

# Revisione della Lst: un sì per ripre

— Antoine Turner —  
membro di comitato ALRA

Nei prossimi giorni la Commissione pianificazione del Gran Consiglio sarà chiamata a esprimersi sul messaggio governativo concernente la Legge sullo sviluppo territoriale (Lst). Si tratta di uno strumento che la revisione della legge federale sulla pianificazione del territorio – votata pochi mesi fa – ha reso obbligatorio e più vincolante e sancisce l'obbligo dei Cantoni a prevedere un'adeguata compensazione tra vantaggi e svantaggi rilevanti, derivanti da pianificazioni. Ad oggi esistono le esperienze decennali e positive di Basilea, Turgovia, Neuchâtel e Ginevra che fungono da base per il modello ticinese

La pianificazione del territorio e una politica fondiaria attiva sono compiti inderogabili dello Stato, ma in Ticino la mancanza di volontà politica e di strumenti efficaci ha portato a una devastazione del territorio abitabile che non ha analoghi confronti in Svizzera. Si tratta dunque di agire per arginare il degrado laddove sia ancora possibile. Anche nel nostro Cantone, uno tra i più densamente abitati (escludendo le zone impervie), la legge è stata accettata: i legislatori devono implementare questa volontà popolare, evitando di svuotarla da ogni contenuto.

La revisione della Legge federale recita essenzialmente: «I vantaggi derivanti da pianificazioni sono compensati con un'aliquota del 20% almeno. La compensazione diventa esigibile se il fondo è edificato o alienato. Il diritto cantonale imposta la compensazione in modo da comprendere quantomeno il plusvalore derivante dall'assegnazione durevole del terreno ad una zona edificabile».

Nella fase di consultazione della revisione

della Lst ben 46 Comuni si sono espressi a favore del principio di compensare anche i vantaggi rilevanti; il Consiglio comunale di Lugano, approvando il NQC (Nuovo Quartiere Cornaredo), auspica la compensazione dei vantaggi. Il messaggio, che è più ambizioso, riprende comunque un compromesso tra quanto già applicato con successo da altri Cantoni e contiene le seguenti disposizioni. Si considera solo il plusvalore superiore a 50'000 franchi generato da:

- nuovi azzonamenti in zona edificabile (esempio zona agricola che diventa edificabile) che pagherebbero il 40% del plusvalore;
- densificazioni con aumento dell'indice di sfruttamento di almeno 0,2, che pagherebbero il 30% del plusvalore;
- cambiamenti di destinazione (esempio: zona industriale che diventa residenziale) che pagherebbero il 30% del plusvalore.

Il contributo diventa esigibile al momento della vendita, della costruzione o dopo 15 anni dall'approvazione della pianificazione e i proventi sono ripartiti a metà tra Comune e Cantone. Per evitare la doppia imposizione il contributo di plusvalore è dedotto, quale costo di investimento, dal calcolo dell'utile imponibile.

E' importante ricordare che in Ticino i casi in cui ciò sarà applicabile sono essenzialmente quelli di grandi progetti quali il NQC di Lugano, Valera a Mendrisio e quelli di superfici industriali/commerciali dove gli indici e le altezze aumentano in modo massiccio. In queste fattispecie i proprietari usufruiscono di un sostanziale aumento del valore del terreno, mentre l'Ente pubblico è chiamato a ridisegnare infrastrutture e spazi pubblici: è normale quindi che i proprietari partecipino ai costi sostenuti dell'ente pubblico. I proprietari di case private, invece, non sarebbero colpiti in



In Ticino ci saranno ben pochi aumenti di zone edificabili mentre prevarranno le densificazioni e i cambiamenti di destinazione

quanto aumenti di indice non sono solitamente nei limiti inclusi dalla legge.

## Obiezioni e risposte alla Lst

La riscossione del plusvalore dopo 15 anni dall'approvazione della pianificazione è una norma pensata per combattere la tesaurizzazione, ma è ritenuta ingiusta dai detrattori perché colpisce chi non ha ancora realizzato alcun guadagno. Non rappresenta, comunque, un punto fondamentale della legge.

La Lst non colpisce la proprietà del cittadino comune, ad esempio la proprietà che tiene per i figli: i limiti posti sulla densificazione assicurano che non sono le zone residenziali a essere colpite, ma le grandi superfici commerciali-artigianali.

L'applicazione dei vantaggi alle densificazioni ed ai cambiamenti di destinazione sono estremamente importanti perché in Ticino saranno la maggioranza. Nel nostro cantone ci saranno ben pochi aumenti di zone edificabili mentre prevarranno

