



MOBILISIERUNG VON BAULAND IN DER ARGE ALP

PROJEKTBERICHT

MOBILITAZIONE DI TERRENO EDIFICABILE NELL' ARGE ALP

RELAZIONE



VERSIONE ITALIANA

Editore: Comunità di Lavoro delle Regioni Alpine,
Commissione Ambiente, Agricoltura e Assetto del Territorio
rappresentata da Land Tirol
Internet: www.argealp.at

Curatore: Amt der Tiroler Landesregierung
Abt. Raumordnung - Statistik
(Dr. Elmar Berkold)
Michael-Gaismair-Straße 1
A-6010 Innsbruck
Tel.: +43 / (0)512 / 508 / 3600
E-mail: raumordnung.statistik@tirol.gv.at

Persone da contattare: I rappresentanti delle regioni partecipanti sono indicati nell'allegato B
della relazione.

Elaborazione: Stauffer & Studach AG
Raumplanung Umweltplanung Bauberatung
(Beat Aliesch, dipl. Geograf, Raumplaner ETH/NDS)
Alexanderstraße 38
CH-7000 Chur
Tel.: +41 / (0)81 / 2523444
E-mail: info@stauffer-studach.ch

Traduzione: Mag. Edith Schwaiger, Schwaz

Copertina: Werbeagentur Nikolaus Prilmüller, Innsbruck
Fotografia: St. Johann in Tirol
Produzione: Landhausdruckerei Innsbruck e
Hernegger Offsetdruck, Innsbruck (copertina)

giugno 2000



Cofinanziato dall'Unione Europea
Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale
Azione Pilota Spazio Alpino (Art. 10 FESR)

Indice

La presente pubblicazione	3
1 Introduzione e impostazione	4
1.1 Situazione di partenza	4
1.2 Obiettivi e destinatari dello studio	7
1.3 Struttura del progetto e modo di procedere	9
1.4 Tematiche inerenti alla mobilitazione di terreno edificabile	11
2 Dati strutturali	18
2.1 La struttura territoriale	18
2.2 Strutture organizzative dell'assetto del territorio	20
3 Possibili soluzioni per la mobilitazione di terreno edificabile	22
3.1 Sistematica per il rilevamento della situazione attuale.....	22
3.2 Valutazione complessiva.....	23
3.3 La situazione nelle singole regioni	28
Baviera	28
Baden-Württemberg.....	30
Salisburgo	32
Tirolo	34
Voralberg	36
S. Gallo	38
Grigioni	40
Ticino.....	42
Bolzano-Alto Adige	44
Trento	46
3.4 Strumenti esemplari.....	48
Esempio 1 – Contratto urbanistico (Baviera)	48
Esempio 2 - Piano di attuazione e zona di espansione in Alto Adige.....	51
Esempio 3 - Il Fondo per l'approvvigionamento di terreno del Tirolo	54
4 Raccomandazioni.....	58
 Appendice A Tabelle delle regioni	
Appendice B Elenco degli uffici partecipanti al progetto	
Appendice C Glossario	

La presente pubblicazione

Nella Comunità di Lavoro delle Regioni Alpine ARGE ALP collaborano 11 laender, cantoni, province e regioni di 4 Stati che si trovano completamente o in parte in territorio alpino. La comunità intende evidenziare i problemi particolari dell'area alpina e rappresentarli verso l'interno e verso l'esterno e promuovere posizioni comuni delle regioni alpine e delle sue popolazioni.

Le regioni alpine presentano situazioni di partenza analoghe per molte problematiche. L'ARGE ALP realizza pertanto dei progetti con l'obiettivo di indicare possibili soluzioni a problemi comuni. Questo progetto è dedicato anche all'argomento della mobilitazione di terreno edificabile, ritenuto di grande importanza dalle regioni partecipanti.

Per mobilitazione di terreno edificabile si intendono strumenti, misure e strategie che hanno l'obiettivo di portare sul mercato aree edificabili. Essa contribuisce in maniera decisiva al raggiungimento dei principali obiettivi della pianificazione territoriale. La mobilitazione non soltanto rende disponibile superfici adatte alla costruzione ma implica anche uno sviluppo degli insediamenti a basso consumo di territorio. Ciò comporta la gestione rispettosa delle aree libere e un migliore utilizzo delle infrastrutture costose. Ed infine un'offerta maggiore di terreno edificabile disponibile fa anche diminuire il suo prezzo.

Non esistono delle risposte pronte per il problema della mobilitazione di terreno edificabile. Lo studio evidenzia le soluzioni adottate dalle singole regioni di ARGE ALP e fino a che punto queste offrono i risultati desiderati. Lo sguardo oltre confine permette di imparare dalle strategie ed esperienze dei vicini.

Due pubblicazioni offrono un contributo a tale scopo. Un opuscolo breve e conciso si rivolge ad un grande pubblico nell'ARGE ALP e informa sulla tematica della mobilitazione di terreno edificabile e contiene raccomandazioni o linee operative per eventuali miglioramenti. Accanto alla versione sintetica la relazione estesa sul progetto offre ulteriori informazioni destinate ad esperti e altre persone interessate.

Per concludere mi preme ringraziare l'Amt der Tiroler Landesregierung per il coordinamento del progetto e la ditta Stauffer & Studach AG a Coira per l'elaborazione nonché le regioni partecipanti dell'ARGE ALP per la fattiva collaborazione in seno al gruppo di lavoro.

dott. Dario Pallaoro, Assessore all'agricoltura ed alla montagna Provincia Autonoma di Trento
Presidente della Commissione Ambiente, Agricoltura e Assetto del Territorio dell'ARGE ALP

LA MOBILITAZIONE DI TERRENO EDIFICABILE

1 Introduzione e impostazione

1.1 Situazione di partenza

La mobilitazione di terreno edificabile riguarda tutti i terreni esistenti e futuri per insediamenti. Essa sostiene l'obiettivo di uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio e con ciò insediamenti compatti, l'utilizzo ottimale delle infrastrutture e la conservazione del paesaggio non costruito. I tradizionali strumenti di pianificazione non hanno sempre raggiunto l'obiettivo di uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio. Le regioni di ARGE ALP si sentono pertanto obbligate a trovare nuove soluzioni ed a migliorare gli strumenti esistenti. Ormai non si tratta più di chiarire, 'se' ma 'come' è possibile mobilitare terreno edificabile.

Che cosa significa „mobilitazione di terreno edificabile“?

Per „mobilitazione di terreno edificabile“ si intendono strumenti, misure o strategie con l'obiettivo di portare sul mercato fondiario dei terreni edificabili e di utilizzarli effettivamente.

La mobilitazione di terreno edificabile riguarda sia nuove superfici destinate alla costruzione come anche terreno edificabile già destinato all'edificazione. Per quest'ultimo si tratta della mobilitazione di terreno edificabile esistente, mentre per le superfici destinate per la prima volta alla costruzione si tratta soprattutto di garantire la loro disponibilità. In ambedue i casi la mobilitazione di terreno mira comunque alla realizzazione dell'utilizzo previsto nelle pianificazioni.

Perché è necessaria la mobilitazione di terreno edificabile?

Lo sviluppo insediativo ordinato e ad a basso consumo di territorio è uno degli obiettivi principali della pianificazione territoriale. Due motivi sono determinanti:

1. Conservazione del paesaggio non costruito come parte essenziale dello spazio vitale:
Meno viene frantumato il territorio, meno i paesaggi antropici e naturali vengono compromessi da attività insediative. I paesaggi non costruiti sono importanti per la natura e per superfici coltivate come anche per scopi ricreativi. Forme di insediamento compatte contribuiscono in modo determinante ad uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio che tenga conto della conservazione di superfici libere e, con ciò, della tutela dell'ambiente e del paesaggio.
2. Utilizzo ottimale dell'infrastruttura:
L'urbanizzazione di superfici destinate all'abitazione o al lavoro (con strade, acqua, corrente elettrica, comunicazione) comporta notevoli spese di realizzazione e di manutenzione, sostenute in gran parte dalla comunità. E' pertanto nel suo interesse impiegare i fondi pubblici in modo parsimonioso ed efficiente. A tale scopo sono importanti forme di insediamento compatte e l'utilizzo del terreno edificabile conformemente alla sua destinazione.

Se una gran parte delle superfici, che dal punto di vista della pianificazione territoriale sono adatte alla costruzione e che sono anche previste per la costruzione, non è disponibile sul mercato fondiario, uno degli obiettivi principali della pianificazione territoriale non viene raggiunto. Le conseguenze sono l'uso disordinato di superfici ed il sottoutilizzo delle infrastrutture come anche un aumento dei prezzi dei terreni in zone dove sussiste una grande domanda. Il conseguente trasferimento in zone meno care o addirittura meno adatte è contrario sia al principio dell'uso parsimonioso del terreno sia alla necessità di utilizzare in modo ottimale l'infrastruttura esistente.

In passato si è spesso verificato che gli strumenti tradizionali della pianificazione territoriale, come piani regolatori o piani d'utilizzazione e leggi edilizie, non siano stati sufficienti per ottenere strutture insediative a basso consumo di territorio. Le diverse regioni adottano pertanto diverse misure al fine di mobilitare terreno edificabile e realizzare le loro pianificazioni.

La mobilitazione di terreno edificabile è un elemento importante della politica fondiaria e del terreno edificabile. Un'inchiesta presso le regioni¹ ARGE ALP, partecipanti allo studio, ha dato il risultato che grande importanza viene attribuita alla politica fondiaria e del terreno edificabile. Inoltre si sottolinea che il comune è il livello decisivo per la politica fondiaria e del terreno edificabile e che i comuni devono disporre dei mezzi necessari. Indipendentemente dal sistema di pianificazione e dalle diverse competenze viene confermata la necessità di mobilitare terreno edificabile al fine di realizzare le pianificazioni.

Non si tratta pertanto di chiarire la necessità di mobilitare terreno edificabile, ma di evidenziare gli strumenti con i quali un terreno edificabile esistente possa essere mobilitato e come può essere garantita la disponibilità di nuovo terreno edificabile.

Perché la mobilitazione di terreno edificabile è particolarmente importante per le aree di montagna?

La mobilitazione di terreno edificabile, soprattutto nelle aree di montagna, è importante per vari motivi:

- Gli abitanti ed i posti di lavoro si concentrano su una parte relativamente limitata del territorio. Le pressioni di utilizzo sono pertanto particolarmente forti nei fondovalle e in zone topograficamente favorevoli. Uno sviluppo degli insediamenti a basso consumo di territorio non soltanto diminuisce la pressione sul paesaggio non costruito, ma anche sulle superfici più adatte per l'agricoltura nel fondovalle.
- In certe aree di montagna una struttura insediativa dispersa è inevitabile. Questa comporta maggiori spese infrastrutturali. Insediamenti ordinati contribuiscono a contenere al massimo i costi. In vista del fatto che i fondi pubblici in futuro scarseggeranno, questo aspetto riveste un'importanza ancora maggiore.

¹ Il livello „regione“ corrisponde ai Länder federali in Germania ed in Austria, ai Cantoni in Svizzera ed alle Province in Italia

- I potenziali pericoli naturali costituiscono delle limitazioni all'uso nelle aree di montagna. Pericoli naturali come valanghe, frane, inondazioni o smottamenti rappresentano anche attualmente delle limitazioni. L'abbandono dell'agricoltura e dell'alpeggio in zone periferiche o cambiamenti climatici a lungo termine potrebbero provocare un aumento dei potenziali pericoli naturali odierni. A lungo termine sono pertanto auspicabili insediamenti ordinati.

Perché un progetto ARGE ALP oppure UE su questo argomento?

L'ARGE ALP riunisce 11 regioni di 4 Stati diversi che si trovano interamente o in parte in territorio alpino. La comunità intende evidenziare i problemi particolari dell'area alpina, rappresentarli verso l'interno e verso l'esterno e promuovere un ragionamento comune dei paesi alpini e dei suoi abitanti.

L'Unione Europea prevede quattro azioni pilota nell'ambito dell'art. 10 FESR. L'obiettivo è di trovare a livello transfrontaliero possibili soluzioni a problemi che, a causa della situazione naturale, sono simili. Oltre alle zone periferiche del Nordeuropa e all'area mediterranea occidentale ed orientale anche l'area alpina si annovera tra queste zone.

L'azione pilota che si riferisce allo spazio alpino ha il titolo „Strumenti per la pianificazione regionale e in riferimento al territorio nello spazio alpino, soprattutto allo scopo di uno sviluppo equilibrato e sostenibile degli insediamenti nelle regioni alpine interne.“ Il progetto „mobilitazione di terreno edificabile“² fa parte di questa azione pilota e viene finanziato per metà dall'ARGE ALP e per l'altra metà dall'Unione Europea.

Le regioni di ARGE ALP, almeno per la loro parte montagnosa, hanno in comune una situazione di partenza paragonabile e problematiche simili da risolvere. Esistono comunque anche degli aspetti divergenti, come quattro sistemi giuridici e fiscali diversi ed 11 leggi sull'assetto territoriale diverse a livello delle regioni, dei Länder, delle province e dei cantoni. A prima vista questi possono sembrare un ostacolo quando si tratta di effettuare un confronto degli strumenti di pianificazione; risulta invece una vera opportunità: in un'area ristretta vengono adottate potenziali soluzioni molto diverse per un unico problema. Grazie a questa diversità, le migliori soluzioni possono essere valutate e evidenziate e le esperienze fatte possono essere messe a disposizione di altre regioni.

Il progetto diventa operativo a vari livelli:

1. A livello tecnico viene offerto un quadro di riferimento agli uffici responsabili della pianificazione del territorio che possono attingere in tal modo alle esperienze fatte dagli altri. Vengono presentati degli approcci finora poco noti, il che facilita la valutazione della propria posizione. Inoltre l'incontro tra esperti favorisce contatti futuri con le altre regioni quando si tratta di trovare delle soluzioni.
2. Questo argomento di grande attualità per la pianificazione territoriale viene discusso a livello politico superiore e vengono espressi dei pareri. Mettendo questo argomento all'ordine del

² Titolo originale: „Valutazione e miglioramento degli strumenti per la mobilitazione di terreno edificabile“

giorno della Conferenza dei Capi di Governo dell' ARGE ALP, viene sottolineata la sua importanza soprattutto per l' area alpina.

3. Il livello politico e amministrativo locale ed anche l' opinione pubblica vengono sensibilizzati nei confronti di questo argomento e relativamente all' opportunità di uno sviluppo insediativo ordinato ed a basso consumo di territorio. Ambedue gli aspetti possono contribuire ad una maggiore consapevolezza ed a trovare delle soluzioni adeguate.

1.2 Obiettivi e destinatari dello studio

Una valutazione complessiva degli strumenti esistenti per la mobilitazione di terreno edificabile dovrebbe evidenziare come le singole regioni ARGE ALP affrontano tale problematica nel lavoro pratico e quali soluzioni adottano. La valutazione complessiva dovrebbe contribuire a oggettivare la discussione sulla mobilitazione di terreno edificabile ed a sensibilizzare le popolazioni per quanto riguarda le necessità di uno sviluppo insediativo ordinato ed a basso consumo di territorio. Lo studio si rivolge agli esperti e alle autorità, come anche ai politici ed al pubblico. Per gli esperti è prevista una relazione estesa con ampie e concentrate informazioni. Una sintesi sarà destinata ai politici ed alle autorità comunali nonché al pubblico per evidenziare le varie interdipendenze e per contribuire a soluzioni che trovino un largo consenso.

Che cosa intende raggiungere il progetto...

Il progetto, come confronto transfrontaliero, mira ad un' analisi ed una visione d' insieme degli strumenti e delle misure che contribuiscono ad utilizzare nel modo migliore il terreno destinato alla costruzione ed a garantire l' utilizzazione di terreno edificabile nuovo secondo le pianificazioni.

Lo studio intende dare risposte alle seguenti domande ed argomenti:

- **Quali strumenti sono a disposizione dei comuni nelle varie regioni per la mobilitazione di terreno edificabile? Quali strumenti vengono effettivamente applicati?**
- **Fino a che punto i singoli strumenti sono efficaci? Quali strumenti sono particolarmente adatti ed efficaci?**
- **Quale potrebbe essere la strategia vincente per la mobilitazione di terreno già destinato alla costruzione e per garantire la disponibilità di nuovo terreno edificabile? Quale ruolo dovrebbe rivestire il comune e quale il livello superiore?**

Un'elaborazione che tenga conto degli aspetti pratici dovrebbe adempiere ai seguenti obiettivi:

- **Offrire una sintesi degli strumenti esistenti come anche delle informazioni sulla loro applicazione, efficacia ed idoneità.**
- **Descrivere la situazione attuale nelle varie regioni per quanto riguarda la mobilitazione di terreno edificabile, ciò dovrebbe facilitare la valutazione della propria posizione.**
- **Mettere a disposizione la documentazione per una discussione oggettiva della tematica.**
- **Formulare delle raccomandazioni per favorire un ulteriore sviluppo degli strumenti e per imparare dalle esperienze fatte nelle altre regioni ARGE ALP.**
- **Mettere a disposizione informazioni per rendere noto l'argomento all'interno di una regione e sensibilizzare gruppi della popolazione, per quanto riguarda l'utilità e la necessità di uno sviluppo insediativo ordinato ed a basso consumo di territorio.**

.... e che cosa non può fare il progetto?

Visto il grande numero di regioni partecipanti e le differenti situazioni di partenza, un'analisi approfondita, soprattutto del sistema giuridico e pianificatorio delle singole regioni, non è possibile. Il tempo richiesto esulerebbe dalle possibilità del presente progetto.

Anche se esiste uno stretto legame tra mercato fondiario locale e strumenti per la mobilitazione di terreno edificabile, l'argomento può essere affrontato, ma non approfondito. Sapendo che il mercato fondiario è complesso e che l'efficacia di strumenti per la mobilitazione di terreno possono dipendere da „situazioni di mercato“ in aree limitate, lo studio si limita ad analizzare gli strumenti per la mobilitazione di terreno dal punto di vista dell'assetto del territorio.

Lo stesso vale per altri settori che hanno un influsso sulla mobilitazione di terreno edificabile, ad es. l'analisi dei sistemi fiscali o delle politiche delle imposte degli Stati, regioni e comuni che non costituiscono oggetto del presente studio, anche se codeterminano l'acquisto e la vendita.

La figura 1 rappresenta uno schema dell'argomento dello studio e la delimitazione verso altri settori che codeterminano l'efficacia degli strumenti, delle misure e strategie per la mobilitazione di terreno edificabile.

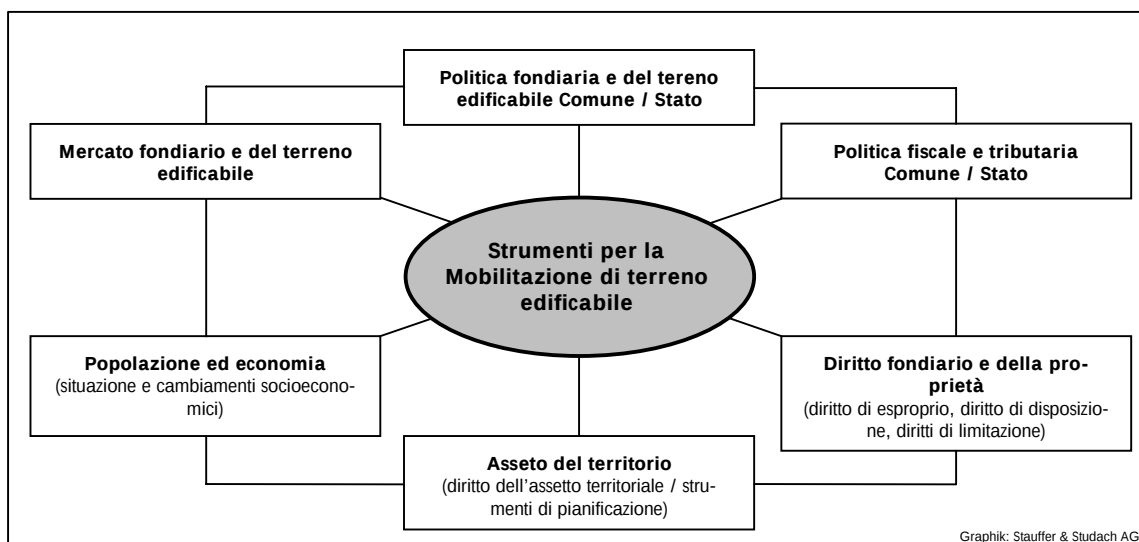


Fig. 1 Mobilitazione di terreno edificabile ed altri settori importanti con i quali esistono interazioni.

Chi sono i destinatari dello studio?

Lo studio si rivolge sia ad esperti ed autorità come anche a politici ed al grande pubblico. I risultati del progetto verranno pubblicati in due versioni per poter tener conto delle diverse basi di preparazione dei destinatari.

La presente „versione estesa“ si rivolge soprattutto agli esperti nelle regioni per offrire loro informazioni vaste e concentrate come sostegno per il loro lavoro ed esperienze fatte in altre regioni da utilizzare anche nell’ambito della consulenza dei politici regionali.

Una versione sintetica si rivolge in primo luogo ai politici a livello comunale ed alle autorità edilizie nonché al grande pubblico. Una pubblicazione ben leggibile dovrebbe sensibilizzare per l’argomento e indicare i problemi di uno sviluppo insediativo disordinato e l’opportunità di strumenti per la mobilitazione di terreno edificabile; inoltre dovrebbe contribuire a trovare soluzioni che riscontrino un largo consenso.

1.3 Struttura del progetto e modo di procedere

Organizzazione del progetto „mobilitazione di terreno edificabile“

La struttura del progetto finanziato dall’Unione europea e dalla Comunità di lavoro delle regioni alpine ARGE ALP prevede un coordinatore del progetto, un gruppo di lavoro per accompagnare il progetto e la relazione tecnica (le persone partecipanti ed i relativi uffici vengono indicati nell’allegato B).

Il gruppo di lavoro è composto dai rappresentanti delle regioni ARGE ALP e svolge i seguenti ruoli e funzioni:

- definizione degli obiettivi e dei temi prioritari del progetto;
- interlocutore presso le regioni quando si tratta di rispondere a domande e mettere a disposizione documentazioni;
- partner nella discussione sulla rielaborazione dei risultati intermedi nell'ambito di workshop;

Coordinatore del progetto è la Abteilung Raumordnung-Statistik del Land Tirolo (Ufficio assetto del territorio-statistica).

La relazione tecnica è stata affidata allo studio svizzero di pianificazione territoriale, Stauffer & Studach AG di Coira.

La regione Lombardia non ha ritenuto necessario occuparsi di tale problematica ed ha rinunciato a designare un suo rappresentante nel gruppo di progetto e non pare pertanto interessata nei risultati dello studio.

Modo di procedere

L'elaborazione si svolge in modo processuale, cioè ogni fase successiva viene stabilita in base ai risultati ottenuti ed adeguata eventualmente a particolari esigenze di approfondimento.

Fase 1

Rilevamento e rappresentazione dei principali dati strutturali e dei livelli di pianificazione con gli strumenti importanti per la pianificazione territoriale.

Fase 2

Rilevamento della situazione attuale nelle regioni: mediante inchiesta vengono rilevati gli strumenti e valutati approssimativamente per quanto riguarda la loro efficienza ed applicabilità per la mobilitazione di terreno edificabile. In base ai risultati viene effettuata una valutazione della situazione attuale delle singole regioni.

Fase 3

Elaborazione di un confronto – tra gli strumenti delle varie regioni vengono riassunti gli strumenti più interessanti e viene valutato se sono adeguati per la mobilitazione di terreno edificabile. Strumenti particolarmente adatti vengono approfonditi a titolo di esempio.

Fase 4

Elaborazione di raccomandazioni e prospettive per una „strategia globale“ per la mobilitazione di terreno già destinato alla costruzione e per la garanzia della disponibilità di terreno edificabile nuovo.

1.4 Tematiche inerenti alla mobilitazione di terreno edificabile

Le carenze degli strumenti esistenti, la tesaurizzazione di terreno edificabile e la mancante o carente armonizzazione della politica fondiaria e del terreno edificabile in generale sono le principali cause della mancata disponibilità di terreno edificabile.

La disponibilità del terreno destinato all'edificazione è invece una premessa importante per uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio. Questo obiettivo non può essere raggiunto esclusivamente con meccanismi di mercato e nemmeno esclusivamente con interventi dello Stato. Bisogna trovare il giusto equilibrio tra libero mercato ed interventi dello Stato.

Gli strumenti per la mobilitazione di terreno edificabile devono rispondere a differenti situazioni. Il terreno edificabile già destinato alla costruzione o il terreno già costruito richiede altre misure e procedure che non il terreno che viene destinato per la prima volta alla costruzione. La mobilitazione di terreno edificabile non può essere risolta con un'unica misura generalmente applicabile.

Tematica 1: Carenze degli strumenti di pianificazione

La disponibilità del terreno destinato all'edificazione è una condizione decisiva per uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio. In pratica si nota frequentemente che gli strumenti di pianificazione esistenti sono insufficienti quando si tratta di mettere a disposizione le superfici per l'utilizzo pianificato. Non sempre piani regolatori, piani di utilizzazione e leggi edilizie bastano per poter soddisfare il bisogno a prezzi accettabili in aree adatte dal punto di vista dell'assetto del territorio.

Frequentemente l'offerta è troppo limitata, anche se esisterebbero superfici adatte per la costruzione e per le quali sono date le condizioni per costruire. I deficit variano localmente e riguardano di norma singoli modi di utilizzo. Si tratta spesso di superfici per persone o settori economici con pochi mezzi finanziari, che dipendono dall'offerta di terreno a prezzi convenienti.

Questi deficit vengono spesso colmati destinando aree verdi all'edificazione. In tal modo viene soddisfatta la domanda di terreni senza tener conto di criteri di pianificazione territoriale. Questa „dispersione legale degli insediamenti“ non corrisponde alla richiesta di uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio ed all'utilizzo ottimale dell'infrastruttura già esistente, nè corrisponde alla richiesta di salvaguardare il paesaggio non costruito.

Tematica 2: La tesaurizzazione

„Tesaurizzazione“ significa trattenere terreno edificabile. La tesaurizzazione di terreno edificabile, dal punto di vista dell'assetto del territorio, viene considerata negativamente e si presuppone che i proprietari lo facciano esclusivamente per motivi di speculazione. Esistono comunque anche altri motivi non speculativi che inducono i proprietari a non offrire il terreno edificabile sul mercato come ad esempio:

- Il proprietario acquista il terreno per i suoi discendenti per mettersi al riparo da eventuali futuri aumenti del prezzo del terreno.

- Un costruttore acquista il terreno per gli stessi motivi, per poter realizzare un progetto in futuro.
- La destinazione d'uso è stata decisa per motivi pianificatori, anche se il proprietario ha l'intenzione di continuare l'attività agricola.
- Il proprietario è disposto a vendere ma chiede un prezzo troppo elevato.
- Il proprietario non è d'accordo con certi vincoli (ad es. norme edilizie) e spera che queste cambieranno in futuro.
- Il terreno non viene venduto perché sul terreno grava un'ipoteca.

I motivi per la tesaurizzazione di terreno edificabile non sono tuttavia esclusivamente negativi. La tesaurizzazione di terreno e la conseguente formazione del prezzo è anche una possibilità per dosare la velocità di costruzione ed in questo senso contribuisce anche ad uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio (vedi tematica 3). A parte queste considerazioni, i vari effetti della tesaurizzazione, dal punto di vista della comunità, sono da valutare criticamente, perché la tesaurizzazione rende necessaria la destinazione di nuove aree alla costruzione.

- Sviluppo disordinato degli insediamenti:
La conseguenza più evidente è la proliferazione degli insediamenti con tutti gli effetti negativi che ne derivano. In primo luogo la mano pubblica deve assumersi notevoli spese per infrastrutture che devono essere potenziate continuamente nonostante il sottoutilizzo delle aree. Il trasporto pubblico diventa più costoso o addirittura non redditizio e di conseguenza aumenta il traffico individuale con tutti i suoi effetti negativi come l'inquinamento atmosferico e acustico. In secondo luogo si riducono o spariscono progressivamente superfici libere, di grande importanza per il paesaggio. Questo fatto compromette la qualità della vita delle popolazioni residenti e l'attrattiva per il turismo. Con le proliferazioni in periferia aumentano inoltre i conflitti di utilizzo tra le varie attività come abitare, lavorare, approvvigionarsi e le esigenze dell'agricoltura e della conservazione di paesaggi naturali e aree ricreative.
- Insicurezza pianificatoria:
In caso di terreni edificabili troppo grandi e dispersi diventa difficile per un comune pianificare le posizioni e le dimensioni dell'eventuale necessità di ulteriori infrastrutture pubbliche. Notevoli flussi di immigrazione in un breve lasso di tempo possono causare carenze delle infrastrutture ad es. di asili o scuole, se la crescita demografica non è equamente distribuita. In caso di insediamenti molto dispersi, diventano necessari ulteriori strutture e servizi che poi sono sottoutilizzati.
- Effetto di lievitazione dei prezzi:
Se gran parte del terreno edificabile viene tesaurizzata, i prezzi delle superfici effettivamente disponibili aumentano. Ciò è particolarmente problematico in aree molto attraenti dove i prezzi dei terreni sono già elevati. Ciò compromette ad es. la realizzazione di abitazioni per ceti medi e bassi, che di conseguenza potranno essere realizzate soltanto in zone periferiche svantaggiate o meno privilegiate. Anche imprese con una bassa creazione di valore vengono rimosse. Questo è negativo sia dal punto di vista del mix sociale e territoriale desiderato, sia dal punto di vista del mix delle varie utilizzazioni in posizioni centrali.

Tematica 3: Mercato fondiario e mano pubblica?

Anche se il bene „terreno“ è un bene commerciabile, costituisce un bene particolare perché non è moltiplicabile ed è immobile. Del resto il terreno edificabile dipende da attività della mano pubblica: deve essere garantito il diritto di costruire, devono essere messe a disposizione le infrastrutture necessarie e decisioni pianificatorie determinano l'attrattiva di una certa area, ad es. una determinata densità di costruzione o altre utilizzazioni in vicinanza.

All'interno di un'area edificabile urbanizzata hanno effetto le leggi del mercato. Il prezzo dipende dalla domanda e dall'offerta e dall'attrattiva del sito. Soprattutto per le aree residenziali l'attrattiva non dipende soltanto dai vincoli di pianificazione, ma anche da altri fattori come prestigio sociale, verde, insolazione, bellezza paesaggistica, raggiungibilità del posto di lavoro e di altre offerte oppure basso livello di inquinamento.

Un prezzo elevato per il terreno non è sempre negativo. Il prezzo ha anche una funzione di controllo per quanto riguarda lo sviluppo degli insediamenti a basso consumo di territorio.

- Un prezzo elevato indica un bene scarso; il prezzo elevato di un terreno è pertanto indicatore di un'offerta scarsa di terreno edificabile. Mediante la mobilitazione di terreno edificabile esistente è possibile compensare questa scarsità senza dover destinare nuove aree all'edificazione.
- Un prezzo di terreno elevato comporta un addensamento urbano e viceversa. L'obiettivo della pianificazione territoriale di uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio viene favorito dal mercato. Se gli addensamenti urbani mantengono una certa qualità, questo svantaggio va considerato come „prezzo“ per un'area vitale intatta.
- Una diminuzione artificiale dei prezzi o prezzi troppo bassi possono provocare uno spreco di terreno; in tal modo non viene realizzato uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio.

Uno sviluppo insediativo ordinato presuppone un certo obbligo di utilizzazione. Proprio nelle aree di montagna con una quota bassa di superfici adatte a diverse utilizzazioni, il diritto di proprietà riveste una grande importanza. Misure politiche vengono osservate criticamente dai proprietari e devono essere ben motivate. Interventi dello Stato e delle autorità in diritti di costruzione esistenti sono pertanto relativamente rari. Questi interventi sono comunque giustificati là dove la mancata mobilitazione di terreno edificabile causa uno sviluppo insediativo disordinato che non tiene conto del principio dell'uso parsimonioso del territorio e dove la tesaurizzazione serve esclusivamente a motivi di speculazione.

Questa forbice evidenzia chiaramente che la messa a disposizione di terreno edificabile non può essere lasciata soltanto ai meccanismi del mercato e nemmeno risolta soltanto con interventi dello Stato. E' necessario il giusto equilibrio tra leggi di mercato ed interventi statali.

Tematica 4: Situazioni diverse richiedono misure diverse

La mobilitazione di terreno edificabile riguarda tutte le superfici previste per la costruzione. Le differenze tra terreno edificabile esistente da una parte e terreno ancora da destinare all'edificazione dall'altra, richiedono diversi modi di procedere. La mobilitazione di terreno edificabile è complessa e richiede misure che tengano conto delle situazioni specifiche (figura 2).

- E' più facile mobilitare nuovo terreno edificabile, perché nuove destinazioni d'uso possono essere legate a vincoli o accordi che ne garantiscano la disponibilità.
- Riserve di terreno edificabile esistenti sono più difficili da gestire. Nel rispetto del principio della certezza giuridica è più problematico intervenire su diritti esistenti. Vincoli imposti dallo Stato e dalle autorità riscontrano regolarmente resistenza da parte dei cittadini; sono pertanto preferibili misure „più dolci“ o stimoli.
- Un contributo importante allo sviluppo insediativo a basso consumo di territorio viene fornito anche dall'“addensamento interno“ degli insediamenti: l'utilizzo di superfici sottoutilizzate oppure abbandonate può contribuire a limitare la necessità di terreni edificabili. Ciò può essere d'importanza soprattutto nelle aree urbane.

Aree con un determinato numero di posti di lavoro³ rappresentano un'ulteriore sfida: per l'economia è sempre più importante poter reagire rapidamente a nuove situazioni di mercato. Sia un'utilizzazione nuova di terreni abbandonati sia nuove costruzioni devono essere realizzabili a breve termine in aree adatte dal punto di vista della pianificazione. A causa dell'internazionalizzazione dell'economia le localizzazioni economiche si trovano in una concorrenza sempre più aspra. Aree di lavoro devono essere offerte e urbanizzate a breve termine. Ciò significa che non soltanto la disponibilità delle aree deve essere garantita ma anche l'infrastruttura necessaria deve essere a disposizione o almeno realizzabile entro breve.

³ Aree di lavoro soprattutto per settori che hanno bisogno di grandi superfici oppure per imprese di produzione o del settore terziario che dipendono da prezzi bassi del terreno.

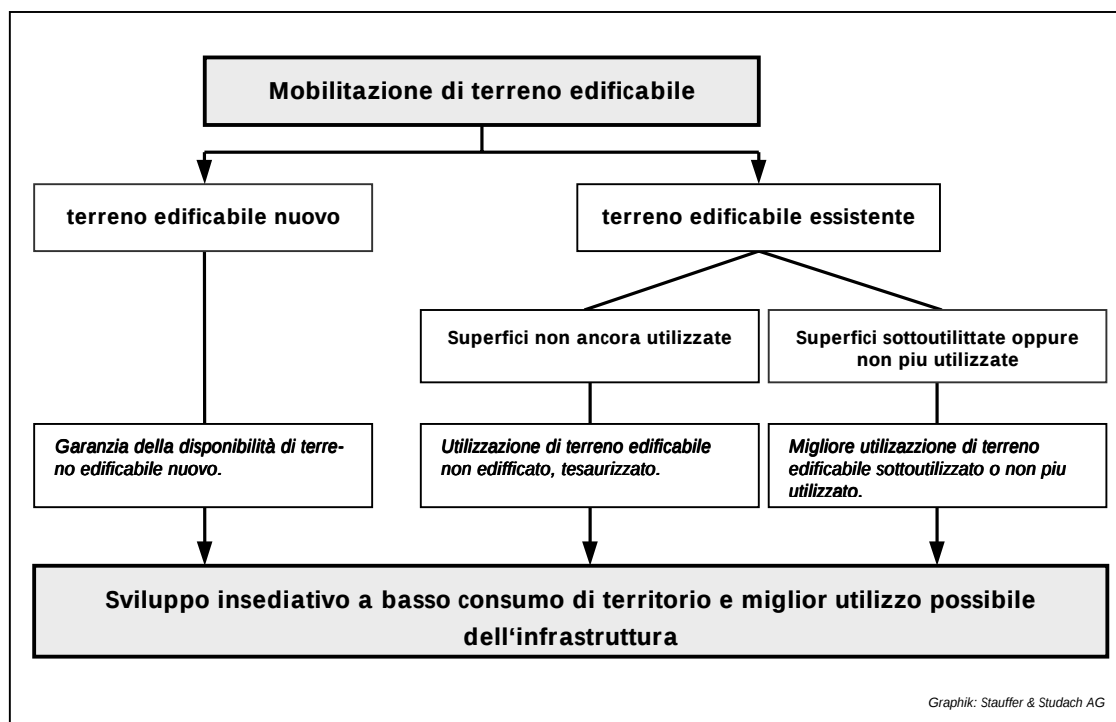


Figura 2: Settori ed obiettivi della mobilitazione di terreno edificabile

Tematica 5: Mancata armonizzazione della politica fondiaria e di terreno edificabile

Una politica fondiaria e del terreno edificabile⁴ armonizzata dei comuni e delle regioni è determinante per uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio, contribuisce alla costruzione ordinata ed alla messa a disposizione di terreni per la popolazione e l'economia.

Come la politica fondiaria e di terreno edificabile stessa, anche la disponibilità di terreno edificabile non è soltanto una questione inerente all'assetto del territorio ed ai suoi strumenti. Altre politiche sono codeterminanti, ad es. la politica fiscale e tributaria, la politica degli investimenti della mano pubblica oppure politiche che promuovono la proprietà. Bisogna considerare anche il mercato locale del terreno fondiario con tutti i suoi meccanismi specifici. Tutti questi settori contribuiscono se un terreno viene utilizzato conformemente alle pianificazioni.

I diversi settori politici hanno ovviamente diversi obiettivi. L'eliminazione di obiettivi che sono in concorrenza tra di loro non è sempre possibile. Obiettivi che si oppongono devono comunque essere eliminati. Soltanto in questo modo è possibile garantire che gli strumenti per la mobilitazione di terreno edificabile abbiano in realtà il pieno effetto desiderato.

⁴ La politica fondiaria e del terreno edificabile si occupa della responsabilità pubblica per la distribuzione, l'utilizzo, la tutela del suolo e l'utilizzo dell'aumento di valore del terreno a causa della sua scarsità oppure a causa di pianificazioni. La politica fondiaria e del terreno edificabile comprende, oltre alla pianificazione territoriale, anche altri settori come la fiscalità, gli investimenti della mano pubblica, la politica riguardante la proprietà e misure per promuovere la proprietà (vedi anche fig. 2).

Tematica 6: Vincoli legali e prassi amministrativa

Per la mobilitazione di terreno edificabile le diverse competenze comportano frequentemente dei problemi inattesi. La legge sull'assetto territoriale di norma viene emanata a livello regionale, l'esecuzione pratica invece fa parte della pianificazione territoriale locale ed è di competenza dei comuni.

Succede spesso che la regione o il land creano degli strumenti oppure delle misure che il comune applica in modo insufficiente. Molto dipende se il comune è disposto a svolgere un ruolo attivo nella politica di assetto territoriale in generale e nella politica fondiaria e di terreno edificabile in particolare. Inoltre in caso di non-rispetto di norme ed accordi che mirano a mobilitare il terreno, le sanzioni vengono inflitte malvolentieri.

Sembra dunque importante non prevedere soltanto norme giuridiche e strumenti, ma sensibilizzare ed informare a livello comunale sui vantaggi di uno sviluppo insediativo ordinato ed a basso consumo di territorio. A tal fine le regioni sono chiamate a svolgere pubbliche relazioni. La sintesi del presente studio dovrebbe offrire un contributo a ciò.

2 Dati strutturali

2.1 La struttura territoriale

Carta geografica

L'area oggetto del presente studio comprende tutte le regioni dell'ARGE ALP ad eccezione della Lombardia.



Fig. 3: Carta geografica dell'area oggetto dello studio

Dati strutturali

Le varie regioni presentano molte analogie per quanto riguarda i dati strutturali. Ciò vale soprattutto per le comunanze ecologiche che diventano sempre più importanti nell'ambito della realizzazione del mercato unico europeo e dello sviluppo internazionale. La principale comunanza è che a causa della situazione naturale soltanto una piccola parte della superficie complessiva è adatta ad insediamenti e che pertanto queste superfici sono esposte ad una forte pressione di utilizzo. Ciò riguarda in particolar modo le regioni che sono situate interamente o in parte in territorio alpino (fig. 3; tab. 1).

Tabella 1: Dati strutturali dell'area oggetto dello studio

(Dati tra 1990 e 1998)

	Baviera	Baden-Württem.	Salisburgo	Tirol	Vorarlberg	S. Gallo	Grigioni	Ticino	Bolzano-Alto Adige	Trentino
Superficie totale (in ha); di cui:	7'055'000	3'575'000	715'000	1'265'000	260'000	195'000	710'000	280'000	740'000	620'000
- Bosco	35%	38%	39%	35%	31%	30%	25%	50%	42%	47%
- Terre incolte, pascoli, alpeggi	2%	1%	26%	51%	45%	25%	66%	38%	23%	20%
- Prati, agricoltura, frutticoltura, viticoltura, orticoltura	51%	47%	17%	11%	19%	32%	6%	5%	14%	17%
- Superfici insediate	10%	8%	2%	1%	3%	8%	2%	5%	2%	3%
- Altre superfici	2%	6%	15%	2%	2%	5%	1%	5%	19%	13%
Popolazione totale	12'085'000	10'425'000	515'000	665'000	350'000	445'000	185'000	305'000	440'000	450'000
Ø Nucleo familiare (persone)	2.2	2.2	2.7	2.7	2.9	2.6	2.6	2.7	2.7	2.5
Numero di abitazioni	5'440'000	4'600'000	200'000	250'000	120'000	200'000	130'000	110'000	160'000	330'000
di cui seconde case	3%	--	13%	6%	8%	8%	15%	23%	7%	20%
Posti di lavoro complessivi	4'180'000	3'670'000	230'000	300'000	140'000	230'000	110'000	120'000	190'000	190'000
Posti di lavoro settore primario	1%	1%	6%	5%	3%	7%	10%	3%	11%	6%
Posti di lavoro settore sec.	43%	47%	29%	28%	46%	37%	26%	30%	26%	33%
Posti di lavoro settore terz.	56%	52%	65%	67%	51%	56%	64%	66%	63%	61%

2.2 Strutture organizzative dell'assetto del territorio

In tutti gli Stati, lo Stato nazionale o federale, i laender ed i comuni costituiscono un sistema di pianificazione organizzato in modo gerarchico ed armonizzato. Differenze esistono soprattutto nella dotazione di strumenti di pianificazione ai vari livelli e nella determinazione di quanto gli strumenti siano vincolanti per le autorità ed i proprietari privati e nelle competenze connesse.

La figura 4 illustra i vari livelli statali e la tabella 2 indica i principali strumenti di pianificazione ai vari livelli.

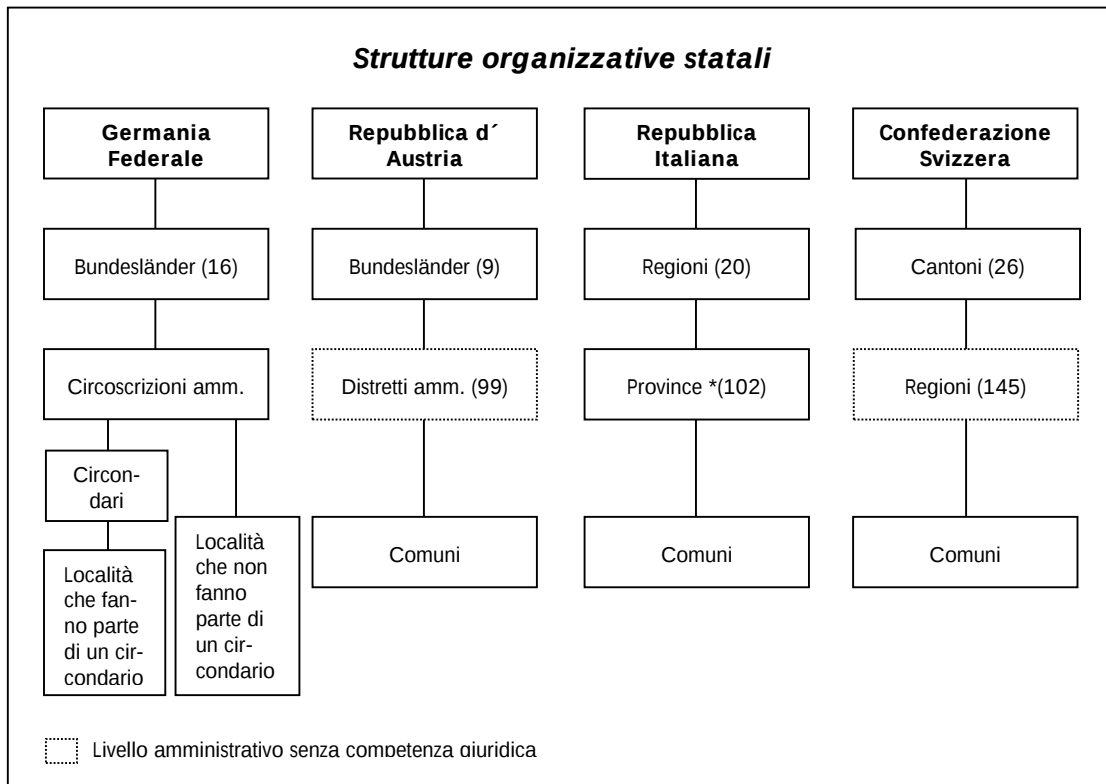


Figura 4: Livelli statali dell'assetto del territorio

** Particolarità delle Province Bolzano-Alto Adige e Trento in base allo statuto di autonomia:*

Dal 1972 le due province Bolzano-Alto Adige e Trento dispongono di uno statuto di autonomia e dispongono pertanto per l'assetto del territorio della competenza legislativa primaria. Le regioni a statuto normale invece dispongono soltanto di una competenza secondaria.

La competenza legislativa primaria corrisponde a quella dello Stato. Le province autonome di Bolzano-Alto Adige e di Trento sono pertanto autorizzate a modificare, annullare o sostituire leggi dello Stato nell'ambito dei loro diritti previsti nella costituzione e dispongono pertanto di competenze molto ampie nell'ambito della pianificazione territoriale. Inoltre è significativo per la mobilitazione di terreno edificabile che le due province autonome di Bolzano-Alto Adige e di Trento dispongono della competenza legislativa primaria anche per l'edilizia agevolata, l'agricoltura e la tutela del paesaggio.

Tabella 2 Livelli di pianificazione e principali strumenti di pianificazione dello Stato

Corsivo = vincolante

Livello	Germania		Austria			Svizzera			Italia	
Stato nazionale	- Quadro orientativo della politica di coordinamento territoriale - Piani settoriali		- Concetto federale dell'ordinamento territoriale - <i>Piani federali settoriali</i>			- <i>Piani federali settoriali</i> - <i>Concezioni federali</i>			- Concetto dell'ordinamento territoriale - <i>Piani settoriali</i>	
Land (D, A) / Regione (I) / Cantone (CH)	Baviera: - <i>Programma regionale di sviluppo</i> - <i>Programmi e piani settoriali</i>	Baden-Württemberg - <i>Piano direttore</i> - <i>Piani settoriali di sviluppo</i>	Salisburgo - <i>Programma regionale di sviluppo territoriale</i> - <i>Programmi settoriali</i>	Tirolo - <i>Programma regionale di sviluppo territoriale (in preparazione)</i> - <i>Concetti dell'ordinamento territoriale</i> - <i>Programmi dell'ordinamento territoriale 1)</i>	Voralberg - <i>Piani direttori 1</i> - <i>Piani direttori 2)</i> - <i>Concetti e piani settoriali</i>	Grigioni - Concetto dell'ordinamento territoriale - <i>Piano direttore</i> - <i>Piano d'utilizzazione e d'urbanizzazione cantonale 1)</i>	S. Gallo - Concetto dell'ordinamento territoriale - <i>Piano direttore</i> - <i>Piano d'utilizzazione cantonale *1)</i>	Ticino - Concetto dell'ordinamento territoriale - <i>Piano direttore</i> - <i>Piano d'utilizzazione cantonale</i>	Bolzano-Alto Adige - <i>Piano provinciale di sviluppo e coordinamento territoriale</i> - <i>Piani di settore</i>	Trentino - <i>Piano urbanistico provinciale</i> - <i>Piani settoriali</i> - <i>Piani di coordinamento comprensoriale</i>
	Regione (D/CH) Provincia (I) Disretto (A)	- <i>Piani regionali</i>	- <i>Piani regionali</i>	- <i>Programmi regionali</i>			- Concetto di sviluppo regionale 2) - <i>Piano direttore regionale</i>	- Concetto di sviluppo regionale 2) - <i>Piani regionali</i>		
Comune	- <i>Piano regolatore</i> - <i>Piano di quartiere</i>, affiancato da: - <i>Contratto urbanistico</i> - <i>P d'attuazione e d'urbanizzazione e 1)</i>	- <i>Piano regolatore</i> - <i>Piano di quartiere</i>, affiancato da: - <i>Contratto urbanistico</i> - <i>P d'attuazione e d'urbanizzazione</i> - <i>Piani informali</i>	- Concetto di sviluppo territoriale - <i>Piano d'utilizzazione</i> - <i>Piano regolatore (vincolante)</i> - <i>Piano particolareggiato</i> - <i>Licenza edilizia</i>	- <i>Piano direttore comunale</i> - <i>Piano d'utilizzazione</i> - <i>Piano regolatore (vincolante)</i> - <i>Piano particolareggiato</i>	- <i>Piano direttore</i> - <i>Piano d'utilizzazione</i> - <i>Piano d'utilizzazione particolareggiato</i> - <i>Altri vincoli pianificatori per l'edificazione</i>	- <i>Piano direttore comunale 3)</i> - <i>P d'utilizzazione (utilizzazione, configurazione, urbanizzazione)</i> - <i>P di quartiere 3)</i> - <i>Progetti generali 3)</i> - <i>Zona di pianificazione</i>	- <i>Piano direttore comunale</i> - <i>Piano regolatore (utilizzazione, configurazione, urbanizzazione)</i> - <i>Piano particolareggiato 3)</i>	- <i>Piano direttore comunale 1)</i> - <i>Piano d'utilizzazione/Piano di quartiere (utilizzazione, configurazione, urbanizzazione)</i> - <i>Piano di quartiere 2)</i>	- <i>Piano regolatore comunale 1)</i> - <i>Piano di attuazione 2)</i> (<i>Piano d'utilizzazione particolareggiato</i>) - <i>Programma di attuazione (Piano temporale per l'utilizzazione e l'ampliamento))</i>	- <i>Piano regolatore comunale 1)</i> - <i>Piano di attuazione 2)</i> (<i>Piano d'utilizzazione particolareggiato</i>)
Nota in calce	1) strumento di pianificazione facoltativo	1) strumento di pianificazione facoltativo		1) riguardano centri commerciali, zone verdi sovracomunali oppure aree di priorità agricole	1) per zone verdi 2) per centri commerciali ed impianti di smaltimento dei rifiuti	1) riguarda superfici, oggetti, opere pubbliche 2) applicato soprattutto per le aree di montagna LIM 3) strumento di pianificazione facoltativo	1)soltanto per miniere e discariche (*termine non specificato nella legge edilizia) 2) applicato soprattutto per le aree di montagna e le regioni LIM 3) strumento di pianificazione facoltativo	1) strumento di pianificazione facoltativo	1) corrisponde al piano d'utilizzazione 2) corrisponde al piano regolatore	1) corrisponde al piano d'utilizzazione 2) corrisponde al piano regolatore

Indicazione generale: - Le leggi non sono indicate

- I singoli strumenti di pianificazione presentano, anche all'interno dello stesso Stato, contenuti differenti che non vengono indicati

3 Possibili soluzioni per la mobilitazione di terreno edificabile

3.1 Sistematica per il rilevamento della situazione attuale

Per il rilevamento della situazione attuale⁵ nelle regioni vengono riassunti i singoli strumenti e valutati per quanto riguarda il loro effetto sulla mobilitazione di terreno edificabile e la gestione da parte delle autorità. La valutazione si basa sull'autovalutazione delle singole regioni. Viene considerato nella valutazione sia se lo strumento è adatto per la mobilitazione di terreno edificabile sia anche l'applicazione pratica dello strumento.

Il terreno edificabile può essere mobilitato in diversi modi. In linea di principio possono essere distinti tre modi per mobilitare terreno edificabile: attraverso l'*utilizzo del terreno*, attraverso l'*infrastruttura* oppure attraverso *altre misure*. Le misure (e gli strumenti) rilevati vengono sintetizzati nella seguente tabella:

Obiettivo	Misure
Utilizzo del suolo	
1. Dimensionamento del terreno edificabile	Misure che codeterminano il volume di terreno edificabile e con ciò anche eventuali nuovi azzonamenti, ad es. la prova del bisogno in caso di nuovi azzonamenti.
2. Particolari vincoli di utilizzo	Misure che vincolano l'utilizzo di un terreno conformemente alle pianificazioni, ad es. vincoli riguardanti un utilizzo minimo o particolari obblighi di utilizzazione.
3. Utilizzo entro un determinato termine	Misure che garantiscono l'utilizzo del terreno edificabile entro un determinato termine.
4. Disposizioni contrattuali riguardanti l'utilizzo	Misure che garantiscono l'utilizzo del terreno edificabile mediante un contratto.
Infrastruttura	
5. Pianificazione e realizzazione dell'urbanizzazione; creazione di particelle edificabili adatte	Misure che sono connesse con la pianificazione e la realizzazione dell'urbanizzazione ed in più misure che prima dell'urbanizzazione creano una struttura adatta delle particelle, ad es. programmi di urbanizzazione di ricomposizione di terreni edificabili.
6. Finanziamento dell'urbanizzazione	Fanno parte di questo obiettivo le misure che regolano i costi per la realizzazione, il rinnovamento e la manutenzione dell'urbanizzazione.
Altre misure	
7. Politica fondiaria e del terreno edificabile attiva della mano pubblica	Misure dove la mano pubblica svolge un ruolo attivo sul mercato fondiario, ad es. con l'acquisto, la vendita o lo scambio di terreni.
8. Misure fiancheggiatrici per diminuire la tesaurizzazione	Misure che si oppongono alla tesaurizzazione di terreno edificabile, ad es. misure fiscali, gravare la tesaurizzazione oppure rendere più attraente l'utilizzo del terreno edificabile.
9. Altre misure	Misure che contribuiscono alla mobilitazione di terreno edificabile in un altro modo, ad es. il prelievo dell'aumento di valore creato con la destinazione d'uso oppure la promozione dell'edilizia abitativa o di determinate infrastrutture.

⁵ Le basi per il capitolo 3 si trovano negli appendici A.

3.2 Valutazione complessiva

Affermazioni generali

Nonostante i diversi sistemi di pianificazione e giuridici, possono essere fatte, nell'ambito di una valutazione comparata, le seguenti affermazioni generali:

- Strumenti e misure per la mobilitazione di terreno edificabile vengono applicati in tutte le regioni o perlomeno sono previsti nella legislazione.

Gli strumenti comprendono sia disposizioni urbanistiche e edilizie con elementi che hanno un effetto di mobilitazione, che di diritto fiscale o altri strumenti autonomi che hanno l'obiettivo di attuare le pianificazioni; inoltre esistono misure integrative quali sostegni e pubbliche relazioni. Mentre la disponibilità di terreno edificabile nuovo di solito può essere garantita, gli strumenti per la mobilitazione di terreno edificabile esistente spesso presentano delle lacune oppure la mobilitazione può essere raggiunta soltanto con misure „molto forti“.

- Diversità nell'efficacia degli strumenti e nel bisogno di miglioramento.

Nelle singole regioni sono disponibili vari strumenti e misure per la mobilitazione di terreno edificabile che hanno una diversa efficacia. Questa dipende dalla definizione dei dettagli, dal carattere obbligatorio come anche dalla loro applicazione ed esecuzione.

Indipendentemente dal numero di strumenti e misure disponibili, viene constatato quasi dappertutto un bisogno di miglioramento che varia da regione a regione. Questa necessità di agire nasce spesso dal deficit nell'applicazione e meno a causa degli strumenti stessi.

- In tutte le regioni i comuni contribuiscono maggiormente alla mobilitazione di terreno edificabile – ma non esclusivamente.

L'attuazione di gran parte degli strumenti e delle misure si svolge a livello comunale. La necessità di agire risulta dalla differente gestione da parte dei comuni. Da una parte devono essere migliorate le nozioni sulle possibilità della mobilitazione di terreno edificabile e dall'altra manca spesso il coraggio, cosa che è anche comprensibile, perché si tratta di applicare strumenti molto rigidi.

Le differenze della qualità applicativa di strumenti e misure per la mobilitazione di terreno edificabile sono più grandi se i comuni vengono lasciati soli. Le indicazioni ed il sostegno da parte delle regioni sono molto divergenti. Per quanto riguarda la messa a disposizione di indicazioni e sostegni per i comuni, vengono in parte constatati dei deficit.

- In molte regioni non è individuabile una strategia complessiva armonizzata.

Non esiste una panacea per la mobilitazione di terreno edificabile. Eventualmente anche uno strumento da solo può avere un effetto di mobilitazione, in pratica è di solito più di uno strumento che viene applicato e che deve essere armonizzato con gli altri. Una tale armonizzazione

degli strumenti, soprattutto con le misure fiancheggianti, non è ancora individuabile nella maggior parte delle regioni.

Gestire una strategia completamente armonizzata può creare difficoltà perché devono essere considerati anche strumenti che sono di competenza dello Stato.

Affermazioni specifiche

- Utilizzazione del suolo

- Tutte le regioni conoscono il dimensionamento di terreno edificabile secondo il bisogno. L'orizzonte temporale si aggira dappertutto tra 10 e 15 anni. Esistono soltanto piccole variazioni tra le regioni.

In pratica si notano comunque delle differenze notevoli per quanto riguarda la destinazione all'edificazione in base al principio dell'uso parsimonioso del terreno. Accanto al metodo del dimensionamento del terreno edificabile (ad es. la Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige definisce il terreno edificabile in modo coerente e a tappe) è decisivo in primo luogo la prassi nell'ambito delle autorizzazioni per non destinare troppo terreno all'edificazione. Un buon esempio a tale riguardo è il Cantone dei Grigioni. Il dimensionamento del terreno edificabile risulta tuttavia anche nel migliore dei casi e con un'applicazione molto determinata una buona condizione a favore della mobilitazione di terreno edificabile.

- Sono risultati efficaci azionamenti legati ad un programma di attuazione per disciplinare in primo luogo l'urbanizzazione e le fasi dell'edificazione. Questi approcci sono noti in varie regioni, mentre vengono implementati soltanto nella Provincia autonoma di Bolzano-Alto Adige con il piano regolatore ed il programma di attuazione nonché in parte in Baviera con il piano di quartiere ed il contratto urbanistico. Nelle altre regioni spetta ai comuni emanare disposizioni al riguardo. Ciò viene attuato frequentemente tramite accordi contrattuali.

- Accordi tra il comune ed i proprietari privati dei terreni riguardanti l'utilizzazione sono uno strumento efficace. Anche perché in tal modo è possibile tener conto delle situazioni specifiche.

L'applicazione di accordi riguardanti l'utilizzazione varia molto da regione a regione.

Mentre in Svizzera ed in Austria tale strumento viene applicato soltanto raramente, è molto diffuso in Germania, anche perché, con il contratto urbanistico, esiste una base giuridica univoca per soluzioni contrattuali e perché la sua applicazione viene anche raccomandata ai comuni. Il land riesce in tal modo a dare degli impulsi chiari.

Le riserve nei confronti di questo strumento sembrano maggiori là dove mancano indicazioni o sostegni chiari oppure dove non esiste l'alta professionalità delle autorità edilizie, ad es. in comuni molto piccoli.

- Un aspetto importante nell'ambito dell'applicazione di misure per la mobilitazione di terreno edificabile è costituito dalle possibilità di intervento nell'ambito del diritto fondiario e delle pianificazioni.⁶ Queste permettono alle Province Autonome di Bolzano-Alto Adige e di Trento

⁶ Il diritto fondiario comprende tutte le norme giuridiche che riguardano la disposizione, l'utilizzazione e la valutazione di terreno. Può essere diritto pubblico o privato. Il diritto della pianificazione territoriale comprende importanti parti del diritto fondiario e si riferisce anche all'utilizzazione del suolo (sotto aspetti di diritto pubblico).

un' applicazione molto più coerente, anche strumenti e misure che limitano fortemente la proprietà. La situazione in Alto-Adige ed in Trentino si distingue nettamente da quella nelle altre regioni.

- Per le autorità comunali risultano molto complesse quelle misure che intervengono maggiormente nella proprietà privata, ad es. togliere il diritto all' edificazione oppure stabilire l' obbligo di utilizzazione entro un determinato termine. Anche se alcune regioni prevedono delle disposizioni in merito, in pratica vengono applicate soltanto sporadicamente oppure come minaccia. Ciò anche quando se dal punto di vista pianificatorio sarebbero sensate. Il motivo principale è il mancato consenso politico.

- Infrastruttura

- Le pianificazioni dell' urbanizzazione e la sua attuazione non sono ovunque alla stessa altezza. Pianificazioni dell' urbanizzazione hanno un effetto di mobilitazione soltanto là dove viene specificato anche un termine per la realizzazione. L' esempio dimostra molto chiaramente che non la legislazione, ma l' applicazione è decisiva. Il programma di attuazione nella Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige in pratica risulta molto efficace, mentre lo strumento analogo in Svizzera, il programma di urbanizzazione, ha soltanto un effetto positivo molto limitato perché viene usato raramente.
- Le disposizioni che prevedono una partecipazione del proprietario alle spese di urbanizzazione variano molto per quanto riguarda l' ammontare ed il momento in cui è dovuto il pagamento. In pratica i costi dell' urbanizzazione hanno un effetto di mobilitazione soltanto in Baviera, Baden-Württemberg, nel Cantone Ticino e nelle Province Autonome Bolzano-Alto Adige e Trentino.
- Ricomposizioni di terreno edificabile hanno soltanto uno scarso effetto di mobilitazione, ma sono spesso una condizione per l' edificazione. Ciò soprattutto dove il diritto ereditario ha creato particelle non più edificabili, ad esempio in Vorarlberg. La ricomposizione dei terreni edificabili permette allora almeno un' edificazione della particella.

- Ulteriori misure

- In alcune regioni il comune è un attore importante della politica fondiaria e del terreno edificabile. Esso assume questo ruolo in diversi modi e in misura differente (ad es. attraverso accordi contrattuali, l' istituzione di una borsa per il terreno edificabile, la politica fiscale o misure di sostegno). Nel Land Tirolo e nelle Province Autonome di Bolzano-Alto Adige e di Trento, accanto ai comuni, anche il land o la provincia diventano attivi nella politica fondiaria e del terreno edificabile. I relativi strumenti e le istituzioni sostengono i comuni nella loro attività. Si vede, analogamente agli accordi contrattuali, un impulso dato dal land o dalla provincia.

- Una misura fiancheggiante importante in pratica è l'imposizione del terreno edificabile. L'esempio di Trento dimostra – quasi unico a causa dell'ammontare previsto – come è possibile prevenire la tesaurizzazione di terreno e mobilitare terreno edificabile. Ad eccezione delle Province Autonome di Bolzano-Alto Adige e di Trento l'imposizione di terreno edificabile non ha un effetto di mobilitazione in nessun'altra regione. Nella maggior parte dei casi sostiene addirittura la tesaurizzazione. Tentativi di migliorare l'armonizzazione con la politica fondiaria e del terreno edificabile sono in corso attualmente soltanto in Germania.

Conclusioni

Ad eccezione della Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige, unica regione dove viene praticata una politica fondiaria e del terreno edificabile armonizzata nell'Arge Alp, non esiste nelle altre regioni una strategia globale per gli strumenti per la mobilitazione di terreno edificabile.

Nelle regioni dove nonostante ciò è possibile mobilitare terreno edificabile in modo efficace, come in Baviera, Baden-Württemberg oppure Trentino, il successo si basa su uno o due strumenti adatti.

Mentre per la mobilitazione di terreno destinato all'edificazione per la prima volta sono a disposizione vari strumenti applicati anche in pratica, viene constatato un deficit per quanto riguarda la mobilitazione di terreno già destinato alla costruzione. L'esempio dell'Alto Adige dimostra tuttavia che con una strategia globale è possibile mobilitare in modo efficace sia terreno edificabile nuovo sia quello esistente. Il vantaggio di una strategia globale rispetto ad una serie di strumenti armonizzati in modo insufficiente è ovvio.

Profilo delle singole regioni

La valutazione complessiva viene riassunta in una curva del profilo (fig. 5). È decisiva la situazione complessiva per il rispettivo approccio (numero di strumenti, applicazione ed efficacia). La scala va da 0 a 3 (vedi anche legenda Appendice A):

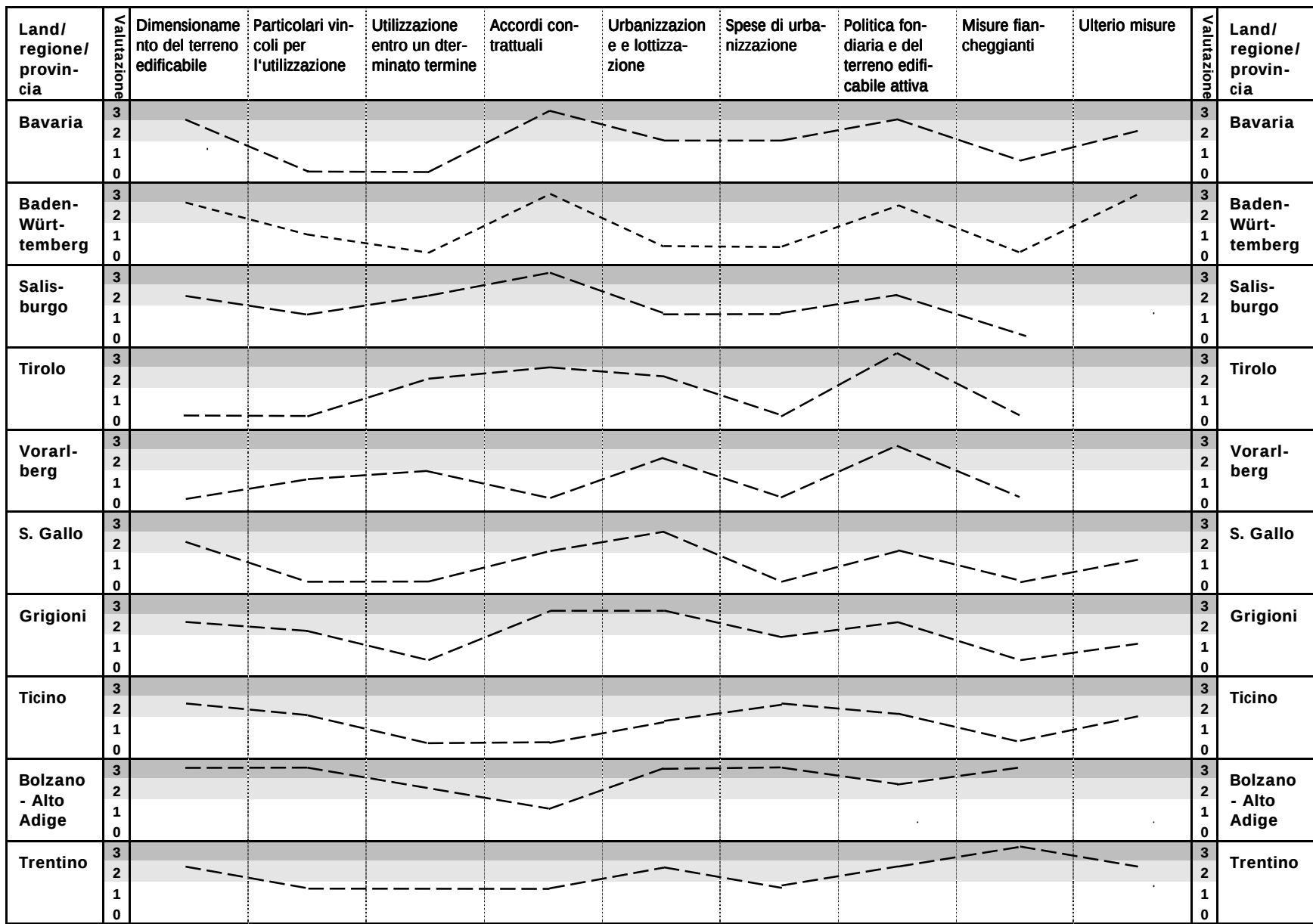
3 = con grande effetto per la mobilitazione di terreno edificabile

2 = con effetto per la mobilitazione di terreno edificabile

1 = con poco effetto per la mobilitazione di terreno edificabile

0 = senza effetto per la mobilitazione di terreno edificabile

Fig. 5: Profilo della situazione attuale nelle regioni, in base ad approcci e misure



Profilo delle singole regioni (grafico)

3.3 La situazione nelle singole regioni

Baviera

Strumenti e misure

Utilizzazione del suolo

Il piano regolatore ed il piano di quartiere disciplinano la destinazione d'uso ed il dimensionamento del terreno edificabile. Una condizione per poter destinare terreno all'edificazione è la sua necessità dal punto di vista urbanistico. Ambedue gli strumenti non garantiscono comunque la disponibilità di terreno edificabile ed il suo effettivo utilizzo. Per mezzo del contratto urbanistico la Baviera dispone di uno strumento per garantire l'uso di terreno edificabile destinato per la prima volta alla costruzione. Nel contratto urbanistico possono essere stabiliti dei termini per la realizzazione di un progetto. Con il contratto di attuazione, quale parte del piano di attuazione e di urbanizzazione, i comuni dispongono di un'ulteriore possibilità di stipulare un contratto con il committente per la costruzione entro un determinato termine ed anche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Questi due strumenti costituiscono delle misure di accompagnamento del piano di quartiere e risultano molto efficaci nel lavoro pratico.

Infrastruttura

Per poter costruire, il comune deve mettere a disposizione le opere di urbanizzazione. Un effetto di mobilitazione di terreno edificabile proviene dai costi che, fino al 90% del costo complessivo, possono essere chiesti al proprietario già in questa fase. Per tale motivo il proprietario del terreno potrebbe decidersi a venderne almeno una parte per poter refinanziare le spese sostenute.

Ulteriori misure

La premessa necessaria è una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva del comune, raccomandata anche dal land. In tale caso la destinazione alla costruzione di terreno comunale viene legata a vincoli contrattuali a favore dell'edificazione.

Valutazione

Con il contratto urbanistico e il contratto di attuazione (nell'ambito del piano di attuazione e di urbanizzazione) la Baviera dispone di strumenti molto efficaci per garantire la disponibilità di terreno edificabile destinato per la prima volta alla costruzione. I contratti sono dunque una parte importante della politica fondiaria e del terreno edificabile ed anche della mobilitazione di terreno edificabile. A livello comunale vengono spesso applicate delle disposizioni contrattuali nell'ambito della destinazione d'uso di terreno edificabile. Gli strumenti esistenti sono sufficienti per garantire la disponibilità di terreno edificabile destinato per la prima volta alla costruzione.

Viene invece constatata una mancanza di strumenti per mobilitare terreno edificabile già destinato alla costruzione. Con l'obbligo di costruire e altre misure che hanno indirettamente un effetto di mobilitazione, come la messa in conto delle spese di urbanizzazione, esistono delle possibilità per la mobilitazione di terreno edificabile esistente, che hanno tuttavia meno effetto oppure sono diffi-

cilmente applicabili, perché legati a molteplici condizioni legali. Di ostacolo sono soprattutto problemi di consenso che riguardano lo stato patrimoniale. Vengono pertanto prese in considerazione delle misure fiancheggianti.

Un'importante misura fiancheggiante potrebbe essere l'imposizione di terreni che attualmente non ha ancora un effetto di mobilitazione di terreno edificabile. Nell'ambito della riforma dell'imposta fondiaria viene discusso di tenere anche conto dell'aspetto di mobilitazione del terreno.

Strumenti e misure più adatti

- Contratto urbanistico
- Contratto di attuazione nell'ambito del piano di attuazione e di urbanizzazione

Baden-Württemberg

Strumenti e misure

Utilizzazione del suolo

La definizione di terreno edificabile fa parte della pianificazione comunale (piano regolatore e piano di quartiere) nella misura e nel momento che questa è necessaria. Nel piano regolatore vengono definite normalmente per un determinato periodo (10-15 anni) le superfici edificabili. Sia per il piano regolatore come anche per il piano di quartiere di un comune deve essere provato il bisogno nella relazione illustrativa o nella motivazione del piano. Soltanto il piano di quartiere vincolante crea le condizioni legali per una costruzione. Esso non impone la costruzione e soltanto al momento della costruzione diventano vincolanti le disposizioni. L' applicazione dello strumento 'obbligo di costruzione' è legato a rigide condizioni e viene applicato raramente. La sua comminazione può avere un effetto di mobilitazione come anche la comminazione di una modifica o di un'abolizione del diritto di costruire senza alcun risarcimento 7 anni dopo l'entrata in vigore del piano.

Con il contratto urbanistico i comuni dispongono, analogamente alla Baviera, di uno strumento efficace, per stabilire l' utilizzo conformemente al piano di quartiere. Oltre a stabilire nel piano di quartiere il tipo e le misure di utilizzo, possono tra l' altro essere stabiliti nel contratto urbanistico i termini per la realizzazione, come anche la realizzazione e l' assunzione delle spese di urbanizzazione.

Con il piano di attuazione e di urbanizzazione – una forma particolare del piano di quartiere (legato a determinati progetti) e del contratto di attuazione - i comuni dispongono di un ulteriore strumento per assicurare per contratto la realizzazione di un progetto e dell' urbanizzazione. Il rischio economico della misura complessiva è a carico dell' investitore. Contratti urbanistici e piani di quartiere che si riferiscono a determinati progetti sono strumenti molto efficaci per la mobilitazione di terreno edificabile.

Infrastruttura

Oltre a questi strumenti pianificatori si ottiene un effetto di mobilitazione anche tramite le disposizioni legali riguardanti l' urbanizzazione. E' compito del comune mettere a disposizione l' urbanizzazione, che è una condizione per la costruzione. Il comune può addebitare fino al 90% delle spese di urbanizzazione al proprietario del terreno. Il proprietario deve pagare al momento della realizzazione definitiva delle opere di urbanizzazione, di modo che anche proprietari di terreni non ancora edificati possono essere obbligati a pagare. Questo può avere un effetto di mobilitazione per un proprietario che non ha intenzione di costruire.

Ulteriori misure

Viene raccomandato ai comuni di svolgere una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva. In questo contesto è particolarmente importante per l' edificazione la destinazione all' utilizzazione di terreno comunale nell' ambito di un accordi contrattuali. Un' altra possibilità per mobilitare terreno edificabile è la cessione di terreno da parte dello Stato o, in misura minore, della regione al comu-

ne o ad altri soggetti che hanno l'intenzione di costruire. Questa misura ha comunque soltanto un effetto limitato.

Con la misura prevista per lo sviluppo urbanistico i comuni dispongono di un ulteriore strumento per la mobilitazione di terreno edificabile. Questo consente il reutilizzo di superfici inutilizzate e incide maggiormente sullo stato patrimoniale a causa dell'obbligo per il comune di acquistare il terreno ad un prezzo ridotto. Questo strumento non viene accettato facilmente, pertanto spesso si rinuncia all'applicazione. La misura di sviluppo in pratica riveste un ruolo secondario rispetto ai contratti stipulati prima dell'approvazione del piano regolatore anche perché la preparazione e l'attuazione sono nell'interesse pubblico.

Valutazione

Con il contratto urbanistico e il piano di quartiere, che si riferisce a determinati progetti, i comuni della Germania Federale dispongono di strumenti efficaci per la mobilitazione di terreno edificabile. A livello comunale vengono applicate anche misure contrattuali. Soprattutto in aree con una forte pressione insediativa vengono privilegiati i contratti, in combinazione con strumenti normativi. Complessivamente si può dire che anche in Baden-Württemberg gli strumenti esistenti sono sufficienti per garantire la disponibilità di terreno edificabile quando si tratta di nuove destinazioni. Per quanto riguarda la mobilitazione di terreno edificabile nuovo, non esiste nessuna necessità di agire.

A livello nazionale vengono discusse delle misure fiancheggianti. Misure a favore della mobilitazione di terreno edificabile riguardano l'imposizione dei terreni (vedi Baviera); a tale riguardo è richiesta una normativa a livello nazionale. Un'ulteriore incentivazione alla mobilitazione di terreno edificabile è il fatto che i laender informano i comuni sugli strumenti disponibili a favore della mobilitazione di terreno edificabile.

Strumenti e misure più adatti

- Contratto urbanistico
- Piano di attuazione e di urbanizzazione
- Contratto di attuazione
- Misura di sviluppo urbanistico

Salisburgo

Strumenti e misure

Utilizzazione del suolo

Il piano d' utilizzazione regola l' ubicazione e la dimensione del terreno edificabile. La destinazione d' utilizzazione si basa sul bisogno per i prossimi dieci anni. Se un terreno non viene utilizzato entro 10 anni dalla prima destinazione a terreno edificabile può essere tolto il diritto di costruire. Questa misura non viene compensata, salvo se si tratta di terreni per il proprio bisogno, e permette ai comuni di diminuire eccessive riserve di terreno edificabile.

Nell' ambito del piano d' utilizzazione possono essere definite delle aree di riserva per determinate utilizzazioni, ad es. per l' edilizia abitativa agevolata. La definizione di aree di riserva impedisce altre utilizzazioni, ma non garantisce la loro disponibilità. Questo strumento ha pertanto soltanto un' importanza secondaria.

Una misura efficace per realizzare gli obiettivi di sviluppo è costituita da accordi riguardanti l' utilizzazione, che possono essere stipulati dai comuni sotto forma di contratti con i proprietari. In caso di inadempienza possono essere prese delle misure di garanzia (ad es. concessione di opzioni).

Infrastruttura

L' urbanizzazione è un prerequisito per la destinazione all' edificazione. Una contribuzione alle spese di urbanizzazione viene addebitata al proprietario di norma soltanto al momento dell' utilizzo dell' infrastruttura; questa misura non ha dunque un effetto di mobilitazione.

Ulteriori misure

A livello comunale una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva è prioritaria. La legge sull' assetto territoriale del Land Salisburgo autorizza i comuni a fare degli accordi sull' utilizzazione con i proprietari per garantire la realizzazione degli obiettivi di sviluppo. Oltre a questa possibilità, i comuni possono prendere altre misure come ad es. l' acquisto di terreno e la concessione di diritti edilizi. L' efficacia di tali misure varia molto e dipende dal caso specifico. Fino all' abrogazione delle relative norme da parte della corte costituzionale, la stipula di accordi contrattuali era obbligatoria e veniva praticata molto frequentemente. Non è prevedibile al momento quanto tale possibilità verrà usata in futuro. Inoltre è previsto di inserire nella legge urbanistica la l' obbligo di dichiarazioni di utilizzazione per il proprietario come presupposto per la destinazione all' utilizzazione. Non è ancora valutabile l' efficacia di tale disposizione.

Con l' istituzione della Baulandsicherungsgesellschaft (società per la garanzia di terreno edificabile) il Land Salisburgo dispone di uno strumento a livello regionale per sostenere i comuni nell' acquisto e nella rivendita di terreni. La società è senza fini di lucro. L' efficacia dello strumento è piuttosto ridotta come anche la sua applicazione. Ciò è dovuto al fatto che l' imposta sugli acquisti immobiliari deve essere pagata due volte e il terreno diventa più caro a causa degli interessi maturati e dell' obbligo di reacquisto da parte dei comuni. Lo strumento è stato applicato con successo soprattutto nelle zone industriali.

Valutazione

Le misure economiche, soprattutto gli accordi contrattuali (sull' utilizzazione) costituiscono misure efficaci per la mobilitazione di terreno edificabile. Le misure dovrebbero essere applicate in particolare modo per terreni destinati all' edificazione per la prima volta. Togliendo il diritto di costruire, in linea di massima senza risarcirlo, possono essere ridotte eccedenze del passato nell' ambito della pianificazione d' utilizzazione.

Carenze esistono soprattutto per misure fiancheggianti che hanno un effetto indiretto di mobilitazione. Nè l' addebito delle spese di urbanizzazione nè la base imponibile creano delle condizioni atte a promuovere l' utilizzo di terreno edificabile. In questi due settori esistono delle possibilità per mobilitare maggiormente terreno edificabile. Un' ulteriore possibilità di miglioramento esiste, anche se non si tratta di una misura centrale, nella ricomposizione di terreno edificabile, che per motivi giuridici non è ancora possibile. Una misura pensabile è il pagamento o l' esproprio, attualmente quasi non praticabili per motivi giuridici (e politici). Ulteriori possibilità sono un migliore approvvigionamento, l' istituzione di una „commissione di periti“ per elaborare delle carte con indicazioni di prezzi del terreno e legami più stretti con le misure di incentivazione (ad es. agevolazioni per l' edilizia abitativa).

Strumenti e misure più adatti

- Misure di tipo economico, soprattutto contratti riguardanti l' utilizzazione
- Piano d' utilizzazione

Tirolo

Strumenti e misure

Utilizzazione del suolo

Nel 1994 è stato creato uno strumento nuovo - il piano direttore comunale - con il quale i comuni stabiliscono lo sviluppo insediativo per i prossimi 10 anni e definiscono anche i termini per l'elaborazione di piani regolatori. L'attuazione pratica a livello comunale viene gestita in maniera differente. In parte, futuri ampliamenti degli insediamenti vengono classificati nel piano d'utilizzazione come terreno libero aperto, mentre in altri comuni lo sviluppo insediativo viene controllato tramite i piani regolatori. La pratica dimostra che spesso il ridimensionamento necessario delle eccedenze in parte notevoli di terreno edificabile e risultanti dai vecchi piani d'utilizzazione venga praticato soltanto in modo molto esitante.

Nell'ambito del piano d'utilizzazione possono essere definite delle aree di riserva, soprattutto per l'edilizia agevolata. La definizione di tali aree di riserva garantisce che non vengano destinate ad altre utilizzazioni e prevede anche un obbligo di utilizzazione. Lo strumento viene comunque applicato soltanto raramente.

In base ad una nuova disposizione di legge l'acquirente di un terreno non edificato deve dichiararsi disposto a costruire entro 5 anni (una proroga è possibile). L'efficacia di tali misure dipende soprattutto dal fatto se l'inadempienza comporta delle sanzioni o meno.

Le misure più efficaci sono accordi privati, stipulati tra comune e proprietario, in occasione della destinazione d'uso oppure al momento dell'approvazione del piano regolatore. A causa dell'abolizione di una disposizione analoga nel Land Salisburgo il futuro delle soluzioni contrattuali è incerto.

Infrastruttura

L'urbanizzazione è una condizione per la destinazione a terreno edificabile. I costi per l'urbanizzazione vengono addebitati soltanto al momento dell'uso dell'infrastruttura e non hanno pertanto un effetto di mobilitazione.

Ulteriori misure

Il Bodenbeschaffungsfonds - fondo per l'acquisto di terreni - permette al Land Tirolo di sostenere i comuni in un'attiva politica fondiaria e del terreno edificabile. Sono previsti l'acquisto e la vendita di terreni, la pianificazione delle costruzioni e sostegni finanziari. Ciò permette anche a comuni più deboli di fare una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva. Con l'acquisto di terreni per circa 2/3 del valore commerciale questo fondo contribuisce inoltre a contenere i prezzi dei terreni sul mercato fondiario locale.

A livello comunale, soprattutto l'acquisto e la vendita di terreni da parte dei comuni ha un effetto di mobilitazione. Da poco tempo i comuni hanno anche la possibilità di acquistare terreni agricoli (prezzi più bassi). In tal modo dispongono di un maggiore margine d'azione quando sono previsti scambi di terreno o altre misure.

Valutazione

I comuni hanno a disposizione vari strumenti per mobilitare il terreno in modo incisivo. Lo strumento più efficace è l'acquisto e la vendita da parte dei comuni nonché i contratti di diritto privato nell'ambito della destinazione all'utilizzazione e dell'elaborazione del piano regolatore. La stipula di contratti è aumentata notevolmente negli ultimi tempi. La sua efficacia non può essere valutata ancora definitivamente, soprattutto per quanto riguarda il terreno già destinato all'edificazione.

Un sostegno viene fornito dal fondo per l'acquisto di terreni del Land, anche se i suoi mezzi sono limitati. Accanto ad attività dirette, il fondo funge anche da modello per i comuni che in tal modo diventano più attivi anche senza l'aiuto del fondo.

Le misure previste dagli strumenti di pianificazione tradizionali incidono invece poco sulla mobilitazione.

Esistono delle carenze soprattutto per quanto riguarda le misure fiancheggianti, con un effetto di mobilitazione indiretto e per terreni già destinati all'edificazione.

Né la messa in conto delle spese di urbanizzazione né l'imposizione sono tali da rendere attraente per il proprietario l'utilizzo del terreno già destinato alla costruzione e urbanizzato. In questi due settori esistono ancora dei potenziali per mobilitare maggiormente terreno edificabile.

Ad eccezione delle disposizioni riguardanti gli acquisti di terreno edificabile e della possibilità di stipulare dei contratti nell'ambito dell'approvazione di piani regolatori integrativi, non esistono strumenti per mobilitare terreno edificabile già destinato alla costruzione. L'efficacia di tali strumenti dipende notevolmente dalla disponibilità dei comuni di applicare eventualmente delle sanzioni.

Strumenti e misure più adatti

- Contratti di utilizzo
- Acquisto e vendita di terreno da parte del comune
- Bodenbeschaffungsfonds - fondo per l'acquisto di terreno

Voralberg

Strumenti e misure

Utilizzazione del suolo

Il piano d' utilizzazione regola la disposizione ed il dimensionamento del terreno edificabile e si basa sul bisogno pronosticato per i successivi 15 anni. Non sono previste espressamente delle possibilità di cambiare l' utilizzazione del terreno se questo non viene utilizzato. Nell' ambito di piani regolatori i comuni possono stabilire delle utilizzazioni minime; non esistono comunque dei vincoli imposti dal land (ad eccezione dei centri commerciali).

Infrastruttura

L' urbanizzazione è una condizione per il diritto di costruzione. Le spese di urbanizzazione vengono messe in conto soltanto al momento del loro utilizzo e non hanno pertanto un effetto di mobilitazione (eccezione: contributi per la costruzione del canale).

Una conseguenza della divisione tradizionale dell' eredità immobiliare è che singoli terreni non sono più adatti per la costruzione. La ricomposizione di terreno edificabile ha pertanto un effetto di mobilitazione maggiore che in altri laender.

Ulteriori misure

Nell' ambito della politica fondiaria e del terreno edificabile attiva, il land sostiene i comuni con contributi in conto interesse per mutui per l' acquisto di terreni. Questo strumento non ha un grande effetto di mobilitazione e non ha nessun effetto se gli interessi sono relativamente bassi. Sono più efficaci iniziative comunali come la vendita e l' acquisto o lo scambio di terreni.

Valutazione

I comuni hanno delle possibilità di agire, ma tutto dipende dall' iniziativa del comune. Le iniziative più frequenti sono acquisti e vendite e lo scambio di terreni.

Gli organi di pianificazione superiori non prevedono degli strumenti veri e propri per la mobilitazione di terreno edificabile. Il possibile margine d' azione di un comune risulta dalle sue possibilità finanziarie oppure da situazioni patrimoniali favorevoli del comune. Finora si è rinunciato ad uno strumento a favore della mobilitazione di terreno edificabile oppure a misure fiancheggianti efficaci.

Strumenti e misure più adeguati

- Misure comunali (acquisto, vendita e scambio di terreni)

S. Gallo

Strumenti e misure

Utilizzazione del suolo

Il dimensionamento del terreno edificabile avviene con la pianificazione delle zone e si basa sul bisogno previsto per i prossimi 15 anni. Per il dimensionamento delle zone edificabili vengono prese in considerazione anche le riserve all'interno di un'area in gran parte già costruita. Onde ottenere un'utilizzazione possibilmente elevata, conforme al sito, i comuni possono stabilire delle utilizzazioni minime. I comuni possono stipulare degli accordi contrattuali con i proprietari. Questa possibilità viene utilizzata raramente nel cantone di S. Gallo.

Infrastruttura

Il terreno edificabile già destinato alla costruzione deve essere urbanizzato entro un determinato termine (15 anni). Per garantire l'urbanizzazione ordinata vengono stabilite delle tappe nell'ambito della pianificazione dell'urbanizzazione. Con lo strumento del programma di urbanizzazione vengono stabiliti soprattutto dei termini per l'urbanizzazione e l'armonizzazione con la pianificazione finanziaria. Il programma di urbanizzazione è uno strumento relativamente recente. Non sono ancora state fatte delle esperienze con questo strumento nel cantone di S. Gallo. I contributi per l'urbanizzazione possono essere chiesti dai comuni al momento della sua realizzazione. L'efficacia per la mobilitazione di terreno edificabile dipende esclusivamente dall'ammontare di questo importo. Di norma hanno un effetto di mobilitazione.

Onde garantire un'edificazione sensata, i comuni possono imporre delle ricomposizioni di terreno edificabile. Ciò avviene di solito insieme alla rielaborazione dei piani particolareggiati. Con la ricomposizione dei terreni edificabili vengono create delle particelle edificabili. Le spese di urbanizzazione che ne derivano vengono messe in conto al proprietario. Il costo relativamente elevato può portare all'utilizzazione oppure alla vendita di una parte del terreno.

Ulteriori misure

Una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva viene svolta esclusivamente a livello comunale. Le attività dei comuni variano molto e dipendono soprattutto dal potere finanziario oppure dalla situazione immobiliare del comune. Acquisto e vendita, scambio oppure la cessione di terreno edificabile comunale sono le misure più frequenti. Da parte del cantone non esistono degli strumenti particolari per la mobilitazione di terreno edificabile. Un emendamento della legge per promuovere l'edificazione è stato respinto nel 1995/96 dal legislativo. La modifica prevedeva che terreni non utilizzati entro 8 anni dall'urbanizzazione possono essere dichiarati terreni non edificabili.

Le misure fiscali fiancheggiatrici non hanno un effetto di mobilitazione ed anche le altre misure per la promozione infrastrutturale hanno soltanto degli effetti di mobilitazione parziali. La mobilitazione di terreno edificabile non può essere raggiunta con queste misure. Lo stesso vale per la definizione di determinate aree nel piano direttore nonché la messa a disposizione di informazioni.

Valutazione

I comuni hanno a disposizione degli strumenti per la mobilitazione di terreno edificabile. Lo strumento efficace, il contratto di utilizzazione, viene applicato molto raramente.

L'impostazione degli strumenti di pianificazione tradizionali non mira alla mobilitazione di terreno edificabile. Nell'ambito della revisione della legge edilizia non è stata prevista l'incentivazione alla mobilitazione di terreno edificabile. Tra gli strumenti di pianificazione tradizionali, la pianificazione dell'urbanizzazione ha il maggiore effetto di mobilitazione. Esistono comunque delle possibilità di miglioramento ad es. applicando in modo coerente il programma di urbanizzazione.

Carenze vengono constatate per quanto riguarda misure a favore della mobilitazione di terreno edificabile già esistente. Con l'elaborazione di basi specifiche, come l'indicazione di riserve di utilizzazione nelle aree delle stazioni, il cantone mette a disposizione delle informazioni importanti per gli investitori ed i comuni. Anche pianificazioni sperimentali, avviati dai comuni, possono dare importanti impulsi. La mobilitazione di terreno vera e propria non può comunque essere raggiunta in tale maniera.

Nel Cantone di S. Gallo la mobilitazione di terreno non viene promossa direttamente a livello cantonale e rientra nella politica fondiaria e del terreno edificabile dei comuni. Il cantone si concentra maggiormente sulla mobilitazione di riserve interne di utilizzazione (particelle o edifici sottoutilizzati o non più utilizzati) e sull'utilizzo delle riserve in zone con buone infrastrutture. Nell'ambito dell'imminente rielaborazione del piano direttore cantonale questo aspetto dovrebbe essere preso in considerazione.

Strumenti e misure più adatti

- Ricomposizione di terreno edificabile con urbanizzazione
- Programma di urbanizzazione
- Misure comunali per l'acquisto e la vendita di terreno edificabile
- Contratti di utilizzazione

Grigioni

Strumenti e misure

Utilizzazione del suolo

Il dimensionamento di terreno edificabile avviene con la pianificazione delle zone e si basa sul bisogno previsto per i successivi 15 anni. Per il dimensionamento delle zone edificabili vengono prese in considerazione anche le riserve di utilizzazione all'interno di aree già edificate. I comuni possono stabilire delle utilizzazioni vincolanti per aree importanti, ad es. per i centri. Ciò è comunque facoltativo come anche la definizione di utilizzazioni minime.

Comuni a forte vocazione turistica possono adottare diverse misure riguardanti la costruzione di seconde case che hanno un effetto di mobilitazione, perché legano la realizzazione di seconde case (per le quali esiste una domanda) al mercato delle prime case, per mettere a disposizione terreno edificabile per la costruzione di prime case.

La disponibilità di terreno edificabile viene regolamentata sempre di più con contratti di utilizzazione di diritto privato tra il comune ed il proprietario del terreno (accordo, diritto di acquisto). Questi vengono stipulati quando si tratta di destinare terreno alla costruzione e disciplinano soprattutto i termini per l'utilizzazione e l'ulteriore utilizzo dei terreni in caso di non rispetto del contratto.

L'applicazione di contratti di utilizzazione non è ancora molto diffusa nel cantone.

Infrastruttura

Il terreno destinato alla costruzione deve essere urbanizzato entro un determinato termine (15 anni, piano di urbanizzazione generale). Per garantire l'urbanizzazione ordinata vengono stabilite delle tappe per la realizzazione dell'urbanizzazione. Con lo strumento del programma d'urbanizzazione vengono disciplinati tra l'altro i termini per l'urbanizzazione in accordo con le pianificazioni finanziarie. Il programma d'urbanizzazione è uno strumento relativamente recente e viene applicato ancora raramente.

I contributi all'urbanizzazione possono essere chiesti dal comune già al momento della sua realizzazione (tassa per la messa a disposizione). L'effetto di mobilitazione di questa disposizione dipende tuttavia dall'entità dei contributi dovuti.

Per realizzare le pianificazioni, i comuni possono ordinare delle ricomposizioni di terreno edificabile. Ciò avviene di norma nell'ambito dei piani di quartiere. Con la ricomposizione di terreno edificabile vengono create delle particelle edificabili. I costi di pianificazione e di rilevamento vengono messi in conto al proprietario.

Ulteriori misure

Una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva viene svolta esclusivamente a livello comunale. Le misure più frequenti riguardano l'acquisto e la vendita, lo scambio, la mediazione oppure la cessione di terreno edificabile comunale. Gli approcci ed i modelli applicati sono molto vari (ad es. semplice acquisto, fondo per l'acquisto di terreno, società di intermediazione). Circa uno su cinque comuni prende delle misure nell'ambito della politica fondiaria e del terreno edificabile. Una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva ed ampia viene svolta soltanto da un numero limitato di comuni.

Disposizioni fiscali fiancheggianti non prevedono nessun effetto di mobilitazione. Le altre misure nell'ambito dell'agevolazione infrastrutturale e abitativa hanno degli effetti parziali e non hanno pertanto importanza per la mobilitazione di terreno edificabile.

Valutazione

I comuni hanno a disposizione una vasta gamma di strumenti per la mobilitazione di terreno edificabile. Gli strumenti più efficaci sono attualmente i contratti di utilizzazione tra i comuni ed i proprietari dei terreni e le misure nell'ambito di una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva del comune. Nell'ambito degli strumenti tradizionali di pianificazione, la pianificazione dell'urbanizzazione risulta lo strumento con il maggiore effetto di mobilitazione. In parte esistono tra i comuni notevoli differenze tra la pianificazione dell'urbanizzazione e la sua attuazione (con effetto di mobilitazione), che, nonostante la pianificazione avviata, non viene realizzata secondo il programma.

Un'impostazione volta alla mobilitazione dei tradizionali strumenti di pianificazione non viene considerata prioritaria. Il cantone rinuncia a obblighi per i comuni, anche se esistono delle possibilità di miglioramento, ad es. l'applicazione coerente del programma d'urbanizzazione oppure l'obbligo di utilizzazione in posizioni centrali o importanti per il comune.

Mancano delle misure per la mobilitazione di terreno edificabile già destinato alla costruzione. Recentemente sono state migliorate le possibilità nell'ambito delle spese per l'urbanizzazione da addebitare al proprietario e questo può avere pertanto un effetto di mobilitazione.

Nel Cantone dei Grigioni è prioritaria la promozione della politica fondiaria e del terreno edificabile a livello comunale. Questa dovrebbe essere rafforzata in futuro, ad es. con informazioni e documentazioni, raccomandazioni e sostegni per i comuni e con un miglioramento delle condizioni quadro a livello cantonale. Non esistono delle politiche alternative nell'ambito del diritto fondiario esistente.

Il cantone promuove inoltre anche la mobilitazione delle riserve interne di utilizzazione (particelle o edifici sottoutilizzati oppure non più utilizzati) come anche l'utilizzazione di riserve in zone con buone infrastrutture. Il piano direttore cantonale rielaborato tiene conto di questo aspetto.

Strumenti e misure più adatte

- Piano generale di urbanizzazione
- Programma d'urbanizzazione
- Contratti di utilizzazione
- Misure comunali per l'acquisto e la vendita o la cessione di terreno edificabile.

Ticino

Strumenti e misure

Utilizzazione del suolo

Il dimensionamento del terreno edificabile avviene nell'ambito della pianificazione delle zone e si basa sul bisogno previsto per i successivi 15 anni. Per il dimensionamento delle zone edificabili vengono prese in considerazione anche le riserve di utilizzazione all'interno di aree già edificate. Se esiste un interesse pubblico, i comuni possono prevedere anche delle utilizzazioni minime. Nel Cantone Ticino non vengono praticati accordi di utilizzazione tra il comune ed il proprietario, questo anche a causa delle mancanti basi giuridiche.

Infrastruttura

I „progetti generali per l'urbanizzazione“ garantiscono l'urbanizzazione coordinata e con ciò l'edificazione ordinata. Questa misura ha un effetto di mobilitazione perché entro un anno dalla realizzazione degli impianti i comuni addebitano ai proprietari i contributi per l'urbanizzazione. L'efficacia di tale disposizione è comunque limitata perché i comuni non agiscono sempre in modo coerente. La ricomposizione di terreno edificabile non viene utilizzata come strumento per la mobilitazione di terreno edificabile a causa delle lunghaggini procedurali.

Ulteriori misure

Pochi comuni svolgono una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva. A livello cantonale non esistono delle iniziative in questa direzione.

Le disposizioni fiscali fiancheggianti non hanno un effetto di mobilitazione.

Altri strumenti o misure a disposizione dei comuni o del cantone sono soltanto in parte adeguati per la mobilitazione di terreno edificabile. Si tratta sia di misure che hanno „soltanto“ un effetto di sostegno vista la loro impostazione oppure di misure potenzialmente efficienti, ma in pratica non applicate frequentemente.

Un sostegno indiretto per la definizione di terreno edificabile è l'obbligo di risarcimento nell'ambito dell'azzonamento di terreno agricolo, dove il comune deve garantire un compenso reale oppure un'indennizzo.

Valutazione

I comuni del Cantone Ticino dispongono di una gamma di strumenti abbastanza ampia per la mobilitazione di terreno edificabile. Vari strumenti come i „progetti generali d'urbanizzazione“ offrono degli spunti o delle disposizioni che potrebbero contribuire a mobilitare terreno edificabile in maniera efficiente, esistono comunque delle carenze nella loro applicazione, di modo che l'effetto di mobilitazione non è garantito.

Le carenze riguardano sia terreno edificabile esistente sia quello nuovo.

Strumenti e misure più adeguati

- Piano delle zone
- Progetti generali d'urbanizzazione (soprattutto tasse)

Bolzano-Alto Adige

Strumenti e misure

Utilizzazione del suolo

La definizione di tutte le aree edificabili avviene nell'ambito dei piani regolatori dei comuni. Il dimensionamento delle aree edificabili si basa in modo coerente sulle previsioni per i successivi 10 anni. Vengono prese in considerazione anche le riserve di utilizzazione all'interno di aree già edificate. Nel piano provinciale di sviluppo e coordinamento territoriale vengono stabilite le regole per il dimensionamento del terreno edificabile. Oltre all'orizzonte temporale viene considerato anche il bisogno pro capite. Nelle nuove aree, per l'edilizia abitativa valgono le densità minime di utilizzazione definite per zona e per la cosiddetta zona di allargamento è prescritto uno sfruttamento minimo pari all'80% dell'utilizzazione possibile.

Il programma di attuazione come parte integrante del piano regolatore è un calendario per la realizzazione dell'urbanizzazione e dell'edificazione (a seconda della dimensione dell'area, tra 3 e 9 anni). Concessioni edilizie vengono date soltanto per terreni che rientrano nel programma di attuazione.

Per definire gli impianti dell'urbanizzazione ed i terreni edificabili deve essere redatto un piano di attuazione. In caso di mancata redazione del piano di attuazione da parte del proprietario questo viene redatto dal comune. Se il piano di attuazione viene redatto dal proprietario il 55% del terreno deve essere ceduto per l'edilizia abitativa agevolata e se viene redatto dal comune il 60%. Se il proprietario rinuncia a chiedere una concessione edilizia, i comuni hanno anche il diritto di espropriare le aree rimanenti al proprietario.

Se viene costruita una casa viene stipulato per contratto che il 60% deve essere utilizzato almeno per 20 anni come prima casa per residenti.

Infrastruttura

Dopo aver definito le aree edificabili deve essere elaborato un piano di attuazione secondo il termine previsto nel programma di attuazione per aree abitative e artigianali di espansione nell'ambito di un determinato termine (vedi sopra). Nell'ambito del piano di attuazione vengono effettuate delle ricomposizioni di terreni edificabili. Le spese per l'acquisto di terreno o per espropri vengono sostenute proporzionalmente dal proprietario. Le spese di urbanizzazione vengono addebitate proporzionalmente al momento della concessione edilizia.

Ulteriori misure

I comuni e l'Istituto per l'edilizia agevolata (un costruttore di appartamenti in affitto) possono acquistare dei terreni avvalendosi di un fondo particolare. Queste superfici vengono destinate all'edilizia abitativa agevolata.

La base imponibile per terreni edificabili è il *valore di mercato*, per terreni agricoli il valore reddituale. La base imponibile è molto efficace per la mobilitazione di terreno edificabile e si oppone alla tesaurizzazione. Inoltre sono state ampliate le possibilità di utilizzazione agli agricoltori di modo che possono rinunciare alla destinazione a terreno edificabile per esigenze familiari.

Valutazione

I comuni della Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige dispongono di vari strumenti per mobilitare efficacemente terreno edificabile. Ciò vale sia per il terreno edificabile nuovo sia per il terreno edificabile esistente e, fino ad una certa misura, anche per particelle sottoutilizzate (con la possibilità di calcolare le riserve in edifici esistenti). Questi strumenti a livello comunale vengono sostenuti dal Piano provinciale di sviluppo e coordinamento territoriale che regola tra l'altro chiaramente il dimensionamento del terreno edificabile.

Inoltre vengono stabiliti anche dei termini per l'urbanizzazione; la sua realizzazione è la condizione per ottenere la concessione edilizia. Strumenti e disposizioni armonizzati tra di loro contribuiscono in maniera decisiva all'attuazione delle pianificazioni. Possibilità di esproprio in caso di decorrenza dei termini costituiscono ulteriori „inviti“ ai proprietari a realizzare le utilizzazioni pianificate.

Questi strumenti, che sono molto adatti, vengono accompagnati da norme fiscali che prevedono l'imposizione di terreno edificabile in base al suo valore di mercato. L'imposta è talmente alta da rendere meno attraente la tesaurizzazione a medio e lungo termine.

Con gli strumenti del piano regolatore, del programma di attuazione, della zona di espansione con piano di attuazione e la ricomposizione di terreno edificabile sono disponibili mezzi di pianificazione „tradizionali“ che, con le disposizioni concrete sull'utilizzazione e sui termini, garantiscono l'utilizzazione del terreno edificabile conformemente alle pianificazioni. A differenza di altre regioni i contratti per la mobilitazione di terreno edificabile rivestono un'importanza secondaria. Gli obiettivi degli strumenti vengono sostenuti anche dal sistema fiscale che mira all'utilizzazione del terreno edificabile. Complessivamente la Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige dispone di strumenti armonizzati che garantiscano in larga misura la mobilitazione di terreno edificabile.

Strumenti e misure più adatti

- Piani regolatori comunali e Piano provinciale di sviluppo e coordinamento territoriale
- Zone di espansione
- Utilizzazione minima
- Piano di attuazione (con ricomposizione di terreno edificabile)
- Spese per l'urbanizzazione
- Imposizione comunale degli immobili

Trento

Strumenti e misure

Utilizzazione del suolo

Il dimensionamento del terreno edificabile avviene in base allo sviluppo demografico e socioeconomico e al volume costruito negli ultimi anni. In aree turistiche viene considerato anche lo sviluppo turistico. I piani di utilizzazione si riferiscono ad un orizzonte temporale di 10 anni.

Il tipo di utilizzazione e le tipologie di intervento (costruzioni monofamiliari o bifamiliari, in linea o a scatola o in blocco) vengono definite nel piano regolatore generale (--> 'infrastruttura'). Per il cambiamento dell'utilizzazione e per la sostituzione di edifici vecchi in centri o quartieri storici possono essere concesse delle sovvenzioni relativamente generose. Questa misura contribuisce a diminuire l'utilizzazione di nuovo terreno edificabile.

Infrastruttura

La realizzazione del piano regolatore generale avviene mediante il piano attuativo oppure direttamente mediante concessioni edilizie. Per comuni superiori ai 5000 abitanti i piani attuativi sono obbligatori su una certa parte del territorio. I piani attuativi documentano sia le fasi di attuazione delle soluzioni planivolumetriche adottate sia le fasi di realizzazione delle opere di infrastrutturazione. Inoltre contengono delle disposizioni sulla distribuzione delle spese di pianificazione e di infrastrutturazione. I costi di urbanizzazione primaria sono a carico del Comune che recupera in parte tali investimenti con la tassa di concessione edilizia da pagarsi da parte del richiedente al momento del rilascio della stessa.

Il piano regolatore comunale stabilisce inoltre quelle aree dove si applicano obbligatoriamente i piani di lottizzazione.

Ulteriori misure

L'Ente trentino edilizia abitativa, ITEA è un'organizzazione statale per la promozione dell'edilizia abitativa. L'ente acquista terreno edificabile ed edifici e realizza dei progetti che vengono messi a disposizione tramite vendita o affitto. In genere acquista terreno già destinato all'edificazione. In caso di bisogno, l'istituzione ha il diritto di espropriare. I comuni chiedono i servizi di questo ente per poter mettere a disposizione della popolazione case oppure per mettere a disposizione delle cooperative edilizie terreno edificabile. I comuni hanno anche la possibilità di espropriazione dei terreni per usi artigianali ed industriali.

Immobili all'interno della zona edificabile vengono tassati. L'imposizione si basa per i fabbricati sui valori catastali e per i terreni su una stima ufficiale del valore che è leggermente più bassa del valore di mercato. L'ICI è una tassa che deve essere pagata annualmente ed è relativamente elevata. Tale tassa, nel caso che i proprietari non siano interessati alla costruzione o alla vendita del terreno edificabile, favorisce la richiesta del cambiamento della destinazione urbanistica.

Valutazione

Nella Provincia Autonoma di Trento i comuni hanno a disposizione un numero limitato di strumenti per mobilitare terreno edificabile. Nonostante ciò le soluzioni e gli strumenti esistenti risultano efficaci per la mobilitazione di terreno edificabile e soprattutto per rendere meno attraente la tesaurizzazione di terreno edificabile.

Fra gli strumenti di pianificazione „tradizionali“ i vincoli del dimensionamento del terreno edificabile risultano relativamente efficaci. Un effetto positivo per la mobilitazione di terreno edificabile hanno anche gli strumenti riguardanti l'urbanizzazione e la ricomposizione di terreno edificabile che provocano una certa incentivazione a causa delle spese.

Il maggiore effetto di mobilitazione hanno le disposizioni fiscali che prevedono un'imposizione relativamente elevata per immobili (edifici e terreni). L'ammontare della tassa è decisivo perché rende poco attraente la tesaurizzazione a lungo termine. Il carico fiscale incide pure nell'ambito della compravendita degli immobili.

Con l'Ente per l'edilizia abitativa ITEA la provincia diventa soggetto attivo sul mercato fondiario e riesce a mobilitare terreno edificabile per l'edilizia abitativa.

Anche se i comuni della Provincia Autonoma di Trento hanno a disposizione un numero limitato di strumenti "tradizionali" per la mobilitazione di terreno edificabile, riescono a raggiungere un notevole grado di mobilitazione di terreno edificabile con misure fiscali fiancheggianti ed una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva dell'Amministrazione pubblica.

Strumenti e misure più adatti

- Imposta comunale immobili ICI
- Ente statale per la promozione dell'edilizia abitativa ITEA
- Piano di attuazione

3.4 Strumenti esemplari

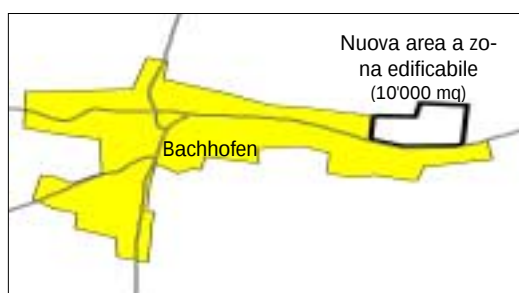
Esempio 1 – Contratto urbanistico

Esempio per l'applicazione di un accordo contrattuale in Baviera

Situazione di partenza

Bachhofen è un comune nelle Prealpi bavaresi che dispone soltanto di pochi terreni edificabili molto cari (DM 700/mq e più). Esiste pertanto una forte pressione a costruire. Un numero rilevante di cittadini giovani del comune avrebbe l'intenzione di costruirsi una casa. Visto che l'offerta è limitata e che i prezzi dei terreni sono elevati, questi progetti sono praticamente irrealizzabili.

Per risolvere tale problema il comune intende destinare una nuova area a zona edificabile e realizzare un modello per residenti. Un'area di 10.000 mq alla periferia del comune viene definita come zona edificabile.



Situazione di partenza

L'agricoltore X è proprietario del terreno che attualmente è ancora terreno agricolo. Onde realizzare l'obiettivo prefisso, il comune intende legare la destinazione d'uso ad un accordo contrattuale.

La relativa base giuridica per contratti urbanistici è la seguente (estratto, versione completa §11 legge edilizia (BauGB) vedi sotto):

„... possono essere oggetto di un contratto urbanistico: la preparazione o l'attuazione di misure urbanistiche dalla parte contrattuale a proprie spese; ne fanno anche parte l'elaborazione di pianificazioni urbanistiche..... . La promozione e la salvaguardia degli obiettivi stabiliti nella pianificazione comunale, soprattutto l'utilizzazione dei terreni.... . La copertura ... del bisogno abitativo della popolazione residente, l'assunzione delle spese a carico del comune per misure urbanistiche ... “ .

Ancora prima di avviare la pianificazione vengono avviate le trattative con il proprietario del terreno:

- Il comune propone l'avvio della pianificazione comunale con l'obiettivo di permettere in questa area circa 10 case d'abitazione.
- Metà del terreno (ca. 5000mq) viene acquistato dal comune al valore commerciale attuale (terreno agricolo con una prospettiva di diventare terreno edificabile, prezzo DM 35.00/mq). Su questa parte dovrebbe essere realizzato il modello per residenti.

- Il proprietario ha il diritto di tenere l'altra metà del terreno. Il contratto prevede che su questa area dovrebbero essere costruite 5 case. In linea di principio il proprietario può disporre liberamente dei futuri terreni edificabili. Due terreni dovrebbero essere completamente liberi da vincoli, l'agricoltore intende riservarli ai suoi due figli; per gli altri tre terreni il comune vuole almeno garantire che, in tempi prevedibili, vengano effettivamente edificati. È previsto un termine di 5 anni per la costruzione; in caso di decorrenza dei termini è dovuta una pena convenzionale.
- Il proprietario deve obbligarsi ad assumere proporzionalmente le spese di urbanizzazione nonché le spese del pianificatore per il piano regolatore.
- Se importanti elementi base del contratto vengono a mancare (soprattutto la destinazione a terreno edificabile) è previsto il diritto di recesso.

Realizzazione del modello terreno edificabile e modello per residenti

Un contratto urbanistico viene stipulato tra il comune e il proprietario e viene elaborato un piano regolatore che corrisponde alle disposizioni del contratto (area residenziale con 10 case d'abitazione).

Parallelamente al procedimento per il piano regolatore il comune sceglie, in base a criteri da esso stesso stabiliti (ad es. numero di bambini, situazione reddituale e patrimoniale, periodi di residenza nel comune), i cinque cittadini residenti che possono acquistare i terreni.

I contratti di compravendita con questi cittadini prevedono le seguenti disposizioni:

- Il prezzo d'acquisto è composto del prezzo proporzionale d'acquisto del comune, più le spese proporzionali di finanziamento del comune, le spese proporzionali di pianificazione per il piano regolatore nonché le spese proporzionali dell'urbanizzazione. Il prezzo d'acquisto stabilito in tal modo ammonta a DM 250/mq, ed è pertanto notevolmente inferiore al valore commerciale del terreno.
- Gli acquirenti si impegnano a costruire entro un determinato termine e ad utilizzarlo almeno per 15 anni per loro stessi. Se dovessero vendere il terreno prima di detto termine, sarebbero obbligati a vendere al prezzo ridotto ad un residente o eventualmente al comune. Dopo 15 anni scade ogni vincolo.

Conclusione

Il modello presentato offre a tutti i soggetti la possibilità di realizzare i loro interessi legittimi – in caso di equa considerazione dei diversi interessi – e prevedere anche una ripartizione equilibrata dell'aumento di valore in base alla nuova destinazione:

- Il comune contribuisce a soddisfare i bisogni di abitazione dei suoi cittadini senza dover sostenere delle spese. Predisponendo 8 particelle con il vincolo di costruire entro un determinato termine, il comune contribuisce in modo mirato alla mobilitazione di terreno edificabile.

- I richiedenti residenti possono costruire – cosa che non sarebbe stato possibile esclusivamente rivolgendosi al mercato fondiario libero. Comprano i terreni a prezzi estremamente convenienti, ma possono percepire a loro volta il valore commerciale al termine dei 15 anni, e con ciò l'aumento di valore creato con le pianificazioni.
- Il proprietario del terreno originariamente agricolo riceve per una parte dell'area il valore commerciale (di allora) e inoltre tre particelle che può vendere al miglior offerente sul libero mercato e due particelle per i suoi figli.

Allegato §11 (Legge edilizia) – Contratto urbanistico

(1) Il comune ha il diritto di stipulare contratti urbanistici. Oggetti di tale tipo di contratto possono essere:

1. La preparazione o l'attuazione di misure urbanistiche dalla parte contraente a proprie spese; ne fanno parte la lottizzazione del terreno, il risanamento del suolo ed altre misure preparatorie come l'elaborazione di pianificazioni urbanistiche; resta comunque salva la responsabilità del comune per l'elaborazione dei piani;
2. La promozione e la garanzia degli obiettivi perseguiti con la pianificazione comunale, soprattutto l'utilizzazione dei terreni, la ripartizione delle spese ai sensi dell'art. 1 a, par. 3, la copertura del fabbisogno abitativo di gruppi di persone con problemi particolari a procurarsi abitazioni nonché il bisogno abitativo dei residenti;
3. L'assunzione delle spese e di altri costi che il comune deve sostenere per misure urbanistiche che sono il presupposto o la conseguenza degli interventi progettati; tra queste si annovera anche la messa a disposizione di terreni.

(2) Le prestazioni stabilite devono essere adeguate alle circostanze. Non è ammissibile prevedere una prestazione da una parte contrattuale, se questa avrebbe comunque diritto ad una controprestazione.

(3) Un contratto urbanistico richiede la forma scritta, se non è prevista un'altra forma da altre norme giuridiche.

(4) L'ammissibilità di altri contratti urbanistici rimane intatta.

Esempio 2 – Piano di attuazione e zona di espansione in Alto Adige:

Esempio di una disposizione coerente ed armonizzata

Situazione di partenza

Il comune ha definito nel suo piano regolatore le nuove zone di espansione per l'edilizia abitativa secondo il bisogno previsto per i prossimi 10 anni. Nel programma di attuazione vengono stabiliti i termini per l'elaborazione dei piani di attuazione (piani di utilizzazione) da parte dei proprietari privati nonché i termini per la realizzazione delle costruzioni nelle zone di espansione. Il termine minimo previsto è tre anni, quello massimo 9 anni. Se i proprietari privati non presentano al comune il piano di attuazione entro i termini previsti, il comune stesso incarica un pianificatore per elaborare detto piano.

Contenuto del piano di attuazione: Il piano di attuazione per le zone di espansione deve prevedere, oltre all'urbanizzazione della zona edificabile, anche la ripartizione delle aree tra „edilizia libera“ e edilizia agevolata. Il 60% del volume edificato deve essere riservato all'edilizia agevolata ed il 40% è destinato all'„edilizia libera“. Se sono i proprietari privati ad elaborare il piano, la quota di „edilizia libera“ aumenta al 45%. Al piano di attuazione deve essere allegata una bozza per la costituzione della comunione oppure della divisione materiale.

Svolgimento

Approvazione del piano di attuazione: Il piano di attuazione viene approvato dal comune e dalla giunta provinciale. Per le zone di espansione inferiori a 5.000 mq l'approvazione del piano di attuazione è di esclusiva competenza del comune. Sulla base del piano di attuazione viene elaborato il piano di frazionamento e inviato all'Ufficio acquisizione aree edificabili. Questo si occupa della costituzione della comunione, con la quale, con decreto del presidente della giunta provinciale, la proprietà materiale delle singole particelle viene cambiata in quote di proprietà. In seguito è possibile, se necessario, emanare il decreto per la divisione materiale delle aree per l'edilizia libera. Questo decreto serve a far diventare i singoli proprietari della zona di espansione di nuovo esclusivi proprietari di singole aree edificabili. L'assegnazione delle superfici per l'edilizia libera avviene in base alla superficie originariamente posseduta.

Procedura di esproprio: L'Ufficio acquisizione aree edificabili svolge, in collaborazione con l'Ufficio espropri, la procedura di esproprio per le aree riservate all'edilizia abitativa agevolata e per le aree di urbanizzazione. A tale scopo è sufficiente la notifica dei decreti ai proprietari dei terreni. L'indennizzo di esproprio viene stabilito e depositato in base ad una perizia che indica il valore stimato dalla provincia. In tal modo si creano i presupposti per il decreto di esproprio e per l'intavolazione fondiaria al comune. I comuni a loro volta trasferiscono la proprietà delle aree per l'edilizia agevolata ai richiedenti aventi diritto (Istituto per l'edilizia sociale per la costruzione di appartamenti d'affitto, cooperative per l'edilizia abitativa, singoli individui).

Tutta la procedura per procurare terreno edificabile, a partire dall'approvazione del piano di attuazione, è di competenza di un unico ufficio provinciale almeno si svolge sotto la sua egida. Questa forma organizzativa è stata creata nel 1978, visto che nei 6 anni precedenti, quando l'applicazione della legge era di competenza dei comuni, si sono verificati ritardi inaccettabili delle procedure. Questo sostegno organizzativo è probabilmente il motivo principale per il successo del modello (per le aree industriali valgono disposizioni analoghe, ma l'attuazione è di competenza di uffici diversi ed i tempi vengono considerati troppo lunghi). L'urbanizzazione delle zone di espansione è compito del comune. I comuni possono realizzarla mediante un accordo con i proprietari oppure affidarla alle persone alle quali è stato assegnato il terreno agevolato.

Finanziamento dei terreni edificabili

Il finanziamento dei terreni viene effettuato direttamente dall'Ufficio acquisizione terreni edificabili che impiega a tale scopo i mezzi del „Fondo di rotazione per il finanziamento dell'acquisto e dell'urbanizzazione di aree riservate all'edilizia abitativa agevolata“. Il deposito dell'indennizzo di esproprio per l'acquisto di terreni per l'edilizia sociale si svolge come segue: il 50% proviene direttamente dal fondo, mentre il restante 50% viene addebitato ai comuni sotto forma di mutui. I comuni devono chiedere, al momento dell'assegnazione delle aree, il rispettivo importo ai futuri committenti e rimborsarlo al fondo di rotazione.

Il fondo di rotazione è destinato anche alla sovvenzione dell'urbanizzazione delle aree riservate all'edilizia agevolata, è previsto un contributo in conto capitale fino al 50%.

Perché i comuni non siano costretti a tenersi troppo a lungo le aree espropriate, una disposizione di legge prevede il rimborso al fondo di rotazione entro 3 anni a partire dalla concessione del mutuo. Se un comune non rimborsa i mutui entro i termini previsti, tale importo viene trattenuto dalla somma che il comune riceverebbe dalla provincia per il finanziamento del comune.

Conclusioni

Il modello altoatesino per la messa a disposizione di terreno edificabile presenta i seguenti vantaggi:

- I comuni destinano alla costruzione soltanto quelle aree che sono effettivamente necessarie.
- Il sistema della ricomposizione fondiaria con la costituzione della comunione di proprietà ed eventualmente la divisione materiale crea dei rapporti di proprietà completamente nuovi. Il successivo esproprio delle aree per l'edilizia agevolata e gli impianti di urbanizzazione non permettono quasi più la prosecuzione dell'attività agricola. I proprietari privati non hanno pertanto nessun interesse a tesaureizzare il terreno edificabile.
- L'assegnazione del terreno agevolato è molto vantaggioso per i beneficiari. Il rimborso per espropri ammonta a circa il 50% del valore di mercato stimato. Questo prezzo viene dimezzato un'altra volta con un contributo in conto capitale della provincia. Viene sovvenzionato anche il 50% delle spese di urbanizzazione del terreno agevolato.

- La domanda di terreno edificabile agevolato di norma supera l'offerta, il che comporta l'utilizzo immediato.
- I comuni stessi non sono interessati ad acquistare troppo terreno edificabile agevolato, perché devono rimborsare la quota di mutuo per l'esproprio entro 3 anni. Sono invece interessati a riscuotere dai committenti quanto prima quella parte delle spese di urbanizzazione che non è coperta dal contributo della provincia.
Possibilità dopo l'entrata in vigore della nuova legge provinciale dell'edilizia abitativa agevolata.

Possibilità dopo l'entrata in vigore della nuova legge sull'edilizia abitativa

Prima dell'entrata in vigore della nuova legge sull'edilizia abitativa agevolata era esclusivamente l'Istituto per l'edilizia sociale, che costruisce e gestisce appartamenti d'affitto su incarico della provincia, ad avere il diritto di acquistare aree adatte alla costruzione non ancora azzonate. Prima dell'acquisto l'istituto doveva chiedere sia al comune sia alla commissione urbanistica provinciale una perizia vincolante sull'idoneità dell'area come terreno edificabile. Dopo l'acquisto era necessario svolgere tutta la procedura per la modifica del piano regolatore con tutte le sue lungaggini.

Con l'entrata in vigore della legge provinciale del 17.12.1998, n. 13, ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata, anche i comuni hanno la possibilità di acquistare dei terreni adatti alla costruzione dopo aver chiesto una perizia vincolante alla commissione urbanistica provinciale. L'acquisto di tali terreni viene finanziato attingendo dal fondo di rotazione per l'acquisto e l'urbanizzazione di aree riservate all'edilizia agevolata.

Se un comune acquista aree del genere, deve modificare il piano regolatore dopo l'acquisto del terreno. Se invece l'Istituto per l'edilizia sociale acquista dei terreni per realizzare i programmi edilizi approvati dalla giunta provinciale in base al fabbisogno, la procedura per la modifica del piano regolatore è molto semplice. Non appena il contratto di compravendita per il terreno è stipulato, il piano regolatore comunale viene modificato con delibera della giunta provinciale e non sono necessarie ulteriori procedure.

Conclusione

Le possibilità offerte dalla legge sull'edilizia abitativa agevolata permettono:

- all'Istituto per l'edilizia sociale di disporre di terreno edificabile in brevissimo tempo per poter realizzare i suoi programmi edilizi;
- ai comuni di utilizzare l'intero terreno acquistato a tale scopo, se viene provato il fabbisogno di terreno edificabile;
- di escludere la speculazione indesiderata.

Esempio 3 - Il Fondo per l'approvvigionamento di terreno del Tirolo

Esempio per una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva di una regione

Situazione di partenza e obiettivi

Nel 1994 è stato istituito, nell'ambito dell'emendamento della legge urbanistica tirolese, il fondo per l'approvvigionamento di terreno (Bodenbeschaffungsfonds - BBF). Il fondo dovrebbe contribuire a realizzare gli obiettivi della pianificazione territoriale con strumenti di diritto privato.

Tenendo conto degli obiettivi generali della pianificazione territoriale il BBF si occupa dei seguenti compiti:

- garanzia di aree edificabili sufficienti per la popolazione e per l'economia;
- utilizzazione del terreno edificabile conformemente alla sua destinazione d'uso;
- edificazione opportuna e uso parsimonioso del terreno, con gli impianti di urbanizzazione necessari.

Il BBF è stato creato per sostenere i comuni nella creazione di riserve di terreno edificabile e per realizzare gli obiettivi della pianificazione territoriale. In tal modo i comuni possono rinunciare a singole nuove destinazioni d'uso. In pratica il BBF attua e svolge progetti, e in misura minore, concede contributi in conto interesse ai comuni.

Organizzazione e finanziamento

Il BBF è, in base alla legge sull'assetto territoriale, un ente con personalità giuridica e senza scopo di lucro.

Il lavoro pratico viene svolto da un amministratore e due collaboratori. Il consiglio di gestione, composto del referente politico competente, dei rappresentanti dell'amministrazione del land e di rappresentanti di interessi, si occupa della cessione dei terreni, della concessione dei contributi in conto interesse e della contrazione di mutui nonché del controllo della gestione finanziaria.

Il BBF non è dotato di mezzi finanziari ma si procura i mezzi necessari sul mercato finanziario. A causa del grande volume finanziario riesce a ottenere delle condizioni favorevoli. Le spese del personale vengono sostenute dal Land Tirolo mentre il BBF sostiene le spese materiali. I contributi in conto capitale vengono concesse da fondi del land.

Alla fine del 1998 il BBF disponeva di ca. 105 mln. ATS (15 mln. DM, 15 mld. Lire, 12,2 mln CHF), di cui circa il 95% era il valore dei terreni.

Finora il BBF ha curato circa 200 progetti in 190 comuni ed ha concluso progetti per un volume di 92 mln. ATS.

Mentre nella fase di avvio l'attività del BBF si è concentrata soprattutto su aree residenziali, negli ultimi anni è aumentata la quota di superfici per l'insediamento di imprese artigianali e industriali.

Attuazione dei progetti

Un comune si rivolge al BBF se un proprietario è interessato a vendere un'area abbastanza grande come terreno edificabile e se contemporaneamente esiste un fabbisogno da parte di residenti. Il proprietario può essere un privato oppure anche una cooperativa agricola.

Il proprietario ha il vantaggio di poter vendere un grande pezzo di terreno in una volta e poter percepire il rispettivo prezzo. Il comune (almeno finora) non aveva la possibilità di acquistare il terreno e poteva pertanto acquistare terreno non edificabile, a differenza del BBF, soltanto con procedure molto complicate. Inoltre, con il BBF, l'acquisto non grava sul bilancio del comune e viene garantito uno svolgimento professionale. Ciò è importante soprattutto quando si tratta di comuni piccoli. Inoltre il coinvolgimento del BBF comporta un'oggettivizzazione perché un rappresentante „esterno“ di un'istituzione del land tratta con il proprietario in modo più imparziale del rappresentante del comune, residente in questo comune.

In seguito l'area viene visitata da un rappresentante del BBF insieme ad un esperto di assetto del territorio del land ed un rappresentante del comune per valutare se il terreno è generalmente adatto. E' decisivo in tale contesto la possibilità di un'urbanizzazione a basse spese. Una volta questa idoneità è garantita, viene esaminato se la superficie non supera il fabbisogno locale per i prossimi 10 anni. Se dal punto di vista dell'assetto territoriale non ci sono obiezioni, il BBF tratta con il proprietario sul prezzo di vendita. Questo deve essere calcolato in maniera tale da essere ancora pagabile, tenendo conto del costo per l'agrimensura, la pianificazione, il finanziamento e l'urbanizzazione. (Soltanto rispettando tali criteri è possibile ottenere l'effetto di contenimento dei prezzi).

Dopo la conclusione positiva delle trattative il terreno viene acquistato dal BBF. Eventualmente viene stipulato un contratto che il comune è obbligato ad acquistare le aree non ancora edificate dopo 10 anni.

In seguito a ciò il comune procede alla destinazione d'uso e fa elaborare un piano regolatore. In singoli casi viene elaborato anche uno studio per l'edificazione oppure viene bandito un concorso architettonico. In ogni caso le costruzioni devono tener conto dell'uso parsimonioso del terreno per poter approfittare anche dei massimi sostegni per l'edilizia abitativa, per ottenere una concentrazione dell'attività insediativa e per limitare a lungo termine le spese per l'urbanizzazione.

Le superfici vengono vendute in base alla pianificazione e all'urbanizzazione. Nella maggior parte dei casi le singole particelle vengono vendute a cittadini residenti oppure a imprese se si tratta di aree artigianali o industriali. Una parte del terreno può anche essere acquistata da un costruttore. In linea di principio tutti gli acquirenti devono stipulare un contratto con il BBF che gli obbliga a realizzare l'edificazione in base alla destinazione ed entro un determinato termine. In caso di inadempienza il BBF ha il diritto di prelazione e di reacquisto. In tal modo viene garantita l'effettiva mobilitazione.

Conclusione

Il fondo per l'acquisto di terreni presenta vari vantaggi per il Land Tirolo, per il comune come anche per il proprietario che ha intenzione di vendere. Lo strumento permette al land di essere parte attiva sul mercato fondiario e del terreno edificabile e di riunire i vari soggetti. I principali punti forti e le debolezze, relativamente marginali del fondo sono:

Punti forti:

- permette la creazione di riserve strategiche di terreno edificabile nei comuni;
- permette di tener conto degli aspetti pianificatori;
- permette l'effettiva mobilitazione di terreno edificabile;
- permette reazioni flessibili a offerte;
- contribuisce a ridurre i prezzi di terreni e con ciò alla realizzazione di abitazioni convenienti per residenti;
- promuove la qualità delle costruzioni;
- promuove uno sviluppo insediativo concentrato e, conseguentemente, costi per l'urbanizzazione contenuti a lungo termine;
- promuove un'area industriale e artigianale regionale con la ripartizione dei costi e degli utili fiscali (finora soltanto in un caso);
- funge da modello e acquisisce la consapevolezza nei confronti di una politica di assetto del territorio attiva dei comuni.

Punti deboli:

- in periodi con un'offerta eccedente può essere legato più capitale di quanto desiderato;
- la tassa per l'acquisto di terreni deve essere versata due volte, visti i necessari cambiamenti di mani.

4 Raccomandazioni

Nelle regioni partecipanti al progetto le condizioni quadro sono in parte molto divergenti per quanto riguarda la situazione giuridica, il diritto di pianificazione oppure le tradizioni di pianificazione. Le raccomandazioni sono da intendere pertanto come indicazioni generiche e non sono da considerarsi come concrete istruzioni per agire. Esse dovrebbero piuttosto offrire un sostegno alle regioni ed ai comuni per un'eventuale verifica, adeguamento o integrazione delle loro procedure.

Obiettivi generali

Le raccomandazioni generali si basano sull'analisi dei punti forti e delle carenze, sulla valutazione dell'efficacia degli strumenti e la risultante valutazione complessiva (cap.3):

1. *La politica fondiaria e del terreno edificabile deve essere armonizzata e gli strumenti devono riferirsi a questa.*

Una politica fondiaria e del terreno edificabile a medio e lungo termine può essere raggiunta probabilmente soltanto sulla base di un'armonizzazione dei vari strumenti. Ne fanno parte anche strumenti e misure fiancheggianti oppure con un effetto indiretto. Parallelamente le regole contrarie a ciò devono essere possibilmente adeguate oppure annullate.

2. *I deficit degli strumenti esistenti devono essere eliminati e le lacune devono essere colmate in modo mirato con nuove disposizioni.*

Il numero come anche l'efficacia di strumenti molto simili varia molto; ciò dimostra che non mancano gli strumenti, ma che sono necessari degli adeguamenti mirati per migliorare la loro efficacia. Nuovi strumenti devono essere introdotti soltanto in modo molto mirato e armonizzati con la strategia globale.

3. *Per aumentare l'efficacia è richiesta la gestione e l'applicazione coerente degli strumenti.*

Con gli strumenti esistenti il terreno edificabile potrebbe essere mobilitato in modo più efficace di quanto viene fatto finora. Ciò richiede in primo luogo l'applicazione coerente degli strumenti ed anche l'atteggiamento di infliggere delle sanzioni. Ciò riguarda sia i comuni che le regioni nella loro funzione di autorità di controllo. Ambedue i compiti devono essere svolti in modo coerente.

4. *I comuni devono essere istruiti sulle possibilità esistenti per la mobilitazione di terreno edificabile e motivati a fare una politica fondiaria e del terreno edificabile più attiva.*

Ai comuni spetta un ruolo centrale nella mobilitazione di terreno edificabile. Le regioni devono pertanto sostenere i comuni in modo tale da poter cogliere questa funzione. I comuni devono essere istruiti mediante informazioni mirate sulle possibilità di mobilitazione di terreno edificabile. Accanto all'indicazione di soluzioni esemplari bisogna sostenere i comuni anche con

pubbliche relazioni e azioni di sensibilizzazione dell'opinione pubblica e motivarli a svolgere un ruolo attivo nella politica fondiaria e del terreno edificabile.

Inoltre bisogna esaminare a tutti i livelli di pianificazione dove e come attraverso la collaborazione ed il coordinamento è possibile mobilitare terreno edificabile in modo efficiente ed a livello sovracomunale; ciò riguarda soprattutto i comuni piccoli con organi di pianificazione e di edilizia meno professionali.

Obiettivi specifici

Gli strumenti per l'utilizzazione del terreno, l'infrastruttura e le ulteriori misure potrebbero diventare più efficaci secondo i quattro indirizzi:

- Utilizzazione del terreno

- Deve essere destinato all'edificazione il solo terreno concretamente necessario. Il terreno edificabile deve essere destinato all'edificazione in base ad una visione globale ed a tappe. Le tappe si basano su una concezione dello sviluppo insediativo locale che fa parte di un piano superiore (regionale) per l'assetto del territorio. In tal modo viene garantito uno sviluppo insediativo armonizzato. Nonostante la definizione in piccole tappe. Il dimensionamento e la definizione avvengono in base alla prova del bisogno, che tiene anche conto delle riserve esistenti.
- Tra le disposizioni giuridiche e costituzionali esistenti, quasi ovunque, e riguardanti il terreno e la proprietà, devono essere promossi accordi contrattuali per garantire la disponibilità di terreno edificabile. In ogni caso, per la destinazione di nuovo terreno alla costruzione, deve essere regolamentata la disponibilità dello stesso.
- Le destinazioni all'utilizzazione devono essere concesse possibilmente a tempo determinato. Se i terreni non vengono utilizzati entro il termine previsto il diritto di costruire deve eventualmente essere tolto (ad es. in zone periferiche) oppure bisogna eventualmente imporre un obbligo di utilizzazione (ad es. in ubicazioni importanti). Quale delle misure viene applicata deve essere deciso in base alla valutazione complessiva della situazione locale. Soltanto la minaccia di tali interventi può avere un effetto di mobilitazione.
- Gli strumenti di pianificazione devono essere adeguati alle esigenze modificate che risultano dal rinnovamento degli insediamenti. In ogni caso la priorità va data al migliore utilizzo delle aree già edificate. Da ciò risulta necessariamente una (parziale) mobilitazione all'interno di un'area edificabile esistente.
- Sia per rinnovamenti all'interno di un'area insediativa sia anche in aree edificabili, non ancora utilizzate, devono essere promossi piani e autorizzazioni particolareggiati e di urbanizzazione. Accordi contrattuali devono garantire la realizzazione entro un determinato termine.
- A medio termine le leggi devono essere adeguate nell'ambito dei vincoli costituzionali in modo tale da legare vantaggi pianificatori a obblighi di utilizzo e prevedere anche l'esproprio se la tesaurizzazione impedisce lo sviluppo previsto oppure richiede un ampliamento della zona insediativa.

- Infrastruttura

- Le spese di urbanizzazione devono essere chieste in massima parte a chi le ha causate. I costi nascono con la messa a disposizione dell'urbanizzazione da parte del comune e non al momento del loro utilizzo. Il costo dovrebbe pertanto essere messo in conto il più presto possibile. Il costo che ne deriva può contribuire alla realizzazione dell'edificazione.
- La definizione di terreno edificabile deve essere legata ad un programma di urbanizzazione. I termini ivi indicati portano ad una messa a disposizione calcolabile di terreno urbanizzato.

- Ulteriori misure

- Creazione di una borsa per il terreno edificabile o un'istituzione simile. Il comune può svolgere una politica del terreno edificabile attiva soltanto se dispone di terreni. In tal modo il comune può effettivamente controllare lo sviluppo insediativo all'interno del terreno edificabile. A tale scopo sono necessari basi legali, mezzi finanziari ed organi competenti ed attivi sul mercato.
- L'imposizione di terreno edificabile deve basarsi sul valore di mercato. Il meccanismo di imposizione deve essere in ogni caso tale da stimolare l'utilizzazione e non la tesaurizzazione.
- Le misure di promozione devono essere applicate in modo mirato. I sostegni previsti, ad es. per l'edilizia abitativa, l'economia o l'infrastruttura devono essere legati in modo coerente ad un'utilizzazione conforme alla destinazione. Ciò riguarda sia l'entità dell'utilizzazione come anche i termini. Le misure di promozione non vanno applicate esclusivamente per nuovo terreno edificabile o nuove infrastrutture ma, in modo adeguato, anche a terreno edificabile o infrastrutture esistenti.

Linee operative per regioni e comuni

In base alla valutazione complessiva ed alle raccomandazioni risultano tra l'altro le seguenti possibilità concrete di agire ai vari livelli:

Regioni

- Inserire gli strumenti in una strategia globale, armonizzarli e adeguare o eliminare disposizioni che si oppongono. La strategia globale deve mirare ad uno sviluppo insediativo a basso consumo di territorio ed al miglior utilizzo possibile delle infrastrutture.
- Individuare i deficit degli strumenti ed eliminare le carenze in modo mirato con un programma d'azione.
- Aumentare il carattere vincolante, là dove è necessario.
- Sostenere i comuni nell'attuazione delle sanzioni oppure sgravarli di questa funzione.
- Sostenere i comuni con pubbliche relazioni e consulenza. Modelli ed esempi possono illustrare le possibilità ed essere eventualmente inseriti anche in un vasto programma.

Comuni

- Svolgere una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva, orientarla in modo mirato alla situazione locale e assumersi le responsabilità.
- Armonizzare il più possibile le disposizioni vigenti in materia di mobilitazione di terreno edificabile e mirare ad una strategia globale.
- Sfruttare le possibilità di una concentrazione interna degli insediamenti e procedere a tappe per l'azzoneamento di nuovo terreno edificabile.
- In caso di nuovi azzoneamenti garantire in ogni caso la disponibilità del terreno edificabile.
- Utilizzare lo strumento dei contratti in modo .
- Legare le pianificazioni dell'urbanizzazione a programmi di realizzazione.
- Chiedere i contributi all'urbanizzazione a chi l'ha causata ed al momento che le spese nascono effettivamente.
- Svolgere pubbliche relazioni mirate e sensibilizzare i proprietari dei terreni.

REGISTRO DELLE APPENDICI

Appendice A Tabelle delle regioni

Appendice B Elenco degli uffici

Appendice C Glossario

Appendice A

Tabelle delle regioni

Strumenti / Misure e valutazione

Baviera	A 2
Baden-Württemberg	A 4
Salisburgo	A 6
Tirolo	A 8
Vorarlberg	A 10
S. Gallo	A 12
Grigioni	A 14
Ticino	A 16
Bolzano-Alto Adige	A 18
Trento	A 20

Tabella situazione attuale: Baviera

	La mobilitazione di terreno edificabile viene raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Particolari utilizzazioni		
Utilizzazione del suolo	1. Dimensionamento del terreno edificabile	Piano regolatore (non vincolante): La destinazione all'utilizzazione si basa sul bisogno prevedibile per i prossimi 10 – 15 anni. La prova del bisogno è una condizione per la destinazione all'utilizzazione. Piano di quartiere (vincolante): Il piano di quartiere contiene delle disposizioni vincolanti per l'ordinamento urbanistico. Nell'ambito del piano di quartiere può essere comminato l'annullamento del diritto di costruire se il terreno non viene edificato entro 7 anni. Questa misura non viene quasi mai applicata. La destinazione all'edificazione è legata al cosiddetto bisogno urbanistico.		x		2	b
	2. Particolari vincoli di utilizzazione che hanno un effetto sulla mobilitazione di terreno edificabile		x	x		3	b
	3. Utilizzazione entro un determinato termine	Obbligo di costruzione: Il comune può obbligare il proprietario di un terreno ad utilizzarlo. L'applicazione è molto rara, perché difficile e politicamente delicata. Lo strumento serve piuttosto come minaccia.	x			0	c
	4. Accordi contrattuali	Contratto urbanistico: Prima di destinare un terreno all'edificazione vengono presi degli accordi contrattuali riguardanti l'utilizzazione del terreno. L'attuazione del piano diventa in tal modo più semplice e più rapida. Gli accordi contrattuali riguardano soprattutto il termine per l'utilizzazione e le spese per le infrastrutture. Piano d'attuazione e d'urbanizzazione: Si tratta di una forma particolare del piano di quartiere riferito a progetti e legato ad un contratto d'attuazione. Viene concordato soprattutto l'obbligo del committente di realizzare il progetto e le necessarie infrastrutture entro un determinato termine ed a proprio rischio economico.		x		3	b
Infrastruttura	5. Realizzazione dell'urbanizzazione e creazione di particelle adatte per la costruzione	Il comune deve provvedere all'urbanizzazione delle aree edificabili come presupposto per la costruzione (oppure può incaricare terzi). Le spese di urbanizzazione possono essere rimosse già al momento della realizzazione dal proprietario in proporzione al terreno posseduto (90% delle spese complessive). (Vedi piano d'attuazione e d'urbanizzazione → 4.)	x	x		1/2	b
	6. Finanziamento/ tasse di urbanizzazione	Vedi piano d'attuazione e d'urbanizzazione → 4.)					

	La mobilitazione di terreno edificabile viene raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Particolari utilizzazioni		
Ulteriori misure	7. Politica fondiaria e del terreno edificabile attiva	Diritto di prelazione del comune: I comuni possono esercitare il diritto di prelazione. L'applicazione del diritto di prelazione dipende fortemente dal potere finanziario del comune. Terreni urbanizzati in località centrali sono di solito cari. Misure a livello comunale: Una misura efficace è la destinazione all'edificazione di aree appartenenti al comune oppure acquistate dal comune. La realizzazione dell'edificazione viene poi regolamentata per contratto. Cessioni di terreni dello stato o della regione: Terreni dello stato o della regione possono essere ceduti al valore commerciale ad investitori che hanno l'intenzione di costruire.	X	X		1/2	a
	8. Misure fiancheggiati per diminuire la tesaurizzazione di terreno edificabile	Imposizione di terreni: L'imposizione si basa su valori unitari. Attualmente viene discussa una nuova regolamentazione che prevede anche una disposizione che favorisce la mobilitazione di terreno edificabile.	X	X		0/1	b
	9. Altre misure	Misura di sviluppo urbanistico: Questa può essere applicata se i contratti urbanistici non sono sufficienti per la realizzazione e se l'utilizzazione è a vantaggio della comunità. Il prelievo dell'aumento di valore può essere destinato a finanziare la misura di sviluppo urbanistico. In parte l'applicazione dello strumento non trova consenso e crea dei problemi di attuazione perché possono anche essere necessari degli espropri. Inoltre le spese amministrative per poter dimostrare l'interesse della comunità sono spesso molto elevate.	X	X		2	b/c

Tab. A 1: Situazione attuale Baviera

1) Legenda Effetto sulla mobilitazione di terreno edificabile

- 3 grande effetto di mobilitazione
- 2 effetto di mobilitazione
- 1 poco effetto di mobilitazione
- 0 nessun effetto di mobilitazione
- effetto contrario

2) Legenda carico di lavoro amministrativo

- a poco
- b equo
- c eccessivo

Tabella situazione attuale: Baden-Württemberg

	La mobilitazione di terreno edificabile può essere raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Particolari utilizzazioni		
Utilizzazione del suolo	1. Dimensionamento del terreno edificabile	Piano regolatore (non vincolante): La destinazione all'utilizzazione si basa sul bisogno prevedibile per i prossimi 10 – 15 anni. La prova del bisogno è una condizione per la destinazione all'utilizzazione. Piano di quartiere (vincolante): Il piano di quartiere contiene delle disposizioni vincolanti per l'ordinamento urbanistico. Nell'ambito del piano di quartiere può essere comminato l'annullamento del diritto di costruire se il terreno non viene edificato entro 7 anni. Questa misura non viene quasi mai applicata. In caso di annullamento del diritto di costruire il proprietario ha diritto al risarcimento. La destinazione all'edificazione è legata al cosiddetto bisogno urbanistico.		x		2	b
	2. Particolari vincoli di utilizzazione che hanno un effetto sulla mobilitazione	Utilizzazione minima: Nell'ambito delle disposizioni del piano di quartiere può essere stabilita la misura dell'utilizzazione. Questa misura può essere presa anche nell'ambito del contratto urbanistico. (→ 4.).	x	x		1	b
	3. Utilizzazione entro un determinato termine	Obbligo di costruzione: Il comune può obbligare il proprietario di un terreno ad utilizzarlo. L'applicazione è molto rara, perché difficilmente applicabile e politicamente poco accettata. Lo strumento serve piuttosto come minaccia.	x			0	c
	4. Accordi contrattuali	Contratto urbanistico: Prima di destinare un terreno all'edificazione vengono presi degli accordi contrattuali riguardanti l'utilizzazione del terreno. L'attuazione del piano diventa in tal modo più semplice e più rapida. Gli accordi contrattuali riguardano soprattutto il termine per l'utilizzazione e le spese per le infrastrutture. Piano d'attuazione e d'urbanizzazione: Si tratta di una forma particolare del piano di quartiere che si riferisce a progetti e che è legato ad un contratto d'attuazione. Viene concordato soprattutto l'obbligo del committente di realizzare il progetto e le necessarie infrastrutture entro un determinato termine ed a proprio rischio economico.		x		3	b
Infrastruttura	5. Realizzazione dell'urbanizzazione e creazione di particelle adatte per la costruzione	Il comune deve provvedere all'urbanizzazione delle aree edificabili come presupposto per la costruzione (oppure può incaricare terzi → 4.). Le spese di urbanizzazione possono essere rimosse già al momento della realizzazione dal proprietario in proporzione al terreno posseduto (90% delle spese complessive). (vedi piano d'attuazione e d'urbanizzazione → 4.)	x	x		1/2	b
	6. Finanziamento/tasse di urbanizzazione	(vedi piano d'attuazione e d'urbanizzazione → 4.)					

	La mobilitazione di terreno edificabile può essere raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Particolari utilizzazioni		
Ulteriori misure	7. Politica fondiaria e del terreno edificabile attiva	Diritto di prelazione del comune: I comuni possono esercitare il diritto di prelazione. L'applicazione del diritto di prelazione dipende fortemente dal potere finanziario del comune. Terreni urbanizzati in località centrali sono di solito cari. Misure a livello comunale: Una misura efficace è la destinazione all'edificazione di aree appartenenti al comune oppure acquistate prima dal comune. La realizzazione dell'edificazione viene poi regolamentata per contratto. Cessioni di terreni dello stato o della regione: Terreni dello stato o della regione vengono ceduti al valore commerciale ad investitori che hanno l'intenzione di costruire.	X	X		1/2	a
	8. Misure fiancheggianti per diminuire la tesaurizzazione	Imposizione dei terreni: L'imposizione dei terreni si basa sui valori unitari e non favorisce l'utilizzazione dei terreni.	X	X		0/	b
	9. Altre misure	Misura di sviluppo urbanistico: Questa può essere applicata se i contratti urbanistici non sono sufficienti per la realizzazione e se l'utilizzazione è a vantaggio della comunità. Il prelievo dell'aumento di valore può essere destinato a finanziare la misura di sviluppo urbanistico. In parte l'applicazione dello strumento non trova consenso e crea dei problemi di attuazione perché possono anche essere necessari degli espropri. Inoltre le spese amministrative per poter dimostrare l'interesse della comunità sono spesso molto elevate.	X	X		3	b/c

Tab. A 2: Situazione attuale Baden-Württemberg

1) Legenda Effetto sulla mobilitazione di terreno edificabile

- 3 grande effetto di mobilitazione
- 2 effetto di mobilitazione
- 1 poco effetto di mobilitazione
- 0 nessun effetto di mobilitazione
- effetto contrario

2) Legenda carico di lavoro amministrativo

- a poco
- b equo
- c eccessivo

Tabella situazione attuale : Salisburgo

	La mobilitazione di terreno viene raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
Utilizzazione del suolo	1. Dimensionamento del terreno edificabile	Piano d' utilizzazione: Nel piano d' utilizzazione devono essere indicate soltanto le superfici necessarie per i prossimi 10 anni. Se a 10 anni dalla definizione del terreno edificabile questo non viene utilizzato, il diritto di costruire può essere annullato. I piani d' utilizzazione dei comuni devono essere adeguati alle disposizioni della legge sull' assetto territoriale 1998. In parte risultano notevoli riduzioni del terreno edificabile visto il bisogno per i prossimi 10 anni.	X			2	b
	2. Particolari vincoli di utilizzazione che hanno un effetto sulla mobilitazione	Utilizzazione minima: Nell' ambito dei piani regolatori può essere prevista un' utilizzazione minima.	X	X		1	b
		Terreni di riserva: Nell' ambito del piano d' utilizzazione possono essere previsti dei terreni di riserva destinati a determinate utilizzazioni.	X	X	Istituzioni pubbliche / abitazioni	1	b
	3. Utilizzazione entro un determinato termine	Dichiarazione di nullità di piani regolatori: Il piano regolatore (vincolante) può essere dichiarato nullo per aree edificabili non ancora edificate, se dopo 10 anni dall' entrata in vigore non è stata data la licenza edilizia oppure se non è più valida.	X	X		2	a
	4. Accordi contrattuali	Accordi sull' utilizzazione: I comuni possono stipulare dei contratti con i proprietari per misure economiche private. Questi disciplinano l' utilizzazione in conformità con il piano d' utilizzazione entro un determinato termine.	X	X		3	b
Infrastruttura	5. Realizzazione dell' urbanizzazione e creazione di particelle adatte per la costruzione	Piano regolatore: L' urbanizzazione è una condizione per la destinazione all' edificazione. La pianificazione dell' urbanizzazione avviene nell' ambito del piano regolatore (vincolante). [Manca una base giuridica per la ricomposizione di terreno edificabile.].	X	X		1	b
	6. Finanziamento/tasse di urbanizzazione	La legge sull' assetto territoriale non prevede una ripartizione fissa dei costi. La distribuzione avviene tra l' altro in base alla legge riguardante le basi dell' edificazione (Baubauungsgrundlagengesetz).					
Ulteriori misure	7. Politica fondiaria e del terreno edificabile attiva	Società per la garanzia di terreno edificabile (Baulandsicherungs-gesellschaft): Questa società di diritto privato serve da sostegno per una politica del terreno edificabile attiva dei comuni; sostenendo ad es. l' acquisto e la rivendita di terreni. La società non può fare dei profitti.	X	X		1	a
		Misure economiche a livello comunale: Per garantire gli obiettivi di sviluppo prefissi, i comuni possono prendere degli accordi con proprietari di terreni per l' edilizia abitativa o per scopi economici. Sono possibili inoltre altre misure economiche per garantire la disponibilità di terreno edificabile ad es. acquisto di terreni, concessione di diritti di costruire, contratti d' affitto a lungo termine.	X	X		3 - 1	a - c

	La mobilitazione di terreno viene raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
	8. Misure fiancheggianti n per diminuire la tesaurizzazione di terreno edificabile	Imposizione di terreni: L'aumento dell'imposizione avviene soltanto al momento della lottizzazione di particelle e non al momento della definizione dell'utilizzazione.	X	X		-	
	9. Altre misure						

Tab. A 3: Situazione attuale Salisburgo

1) Legenda Effetto sulla mobilitazione di terreno edificabile

- 3 grande effetto di mobilitazione
- 2 effetto di mobilitazione
- 1 poco effetto di mobilitazione
- 0 nessun effetto di mobilitazione
- effetto contrario

2) Legenda carico di lavoro amministrativo

- a poco
- b equo
- c eccessivo

Tabella situazione attuale: Tirolo

	La mobilitazione di terreno può essere raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
Utilizzazione del suolo	1. Dimensionamento del terreno edificabile	Piano direttore comunale – aree insediative di espansione: Nel piano direttore comunale devono essere definite le superfici necessarie per i prossimi 10 anni. I comuni devono stabilire in questo contesto il calendario per l'elaborazione dei piani regolatori. Questo vincolo viene gestito in maniera differente dai vari comuni. In parte viene tolto il diritto di costruire per aree di espansione a medio termine nell'ambito dei nuovi piani d'utilizzazione. In alcuni comuni l'espansione è legata ad accordi privati (vedi contratti → 4).	X	X		0/1	b/c
	2. Particolari vincoli di utilizzazione che hanno un effetto sulla mobilitazione	Densità edilizia minima: Nei piani regolatori futuri vengono stabilite le densità edilizie minime. Non esistono dei vincoli da parte del land.	X	X		-/0	a/b
		Aree di riserva per l'industria e l'artigianato: Nel programma dell'ordinamento territoriale sovracomunale possono essere indicate delle aree particolarmente adatte per l'industria e l'artigianato. Visto che ha un effetto controproducente per la mobilitazione di terreno questa disposizione non viene più applicata.	X	X	Industria / artigianato	-/0	c
		Aree di riserva per l'edilizia abitativa agevolata: In caso di nuovi azionamenti grandi può essere prescritto che una parte della superficie deve essere venduta a prezzi che corrispondono a quelli per la promozione dell'edilizia abitativa. Questo può essere fatto insieme al fondo per l'acquisto di terreni (Bodenbeschaffungsfonds BBF) (vedi contratti → 4.). Questa possibilità viene scelta soltanto raramente.		X	Abitazione	0/1	a
	3. Utilizzazione entro un determinato termine	Commercio di immobili: L'acquirente di un terreno edificabile non ancora costruito deve dichiararsi disposto a costruire entro 5 anni (termine prorogabile). (Si tratta di una disposizione nuova nella rispettiva legge). (Vedi contratti → 4.)	X			2	a
	4. Accordi contrattuali	Contratti al momento dell'azionamento: I comuni possono stipulare contratti con i proprietari per garantire l'utilizzazione del terreno edificabile entro un determinato termine e per garantire diritti di prelazione del comune. Anche altri contenuti contrattuali sono ammessi.		X		2/3	b
		Contratti al momento dell'emanazione del piano regolatore: vedi sopra, ma nell'ambito delle rispettive pianificazioni.	X			2/3	b

	La mobilitazione di terreno può essere raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
Infrastruttura	5. Realizzazione dell'urbanizzazione e creazione di particelle adatte per la costruzione	Piano particolareggiato / Urbanizzazione da parte del comune: Di norma avviene quando esiste l'intenzione concreta di costruire. L'emanazione del piano particolareggiato senza intenzione concreta di costruire come anche l'urbanizzazione su riserva ha un effetto di mobilitazione quasi esclusivamente per aree industriali. Ricomposizione di terreno edificabile: Strumento per creare particelle adatte. Spesso è legata all'urbanizzazione, è possibile anche la cessione di aree ad istituzioni comunali. La disposizione mira soprattutto a proprietari che vogliono costruire su terreni attualmente non edificabili oppure urbanizzabili.		X	Industria / artigiano altre	2 0 2 0/1	b c b b/c
	6. Finanziamento / tasse di urbanizzazione	Imposta per l'infrastruttura: I contributi per l'urbanizzazione vengono riscossi soltanto al momento della costruzione.	X	X		-/0	a
Ulteriori misure	7. Politica fondiaria e del terreno edificabile attiva	Fondo per l'acquisto di terreno del land (Bodenbeschaffungs BBF): Acquisto, spesso anche pianificazione e vendita di terreni, a chi ha l'intenzione di costruire come anche aiuti finanziari per i comuni. Il fondo per l'acquisto di terreni acquista terreno edificabile ad un prezzo misto, composto di quello per aree libere e quello per terreno edificabile, e contribuisce in tal modo anche a contenere i prezzi. Creazione di riserve di terreno del comune: Acquisto di aree da parte del comune. Il fondo per l'acquisto di terreni permette anche a comuni finanziariamente deboli di acquistare. In base ad un emendamento della legge sul commercio di immobili i comuni possono anche acquistare terreni agricoli per gestire meglio le loro attività in questo settore (finora è stato possibile soltanto con successivo azionamento).	X X	X X		2/3 3	b b
	8. Misure fiancheggiatrici per diminuire la tesaurizzazione di terreno edificabile	Imposizione del terreno: L'imposta fondiaria maggiore per terreni edificabili viene riscossa soltanto quando vengono create delle particelle oppure quando termina la conduzione diretta dell'agricoltore ma non al momento dell'azionamento.	X	X		-	
	9. Altre misure						

Tab. A 4: Situazione attuale Tirolo

Legenda:

1) Legenda Effetto sulla mobilitazione di terreno edificabile

- 3 grande effetto di mobilitazione
- 2 effetto di mobilitazione
- 1 poco effetto di mobilitazione
- 0 nessun effetto di mobilitazione
- effetto contrario

2) Legenda carico di lavoro amministrativo

- a poco
- b equo
- c eccessivo

Tabella situazione attuale: Vorarlberg

	La mobilitazione di terreno può essere raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
Utilizzazione del suolo	1. Dimensionamento del terreno edificabile	Piano d'utilizzazione: Nel piano d'utilizzazione possono essere indicate le aree necessarie per i prossimi15 anni.	X	X		0	b
	2. Particolari vincoli di utilizzazione che hanno un effetto sulla mobilitazione	Utilizzazione minima: Nell'ambito dei piani d'utilizzazione particolareggiati può essere stabilita anche un'utilizzazione minima.	X	X		1	b
	3. Utilizzazione entro un determinato termine	Commercio di immobili: Le commisioni locali per il commercio di immobili chiedono in parte dall'acquirente di terreni non edificati una dichiarazione che il terreno sarà edificato entro un determinato termine. Nella rispettiva legge è prevista l'edificazione entro un termine adeguato (max. 15 anni).				1/2	b
	4. Accordi contrattuali						
Infrastruttura	5. Realizzazione dell'urbanizzazione e creazione di particelle adatte per la costruzione	Pianificazione dell'urbanizzazione: L'urbanizzazione è una condizione per destinare il terreno all'edificazione. La pianificazione dell'urbanizzazione può avvenire nell'ambito del piano d'utilizzazione particolareggiato	X	X		1	b
		Ricomposizione di terreno edificabile: In Voralberg è relativamente importante, perché a causa del diritto ereditario si sono creati dei terreni poco adatti alla costruzione.	X	X		2	b
	6. Finanziamento/tasse di urbanizzazione	Spese dell'urbanizzazione: Le spese dell'urbanizzazione vengono calcolate di norma in base alla superficie.	X			1	a
		Contributo per la costruzione del canale: Si tratta di contributi per l'urbanizzazione.	X	X		0	a
Ulteriori misure	7. Politica fondiaria e del terreno edificabile attiva	Contributi della provincia in conto interesse per mutui destinati al finanziamento dell'acquisto di terreni: Sostegno dei comuni per avere a disposizione delle superfici per avere un margine d'azione futuro (l'utilità dipende fortemente dal tasso di interesse sul mercato).	X	X		1	a
		Misure a livello comunale: Varie attività di compravendita dei comuni, come acquisto, cessione, concessione di licenze edilizie, acquisto di terreni per lo scambio. Le attività dei comuni variano molto.	X	X		2/3	a/b
	8. Misure fiancheggianti per diminuire la tesaurizzazione di terreno edificabile	Imposta fondiaria/aliquota d'imposta: Per terreno destinato all'edificazione, di norma, l'imposizione è maggiore; non è comunque constatabile un effetto di mobilitazione.	X	X		0	b
	9. Altre misure						

Tab. A 5: Situazione attuale Vorarlberg

1) Legenda Effetto sulla mobilitazione di terreno edificabile

3	grande effetto di mobilitazione
2	effetto di mobilitazione
1	poco effetto di mobilitazione
0	nessun effetto di mobilitazione
–	effetto contrario

2) Legenda carico di lavoro amministrativo

a	poco
b	equo
c	eccessivo

Situazione attuale: S. Gallo

	La mobilitazione di terreno può essere raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
Utilizzazione del suolo	1. Dimensionamento del terreno edificabile	Piano delle zone: La destinazione a terreno edificabile si basa sul bisogno previsto per i prossimi 15 anni. Per dimensionare il terreno edificabile devono essere prese in considerazione anche le riserve esistenti in aree largamente costruite. Piano direttore: Con la definizione di aree importanti il cantone invita i comuni a utilizzare le aree conformemente a quanto previsto nelle pianificazioni. Mettendo a disposizione le basi sostiene l'utilizzazione di queste aree.	X	X		2	b
			X			0/1	b
	2. Particolari vincoli di utilizzazione n che hanno un effetto sulla mobilitazione	Utilizzazione minima: I comuni possono stabilire nei regolamenti edilizi delle utilizzazioni minime. (L'efficacia di questo strumento non può essere valutata perché viene applicato raramente).	X	X	Industria / artigiano		
	3. Utilizzazione entro un determinato termine	(vedi contratti di utilizzazione → 4.) (vedi programma di urbanizzazione → 5.)					
	4. Accordi contrattuali	Contratti di utilizzazione: I comuni possono stipulare dei contratti di utilizzazione con i proprietari dei terreni (vedi → 7.). (L'efficacia di questo strumento non può essere valutata perché viene applicato raramente).	X	X			
Infrastruttura	5. Realizzazione dell'urbanizzazione e creazione di particelle adatte per la costruzione	Il piano d'urbanizzazione viene elaborato insieme al piano delle zone (vedi → 1)). In base allo stato di costruzione e di urbanizzazione vengono stabilite le tappe dell'urbanizzazione. Il programma di urbanizzazione stabilisce i termini per l'urbanizzazione del terreno edificabile.	X	X		2/3	b
		Urbanizzazione da parte del comune: I comuni possono anche urbanizzare preventivamente, il che ha un effetto di mobilitazione di terreno edificabile se il proprietario deve pagare già in questo momento.	X	X		1	b
		Ricomposizione di terreno edificabile e urbanizzazione: Oltre a creare particelle adatte per la costruzione, le spese di urbanizzazione provocano l'utilizzazione oppure la vendita di una parte del terreno.	X	X		2	b
	6. Finanziamento/tasse di urbanizzazione	(vedi ricomposizione di terreno edificabile e urbanizzazione → 5.)					

	La mobilitazione di terreno può essere raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
Ulteriori misure	7. Politica fondiaria e del terreno edificabile attiva	Misure comunali: Vari comuni svolgono una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva ed applicano a tale scopo varie misure. Le possibilità e gli effetti dipendono dalle capacità finanziarie del comune. Diritto di prelazione dei comuni previsto per legge: I comuni possono prevedere per loro stessi un diritto di prelazione al momento dell' azionamento (vedi accordo contrattuale → 4.). Pianificazioni di test: Alcuni comuni evidenziano le possibilità per la realizzazione di progetti con pianificazioni sperimentali che hanno l' obiettivo di offrire un sostegno a chi è interessato a costruire.	X	X		1-3	a-c
			X	X		1	c
	8. Misure fiancheggianti per diminuire la tesaurizzazione di terreno edificabile	Imposizione: Il terreno edificabile viene tassato come patrimonio. L' imposta è molto bassa e non ha nessuna influenza sulla mobilitazione di terreno edificabile.	X	X		-	b
	9. Altre misure	Promozione economica / aiuti per investimenti in aree di montagna: Investimenti mirati, soprattutto nell' infrastruttura, contribuiscono alla mobilitazione di terreno edificabile. Promozione dell' edilizia abitativa: La concessione di contributi all' urbanizzazione per chi ha intenzione di costruire ha un effetto di mobilitazione.	X	X		0-2	b/c
			X	X			

Tab. A 6: Situazione attuale S. Gallo

1) Legenda Effetto sulla mobilitazione di terreno edificabile

- 3 grande effetto di mobilitazione
- 2 effetto di mobilitazione
- 1 poco effetto di mobilitazione
- 0 nessun effetto di mobilitazione
- effetto contrario

2) Legenda carico di lavoro amministrativo

- a poco
- b equo
- c eccessivo

Situazione attuale: Grigioni

	La mobilitazione di terreno viene raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
Utilizzazione del suolo	1. Dimensionamento del terreno edificabile	Piano delle zone: La destinazione a terreno edificabile si basa sul bisogno previsto per i prossimi 15 anni. Per dimensionare il terreno edificabile devono essere prese in considerazione anche le riserve esistenti in aree largamente costruite. Piano direttore: Nell'ambito della rielaborazione in corso il piano direttore prevede delle disposizioni per regolamentare la disponibilità in caso di nuove destinazioni all'utilizzazione oppure in ubicazioni centrali. Queste disposizioni devono ancora passare a livello politico e non sono ancora parte integrante dello strumento.	X	X		2	b
	2. Particolari vincoli di utilizzazione che hanno un effetto sulla mobilitazione	Utilizzazioni minime: I comuni possono prevedere delle utilizzazioni minime nelle leggi edilizie. Limitazioni all'utilizzazione: In aree turistiche con una forte domanda di seconde case i comuni possono legare la costruzione di seconde case alla costruzione di prime case (disposizione sulla quota di prime case). In tal modo terreno edificabile viene destinato al mercato delle prime case.	X	X		1	a
	3. Utilizzazione entro un determinato termine	(vedi contratti per l'utilizzazione → 4.) (vedi programma d'urbanizzazione → 5.)				1/2	a
	4. Accordi contrattuali	Contratti per l'utilizzazione: Stipula di contratti privati tra i comuni ed i proprietari. I contratti disciplinano il termine per l'utilizzazione o prevedono un diritto d'acquisto a tempo determinato per il comune. I contratti vengono stipulati prima di destinare un terreno all'edificazione. Approvazione occasionale.		X		2/3	b
Infrastruttura	5. Realizzazione dell'urbanizzazione e creazione di particelle adatte per la costruzione	Piano d'urbanizzazione: Elaborato insieme al piano delle zone (→ 1.). In base allo stato di costruzione e di urbanizzazione vengono stabilite le tappe per l'urbanizzazione. Il programma di urbanizzazione disciplina i termini per l'urbanizzazione del terreno edificabile. Urbanizzazione da parte del comune: I comuni possono urbanizzare preventivamente. Questo ha un effetto di mobilitazione se i proprietari devono pagare la loro parte già in questo momento. Ricomposizione di terreno edificabile: Questa può essere imposta dalle autorità per realizzare delle pianificazioni. Di norma avviene nell'ambito di una pianificazione di quartiere.	X	X		2/3	b
			X	X		1	a
			X	X		2	b
	6. Finanziamento/tasse di urbanizzazione	Finanziamento dell'urbanizzazione / Tasse di urbanizzazione: I comuni possono riscuotere le spese infrastrutturali da chi le ha causate al momento della realizzazione e in base alle necessità risultanti dal piano. Questa disposizione è nuova. L'efficacia dipende dall'ammontare delle tasse.	X	X		1/2	b

	La mobilitazione di terreno viene raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
Ulteriori misure	7. Politica fondiaria e del terreno edificabile attiva	Misure comunali: I comuni prendono varie misure per l'acquisto, lo scambio o la mediazione di terreno edificabile. Vengono applicati vari modelli di finanziamento e di acquisto (semplice acquisto, fondo per l'acquisto di terreno, contratti di compravendita). L'applicazione di questa misura non è ancora molto diffusa e le esperienze sono ancora scarse. Diritto di prelazione dei comuni previsto dalla legge: I comuni possono prevedere per loro un diritto di prelazione nell'ambito di azionamenti (accordo contrattuale → 4.).	X	X		1-3	a-c
	8. Misure fiancheggiatrici per diminuire la tesauroizzazione di terreno edificabile	Imposizione: L'imposizione avviene in base al valore dell'edificio e non in base alle possibili utilizzazioni. Inoltre l'imposta è relativamente bassa.	X	X		-	b
	9. Altre misure	Promozione economica / Aiuti per investimenti per l'area di montagna: Investimenti mirati, soprattutto per le infrastrutture, contribuiscono alla mobilitazione di terreno edificabile. L'effetto è molto vario per quanto riguarda la mobilitazione di terreno edificabile. Promozione dell'edilizia abitativa: Ha un effetto di mobilitazione con i contributi all'urbanizzazione previsti per chi ha l'intenzione di costruire.	X	X		0-2	b/c
			X	X		1	b

Tab. A 7: Situazione attuale Grigioni

1) Legenda Effetto sulla mobilitazione di terreno edificabile

- 3 grande effetto di mobilitazione
- 2 effetto di mobilitazione
- 1 poco effetto di mobilitazione
- 0 nessun effetto di mobilitazione
- effetto contrario

2) Legenda carico di lavoro amministrativo

- a poco
- b equo
- c eccessivo

Situazione attuale: Ticino

	La mobilitazione di terreno edificabile può essere raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
Utilizzazione del suolo	1. Dimensionamento del terreno edificabile	Piano delle zone: La destinazione a terreno edificabile si basa sul bisogno previsto per i prossimi 15 anni. Per dimensionare il terreno edificabile devono essere prese in considerazione anche le riserve esistenti in aree già largamente costruite.	X	X		2	b
	2. Particolari vincoli di utilizzazione	Utilizzazioni minime: I comuni possono stabilire delle utilizzazioni minime in caso di interesse pubblico.	X	X		1/2	b
	3. Utilizzazione entro un determinato termine.						
	4. Accordi contrattuali						
Infrastruttura	5. Realizzazione dell'urbanizzazione e creazione di particelle adatte per la costruzione	Progetti generali di urbanizzazione: Entro tre anni dall'azionamento devono essere elaborati progetti generali di urbanizzazione. In tal modo viene realizzata l'urbanizzazione coordinata e la costruzione ordinata. Una volta le infrastrutture sono realizzate, il comune è tenuto a chiedere entro un anno i contributi ai proprietari dei terreni. La disposizione non viene applicata in modo coerente. Ricomposizione di terreno edificabile: Questa misura viene applicata raramente per creare le condizioni per costruire.	X	X		1	b
	6. Finanziamento/tasse di urbanizzazione	(vedi progetti generali di urbanizzazione → 5.)	X	X		2	a/b
Ulteriori misure	7. Politica fondiaria e del terreno edificabile attiva	Misure comunali: Pochi comuni seguono una politica fondiaria e del terreno edificabile attiva. Anche in questo contesto l'accento viene posto sull'acquisto, lo scambio o la mediazione di terreno edificabile.	X	X		1/2	b/c
	8. Misure fiancheggianti per diminuire la tesaurazione di terreno edificabile	Imposizione: L'imposizione si basa sul valore dell'edificio e non ad esempio sulle possibilità di utilizzazione e può essere chiesta soltanto dopo l'edificazione di una particella.	X	X		-	b

	La mobilitazione di terreno edificabile può essere raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
Ulteriori misure	9. Altre misure	Promozione economica / Aiuti per investimenti per l'area di montagna: Investimenti mirati, soprattutto per le infrastrutture, contribuiscono alla mobilitazione di terreno edificabile. L'effetto a favore della mobilitazione di terreno edificabile varia molto.	X	X		0-2	b/c
		Promozione dell'edilizia abitativa: Ha un effetto di mobilitazione con i contributi all'urbanizzazione previsti per chi ha l'intenzione di costruire.	X	X		2	b
		Zone edificabili di interesse comunale: I comuni espropriano per realizzare progetti di interesse comune al prezzo di mercato oppure lo cedono nell'ambito del diritto edilizio a chi ha intenzione di costruire. La misura viene applicata raramente (misura molto drastica).	X	X		1/2	b
		Piano d'utilizzazione cantonale: garantisce terreno edificabile per edifici ed impianti di interesse sovracomunale.	X	X		2	b
		Risarcimento in caso di azionamento di terreno agricolo: Se per lo sviluppo motivato del comune deve essere azionato del terreno che fino a quel momento è stato terreno agricolo, il comune deve dare un risarcimento in natura o in denaro. La disposizione favorisce il migliore utilizzo del terreno edificabile e protegge le aree agricole.		X		2	a

Tab. A 8: Situazione attuale Ticino

1)Legenda Effetto sulla mobilitazione di terreno edificabile

- 3 grande effetto di mobilitazione
- 2 effetto di mobilitazione
- 1 poco effetto di mobilitazione
- 0 nessun effetto di mobilitazione
- effetto contrario

2) Legenda carico di lavoro amministrativo

- a poco
- b equo
- c eccessivo

Tabella situazione attuale: Bolzano-Alto Adige

	La mobilitazione di terreno edificabile può essere raggiunta con:	Strumenti	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
Utilizzazione del suolo	1. Dimensionamento del terreno edificabile	Piano regolatore comunale (piano urbanistico comunale): Tutte le aree edificabili vengono indicate in modo <i>coerente</i> in base al fabbisogno previsto per i prossimi 10 anni. Vengono prese in considerazione anche le riserve di aree edificabili ed edifici esistenti. Piano provinciale di sviluppo e coordinamento territoriale: Contiene regole severe per il dimensionamento del terreno edificabile: Come base per calcolare il fabbisogno di abitazione pro capite vengono stabiliti 100 m³ di volume edificato fuori terra. In nuove zone destinate all'edificazione la densità residenziale netta non deve essere inferiore a 1,3 m³/m². (Inoltre sono stabilite anche delle densità residenziali nette massime – città 3,5 m³/m², altri comuni 2,5 m³/m²)	X	X		3	b
	2. Particolari vincoli di utilizzazione che hanno un effetto sulla mobilitazione	Zone di espansione: Aree residenziali nuove che al momento della destinazione sono sfruttate per meno del 70% sono zone di espansione. Il 55-60% del volume edificato ammissibile deve essere messo a disposizione dell'edilizia abitativa agevolata. Ciò avviene mediante il piano di attuazione, l'esproprio o la ricomposizione di terreno edificabile (→ 5.). Utilizzazione minima: In zone di espansione la densità edilizia residenziale deve essere sfruttata almeno per l'80%.		X		3	b
	3. Utilizzazione entro un determinato termine	Programma di attuazione: Il programma fa parte del piano regolatore ed è un calendario per la realizzazione dell'urbanizzazione e la costruzione in aree edificabili. Concessioni edilizie vengono date soltanto per aree che fanno parte del programma di attuazione. Se il proprietario lascia scadere il termine per redigere il piano di attuazione, è il comune a redigerlo e viene espropriata una quota maggiore per l'edilizia agevolata. Se il proprietario non chiede una concessione edilizia entro il termine previsto, possono essere espropriate anche le aree che altrimenti non sarebbero previste per l'esproprio.	X	X		2	a
	4. Accordi contrattuali	„Edilizia convenzionata“: Il 60% del volume edificato per scopi abitativi, che non è destinato all'esproprio per l'edilizia agevolata, deve essere destinato a prima casa per residenti per un periodo di 20 anni mediante un contratto tra il committente ed il comune. Per questi appartamenti cosiddetti „convenzionati“ non viene riscossa la tassa per la concessione edilizia. Una tale convenzione è possibile e viene anche fatta volontariamente per risparmiare la tassa di concessione.	X	X		1	b/c

	La mobilitazione di terreno edificabile può essere raggiunta con:	Strumenti	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
Infrastruttura	5. Realizzazione dell'urbanizzazione e creazione di particelle adatte per la costruzione	Piano di attuazione: Per zone residenziali di espansione e zone artigianali deve essere redatto un piano di attuazione, per altre zone il piano regolatore lo può prescrivere. Il piano di attuazione può essere redatto dai proprietari oppure – se il termine previsto dal programma di attuazione non viene rispettato – dal comune. Se sono i proprietari privati in zone residenziali di espansione a redigere il piano, devono cedere il 55% del volume edificato per l'edilizia agevolata, altrimenti è il 60%. Aree di proprietà del comune, di enti pubblici oppure di cooperative per l'edilizia abitativa vengono destinate interamente all'edilizia abitativa agevolata. Ricomposizione di terreno edificabile: Fa parte del piano di attuazione. Tutti i committenti contribuiscono proporzionalmente alle spese per l'acquisto del terreno oppure per l'esproprio a prezzi di mercato come anche alle spese di urbanizzazione e di pianificazione e cedono al comune le superfici necessarie per infrastrutture ed impianti per la comunità (vedi → 6). Le superfici per l'edilizia agevolata come anche per aree industriali vengono assegnate ai richiedenti in base a graduatorie, raramente come diritto ereditato.	X	X	abitare	1	b
			X	X	artigianato	3	c
			X	X		30	b c
	6. Finanziamento / tasse di urbanizzazione	Spese di urbanizzazione: Queste vengono rimosse di norma proporzionalmente al volume edificato al momento della concessione edilizia.	X	X		3	a
Ulteriori misure	7. Politica fondiaria e del terreno edificabile attiva	I comuni e l'Istituto per l'edilizia sociale (costruttore di appartamenti sociali in affitto): Possono acquistare dei terreni adatti a tale scopo con un sostegno particolare da un fondo di rotazione. Queste aree possono essere destinate interamente all'edilizia abitativa agevolata (→ 5). (La misura è nuova e ancora poco sperimentata.)		X		(2)	(b)
	8. Misure fiancheggiatrici per diminuire la tesauroizzazione di terreno edificabile	Imposizione comunale degli immobili: Per terreno edificabile la base imponibile è il valore di mercato, per verde agricolo invece il valore reddituale. Le possibilità di costruire nel verde agricolo sono state leggermente ampliate negli ultimi anni e rendono la proprietà di terreno edificabile meno interessante per gli agricoltori.	X	X		3	a
	9. Altre misure						

Tab. A 9: Situazione attuale Bolzano – Alto Adige

1) Legenda Effetto sulla mobilitazione di terreno edificabile

- 3 grande effetto di mobilitazione
- 2 effetto di mobilitazione
- 1 poco effetto di mobilitazione
- 0 nessun effetto di mobilitazione
- effetto contrario

2) Legenda carico di lavoro amministrativo

- a poco
- b equo
- c eccessivo

Tabella situazione attuale: Trento

	La mobiliazione di terreno viene raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
Utilizzazione sul suolo	1. Dimensionamento del terreno edificabile	Dimensionamento del terreno edificabile: La definizione di terreno edificabile avviene nell'ambito del piano regolatore generale tenendo conto dei vincoli del piano urbanistico provinciale. Il dimensionamento del terreno edificabile avviene in base allo sviluppo demografico e socioeconomico e al volume edificato negli ultimi anni. Nei comuni turistici viene preso in considerazione anche lo sviluppo turistico.	X	X		2	b
	2. Particolari vincoli di utilizzazione che hanno un effetto di mobilitazione	Piano di recupero: Promozione di riqualificazione del patrimonio edilizio in quartieri storici, sono previsti notevoli interventi contributivi pubblici. Come conseguenza diminuisce il fabbisogno di nuovo terreno edificabile.	X	X		1	c
	3. Utilizzazione entro un determinato termine	Piano attuativo: All'interno delle aree delimitate dai piani attuativi, di recupero, di lottizzazione e dei comparti edificatori vengono previsti dei tempi per procedere all'edificazione; detti tempi sono prorogabili per una volta, altrimenti può scattare l'azione espropriativa. Esiste la concreta possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'area, se la stessa non viene edificata.	X	X		1	c
	4. Accordi contrattuali						
Infrastruttura	5. Realizzazione dell'urbanizzazione e creazione di particelle adatte per la costruzione	Piano di attuazione: Il piano di attuazione sostiene l'urbanizzazione e l'utilizzazione razionale ed ordinata del terreno edificabile. Le spese per l'urbanizzazione generale sono a carico dei comuni, queste vengono richieste in parte al momento della concessione edilizia. Le spese per l'urbanizzazione particolare sono a carico del committente. Piano di lottizzazione: La lottizzazione può essere imposta nel piano regolatore generale, ciò è spesso necessario per l'edilizia di un'area superiore ai 5000mq. Le spese per il frazionamento di terreno edificabile e grandi parti dell'urbanizzazione generale sono a carico degli interessati. Lo strumento viene applicato sempre di meno perché le resistenze dei proprietari sono in parte notevoli.	X	X		2	b
	6. Finanziamento/tasse di urbanizzazione	(vedi piano di attuazione → 5.)	X	X		2	a

	La mobiliazione di terreno viene raggiunta con:	Strumento	Applicazione			Effetto 1)	Carico di lavoro 2)
			Terreno edificabile esistente	Terreno edificabile nuovo	Utilizzazioni particolari		
Ulteriori misure	7. Politica fondiaria e del terreno edificabile attiva	Ente trentino edilizia abitativa (ITEA): ente statale per promuovere l'edilizia abitativa che acquista terreno edificabile e edifici e realizza costruzioni per metterle a disposizione di interessati tramite vendita o affitto. L'acquisto di terreno non ancora destinato all'edificazione è l'eccezione. L'ente ha anche il diritto di espropriare terreno edificabile in caso di bisogno. I comuni si avvalgono dei servizi dell'ente per mettere a disposizione della popolazione delle case oppure per mettere a disposizione delle cooperative edilizie il terreno edificabile. Esproprio: I comuni possono espropriare terreno per scopi artigianali o industriali, nonché aree o insediamenti storici che non vengono utilizzati entro il termine previsto.	X	X	Abitare	2/3	b
	8. Misure fiancheggianti per diminuire la tesauroizzazione di terreno edificabile	Imposizione comunale di immobili: La tassa sugli immobili a carico del proprietario non riguarda soltanto edifici (particella edificata) ma anche il terreno edificabile in generale (anche particella non edificata). L'imposizione si basa sulla stima ufficiale che è leggermente sotto il valore di mercato. L'imposta deve essere pagata annualmente ed è relativamente elevata. Si tratta del cespite più importante dei comuni. Altri carichi fiscali nascono al momento della vendita di immobili e in caso di trasferimento di ricchezza (tassa del libro fondiario in caso di acquisto/vendita di immobili).	X	X		3	a
	9. Altre misure	Piano di attuazione particolare: Questo favorisce le prime case. Il piano di attuazione particolare non può essere applicato per seconde case.	X			2	b

Tab. A 10: Situazione attuale Trento

1) Legenda Effetto sulla mobilitazione di terreno edificabile

- 3 grande effetto di mobilitazione
- 2 effetto di mobilitazione
- 1 poco effetto di mobilitazione
- 0 nessun effetto di mobilitazione
- effetto contrario

2) Legenda carico di lavoro amministrativo

- a poco
- b equo
- c eccessivo

Appendice B

Elenco degli uffici delle regioni interessate

Germania

Baviera	Bayrisches Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde	Persona addetta: Dr. Klaus-Dieter Wagner	Franz-Josef-Strauss-Ring 4, D-80539 München Tel.: +49 / 89 2192 3377 Mail: Klaus-Dieter.Wagner@stmi.bayern.de
Baden-Württemberg	Wirtschaftsministerium, Abt. VII, Landesentwicklung, Raumordnung und Landesplanung	Persona addetta: Dipl. Verw.wiss. Gabriela Maschke	Theodor-Heuss-Strasse 4, D-70174 Stuttgart Tel.: +49 / 711 123 2021 Mail: gabriele.maschke@wm.bwl.de

Austria

Salisburgo	Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 7	Persona addetta: Dipl.-Ing. Hubert Hattinger	Michael-Pacher-Strasse 36, A-5020 Salzburg Tel.: +43 / 662 8042 4348 Mail: hubert.hattinger@land-sbg.gv.at
Tirolo	Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung-Statistik	Persona addetta: Dr. Elmar Berkold (Projektleitung)	Michael-Gaismair-Strasse 1, A-6010 Innsbruck Tel.: +43 / 512 508 3615 Mail: e.berkold@tirol.gv.at
Vorarlberg	Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abt. VIIa – Raumplanung und Baurecht	Persona addetta: Dipl.-Ing. Manfred Kopf	Römerstrasse 15, A-6901 Bregenz Tel.: +43 / 5574 511 27119 Mail: manfred.kopf@vlr.gv.at

Svizzera

S Gallo	Baudepartement Planungsamt des Kantons St. Gallen	Persona addetta: Dipl. Arch. ETH Martin Vinzens	Lämmlibrunnenstrasse 54, CH-9001 St. Gallen Tel.: +41 / 71 229 42 72 Mail: martin.vinzens@bd-pla.sg.ch
Grigioni	Departement des Innern und der Volkswirtschaft	Persona addetta: Dipl. Arch. ETH Erwin Bundi	Reichsgasse 35, CH-7001 Chur Tel.: +41 / 81 257 23 19 Mail: erwin.bundi@dsdiv.gr.ch
Ticino	Dipartimento cantonale del Territorio, Divisione della pianificazione territoriale	Persona addetta: Dipl. Arch. ETH Benedetto Antonini	Viale Franscini 17, CH-6501 Bellinzona Tel.: +41 / 91 814 37 75 Mail: antonini@ti.ch

Italia

Bolzano-Alto Adige	Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige, Ripartizione Urbanistica	Persona addetta: Dr.-Ing. Anton Aschbacher	Via Cesare Battisti 21, I-39100 Bolzano Tel.: +39 / 0471 41 42 00 Mail: anton.aschbacher@provinz.bz.it
Trentino	Provincia Autonoma di Trento, Ufficio Proprietà Diretto-Coltivatrice	Persona addetta: Dott. Tullio Zanoni	Via G.B. Trener 3, I-38100 Trento Tel.: +39 / 0461 49 57 80 Mail: tullio.zanoni@provincia.tn.it

Appendice C

Glossario terminologia e strumenti

Terminologia

Politica fondiaria e del terreno edificabile (termine ampio)

Si occupa della responsabilità pubblica per la distribuzione, l'utilizzazione, la tutela del suolo e l'utilizzazione dell'incremento di valore del terreno a causa della sua scarsità. La politica fondiaria e del terreno edificabile comprende, oltre all'assetto del territorio anche i settori fiscalità e finanze pubbliche.

Politica fondiaria e del terreno edificabile attiva (termine ampio)

La mano pubblica è attiva nel settore della politica fondiaria e del terreno edificabile nel senso di un continuo adeguamento delle norme e disposizioni in base all'uso parsimonioso del suolo. Ciò riguarda sia gli strumenti dell'assetto territoriale come anche le disposizioni fiscali e finanziarie.

Politica del terreno edificabile in senso stretto

È quella parte della politica fondiaria e del terreno edificabile che si trova in un rapporto con gli strumenti diretti dell'assetto territoriale; non sono compresi settori come politica fiscale e finanziaria.

Politica del terreno edificabile attiva

La mano pubblica è attore attivo sul mercato del terreno edificabile.

Terreno edificabile

Terreno dove è possibile costruire.

Mercato del terreno edificabile

È quella parte del mercato fondiario che comprende il terreno previsto per l'edificazione. Corrisponde al termine mercato fondiario.

Tasse

Pagamenti unici oppure ricorrenti del proprietario e del richiedente di prestazioni, versati per prestazioni della mano pubblica e per il consumo di beni.

Azzonamento (nuova destinazione all'utilizzazione)

Il terreno viene destinato per la prima volta all'edificazione (terreno edificabile).

Urbanizzazione – tipi di urbanizzazione

L'urbanizzazione comprende almeno le infrastrutture obbligatorie per il traffico, l'approvvigionamento con acqua ed energia nonché lo smaltimento delle acque reflue.

Urbanizzazione – suddivisione dell'urbanizzazione

urbanizzazione di base: strade di raccolta, impianti per l'approvvigionamento d'acqua come serbatoi, impianti per la depurazione delle acque;
urbanizzazione generale: principali condotte fino al livello di quartiere / piccolo quartiere / strade di quartiere;
urbanizzazione particolare: allacciamento dei singoli terreni, dei quartieri e piccoli quartieri alle condotte principali;
allacciamento individuale: allacciamento dei singoli edifici agli impianti dell'urbanizzazione particolare.

Strumenti (Relazione tabella 2)

Regione	italiano	tedesco
Germania	- Quadro orientativo della politica di coordinamento territoriale - Piani settoriali	- Raumordnungspolitischer Orientierungsrahmen - Fachpläne
Baviera	- Programma regionale di sviluppo - Programmi e piani settoriali - Piani regionali - Piano regolatore (non vincolante) - Piano di quartiere (vincolante) - Contratto urbanistico - Piano d'attuazione e d'urbanizzazione	- Landesentwicklungsprogramm - Fachliche Programme und Pläne - Regionalpläne - Flächennutzungsplan - Bebauungsplan - Städtebaulicher Vertrag - Vorhaben- und Erschließungsplan
Baden-Württemberg	- Piano direttore - Piani settoriali di sviluppo - Piani regionali - Piano regolatore (non vincolante) - Piano di quartiere (vincolante) - Contratto urbanistico - Piano d'attuazione e d'urbanizzazione - Piani indicativi	- Landesentwicklungsplan - Fachplanerische Entwicklungspläne - Regionalpläne - Flächennutzungsplan - Bebauungsplan - Städtebaulicher Vertrag - Vorhaben- und Erschließungsplan - Informelle Pläne
Austria	- Concetto federale dell'ordinamento territoriale - Piani federali settoriali	- Bundesraumordnungskonzept - Fachplanungen des Bundes
Salisburgo	- Programma regionale di sviluppo territoriale - Piani settoriali - Programmi regionali - Concetto di sviluppo territoriale - Piano d'utilizzazione - Piano regolatore (vincolante) - Piano particolareggiato - Licenza edilizia	- Landesentwicklungsprogramm - Sachprogramme - Regionalprogramme - Räumliches Entwicklungskonzept - Flächenwidmungsplan - Bebauungsplan Grundstufe - Bebauungsplan Aufbaustufe - Einzelbewilligung
Tirol	- Programma regionale di sviluppo territoriale - Concetti dell'ordinamento territoriale - Programmi dell'ordinamento territoriale - Piano direttore comunale - Piano d'utilizzazione - Piano regolatore (vincolante) - Piano particolareggiato	- Landesentwicklungsprogramm - Raumordnungskonzepte - Raumordnungsprogramme - Örtliches Raumordnungskonzept - Flächenwidmungsplan - Allgemeiner Bebauungsplan - Ergänzender Bebauungsplan
Voralberg	- Piano direttore - Concetti e piani settoriali - Piano direttore - Piano d'utilizzazione - Piano d'utilizzazione particolareggiato - Altri vincoli pianificatori per l'edificazione	- Landesraumpläne - Konzepte und Fachplanungen - Räumliches Entwicklungskonzept - Flächenwidmungsplan - Bebauungsplan - Sonstige raumplanerische Vorgaben für die Bebauung

Regione	italiano	tedesco
Svizzera	- Piani federali settoriali - Concezioni federali	- Sachpläne des Bundes - Konzepte des Bundes
S.Gallo	- Concetto dell'ordinamento territoriale - Piano direttore - Piano d'utilizzazione cantonale - Concetto di sviluppo regionale (per regioni LIM) - Piano direttore regionale - Piano direttore comunale - Piano direttore comunale - Piano regolatore	- Raumordnungskonzept - Kantonaler Richtplan - Kantonaler Nutzungsplan - Regionale Entwicklungskonzepte (für IHG-Regionen) - Regionaler Richtplan - Gemeinderichtplan - Nutzungsplan - Überbauungsplan
Grigioni	- Concetto dell'ordinamento territoriale - Piano direttore - Piano d'utilizzazione e d'urbanizzazione cantonale - Concetto di sviluppo regionale - Piano direttore regionale - Piano direttore comunale - Piano d'utilizzazione - Piano di quartiere - Progetti generali	- Raumordnungskonzept - Richtplan - Kantonale Nutzungs- und Erschliessungspläne - Regionales Entwicklungskonzept - Regionaler Richtplan - Gemeinderichtplan - Nutzungsplan - Quartierplan - Generelle Projekte
Ticino	- Concetto dell'ordinamento territoriale - Piano direttore - Piano d'utilizzazione cantonale - Concetto regionale dell'ordinamento territoriale - Piano direttore regionale - Piano direttore comunale - Piano d'utilizzazione / Piano regolatore - Piano di quartiere	- Raumordnungskonzept - Richtplan - Kantonaler Nutzungsplan - Regionales Raumordnungskonzept - Regionaler Richtplan - Gemeinderichtplan - Nutzungsplan - Quartierplan
Italia	- Concetto dell'ordinamento territoriale - Piani di settore	- Raumordnungskonzept - Sektorale Fachpläne
Alto-Adige	- P. provinciale di sviluppo e coordinamento territoriale - Piani di settore - P. regolatore comunale (piano urbanistico comunale) - Piano di attuazione - Programma di attuazione	- Landesentwicklungs- und Raumordnungsplan - Sektorale Fachpläne - Gemeindebauleitplan - Durchführungsplan - Durchführungsprogramm
Trentino	- Piano urbanistico provinciale - Piani di settore - Piano di coordinamento comprensoriale - Piano regolatore generale (p. urbanistico comunale) - Piano di attuazione	- Landesraumordnungsplan - Sektorale Fachpläne - Regionalplan (auf Bezirksebene) - Gemeindebauleitplan - Durchführungsplan