



AWT 16/16

## **DIRETTIVA**

concernente

### **acquisto di fondi da parte del Cantone e trasferimento dei fondi a imprese per l'utilizzo a scopo industriale**

Conformemente all'art. 8 della legge sulla promozione dello sviluppo economico nel Cantone dei Grigioni del 27 agosto 2015 (LSE; CSC 932.100), il Cantone può garantire la disponibilità di fondi per lo sviluppo economico in ubicazioni dotate di potenziale economico. A questo proposito, dopo aver sentito il comune di ubicazione, può acquistare, urbanizzare e trasferire a terzi dei fondi. L'acquisto e il trasferimento di fondi avvengono alle condizioni di mercato.

Conformemente all'art. 5 dell'ordinanza sulla promozione dello sviluppo economico nei Grigioni (OSE; CSC 932.160), sono considerate ubicazioni dotate di potenziale economico le ubicazioni nelle quali sono dati i presupposti per uno sviluppo industriale o turistico. L'urbanizzazione deve corrispondere alle esigenze della prevista utilizzazione e presentare un'elevata qualità. Gli investimenti complessivi in fondi devono presentare un adeguato rendimento del capitale. I fondi vengono trasferiti in diritto di superficie o in proprietà a imprese che dimostrano una particolare intensità di valore aggiunto e una produttività elevata, a istituzioni che contribuiscono al rafforzamento della competitività del Cantone oppure a imprese, istituzioni o enti responsabili per progetti turistici che fanno parte della strategia regionale di sviluppo della piazza economica.

Questa direttiva si riferisce esclusivamente a fondi destinati all'utilizzo a scopo industriale. Sono esplicitamente esclusi i fondi previsti per progetti turistici.

In virtù delle disposizioni di cui sopra, i dettagli vengono disciplinati come segue:

## 1. Premesse

---

Il Cantone promuove lo sviluppo economico sul proprio territorio, in particolare allo scopo di aumentare la competitività e la capacità d'innovazione della piazza economica dei Grigioni, di conservare o di incrementare il valore aggiunto nel Cantone e di assicurare i posti di lavoro esistenti e di crearne di nuovi. La disponibilità di superfici per l'utilizzo a scopo industriale costituisce un importante fattore di localizzazione.

A questo proposito sono determinanti anche i messaggi del Governo a destinazione del Gran Consiglio, quaderno n. 5/2014-2015, "Rapporto sullo sviluppo economico nel Cantone dei Grigioni" nonché quaderno n. 2/2015-2016 "Revisione totale della legge sulla promozione dello sviluppo economico nel Cantone dei Grigioni". In essi vengono tra l'altro spiegate l'importanza di una rapida disponibilità di superfici nella competizione fra piazze economiche e l'importanza per il Cantone dei Grigioni della possibilità di acquistare direttamente un numero sufficiente di superfici di diverse dimensioni rapidamente disponibili e interessanti per il mercato in ubicazioni strategicamente importanti.

Al contempo, la riveduta legislazione federale sulla pianificazione territoriale (LPT 1) richiede tra l'altro un adeguamento ai piani direttori cantonali. La LPT 1 mira a un utilizzo con misura del suolo e, di conseguenza, a una densificazione degli insediamenti. La delimitazione di nuove zone per il lavoro presuppone che il Cantone introduca un sistema di gestione di queste zone atto a garantire che, globalmente, vengano utilizzate con misura.

Sulla base di queste condizioni quadro e di questi obiettivi nonché allo scopo di promuovere una politica del suolo attiva a tutti i livelli statali sono già stati conclusi o avviati diversi progetti, come ad esempio la valutazione di superfici strategiche nella Valle grigione del Reno, la determinazione e la caratterizzazione delle ubicazioni lavorative importanti nonché lo sviluppo di un insieme di strumenti relativo a ubicazioni lavorative e di una banca dati immobiliare.

## 2. Criteri per l'acquisto di fondi

---

Quali basi decisionali per l'acquisto di fondi fungono di regola i seguenti criteri:

- Dal punto di vista delle imprese, le ubicazioni dotate di potenziale economico per lo sviluppo industriale risultano in primo luogo dalla qualità dell'ubicazione (ad es. raggiungibilità, urbanizzazione) nonché dal potenziale di manodopera. Tra queste rientrano principalmente ubicazioni nella Valle grigione del Reno, nella Bassa Prettigovia e nella Bassa Mesolcina. In queste ubicazioni sono interessanti sia le superfici non ancora azzonate e urbanizzate, sia le superfici industriali già urbanizzate. Si tratta in particolare di zone che nel progetto territoriale sono definite come territorio urbano / suburbano e che si mira a rafforzare quali pilastri dello sviluppo economico (vedi "Rapporto sullo sviluppo economico nel Cantone dei Grigioni" nonché "Progetto territoriale Grigioni").
- Per il Cantone possono essere di interesse economico anche superfici edificate che possono essere rimesse sul mercato nel quadro di una rivitalizzazione/modifica d'utilizzazione (terreno abbandonato o fortemente sottoutilizzato). Ciò corrisponde ai principi dell'utilizzo con misura del suolo e del rinnovo dell'insediamento.
- Al di fuori delle zone summenzionate, per il Cantone possono essere di interesse economico anche ubicazioni che dispongono già di una superficie industriale urbanizzata e attrattiva che il proprietario intende però suddividere in particelle più piccole da alienare singolarmente.
- Il comune di ubicazione si dichiara sostanzialmente d'accordo con l'acquisto del fondo da parte del Cantone.
- Il fondo può essere acquistato alle condizioni di mercato.
- L'urbanizzazione del fondo deve corrispondere alle esigenze della prevista utilizzazione e presentare un'elevata qualità.

### 3. Criteri per il trasferimento di fondi a imprese

---

Quali basi decisionali per il trasferimento di fondi a imprese fungono di regola i seguenti criteri:

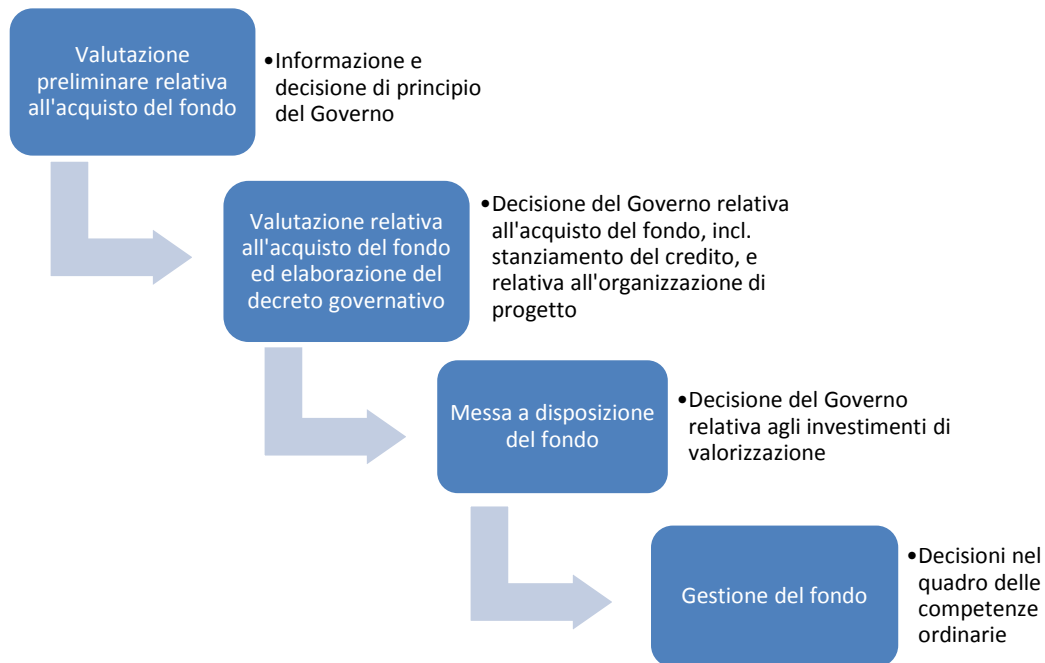
- Il progetto dell'impresa interessata è orientato all'esportazione.
- L'impresa interessata e il progetto previsto presentano un elevato valore aggiunto per l'economia pubblica. Al riguardo ci si basa sulla seguente definizione: il valore aggiunto lordo per collaboratore atteso generato dall'impresa o il salario mediano atteso versato ai collaboratori deve essere perlopiù superiore al valore aggiunto lordo medio per collaboratore nel settore produttivo in Svizzera (attualmente circa 160 000 franchi) rispettivamente al salario mediano per collaboratore nel settore produttivo nella grande regione della Svizzera orientale (attualmente circa 6000 franchi al mese).
- In base agli usuali criteri di valutazione, l'impresa interessata presenta una buona solvibilità.
- Di principio sono ammesse soltanto imprese produttive o imprese di servizi affini alla produzione. Vanno privilegiate imprese orientate alla tecnologia, innovative e che provocano poche emissioni.
- Di principio non sono ammessi utilizzi che presentano una grande necessità di terreno in rapporto al valore aggiunto e a un limitato numero di posti di lavoro a essi collegato (ad esempio capannoni, negozi di vendita, aziende di logistica, parcheggi e simili).
- Possibili eccezioni alle imprese di servizi produttive o affini alla produzione sono le funzioni di quartiere generale internazionale, centri e basi nazionali e internazionali e simili.
- Va considerata la conciliabilità dell'attività dell'impresa con l'orientamento regionale (tra l'altro la strategia di sviluppo della piazza economica).
- Il trasferimento del fondo all'impresa avviene dopo aver sentito il comune di ubicazione.
- I fondi vengono trasferiti alle imprese a condizioni di mercato.

Il Governo decide in merito alla vendita o alla cessione del fondo in diritto di superficie. La vendita o la cessione devono avvenire a condizioni di mercato.

## 4. Svolgimento dell'acquisto e del trasferimento di fondi a imprese

---

In linea di principio, l'acquisto di un fondo può essere suddiviso in quattro fasi:



Queste fasi sono poi articolate e descritte secondo obiettivo, organizzazione e risultato. La responsabilità per i processi spetta al DEPS.

### a) Fase 1: Valutazione preliminare relativa all'acquisto del fondo

#### Obiettivo

Un fondo potenzialmente idoneo può essere identificato nel quadro della politica del suolo attiva del Cantone oppure essere preso in considerazione a seguito dell'offerta di un proprietario interessato ad alienarlo. Nella fase di valutazione preliminare si tratta di esaminare la conformità alla legge e l'interesse che l'acquisto previsto può destare sul mercato. Si tratta tra l'altro delle seguenti questioni:

- potenziale economico dell'ubicazione e del fondo
- interesse che il fondo desta sul mercato e conformità al mercato del prezzo d'acquisto

- aspetti ambientali come siti contaminati, sostanze nocive, corsi d'acqua, emissioni foniche e pericoli naturali
- aspetti pianificatori, come la necessità di azionamenti, aumenti della densità edificatoria o cambiamenti di destinazione e questioni procedurali
- accertamenti relativi a contratti in corso, a servitù esistenti, all'eventuale rivitalizzazione (demolizioni, urbanizzazione adeguata alle necessità, ecc.), alla gestione e alle conseguenze finanziarie
- aspetti di diritto finanziario, redditività del capitale dell'investimento complessivo
- organizzazione di progetto

### Questioni organizzative

Nel quadro della valutazione preliminare, in un primo passo vengono coinvolti i servizi di solito interessati dalla questione. Essi costituiscono il cosiddetto "gruppo permanente". Il gruppo permanente è costituito dai servizi DFC, UST, UET, UE e UNA. A seconda del caso e della problematica concreta (ad es. binari di raccordo, pericoli naturali o simili) vengono coinvolti altri servizi. Il rispettivo comune di ubicazione e il proprietario del fondo vengono coinvolti attivamente nella fase di valutazione preliminare.

### Risultato

Il Governo viene informato senza indugio, sotto il titolo "affari provenienti dal Dipartimento", in merito alla prevista valutazione preliminare dell'acquisto del fondo. Una volta disponibili i risultati della valutazione preliminare, su proposta del DEPS il Governo prende una decisione di principio e istituisce un coordinamento della procedura riferito al progetto.

## **b) Fase 2: Valutazione relativa all'acquisto del fondo ed elaborazione del decreto governativo**

### Obiettivo

Questa fase comprende un esame approfondito delle questioni menzionate nella valutazione preliminare e deve portare a un'elaborazione concreta di tutte le informazioni importanti concernenti l'acquisto del fondo tale da permettere al Governo di prendere la decisione di acquisto. Si tratta tra l'altro dei seguenti contenuti:

- aspetti pianificatori (ordinamento base, consistente in piano delle zone, legge edilizia, piano generale delle strutture, piano generale di urbanizzazione)
- rivitalizzazione, urbanizzazione, lottizzazione
- finanziamento, sostenibilità
- contratti con le parti coinvolte
- piano di transazione
- comunicazione

### Questioni organizzative

L'elaborazione e il coordinamento degli accertamenti approfonditi svolti nei rispettivi servizi richiedono un'organizzazione di progetto. Avendo quale scopo un coordinamento delle procedure riferito ai progetti, l'organizzazione di progetto consiste in un gruppo di progetto diretto da un rappresentante del Cantone o da un esperto esterno. Di questo gruppo di progetto fanno parte tutti i servizi del "gruppo permanente", rappresentanti del comune di ubicazione, il proprietario del fondo ed esperti esterni (ad es. giuristi, ingegneri, pianificatori). Qualora siano necessari azionamenti, aumenti della densità edificatoria o cambiamenti di destinazione, la decisione di acquisto deve essere coordinata con la decisione del Popolo del comune di ubicazione. L'ente di pianificazione della pianificazione delle utilizzazioni è il comune (art. 3 cpv. 1 LPTC). I contratti necessari e la compensazione del plusvalore devono essere regolati prima della decisione del Popolo.

### Risultato

Il Governo decreta l'acquisto del fondo e l'istituzione di un'organizzazione di progetto per l'attuazione e autorizza il DEPS a sottoscrivere i contratti necessari. Al contempo, il Governo stanziava i mezzi finanziari per la messa a disposizione del fondo.

### **c) Fase 3: Messa a disposizione del fondo**

#### Obiettivo

Dopo la decisione di acquisto del Governo si tratta di rendere il fondo disponibile per l'utilizzo auspicato. Si tratta dei seguenti contenuti/sottoprogetti:

- stesura e approvazione di un manuale di progetto (MP)

- adattamento di contratti esistenti e ottenimento di nuovi contratti
- aspetti pianificatori, come piano di area, ev. piano di quartiere del comune
- pianificazione di dettaglio della rivitalizzazione, urbanizzazione, lottizzazione
- messa a concorso dei lavori di rivitalizzazione e di urbanizzazione nel rispetto delle prescrizioni sugli appalti pubblici
- esecuzione dei lavori
- comunicazione verso l'esterno

### Questioni organizzative

A seconda dell'organizzazione di progetto prevista dal decreto governativo, viene istituito un gruppo direttivo diretto da un membro del Governo, di regola dal direttore del DEPS, cui spetta la responsabilità del progetto. I membri del gruppo direttivo sono i rappresentanti del DEPS, DCTF e DFC. Su proposta del gruppo direttivo, il responsabile del progetto istituisce un organo di gestione del progetto e una direzione generale del progetto (intera o esterna). L'organo di gestione del progetto si impegna affinché gli obiettivi del progetto vengano raggiunti. La direzione generale del progetto garantisce il coordinamento di tutti i sottoprogetti necessari. Del gruppo di progetto fanno parte tutti i servizi del "gruppo permanente", rappresentanti del comune di ubicazione ed esperti esterni (ad es. giuristi, ingegneri, pianificatori). La comunicazione verso l'esterno compete al direttore del DEPS.

### Risultato

Il fondo è stato valorizzato in misura tale da permettere un'attività ordinaria, la gestione e il suo trasferimento a imprese che intendono insediarsi.

## **d) Fase 4: Gestione del fondo**

### Obiettivo

A seconda della strategia di sviluppo dell'ubicazione e in considerazione della corrispondente strategia di gestione, i fondi acquistati e i rispettivi immobili vengono monitorati e mantenuti a regola d'arte.



### Questioni organizzative

La gestione degli immobili per quanto riguarda gli aspetti infrastrutturali compete all'Ufficio edile. Un accordo separato per ogni fondo o sedime con l'Ufficio edile disciplina i dettagli relativi alla delimitazione concreta di compiti, competenze e responsabilità.

### Risultato

Tutti i provvedimenti necessari della gestione immobiliare vengono attuati nei limiti dei compiti convenuti, della responsabilità e delle competenze.

## **5. Aspetti di diritto finanziario**

---

In virtù dell'art. 32 cpv. 2 LSE, la garanzia della disponibilità di fondi per lo sviluppo economico è di competenza definitiva del Governo. I costi per l'acquisto o per l'urbanizzazione vengono addebitati al conto degli investimenti dell'UET. Per essi non esiste un obbligo di chiedere crediti suppletivi (art. 20 cpv. 3 lett. e LGF in unione con l'art. 32 cpv. 2 LSE). Sono inoltre esclusi dal valore indicativo di politica finanziaria concernente gli investimenti netti (vedi il rispettivo rimando nel messaggio sul programma di Governo e sul piano finanziario per gli anni 2017–2020, pagina 867). Questi investimenti non dovrebbero gravare a lungo termine il conto economico del Cantone.

Il Cantone è esentato da ogni imposta. Ciò vale anche per le imposte comunali sul trapasso di proprietà (conformemente all'art. 11 lett. b LImpCC; CSC 720.200). Il Cantone è tuttavia soggetto a un'eventuale compensazione del plusvalore.

I conti secondo il MCA2 necessari per l'acquisto, la valorizzazione, la gestione e la commercializzazione dei fondi sono stati aperti. Essi vengono registrati nel conto dell'UET.

## **6. Entrata in vigore**

---

La presente direttiva vale dal 1° luglio 2016.

## **7. Informazione**

---

La presente direttiva viene pubblicata in internet.

Coira, 29 giugno 2016

**DIPARTIMENTO DELL'ECONOMIA  
PUBBLICA E SOCIALITÀ**

Il Direttore

Sig. Dr. Jon Domenic Parolini,  
Consigliere di Stato

Allegato:

- Diagramma di flusso "Processo di valutazione acquisto di fondi secondo LSE"

Processo di valutazione acquisto di fondi secondo LSE

