

Rapporto della Commissione della Gestione

MM no. 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 della Convenzione tra la Città di Locarno e la Terreni alla Maggia SA

Premessa:

- la scrivente commissione ha esaminato esclusivamente l'aspetto di sua competenza concernente gli aspetti economici e finanziari, in particolare relativi alla seconda parte del MM no. 136 e meglio lo stanziamento di un credito di fr. 509'529.- quale contributo pecuniario per compenso agricolo e l'approvazione della Convenzione tra la Città di Locarno e la Terreni alla Maggia SA.

Il 6 settembre 2021 il capo dicastero Nicola Pini accompagnato dal direttore della Divisione urbanistica e infrastrutture. André Engelhardt ha presentato alla nostra commissione gli elementi essenziali del MM no. 136 che possono essere così riassunti:

- con il MM no. 136 si intende sanare una situazione pre-esistente, ad oggi non ancora regolamentata, di una parte minima di terreno (ca. il 10%) in pratica già oggi usata a scopo alberghiero;
- la proposta pianificatoria è stata condivisa e coordinata con il Cantone, che ha già dato il suo consenso, e con il Comune di Ascona, che pure ha già accolto favorevolmente la procedura;
- il tutto con la volontà dei proprietari di tutelare territorio e paesaggio, essendo questi elementi significativi della loro offerta alberghiera (Castello del Sole) e agricola (Terreni alla Maggia).

Dal punto di vista finanziario, per la nostra Città l'operazione risulta essere di principio neutra, in quanto il contributo per il **compenso agricolo**, ossia l'ammontare del credito di fr. 509'529.- oggetto del presente MM no. 136, sarà interamente assunto dai proprietari, i quali hanno 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. Ciò che non era per nulla scontato in quanto, è doveroso ricordarlo - citiamo dal punto 4. a pag. 5 del MM no. 136 - *“di principio la LTAg stabilisce che il contributo è dovuto dall'ente pianificante e che il diritto di regresso si applica al 50% dell'importo. ... omissis ...”*.

Inoltre, in presenza della prospettata **compensazione reale** entro 3 anni, il Cantone restituirà quasi la totalità detto importo di fr. 509'529.- al Comune (il residuo a carico del Comune, in caso di compenso reale, ammonterebbe infatti unicamente a fr. 1'810.-). L'intento di procedere con una compensazione reale è concreto, come si evince dal punto 1.1. del contratto di diritto pubblico /

amministrativo “*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° del PR-SE4) ... omissis ...*”. Occorrerà procedere senza ritardo per rispettare le tempistiche.

Il nostro Comune trarrà altresì un indubbio vantaggio economico dal **plusvalore immobiliare** calcolato sull’ampliamento futuro della struttura alberghiera. Tassa che sarà ripartita, dopo il prelievo di un terzo di spettanza del Cantone, in ragione di 50% a favore del Comune di Ascona e 50% a favore del Comune di Locarno, indipendentemente dalla porzione di territorio sul nostro Comune che si assesta al 40% del totale. L’ammontare del contributo verrà devoluto progressivamente in funzione del progredire della realizzazione dell’opera, anche se i proprietari si sono riservati la possibilità di anticipare l’intero importo.

Infine, ma non da ultimo, non va dimenticata l’eccellenza della struttura, fiore all’occhiello tra gli alberghi svizzeri, che attira un **turismo di qualità** sul nostro territorio, rafforzandone l’attrattiva e il ritorno economico, e offre posti di lavoro a quasi 200 persone.

Il 27 settembre 2021 ha avuto luogo un sopralluogo cui ha partecipato una delegazione della vostra commissione insieme con la commissione del PR. In occasione della presentazione del progetto da parte dei relatori si è bene evidenziato come i proprietari siano perfettamente consapevoli del vincolo della zona destinata a contenuti di tipo alberghiero e non intendano procedere a realizzazioni di altro tipo.

Per tutto quanto concerne l’adozione della variante di PR vi rinviamo al rapporto della commissione del PR.

Prima di concludere non possiamo non esprimere gratitudine ai proprietari della struttura per l’accordo raggiunto e al Comune di Ascona, che da parte sua ha già ottenuto l’avallo del suo legislativo, che acconsente ad un riparto in misura del 50% a favore di ciascun Comune della quota di partecipazione al plusvalore, come già scritto in precedenza, indipendente dalla porzione di terreno sul nostro Comune leggermente inferiore alla percentuale pattuita.

Vi invitiamo quindi, care colleghe e cari colleghi, ad accogliere il MM no. 136.

Barbara Angelini Piva (relatrice) Bruno Bärswyl Simone Beltrame Orlando Bianchetti

Pier Mellini Simone Merlini Kevin Pidò Luca Renzetti

Mauro Silacci Fabrizio Sirica