

Raccomandata

Lodevole

Dipartimento del Territorio

Sezione dello sviluppo territoriale

Palazzo governativo

6501 Bellinzona

Lugano, 19 ottobre 2017

## Procedura di consultazione in merito alla modifica del piano direttore

Egregi Signori,

La Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF) Vi ringrazia per essere stata consultata in merito a questo importante argomento e formula di seguito le sue osservazioni.

### Premessa

L'ultima versione della LPT, entrata in vigore nel maggio 2014, ha introdotto nuovi disposti e parametri nella pianificazione e ha attribuito compiti precisi e onerosi a cantoni e a cascata, ai comuni da assolvere entro tempistiche ristrette.

Fra gli obiettivi troviamo:

- lo sviluppo centripeto degli insediamenti e un migliore uso delle zone edificabili esistenti da orientare verso obiettivi di qualità
- il corretto dimensionamento delle zone edificabili, se necessario riducendo l'estensione sulla base di una strategia di sviluppo su scala cantonale e regionale,
- un migliore coordinamento fra lo sviluppo degli insediamenti e la mobilità, favorendo la futura crescita della popolazione e dei posti di lavoro prioritariamente nei luoghi in cui è garantito un adeguato allacciamento al trasporto pubblico.

I nuovi parametri per raggiungere gli obiettivi, si caratterizzano per la severità e per la riduzione del margine di manovra dei cantoni e dei comuni. Si sono fra l'altro stabiliti (o confermati con veemenza) i criteri per l'inserimento dei fondi nella zona edificabile. I cantoni sono così chiamati a conformarsi alle nuove disposizioni entro pochi anni, pena (in particolare), il divieto di delimitazione di nuove zone edificabili finché non sarà stato

approvato dal Consiglio Federale il nuovo piano direttore. A loro volta i Cantoni mettono sotto pressione i comuni affinché rivedano al più presto - conformandosi ai nuovi disposti del PD - i loro piani regolatori.

I nuovi criteri comporteranno conseguenze importanti per cantoni, comuni e soprattutto per i proprietari che potrebbero vedere i loro fondi tolti del tutto o parzialmente (per riduzione degli indici) dalla zona edificabile - magari senza alcun compenso finanziario - o che potrebbero invece essere obbligati a costruire in precise circostanze. Si tratta di misure difficilmente conciliabili con il diritto costituzionale della garanzia della proprietà e che meritano quindi la massima attenzione e ponderazione.

I cantoni sono tenuti a fornire con il nuovo piano direttore informazioni vincolanti sulle zone edificabili ed in particolare a formulare una strategia di sviluppo contenente anche misure finalizzate all'eventuale spostamento di zone edificabili all'interno del Cantone, stabilendo in quali comuni o comprensori le zone edificabili sono sovradimensionate o manifestamente ubicate in luogo non idoneo e come possano essere spostate o dezonate; stabilisce pure se è possibile espandere le zone edificabili ed eventualmente come procedere se necessario alle compensazioni, ossia "qui tolgo, lì concedo" (cfr. Integrazione della Guida alla pianificazione direttrice, Avamprogetto per la procedura di consultazione Agosto 2013). Il processo pianificatorio abbraccerà anche la definizione e l'allocazione delle destinazioni funzionali (zone residenziali, di lavoro, di svago ecc.) come elencate nelle diverse leggi di riferimento.

**Dal profilo formale deploriamo che a fronte di questo compito chiaro, il Dipartimento non abbia proceduto con la necessaria chiarezza:**

- in un primo tempo sosteneva che la zona edificabile era, a livello cantonale, complessivamente eccessiva e avrebbe dovuto essere ridotta, mentre successivamente si è ritenuto la zona nel suo complesso corretta ma bisognosa di sviluppo in determinati comparti, con conseguente riduzione delle possibilità edificatorie in altre;
- Nonostante il Cantone abbia proceduto al censimento delle superfici edificabili in tutti i comuni e disponga quindi di tutti i dati necessari per sapere dove si dovrà procedere ad ampliamenti e soprattutto, dove si dovrà procedere alla riduzione della zona edificabile e in che misura, nulla di questo trapela dal progetto in consultazione, né dagli incontri informativi.
- Poca trasparenza è data anche sulle conseguenze in termini finanziari per comuni e proprietari per questi declassamenti; in parallelo si effettuano rimandi a temi che verranno esaminati solo in futuro (piano per le aree industriali, piano dell'alloggio a pigione moderata, non ancora approvato, obbligo di costruire e altre misure per mobilitare e riordinare le riserve ecc.).
- Peccato che non si disponga d'informazioni su come si sia proceduto in altri cantoni.
- **E' inaccettabile che dal progetto in consultazione non emerga l'indirizzo auspicato da parte del Cantone in ossequio al piano sugli indirizzi previsto dalla Legge cantonale sulla pianificazione sui quali il piano direttore deve invece poggiare (artt. 5-7).**

- **Deploriamo infine che con il modo di procedere scelto dal Dipartimento del Territorio, i partiti, i comuni e vari enti interessati non abbiano saputo cogliere l'importanza e le conseguenze nel tempo di quanto proposto, sicché la discussione non ha assolutamente ricevuto l'ampiezza che meritava in vista di trovare una soluzione completa e condivisa.**  
**Così facendo l'autorità politica e i comuni, toccati in maniera importante dal progetto nella loro autonomia comunale, sono stati di fatto praticamente esclusi dalla discussione ciò che riteniamo deplorabile e meritevole di correzione.**

Dal profilo sostanziale, ricordiamo che numerose critiche sono state formulate in passato alla pianificazione comunale e a quanto è stato edificato, senza che in verità comuni e proprietari avessero grandi colpe: i comuni si sono appoggiati o fatti guidare dai pianificatori (che sebbene adeguatamente remunerati, magari non sempre li hanno ben consigliati), approvando poi dei PR, di seconda o anche terza generazione - che sebbene oggi magari criticabili - sono comunque ai tempi stati avallati anche dal Cantone.

Men' che meno hanno colpe i proprietari che fondandosi su quanto prescritto dal PR hanno costruito di conseguenza o acquistato terreni al prezzo di zona edificabile e che non dovrebbero quindi ora essere penalizzati dai nuovi orientamenti.

Sebbene la pianificazione sia in costante evoluzione perché si modificano le situazioni e le esigenze, da un primo esame effettuato dal Cantone e dall'ARE risulterebbe che nel nostro Cantone la superficie edificabile è nel suo complesso corretta e degli interventi di dezonamento, azionamento (ossia l'inserimento in zona edificabile), mancato azionamento, o riduzione degli indici, sarebbero necessari solo localmente. (i termini "dezonamento" o "mancato azionamento" vengono qui ripetuti perché sebbene simili hanno conseguenze finanziarie molto diverse e senza conoscere le particolarità dei casi specifici non possiamo sapere a priori se in un determinato caso si sarà in presenza di un termine piuttosto che dell'altro).

**In considerazione degli ingenti valori finanziari ed emozionali in gioco, è indispensabile che si trovino delle misure dal profilo finanziario non troppo penalizzanti per i proprietari e i comuni, e che risultino chiare a chi le dovrà applicare, e in primis ai comuni; auspichiamo che le stesse saranno possibilmente anche condivise. Giusta l'art. 75 Cost. Fed. la pianificazione del territorio incombe ai Cantoni e pertanto auspichiamo il massimo impegno per trovare una soluzione "ticinese", che tenga conto della nostra situazione (così come il Vallese ha trovato una sua soluzione ad hoc definita dall'ARE "molto propositiva") che possa essere condivisa da tutti gli attori a livello cantonale.**

## **In generale**

Sebbene la LPT fissi termini chiari e piuttosto brevi ai Cantoni per implementare i nuovi disposti, e sebbene apprezziamo che il termine per l'inoltro delle osservazioni sia stato più lungo del solito, riteniamo che il Dipartimento del Territorio avrebbe dovuto procedere con maggiore impegno e trasparenza. I responsabili della Sezione dello Sviluppo Territoriale hanno indubbiamente partecipato a numerose manifestazioni informative, facendo però perno su dati limitati all'essenziale, e che in considerazione della complessità e dell'importanza del progetto, si sono rivelati insufficienti, tanto che molti di coloro che hanno responsabilità istituzionale non hanno probabilmente recepito il contenuto e soprattutto le implicazioni delle modifiche proposte.

**Molto meglio sarebbe stato di organizzare degli incontri con presentazioni approfondite all'attenzione dei Comuni, dei partiti, dei politici e degli addetti ai lavori, nei quali - oltre ai nuovi orientamenti - si sarebbero anche illustrati argomenti "spinosi" ma indispensabili in questo contesto, come:**

- prime valutazioni sull'adeguatezza o meno delle superfici edificabili, rispettivamente sul probabile bisogno di ampliare o ridurre la zona edificabile nei comuni, in base al censimento, pur anche provvisorio, già effettuato dal Dipartimento del Territorio in ogni singolo comune; questi dati servono in particolare per afferrare:
  - l'urgenza e la probabile ampiezza dell'intervento da parte dei comuni, e
  - l'eventuale presenza di un ipotetico manifesto esubero di zona edificabile, che avrebbe a sua volta importanti conseguenze per le indennità ai proprietari;
- il problema degli indennizzi o mancati indennizzi in caso di riduzione degli indici edificabili, rispettivamente di dezonamento o mancato "azzonamento", rispettivamente mancato inserimento in zona edificabile: è vero che talvolta ci sono casi in cui è difficile prevedere se un'indennità sia o meno dovuta, ma nondimeno vi sono dei requisiti piuttosto chiari che permettono di delimitare quanto meno i casi chiari da quelli più delicati;
- un chiarimento sui mezzi finanziari a disposizione per pagare gli indennizzi, ritenuto che per legge l'onere sarà a carico del detentore dello strumento pianificatorio e quindi in primis dei comuni ;
- strategie per il risanamento di stabili e per il recupero di aree dismesse di grandi dimensioni, uno dei perni del centripeto di qualità.

Già si è detto che riteniamo necessario **un maggiore coinvolgimento dei responsabili comunali e dei rappresentanti del potere legislativo cantonale e delle associazioni, per una discussione approfondita e costruttiva.**

Simile procedura è inoltre necessaria per avvicinarsi, se non proprio ossequiare, ai disposti della Legge cantonale sulla pianificazione, secondo cui il piano direttore si fonda sul rapporto degli indirizzi che a sua volta è stato elaborato dal Consiglio di Stato ma trasmesso per discussione al Gran Consiglio. Caso contrario, sarebbero i funzionari ad avere il sopravvento sul potere politico ad ulteriore conferma del tecnico sul politico.

**Pur scontando i tempi ristretti, proponiamo una via di mezzo che eviti di imboccare una defatigante discussione, la quale sarà comunque difficile evitare visto che si tratta pur sempre della visione futura del Ticino: chiediamo quindi che la proposta modifica venga discussa in Gran Consiglio allo scopo di comunque identificare molto concretamente le nuove linee essenziali di detta strategia, e che il progetto di modifica del PD venga sospeso affinché in un periodo di 2-3 mesi si possa anche procedere ad una discussione fattiva e costruttiva con comuni, associazioni, enti e rappresentanti politici interessati con - a chiusura - la possibilità di inoltrare ancora delle osservazioni ad una eventuale nuova proposta scaturita dalla discussione o in caso negativo, a quella qui in oggetto.. In pratica ci sarebbe una seconda procedura di consultazione.**

Questo modo di procedere non solo è necessario per ossequiare alla Legge sulla pianificazione cantonale che - caso contrario - andrebbe modificata, ma soprattutto, perché i suoi vantaggi superano ampiamente gli svantaggi derivanti dalle tanto invocate "sanzioni" di Berna in caso di ritardo nella presentazione del PD: giusta l'art. 38a cpv. 2 LPT in caso di mancato rispetto del termine di 5 anni le sanzioni si limitano infatti all'impossibilità per il Cantone di delimitare nuove zone edificabili fino al momento dell'approvazione dell'adattamento del PD da parte del Consiglio Federale, sanzione tutto sommato accettabile tenuto conto degli interessi in gioco e della volontà implicita di non ampliare, quanto meno a corto-medio termine, la zona edificabile.

**Infine, riteniamo opportuno che il Dipartimento faccia pervenire ogni 1-2 anni un rapporto sullo stato dei lavori e sugli aggiornamenti intervenuti all'attenzione della Commissione cantonale della pianificazione del territorio e che venga pure costituito un ristretto gruppo di lavoro che coinvolga anche le associazioni economiche di riferimento, che possa seguire ed accompagnare i lavori.**

**Solo a titolo subordinato, formuliamo quindi di seguito le osservazioni di merito.**

## **In particolare**

### **Osservazioni alla scheda R1**

Non ve ne sono di particolari, salvo osservare che al punto 2.3.3.a "Lo sviluppo insediativo va concentrato nei luoghi strategici, in particolare.... lungo i principali assi stradali" suggeriamo l'indicazione "lungo i principali assi stradali e in considerazione della loro capacità/sopportabilità...": dubitiamo infatti che questo aspetto sia sempre stato adeguatamente considerato.

### **Osservazioni alla scheda R6**

Gli indirizzi della scheda, conformi alla nuova LPT, possono essere così riassunti:

- le zone edificabili comunali devono essere dimensionate secondo gli obiettivi di sviluppo all'orizzonte di 15 anni;
- la qualità abitativa va incrementata in particolare con sufficienti spazi liberi e verdi, con luoghi d'aggregazione e mescolanza generazionale;
- gli spazi pubblici e le aree verdi vanno interconnessi e valorizzati;
- i terreni liberi o sotto sfruttati vanno riordinati ed edificati;
- la priorità d'intervento è rivolta ai luoghi strategici in particolare ben posizionati e al rinnovamento o sostituzione di edifici fatiscenti o vetusti;
- se necessario, laddove sia sensato, le potenzialità edificatorie potranno essere aumentate, ritenuto che nel contempo altre potenzialità edificatorie andranno di conseguenza ridotte; ciò avverrà in primis nei luoghi che sono inadatti all'edificazione
- nell'attività pianificatoria andrà tenuto conto anche della promozione di alloggi a pigione sostenibile e - per i comuni a zona lago - dell'obiettivo inteso a contenere la trasformazione di abitazioni primarie in abitazioni secondarie.

Delicati e spesso problematici sono i contenuti che si attribuiscono agli indirizzi.  
Al riguardo osserviamo quanto segue:

- Pur scontando che le nuove disposizioni prevedono che per il calcolo delle zone edificabili vengano conteggiate anche le riserve di terreni sottosfruttati, la percentuale proposta del 33% non tiene a parer nostro conto della realtà delle cose: la maggior parte delle riserve è nella zona estensiva (delle villette), dove anche al cambio di proprietà, in genere solo molto raramente la casa non viene modificata in maniera importante. Di per sé il termine di "riserva" è poco appropriato perché teorico e quindi queste superfici non dovrebbero neppure essere conteggiate. La percentuale del 33% è in ogni caso eccessiva perché non è realistico pronosticare che in 15 anni la superficie venga edificata in ragione di 1/3. Esistono degli stabili che non ha senso sopraelevare, perché non hanno le caratteristiche edilizie adatte o perché il costo sarebbe sproporzionato, o perché lo stabile verrebbe eccessivamente snaturato, o ancora perché il proprietario - magari dopo avere vissuto 20 anni da solo - non vorrebbe condividere la casa con altri abitanti... Una percentuale di 1/4 o 1/5 - con rinnovo completo entro 60 o 75 anni - potrebbe essere più verosimile.
- Parimenti, la soglia del 120% che fa scattare l'obbligo per il comune di adottare delle misure di correzione al dimensionamento delle proprie zone edificabili ci sembra eccessivamente basso.
- Per quanto attiene alla misura intesa a procedere alla riduzione delle zone edificabili sovradimensionate in base al programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità, osserviamo che questo concetto, in un primo momento molto invocato, è stato poi quasi tralasciato. Forse perché ben consapevoli che lo stesso è possibile solo in caso di nuovi azzonamenti, o altrimenti, procedendo nuovamente a dezonamenti o riduzione degli indici...

Sia che sia, quasi certamente per motivi finanziari la riduzione non avverrà tanto in funzione dello sviluppo centripeto, ma bensì in considerazione dell'entità delle possibili indennità per dezonamento da versare ai proprietari.

Solo nell'improbabile ipotesi che il comune disponga di sufficiente capitale per indennizzare adeguatamente i proprietari, potrà essere più oggettivo nella pianificazione.

A questo proposito riteniamo che debba essere costituito un fondo che possa garantire una partecipazione assai importante del Cantone alle spese d'indennità da versare ai proprietari che si vedessero i fondi dezonati o altrimenti confrontati con una misura parificabile ad esproprio materiale. I comuni con una zona edificabile sovradimensionata non sono infatti gli unici responsabili della situazione: i piani regolatori - elaborati prevalentemente dai pianificatori - avevano ricevuto l'approvazione da Bellinzona. Se i PR erano sovradimensionati già al momento della loro approvazione, si deve identificare i responsabili e i motivi di questi errori per, se possibile, equamente ripartire i danni e prevenire nuovi errori. Anche per questo motivo il Cantone deve partecipare in maniera consistente al fondo; la sola percentuale di 2/3 di quanto è incassato con la tassa per il plus valore derivante da misure pianificatorie non è sufficiente, sia perché gli azzonamenti sono molto contenuti, sia perché la tassa ammonta al 20-30% del plusvalore mentre l'indennità per espropriazione materiale corrisponde al 100% del valore, sia ancora perché si procederà ben prima ai dezonamenti piuttosto che agli azzonamenti, per i quali la

tassa può essere posticipata al momento dell'edificazione o della vendita del fondo. Per disporre in tempi brevi di un certo finanziamento, suggeriamo il versamento nel fondo di parte degli introiti della TUI.

Siamo senz'altro favorevoli anche ad aiuti finanziari del Cantone ai comuni per aiutarli a meglio sopportare le spese per la revisione dei loro PR e per l'elaborazione dei fondamentali (atto parlamentare Durisch/Pini); nondimeno riteniamo che l'alimentazione da parte del Cantone di un fondo per gli indennizzi ai proprietari sia prioritaria.

Va ancora ribadito che con la riduzione delle zone oggi ritenute sovradimensionate in definitiva si eliminano inserimenti in zone edificabili effettuati in passato in base ad errate valutazioni e che quindi i relativi costi che ne derivano andrebbero equamente ripartiti.

L'obiettivo della riduzione delle zone sovradimensionate, si scontra con il bisogno di sicurezza del diritto dei comuni: un comune tenderà infatti ad evitare di intervenire in tal senso sapendo che l'intervento sarà connesso con un rischio elevato di conflitti e procedure giudiziarie con i propri cittadini in merito al versamento di indennità per la riduzione o l'abolizione delle possibilità edificatorie di un fondo; ciò in particolar modo in assenza di finanze comunali floride...

In presenza di comuni zelanti che procedessero comunque alla riduzione, potrebbe poi presentarsi una situazione assolutamente urtante secondo cui un fondo che nei prossimi anni non venisse più azzonato, perché il comune aveva un territorio sovradimensionato (e quindi inserito in zona non edificabile di principio senza indennità), potrebbe fra 15 anni venire nuovamente inserito in zona edificabile, ciò che comporterebbe per il proprietario il pagamento della tassa sul plus valore per misure pianificatorie... Ciò anche se il suo fondo - acquistato in precedenza al prezzo di terreno edificabile, - fosse poi stato successivamente inserito in zona non edificabile senza indennità!

Laddove la zona edificabile dovesse essere ridotta, per evitare i rischi e le difficoltà sopra esposte di controversie e soprattutto del versamento di importanti indennità, suggeriamo che venga adottato il sistema vallesano, peraltro ammesso dall'ARE, che permette di bloccare i terreni in esubero che non potranno essere utilizzati nei prossimi 15 anni, ma che potrebbero invece essere necessari in uno scenario di 20-30 anni, senza bisogno di dezonarli/non azzonarli. (cfr. in merito ad esempio NZZ 26.7.2016 allegato; l'avv. Thomas Kappeler Responsabile del settore giuridico dell'ARE, ha riconosciuto la fattibilità di questo modo di procedere alla riunione della "Schweizerische Kommission für Immobilienfragen" del 29 agosto 2016).

Per un migliore dimensionamento delle zone edificabili a livello comunale sono quindi indispensabili:

- la conoscenza della materia e la sua condivisione da parte dei comuni, e non solo dei pianificatori (che verosimilmente sono sempre gli stessi del passato), dai quali altrimenti i responsabili comunali sono completamente dipendenti;
- un tempo d'esecuzione adeguato per l'adempimento degli onerosi compiti assegnati ai comuni, tempo che (si veda infra) potrà essere differenziato a dipendenza dell'urgenza o meno degli interventi;

- la liberazione dei comuni - almeno in ampia misura e comunque non a scapito dei proprietari immobiliari - dall'onere di dovere indennizzare e magari litigare con i proprietari dei fondi. Una soluzione pratica in tal senso, potrebbe risiedere nella soluzione vallesana che evita il dezonamento/mancato azzonamento in favore di una soluzione che ammette che la zona edificabile sia commisurata ad un periodo più lungo, di 20-30 anni.  
Se questa possibilità venisse respinta, si chiede che il Cantone partecipi in maniera di almeno la metà al versamento delle indennità per esproprio materiale e che questo aspetto così come le condizioni per il versamento o non versamento d'indennità per espropriazione materiale vengano chiarite al più presto, specie ai comuni. Pur concedendo che la questione è stata oggetto di diverse sentenze, non v'è motivo che impedisca di ribadire le condizioni che giustificano il versamento d'indennità per esproprio materiale nel PD e poi anche nella LST.
  
- Siamo contrari all'introduzione del coordinamento della densità insediativa con gli alloggi a pigione sostenibile secondo il piano cantonale dell'alloggio "convenzionato". Lo stesso non è peraltro neppure ancora approvato né giunto in Parlamento. Valgono comunque le disposizioni della nuova "Legge federale che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati che determina le condizioni per la concessione di finanziamenti per l'edificazione di alloggi a pigione moderata". Chiunque - e in primis le cooperative - possono quindi edificare alloggi a pigione moderata, senza necessità alcuna di disposizioni, specie vincolanti, nei PR, ritenuto che i comuni sono liberissimi di adottare soluzioni mirate alla loro situazione concreta. Inoltre come proposto da uno studio commissionato dall'Ufficio federale dell'Abitazione pochi anni orsono, la costruzione di alloggi a pigione moderata passa in primo luogo da un'edificazione sobria (piani tipo sobri, moduli interscambiabili, produzione in serie e superfici ridotte) e perseguendo pigioni limitate alla copertura dei costi, e non da un'ingerenza eccessiva e vessatoria sul mercato. L'attuale elevato tasso di sfritto, destinato ad ulteriormente aumentare nei prossimi anni, porterà poi senza dubbio a una contrazione delle pigioni, a tutto vantaggio dell'utenza.
  
- Siamo pure contrari all'introduzione di limitazioni alla trasformazione di abitazioni primarie esistenti in residenze secondarie nei comuni turistici attorno ai laghi. Da un lato non v'è motivo di intervento, ritenuto che la seconda residenza è poco diffusa nelle zone nelle quali c'è un'elevata richiesta di abitazioni primarie da parte del ceto medio. Dall'altro perché come risulta dagli atti, oltre la metà dei comuni aveva adottato delle prescrizioni per la limitazione di residenze secondarie che - se anche in parte ormai superate dalla nuove normative derivanti dal nuovo art. 75 bis Cost. Fed., già comprovano la loro sensibilità e l'attenzione a questo riguardo.  
A titolo del tutto sussidiario, le misure potrebbero tutt'al più giustificarsi nei comuni in cui sia accertata un'effettiva e importante richiesta di abitazioni primarie. Le misure dovrebbero allora limitarsi all'essenziale e non applicarsi ai proprietari o ai loro eredi che intendono continuare ad occupare, sebbene non durevolmente ma comunque personalmente, gli spazi sino ad allora occupati quali residenza primaria. Un divieto di utilizzare la propria abitazione, in precedenza occupata ad uso primario, per le proprie ferie, non sarebbe accettabile per mancanza del principio della proporzionalità.

- In merito all'introduzione dell'obbligo di costruzione per mobilitare e riordinare le riserve, ricordiamo che lo stesso era stato pensato soprattutto per aree importanti e di grandi dimensioni, dove effettivamente potrebbe essere dato un interesse preponderante all'edificazione. In considerazione dell'art. 15a LPT riteniamo che lo stesso potrà quindi entrare in considerazione solo in casi del tutto eccezionali e se è comprovato un interesse pubblico manifestamente preponderante. Nel limite del possibile simili limitazioni andrebbero applicate in presenza di terreni prima non ancora edificabili e quindi in caso di azionamento. All'obbligo di costruzione privilegiamo comunque manifestamente la via dei contratti bilaterali fra ente pubblico e proprietario, da adottarsi al momento dell'azionamento, vincolato a precise condizioni (edificazione con determinate caratteristiche ed entro pochi anni).  
**Diamo per scontato che l'introduzione dell'obbligo di costruzione verrà comunque ridiscussa in futuro, unitamente alle altre misure - incentivanti e non invece obbligatorie - che il Dipartimento vorrà proporre come misure per mobilitare le riserve**, al momento in cui verrà effettivamente sottoposto un progetto di modifica della LST concreto.
- Nella versione attuale dei compiti figura anche la possibilità per i proprietari di collaborare nella ricerca di soluzioni concordate: ciò non è purtroppo più menzionato nella versione in consultazione. Riteniamo opportuno inserirla, anche se almeno il concetto della sottoscrizione di contratti di diritto pubblico è nel frattempo stata introdotta nella LST.
- L'abolizione dell'esame preliminare del PR da parte del Cantone trova la nostra ferma opposizione. Vista la complessità dei lavori e gli elevati costi della revisione del PR, un segnale intermedio forte e chiaro dall'autorità, nella questione a sapere se siano sulla strada corretta o meno, è per i comuni assolutamente indispensabile. La semplice consulenza non è invece sufficiente, non da ultimo perché le indicazioni sono giocoforza parziali e comunque non indirizzate al municipio ma ai pochi addetti ai lavori. Si tratta quindi di economizzare il lavoro e i costi. Ci permettiamo comunque rilevare che, in considerazione dell'insufficiente trasparenza con la quale ha proceduto il Dipartimento, potrebbe sorgere il dubbio che l'abolizione dell'esame preliminare - che rende di fatto necessaria una maggiore consulenza del Cantone - potrebbe essere nell'interesse del DT, che potrebbe così orientare in modo più deciso la pianificazione, non solo a livello comunale, ma anche regionale, secondo un suo proprio disegno che rappresenta in pratica una sorta di "piano regolatore cantonale". Siamo quindi a favore del mantenimento dell'esame preliminare, anche perché lascia maggiore autonomia ai comuni
- In considerazione della complessità e onerosità dei compiti assegnati ai comuni è in pratica impossibile che possano essere assolti in maniera adeguata dal profilo qualitativo, in un così breve lasso di tempo; specie se si tiene conto del numero limitato di pianificatori. Diviene pertanto indispensabile stabilire delle priorità fra comuni a dipendenza dell'urgenza degli interventi. Il Dipartimento del Territorio dispone già dei dati - quand'anche solo provvisori - in merito all'insufficiente o eccessiva disponibilità di aree edificabili e potrebbe quindi accordare ai comuni con situazioni meno impellenti, dei termini più lunghi. In questo senso salutiamo senz'altro l'eccezione prevista per i comuni di montagna che presentano uno stato di equilibrio o di declino demografico, ma riteniamo opportuno prevedere la possibilità di dilazioni anche per altri comuni con una situazione non particolarmente problematica. Un simile modo di procedere dovrebbe inoltre essere benvenuto

anche al Cantone, che si troverebbe così almeno un po' alleggerito dalla immensa mole di lavoro che lo attende.

## Osservazioni alla scheda R10

E' evidente che l'ottimizzazione della qualità degli insediamenti tramite la valorizzazione del territorio e delle superfici necessita dei mezzi finanziari sufficienti. Allo scopo i comuni dovrebbero essere fortemente alleggeriti dagli oneri derivanti dalle indennità espropriative, evidentemente senza che vengano penalizzati i proprietari.

Fra i temi Prioritari (2.2.) viene citata anche "la progettazione degli spazi stradali all'interno delle località, al fine di migliorare l'attrattiva, la vivibilità e la convivenza di tutti gli utenti, garantendo nel contempo la sicurezza e la fluidità del traffico". Non v'è dubbio che le nostre strade siano almeno in determinati tratti congestionate e che la guida sia diventata pericolosa: troppe persone sono incuranti delle regole, sorpassano a destra e manca, rasentando le auto, e le biciclette procedono lentamente spesso senza mantenersi sulla destra della carreggiata. A giusta ragione il problema viene evocato e auspichiamo che il Cantone adotterà misure incisive ed efficaci per migliorare sensibilmente la situazione.

## Conclusioni

Riteniamo che il modo di procedere scelto dal Dipartimento contenga delle carenze che rendono indispensabile che il progetto in consultazione venga sospeso per essere reso compatibile con le linee direttive sulle quali deve poggiare (art. 5-7 Legge sulla pianificazione cantonale) e che quindi venga sottoposto al Gran Consiglio per discussione. Oltre a definire le zone di sviluppo, le destinazioni ecc, di dovrà essere concreti anche in merito a dove dovrà essere aumentata la zona edificabile, dove e in quale modo invece dovrà essere ridotta e con quali conseguenze e quali mezzi finanziari... Solo allora sarà possibile riproporre il tutto a Comuni, partiti politici, associazioni e enti interessati per una procedura di consultazione che si fondi sulle linee direttive ampiamente discusse. Nel frattempo il Dipartimento potrà procedere alla preparazione delle altre modifiche alla LST in parte preannunciate.

Senza la presentazione delle linee direttive non sarebbe ossequiata la legge e non avremmo un sufficiente coinvolgimento del Parlamento e dei comuni, a tutto vantaggio del funzionariato, che si riterrebbe libero di procedere alle modifiche che meglio gli convengono, potendo il piano direttore essere rivisto dal Parlamento solo nella limitata funzione di autorità di ricorso.

Il ritardo che dovesse scaturire dalla procedura descritta comporterà effetti marginali in confronto degli innegabili vantaggi dal profilo della condivisione.

Questa sospensione con relativa pausa di riflessione potrebbe inoltre anche essere giustificata alla luce delle risposte che perverranno dagli attori più importanti e che per quanto ci è sembrato di capire sono talvolta parecchio critiche.

Una volta approvato il PD, il Consiglio di Stato redigerà ogni 1-2 anni un rapporto alla Commissione della Pianificazione sullo stato e l'evoluzione dei lavori. Verrà inoltre nominato un gruppo di lavoro d'accompagnamento al DT, ciò che non è da intendersi

come un atto di sfiducia, ma invece come un effettivo e costruttivo sostegno esterno al Dipartimento ed al Governo.

Del rimanente, a titolo sussidiario auspichiamo in particolare che:

- Le riserve vengano conteggiate solo secondo scenari plausibili, soprattutto in funzione della dinamica dell'edilizia estensiva dove emerge la maggior riserva, e quindi in misura di 1/4 o 1/5
- Venga costituito un fondo alimentato dal Cantone per aiutare i comuni a finanziare le indennità per esproprio materiale ai proprietari
- Venga costituito un fondo per aiutare i comuni a meglio affrontare le spese per la revisione del PR, ritenuto che rimane prioritaria la disponibilità dei mezzi necessari ad indennizzare i proprietari.
- Per limitare i casi di dezonamento/mancato azzonamento, si congelino dei terreni in base ad uno scenario sull'arco di 20-30 anni, mantenendoli così ancora in zona edificabile, anche se bloccata.
- Il PD non contenga riferimenti agli alloggi a pigione sostenibile né limitazioni alla trasformazione di abitazioni primarie esistenti in residenze secondarie.
- Non venga introdotto l'obbligo di costruzione salvo rarissimi e giustificati casi. Privilegiamo soluzioni concordate fra le parti.
- Il mantenimento dell'esame preliminare del PR da parte del Cantone
- Ai comuni vengano assegnati termini differenziati per la revisione del PR e la trasmissione dei dati a Bellinzona, a dipendenza dall'oggettivo grado di priorità.

Auspichiamo infine la massima trasparenza sulle risposte pervenute da parte degli attori più importanti (le principali associazioni, i partiti e i comuni).

Ringraziando per l'attenzione che porterete alle nostre osservazioni, inviamo i migliori e cordiali saluti

La Segretaria Cantonale

Renata Galfetti

Il Presidente Cantonale

Gianluigi Piazzini