

## **La revisione della Legge federale sulla pianificazione del territorio. Per la montagna non va bene**

di Tarcisio Cima

Per la Svizzera nel suo assieme non so, non sono in grado di esprimermi, ma guardando al Ticino si direbbe che la revisione della Legge federale sulla pianificazione del territorio - sulla quale saremo chiamati a pronunciarsi con la votazione referendaria del prossimo 3 marzo - sia stata studiata apposta per danneggiare le valli e frustrare le loro già limitate opportunità di sviluppo. Come al solito le intenzioni del legislatore sono giuste e condivisibili. Chi non è d'accordo di porre un freno alla dilagante cementificazione del territorio per salvare il paesaggio da ulteriori danni? Ma, si sa, di buone intenzioni sono lastricate le strade dell'inferno. Le proposte in votazione, oltre a penalizzare inutilmente la montagna, rischiano di essere inefficaci - se non controproducenti - per affrontare seriamente il problema dell'eccessiva costruzione del territorio là dove si pone, cioè nelle agglomerazioni urbane.



L'elemento centrale della revisione consiste nell'obbligo fatto a tutti i Comuni di restringere le aree edificabili attualmente esistenti, in modo da adeguare la loro estensione al fabbisogno di insediamento teoricamente prevedibile per i prossimi 15 anni. Ma le agglomerazioni urbane, in tutta la Svizzera, avranno gioco facile a dimostrare (col supporto di ponderosi quanto costosi studi pianificatori) che le loro attuali zone edificabili non sono sovradimensionate e che anzi è necessario ampliarle e crearne delle nuove, ciò che la legge continuerà peraltro a permettere. Nelle agglomerazioni urbane la riforma interviene quando i buoi sono ormai da un pezzo fuori dalla stalla ed è quindi destinata ad avere un impatto limitato. Non è un azzardo prevedere che lì si potrà continuare a costruire come prima. Lo sa bene la potente Unione delle città svizzere che, non a caso, è favorevole alla revisione.

I tagli rischiano invece di essere imposti ai Comuni di montagna, dove le zone edificabili sono, in genere, effettivamente sovradimensionate rispetto al fabbisogno prevedibile sull'arco di 15 anni. Ma ciò non è causa di particolari inconvenienti, al contrario comporta alcuni vantaggi cui sarebbe poco sensato rinunciare. La relativa abbondanza

di zone edificabili ha evitato un eccessivo aumento dei prezzi dei terreni, ha quindi facilitato l'edificazione di abitazioni primarie ed ha così fortemente contribuito a mantenere le giovani famiglie nelle valli. La presenza di aree edificabili relativamente ampie ai margini dei villaggi ha consentito di preservare i loro nuclei tradizionali, che ora costituiscono un prezioso patrimonio costruito da riutilizzare e valorizzare per la residenza secondaria (Lex Weber permettendo), ma anche pian piano - cambiando i gusti, le sensibilità, le tecniche costruttive e le modalità lavorative - per la residenza primaria e per le più svariate attività produttive e di servizio.

La mancata edificazione dei terreni edificabili (la cosiddetta "tesaurizzazione"), che qualche problema può causare nelle agglomerazioni urbane, nelle valli assume una valenza quasi solo positiva. Esprime l'atteggiamento orientato sul lungo periodo (trasmettere ai propri discendenti un bene solido e duraturo) di chi non cede alla tentazione del guadagno immediato che gli deriverebbe dalla vendita (eventualmente ad un cittadino che vuole costruirvi una residenza secondaria). E poi questi terreni finché non sono edificati rimangono a disposizione dei contadini, che in genere sono ben contenti di poterli coltivare.

L'attuale delimitazione delle zone edificabili nelle valli è il risultato di un enorme lavoro di mediazione e di ricerca del consenso che dura da ormai quarant'anni e che in molte situazioni è andato di pari passo con il processo, non meno impegnativo ed arduo, di raggruppamento dei terreni. Rompere ora i delicati equilibri così faticosamente raggiunti (e che al bisogno possono sempre essere riaggiustati, Comune per Comune, attraverso il normale processo democratico) sarebbe ben poco saggio.

In tutta la Svizzera la messa in atto della revisione sarà molto complicata e richiederà un rafforzamento dell'apparato tecnico-amministrativo a tutti i livelli istituzionali. Lo stesso Consiglio federale ammette che il processo potrebbe durare fino a 20 anni. Venti anni per adeguare le zone edificabili al fabbisogno previsto per i prossimi 15 anni. C'è qualcosa che non mi quadra nella tempistica. L'attuazione di nuovi disposti legislativi comporterà in ogni caso costi molto elevati. Un enorme lavoro per studi e rapporti pianificatori, il cui costo sarà a carico degli enti pubblici, dei Comuni in particolare, i quali saranno pure chiamati alla cassa per indennizzare i proprietari dei terreni "declassati" (o "dezonati" che dir si voglia).

Con l'approvazione della revisione si aprirebbe comunque una lunga fase di incertezza del diritto e di accentuata conflittualità tra Confederazione, Cantoni, Comuni, aziende e singoli proprietari, con il conseguente aumento dei costi a carico degli enti pubblici (per pagare funzionari e magistrati giudicanti) e dei privati (per pagare gli avvocati). Una conseguenza immediata ed inevitabile sarà, soprattutto nelle aree urbane, la corsa all'edificazione forzata e speculativa delle zone edificabili ancora libere per anticipare le decisioni di "declassamento", che impiegheranno anni per diventare effettive. Quanto è successo in Vallese e nei Grigioni subito dopo l'approvazione dell'iniziativa Weber contro le residenze secondarie dovrebbe pur averci insegnato qualcosa. In Svizzera romana autorevoli esponenti dell'uno e dell'altro fronte si trovano singolarmente d'accordo su un punto: "Ça va être un bordel incroyable" (vedi *LeMatinDimanche* del 13 gennaio 2013).