

Locarno, 1 febbraio 2021

Lodevole

Municipio di Locarno
Palazzo Marcacci

6 6 0 0 L o c a r n o

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'azzoneamento, 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 compenso pecuniario 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