



Seduta del

9 aprile 2024

Comunicato il

10 aprile 2024

Protocollo n.

293/2024

Incarico Bachmann

concernente il diritto di prelazione su beni immobili non agricoli a favore dei comuni

Risposta del Governo

Già oggi, nel quadro delle loro pianificazioni locali e leggi edilizie nonché nel quadro della loro politica fondiaria e dell'alloggio i comuni possono prevedere per essi stessi un diritto di prelazione. Tuttavia, tale diritto è una misura piuttosto incisiva e non in tutti i casi è sensata o appropriata. Vi sono misure diverse e più blande. I comuni possono promuovere la costruzione di alloggi di utilità pubblica ad es. tramite piani e prescrizioni relativi alle zone, delimitando a questo scopo determinate aree o vincolando gli aumenti della densità edificatoria o cambiamenti di destinazione a corrispondenti regole. Essi possono promuovere finanziariamente anche la costruzione di alloggi (di utilità pubblica) oppure costruirli essi stessi e generare i mezzi necessari ad es. tramite tasse. Del resto, nel quadro dell'attuazione della LTP1 i comuni devono provvedere a uno sfruttamento coerente e alla densificazione. A tale proposito dispongono già di un diritto di compera legale (art. 19d della legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni, LPTC; CSC 801.100) nonché della possibilità di stipulare accordi contrattuali con i proprietari fondiari (art. 19b LPTC). Oltre a ciò, se il bisogno è dimostrato possono assegnare dei fondi alla ZEIP e a tale scopo dispongono di un diritto di espropriazione (art. 97 cpv. 1 LPTC).

In sede di determinazione di un diritto di prelazione a livello cantonale a favore dei comuni occorrerebbe disciplinare dettagliatamente tutte le modalità per evitare che i comuni debbano emanare ulteriori norme legislative in materia. I dettagli e le limitazioni dovrebbero essere equilibrati per tutti i comuni come minimo comune denominatore, ciò che sarebbe difficilmente possibile. Inoltre, ciò indurrebbe a chiedersi perché in caso di bisogno non sia permesso direttamente ai comuni prevedere relative norme elaborate su misura per le proprie esigenze. Di conseguenza sarebbe più appropriato e opportuno che non tutte le modalità siano valide per tutti allo stesso modo in tutto il Cantone, ma che vengano differenziate a livello locale a seconda del bisogno. Inoltre, nel caso ideale la decisione di misure è preceduta da un'analisi della situazione o da una strategia riferita alle esigenze e alla situazione locali. Ciò può av-

venire nel quadro della pianificazione locale. In ogni caso non è sensato che il Cantone assuma questo compito su tutto il territorio poiché le esigenze e la situazione locali sono diverse.

L'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) ha proceduto a un'analisi nel suo rapporto "Vorkaufsrecht der Gemeinden" (diritto di prelazione dei comuni, non disponibile in italiano) a destinazione del Consiglio federale. Quest'ultimo ha approvato il rapporto il 17 dicembre 2014 e ha deciso di non introdurre per ora il diritto di prelazione per i comuni (vedi comunicato stampa del Consiglio federale del 17 dicembre 2014: cfr. inoltre la mozione Hardegger, Diritto di prelazione dei comuni per un'edilizia a basso costo o di utilità pubblica; curia vista 15.3651). Il motivo del rifiuto va ricercato nel fatto che accanto a determinati vantaggi che un diritto di prelazione può avere per i comuni, esso presenta anche i seguenti punti deboli: maggiori spese per le parti coinvolte e per i comuni, i casi di prelazione sarebbero numerosi e questo ostacolerebbe molte compravendite di terreni, nemmeno un diritto di prelazione senza limiti di prezzo sarebbe privo di effetti sul mercato, in quanto favorirebbe i comuni rispetto ad altri operatori influenzando sulla domanda che determina i prezzi, ecc. Come già detto, i comuni possono in ogni caso prevedere un diritto di prelazione (o altre misure più blande) oppure stipulare accordi contrattuali. Anche se il rapporto è stato pubblicato anni fa, le constatazioni in esso riportate sono tuttora valide. Di conseguenza non è necessaria una regolamentazione cantonale per perseguire l'obiettivo menzionato nell'incarico. Due interventi a livello federale (mozione Imboden, Possibilità per i Comuni di esercitare il diritto di prelazione su fondi e immobili per compiti di interesse pubblico; curia vista 22.4301; Iv. pa. Suter, Introdurre un diritto di prelazione per i Comuni al fine di promuovere la costruzione di abitazioni di utilità pubblica; curia vista 23.465) rinnovano sì la richiesta al Consiglio federale di creare le basi per concedere ai comuni un diritto di prelazione, ma le valutazioni relative al diritto di prelazione non cambiano. Ciò porta alla conclusione che, semmai, un diritto di prelazione comunale sarebbe più appropriato e opportuno, mentre un diritto di prelazione cantonale non avrebbe senso a causa dei punti deboli descritti e delle diverse esigenze locali.

Sulla base di quanto esposto, il Governo chiede al Gran Consiglio di respingere l'incarico in oggetto.



In nome del Governo

Il Presidente:

Dr. Jon Domenic Parolini

Il Cancelliere:

Daniel Spadin