economiesuisse

Cosa unisce Basilea e Singapore al tema della pianificazione del territorio?

Già da decenni Basilea e Singapore assoggettano ad un'imposta sul plusvalore ogni costruzione, cambiamento di destinazione o densificazione di parcelle resi possibili dalle regole sulla pianificazione del territorio. La prima revisione della legge federale sulla pianificazione del territorio obbliga ora i cantoni ad usare questa stessa tassa. economiesuisse e lo " Swiss Real Estate Institute" dell'Alta Scuola di economia di Zurigo (HWZ) hanno lanciato congiuntamente un progetto nell'ambito del quale i pianificatori, gli investitori, le autorità e le associazioni economiche sono invitati a riunirsi per parlare delle sfide della nuova legge e trovare delle soluzioni.

Tutti i cantoni operano grandi sforzi per rispettare le norme della nuova legge sulla pianificazione del territorio del 2014, il cui grande orientamento può essere così definito: "sviluppo urbano verso l'interno". Essi devono a tale proposito rivedere dei piani direttori e perfino adattare alcune delle loro leggi sulle costruzioni.

Per lottare efficacemente contro un'eccessiva utilizzazione del suolo, bisogna ridimensionare le zone edificabili la cui portata supera i bisogni corrispondenti alla crescita economica e demografica effettiva delle località. Questo comporta, beninteso, degli indennizzi che devono essere finanziati mediante una tassa sul plusvalore delle costruzioni nuove rese possibili da un cambiamento in zone edificabili.

Difficoltà d'applicazione

In teoria questo è allettante, ma spesso poco pratico o realistico. Poiché laddove vi sono già troppe zone edificabili, non si può sperare di ottenere ancora di più da una trasformazione di aree in nuove zone edificabili. Bisognerebbe che i cantoni e i comuni che hanno fatto finora un uso parsimonioso delle loro risorse fondiarie e che incassano delle entrate di plusvalore siano disposti a mettere il "loro denaro" a disposizione per compensare le trasformazioni in altri tipi di zone.

Spesso sono auspicabili altre soluzioni per le zone edificabili sovradimensionate: ad esempio dei cambiamenti di destinazione che non richiedono un indennizzo, o un blocco temporaneo dell'urbanizzazione. Anche nel canton Zurigo si parte dall'idea che la tassa sul plusvalore non debba più essere totalmente destinata all'indennizzo. L'obiettivo secondario della tassa – il finanziamento di "altre misure di pianificazione del territorio"- diventa così l'obiettivo principale.

È particolarmente importante sapere come i cantoni pianifichino la tassa, o ne destinino le entrate. Questo interessa i proprietari e gli investitori, ma anche i vicini di quartiere interessati da un progetto di costruzione. Per potervi rispondere, economiesuisse e lo "Swiss Real Estate Institute" (SwissREI) dell'Alta Scuola di economia di Zurigo (HWZ) hanno lanciato un progetto al quale contribuiscono anche degli studenti nell'ambito di un lavoro di master.

La discussione che abbiamo avuto durante il nostro workshop del 1o giugno 2016 lo ha ben dimostrato: le basi di calcolo del plusvalore, la scadenza del decreto di pianificazione, la costruzione o la vendita nonché la destinazione delle risorse condizionano sia la certezza giuridica relativa alla pianificazione di progetti di costruzione, sia l'accettazione di progetti concreti di densificazione.

Il gruppo di studio di SwissREI ha elaborato varie opzioni che ha sottoposto per discussione ad un plenum molto ampio. I rappresentanti delle autorità cantonali, dei comuni e degli uffici federali, accompagnati dagli specialisti della pianificazione, si sono riuniti per trattare queste tematiche con degli esperti in materia di investimenti immobiliari e con le associazioni immobiliari e dei costruttori. I contributi degli uni e degli altri sono integrati in un lavoro di master, i cui risultati saranno, a loro volta, sottoposti al dibattito.

Anche qui dare un'occhiata al di là delle nostre frontiere è stato pagante. Un esposto sulla tassa di pianificazione (development charge) a Singapore ha mostrato che si può, mediante una formula di calcolo trasparente su un sito Internet, precisare rapidamente all'attenzione dei proprietari e degli investitori i costi e le condizioni generali di cui devono tener conto per pianificare i loro progetti di costruzione. Anche su questo punto, Singapore ha una lunghezza di vantaggio su Basilea.

Se siete interessati ai risultati e alla presentazione del lavoro di master, non esitate a prendere contatto con noi.