

**MM n. 136 concernente l'adozione di una variante al Piano Regolatore della Città di Locarno, Settore 4, relativa all'istituzione di una Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri, lo stanziamento di un credito di fr. 509'529.— quale contributo pecuniario per compenso agricolo e l'approvazione del Convenzione tra la Città di Locarno e la Terreni alla Maggia SA.**

Locarno, 30 marzo 2021

Al Consiglio Comunale

**Locarno**

Gentile signora Presidente, gentili signore, egregi signori Consiglieri Comunali,

con il presente Messaggio Municipale sottoponiamo alla vostra attenzione l'adozione di una variante pianificatoria, relativa all'istituzione di una zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri, sulla sponda destra del fiume Maggia, in corrispondenza delle strutture dell'Albergo Castello del Sole. Contestualmente all'adozione della variante, vi sottoponiamo per approvazione il credito relativo al contributo pecuniario per il compenso agricolo, ai sensi dell'art. 10 LTAgr ed il contratto che regola gli aspetti finanziari e procedurali con la società proprietaria dei terreni oggetto di variante.

**1. Considerazioni generali e istoriato**

Il Piano Regolatore della Città di Locarno, per quanto attiene al territorio urbano, era stato approvato con risoluzioni governative n. 6244 del 7 luglio 1978 e n. 7675 del 23 dicembre 1980. Alla fine degli anni '80 era stata avviata la sua revisione, tramite l'allestimento di un Piano generale d'indirizzo che definiva le linee strategiche di sviluppo territoriale della Città. In tale ambito, erano già state individuate delle zone speciali da destinare in modo specifico alle attività di tipo turistico-alberghiero. Va infatti ricordato che già il Piano direttore cantonale adottato nel 1990 assegnava alla nostra regione il ruolo di polo turistico e culturale del Cantone. Appare quindi logico che a suo tempo il Municipio avesse ritenuto indispensabile istituire delle regole che favorissero l'insediamento di nuove strutture alberghiere, rispettivamente consolidassero la presenza di quelle già esistenti, come nel caso che ci concerne.

Proprio in quel periodo, la Terreni alla Maggia SA, proprietaria dell'albergo Castello del Sole, sviluppò una serie di progetti per un potenziamento/adeguamento significativo della struttura alberghiera, presente in quell'area da oramai oltre 50 anni. Il problema che si poneva già allora era il particolare azzonamento (ed il carattere parzialmente agricolo) di tutti i fondi sul quale sorge l'albergo, situazione che di fatto continua anche oggi. Oltre a determinare difficoltà dal punto di vista procedurale, ciò comportava problemi anche nell'ambito del finanziamento di tali investimenti. Il tutto è reso più complesso dal fatto che gli edifici dell'albergo si trovano a cavallo del confine tra due differenti Comuni (Locarno e Ascona), anomalia questa che non facilita l'iter procedurale in materia pianificatoria ed edilizia.

Il promemoria della riunione congiunta intervenuta il 5 giugno 1989 tra le parti coinvolte (Comuni, Cantone e progettisti dei proprietari), allegato al rapporto di pianificazione, riassume in modo chiaro gli intenti espressi dai singoli attori per risolvere congiuntamente questa problematica, partendo dalla volontà di sviluppare a livello pianificatorio uno strumento idoneo a gestire quest'area. In sostanza:

- I proprietari avrebbero continuato lo sviluppo del progetto di ampliamento e valorizzazione del complesso alberghiero;
- I due Comuni avrebbero adattato in tal senso i loro strumenti pianificatori, d'intesa con i servizi cantonali preposti;
- Per il nostro territorio giurisdizionale, si sarebbe fatto capo ad un dezonamento di terreni sulla sponda sinistra del fiume Maggia, appartenenti alla stessa azienda, per compensare la superficie azzonata e sottratta all'agricoltura.

Grazie a questa impostazione, negli anni seguenti vi sono state diverse procedure edilizie che sono state decise in regime di destinazione vincolata, permettendo di fatto all'albergo di sviluppare la sua offerta e di migliorare le infrastrutture sul territorio di ambedue i Comuni. Oltre ai nuovi edifici sorti in quel periodo, ricordiamo anche le modifiche all'accesso, con la formazione del nuovo collegamento veicolare che collega la via Delta, sul nostro territorio, con la via Muraccio ad Ascona.

Va detto che da quel momento i due Comuni hanno avviato i rispettivi iter di modifica del PR senza più attuare un coordinamento specifico. Da parte di Locarno era stata avviata la procedura di revisione generale a tappe dell'intero PR cittadino e il comparto del Castello del Sole figurava inserito nel Settore 4 della pianificazione, con il resto del territorio ubicato sulle due sponde del fiume Maggia. Dopo un avvio tutto sommato positivo, per quanto concerne l'allestimento e l'approvazione dei primi 3 settori, per il Settore 4 si è proceduto inizialmente in tempi brevi, per poi purtroppo arenarsi nella fase di approvazione cantonale. Infatti, con il MM n. 8 del 7 agosto 1996 viene chiesta l'adozione del PR-SE4, comprendente anche la scheda grafica 4B relativa al comparto alberghiero del Castello del Sole. Il Consiglio Comunale si esprime favorevolmente il primo settembre 1997 e gli atti vengono successivamente inviati al Consiglio di Stato per la loro approvazione.

Purtroppo, per vari motivi, il Consiglio di Stato, in data 26 giugno 2001 approva solo parzialmente il PR-SE4, sospendendo la decisione su di una parte del territorio interessato, tra cui anche il comparto oggetto della scheda grafica 4B. La successiva decisione del 22 giugno 2004 rinvia invece al Comune gli atti concernenti la grande maggioranza del territorio non approvato per predisporre una nuova pianificazione, mentre mantiene la sospensione per il comparto che ci concerne, invitando il Comune a coordinare i contenuti ed i parametri che concernono l'area del Castello del Sole, con la zona speciale prevista dal PR del Comune di Ascona (ZDV), in fase di allestimento.

Il mancato coordinamento è stato evidenziato dal Consiglio di Stato il 17 giugno 2015, quando, con due distinte decisioni, ha approvato la revisione del PR di Ascona, con l'esclusione della ZDV destinata al comparto del Castello del Sole, e non ha approvato in via definitiva la scheda grafica 4B, assegnando un termine di 12 mesi per elaborare una proposta di pianificazione congiunta tra i due Comuni per il comparto che ospita l'albergo Castello del Sole.

## 2. La variante di PR

Il successivo mandato ai pianificatori dei due Comuni incaricati dell'allestimento della nuova proposta ha permesso di elaborare una soluzione condivisa che è stata presentata per esame preliminare dipartimentale nel marzo 2017. Il documento è stato successivamente affinato e sottoposto a consultazione pubblica, per poi giungere alla pubblicazione del presente messaggio, sempre in accordo tra i due Comuni.

Va detto preliminarmente che il Cantone ha sempre riconosciuto l'importanza della codifica di una specifica destinazione e regolamentazione del comparto che ci concerne, proprio in ragione della sua particolare funzione. L'azzonamento avviene quindi in regime di art. 18 LPT che regola l'istituzione di zone speciali, destinate ad accogliere attività particolari come nella fattispecie. Sulla qualifica di zona speciale torneremo in seguito. Tale principio è in ogni caso da considerare acquisito: si tratta del resto di una volontà già espressa dal vostro Legislativo nel 1997, quando aveva adottato il PR-SE4. Si tratta pure di confermare il carattere di area edificata / edificabile evidenziato anche nelle rappresentazioni grafiche del Piano direttore cantonale.

Partendo quindi da questo presupposto, il lavoro di pianificazione si è concentrato sulla definizione dei seguenti punti:

- **L'accesso alla zona:** con un unico ingresso che va a servire anche l'azienda agricola Terreni alla Maggia, partendo dall'asse stradale di collegamento tra i due Comuni, già citato in precedenza.
- **I contenuti ammessi:** dove ai contenuti alberghieri classici è possibile abbinare attività culturali, congressuali, sportive e paramediche che abbiamo uno stretto collegamento con l'albergo stesso. Questo concetto si fonda sulle più recenti esperienze nel settore dell'albergheria, dove l'offerta deve permettere di attirare una clientela la più diversificata possibile, mettendo a disposizione infrastrutture che ne favoriscano la permanenza. A nostro avviso, ciò appare ancora più logico, se si pone mente al fatto che la presenza di questi contenuti va visto come un valore aggiunto all'offerta generale della regione. Il Municipio ha riflettuto a fondo sull'ammissibilità di questi contenuti nel contesto di una zona speciale, ma è giunto alla conclusione che, nella misura in cui la destinazione principale è e rimarrà quella turistico-alberghiera, le altre attività assumono una connotazione di complementarietà, vale a dire che non possono sussistere se slegate dall'attività principale.
- **I parametri di edificazione:** che sono stati ponderati proprio in funzione dell'offerta che sarà sviluppata e nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio nel quale viene a collocarsi tale struttura. Non si tratta quindi tanto di una densificazione del costruito, quanto piuttosto di un'integrazione di tipo sinergico con il territorio circostante. Nel loro rapporto, i pianificatori utilizzano il termine di "albergo diffuso" per significare l'idea di volumi costruiti all'interno di uno spazio aperto. A livello di altezze viene quindi proposta una suddivisione in 3 comparti con quote/altezze differenziate a seconda della loro funzione e posizione per rapporto agli elementi paesaggisti circostanti. Ne risulta un volume di minor impatto verso il lago, con 8 metri, per poi salire fino ai 16 metri del comparto d'ingresso, volto ad ospitare principalmente edifici di servizio e per attività sportive che possono risultare staccati dagli stabili destinati all'alloggio degli ospiti. L'IS complessivo di 0.6 e l'IO del 30% mettono chiaramente in evidenza la bassa densità che si vuole assegnare alla zona.
- **Gli articoli normativi e le rappresentazioni grafiche:** che evidenziano un carattere unitario, con i piani delle zone, del paesaggio e del traffico raffiguranti l'intera zona a cavallo del confine, rispettivamente i contenuti normativi identici, anche se abbinati agli articoli di

riferimento delle rispettive norme comunali. A tal proposito, è importante evidenziare il fatto che è richiesta la presentazione di un Piano di Quartiere e che le procedure edilizie devono essere vagliate ed approvate da entrambi i Municipi, così da evitare soluzioni incongrue e non rispettose dei principi enunciati.

### **3. Il preavviso cantonale e le osservazioni alla consultazione**

L'esame preliminare dipartimentale del 14 novembre 2017 ha posto l'accento su alcuni elementi già descritti in precedenza, ad esempio per ciò che concerne il potenziale edificatorio, per rapporto a quanto già costruito, rispettivamente il tema delle altezze dei singoli comparti. E' interessante notare a tal proposito che rispetto alla SUL già edificata (descritta a pag. 4 del preavviso cantonale) ci troviamo confrontati con un aumento potenziale di ca. 27'000 mq di SUL. Questo dato è importante anche nel contesto della definizione del plusvalore (di cui si dirà in seguito) cui il Dipartimento accenna, invitando i due Comuni ad elaborare una stima di massima che, in ragione dei disposti degli artt. 92-101 Lst, dovrà essere seguita da un estimo peritale ufficiale, una volta terminato l'iter di approvazione della variante. Sempre in tema di compensi, il Cantone ha formulato il suo preavviso vincolante relativo alla compensazione reale e pecuniaria per il terreno sottratto all'agricoltura, secondo le prescrizioni della LTAgr. Di questo si parlerà al capitolo seguente.

Il DT ha pure messo in evidenza la necessità di definire meglio la relazione vincolante tra le attività collaterali ai contenuti alberghieri (culturali, congressuali, paramedici ecc.): senza un'adeguata specificazione ed un'elencazione esaustiva di tali attività, appare infatti impossibile la costituzione di una zona speciale ai sensi dell'art. 18 LPT. Nel contempo, vi è stato pure un invito a rivedere forma e destinazione del nuovo asse veicolare d'ingresso al comparto che appariva a loro avviso sproporzionato. Non da ultimo, è stato chiesto di studiare con cura l'inserimento paesaggistico dei nuovi volumi che andranno a costituire il complesso alberghiero nel suo insieme, secondo i principi enunciati nello studio urbanistico/strategico, allegato alla documentazione di variante.

I due Comuni hanno tenuto conto in parte di queste considerazioni, ad esempio commissionando un apposito rapporto ad un perito qualificato per la stima sul plusvalore, rispettivamente riducendo il calibro della strada e ridefinendo l'ingombro dell'ingresso. E' stata fatta pure un'attenta riflessione sulla tipologia di struttura alberghiera, in relazione alla definizione di "albergo-destinazione" che si configura come un elemento omogeneo, dove l'offerta di prestazioni e servizi deve favorire e rafforzare il ruolo trainante a livello regionale di una struttura con una tradizione consolidata nel contesto dell'ospitalità e della ristorazione. Gli effetti socio-economici sono indubbiamente importanti e non vanno sottovalutati.

La coerenza con la pianificazione di ordine superiore è pure data. Innanzitutto, il Piano direttore cantonale, nei suoi elaborati grafici, ha sempre riconosciuto in questo comparto la presenza di una zona mista (abitativa, artigianale, commerciale), visibile pure nella scheda R/M 2. Pure le varie misure di insediamento e del paesaggio legate al PALoc considerano tale presenza. A questo proposito, riteniamo che non vi siano conflitti con il concetto di Area di svago di prossimità, la cui concretizzazione è affidata al progetto "Dall'Europa all'Africa lungo la golena" che si sposa perfettamente con la proposta pianificatoria in oggetto.

Le osservazioni formulate durante la consultazione, riprese e commentate nel rapporto di pianificazione, coincidono in massima parte con i temi già evidenziati nell'esame preliminare (attività ammesse, indici, altezze ecc.), partendo tuttavia dal presupposto che, per quanto riguarda I Verdi di Locarno e l'Unione contadini ticinesi, un sacrificio di territorio agricolo così importante non è a loro

avviso accettabile. In realtà, appare molto interessante, anche da questo punto di vista, la volontà espressa dai proprietari dei fondi di creare delle forti sinergie tra la struttura alberghiera e l'azienda agricola esistente, un'azienda con una lunga tradizione che ha saputo adattarsi e diversificarsi sull'arco degli anni, con prodotti innovativi e di qualità. Dal punto di vista edificatorio, la richiesta di escludere dalla zona quei terreni ubicati al di sotto della quota di potenziale rischio di esondazioni, appare sconnessa dalla realtà e non coerente con i principi già espressi dai competenti servizi cantonali, con la definizione del grado di pericolo per questo tipo di evento. In altre parole, un grado di pericolo elevato per le esondazioni non comporta a priori l'esclusione dalla zona edificabile. Appare infatti chiaro a chiunque che esistono delle soluzioni tecniche, già largamente in uso, per mitigare gli effetti negativi di eventuali fuoriuscite del lago. Per il resto, si osserva che la costituzione della ZDV in quanto tale non è messa in dubbio da nessuno, proprio in ragione della presenza da oltre mezzo secolo di un'attività alberghiera riconosciuta e di un contesto edificato ed ampiamente urbanizzato, ma ne viene al limite contestata l'estensione, che per quanto ci concerne è pienamente giustificata.

#### **4. Il compenso agricolo ed il plusvalore**

Il preavviso vincolante del Cantone relativo alla diminuzione di area agricola è molto articolato poiché si relaziona alle decisioni già prese in passato per quanto concerne il territorio giurisdizionale di Ascona. Per quanto ci concerne invece, non vi sono situazioni pregresse che il Consiglio di Stato ha tenuto in considerazione e si parte quindi dalla situazione di fatto che ritiene la maggior parte dei ca. 28'000 mq di superficie della variante non più attribuita da tempo alla zona agricola (rispettivamente alle aree SAC). Il calcolo riportato a pag. 4 del suddetto preavviso considera agricola una superficie di 6'200 mq del mappale 5125, in ragione della sua utilizzazione attuale e delle sue caratteristiche pedologiche, rispettivamente mq 980 dei fondi nr. 5128 e 5592, ubicati all'estremità ovest della zona. I parametri applicati per il calcolo del contributo pecuniario, considerata la qualità del terreno agricolo, sono identici per tutti i sedimi. Nel preavviso si tiene anche conto della proposta, integrata nella perizia specialistica del 16 gennaio 2019, di effettuare un compenso reale tramite il fondo al mappale 6204, di proprietà della stessa società, ma attualmente attribuito alla zona turistico-alberghiera Albergo Delta (scheda grafica 4 A del PR-SE4). Visto che tale scelta andrà consolidata attraverso una specifica variante di PR, al momento nel conteggio va considerato l'intero ammontare del compenso pecuniario, definito dall'Autorità cantonale in fr. 509'529.--, mentre che il residuo, in caso di compenso reale, ammonterebbe a fr. 1'810.--. Ricordiamo che di principio la LTAgr stabilisce che il contributo è dovuto dall'ente pianificante e che il diritto di regresso si applica al 50% dell'importo. Tuttavia, il proprietario ha già espresso l'intenzione di rimborsare l'intera cifra, stipulando un contratto di diritto pubblico/amministrativo, strumento già utilizzato in altri frangenti e largamente diffuso in ambito giuridico a livello nazionale. Per quanto concerne il Comune di Ascona, l'accordo su questo punto è già stato approvato dal suo Legislativo ed entrerà in vigore con la crescita in giudicato della risoluzione governativa che approverà la variante sulla ZDV. Da parte nostra invece il contratto, che vi viene ora sottoposto, non considera solo tale aspetto, ma tiene pure conto del contributo dovuto sempre dal proprietario per la "compensazione di vantaggi derivanti dalla pianificazione", come già anticipato nel capitolo precedente.

A tal proposito, la perizia specialistica, pure allegata alla documentazione, ha dovuto affrontare una situazione assai complessa, vuoi per quanto concerne la valutazione delle preesistenze, vuoi per quanto attiene al genere di calcolo da applicare per le future edificazioni. Infatti, non ci troviamo confrontati con i soliti contenuti residenziali e/o commerciali che permettono di fondarsi principalmente sul valore venale del fondo interessato, poiché la cifra d'affari di un albergo non si fonda su di un ipotetico valore di locazione, bensì sulla base del suo esercizio e quindi dei relativi

introiti. E' noto a tutti che i costi di gestione di una struttura alberghiera ne condizionano pesantemente la redditività e quelli finanziari sono influenzati dall'alto livello degli investimenti. I parametri di base per il calcolo sono quindi stati oggetto di una discussione approfondita tra i Comuni, il perito ed il proprietario, il quale ha fornito l'intera documentazione contabile di riferimento. Si è infatti convenuto che per una determinazione effettiva del valore generato dall'attività alberghiera, si sarebbe tenuto conto del ventennio 1987-2006, quando sono avvenuti i principali interventi di potenziamento e di miglioramento dell'offerta. In sostanza, contrariamente a quanto prevede la norma secondo il principio della LPT, si è inteso fare un calcolo del plusvalore acquisito grazie agli interventi già autorizzati in passato, con regolare licenza edilizia. La cifra che ne scaturisce è di fr. 11'620'000.— e non tiene conto degli attivi fissi che avrebbero portato ad un valore negativo. In altre parole, differentemente dai disposti dell'art. 99 Lst, tra le parti si è concordato che il costo dei grossi investimenti effettuati è escluso dal calcolo del plusvalore.

L'importo di fr. 11'620'000.-- è rapportato ai 13'750 mq SUL esistenti al momento attuale, secondo un calcolo delle superfici effettuato dal geometra revisore. Considerando l'indice di sfruttamento di 0,6, l'aumento di SUL potenziale rispetto all'esistente ammonta a mq 27'737, mentre il plusvalore futuro complessivo teorico, con l'entrata in vigore della variante, è quindi fissato a fr. 23'437'800.-, vale a dire un plusvalore di ca. fr. 845.--/mq.

Per completare il calcolo per il contributo dovuto all'ente pubblico per i benefici del nuovo azzonamento, va fissata l'aliquota di prelievo. Come anticipato, il comparto alberghiero risulta essere parzialmente edificato e come tale inserito nelle rappresentazioni grafiche del Piano direttore cantonale in vigore. Nel contempo, il preavviso del Dipartimento del territorio è molto esplicito nella sua attribuzione ad una zona speciale ai sensi dell'art. 18 LPT. La definizione di un perimetro preciso e l'aumento significativo del potenziale edificatorio, pur non portando alla conclusione che ci si trovi confrontati con un nuovo azzonamento ai sensi dell'art. 15 LPT, potrebbero - dal profilo quantitativo - giustificare l'applicazione dell'aliquota del 30% invece del 20% (art. 94 Lst). Il quesito sull'aliquota applicabile può rimanere senza risposta dal momento che le parti si sono accordate per l'applicazione dell'aliquota del 30%. Ne risulta che l'introito a favore dell'ente pubblico ammonta a fr. 7'031'340. Rapportato ai mq di SUL potenziale, il contributo di plusvalore ammonta a fr. 253.50/mq SUL.

La cifra in questione dovrà poi essere adattata all'indice del costo della vita, usando come indice base quello in vigore al 1.1.2021.

## **5. L'accordo di diritto pubblico/amministrativo**

Come anticipato, i proprietari sono disposti a sottoscrivere con il nostro Comune un accordo di diritto pubblico/amministrativo, volto a regolare tutti gli aspetti finanziari legati alla modifica pianificatoria. In questo modo, si potranno evitare contenziosi e ritardi nell'incasso dei contributi dovuti.

Nell'accordo, allegato al presente messaggio, si definiscono i seguenti punti:

- L'assunzione da parte della Terreni alla Maggia SA dell'intero onere (100%) relativo al compenso pecuniario dovuto per la riduzione dell'area agricola, con il versamento del 50% su base volontaria. Questo importo dovrà essere garantito attraverso l'iscrizione di un'ipoteca legale per il 50% del suo valore ai sensi dell'art. 10 LTAg;
- L'assunzione della Terreni alla Maggia SA dell'onere dovuto alla quota parte del 30% del plusvalore generato dalla variante di PR, con l'istituzione della ZDV, secondo le cifre indicate in precedenza. La proprietaria riconosce pure quale estimo peritale ufficiale la valutazione

svolta dal nostro perito, nella misura in cui non ci siano modifiche alla variante di PR, così come sottoposta ora alla vostra decisione di adozione;

- La Terreni alla Maggia SA acconsente pure alla deduzione dal plusvalore unicamente del 50% del contributo pecuniario del compenso agricolo vincolato per legge (art. 99 Lst). In altre parole, il 50% del contributo pecuniario che riconoscono su base volontaria viene versato a fondo perso. Ciò conduce ad un importo, già dedotto il compenso agricolo, di fr. 243.--/mq SUL: la quota parte a beneficio delle Città è in ogni caso garantita, indipendentemente dall'intimazione formale dell'estimo peritale da parte del Comune di Ascona;
- Il concetto di sviluppo del complesso alberghiero prevede un'esecuzione a tappe dei nuovi edifici e contenuti. Il completo sfruttamento del potenziale avverrà dunque in un lasso di tempo di un paio di decenni. Vista l'entità della SUL e considerata la particolarità dell'oggetto, il Municipio ha concordato con la proprietaria che il prelievo del contributo di plusvalore avverrà in funzione della SUL realizzata di volta in volta, rispettivamente, in caso di vendita di parte del fondo, in ragione della superficie effettivamente alienata. Questa modalità di prelievo non è consueta, ma è comunque stata formalizzata a livello legale dal cantone di Basilea Città. Pur con qualche perplessità, la Confederazione ha ritenuto questo metodo conforme al diritto federale ed in particolare all'art. 5 LPT.
- Ricordiamo che il prelievo diventa esigibile solo al momento in cui vi è l'effettivo utilizzo della SUL acquisita, rispettivamente l'alienazione del fondo. Il termine di prescrizione è di 10 anni dall'esigibilità (art. 97 Lst e artt. 98g e seguenti RLst). Abbiamo voluto precisare nell'accordo che tale termine è riferito ad ogni istanza edilizia o vendita che determini un prelievo parziale del contributo. Dal canto suo il proprietario si è riservato la possibilità di versare comunque l'intera cifra, anticipando di fatto il momento dell'esigibilità formale.
- Un terzo del contributo incassato è dovuto per legge al Cantone. Per i rimanenti due terzi, abbiamo concordato con il Municipio di Ascona, il quale ha firmato una lettera d'intenti in tal senso, che il riparto avviene al 50% ciascuno, indipendentemente dal Comune nel quale avviene l'intervento edilizio assoggettato al contributo;
- In ogni caso, nel rispetto dell'art. 100 Lst, verrà iscritta un'ipoteca legale sui fondi che beneficino del nuovo assetto pianificatorio, riducendone il valore mano a mano che la SUL acquisita viene effettivamente sfruttata.

Il Municipio ritiene che l'accordo raggiunto sia soddisfacente per ambo le parti e mette in chiaro i rispettivi obblighi.

## **6. Conclusioni**

L'iter procedurale del PR-SE4 del nostro territorio urbano è stato caratterizzato da innumerevoli difficoltà e cambi di direzione, nonostante l'indirizzo strategico iniziale fosse chiaro e coerente. Nel caso specifico, si tratta in definitiva di assegnare alla sua giusta destinazione un comparto che riveste una notevole importanza per i Comuni di Locarno e di Ascona. Lo stesso Governo riconosce il valore aggiunto dato dalla presenza di una struttura alberghiera di questo livello, quale elemento volto a rafforzare il ruolo di polo turistico della nostra regione. Un traguardo, la variante che vi sottoponiamo, che avremmo già potuto e dovuto raggiungere diversi anni or sono. Non si tratta in questa sede di favorire o meno un proprietario privato, ma di dare seguito in modo coerente ad un disegno pianificatorio d'ordine superiore che attribuisce alla nostra regione il ruolo di polo turistico cantonale. Va da ultimo ricordato il fatto che non è stato facile pianificare un'area come questa a cavallo tra due Comuni, ritenuto che la collaborazione con Ascona è stata proficua e positiva sotto tutti i punti di vista.

Per questi motivi vi invitiamo a risolvere:

1. È adottata la variante al Piano Regolatore della Città denominata “Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)”, e meglio:
  - 1.1. È adottata la modifica all’art. 19 NAPR-SE4 come da documento di variante N. 1;
  - 1.2. È adottata la nuova Scheda grafica N. 4B “Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri ZDV” come da documento di variante N. 2;
  - 1.3. È adottata la modifica al Piano delle zone come da documento di variante N. 3;
  - 1.4. È adottata la modifica al Piano del traffico come da documento di variante N. 4;
  - 1.5. È adottata la modifica al Piano del paesaggio come da documento di variante N. 5;
  - 1.6. Viene approvato, articolo per articolo e nel suo complesso, il contratto tra la Città di Locarno e la Terreni alla Maggia SA relativo al compenso pecuniario per il compenso agricolo e per la definizione del contributo di plusvalore. Il Municipio è autorizzato a intraprendere tutti i passi necessari per la sua formalizzazione;
  - 1.7. E’ stanziato un credito di fr. 509'529.--, quale compenso pecuniario alla riduzione della superficie agricola. Il credito sarà iscritto al capitolo 561.10, “contributi al Cantone”. Il versamento del corrispettivo importo da parte della Terreni alla Maggia SA sarà accreditato al conto 669.10 “altri contributi per investimenti”;
  - 1.8. A norma dell’art. 13 cpv. 2 LOC, il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato delle presenti decisioni.

Con ogni ossequio,

Per il Municipio

Il Sindaco

Il Segretario

ing. Alain Scherrer

avv. Marco Gerosa

Allegati:

- Documenti di variante da N. 1 a N. 5;
- Rapporto di pianificazione (con allegati);
- Contratto 12 marzo 2021 tra il Comune di Locarno e la Terreni alla Maggia SA;
- Lettera d’intenti 24 febbraio 2021 del Municipio di Ascona.

|                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione del Piano Regolatore e alla Commissione della Gestione.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



**CITTÀ DI LOCARNO  
PIANO REGOLATORE**

**SETTORE 4  
QUARTIERE NUOVO, PESCHIERA, SALEGGI, AREA DEL DELTA**

**NORME DI ATTUAZIONE**

**(ESTRATTO)**

**VARIANTE**

*In corsivo: parti di testo nuove*

*In barrato: parti di testo stralciate*

**Art. 19**

**Zona turistico-alberghiera**

<sup>1</sup>Questa zona, destinata a impianti e strutture per attività turistiche di tipo alberghiero, è soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio (secondo *gli art. 54 e 55 LST* ~~Part. 56 LALPT~~) sulla base delle disposizioni contenute nelle schede grafiche N. 4A, 4B e 4C.

<sup>2</sup>*Per la zona della scheda grafica 4B (Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri ZDV), sono pure ammessi contenuti culturali, congressuali, sportivi, paramedici, strettamente collegati ai contenuti alberghieri.*

<sup>3</sup>Per la parte di zona rappresentata nella scheda grafica 4C é pure ammessa, alternativamente, la destinazione para-alberghiera (campeggio).

## DOCUMENTO DI VARIANTE N. 2

### **CITTÀ DI LOCARNO PIANO REGOLATORE S E T T O R E 4**

#### **Scheda grafica N. 4B (NUOVA)**

#### **ZONA TURISTICO/ALBERGHIERA (ZONA A DESTINAZIONE VINCOLATA PER CONTENUTI ALBERGHIERI ZDV)**

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Destinazione</i>                                                                                            | <i>Costruzioni e impianti per l'esercizio di attività turistiche di tipo alberghiero</i>                                                                            |
| <i>I.S. (massimo)</i>                                                                                          | <i>0.6</i>                                                                                                                                                          |
| <i>I.O. (massimo)</i>                                                                                          | <i>30%</i>                                                                                                                                                          |
| <i>Altezza massima degli edifici (compresi gli eventuali colmi) misurata a partire dalla quota 198.0 m.s.m</i> | <ul style="list-style-type: none"><li><i>• Comparto d'entrata: 16 m</i></li><li><i>• Comparto a lago: 8 m</i></li><li><i>• Comparto rimanente: 12.8 m</i></li></ul> |
| <i>Lunghezza massima di facciata (lato esterno degli edifici a padiglioni)</i>                                 | <i>45 m</i>                                                                                                                                                         |
| <i>Distanze minime</i>                                                                                         | <i>Dai limiti di zona: 6.0 m</i>                                                                                                                                    |
| <i>Grado di sensibilità al rumore</i>                                                                          | <i>II</i>                                                                                                                                                           |
| <i>Prescrizioni particolari</i>                                                                                | <i>Almeno il 40% della superficie del fondo deve essere mantenuta a area verde</i>                                                                                  |
| <i>Le domande di costruzione devono essere approvate da ambo i Municipi</i>                                    |                                                                                                                                                                     |
| <i>È ammesso il trasferimento di quantità edificatorie tra le sottozone dei 2 Comuni</i>                       |                                                                                                                                                                     |
| <i>Non è concesso alcun tipo di abbuono</i>                                                                    |                                                                                                                                                                     |
| <i>I costi di urbanizzazione sono a carico dei proprietari</i>                                                 |                                                                                                                                                                     |
| <i>Allegato:</i> <ul style="list-style-type: none"><li><i>• Piano grafico</i></li></ul>                        |                                                                                                                                                                     |



## **DOCUMENTO DI VARIANTE N. 3**

|        |                                                                           |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|
| PRL    | PIANO REGOLATORE DELLA CITTÀ DI LOCARNO<br>PIANO REGOLATORE DEL SETTORE 4 |
| PR.SE4 | QUARTIERE NUOVO, PESCHIERA, SALEGGI, AREA DEL DELTA                       |

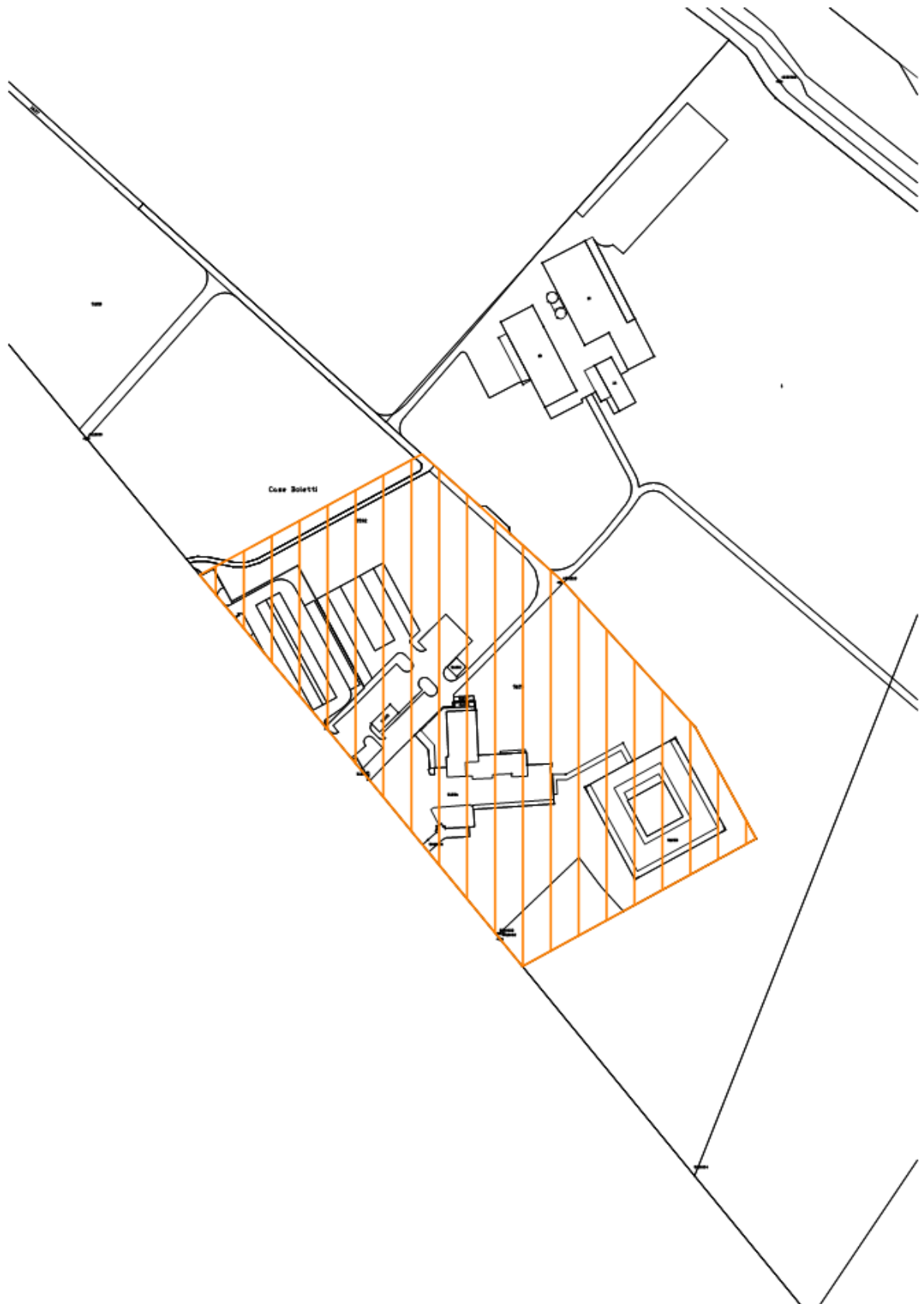
### **PIANO DELLE ZONE**

(ESTRATTO AGGIORNATO CON VARIANTE ZDV)

#### **LEGENDA:**



Scheda grafica N. 4: Zona turistico-alberghiera

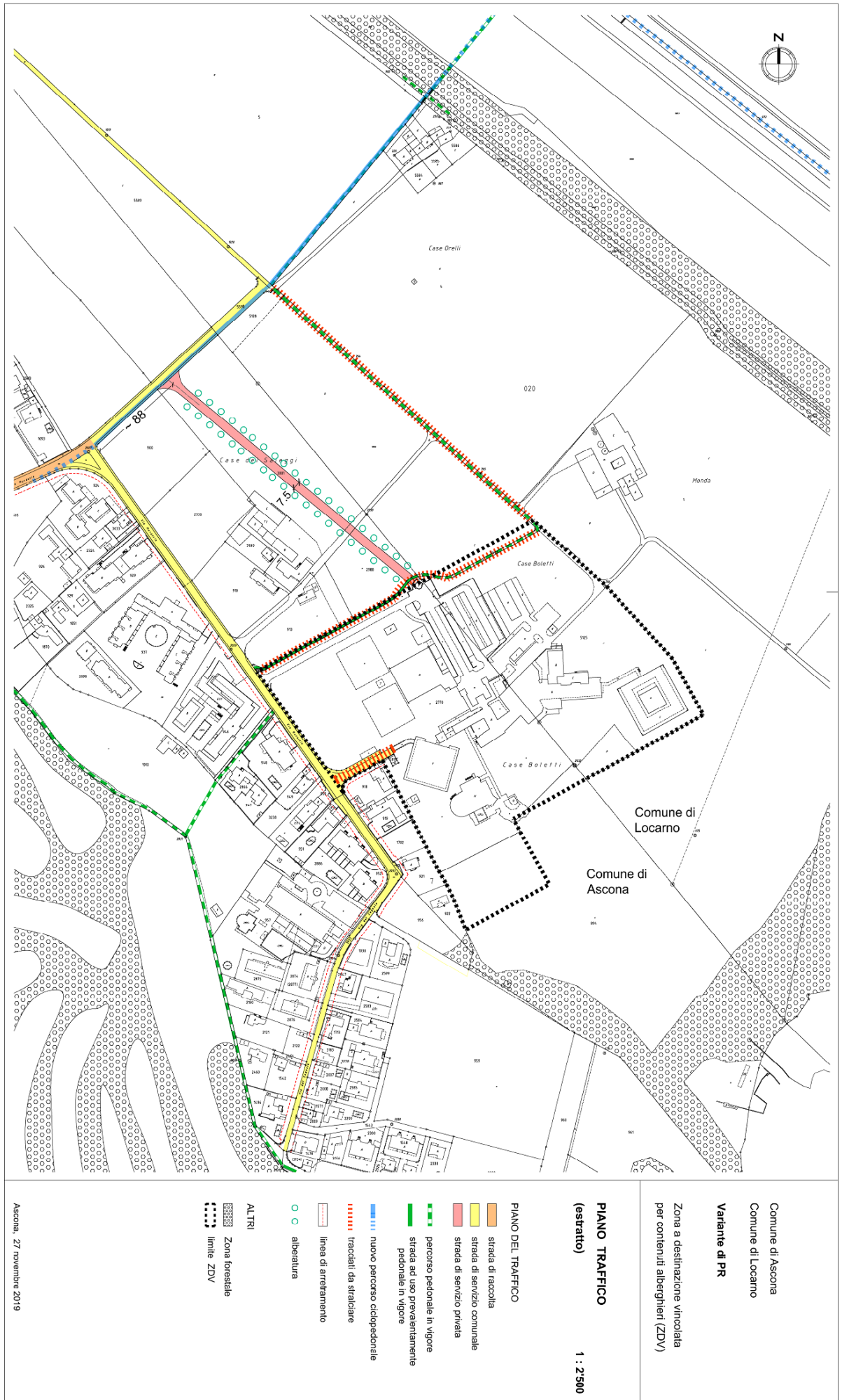


## **DOCUMENTO DI VARIANTE N. 4**

|        |                                                                           |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|
| PRL    | PIANO REGOLATORE DELLA CITTÀ DI LOCARNO<br>PIANO REGOLATORE DEL SETTORE 4 |
| PR.SE4 | QUARTIERE NUOVO, PESCHIERA, SALEGGI, AREA DEL DELTA                       |

### **PIANO DEL TRAFFICO PIANO DELLE ATTREZZATURE E DELLE COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO**

(ESTRATTO AGGIORNATO CON VARIANTE ZDV)



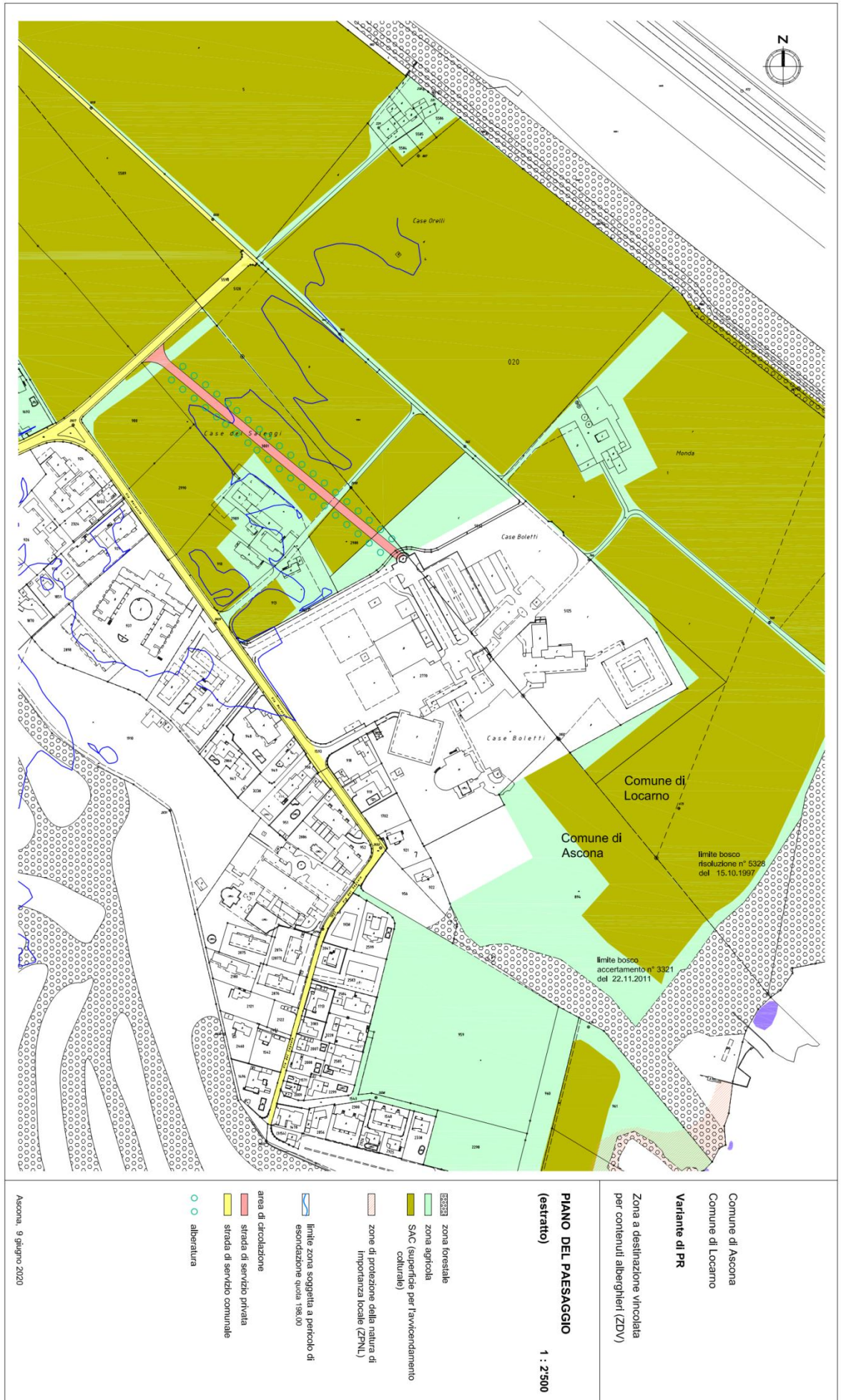
## **DOCUMENTO DI VARIANTE N. 5**

|        |                                                                           |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|
| PRL    | PIANO REGOLATORE DELLA CITTÀ DI LOCARNO<br>PIANO REGOLATORE DEL SETTORE 4 |
| PR.SE4 | QUARTIERE NUOVO, PESCHIERA, SALEGGI, AREA DEL DELTA                       |

### **PIANO DEL PAESAGGIO**

(ESTRATTO AGGIORNATO CON VARIANTE ZDV)





# CONTRATTO DI DIRITTO PUBBLICO / AMMINISTRATIVO

Considerato che in ambito pianificatorio i Comuni di Ascona e Locarno intendono promuovere in modo congiunto una zona edificabile a destinazione vincolata per contenuti turistico-alberghieri (ZDV),

Fatto riferimento alla richiesta del 28 marzo 2017 dei Municipi di Locarno e Ascona inoltrata al Dipartimento del territorio del Cantone Ticino di esame preliminare dipartimentale della variante di PR dei Comuni di Ascona e di Locarno (Settore 4) concernente la Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV),

Visto l'esame preliminare del Dipartimento del territorio del Cantone Ticino del 14 novembre 2017, il quale conteneva sia degli inviti ai due Comuni ad eseguire determinati accertamenti sia dei preavvisi vincolanti su tutti gli elementi che dovranno essere oggetto delle varianti di PR dei Comuni di Ascona e di Locarno (Settore 4) concernente la Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV), a cui hanno fatto seguito la messa in consultazione dal 24.07.2018 al 31.08.2018 e la successiva adozione da parte dell'esecutivo comunale di Ascona,

Considerato che la revisione pianificatoria prospettata, allestita sui fondi della Terreni alla Maggia, offre ai proprietari l'occasione di riconsiderare la strategia di utilizzo delle proprie strutture, da cui in particolare l'allestimento di un business-plan,

Visto il Rapporto di pianificazione / Norma del 9 giugno 2020, quale documento per l'adozione della prevista ZDV da parte dei Consigli Comunali,

Tenuto conto della lettera d'intenti del Municipio di Ascona, datata 24 febbraio 2021,

Richiamate le norme di legge applicabili alla presente fattispecie, in particolare la LPT, la OPT, la Lst, il Rst, la LTagr,

**Il Comune di Locarno**, rappresentato dal suo Municipio,

e

**la Terreni alla Maggia SA,**





convengono

di specificare tramite il presente atto l'attuazione di aspetti di loro pertinenza, nell'ambito pianificatorio stabilito secondo quanto ricordato nel preambolo del presente contratto, nonché a seguito delle decisioni di competenza del legislativo comunale e delle preposte autorità cantonali, e meglio come segue:

**1. Compenso agricolo**

**1.1. Comune di Locarno**

La maggior parte dei ca. 28'000 mq di superficie non è attribuita alla zona agricola (rispettivamente alle aree SAC). Il calcolo riportato a pag. 4 del preavviso vincolante del Cantone considera agricola una superficie di 6'200 mq del mappale 5125, in ragione della sua utilizzazione attuale e delle sue caratteristiche pedologiche, rispettivamente mq 980 dei fondi nr. 5128 e 5592, ubicati all'estremità ovest della zona. I parametri applicati per il calcolo del contributo pecuniario, considerata la qualità del terreno agricolo, sono identici per tutti i sedimi. Nel preavviso si tiene anche conto della proposta, integrata nella perizia specialistica del 16 gennaio 2019, di effettuare un compenso reale tramite il fondo al mappale 6204, di proprietà della stessa società, ma attualmente attribuito alla zona turistico-alberghiera Albergo Delta (scheda grafica 4 A del PR-SE4). Visto che tale scelta va consolidata attraverso una specifica variante di PR, nel conteggio va attualmente considerato l'intero ammontare del compenso pecuniario, definito dall'Autorità cantonale in fr. 509'529.--, mentre che il residuo, in caso di compenso reale, ammonterebbe a fr. 1'810.--.

**1.2. Comune di Ascona**

Il comparto ZDV su territorio di Ascona è in gran parte occupato dalle strutture alberghiere. Vi sono tuttavia 4 settori (indicati da A1 ad A4 nella perizia specialistica del 16 gennaio 2019 e ripresi a pag. 4 del preavviso vincolante), aventi una superficie totale di mq 19'883, che l'autorità cantonale (fondandosi sul preavviso 17 maggio 2019 della Sezione dell'agricoltura ha sottoposto a compensazione agricola reale e/o pecuniaria. Il compenso reale è parzialmente garantito sul mappale nr. 1594 (ex-aerodromo) attualmente azzonato quale ZSA-B. In caso di dezonamento e considerando la differenza di valore del reddito agricolo, la superficie che verrebbe attribuita alla ZA (12'840 mq) avrebbe un valore di fr. 395'215.—(vedi preavviso vincolante, pag. 4)

Visto che tale scelta va consolidata attraverso una specifica variante di PR, nel conteggio va attualmente considerato l'intero ammontare del compenso pecuniario, definito dall'Autorità cantonale in fr. 1'410'997.--, mentre che il residuo, in caso di compenso reale, ammonterebbe a fr. 1'015'782.--.



### 1.3 Diritto di regresso verso il proprietario

Ricordiamo che di principio la LTAg stabilisce che il contributo è dovuto dall'ente pianificante e che il diritto di regresso verso il proprietario si applica fino al 50% dell'importo totale del contributo.

In questa sede, tenuto conto delle particolarità insite alla presente modifica pianificatoria, la **Terreni alla Maggia SA** conferma il suo impegno a favore del **Comune di Locarno** sia di rimborsare l'importo di regresso del 50% del detto contributo di compensazione agricola, sia di versare un ulteriore importo, il cui ammontare corrispondente alla parte restante del contributo (50%) rimasta a carico del Comune di Locarno.

### 1.4 Esigibilità e pagamento

I contributi LTAg saranno esigibili soltanto alla crescita in giudicato della decisione con cui il Consiglio di Stato avrà approvato la variante di PR in questione (art. 29 LST) e il rimborso del 50% verrà versato dalla Terreni alla Maggia SA in favore del Comune di Locarno entro 30 (trenta) giorni dall'attestazione da parte dell'autorità di ricorso (Tribunale cantonale amministrativo, eventualmente Tribunale federale) che contro la Variante di PR non siano stati inoltrati ricorsi (cosiddetta attestazione di crescita in giudicato).

Anche l'ulteriore importo corrispondente alla parte restante del contributo (50%) rimasta a carico del Comune di Locarno dovrà essere versato dalla Terreni alla Maggia SA in favore del Comune di Locarno entro lo stesso termine.

## 2. Plusvalore

### 2.1.

La perizia specialistica commissionata a tale effetto ha dovuto affrontare una situazione assai complessa, vuoi per quanto concerne la valutazione delle preesistenze, vuoi per quanto attiene al genere di calcolo da applicare per le future edificazioni.

Per una determinazione effettiva del valore generato dall'attività alberghiera, si è tenuto conto del ventennio 1987-2006, dove sono avvenuti i principali interventi di potenziamento e di miglioria dell'offerta, senza deduzione degli investimenti effettuati. In sostanza, si è inteso fare un calcolo del **plusvalore acquisito** grazie agli interventi già autorizzati. La cifra che ne scaturisce è di fr. 11'620'000.— . Considerando che questo importo è rapportato ai 13'750 mq SUL esistenti prima della variante e visto l'aumento di SUL potenziale di mq 27'737, il **plusvalore futuro** complessivo teorico, con l'entrata in vigore della variante, ammonterà a fr. 23'437'800.-.



2.2.

Come risulta dalle rappresentazioni grafiche del Piano direttore cantonale, il comparto alberghiero appartiene al comprensorio edificato. Considerato che la variante di piano regolatore ZDV comporta un sensibile aumento delle quantità edificatorie, le parti convengono di applicare l'aliquota del 30%; ne risulta che il contributo di plusvalore a favore dell'ente pubblico ammonta a fr. 7'031'340. Rapportato ai mq di SUL potenziale, il contributo di plusvalore ammonta a fr. 253.50/mq SUL. Rammentiamo che un terzo della cifra è a favore del Cantone (art. 98 Lst).

La perizia specialistica di cui al punto 2.1, è considerata quale estimo peritale ufficiale ai sensi dell'art. 95 Lst. **Il proprietario s'impegna sin d'ora a non impugnare la decisione formale successiva all'approvazione governativa della variante, nella misura in cui la stessa va a confermare l'importo summenzionato.**

2.3.

Conformemente all'art. 99 Lst, dal plusvalore teorico di fr. 23'437'800.— va dedotto il contributo pagato dal proprietario in base all'art. 11 LTAgr, secondo quanto indicato al punto 1 del presente accordo. Le parti concordano che la deduzione concerne il 50% dell'importo complessivo, segnatamente la parte dovuta per legge dal beneficiario, vale a dire un importo di fr. 960'263.--. **Il contributo di plusvalore netto, tenuto conto di questa deduzione, ammonta quindi a fr. 243.--/mq.**

L'importo del contributo viene attualizzato secondo l'indice del costo della vita in vigore a quel momento, indice base al 01.01.2021. Restano riservate eventuali modifiche al potenziale edificabile in sede di approvazione governativa, che potrebbero determinare un cambiamento dei parametri edificatori di riferimento.

In questa sede, tenuto conto delle particolarità insite alla presente modifica pianificatoria, la **Terreni alla Maggia SA** conferma il suo impegno a garantire al **Comune di Locarno**, ogni qualvolta sarà tenuta a corrispondere dei contributi di plusvalore giusta quanto previsto dal presente contratto e dalla legislazione in vigore, degli importi che dovranno corrispondere al minimo al 35% di fr. 243.--/mq (se del caso attualizzato secondo quanto previsto al paragrafo precedente) e per ogni metro quadrato edificato soggetto al contributo. Ciò anche se l'importo di plus valore al mq dovesse risultare a quel momento inferiore a quello previsto nel presente contratto.

2.4

Il contributo di plusvalore di cui al punto 2.2 sarà esigibile, in tutto o in parte, solo in caso di vendita o di costruzione del terreno (art. 97 Lst e artt. 98g e seguenti RLst). La parte da prelevare sarà stabilita di volta in volta, considerando i mq di SUL realizzati con il nuovo intervento edificatorio, moltiplicati per il valore base indicato al punto 2.3. Sono soggetti a prelievo soltanto gli interventi edilizi che comportano un'estensione della SUL esistente (di mq 13'750).





## 2.5

Gli importi di plus valore di cui ai punti 2.2., 2.3. e 2.4. sono esigibili al momento della crescita in giudicato della licenza edilizia relativa a ogni nuovo intervento edilizio, in funzione della SUL prevista, rispettivamente in caso di vendita del terreno, oppure di cambiamento della ragione sociale o di cessione ad altra società. Anche in questi casi, l'importo esatto sarà calcolato in funzione della SUL potenziale dei terreni venduti o ceduti. Il termine di prescrizione di 10 anni indicato all'art. 97 cpv. 3 Lst è riferito esplicitamente al rilascio della singola licenza edilizia, rispettivamente alla vendita di ogni porzione di terreno e si rinnova per ogni successiva licenza edilizia o compravendita.

## 2.6

I proventi dei contributi di plus valore spettanti ad ognuno dei due Comuni saranno ripartiti in ragione del 50% ciascuno tra Ascona e Locarno, come riconosciuto nella lettera d'intenti del Municipio di Ascona, indipendentemente da dove saranno realizzati i nuovi edifici, rispettivamente dove è situato il terreno ceduto, che ne determinano il prelievo.

## 2.7

A garanzia del pagamento del plus valore ricordiamo l'istituto dell'ipoteca legale giusta l'art. 100 LST e l'art. 836 CCS. In caso di utilizzo parziale della SUL il Comune di Locarno, a versamento avvenuto del rispettivo contributo LST, chiederà di volta in volta all'ufficio del Registro fondiario competente di adeguare /ridurre l'importo dell'ipoteca legale.

A TAM è conferita la facoltà di versare in anticipo sulle scadenze di legge l'intero contributo di plusvalore e di chiedere conseguentemente la cancellazione dell'ipoteca legale.

## 3. Disposizioni finali

Il presente contratto, firmato dalle parti, viene allegato alla documentazione della variante di PR che sarà sottoposta all'adozione del legislativo comunale di Locarno e all'approvazione del Consiglio di Stato.

La validità del presente contratto è subordinata alle condizioni cumulative che (1) la Variante di PR in questione venga adottata anche dal Consiglio comunale di Locarno e (2) venga approvata dal Consiglio di Stato. Se una delle suddette condizioni cumulative non sarà adempiuta, il presente contratto decade.

In caso di controversie derivanti dal presente contratto, competente a dirimere la vertenza sarà il Tribunale cantonale amministrativo del Cantone Ticino secondo art. 92 lett. b Legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAm; RL 165.100).



Ascona/Locarno, 12 marzo 2021

**COMUNE DI LOCARNO**

Per il Municipio di Locarno

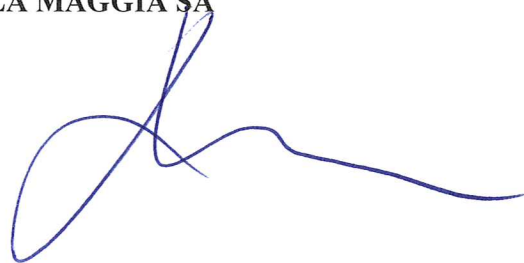
Il Sindaco:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Il Segretario:

A handwritten signature in blue ink, featuring a vertical line on the left and several loops and strokes to the right.

**TERRENI ALLA MAGGIA SA**

A handwritten signature in blue ink, with a large loop on the left and several strokes to the right.A handwritten signature in blue ink, with a large loop on the left and a long horizontal stroke extending to the right.



R 25 FEB. 2021

trasmesso a

DUI  
OFF. GIURIDICO  
SNIDER  
MUNICIPIO

Al  
Municipio della Città di Locarno  
Piazza Grande 18  
Casella postale  
6601 Locarno

Lettera semplice anticipata per mail

v. rif.  
n. rif. PB/ca  
Risoluzione municipale no. 390  
Ascona, 24 febbraio 2021

**Zona ZDV Ascona- Locarno - Lettera d'intenti**

Stimato Sindaco,  
Egregi Municipali,

torniamo a scrivervi in relazione alla pianificazione della zona ZVD Ascona-Locarno e facciamo seguito ai vostri scritti del 18.01.2021 e 15.02.2021, nonché al colloquio via Teams tenutosi lo scorso 19.02.2021.

Teniamo a comunicarvi che il Municipio del Borgo di Ascona in occasione della sua seduta del 23.02.2021, ha confermato la sua decisione di non sottoscrivere un accordo a tre (TAM e due Comuni) in merito al plusvalore pianificatorio. Ciò in quanto il Municipio del Borgo di Ascona ritiene, in base alla legislazione vigente, che la decisione sul plusvalore potrà e dovrà essere formalmente emessa solo dopo la decisione di approvazione della variante e la sua relativa crescita in giudicato. Solo a quel momento, in base ai dati a disposizione e previa consultazione con il Cantone il quale avrà ancora la possibilità di opporsi all'importo oggi concordato, si potrà definire con esattezza l'importo del plusvalore.





Un accordo a questo stadio ci pare pertanto prematuro. Da parte nostra nulla osta, tuttavia, a che il Comune di Locarno sottoscriva con la TAM un accordo di questo tipo con un impegno della TAM a pagare quanto almeno riscontrato. Accordo che potrà senz'altro fungere da base per le future discussioni su questo tema.

Il Municipio del Borgo di Ascona, così come discusso in occasione della riunione via Teams, ribadisce tuttavia che per un corretto sviluppo della zona ZDV, è necessaria una corretta e proficua collaborazione tra i nostri Comuni. La destinazione turistica della zona è senz'altro essenziale per i nostri due Comuni e ciò, per altro nell'interesse di tutta la regione ritenuto come il Castello del Sole è considerata l'eccellenza tra gli alberghi svizzeri. In considerazione di ciò il Municipio del Borgo di Ascona, vi conferma con il presente scritto, a valere quale lettera di intenti, quanto segue:

- Il Municipio del Borgo di Ascona concorda con la ripartizione 50%-50% del plusvalore pianificatorio tra Comuni di Locarno ed Ascona. Accordo questo che, malgrado di fatto la zona ZDV sia più estesa sul territorio di Ascona, viene presa proprio ai fini di una buona collaborazione tra i nostri Comuni per lo sviluppo della zona e dell'albergo. Resta chiaramente inteso che questa ripartizione vale unicamente a condizione che, così come previsto nell'attuale accordo, dall'importo globale a titolo di plusvalore vengano dedotti entrambi i contributi agricoli di Locarno e Ascona e, solo dopo la deduzione, venga fatta la ripartizione 50%-50%.
- Il Municipio del Borgo di Ascona è d'accordo di procedere con una ripartizione fiscale 50%-50% tra i due Comuni. Accordo questo che può già essere formalizzato tra Municipi e che entrerà in vigore unicamente al momento in cui la variante verrà approvata e sarà cresciuta in giudicato. Preghiamo pertanto, su questo punto, di mettervi in relazione con la segretaria comunale, Avv. Paola Bernasconi, per la formalizzazione dell'accordo.



Vi preghiamo pertanto di confermarci che, viste le rassicurazioni di cui sopra, da parte vostra nulla osta a che il MM della variante pianificatoria venga licenziato dal Municipio ancora prima della fine della legislatura. Vorremo difatti evitare che il protrarsi della procedura porti l'autorità superiore a ritenere un'altra volta non coordinata la procedura da voi adottata.

Resta inteso che nel caso in cui i tempi dovessero protrarsi ulteriormente e oltre la fine di questa legislatura, il Municipio del Borgo di Ascona si riterrà libero di rivedere la propria posizione. Confidiamo tuttavia nel fatto che ciò non si renda necessario e che si riesca finalmente a portare a termine questo annoso iter pianificatorio.

In attesa di un vostro pronto riscontro, restiamo a vostra disposizione per ogni ulteriore necessità di chiarimento.

Con cordiali saluti.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Dr. med. Luca Pissoglio



Il Vice-Segretario:

Andrea Luraschi

Copia a: sig. C. Trapletti, Esattoria