Speciale Preziosa terra del Ticino (1)

a cura di Daniele Fontana Foto: Ti-Press

Un Cantone che si rimodella

Da Mendrisio a Bellinzona, passando per Lugano, importanti progetti urbanistici stanno ridisegnando aree nevralgiche del territorio cantonale. Trascinando con sé un argomento tanto tecnico quanto urgente e sempre più condiviso: quello della tassazione dell'aumento di valore dei terreni che si vedono aumentare le proprie capacità edificatorie.

E un Cantone che fa di conto

Sinora il Ticino (come molti altri Cantoni) ha applicato l'art. 5 della Legge federale sulla pianificazione solo per indennizzare i proprietari penalizzati dalle modifiche di PR.

Un domani non sarà più così. Il consigliere di Stato Marco Borradori ci anticipa che anche il Ticino sta studiando le modalità con cui tassare il plusvalore.

Powered by TIOWS

© laRegione Ticino

Il valore dei fondi

Il terreno su cui viviamo ha un grande valore. Non solo per quello che significa in termini di vita nostra e di natura. No, questo terreno vale soldi. E anche tanti.
Certo, molto (a volte moltissimo) dipende dalla destinazione che gli è riservata dal Piano regolatore del Comune in cui si trova. Per intenderci: un terreno edificabile in pieno centro a Lugano val di sicuro infinitamente di più – in termini monetari – di un pezzo di bosco in media valle Leventina. E fin qui ci siamo: tutti abbiamo giocato almeno una volta al Monopoly, con i soldi di carta, e sappiamo cosa significhino i valori dei terreni e delle cose che si possono o non si possono realizzarvi sopra.
Il discorso assume però uno spessore diverso quando le autorità politiche (e la cittadinanza, chiamata in ultima analisi ad avallare o meno quelle scelte) decidono, per l'uno o l'altro motivo, di modificare la pianificazione di determinati terreni.
Succede, ad esempio, quando un Comune (o il Cantone) deve procedere a un esproprio per realizzare delle opere di interesse pubblico (in questo caso procede di fatto prima a quello che viene definito un 'dezonamento'). La medesima cosa succede però anche quando un Comune 'aumenta' la qualifica di una determinata zona, ad esempio facendola diventare edificabile (e si chiama allora ' azzonamento') o quando, già edificabile, ne aumenta gli indici (ad esempio portando un R3 a R7: e questa si chiama 'densificazione').
Orbene, è evidente che queste variazioni pianificatorie determinano, nel primo caso, degli svantaggi economici per i proprietari, nel secondo invece un aumento del valore dei suoi terreni.
Per compensare questi effetti l'articolo 5 della Legge federale sulla pianificazione del territorio prevede che l'ente pubblico faccia ricorso a delle misure finanziarie. Paga lui (e cioè la collettività) in caso di esproprio, 'fa pagare' al singolo proprietario in caso di aumento del valore. Senonché sinora di fatto solo due Cantoni (Neuchâtel, in maniera più compiuta, e Basilea Città) hanno applicato in entrambi i sensi il disposto legislativo federale.
Atti parlamentari lo chiedono Il tema è di grande attualità In Ticino – come nel resto della Svizzera – ci si ' accontenta' solo di metter mano al borsello pubblico in caso di esproprio, evitando invece di chiamare alla cassa i proprietari fondiari in caso di aumento dei loro valori immobiliari.
Il tema, in questi tempi recenti, ha però occupato la scena politica ticinese grazie a una serie di atti parlamentari. In quasi contemporaneità dapprima il deputato della Lega Lorenzo Quadri e poi i parlamentari socialisti Manuele Bertoli, Raoul Ghisletta e Pelin Kandemir Bordoli (riferendosi questi ultimi a due mozioni del Ps inoltrate nel 2005 e nel 2006) chiedono al Governo una riforma legislativa che introduca appunto il principio della compensazione anche dei vantaggi pianificatori. Il tema è attuale sotto più punti di vista. Perché è oggetto di un dibattito che ormai inizia ad uscire dalle cerchie specialistiche, stimolato anche dalla procedura di consultazione della revisione del Piano Direttore cantonale; ma anche perché alcuni grandi progetti pianificatori stanno segnando il futuro materiale di ampie porzioni del nostro territorio.
Dalla Valera a Pratocarasso passando dall'NQC: plusvalore da 350 milioni Basti pensare al Nuovo Quartiere di Cornaredo (NQC) a Lugano e al progetto 'Città alta' sopra la trincea ferroviaria di Massagno. Oppure alla vasta area alla periferia di Mendrisio (con le sue articolazioni nelle zone Valera, 'Riri' e San Martino). O ancora alla pianificazione del comparto di Pratocarasso, nella zona nord di Bellinzona.
Interventi che non solo segneranno la morfo- sociologia del nostro territorio, ma che andranno anche a creare degli ingenti plusvalori finanziari.
Valori che un politico particolarmente appassionato alla materia (il municipale socialista di Riva San Vitale Ivo Dürisch) si è anche spinto a calcolare. « *Con un calcolo che a mio giudizio è persino prudenziale* – ci dice – *il plusvalore generato da tutti questi interventi, al momento in cui divenissero operativi, potrebbe facilmente stimarsi in 350 milioni di franchi.*
E ciò senza contare il valore degli immobili che vi verranno in futuro edificati ». L'applicazione di una tassa del 50% porterebbe a questo punto nelle casse dello Stato oltre 170 milioni di franchi.
Per effettuare il proprio calcolo, Dürisch ha scorporato per ogni area interessata la superficie edificabile, stimandone poi il valore al metro quadro (con un'operazione di confronto con i prezzi di mercato, là dove è stato possibile). Per definire le aliquote di tassazione, i termini di confronto sono stati gli esempi di Basilea Città (dove per il plusvalore derivante da densificazione viene applicata una tassa del 50%) e di Neuchâtel (dove per gli azzonamenti la percentuale è del 20%).
Calcolando che la via presa dai progetti ticinesi è piuttosto quella dell'aumento degli indici, ecco fatto il calcolo teorico di quanto i nuovi progetti potrebbero portare nelle casse dello Stato. Meglio, nelle casse di un apposito fondo di compensazione (perché questa sarebbe l'ipotesi di destinazione degli importi prelevati). Un fondo dal quale sarebbe possibile poi prelevare per finanziare ad esempio futuri espropri.
E magari, finalmente, per questa via comincerebbe a spuntare anche qualche somma che renderebbe più debole ad esempio il leit- motiv di certe risposte politiche 'sorde' (proprio per asserite ragioni finanziarie) alle esigenze del recupero delle rive del lago alla fruizione pubblica. Ché pure questo è un diritto contemplato dalla Costituzione svizzera.

Powered by TIOWS

© laRegione Ticino

Verso la tassazione

Il Ticino sta andando verso la tassazione del plusvalore dei terreni determinato da modifiche di piano regolatore che ne accrescono il valore commerciale. È questa l'anticipazione cui giunge il lavoro di approfondimento che abbiamo avviato muovendo da alcuni atti parlamentari che chiedono in sostanza di applicare nella sua interezza l'articolo 5 della Legge federale sulla pianificazione del territorio. Un articolo che sostanzialmente demanda ai Cantoni un duplice compito quando si attuano delle modifiche pianificatorie: indennizzare i proprietari colpiti da una 'dequalificazione' dei propri terreni (cosa che avviene regolarmente) e chiamare alla cassa coloro i quali vedono invece i propri terreni aumentare di qualifica. Cosa che in Ticino (come in altri Cantoni) non vien però fatta. Ora però – e l'anticipazione costituisce uno dei punti centrali dell'intervista al consigliere di Stato Marco Borradori che pubblicheremo domani – anche il nostro Cantone intende introdurre questo principio.

Powered by TIOWS © laRegione Ticino

Pure Lugano paladina
'Vogliamo basi legali!'

L'idea di procedere al prelevamento di una tassa quando si determinano dei plusvalori in ambito pianificatorio può contare su di una paladina di non poco conto: nientemeno che la Città di Lugano. La sua posizione sta – esplicitata – nell'articolata presa di posizione che Lugano ha inoltrato, lo scorso mese di luglio, al Consiglio di Stato sulla revisione del Piano direttore cantonale.

Sottolineando come il processo di riforme « *dovrà passare anche attraverso il consolidamento di basi legali all'altezza delle nuove sfide* » , la Città di Lugano evidenzia l'esistenza di temi che non hanno ancora trovato una soluzione nell'ambito delle basi legali superiori. « *Il riferimento va in particolare a strumenti legali che permettano di combattere in modo efficace il problema della tesaurizzazione dei terreni edificabili, al tema del prelievo del plus-valore a carico del proprietario sui vantaggi derivanti dalla modifica dello statuto pianificatorio del proprio fondo, alla questione del finanziamento delle indennità a titolo di espropriazione materiale in caso di dezonamento (...)* ». Sullo stessa via, non è quindi né « *opportuno né corretto* », secondo Lugano, « *insistere genericamente sul principio del dezonamento di aree edificabili (...), senza fornire (* ai Comuni) *anche adeguati strumenti legali o sorvolando su questioni determinanti quali quella delle indennità per espropriazione materiale* ».

Powered by TIOWS © laRegione Ticino

'I Cantoni temono le difficoltà politiche', parola di giudice federale

I Cantoni svizzeri, nell'applicazione integrale dell'articolo 5 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt), non si muovono per... paura della politica. La considerazione viene da una somma autorità elvetica: il giudice federale **Bertrand Reeb,** che, nell'ultimo numero della Rivista svizzera di giurisprudenza, affronta 'Qualche aspetto del sistema neocastellano della compensazione dei vantaggi risultanti dalle misure pianificatorie'.

Il Canton Neuchâtel di fatto è una sorta di unicum a livello svizzero nel campo dell'applicazione di questo articolo pianificatorio.

L'articolo 5 della Lalpt, fa presente il giudice Reeb, si limita a prescrivere ai Cantoni di adottare un meccanismo compensativo sia in caso di svantaggi che di vantaggi derivanti da varianti pianificatorie. « *Anche se la formula impiegata appare imperativa* – scrive il giudice federale – *il testo resta incompleto. Non fissa alcun termine di attuazione; non contiene alcuna norma costrittiva e non è accompagnato da alcuna sanzione. Il contenuto dell'obbligo resta assai vago, essendo liberi i Cantoni di ossequiare il mandato federale nei modi da loro desiderati. La legge federale poi non dice nulla sul calcolo del plusvalore né sulle modalità del suo prelevamento. L'unica esigenza è quella di creare una base legale sottoforma di legge formale* ».

Una indeterminatezza legislativa che, a mente del giudice Reeb, doveva permettere, a suo tempo, alla legge federale di evitare di inciampare in eventuali ostacoli politici nei diversi Cantoni.

Cantoni che peraltro, rileva sempre l'estensore dell'articolo, non hanno mostrato particolare sollecitudine nell'eseguire il mandato legislativo federale. « *Per paura delle difficoltà politiche, hanno preferito limitarsi ai mezzi fiscali classici, in particolare all'imposta sui guadagni immobiliari* » .

Il Canton Neuchâtel ha invece adottato un regime di compensazione inteso come strumento di pianificazione territoriale e non di politica fiscale. Anche se, conclude il giudice Reeb dopo un'analisi di dettaglio della legge neocastellana, « *nella pratica sembra che il contributo derivante dal plusvalore sia utilizzato piuttosto nella sua portata fiscale che non come vero e proprio strumento di pianificazione* ».

In particolare l'articolista considera che, se da una parte la creazione di un fondo cantonale di pianificazione (alimentato dai contributi sul plusvalore, con cui è poi possibile indennizzare gli espropri) corrisponde senz'altro all'idea del legislatore federale, la pratica attuale di prelievo della tassa di fatto se ne allontana.

Neuchâtel in controtendenza
Densificazione, la via prescelta

Powered by TIOWS

© laRegione Ticino