonati. Le zone edificabili, infatti, non devono essere tesaurizzate negli anni, bensì utilizzate opportunamente.

I terreni edificabili disponibili spesso non vengono utilizzati, poiché, ad esempio, le particelle hanno una configurazione sfavorevole oppure non sono sufficientemente ben urbanizzate. In questi casi possono risultare necessari ulteriori passaggi nella pianificazione, come ad esempio l'emanazione di piani concernenti l'arredo urbano e i quartieri. Il motivo di gran lunga più frequente alla base della mancata edificazione è tuttavia la tesaurizzazione delle zone edificabili. Può succedere che per i proprietari fondiari il terreno ha un valore immateriale, in quanto è rimasto di proprietà della famiglia per generazioni. Può anche succedere che i proprietari decidano di non costruire per garantire alla loro abitazione un bel panorama o per evitare di avere vicini di casa. Le divergenze di opinione all'interno di comunioni ereditarie sul futuro utilizzo dei terreni possono comportare ritardi o ostacoli. Inoltre imprese industriali, commerciali e di servizi spesso rinunciano a costruire su un terreno, perché intendono assicurarsi superfici per futuri ampliamenti aziendali. Per queste ragioni la tesaurizzazione dei terreni può avere motivi validi. Spesso, tuttavia, i proprietari considerano i terreni edificabili dismessi come puro investimento, speculando sul fatto che il valore del terreno può aumentare con il passare del tempo. Ciò è in contraddizione con il senso e lo scopo della definizione delle zone edificabili. Lad-



dove esiste un forte interesse pubblico all'edificazione di un terreno, deve essere possibile stabilire per il proprietario un termine per la costruzione. La legge sulla pianificazione del territorio incarica i Cantoni di creare le basi giuridiche per tali termini. La fissazione di un termine è possibile soltanto se prevale un interesse pubblico alla costruzione, ad esempio in relazione a poli di sviluppo a livello comunale o in caso di terreni ben collegati dal punto di vista dei trasporti. Così facendo si può lottare contro la speculazione fondiaria e la tesaurizzazione dei terreni edificabili. La revisione della legge sulla pianificazione del territorio contribuisce a evitare che al mercato siano sottratti terreni edificabili nelle zone più richieste e che il prezzo dei terreni aumenti ulteriormente.

### **Ampia gamma di strumenti**

Esistono diverse possibilità per migliorare la disponibilità di terreni edificabili. La revisione della legge sulla pianificazione del territorio si basa su strumenti già attuati in diversi Cantoni e Comuni:

#### ***Ricomposizioni particellari***

La disponibilità di terreni edificabili viene migliorata ad esempio mediante misure di diritto fondiario, come le ricomposizioni particellari, con le quali i terreni caratterizzati da una frammentazione sfavorevole possono ottenere una configurazione idonea all'edificazione grazie a permutate e nuovi raggruppamenti. I Cantoni già conoscono lo strumento delle ricomposizioni particellari di terreni edificabili. Tuttavia, le relative procedure sono spesso lunghe e complicate. Pertanto sono necessari un loro snellimento e una semplificazione, come avviene già da tempo nel settore agricolo. Anche una politica fondiaria attiva da parte del settore pubblico e una gestione del suolo al di là dei confini comunali possono offrire un margine di manovra per nuovi raggruppamenti e permutate.

Le ricomposizioni particellari di zone edificabili avvengono nella maggior parte dei Cantoni solo quando l'assegnazione di un terreno a una zona edificabile è passato in giudicato. Nel Cantone di Vaud si procede in un modo diverso. La ricomposizione particellare e l'azzoneamento delle zone edificabili sono armonizzati tra loro in maniera coerente: i terreni sono assegnati a una zona edificabile soltanto se ciò permette di ottenere una configurazione dei fondi idonea alla costruzione. Questa regolamentazione, introdotta nel 1998, ha dato finora risultati positivi. Emerge infatti che spesso i proprietari di fondi sono sì disponibili a una ricomposizione particellare fintantoché il loro terreno non è ancora stato azionato come zona edificabile, ma la loro volontà diventa effettiva solo quando l'azzoneamento è vincolato alla disponibilità di riordinare la struttura particellare.

#### ***Diritto di acquisto per legge***

Nel Cantone di Obvaldo un Comune può acquistare un terreno se il proprietario non ha costruito sulla zona edificabile nell'arco di dieci anni. L'acquisto deve essere giustificato da un interesse pubblico all'edificazione, che deve essere superiore agli interessi privati legati alla tesaurizzazione. Questa regolamentazione vale sia per gli azzoneamenti che per quei terreni che erano già azionati come zona edificabile al momento dell'entrata in vigore della legge.



### ***Diritto di espropriazione***

Nel Cantone di Neuchâtel i Comuni dispongono di un diritto di espropriazione, qualora il piano di utilizzazione non venga attuato come previsto e se il proprietario non può giustificare motivi per una tesaurizzazione delle zone edificabili.

### ***Riconversione***

La legge edilizia del Cantone di Appenzello Esterno esige che le zone edificabili azionate siano edificate entro dieci anni dall'entrata in vigore della legge o dopo che l'azionamento è passato in giudicato. In caso di mancata costruzione, le superfici tesaurizzate vengono assegnate automaticamente e senza indennizzo alle zone non edificabili, che di norma sono le zone agricole.

### ***Incentivi fiscali***

La tesaurizzazione può essere ridotta anche mediante incentivi fiscali. Ad esempio, le zone edificabili, sulle quali non vi sono costruzioni, ma che invece sono destinate all'agricoltura, sono soggette a imposta in base al valore reddituale secondo la legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni. È ammessa tuttavia anche un'imposizione secondo il valore venale orientato ai prezzi dei terreni edificabili. Una tale imposizione sul patrimonio aumenta la pressione sull'edificazione. È quanto avviene nel Cantone di Svitto. Imposte più elevate sulle zone edificabili dismesse contribuiscono all'utilizzo dei terreni tesaurizzati conformemente alla loro destinazione.

### ***Regolamentazioni contrattuali dei Comuni***

Diversi Comuni affrontano il problema della tesaurizzazione delle zone edificabili mediante accordi contrattuali stipulati con i proprietari fondiari al momento dell'azionamento. Questi contratti prevedono una scadenza per l'edificazione dei terreni. Qualora non si costruisca entro la scadenza stabilita, il Comune ottiene il diritto all'acquisto del terreno. Le legislazioni edilizie dei Cantoni di Berna, Grigioni, Obvaldo, Nidvaldo, Glarona, Friburgo e Soletta dispongono espressamente di una base giuridica per la stipula di contratti amministrativi tra Comuni e proprietari fondiari privati.

Le misure miranti a un migliore utilizzo delle zone edificabili sono prese dai Cantoni insieme ai Comuni e adeguate alle necessità locali.