Città
di Locarno Municipio

Piazza Grande 18
Casella postale
6601 Locarno
Telefono 091 756 31 11
Fax 091 756 32 61
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif. 264/AE/if

Locarno, 24 marzo 2021

Egregio Signor
Pier Mellini
Via al Noceto 5
6600 Locarno Solduno

Interpellanza trasformata in interrogazione 1 febbraio 2021 "Un terreno, due padroni"

Egregi Signori,

in entrata ci sia permesso di puntualizzare alcune imprecisioni contenute nelle premesse della vostra interpellanza trasformata in interrogazione.

Innanzitutto è chiaro che i Comuni di Locarno ed Ascona non sono proprietari, come avete scritto, del terreno oggetto dell'interpellanza trasformata in interrogazione, ma molto semplicemente quest'ultimo si trova sui rispettivi territori giurisdizionali.

Non è neanche corretta, per quanto concerne il nostro territorio, l'affermazione che questo terreno abbia sempre avuto lo statuto di ZDV. Per quanto ci concerne, appare chiaro che la struttura alberghiera esiste da molti decenni e che da più di 50 anni si qualifica quale albergo a 5 stelle, ma sempre in un contesto di fuori zona edificabile. Proprio per questo motivo, nel 1989 erano state avviate delle discussioni con l'Autorità cantonale e con i proprietari per istituire un'apposita zona ad uso alberghiero, dezonando una superficie di dimensioni analoghe sulla sponda sinistra del fiume Maggia.

Questa proposta di riassetto territoriale era stata inserita nel Piano generale degli indirizzi del 1990, un documento che tracciava le linee guida principali della revisione del nostro Piano regolatore, avviata in quegli anni. Non vogliamo qui ripercorrere il lungo iter, non ancora concluso, relativo a questa revisione, ma appare chiaro che il MM nr. 8 citato nell'interpellanza non risale al 1986, bensì al 1996, per cui la sequenza cronologica dei fatti descritti non è esatta. Gli interventi realizzati dai proprietari dell'albergo nei primi anni '90 sono avvenuti in regime di fuori zona, ai sensi dell'art. 24 LPT.

Va anche puntualizzato che, nella misura in cui l'iter per l'inserimento di una zona alberghiera sul nostro territorio è antecedente alla procedura pianificatoria di Ascona per instaurare la nuova ZDV, non si può ascrivere al nostro Comune una responsabilità per il mancato coordinamento, che aveva condotto alla mancata approvazione, nel 2015, della nostra scheda grafica.

L'ultima precisazione riguarda il preavviso vincolante del Dipartimento del territorio emanato il 26 giugno 2019. Il documento, basandosi sulla perizia commissionata dai due Comuni, conferma l'ammontare del contributo pecuniario di fr. 509'529, ma indica pure la possibilità di

un compenso reale di mq 7'150, riferiti alla particella nr. 6204 RFD-Locarno (di proprietà della TAM SA), per cui il contributo pecuniario effettivo, se si operasse un'apposita variante entro il termine di 3 anni dall'esigibilità del contributo, ammonterebbe a soli fr. 1'810.-.

Nel merito delle domande, rispondiamo come segue:

1. **Come mai è uscito il messaggio ad Ascona e non a Locarno dal momento che si tratta, come dice il messaggio di Ascona, di una variante coordinata?**
   Confermiamo che il contenuto della variante in quanto tale è stato coordinato interamente con il Comune di Ascona, nell'ambito di una buona collaborazione, avente quale intento l'individuazione della migliore soluzione possibile sotto tutti i punti di vista. Da parte nostra, avevamo fin da subito espresso l'intenzione di pubblicare il messaggio solo una volta chiariti appieno i termini dell'accordo tra le parti, non solo per ciò che concerne il compenso agricolo, ma anche per quanto riguarda il contributo di plusvalore ed il riparto fiscale tra i due Comuni.

2. **Si richiedono delucidazioni sulle questioni del compenso agricolo (se ritiene possibile un compenso reale?)**
   La risposta è già stata data nelle premesse, nel senso che la possibilità, almeno a livello teorico, esiste. E' intenzione del Municipio esplorare questa ipotesi di compenso reale, attraverso l'avvio di un'analisi preliminare sulla necessaria variante di piano regolatore, coinvolgendo i proprietari dei fondi interessati.

3. **Il Municipio ritiene congruo un plusvalore di CHF 254.- al mq vista l'entità dell'azzonamento e il valore dello sfruttamento alberghiero di alta gamma e in considerazione di quanto indicato a pag. 4 del Preavviso vincolante del CdS del 26 giugno 2019 dove viene indicato un valore commerciale maggiore di CHF 1'200.- al mq?**
   Va dapprima precisato che l'importo indicato nel messaggio del Municipio di Ascona non è ovviamente il plusvalore, bensì il contributo di plusvalore. In tal senso, se si vuole sempre considerare come parametro il mq di terreno, stiamo parlando di un plusvalore di ca. fr. 850.--/mq, al quale andrebbe poi aggiunto il valore attuale del fondo che, considerando il suo utilizzo effettivo, non è sicuramente di pochi franchi al metro quadrato. A prescindere da ciò, non è possibile fondarsi su di un valore teorico utilizzato dal perito agricolo per il calcolo del compenso pecuniario sostitutivo, proprio in ragione del fatto che lo scopo del calcolo non ha niente a che vedere con la definizione del plusvalore. Il perito agricolo, per determinare il compenso, non ha svolto valutazione particolari sul valore commerciale che ha impiegato per il suo conteggio e non ha neppure richiesto dei dati statistici (del resto inesistenti per una simile forma di zona a destinazione alberghiera) per effettuare una comparazione. Si è limitato a chiedere al pianificatore un valore dei terreni edificabili delle zone adiacenti aventi carattere residenziale. Per contro, come si vedrà dai documenti che saranno allegati al nostro messaggio municipale, il plusvalore è stato calcolato in modo preciso dal perito incaricato dai due Comuni, fondandosi su di un metodo che si presta meglio a tale scopo ed in un contesto particolare come quello definito. Esso si fonda infatti sul valore di reddito del fondo per rapporto all'attività consentita, vale a dire quella alberghiera. Voglio far notare che in questo contesto, abbiamo concordato con il proprietario una modalità di calcolo che non tiene conto degli importanti investimenti da lui assunti nel

corso degli anni, evitando così una sensibile riduzione del contributo di plusvalore. In sostanza, abbiamo ottenuto delle condizioni favorevoli ai due Comuni, evitando nel contempo lunghe contestazioni al momento in cui il contributo diverrà esigibile.

4. **Quali considerazioni contenute nell'esame preliminare del DT sono state tenute in considerazione? Il Municipio ritiene che i tutti vari conflitti territoriali siano stati ben ponderati (ad es. integrazione nel concetto di svago regionale del Piano direttore, limitazione di usi non alberghieri, pericoli naturali, protezione delle superfici per l'avvicendamento colturale SAC, moratoria per le nuove zone edificabili, ecc.)?**
   Il Municipio ritiene che l'affinamento della variante abbia tenuto conto nella giusta misura dei punti sollevati dall'Autorità cantonale nel suo esame preliminare, ritenuto che spetta all'ente pianificante procedere alla giusta ponderazione degli interessi in gioco, per giungere ad una soluzione equilibrata e il più possibile condivisa. Ci sembra evidente che questa proposta non potrà soddisfare appieno tutte le parti in causa, ma riteniamo che non si possa ogni volta fare un ragionamento sui massimi sistemi, senza entrare nel merito del singolo caso ed approfondire le varie particolarità della situazione. Nel caso concreto, ci troviamo di fronte ad una pianificazione che, per vari motivi già in parte enunciati, ha richiesto oltre 30 anni di gestazione per giungere alla sua logica conclusione, anni nei quali le premesse legislative hanno subito vari cambiamenti che hanno dovuto progressivamente essere considerati nel contesto della normativa elaborata.
   Siamo convinti che il messaggio che vi verrà sottoposta porterà ulteriore chiarezza su questa fattispecie molto complessa.

Il tempo impiegato per la risposta da parte dei funzionari coinvolti ammonta complessivamente a 3 ore lavorative.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

ing. Alain Scherrer

Il Segretario:

avv. Marco Gerosa

Pier Mellini
Al Noceto 5
6600 Locarno – Solduno
Consigliere comunale PS
✂: +41795260715
pmellini@ticino.com

Locarno, 1 febbraio 2021

Lodevole

Municipio di Locarno
Palazzo Marcacci

6600 Locarno

Interpellanza: un terreno, due padroni

Egregio signor Sindaco, egregi signori Municipali,

avvalendomi delle facoltà concesse dalla Legge (art. 65 LOC, art. 35 Regolamento Comunale della città di Locarno), presento la seguente interpellanza.

Questa storia potrebbe tranquillamente rifarsi alla celebre commedia di Carlo Goldoni "Arlecchino servitore di due padroni", dove il ruolo di Arlecchino è affidato a un… terreno e quello dei due padroni ai Municipi di Locarno e di Ascona.

Infatti il terreno in questione di circa 70'000 mq, che di fatto ha sempre avuto lo statuto di ZDV (Zona a Destinazione Vincolata), è utilizzato dall'albergo Castello del Sole e appartiene al Comune di Ascona per 41'243 mq e per 27'903 mq al nostro Comune.

Scopo dell'attuale proposta pianificatoria è la riorganizzazione della struttura alberghiera e dell'azienda agricola che attualmente operano autonomamente, in un'unica struttura multifunzionale, aumentando l'edificabilità della ZDV.

Quest'operazione prevede la sottrazione di terreno agricolo, che dovrà essere compensato, e l'azzonamento che implica il calcolo del plusvalore per il passaggio da terreno agricolo a zona edificabile speciale.

Gli scriventi non si oppongono di principio all'azzonamento in quanto ritengono che riguarda una struttura alberghiera di primo rango, tuttavia reputano che l'operazione debba essere fatta con la giusta misura e nel rispetto del contesto paesaggistico di grande pregio.

Il Municipio di Ascona, il 19 novembre 2020, ha licenziato un Messaggio riguardante una variante di PR coordinata con il nostro Municipio per l'istituzione di una Zona a Destinazione Vincolata per contenuti alberghieri (ZDV) e per l'approvazione della Convenzione tra il Comune di Ascona e la Terreni alla Maggia SA (TAM).

Ricordiamo che l'albergo è sorto partendo da strutture originarie agricole, a cavallo dei due comuni, e per molti anni, dal punto di vista pianificatorio, era semplicemente situato fuori dalla zona edificabile.

Nella seconda parte degli anni '80 era stato proposto l'inserimento della struttura alberghiera in una specifica zona ad ubicazione vincolata (giustamente richiesta dal Cantone), dezonando un'ampia zona edificabile di circa 30'000 mq di proprietà della Vallerana (oggi TAM) prevista dal PR '78 tra il quartiere delle case popolari di via Canevascini e il depuratore, in sponda sinistra.

L'approvazione da parte del Cantone del principio di concedere due zone edificabili a carattere turistico sulla sponda destra della Maggia risale all'8 maggio 1986.

Il 7 agosto dello stesso anno il nostro Municipio pubblicava il M.M. numero 8 concernente l'adozione del nuovo Piano Regolatore del Settore 4.

Nel rapporto della Commissione del Piano Regolatore e durante il dibattito in Consiglio Comunale, tutti i partiti avevano accettato tacitamente gli azzonamenti oltre la Maggia che, per facilità di comprensione, definiremo come zona albergo Delta e zona albergo Castello del Sole.

Sulla base di queste proposte pianificatorie nel 1991 la TAM aveva potuto ottenere una licenza edilizia per aumentare la capacità ricettiva dell'albergo, proprio facendo riferimento all'art. 24 LPT (ubicazione vincolata).

Riguardo al Comune di Locarno, il 26 giugno 2001 si registra l'approvazione della revisione parziale del Settore 4 da parte del Consiglio di Stato, ma rimane in sospeso il comprensorio a cavallo del fiume Maggia; solamente il 22 giugno 2004 è approvata la scheda 4A che riguarda l'albergo Delta sulla quale il Municipio di Locarno, d'intesa con i proprietari e la Sezione dello sviluppo territoriale, aveva elaborato un approfondimento sulle indicazioni del Consiglio di Stato, mentre rimaneva sempre sospesa la scheda 4B (albergo Castello del Sole) in attesa di una coordinazione con il relativo comparto sul territorio di Ascona. Tuttavia, sul principio dell'azzonamento, il Consiglio di Stato è sempre stato favorevole.

Il 17 giugno 2015 lo stesso Consiglio di Stato non aveva approvato la Zona ZDV (Zona a Destinazione Vincolata) nell'ambito della revisione del Piano Regolatore di Ascona perché aveva ritenuto che non ci fosse stato un coordinamento sufficiente con il comune di Locarno.

La variante di PR del 2016 è stata trasmessa al Cantone, in modo coordinato tra i due Comuni per esame preliminare, il 28 marzo 2017. La risposta è giunta il 14 novembre 2017.

Tra il 24 luglio 2018 e il 31 agosto 2018 i due Municipi hanno pubblicato la variante per consultazione pubblica.

Nell'ambito dell'esame preliminare il Cantone invita i due Comuni ad elaborare una stima di massima del plusvalore (passaggio da terreno agricolo a zona edificabile) e di meglio definire la relazione vincolante tra le attività collaterali ai contenuti alberghieri (culturali, congressuali, paramedici, ecc).

5 aprile 2019 viene inviato al CdS un rapporto commissionato dai due Municipi alla Studi Associati SA per valutare la possibilità di procedere con dei compensi reali e di effettuare il calcolo dell'eventuale compenso agricolo.

Il 26 giugno il CdS fa pervenire ai due Municipi il preavviso vincolante riguardo il compenso agricolo: per Locarno riguarda le parcelle RFD 5128 e 5592 e si tratterebbe di un compensopecuniario di CHF 509'529.- e la TAM ha già espresso l'intenzione di rimborsare l'intera cifra ai due Comuni, ma rimane un dubbio sulla legalità di questa soluzione.

Un'altra questione è quella del plusvalore.

Da quanto si evince dal M.M. di Ascona, la cifra di CHF 5'145'887 sarà suddivisa fra i due Comuni secondo modalità stabilite dalla legge, su una base peritale di CHF 254 al mq. mentre la TAM propone CHF 184 al mq

La questione è assai complessa e mal si capisce come mai vi sia uno sfasamento nell'emanazione del Messaggio, che Locarno non ha ancora trasmesso al proprio CC.

Da qui il presente atto parlamentare, che vuole chiedere al Municipio di far chiarezza su questa vicenda che si protrae da oltre 30 anni.

1. Come mai è uscito il messaggio ad Ascona e non a Locarno dal momento che si tratta, come dice il messaggio di Ascona, di una variante coordinata?
2. Si richiedono delucidazioni sulle questioni del compenso agricolo (se ritiene possibile un compenso reale?).
3. Il Municipio ritiene congruo un plusvalore di CHF 254.- al mq vista l'entità dell'azzonamento e il valore dello sfruttamento alberghiero di alta gamma e in considerazione di quanto indicato a pag. 4 del Preavviso vincolante del CdS del 26 giugno 2019 dove viene indicato un valore commerciale maggiore di CHF 1'200.- al mq?
4. Quali considerazioni contenute nell'esame preliminare del DT sono state tenute in considerazione? Il Municipio ritiene che i tutti vari conflitti territoriali siano stati ben ponderati (ad es. integrazione nel concetto di svago regionale del Piano direttore, limitazione di usi non alberghieri, pericoli naturali, protezione delle superfici per l'avvicendamento colturale SAC, moratoria per le nuove zone edificabili, ecc.)?

Con ossequio.

Pier Mellini