

Rapporto di minoranza della Commissione della Gestione MM 136 concernente la variante di PR sulla Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri ZDV

Locarno 19 ottobre 2021

Premessa

Innanzitutto desidero sottolineare che né il sottoscritto e neppure il nostro gruppo è contrario a questo messaggio. Siamo ben consci dell'importanza dell'oggetto in questione non solo per la nostra città, ma per l'intera regione. Questo aspetto non è contestato e neppure messo in dubbio.

Delibereremo su un messaggio importante, che tocca due aspetti che non dobbiamo sottovalutare.

1. Zone agricole e zone SAC

Questo messaggio è anche l'occasione per riflettere sulle zone agricole e sulle zone di avvicendamento delle colture (SAC).

Di recente la Commissione della gestione del Consiglio nazionale ha pubblicato un rapporto sulla protezione dei terreni coltivati in Svizzera. Le SAC rappresentano terreni coltivati di alta qualità e comprendono circa il 40% dell'intera superficie agricola utile.

Le SAC devono essere protette dalla progressiva edificazione per garantire un approvvigionamento sicuro a lungo termine. Le SAC devono essere tutelate a livello di piano direttore e piano regolatore. Rappresentanti di tutti i partiti sono giunti alla conclusione che il margine positivo di terreni coltivati rispetto ai contingenti minimi definiti dalla Confederazione è molto debole. La perdita di superficie coltivata avanza da parecchi anni. Il rapporto si concentra sulle misure, evocando a più riprese la compensazione reale quale misura idonea ed ideale per raggiungere gli obiettivi. La vigilanza spetta alla Confederazione, ma la concretizzazione spetta a Cantoni e Comuni.

Va giustamente rammentato che l'acquisto della proprietà agricola oggetto del messaggio fu proprio la conseguenza di una compensazione, ossia dell'attuazione del Piano Wahlen. Durante la seconda guerra mondiale gli industriali furono costretti a coltivare la terra e la famiglia Bührle rilevò questo terreno paludoso e lo bonificò. Il Piano Wahlen fu istituito per rendere la Svizzera autosufficiente. Il tema è di attualità, non solo per il citato rapporto della commissione del Consiglio nazionale, ma anche perché la pandemia ci ha portato a riflettere ancor di più sulla dipendenza dall'estero, sull'importanza dell'economia locale e circolare.

Siamo pertanto dell'opinione che la compensazione debba essere reale. Il versamento di un'indennità è l'ultima ratio, ossia ha luogo allorquando la compensazione reale non può essere attuata.

Il rapporto dello Studio Associati SA aveva individuato un terreno idoneo alla compensazione reale, ossia uno scorporo del mappale no. 5 RFD di Locarno (pag. 16).

Il preavviso del CdS, che tutti considerano vincolante, ha trattato solo del calcolo, non potendo occuparsi in maniera vincolante della compensazione reale.

A più riprese, sia il rapporto dello Studio Associati SA (pag. 11), sia il preavviso del cantone relativo al contributo pecuniario, sostengono che non è stato facile individuare con precisione la superficie agricola da compensare. I periti hanno demandato all'autorità questo compito, che ha confermato queste difficoltà. Ad ogni buon conto la superficie agricola per quanto riguarda il Comune di Locarno ammonta a 7'180 mq.

Spetta all'ente pianificante, di pari passo con la sottrazione del suolo agricolo, procedere ad adottare le necessarie varianti e quindi permettere la compensazione reale.

Al momento in cui si decide il declassamento di una zona agricola bisogna già procedere alla pianificazione, tanto più che i terreni di compensazione reale sono stati identificati. La procedura doveva andare di pari passo.

Purtroppo il contratto amministrativo è già stato sottoscritto dalle parti ed è quindi oggi impossibile procedere nel senso sopra indicato. Riteniamo quindi importante che il Municipio inserisca a piano regolatore il fondo identificato per la compensazione reale avviando la procedura di variate di PR.

Per questo motivo, il nostro gruppo voterà contro il contributo pecuniario sostitutivo.

2. Plusvalore

La perizia fatta allestire dal Municipio ha avuto il pregio di rendere conto sui vantaggi di natura economica legati al versamento del plusvalore immobiliare.

Noi riteniamo che il valore debba essere calcolato, conformemente alla legge dopo *l'entrata in vigore della misura pianificatoria* (art. 98d RLst).

Ciò permetterebbe di allineare la posizione del Comune di Locarno con quella di Ascona (v. lettera Comune di Ascona 24 febbraio 2021).

La perizia sul valore, fatta allestire dai Comuni, non deve essere ritenuta vincolante. Ci potremmo in effetti chiedere, pur non essendo degli esperti, se il valore debba essere calcolato sulla base di un'attività alberghiera teorica media, ritenuto che notoriamente gli alberghi di alta gamma hanno una redditività inferiore. In altre parole, se gli obiettivi (categoria alberghiera) dovessero mutare, il reddito potrebbe essere maggiore.

Per questo motivo proponiamo che il paragrafo 2 del Contratto di diritto amministrativo venga sostituito da un unico paragrafo, in conformità a quanto previsto dalla Legge. Questo il testo:

Dopo l'entrata in vigore della misura pianificatoria, il Municipio incarica un perito di procedere al calcolo del plusvalore e del contributo per ogni singolo terreno avvantaggiato.

Inutile dire, a questo punto, che l'approccio del Municipio, ossia quello di imporre un contratto di diritto amministrativo preconfezionato è discutibile, soprattutto in ambito pianificatorio, ritenuti i paletti imposti dalla legislazione superiore.

Art. 19

Rileviamo che l'art. 41 NAPR del Comune di Ascona prevede, in merito alla destinazione:
“Costruzioni e impianti per l'esercizio di attività turistiche di tipo alberghiero ... Sono escluse utilizzazioni abitative o lavorative durature”.

Proponiamo quindi la seguente aggiunta all'art. 19 NAPR di Locarno da approvare (in grassetto):

*“ Per la zona della scheda grafica 4 B ... strettamente collegati ai contenuti alberghieri. **Sono escluse utilizzazioni abitative o lavorative durature.***

Con ossequio,

Marko Antunović (relatore)