

CONFERENZA PUBBLICA GIAN-LUCA LARDI La seconda tappa della Revisione della legge sulla pianificazione del territorio (LPT 2) ostacola i *munt in Valposchiavo*

di LARA BONINCHI LOPES

Assemblea generale per il PLD I Liberali Valposchiavo all'Hotel La Romantica a Le Prese, a cui ha fatto seguito la Conferenza pubblica di Gian-Luca Lardi, presidente della Società Svizzera Impresari Costruttori (SSIC). Al centro dell'attenzione, la «Legge sulla pianificazione del territorio: quali sono le conseguenze per i terreni in zona edificabile e per gli edifici fuori zona?». Un tema di forte attualità che ha riscosso grande successo tra il pubblico presente in sala.

L'obiettivo della Revisione della legge sulla pianificazione del territorio, prima fase (LPT 1) è quello di densificare il territorio che negli ultimi decenni è stato edificato in maniera disordinata e poco strutturata con un forte utilizzo di terreno verde. «La parola chiave della Revisione della legge sulla pianificazione del territorio, prima fase (LPT 1) – spiega Gian-Luca Lardi – è la *densificazione* che permette uno sviluppo centripeto del territorio. Il termine *densificazione* è un termine che in Svizzera ha assunto un'immagine molto negativa. La *densificazione*, invece, può essere realizzata in maniera armoniosa anche sul nostro territorio. Non bisogna necessariamente trovarsi in una zona urbana per poter *densificare*, anche in un paese come il nostro è più che fattibile sostituire edifici unifamiliari vetusti con case plurifamiliari, possibilmente andando a sfruttare il terreno in modo più "intelligente" e risparmiando terreno verde. Chiaramente tutto questo richiede una pianificazione o un aggiornamento della pianificazione. Come vedete – dichiara Lardi – questo pregiudizio della bruttura quando si parla di *densificazione*, a mio modo di vedere, è ingiustificato».

La Revisione della legge sulla pianificazione del territorio (LPT 1) ha come obiettivo primario l'uso parsi-

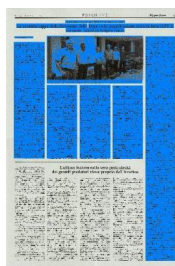
monioso del suolo attraverso la regolamentazione delle zone edificabili, grazie allo sviluppo centripeto degli insediamenti e la conseguente tassa sul plusvalore. Se sono proprietario di un terreno agricolo che vale CHF 50'000 e viene azionato come terreno edificabile, assumendo un valore ipotetico di CHF 200'000, sulla differenza di CHF 150'000 questa legge impone la tassa sul plusvalore, allo stesso modo può prevedere anche dei risarcimenti nel caso di terreni edificabili che diventano non edificabili. Nel 2013 – a livello nazionale – la LPT 1 ha ottenuto la maggioranza in votazione federale, pertanto la legge è entrata in vigore il 1° maggio 2014, legge nazionale che concedeva cinque anni di tempo ai Cantoni per adeguare la legislazione cantonale alle imposizioni della legge nazionale. «Scaduto il termine a metà 2019 – afferma Lardi – i Cantoni che non avevano ancora adeguato la propria legge cantonale sono stati confrontati con un divieto di azionamento e tutt'oggi abbiamo quattro cantoni in Svizzera che non sono ancora in regola con la legge cantonale (Zurigo, Obwaldo, Glarona e Ticino). Cantoni che hanno le mani legate per quanto riguarda la creazione di nuovi terreni edificabili. Questo evidentemente blocca dei progetti, rallenta ogni sviluppo territoriale e, soprattutto, quando viene a mancare terreno edificabile, il poco che rimane a disposizione aumenta di valore con tutte le conseguenze che nascono sul costo degli immobili e delle pigioni».

La legge nazionale prevede una tassa sul plusvalore di un minimo del 20%, il Cantone dei Grigioni ha optato per una base del 30%, dunque una tassa sul plusvalore maggiore rispetto al minimo previsto a livello nazionale, lasciando però ai singoli comuni la sovranità di cambiare anche questa percentuale fino a un massimo del 50%, prevedendo inoltre in caso

di utilizzo per interesse pubblico una diminuzione fino al 20%. Una forte autonomia ai Comuni da parte del Cantone permette loro di oscillare tra il 30% e il 50% della tassa sul plusvalore. Il Comune incassa il 100% della tassa sul plusvalore, è tenuto però a versarne il 75% in un fondo cantonale a favore degli indennizzi di terreni edificabili che verranno declassati a non edificabili.

Il Cantone dei Grigioni ha introdotto due particolarità rispetto ad altri Cantoni, che soddisfano parzialmente Gian-Luca Lardi. Per i cambiamenti di destinazione e l'aumento della densità edificatoria non viene imposta nessuna tassa sul plusvalore, vuol dire che se un terreno industriale viene convertito in terreno abitativo e il terreno aumenta di valore, su questo plusvalore non viene riscossa alcuna tassa. La stessa cosa vale per l'aumento di densità: se un'abitazione a due (R2), tre piani (R3) viene classificata a cinque piani (R5) il valore del terreno aumenta in modo importante, ma anche su questo plusvalore non viene richiesta alcuna tassa. D'altro canto, anche le particolarità del Cantone dei Grigioni prevedono che i nuovi edifici con quattro o più appartamenti, dunque edifici plurifamiliari debbano essere costruiti conformemente alle esigenze dei disabili e questo inevitabilmente causa dei costi aggiuntivi che il proprietario dovrà accollarsi.

Due terzi dei Comuni grigionesi hanno zone edificabili troppo grandi, la pianificazione viene eseguita sull'arco di 15 anni. Nel Cantone dei Grigioni, la Legge sulle abitazioni secondarie ha portato a una forte riduzione di necessità di terreno edificabile e pertanto si è alzata la percentuale di terreni edificabili che però non vengono utilizzati. Un grosso problema per il Cantone dei Grigioni, perché si ritrova in forte disequilibrio



brio, ossia ci sono pochissimi terreni che dovranno essere azzonati, pertanto il Cantone rispettivamente i Comuni potranno ricavare una tassa sul plusvalore e versare il 75% nel fondo cantonale, ma questo fondo sarà molto debole per poter finanziare i risarcimenti di tutti coloro che subiranno le conseguenze di un dezzonamento.

A livello nazionale la Legge sulla pianificazione del territorio è in vigore dal 1° maggio 2014, il Cantone dei Grigioni dal 1° maggio 2019 ha messo in atto il Piano direttore cantonale (PD/LPTC), la Regione Bernina in questi giorni concluderà il Piano direttore regionale (PDR) e i Comuni di Poschiavo e Brusio avranno tempo ancora fino a giugno 2023 per adattare la propria legge comunale, affinché il dezzonamento di terreni edificabili in esubero sia regolato.

Il Borgo di Poschiavo, San Carlo, Prada, Cantone e Cavaione catalogati ISOS

In tutta la Svizzera ci sono 1'274 oggetti catalogati ISOS (Inventario federale degli insediamenti d'importanza nazionale da proteggere), tra cui figurano anche il Borgo di Poschiavo, San Carlo, Prada, Cantone e Cavaione. Densificare il Borgo di Poschiavo, dove ci sono parecchi edifici vetusti che nel contempo sono anche protetti è affare assai complicato. «Si vede come una legge stride con l'altra – afferma il presidente centrale SSIC – nel voler proteggere anche il paesaggio in generale. Pertanto, la sostituzione di edifici dal punto di vista edificatorio per densificare sarebbe molto utile per poter demolire edifici vetusti e costruirne di nuovi, però l'inventario ISOS non ce lo permette o ci pone comunque delle forti restrizioni. Un'altra legge che stride fortemente con la Legge della pianificazione territoriale è la legge sul CO₂ che definisce degli standard energetici per le costruzioni

molto più alti rispetto a quelli a cui siamo abituati. Gli edifici protetti molto spesso devono essere isolati internamente e restano comunque dei ponti termici che riducono sia l'efficacia energetica sia la volumetria utile dello stesso immobile».

Le grida delle organizzazioni ambientaliste che chiedevano di utilizzare meglio il nostro territorio sono state accolte nella LPT 1. Organizzazioni ambientaliste che ora sono taciate di ostruzionismo, proprio nel momento in cui si tratta di attuare la densificazione del territorio.

Qualsiasi intervento ai nostri munt diverrebbe sempre più complicato

La Revisione della Legge sulla pianificazione del territorio, seconda fase (LPT 2) riguarda la pianificazione delle zone o dei fuori zona di quelle che sono le aree non edificabili. La motivazione che sorregge la seconda fase è quella di proteggere le terre coltivate, affinché non vadano perdute. La maggior parte della perdita del terreno agricolo non è dovuta alla cosiddetta cementificazione del territorio, ma alla crescita di boschi che si riprendono prati e terreno agricolo. La LPT 2 restituisce priorità all'agricoltura nelle zone agricole, in questo ambito vengono considerate tre tipologie fuori zona: stalle e fienili necessari all'agricoltura; cave di ghiaia, bacini idrici, dighe, sciovie e impianti di risalita a favore del settore turistico e, infine, la trasformazione di edifici che una volta erano agricoli in abitativi, ossia i nostri munt. La bozza attuale della LPT 2 prevede una strategia pianificatoria e compensatoria, ciò significa che una stalla riceve il benessere di essere trasformata in edificio abitativo se la stessa superficie utilizzata come abitativa, viene ridata allo stato naturale in un altro luogo. «Di fatto significa che se qualcuno vuole costruire un monte, in realtà ne deve acquistare

due. Uno per poterlo riattare e renderlo abitativo, l'altro per poterlo demolire e compensare così la stessa superficie abitativa realizzata nel primo maggese. Dal primo giorno che si ottiene la licenza edilizia, si è obbligati a concedere alla mano pubblica un diritto di pegno immobiliare di primo grado, ciò significa che ancora prima dell'ipoteca, la mano pubblica ha un diritto di pegno immobiliare per demolire lo stabile alla fine del suo ciclo di vita», conclude Lardi.

Qualsiasi intervento ai nostri munt diverrebbe sempre più complicato. Il cambiamento di destinazione da maggese effettivo a maggese di vacanza incontrerà ostacoli ancora maggiori. L'obiettivo dichiarato della LPT 2 è quello di non aumentare il volume abitativo nel fuori zona. Questa legge attualmente è ancora allo stato embrionale, nel 2015 la prima bozza è stata rinviata al mittente dal Parlamento, la Consigliera federale Sommaruga ha riproposto nel 2018 il nuovo progetto, poi nuovamente rinviato al mittente dal Consiglio Nazionale. Quest'anno, invece, la commissione del Consiglio degli Stati ha ripreso le deliberazioni in merito, poiché pende la spada di Damocle dell'iniziativa della biodiversità e del paesaggio. L'iniziativa della biodiversità vuole favorire la biodiversità: più superficie, mezzi e strumenti per una diversità biologica e agricola, proteggendo maggiormente il paesaggio, minimizzando l'ostruzione degli insediamenti e introducendo maggiori ostacoli per interventi in zone protette. L'iniziativa del paesaggio vuole ancorare nella Costituzione federale la distinzione tra zone edificabili e non edificabili e congelare il numero di edifici al di fuori della zona edificabile, vietando completamente il cambiamento di destinazione degli immobili. Il destino della LPT 2 sarà pertanto scritto nei prossimi anni.