MM n° 57 concernente: i) la richiesta di un credito di CHF 293'000.-- (IVA incl.) per il progetto di riqualifica del Bosco Bolla Grande a Locarno; ii) l'approvazione del contratto di costituzione di servitù personale tra il Comune di Locarno e Terreni alla Maggia SA e iii) l'approvazione della convenzione relativa alla partecipazione finanziaria al progetto di riqualifica tra il Comune di Locarno e Terreni alla Maggia SA

Locarno, 22 marzo 2023

Al Consiglio Comunale

L o c a r n o

Egregio signor Presidente, gentili signore, egregi signori Consiglieri Comunali

Con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra cortese attenzione la richiesta di credito per il progetto di riqualifica del Bosco Bolla Grande, finalizzato alla tutela della sicurezza e agli indirizzi di gestione futura, nonché il contratto di costituzione di servitù e di partecipazione finanziaria tra la Città e Terreni alla Maggia SA, proprietaria del sedime. L'investimento complessivo è previsto nel piano delle opere, beneficia di importanti contributi cantonali, ed è condiviso con il proprietario (Terreni alla Maggia) che partecipa anch'egli con un contributo finanziario ed è disponibile a costituire una servitù personale d'uso quale zona di svago e di diporto ad uso pubblico.

1. Premessa

La superficie boschiva al mapp. no. 21 RFD Locarno (meglio conosciuto come Bosco Bolla Grande) è di proprietà della Terreni alla Maggia SA. Il Comune di Locarno ha beneficiato in passato di un contratto di servitù, scaduto nel 2020, che ha permesso di rendere l'area fruibile al pubblico. All'interno del Bosco si articola attualmente il percorso Vita di ca. 1.5 km di lunghezza. Nella radura interna è presente un'area grill pubblica, due tavoli con panchine in granito, una fontana.

Area interna per il tempo libero

Percorso "Vita" presso il Bosco Bolla Grande

2. Contestualizzazione

Al termine della procedura ad invito, avviata dal Municipio secondo la LCPubb, allo Studio d'ingegneria forestale Giovanni Monotti è stato affidato il compito di elaborare un progetto selvicolturale per il Bosco Bolla Grande (mapp. no. 21 RFD Locarno, proprietà Terreni alla Maggia SA) finalizzato sia alla tutela della sicurezza all'interno del comparto boschivo a prioritaria vocazione ricreativa, come pure alla formulazione di chiari indirizzi di gestione futura della superficie silvestre.
La superficie del Bosco Bolla Grande, al pari di altre, non è unicamente la cerniera che tesse e mitiga le cesure dettate dai cambiamenti di utilizzo del suolo, ma funge altresì da importante valvola di sfogo urbano per le attività ricreative all'aperto, configurandosi al contempo quale fondamentale tassello contenutistico e naturalistico, come detto, intrinsecamente connesso alla sostanza urbana edificata.
Il progetto selvicolturale elaborato si muove dunque nel solco del volere rendere qualitativamente migliore il patrimonio silvestre e il suo contesto circostante, conferendo al complesso boscato una nuova qualifica, sia in termini di essenze come pure, sul lungo periodo, di stratificazione verticale. L'operazione nel suo complesso va comunque fin da subito strettamente connessa alla chiara distinzione concettuale tra parco e bosco, considerato che l'area in oggetto, in quanto superficie boscata, sottostà a precise disposizioni federali e cantonali e conseguentemente deve ottemperare a criteri funzionali, così come essi sono delineati nel piano forestale cantonale vigente.
Il presupposto cardine alla corretta fruibilità e accessibilità delle aree boscate nell'ottica della necessaria sicurezza, è quindi sicuramente la presenza di un corredo arboreo e un complesso silvestre capace ottemperare i requisiti minimi connessi alla continuità strutturale dell'intero comparto. In tal senso i recenti eventi metereologici hanno ben evidenziato la fragilità di questa superficie boschiva sottolineando le potenziali dinamiche evolutive, per altro da tempo già in atto.
Quanto previsto al Bosco Bolla Grande delinea quindi un indirizzo esecutivo che considera i molteplici interessi che ruotano attorno all'area in analisi, siano essi sociali, naturalistici o forestali, e ciò con l'obiettivo finale di garantire la continuità funzionale della foresta. Esso non si configura dunque solo come un'operazione meramente tecnica; al contrario, in quanto proposta di intervento da attuarsi ai margini di in un contesto densamente urbanizzato che si interfaccia con il vicino specchio lacustre e le ampie superficie aperte, assume altresì la connotazione di riqualifica naturalistica e urbana, ponendosi quale cerniera tra vari comparti agricoli, lacustri e non da ultimo insediativi.

3. Perimetro di studio, contesto urbano e soprassuolo forestale

Il Bosco Bolla Grande, che in località Lanca degli Stornazzi ricopre una superficie prossima ai 4 ettari, si alligna sul materiale alluvionale del delta della Maggia.
Il perimetro della superficie boscata risulta ben definito e confinato, senza possibilità di ulteriore espansione: si estende sulla porzione settentrionale del mappale 21 RFD Locarno ed è delimitato da via G. Respini, da via Alla Lanca degli Stornazzi, dal limite edificato cittadino, nonché dall'ampia zona agricola e dall'annessa struttura della Scuola di golf di Locarno.

Fonte: SwissImage, Swisstopo

La lettura del contesto urbano, rispettivamente territoriale circostante il complesso boscato, ben delinea l'importanza paesaggistica della zona e chiaramente esplicita le funzioni forestali dell'area sia dal profilo naturalistico e paesaggistico, come pure da quello ricreativo. La vicinanza alle zone residenziali, che a nord ne sono corollario, aumenta e sottolinea infatti ancor più la vocazione ricreativa di questa superficie boscata attraversata da una fitta rete di percorsi pedestri al fianco dei quali si alternano le postazioni del Percorso Vita. Non da ultimo, la superficie in analisi, dal profilo ricreativo si interfaccia con l'intera area di svago del Locarnese, costituendo un importante tassello delle molteplici offerte legate allo svago. In virtù della sua particolare ubicazione e della marcata permeabilità, la zona è frequentata in ogni momento della giornata e risulta un tracciato alternativo preferenziale alle vie a transito veicolare.

La struttura boschiva, un tempo pioniera, è evoluta acquisendo un chiaro carattere planiziale, non strutturato sulla verticale per quanto attiene i suoi contenuti vegetazionali indigeni. Il corredo arboreo che alligna sui reiterati depositi detritici è dominato dal Pioppo che si distingue in particolare per i suoi grossi diametri e un generalizzato marcato sviluppo verticale. Affiancano la specie dominante, Carpino, Robinia, Ciliegio, Pino, Frassino, Tiglio, sporadicamente Acero, Quercia e Betulla. Il corredo arbustivo è contenuto, limitato a Nocciolo e Sambuco, raramente Biancospino. In base ai rilievi condotti il quantitativo medio di legname presente all'interno della superficie si attesta a 420 m3/ha e le piante del popolamento principale (Pioppo) raggiungono i 35 m di altezza.
A negativo corollario dello stato dominante, il "popolamento accessorio" contraddistinto dal proliferare della Palma e dell'Alloro (Laurus nobilis) che si contrassegnano per popolamenti particolarmente densi, a tratti difficilmente accessibili, localizzati soprattutto nella porzione a ponente del comparto boschivo. Non difetta inoltre nella zona la presenza del Poligono del Giappone.
Queste indesiderate comparse che proliferano indisturbate, concorrono a generare un aspetto estraneo, difficilmente riconducibile ad un bosco ben strutturato sulla verticale, dove allignano specie indigene adeguate e tipiche della stazione.

Per quanto concerne la stabilità dell'aggregato forestale è facilmente percepibile come l'intera superficie boscata evolva rapidamente verso lo stadio della decrepitudine, prospettando un repentino collasso della volta delle chiome arboree, ora sorretta, come detto, dalle strutture portanti, a forma prevalentemente colonnare, dei fusti di grosso diametro. Le prime avvisaglie di questo decorso si sono palesate in occasione degli ultimi eventi metereologici di luglio e agosto, dove a distanza di un mese, la zona è stata flagellata da concentrate trombe d'aria che hanno generato locali indesiderati effetti domino.
In generale si può affermare che la densità del popolamento principale, risulta bassa, in linea con gli ultimi stadi evolutivi del bosco. La mescolanza delle specie invece risente della forte concorrenzialità interspecifica e della passata dinamica evolutiva, rispettivamente gestionale, fattori che in definitiva hanno promosso la banalizzazione dell'intero comparto.

4. Criticità riscontrate

La metodologia di gestione delle aree nei decenni scorsi, segnatamente ai ripetuti interventi di sfalcio della superficie boscata, ha anche al Bosco Bolla Grande, al pari dell'Isolino, vanificato il potenziale rigenerativo arboreo della zona. L'abbandono di questa generalizzata pratica ha permesso, locali formazioni arbustive, ma non ancora l'avvio di un regolare sistema arboreo capace di prendere e dar continuità all'attuale copertura silvestre matura. Al contrario, le aree a suo tempo non gestite, si sono convertite, in maniera più o meno rapida, in un caotico sistema vegetazionale neofita dominato dalla presenza della Palma, Alloro e localmente Poligono del Giappone, il tutto sovrastato dalla Robinia. La locale impenetrabilità visiva dettata dal fogliame, dalla densità e, non da ultimo, dalla marcata facilità di attecchimento di queste specie, sia a carattere arboreo che arbustivo, hanno fatto sì che, nel corso dell'ultima decade, l'aspetto del complesso boschivo della Bolla Grande sia sostanzialmente mutato e mal rispecchi la sua originaria e unica natura boschiva planiziale.
In assenza di mirate azioni antropiche, queste neofite prospereranno indisturbate e nel tempo si guadagneranno una posizione preponderante nel contesto boschivo. Per quanto attiene le palme, l'origine di questo cambiamento va, per causa ed effetto, ricercata nell'esponenziale diffusione conosciuta dalla palma negli ultimi anni nel fondovalle e nella bassa fascia collinare del Locarnese, come pure nella connessa marcata attività dell'avifauna quale principale vettore dei frutti delle palme (bacche).

L'individuazione e la valutazione delle criticità che ruotano attorno all'area boscata muovono innanzitutto da quanto rilevato in occasione dei rilievi sul terreno, sia in punto agli aspetti prettamente forestali legati agli alberi che allignano all'interno del perimetro di studio, sia in ordine ai suoi contenuti infrastrutturali. Accanto a questi due ambiti la valutazione globale ha pure considerato: la situazione attuale del contesto urbano, le attenzioni della collettività e dei suoi fruitori e non da ultimo la necessità di garantire la dovuta sicurezza all'interno della superficie boscata. A tal proposito è chiaramente emerso che il complesso della struttura boscata evidenzia una stabilità molto precaria e risulta instabile configurandosi come un potenziale pericolo per infrastrutture e beni circostanti, in particolare vie di transito, stalli, edifici e manufatti.

5. Linee d'azione

Il progetto di riqualifica proposto non si risolve solo nell'attuazione di specifici indirizzi operativi, al contrario, per tutelare il successo degli interventi, occorrerà garantire nel tempo la costante manutenzione dei percorsi e delle infrastrutture, assicurare adeguati interventi di cura, garantire lo sfalcio dell'erba lungo i sentieri e non da ultimo monitorare tutto il comparto contro il proliferarsi delle neofite.

Nel complesso la riqualifica del comparto boscato si muove lungo due distinte linee d'azione, al contempo interdipendenti:

- gestione del soprassuolo forestale nel contesto dello svago con particolare attenzione a garantire una fruizione sicura e il potenziamento dei contenuti ricreativi e naturalistici:
  - interventi forestali di allontanamento del popolamento maturo;
  - interventi di ricostituzione dell'impianto forestale arboreo;
  - posa di panchine adeguate al contesto boschivo circostante (punti sosta);
  - informazioni puntuali al pubblico;
  - interventi di sistemazione puntuale e miglioria dei tracciati pedestri, come pure degli accessi esistenti;
- tutela delle componenti forestali indigene a fronte delle pressioni di organismi alloctoni nocivi
  - coordinazione con le azioni di lotta alle neofite, previste per tutto il comprensorio di comunale;

Per quanto attiene il coinvolgimento della popolazione nel processo di riqualifica della superficie boscata, sarà importante coordinare fin dall'inizio gli interventi, accompagnandoli con una costante informazione alla popolazione su quanto intrapreso, ciò soprattutto in concomitanza con le operazioni di abbattimento delle piante.

Gli interventi selvicolturali previsti mirano invece, a corto termine, ad una riqualifica del popolamento forestale sia dal profilo della stabilità del collettivo, come pure in termini qualitativi di mescolanza delle essenze. Questi obiettivi vengono conseguiti tramite l'allontanamento completo del popolamento principale maturo e di tutte quelle piante che non ottemperano i requisiti minimi in punto alla stabilità, segnatamente a quelle secche o a quegli individui che evidenziano, sia palesi segnali di decrepitudine, come pure chiari problemi di stabilità e sicurezza per le sottostanti infrastrutture del Percorso Vita, rispettivamente per i vicini manufatti o stalli. In fase esecutiva, laddove l'incolumità delle persone e la sicurezza a beni e cose circostanti sono garantite, sarà valutata l'eventualità di preservare, per mo' di capitozzo, alcuni tronchi di albero, in particolare se cavi o a legno molle e ciò al fine di tutelare e ulteriormente promuovere gli spazi vitali, nonché di nidificazione, dei chirotteri.

In ogni caso è opportuno sottolineare che i prelievi di individui maturi dello strato dominante, incideranno in maniera marcata sull'attuale grado di copertura e sulla densità del popolamento, condizione inderogabile per riportare l'attuale struttura boschiva nel solco della continuità delle funzioni sue forestali.

Per ovviare a questo momentaneo incisivo cambiamento, occorre comunque subito avviare la ricostituzione della futura struttura arborea principale. Questa mansione non può venir delegata unicamente al ringiovanimento naturale, ma al contrario quanto già presente va accompagnato e affiancato con nuove essenze, in particolar modo tramite la messa a dimora di piante adeguate alla zona, già sviluppate sulla verticale (h = 3 - 5 metri; sesto d'impianto metri 15 x 15). Vi fa da corollario la piantagione di arbusti, in maniera sparsa, a riempimento dei vuoti del popolamento principale. Le nuove piantumazioni offriranno quindi, da un lato il riassetto del soprassuolo forestale e dall'altro, permetteranno di tutelare, grazie a strutture vegetative diversificate e aperte, sul lungo periodo, le esigenze ecologiche della zona in virtù della sua insindacabile qualifica di ecotopo per fauna e avifauna.

Nel dettaglio la piantumazione di arbusti all'interno del corpo centrale del popolamento, prevede la messa a dimora delle diverse essenze a piccoli gruppi di 3 - 5 individui cadauno, disposte a forma e distanza variabile.

Nel margine boschivo, a confine con le aree aperte agricole, in forma filiforme o sparsa, i nuovi impianti miglioreranno e integreranno l'attuale margine boschivo. In generale la presenza di fitte strutture arbustive permette, da un canto di strutturare sulla verticale il popolamento e dall'altro di incrementarne la densità nella zona dei fusti, limitando la visione trasversale e favorendo una migliore percezione del carattere boschivo delle aree.

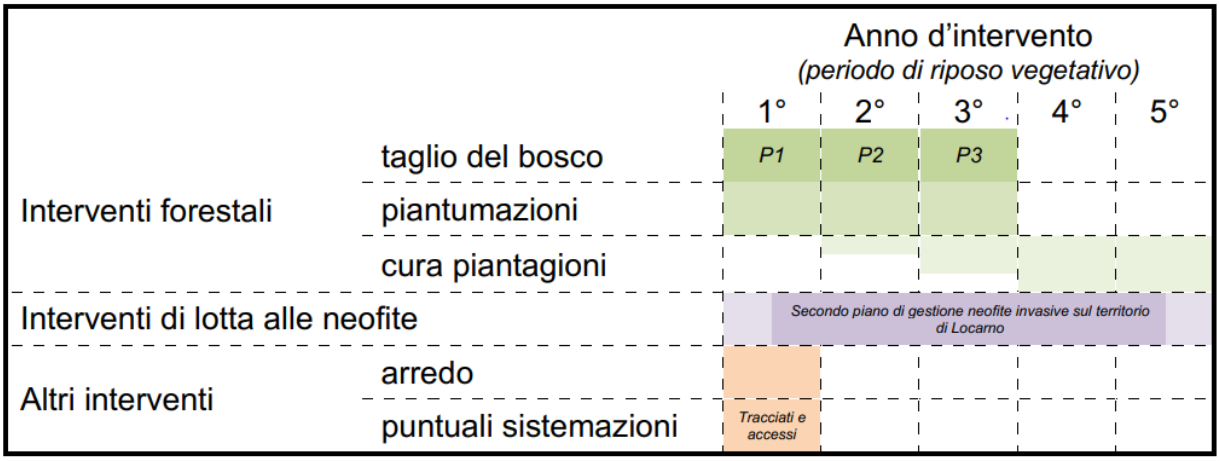
In conclusione l'effetto ricercato, grazie alle misure di ricostituzione del tessuto arboreo, è sul lungo periodo una chiara strutturazione, sulla verticale, della superficie boscata, il tutto grazie all'impiego di essenze ad alto valore ecologico, a garanzia di una pregiata struttura arbustiva e arborea, capace di promuovere i collegamenti ecologici costituiti dalle diverse strutture già ben presenti nel contesto del delta della Maggia.
Per garantire una buona riuscita delle piantumazioni e quindi ridurre la concorrenza dello strato erbaceo, occorrerà comunque prevedere (2 volte all'anno per almeno 5 anni) lo sfalcio delle superficie attorno alle piantine messe a dimora.

6. Altri interventi: arredo

All'interno dell'area boscata è prevista la posa di 5 panchine in legno di castagno, distribuite lungo i percorsi. Queste panchine, fatte con materiale grezzo indigeno, oltre ad adeguarsi all'ambiente circostante sottolineandone il carattere boschivo, necessitano di poca manutenzione e, in caso di danneggiamenti, sono facilmente riparabili. Si procederà inoltre con un parziale rinnovo degli attrezzi del Percorso Vita, al grill presente e una panchina in sasso. Sarà aggiunto un tavolo in sasso con panchine, per ampliare l'offerta. Al termine dei lavori è prevista la posa di cartelli esplicativi, in due postazioni di accesso all'area boschiva.

7. Programma di attuazione e gestione

L'attuazione del progetto di riqualifica prevede un'esecuzione diluita sull'arco di più anni tramite interventi mirati, capaci di avviare il giusto processo strutturante del complesso boschivo. Annualmente, verranno infatti intrapresi i vari lavori di cura e gestione del bosco, suddivisi per priorità d'intervento e tipologia, questo per poter acquisire nel breve periodo la stabilità strutturale del complesso boschivo.
L'Ufficio natura e paesaggio e il Centro protezione chirotteri Ticino in virtù dell'importanza del comparto boschivo per i pipistrelli quale luogo di caccia, rifugio, riproduzione e svernamento hanno visionato il progetto e preso atto che gli interventi di abbattimento dei grandi alberi sono strettamente necessari per motivi di sicurezza. Malgrado i contenuti e gli indirizzi proposti dal Piano di gestione siano pienamente condivisi, al fine di garantire la funzionalità e l'importanza del bosco per i chirotteri, nonché di prevenire l'uccisione diretta degli individui svernanti durate le operazioni di taglio, richiedono che gli abbattimenti delle piante non vengano eseguiti prima della fine del mese di marzo, come pure la realizzazione di capitozzi al fine di favorire le strutture marcescenti e le cavità. Inoltre, all'interno del bosco, i nuovi nuclei di arbusti devranno garantire il mantenimento di radure e corridoi di volo.
In linea di principio i vari interventi previsti all'interno della superficie potranno esser programmati secondo il piano che segue.



8. Evento meteorologico 5 giugno 2022

Alla luce di quanto successo a seguito della tromba d'aria che domenica 5 giugno 2022 si è abbattuta sulla zona cagionando ingenti danni, fortunatamente solo materiali segnatamente ad autoveicoli posti lungo Via Respini, nonché in base ad una attenta valutazione del potenziale rischio di ulteriori crolli di alberi sulle due vie di transito (Via Respini e Via alla Lanca degli Stornazzi), il Municipio ha deciso di intervenire al più presto con l'allontanamento di tutte le piante d'alto fusto che allignavano all'interno di una fascia della larghezza di ca 15 m.

L'intervento eseguito coordinato con la Sezione forestale, è perfettamente in linea con i fini perseguiti dal presente progetto di riqualifica ed è stato condotto con massima attenzione alla tutela del popolamento accessorio restante, pertanto tutti gli intenti progettuali potranno essere dunque attuati senza alcuna modifica. Gli interventi forestali eseguiti tra il 4 e il 18 luglio 2022 hanno interessato una superficie totale di ca 1 ha con un prelievo di massa legnosa pari a m^3 575.70. Inoltre questo intervento ha permesso di meglio affinare i quantitativi totali di legname presente all'interno dell'area boscata e aggiornare di conseguenza i preventivi di progetto.

A consuntivo il totale dei lavori eseguiti ammontava a CHF 69'304.--, così ripartiti:

- Cantone e Confederazione CHF 48'512.80
- Comune di Locarno CHF 6'398.70
- Ricavi vendita legname CHF 14'392.50

Questa fase è quindi contabilmente già liquidata, non è inclusa nei costi al capitolo 10. L'intervento causato da danni della natura ha permesso di ottenere aiuti da Confederazione e Cantone.

9. Nuovo contratto di servitù con la Terreni alla Maggia SA

Il 6 febbraio 1990 il Comune di Locarno concluse (retroattivamente a partire dal 26 settembre 1986) un contratto di servitù personale con l'allora Vallerana SA per cui è diventato beneficiario di un diritto d'uso su una parte della superficie boschiva presente sul fondo numero 21 RFD di Locarno, grazie al quale l'area boschiva è stata resa una zona di svago e di diporto ad uso pubblico con tracciati pedestri, un punto di sosta (con un grill, panchine, tavoli e una fontana) e un percorso vita di 1,5 km con relative infrastrutture.

Il 26 aprile 2006 il Comune di Locarno stipulò un atto aggiuntivo al contratto di servitù del 1990. Tra i vari punti, è stata introdotta, ex novo, la clausola n. 12, dal seguente tenore: "Il Comune di Locarno, nella sua qualità di promotore del Percorso Vita creato all'interno dell'area boschiva della part. no. 21 subalterno e) RFD ne assicura la responsabilità civile ad esclusione di ogni responsabilità della proprietaria del fondo serviente".

La servitù è scaduta il 25 settembre 2020.

Nel corso dell'estate 2022 si è svolta la trattativa con la Terreni alla Maggia SA, nella quale si è discusso il progetto presentato ai punti precedenti e nel contempo è stata negoziata la futura collaborazione tra il Comune di Locarno e la TAM. I rappresentanti della società hanno confermato che una cessione/vendita del terreno alla Città non rientra nei loro piani.

A favore del Comune di Locarno si propone quindi la costituzione di una nuova servitù personale d'uso, esercitabile sulla superficie boschiva circoscritta dalla linea di colore verde indicata nella planimetria, allegata al progetto di contratto, che permetterà di mantenere il Bosco Bolla Grande quale zona di svago e di diporto ad uso pubblico. La servitù comprenderà anche il diritto da parte del Comune di Locarno di mantenere le infrastrutture esistenti: cestini, robidog, fontana, griglia, tavoli in sasso, panchine forestali e postazioni percorso vita.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e delle infrastrutture ivi installate (area grill, tavoli, panchine, griglia ecc.) e del percorso vita continuerà ad essere gestita dai servizi cittadini come finora. I rispettivi costi verrebbero assunti dalla Città.

Si porta altresì l'attenzione del Consiglio comunale sulla clausola di cui alla cifra n. 1.8 della bozza contrattuale, secondo la quale è prevista l'assunzione integrale, da parte del Comune di Locarno, della responsabilità civile in caso di danno a persone o cose in quanto beneficiario della servitù.

Per questo motivo, preliminarmente sono stati eseguiti i dovuti accertamenti e verifiche con l'assicuratore RC (Axa) per quanto concerne la copertura del nuovo rischio. Informato delle intenzioni della Città, l'assicuratore ha confermato l'entrata in materia, trasmettendo già la nuova polizza con l'estensione di copertura al nuovo rischio. Secondo le intenzioni dell'Esecutivo, la nuova polizza verrà sottoscritta ad avvenuta crescita in giudicato della decisione con la quale questo Consiglio comunale avrà approvato la sottoscrizione del contratto di costituzione servitù personale. Quale complemento d'informazione, si specifica che l'estensione della polizza al nuovo rischio comporterebbe un incremento di premio pari a CHF 370.– annui (dagli attuali CHF 23'730.– a CHF 24'100.–), cui va aggiunto il 5% di tassa di bollo federale.

Il progetto di nuovo contratto di servitù personale, per la quale è prevista una validità per un periodo di 10 anni dall'iscrizione della servitù a registro fondiario, è allegato al presente messaggio.

10. Preventivo totale dei costi e finanziamento

Sulla base del preventivo di dettaglio (+/- 10%) formulato dal progetto di gestione, i costi totali per tutti gli interventi di riqualifica del Bosco Bolla Grande risultano:

1. Interventi forestali			
Installazione di cantiere		CHF	6'000.00
Creazione della foresta		CHF	58'688.00
Cure selvicolturali		CHF	6'724.00
Taglio del bosco		CHF	29'500.00
Esbosco del legname		CHF	57'600.00
Opere tecniche		CHF	300.00
Totale intermedio		**CHF**	**158'812.00**
indennità intemperie 1% (arr)		CHF	1'588.00
Imprevisti 10% (arr)		CHF	16'000.00
Lavori a regia		CHF	18'000.00
Totale lavori (IVA esclusa)		**CHF**	**194'400.00**
Progetto e DL (fasi SIA 31, 32, 33, 41, 51, 52, 53)		CHF	43'500.00
Totale intermedio		CHF	237'900.00
IVA 7.7%		CHF	18'318.30
Totale (IVA inclusa)		**CHF**	**256'218.30**

2. Altri interventi			
Arredo in legno (5 panchine con schienale), tavolo sasso suppl.		CHF	10'500.00
Sistemazione percorso Vita, panchina sasso, grill		CHF	15'000.00
Cartelonistica esplicativa Bosco (alle 2 entrate principali)		CHF	6'000.00
Spese notarili		CHF	2'500.00
Totale intermedio		CHF	34'000.00
IVA 7.7%		CHF	2'618.00
Totale (IVA inclusa), altri interventi		**CHF**	**36'618.00**

Riassunto costi IVA inclusa			
1. Interventi selvicolturali		CHF	256'218.30
2. Altri interventi		CHF	36'618.00
Totale (IVA inclusa)		**CHF**	**292'836.30**
	arr	*CHF*	*293'000.00*

Per la realizzazione di tutti i prospettati interventi finalizzati al promovimento del soprassuolo forestale nel contesto dello svago e al potenziamento dei contenuti ricreativi e naturalistici - Selvicoltura nel bosco di svago è possibile beneficiare di un **contributo cantonale** da parte della Sezione forestale, pari al 50% dell'investimento totale riconosciuto. Indicativamente 50% di 256'218.-, ovvero **CHF 128'109.-.**

La Terreni alla Maggia SA partecipa finanziariamente al progetto, e più precisamente alla piantagione di nuovi alberi per la rigenerazione forestale, mediante un versamento unico (una tantum) dell'importo di **CHF 15'000.-.** TAM rinuncia, per tutta la durata del contratto di servitù ai diritti sulla legna tagliata nell'ambito delle operazioni di manutenzione del bosco. Il Comune di Locarno potrà disporre liberamente della legna tagliata e trattenere a suo favore i proventi della vendita, in particolare del legname che verrà ricavato dall'operazione di riqualifica del bosco.

I costi del progetto di riqualifica del Bosco Bolla Grande non contemplano gli oneri che deriveranno in futuro dalla gestione e manutenzione delle aree, una volta terminati tutti gli interventi qui prospettati sull'arco di 5 anni. Ciò nonostante, se si considera un periodo di ulteriori 4 anni, questi costi di gestione possono essere grossomodo quantificati in CHF 10'000.-/anno (complessivi CHF 40'000.- su 4 anni) da garantire in gestione corrente.

Costo totale dell'opera (arr)		**CHF**	**293'000.00**
- Cantone		CHF	128'109.00
- TAM		CHF	15'000.00
- Ricavi vendita legname		CHF	40'000.00
A carico del Comune di Locarno, indicativamente		CHF	109'891.00

11. Conclusioni

Il progetto di riqualifica del Bosco Bolla Grande mira all'elaborazione di un chiaro indirizzo gestionale, finalizzato alla riqualifica e alla tutela della funzione ricreativa di questo comparto boschivo, come pure alla definizione di misure tendenti alla valorizzazione delle sue funzioni ecologiche, naturalistiche e paesaggistiche.
L'investimento richiesto implica un duplice valore aggiunto per la Città:
- Garantisce in futuro la fruizione sicura al pubblico di un'area naturale con i suoi percorsi pedestri e le infrastrutture interne per il tempo libero;
- Contribuisce a preservare la biodiversità nel contesto urbano, con misure compatibili con i mutamenti climatici in atto. Per i motivi esposti in precedenza, vi invitiamo a voler risolvere:

1. **È stanziato un credito di CHF 293'000.-- (IVA inclusa) finalizzato alla tutela della sicurezza e agli indirizzi di gestione futura del Bosco Bolla Grande, mapp. no. 21 RFD Locarno;**

2. **È approvato il contratto di costituzione di servitù personale tra il Comune di Locarno e Terreni alla Maggia SA, come da progetto allegato quale Allegato A) del presente messaggio. Il Municipio di Locarno è autorizzato alla sua sottoscrizione;**

3. **È approvata la convenzione tra il Comune di Locarno e Terreni alla Maggia SA relativa alla partecipazione finanziaria al progetto selvicolturale di riqualifica del Bosco Bolla Grande, come da progetto allegato quale Allegato B) del presente messaggio. Il Municipio di Locarno è autorizzato alla sua sottoscrizione;**

4. **Il credito di investimento sarà iscritto al capitolo 5050 *"Boschi"*;**

5. **I sussidi cantonali pari a CHF 128'109.-- saranno iscritti al capitolo 6310 "Cantone";**

6. **Il contributo una tantum della Terreni alla Maggia SA pari a CHF 15'000.-- sarà iscritto al capitolo 6350 "Imprese private";**

7. **Gli introiti derivanti dalla vendita del legname, valutati in CHF 40'000.--, saranno iscritti al capitolo 6399 "Altri contributi per investimenti";**

8. **A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.**

Con la massima stima,

Per il Municipio

Il Sindaco:	Il Segretario:
Ing. Alain Scherrer	avv. Marco Gerosa

Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione e alla Commissione della legislazione.

Allegati:

A. Progetto nuovo Contratto di servitù tra Comune di Locarno e Terreni alla Maggia SA
B. Progetto di Convenzione relativa alla partecipazione finanziaria della Terreni alla Maggia SA
C. Piani di situazione

ALLEGATO A)

NB.: dal 1.1.12 sussiste l'obbligo della forma autentica per tutti i contratti di servitù, ragione per cui il presente documento costituisce unicamente la base per le trattative volte alla costituzione, dinanzi a un notaio, della servitù.

CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ PERSONALE

Tra

Terreni alla Maggia SA, Via Muraccio 105, 6612 Ascona, rappresentata da [xx firma collettiva a due]

da una parte

e

Comune di Locarno, Piazza Grande 18, 6600 Locarno, rappresentato dal suo Municipio

dall'altra parte

Premesso che:

1. Terreni alla Maggia SA (già Vallerana SA) è proprietaria del seguente bene immobile, situato nel Comune di Locarno e così intavolato nel Registro fondiario definitivo:

Comune:	*Locarno*
Numero fondo:	*21*
Superficie totale:	*m^2 219'802*
Ubicazione:	*Saleggi*
Copertura del suolo:	
A	*m^2 2 edificio*
B	*m^2 115 edificio*
C	*m^2 49 edificio*
NE	*m^2 219'636 superficie non edificata*
	- *humus*
	- *rivestimento duro*
	- *bosco*
	- *acque*

2. L'area boschiva presente sul fondo part. n. 21 RFD di Locarno è denominata Bosco Bolla Grande;
3. Il 6.2.1990 il Comune di Locarno ha concluso (retroattivamente a partire dal 26 settembre 1986) un contratto di servitù personale con l'allora Vallerana SA per cui è diventato beneficiario di un diritto d'uso su una parte della superficie boschiva presente sul fondo part. n. 21 RFD di Locarno, grazie al quale l'area boschiva è stata resa una zona di svago e di diporto ad uso pubblico con tracciati pedestri, un punto di sosta (con un grill, panchine, tavoli e una fontana) e un percorso vita di 1,5 km con relative infrastrutture;
4. Il 24.4.2006 il Comune di Locarno ha stipulato un atto aggiuntivo al contratto di servitù del 1990 con la Terreni alla Maggia SA;
5. La servitù è scaduta il 25 settembre 2020;

6. Il Comune di Locarno intende promuovere un progetto selvicolturale di riqualifica del Bosco Bolla Grande, avvallato dall'Ufficio forestale del 4° circondario, avente per oggetto – nel rispetto delle disposizioni federali e cantonali in materia forestale – la tutela della sicurezza all'interno del comparto boschivo a prioritaria vocazione ricreativa, come pure la formulazione di chiari indirizzi di gestione futura della superficie silvestre;

---

1. Fatte le premesse di cui sopra, che formano parte integrante e sostanziale del presente accordo, Terreni alla Maggia SA, da un lato, quale proprietaria del fondo part. n. 21 RFD di Locarno, e il Comune di Locarno, dall'altro lato, quale beneficiario, convengono di costituire la seguente servitù:

1.1. A favore del Comune di Locarno, e a carico del fondo part. n. 21 RFD Locarno, viene costituita una servitù personale d'uso, esercitabile sulla superficie boschiva indicata con il colore verde nella planimetria allegata al presente atto quale inserto A, che permette di mantenere il Bosco Bolla Grande quale zona di svago e di diporto ad uso pubblico;

1.2. La servitù comprende anche il diritto da parte del Comune di Locarno di mantenere le infrastrutture (percorsi pedestri, cestini, robidog, fontana, griglia, tavoli in sasso, panchine forestali e postazioni percorso vita, cartelli indicatori) costruite o posate con regolare licenza edilizia, senza intenzione di incorporarvele durevolmente, sulla superficie boschiva di cui al punto 1.1;

1.3. La Terreni alla Maggia SA presta sin da ora il suo consenso, previa notifica, a interventi compatibili con la funzione del bosco e segnatamente quelli elencati nel Progetto di riqualifica del Bosco Bolla Grande qui prodotto come inserto B. Tutte le spese di realizzazione e manutenzione sono a carico del Comune di Locarno, escluso qualsiasi addossamento alla proprietaria del fondo;

1.4. Qualora il Comune di Locarno intendesse utilizzare il terreno indicato nella planimetria di cui all'inserto A in altro modo rispetto a quanto previsto al precedente punto 1.3 occorrerà preventivamente ottenere, sulla base di documentazione precisa e completa, il consenso da parte della Terreni alla Maggia SA e le necessarie autorizzazioni edilizie e forestali dalle competenti autorità;

1.5. La servitù viene costituita per una durata determinata di 10 (dieci) anni a far tempo dalla data di iscrizione della presente servitù a registro fondiario;

1.6. La servitù è concessa a titolo gratuito;

1.7. La servitù non è cedibile;

1.8. Nel rispetto dei limiti legali e limitatamente all'area di colore verde della planimetria sub Inserto A), il Comune di Locarno assume a proprio carico la responsabilità civile in caso di danno alle persone o alle cose;

1.9. Il Comune di Locarno è tenuto a svolgere i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del Bosco Bolla Grande (corrispondente all'area di colore verde indicata nella planimetria sub Inserto A) e delle infrastrutture ivi installate; i relativi oneri sono a suo carico;

1.10. I lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, come pure l'abbattimento di alberature, devono essere notificati e autorizzati preventivamente tanto alla proprietà quanto al competente Ufficio forestale;

2. Le parti incaricano il notaio […] di redigere un contratto di servitù, successivamente, di inoltrare al Registro fondiario le relative istanze d'iscrizione.

3. Le tasse d’iscrizione e di bollo, spese e onorari notarili ed ogni relativa, sono a carico del Comune di Locarno.

ALLEGATO B)

Convenzione

relativa alla partecipazione finanziaria al progetto selvicolturale di riqualifica del Bosco Bolla Grande

Tra

Terreni alla Maggia SA, Via Muraccio 105, 6612 Ascona, rappresentata da [xx firma collettiva a due]

da una parte

e

Comune di Locarno, Piazza Grande 18, 6600 Locarno, rappresentato dal suo Municipio

dall'altra parte

Premesso che:

1. Il xx xx xx la Terreni alla Maggia SA (in seguito: **TAM**), da un lato, quale proprietaria del fondo part. n. 21 RFD di Locarno, e il Comune di Locarno, dall'altro lato, quale beneficiario, hanno costituito un contratto di servitù personale d'uso comprendente anche il diritto, a beneficio del Comune di Locarno, di mantenere le infrastrutture (cestini, robidog, fontana, griglia, cartelli indicatori, tavoli in sasso, panchine forestali e postazioni percorso vita) costruite o posate con regolare licenza edilizia negli anni passati dall'Autorità comunale;

2. Il Consiglio Comunale di Locarno ha approvato in data XXX il progetto selvicolturale di riqualifica del Bosco Bolla Grande, avvallato anche dall'Ufficio forestale del 4° circondario, avente per oggetto – nel rispetto delle disposizioni federali e cantonali in materia forestale - la tutela della sicurezza all'interno del comparto boschivo a prioritaria vocazione ricreativa, come pure la formulazione di chiari indirizzi di gestione futura della superficie silvestre;

3. I costi di investimento per la riqualifica del Bosco Bolla Grande sono stimati come segue:

Interventi forestali	*CHF 256'218.30*
Altri interventi:	*CHF 36'618.00*
Totale:	***CHF 292'836.30*** *(arr CHF 293'000.- come da relativo Messaggio municipale)*

   e verranno finanziati in misura del 50% dal Cantone (sulla base dei costi riconosciuti a consuntivo), indicativamente CHF 128'109.-. e dal Comune di Locarno;

4. L'intervento di riqualifica comporterà inoltre ricavi per vendita di legname stimati in CHF 40'000.- (1'600 mc x CHF 25/mc);

5. Il costo risultante a carico del Comune di Locarno ammonterebbe quindi a ca. CHF 124'727.-;

Fatte le premesse di cui sopra, che formano parte integrante e sostanziale del presente accordo, le parti convengono quanto segue:

1. La Terreni alla Maggia SA partecipa finanziariamente al progetto di cui al punto 2, e più precisamente alla semina e piantagione di alberi per la rigenerazione forestale, mediante un versamento unico (una tantum) dell'importo di **CHF 15'000.**-. L'ammontare a carico del Comune di Locarno si riduce quindi a CHF 103'891.-.
2. TAM rinuncia, per tutta la durata del contratto di servitù personale (numero rogito) ai diritti sulla legna tagliata nell'ambito delle operazioni di manutenzione del bosco eseguite dal Comune di Locarno. Il Comune di Locarno potrà disporre liberamente della legna tagliata e trattenere integralmente a suo favore i proventi della vendita, in particolare del legname che verrà ricavato dall'operazione di riqualifica del bosco (CHF 40'000.-);
3. La presente Convenzione costituisce l'intero accordo tra le Parti e annulla e sostituisce qualsiasi precedente accordo o contratto, orale o scritto, tra le Parti in relazione alla questione qui regolata;
4. Nel caso in cui singole disposizioni della Convenzione dovessero essere o divenire inefficaci, la validità delle altre disposizioni rimane salva. La disposizione inefficace sarà sostituita con una disposizione legalmente valida e applicabile che sia quanto più equivalente nei suoi effetti economici alla disposizione inefficace;
5. La Convenzione è retta dal diritto svizzero. In caso di eventuali controversie legali, le Parti designano quale foro competente la Pretura di Locarno-Città (Svizzera);
6. La Convenzione è allestita in due esemplari originali, uno per ciascuna delle parti.

_____ _____

Luogo e data

Terreni alla Maggia SA

Nome Cognome

_____ _____

Luogo e data

Terreni alla Maggia SA
Nome Cognome

Per il Municipio

Il Sindaco: Il Segretario:

Ing. Alain Scherrer avv. Marco Gerosa

Progetto di riqualifica del Bosco Bolla Grande

Piano dei contenuti

Tracciati

- Sentieri e camminamenti esistenti
- Percorso Vita
- Sentierone
- Principali accessi alla superficie boscata

Contenuti

- Cestino
- Robidog
- Fontana
- Griglia
- Tavolo in sasso
- Panchina forestale
- Postazione Percorso Vita
- Area grill

Limite del bosco accertato

N

Studio d'ingegneria forestale
GIOVANNI MONOTTI
Ing. for. dipl. ETHZ

Prog.: GM Dis.: GM Contr.: GM

Dim.: A3 **Scala 1:1'500** *Data: settembre 2021*

Progetto di riqualifica del Bosco Bolla Grande

Proposte di intervento

Interventi forestali

- Taglio del bosco
  - *Priorità 1: primo anno*
  - *Priorità 2: secondo anno*
  - *Priorità 3: terzo anno*
- Rimboschimenti

Alberi già sviluppati (h = 3 - 5 metri):
- Messa a dimora di piante
- Sesto d'impianto metri 15 x 15

Nuove piantuamzioni di alberi

Arbusti:
- Nella superficie a piccoli gruppi (3-5 pz), dispoizione a forma variabile
- Ai margini in forma filiforme o sparsa

Gruppi di cespugli, forma var.

Nuove formazioni di cespugli

Lotta alle neofite

- *Interventi secondo la strategia di lotta e relativo piano di gestione delle neofite invasive sul territorio di Locarno*

Interventi tecnici

- Posa di 5 panchine in legno di castagno
- Puntuale sistemazione dei tracciati

Limite del bosco accertato

N

Studio d'ingegneria forestale	**GIOVANNI MONOTTI** Ing. for. dipl ETHZ
Prog.: GM	Dis.: GM Contr.: GM
Dim.: A3	**Scala 1:1'500** *Data: settembre 2021*