

## INTERROGAZIONE N. 190.25

### Applicazione della scheda R6 in Ticino: possibili distorsioni

Negli ultimi anni, l'attuazione in Ticino della revisione 2013 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) – concretizzata nella scheda R6 del Piano Direttore cantonale – sta imponendo ai Comuni una riduzione delle zone edificabili sovradimensionate. La regola è che le zone edificabili comunali vadano dimensionate in base al fabbisogno dei prossimi 15 anni, evitando eccessi rispetto alle previsioni di crescita demografica. In particolare, se le riserve di terreni edificabili superano di oltre il 20% il fabbisogno stimato, i Comuni sono tenuti ad adottare misure correttive, come introdurre una zona di pianificazione per bloccare temporaneamente nuove edificazioni e poi ridurre la potenzialità edificatoria eccedente. Questa riduzione può avvenire sostanzialmente in due modi: tramite dezonamenti (riclassificando terreni edificabili in zona non edificabile) oppure tramite la riduzione dei parametri edificatori nelle zone edificabili esistenti. Entrambe le soluzioni riducono le possibilità edificatorie teoriche e mirano a riallineare i piani regolatori comunali al fabbisogno, frenando la dispersione insediativa.

Molti Comuni ticinesi, per evitare di procedere a dezonamenti, stanno optando per la riduzione degli indici edificatori nelle zone attuali. In altre parole, invece di togliere completamente il diritto di edificare su certi fondi, si abbassano gli indici di sfruttamento o occupazione del suolo, riducendo la volumetria edificabile ammessa su ogni terreno. Tale strategia è esplicitamente considerata dalla scheda R6 accanto ai dezonamenti ed è vista da alcuni come soluzione “meno traumatica.” Tuttavia, questa scelta solleva una serie di problemi e interrogativi sia sul piano della tutela dei diritti dei proprietari, sia sull'efficacia e l'equità complessiva della pianificazione territoriale:

- **Edifici esistenti “fuori norma”:** abbassando gli indici edificatori in una zona già edificata, molti edifici legittimamente costruiti secondo le precedenti norme si ritrovano improvvisamente non conformi ai nuovi parametri. Case unifamiliari o palazzine che superano il nuovo indice di sfruttamento diventano di fatto “fuori indice.” In tali situazioni, cosa succede se i proprietari necessitano di apportare modifiche ai loro stabili, anche solo interventi minori come l'apertura di una finestra o una piccola trasformazione? Vi è il rischio concreto che qualunque modifica soggetta ad autorizzazione edilizia venga negata o contestata perché l'edificio non rispetta i nuovi parametri pianificatori.

#### Domande

1. Il Consiglio di Stato come intende affrontare questa problematica? Saranno emanate direttive o eccezioni affinché i proprietari di edifici divenuti non conformi ai nuovi indici non siano di fatto bloccati nel mantenere o adattare le proprie abitazioni? Che esito potrebbero avere delle vertenze di fronte al Tribunale federale?
  - **Tutela del valore e diritti acquisiti:** la riduzione degli indici edificatori incide sul valore venale degli immobili interessati. Un edificio esistente che eccede i nuovi parametri vede diminuita la propria potenzialità (ad esempio non potrà essere ampliato né ricostruito alle dimensioni originali in caso di sinistro) e questo potrebbe deprezzarne il valore di mercato. Un deprezzamento significativo può a sua volta avere ripercussioni finanziarie: ad esempio, le banche potrebbero rivedere al ribasso le stime dell'immobile e, in casi limite, chiedere il rientro parziale di ipoteche se il valore del pegno immobiliare scende sotto determinati livelli di garanzia.

INTERROGAZIONE N. 190.25

2. Il Consiglio di Stato è consapevole di queste potenziali conseguenze per i proprietari privati? In caso affermativo, con quali risultati e con quali strategie intende mitigare eventuali effetti negativi (come proprietà “svalutate” o difficoltà finanziarie per le famiglie coinvolte)? Come si pone il Consiglio di Stato di fronte all’evidenza che la riduzione degli indici di costruzione, rispetto al dezonamento di aree non ancora edificate, contrasta con il principio di promuovere uno sviluppo centripeto di qualità.
- **Equità e sicurezza giuridica:** diversi proprietari hanno costruito seguendo scrupolosamente le norme vigenti al momento del rilascio dei permessi. Ora si trovano, per decisione sopravvenuta, in una condizione di non conformità, attraverso nessuna colpa o azione propria.
3. Il Consiglio di Stato ritiene compatibile con i principi di certezza del diritto e di proporzionalità che cittadini rispettosi delle leggi si ritrovino improvvisamente “fuori legge” rispetto a nuovi parametri pianificatori? Come si intende garantire un’adeguata tutela dei loro diritti acquisiti? È prevista la possibilità di deroghe mirate per i casi in cui la diminuzione di indici edificatori generi un evidente pregiudizio al singolo (ad esempio impedendo opere necessarie su una casa già esistente)?
- **Aggiustamenti metodologici e distorsioni nelle riserve:** la lentezza nell’adeguamento dei piani regolatori al nuovo quadro normativo (il Piano Direttore revisionato è stato approvato dalla Confederazione solo ad ottobre 2022, con ampio ritardo) sta producendo situazioni paradossali. Un caso emblematico è quello delle “riserve mascherate”: poiché il calcolo del sovradimensionamento considera come riserve principalmente i terreni liberi da costruzioni, alcuni grandi proprietari con disponibilità economiche potrebbero essere tentati di edificare in fretta sui loro fondi (anche costruendo stabili destinati a rimanere vuoti) al solo scopo di sottrarli al novero delle riserve. In tal modo, il territorio viene edificato – sia pure senza una reale domanda abitativa – e il Comune vede ridursi artificialmente il quantitativo di zone non edificate, eludendo in parte l’obbligo di ridurre la zona edificabile eccedente.
4. Il Consiglio di Stato è a conoscenza di questa possibilità di elusione? Ha riscontrato o monitorato comportamenti di questo genere da parte di proprietari o enti immobiliari? Quali misure intende adottare per evitare che la logica della nuova pianificazione sia aggirata tramite edificazioni speculative di comodo? È ipotizzabile affinare i criteri di calcolo delle riserve – ad esempio considerando come “non effettivamente utilizzate” le costruzioni nuove che rimangono vuote, o altre misure analoghe – così da impedire vantaggi pianificatori a chi dovesse costruire senza reale necessità solo per mantenere intatti i propri indici?

Ivo Durisch  
Buri - Buzzi - Mobiglia