

Rapporto

numero

7634 R

data

17 dicembre 2019

Dipartimento

FINANZE E ECONOMIA

Concerne

della Commissione gestione e finanze sul messaggio 13 marzo 2019 concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche e approvazione di un credito quadro complessivo di fr. 10'000'000.- per il periodo 2019-2023

Con il messaggio in esame si propone la concessione di sussidi a favore di progetti di rivitalizzazione di edifici industriali dismessi rispondendo con lo stesso all'iniziativa parlamentare generica IG617 denominata "*Introduzione di incentivi finanziari per la rivitalizzazione degli edifici industriali dismessi*", presentata da Nicola Pini e cofirmatari l'8 novembre 2016 e approvata dal Gran Consiglio il 12 dicembre 2016, che a sua volta si rifà alla mozione MO1148 "*Rivitalizziamo gli edifici dismessi*" presentata sempre da Nicola Pini per il Gruppo PLR il 22 febbraio 2016 e alla risposta del Consiglio di Stato contenuta nel messaggio n. 7194 del 15 giugno 2016.

A questi atti parlamentari si è poi recentemente aggiunta la mozione di Massimiliano Ay e Lea Ferrari dal titolo "*Edifici industriali dismessi: non bastano i sussidi, lo stato agisca in prima persona!*".

Nel merito il Consiglio di Stato si è espresso con il messaggio n. 7727 del 16 ottobre 2019 ritenendo la mozione stessa già evasa in quanto "*... emerge che i desideri dei mozionanti sono in parte concretizzati nel messaggio n. 7634 e relativo decreto legislativo, nella misura in cui i fondi saranno destinati a operazioni gestite con una partecipazione preponderante dell'ente pubblico e radicate sul territorio, come dimostrato - ad esempio - dal preavviso del Consiglio direttivo dell'Ente regionale competente.*

... In altre parole il messaggio stesso mira a risolvere in modo puntuale il problema sollevato dagli iniziativaisti, cercando di minimizzare il rischio di una distorsione di mercato."

Ritenendo fondate e pertinenti le considerazioni espresse dal Consiglio di Stato con il messaggio n. 7727, ma valutando comunque legittime le preoccupazioni espresse dai deputati Ay e Ferrari nella loro mozione, in questo rapporto si propone di dare mandato al Consiglio di Stato, in aggiunta al sistema di erogazione di sussidi proposta con il messaggio n. 7634, perché aggiorni questo dispositivo legislativo, se e quando le modifiche in atto alla Legge sullo sviluppo territoriale, attualmente al vaglio della Commissione ambiente territorio ed energia, lo permetteranno, in modo tale da consentire al Cantone di far valere un diritto di prelazione o di esproprio sull'oggetto stesso, quando lo riterrà necessario, per edifici di particolare valore strategico ed economico.

Entrando nel merito dello stesso, va ricordato che il maggior numero di edifici dismessi si concentra nei comuni più periferici dove, quasi sempre, non vi sono soluzioni di mercato percorribili a breve termine.

È quindi a queste realtà che si rivolgono in modo prevalente le misure di riqualifica di immobili dismessi, anche se sarebbe comunque sbagliato non valutare progetti di ampio respiro anche nei centri.

Dare la priorità alle regioni periferiche è coerente con gli sforzi intrapresi negli scorsi anni e va a rafforzare le misure a sostegno a favore di un loro rilancio, come richiesto dal recente esame parlamentare concernente la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale FFS.

In tal senso, il messaggio propone una procedura di selezione che verifichi la valenza strategica dei progetti di riconversione tramite gli Enti regionali di sviluppo e il Gruppo strategico per la politica regionale, con successivo passaggio per approvazione in Consiglio di Stato e in Gran Consiglio, rinunciando a proporre un criterio basato sulla superficie al suolo degli edifici per determinarne il potenziale di intervento.

Il messaggio ha inoltre il merito di offrire un complemento alla strategia per le zone industriali e artigianali richiesta al Cantone dalla Confederazione nell'ambito delle misure contro la dispersione degli insediamenti introdotte con la modifica della legge federale sulla pianificazione del territorio.

1. INTRODUZIONE

L'8 novembre 2016 Nicola Pini e cofirmatari presentano l'iniziativa parlamentare generica IG617 (*"Introduzione di incentivi finanziari per la rivitalizzazione degli edifici industriali dismessi"*) che viene approvata dal Gran Consiglio il 12 dicembre 2016, chiedendo quindi al Consiglio di Stato di introdurre una base legale e di prevedere l'introduzione di incentivi finanziari a sostegno di progetti di rivitalizzazione di edifici industriali dismessi *"di rilevante interesse pubblico, economico, sociale o culturale"*, esplicitando la necessità di *"definire con precisione i criteri per l'attribuzione di tali incentivi finanziari, così come le modalità di attuazione"*.

L'iniziativa prendeva spunto da un atto parlamentare precedente (mozione MO1148 *"Rivitalizziamo gli edifici dismessi"* del 22 febbraio 2016) con cui lo stesso deputato, a nome del Gruppo PLR, chiedeva al Consiglio di Stato di adoperarsi per uno sfruttamento del potenziale derivante dal recupero di edifici industriali dismessi.

La mozione è stata accolta (parzialmente) dal Consiglio di Stato nel messaggio n. 7194, dove si faceva notare come il Dipartimento del territorio avesse nel frattempo già avviato con l'Accademia di architettura di Mendrisio un aggiornamento dello studio effettuato dall'ateneo nel 2007. Lo studio, che nel frattempo è stato consegnato, ha quindi permesso di stimare il potenziale di riconversione e di proporre azioni finalizzate alla rivalutazione del potenziale uso degli edifici industriali dismessi.

Con il messaggio n. 7634 vengono richiamati i principali risultati dello studio sopra ricordato e si propongono misure puntuali per agevolare il recupero e la rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati soprattutto in regioni periferiche, aderendo quindi alla proposta di andare oltre a quanto previsto dal decreto legislativo per misure cantonali complementari al programma d'attuazione della politica economica regionale.

Va ricordato che le misure proposte sono complementari e non sostitutive ai compiti di pianificazione locale in materia di rivitalizzazione di comparti e di riordino urbanistico.

2. ANALISI DELLA SITUAZIONE ATTUALE

Come già ricordato, l'Accademia di architettura e l'Osservatorio dello sviluppo territoriale hanno elaborato nel 2016 un'analisi a tappeto delle aree d'attività¹, facendo propria una definizione più articolata degli edifici dismessi che considerasse la dismissione come il risultato di una combinazione tra lo stato di conservazione di un edificio e la presenza o meno di attività economiche riconosciute (un edificio vetusto ma occupato non è dismesso; analogamente, un edificio in buono stato, ma vuoto, lo è).

L'analisi condotta dall'Accademia di architettura, che ha incrociato i dati riguardanti le attività dismesse sul piano cantonale².

2.1 Lo stato di conservazione degli immobili nelle aree di attività³

Tramite le necessarie verifiche è stato inizialmente valutato lo stato di conservazione degli edifici. È emerso che degli oltre 6'700 edifici censiti, solo il 10% circa è in cattivo stato.

Sorprendentemente, non vi sono grandi differenze regionali, se non nella regione Bellinzonese e Valli (in particolare Riviera e Leventina) e Mendrisiotto (in particolare nel basso Mendrisiotto) dove la percentuale è maggiore.

2.2 Edifici con e senza attività economica

Lo studio ha verificato inoltre, per ciascun edificio, la presenza di attività, e se l'eventuale assenza di attività fosse attiva da tempo. Ne risulta che i tre quarti dei circa 6'550 oggetti analizzati (oltre il 75%) risultano attivi o presumibilmente attivi, mentre solo una minima parte (meno del 3%, ossia 187 oggetti) sarebbero inattivi. I restanti 1'442 edifici (22% circa) sarebbero invece erano destinati a uso residenziale e quindi non industriale.

Ancora una volta, a livello regionale, l'incidenza di edifici senza attività economica è relativamente superiore nelle regioni Bellinzonese e valli (Leventina e Riviera) e Mendrisiotto (Mendrisio e basso Mendrisiotto).

2.3 Edifici potenzialmente dismessi

Dall'incrocio dei due parametri utilizzati per definire un edificio dismesso (cioè stato di conservazione e presenza di un'attività conosciuta), è emerso che gli edifici inattivi e in cattivo stato – quindi quelli più verosimilmente classificabili come dismessi – erano poco più di un centinaio (114), con una superficie al suolo poco inferiore ai 4 ettari.

Questi edifici si concentrano principalmente nel Bellinzonese e valli (40% del totale, in particolare in Leventina e Riviera), mentre nelle altre regioni la distribuzione appare più omogenea.

¹ Accademia di architettura e Osservatorio dello sviluppo territoriale: "Aree di attività in Ticino", febbraio 2017.

² Va rilevato come questi risultati riguardano esclusivamente le aree per attività (zone lavorative e zone miste, escluse le zone miste residenziali speciali e turistiche), pertanto non è possibile stimare lo stato del costruito (né del dismesso) per aree con diverse destinazioni d'uso.

³ Nell'analisi condotta dall'Accademia di architettura, l'area di attività comprende le seguenti zone definite a piano regolatore: zona lavorativa e zona mista (esclusa la zona mista residenziale speciale e turistica).

2.4 L'effettivo potenziale di riconversione

Gli oggetti censiti hanno caratteristiche e potenziali di riconversione differenti tra loro.

Gli edifici che risultano contemporaneamente inutilizzati o sottoutilizzati e in cattivo stato di conservazione accertati risultano essere molto pochi. Si tratta, come già ricordato, di un centinaio di edifici potenzialmente dismessi (l'1.7% degli edifici censiti), con una superficie totale di circa 37'000 mq. Oltre la metà di questi edifici ha una superficie minore di 100 mq, trattandosi di edifici tecnici o di servizio (depositi, officine, ecc.).

Anche rinunciando a valutare lo stato di conservazione, gli edifici inutilizzati censiti a livello cantonale in zone artigianali e industriali non raggiungono le 200 unità (il 2.9% degli edifici censiti), per una superficie totale di meno di 45'000 mq.

Di questi, solo 73 hanno una superficie superiore a 100 mq.

Il messaggio in tal senso propone di non definire una soglia minima relativa alla dimensione dell'edificio⁴, ma di valutare invece il potenziale degli edifici in base alla valenza strategica regionale, che sarà determinata secondo una logica *bottom-up* da parte dei comuni coadiuvati dagli Enti regionali di sviluppo, validata dal gruppo strategico per la politica regionale e sottoposta infine dal Consiglio di Stato al Gran Consiglio per approvazione, secondo il meccanismo già in vigore del decreto legislativo per misure di politica economica regionale complementari (DL complementare).

2.5 Edifici potenzialmente dismessi ubicati fuori dalle aree di attività

Agli oggetti censiti nell'ambito dello studio più volte citato e oggetto delle considerazioni precedenti, potrebbero essere associati edifici con caratteristiche analoghe, che hanno ospitato nel tempo un'attività economica, che ora sono in disuso e che sono ubicati al di fuori delle zone industriali o artigianali.

Il numero di oggetti di questo tipo non è stimabile, ma nel messaggio lo stesso viene valutato come potenzialmente molto elevato.

I parametri di selezione proposti in questo messaggio fanno però ritenere che il numero di oggetti che potrebbero beneficiare delle misure proposte sarà in ogni caso circoscritto.

2.6 Perimetro d'intervento

Tenuto conto della presenza maggiore degli edifici potenzialmente dismessi nella regione Bellinzonese e valli (in particolare Leventina e Riviera) e tenendo conto delle importanti aree industriali presenti, al fine di dare un segnale ai comuni di queste regioni confrontati con maggiori difficoltà rispetto ad altre zone del Cantone, si intende centrare il perimetro d'applicazione delle misure previste prevalentemente sulle regioni periferiche.

E questo per aiutare queste regioni nel riposizionamento delle regioni periferiche.

In tal senso si definiscono priorità a favore di queste regioni all'indirizzo degli Enti regionali per lo sviluppo.

⁴ In base a una rassegna di progetti analoghi condotti in altre parti della Svizzera, è possibile immaginare una dimensione ideale pari a 3'000 mq, misurata in superficie al suolo secondo quanto iscritto a registro fondiario quale copertura del suolo per la parte concernente lo stabile. Esempi recenti di riqualifica di edifici industriali dismessi sono: BlueFactory Friburgo, Trafo Baden, Papierfabrik Biberist, Spinnerei Windisch, Konzepthalle 6 Thun, Kartonfabrik Stettlen.

3. GLI INTERVENTI DI AIUTO PUBBLICO

3.1 Natura dell'intervento

Il Cantone interviene a favore di progetti di recupero e valorizzazione di edifici dismessi di rilevanza strategica, prioritariamente di quelli ubicati in regioni periferiche.

Per evitare operazioni speculative, a favore di proprietari privati, il sussidio del Cantone è destinato esclusivamente a immobili, la cui rivitalizzazione riveste un interesse pubblico preponderante.

Per scongiurare la messa in campo di interessi privati prevalenti, si propone che gli oggetti interessati dalla misura soddisfino una serie di condizioni cumulative indicate nel capitolo 3.2.

Nel caso in cui dovesse sopraggiungere, in fase successiva, in un edificio ritenuto idoneo inizialmente al sostegno proposto, un interesse privato prevalente, è data la possibilità di bloccare o annullare un'operazione già avviata.

Al fine di minimizzare il rischio di speculazione, è richiesto inoltre che il promotore sia un comune, un gruppo di comuni o un altro ente di diritto pubblico, oppure un partenariato pubblico-privato con una partecipazione pubblica a livello finanziario e decisionale. Se il messaggio governativo specificava, in quest'ultimo caso, che la presenza del pubblico doveva essere maggioritaria, la Commissione gestione e finanze propone di togliere questa condizione, garantendo una maggiore flessibilità allo strumento di incentivazione, rivolto prevalentemente alle zone periferiche, ma non solo a quest'ultime, con di conseguenza situazioni ben diverse di caso in caso. Si precisa comunque che la presenza del pubblico nel partenariato pubblico-privato deve essere comprovata e adeguata al progetto presentato e agli attori istituzionali coinvolti, e non esclusivamente di facciata, e indicativamente non dovrebbe a mente della Commissione situarsi sotto il 25% (vale a dire il capitale proprio minimo nei progetti sostenuti dalla politica economica regionale) o, nelle zone periferiche o in presenza di enti pubblici medio-piccoli e da solide ragioni, del 10%. Si rinuncia a fissare tale cifra nel decreto da un lato perché di regola non esistono delle percentuali minime o massime per la presenza e la partecipazione dell'ente pubblico in una formula gestionale che prevede l'implemento del PPP, dall'altro perché non è stato possibile identificare percentuali minime secondo scienza e coscienza. Si ritiene quindi ragionevole sia lasciare un margine di manovra ai partner interessati (pubblici e privati) e fare in modo che siano direttamente loro a trovare delle modalità collaborative e di intesa, sia un margine di apprezzamento a chi dovrà valutare la concessione del credito – USE, DFE, Consiglio di Stato e in ultima istanza il Gran Consiglio – valutando di caso in caso. E questo ritenuto che – la Commissione gestione e finanze lo ribadisce ancora una volta inderogabilmente – il ruolo dell'ente pubblico nel partenariato deve essere adeguato e proporzionato sia dal punto di vista finanziario che da quello decisionale.

I sussidi di regola non contemplano l'acquisto del sedime stesso.

Nonostante ciò riteniamo importante dare mandato al Consiglio di Stato perché aggiorni questo dispositivo legislativo, se e quando le modifiche in atto alla Legge sullo sviluppo territoriale, attualmente al vaglio della Commissione ambiente territorio ed energia, lo permetteranno, in modo tale da consentire al Cantone, quando lo ritenesse necessario, di far valere un diritto di prelazione o di esproprio sull'oggetto stesso per edifici di particolare valore strategico ed economico.

I sussidi inoltre non sono previsti per la gestione ordinaria delle attività contenute.

3.2 Criteri per l'aiuto

L'aiuto pubblico è, come detto, concesso solo ai comuni, gruppi di comuni o altri enti di diritto pubblico, come pure a partenariati pubblico-privati che avanzano un progetto di recupero e di rivitalizzazione di immobili che sono ubicati prioritariamente in regioni periferiche. Possono essere considerati comunque anche progetti localizzati nei centri, purché sia particolarmente rilevante il recupero degli stessi per l'agglomerato di riferimento.

Per poter beneficiare del contributo del Cantone, l'immobile oggetto della richiesta dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

1. deve essere già inattivo da almeno 5 anni alla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo (fa stato la statistica dell'Ufficio stime);
2. la sua importanza strategica è comprovata a livello regionale (fa stato decisione del Consiglio direttivo del relativo Ente regionale per lo sviluppo);
3. ha ospitato nel tempo una documentata attività economica.

Il primo criterio permette di sanare situazioni già critiche da tempo e contemporaneamente di evitare speculazioni per quegli oggetti che non hanno ancora raggiunto i cinque anni di inattività al momento dell'approvazione del presente decreto legislativo. Si vuole fare in modo che in nessun caso un proprietario possa prolunare di proposito i termini di inattività, per rientrare tra i beneficiari delle misure previste.

Per questo motivo, si vogliono considerare anche tutti gli oggetti inattivi da oltre 5 anni dall'approvazione del presente decreto legislativo, indipendentemente dal loro stato di conservazione e questo per poter intervenire anche su quelli inattivi, ma che siano ancora in un discreto stato di conservazione, evitando così che subentri per gli stessi uno stato di totale degrado.

Il secondo criterio prevede che i promotori documentino adeguatamente il valore strategico del progetto per l'economia regionale, definendo in particolare gli effetti previsti sui posti di lavoro, sulle attività svolte e sul gettito fiscale.

Il terzo criterio assicura la possibilità che anche edifici non a carattere industriale (ed eventualmente nemmeno ubicati in una zona industriale-artigianale) possano rientrare tra gli oggetti beneficiari delle misure previste dal presente decreto. In questo caso, come nel caso previsto per gli edifici industriali, deve comunque essere dimostrato il carattere economico-lavorativo delle attività ospitate.

Nel caso in cui l'immobile sia di proprietà privata, lo stesso deve soddisfare e dar seguito ai seguenti criteri aggiuntivi:

1. l'immobile è stato offerto sul libero mercato senza riscontri (comprovano il fatto il numero di contatti infruttuosi avuti dal proprietario con potenziali investitori, nonché il fatto che il prezzo proposto sia adeguato alle caratteristiche dell'oggetto, comprovato da una perizia indipendente);
2. non è stato interessato da modifiche del piano regolatore o insediamenti contigui intercorsi negli ultimi 5 anni che ne abbiano aumentato direttamente o indirettamente il valore;
3. al momento della richiesta di sussidi è stato costituito un gruppo promotore.

3.3 Modalità di decisione del contributo

La procedura prevista per questi progetti fa riferimento a quella del Decreto legislativo per misure complementari di politica regionale.

Gli Enti regionali di sviluppo sono quindi chiamati a identificare, accordandosi tra loro, i progetti da sottoporre al Gruppo strategico per la politica regionale, che si esprimerà sull'opportunità di sostenere i progetti presentati in qualità di organo consultivo.

I progetti avallati dal Gruppo strategico, dopo la necessaria verifica di fattibilità, saranno sottoposti al Consiglio di Stato e al Parlamento per il relativo finanziamento.

Per la concessione di sussidi è richiesta la preparazione di un modello imprenditoriale, in cui siano inclusi uno studio di fattibilità e un piano degli affari.

Per l'elaborazione del modello imprenditoriale e l'approfondimento pianificatorio, è possibile stanziare sussidi sotto forma di contributi a fondo perso fino al 50% dell'importo computabile.

Il Consiglio di Stato potrà decidere a favore della concessione dei sussidi per il sostegno solo quando sono disponibili il modello imprenditoriale e l'approfondimento pianificatorio.

I sussidi sono assoggettati alla legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) e al relativo regolamento (RLCPubb/CIAP), sia perché si tratta di interventi di natura pubblica, sia in relazione ai promotori del progetto, sia perché l'apporto di mezzi finanziari pubblici può superare verosimilmente il 50% o il milione di franchi. Coerentemente con ciò i promotori devono quindi nominare un consulente indipendente con il compito di verificare il rispetto della LCPubb, conformemente all'art. 60 cpv. 3 RLCPubb/CIAP.

3.4 Contenuti ammessi

Non è escluso a priori alcun tipo di contenuto se non quello puramente commerciale (in particolare non è ammesso alcun grande generatore di traffico) o residenziale.

I contenuti devono essere compatibili con la pianificazione locale.

I costi derivanti da eventuali modifiche di piano regolatore possono essere sostenuti nell'ambito degli studi di fattibilità.

I promotori dovranno prevedere condizioni di entrata, di permanenza e di uscita per le attività che si intendono ospitare in ogni oggetto.

Le stesse dovranno essere formalizzate in contratti di utilizzo o, qualora fosse prevista la vendita, di cessione, mentre è in ogni caso esclusa la possibilità di rivendita con scopi di lucro.

3.5 Proposta di aiuto pubblico

Le misure di aiuto pubblico sono erogate nella forma di sussidi.

Si può quindi far capo a contributi a fondo perso, alla concessione di mutui senza interessi o a una combinazione dei due strumenti.

L'aiuto proposto si articola saggiamente su due livelli.

Per la fase dello studio preparatorio è possibile far capo a un sussidio cantonale nella forma di contributo a fondo perso, pari al massimo al 50% dell'importo complessivo.

Per la fase di realizzazione sono previsti sussidi cantonali nella forma del contributo a fondo perso, di mutuo senza interessi o di una combinazione dei due strumenti, pari al massimo al 50% dell'importo computabile.

Sono ritenuti computabili gli investimenti relativi al risanamento o alla demolizione dell'edificio dismesso, alla sistemazione del perimetro esterno e alla predisposizione degli accessi.

I promotori sono tenuti a verificare se il progetto in questione ha il diritto di ottenere aiuti, segnatamente sussidi, da parte della Confederazione per l'operazione⁵ che intende proporre e a documentare esaustivamente le risposte ottenute.

Come già ricordato, per la concessione dei sussidi, i promotori devono apportare nella fase di realizzazione fondi propri per una quota pari ad almeno il 25% dell'investimento complessivo.

In ogni caso il cumulo dei sussidi richiesti (sussidio a fondo perso o mutuo o combinazione dei due) non può superare il 50% dell'importo computabile complessivo.

La forma del sussidio dipenderà dall'ubicazione e dalla natura dell'intervento, oltre che dalla natura del promotore e dalla sua capacità finanziaria.

3.6 Misure accompagnatorie

Dando seguito alla proposta contenuta nella mozione MO1148 di istituire una figura di supporto agli Enti regionali di sviluppo per questo tipo di attività, il Consiglio di Stato conferma la volontà di sostenere gli Enti regionali di sviluppo in questo compito.

Va ricordato che non è necessario stanziare fondi per le misure accompagnatorie, in quanto le stesse sono già ammesse dal credito quadro di politica economica regionale stanziato con messaggio M7145 (ne è un esempio concreto l'istituzione della figura del manager d'area per la regione Bellinzonese e Valli, tra i cui compiti rientra anche quello di contribuire al rilievo e alla rivitalizzazione di edifici industriali dismessi).

Per il quadriennio 2020-2023, così come per quelli successivi, sarà sempre possibile l'implementazione di misure analoghe.

4. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

La richiesta di contribuire al finanziamento del recupero di stabili è di fatto un nuovo compito, ciò che comporta pure nuovi oneri amministrativi e di controllo a carico del personale.

È opportuno precisare che l'erogazione dei sussidi avverrà verosimilmente con un differimento temporale rispetto alla decisione di stanziamento. Va quindi stimato a priori il momento in cui saranno effettivamente erogati i sussidi, per stabilire la congruenza del finanziamento con il piano finanziario degli investimenti proposto dal Consiglio di Stato.

⁵ cfr. https://www.are.admin.ch/are/it/home/citta-e-agglomerati/temi-specifici/sviluppo-dell_urbanizzazione-centripeta/promuovere-la-riqualificazione-delle-aree-industriali-dismesse.html

Per il periodo 2019-2023 lo stanziamento del credito quadro ha le seguenti conseguenze finanziarie:

- spese di investimento stimate per i seguenti quadrienni: 2016-2019 fr. 500'000.-; 2020-2023 fr. 9'500'000.-;
- spese correnti annue: nessuna;
- modifiche dell'effettivo del personale: nessuna in quanto si ritiene possibile una riattribuzione delle risorse in seno alla Divisione dell'economia per evitare un aumento dell'effettivo;
- conseguenze finanziarie previste per i comuni: i comuni devono contribuire al finanziamento dei progetti al momento della realizzazione degli stessi.

L'approvazione del credito proposto con l'allegato decreto legislativo richiede l'approvazione da parte della maggioranza assoluta dei membri del Gran Consiglio.

5. CONCLUSIONI

Il decreto legislativo proposto dà seguito a due atti parlamentari approvati dal Gran Consiglio nel 2016 e tiene conto in modo parziale della mozione di Massimiliano Ay e Lea Ferrari del 16 settembre 2019, atti parlamentari che quindi riteniamo, con questo rapporto, di poter considerare evasi.

Grazie all'introduzione di criteri finalizzati a escludere l'interesse privato e la speculazione, grazie agli strumenti messi in campo per assicurare una valenza strategica dei progetti sostenuti, con questo Decreto si vuole risolvere in modo puntuale il problema degli edifici dismessi, soprattutto nelle regioni periferiche, con l'obiettivo di assicurare, quando siano rispettati precisi criteri, quei sostegni finanziari in grado di contribuire in modo significativo a dare nuovi contenuti e una nuova vita a oggetti che altrimenti non avrebbero la possibilità di avere un futuro.

Considerato quanto precede e la base legale esposta, la Commissione gestione e finanze propone al Gran Consiglio l'approvazione del credito di fr. 10.000.000.- e il relativo decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo finalizzate alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche e l'approvazione di un credito quadro complessivo di fr. 10'000'000.- per il periodo 2019-2023 annesso al presente rapporto.

Inoltre la Commissione gestione e finanze dà mandato al Consiglio di Stato perché aggiorni questo dispositivo legislativo, se e quando le modifiche in atto alla Legge sullo sviluppo territoriale, attualmente al vaglio della Commissione ambiente territorio ed energia, lo permetteranno, in modo tale da consentire al Cantone, per edifici di particolare valore strategico ed economico, di far valere un diritto di prelazione o di esproprio a favore dell'oggetto stesso.

Per la Commissione gestione e finanze:

Anna Biscossa, relatrice

Agustoni - Bang - Bourgoin - Caverzasio - Dadò -

Durisch - Foletti - Fonio - Gianella Alessandra -

Guerra - Pamini - Pini

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche e approvazione di un credito quadro complessivo di 10'000'000 di franchi per il periodo 2019-2023

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

- visto il messaggio 13 marzo 2019 n. 7634 del Consiglio di Stato;
- visto il rapporto 17 dicembre 2019 n. 7634R della Commissione gestione e finanze,

d e c r e t a :

Articolo 1

Per il periodo 2019-2023 è stanziato un credito quadro di 10'000'000 di franchi da destinare alla concessione di sussidi cantonali per progetti di recupero e rivitalizzazione di immobili dismessi ubicati prevalentemente in regioni periferiche promossi da comuni, gruppi di comuni o altri enti di diritto pubblico, oppure da partenariati pubblico-privati con una partecipazione pubblica a livello finanziario e decisionale.

Articolo 2

¹Per poter beneficiare del contributo, l'immobile oggetto della richiesta dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

- a) deve essere già inattivo da almeno 5 anni alla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo (fa stato la statistica dell'Ufficio stime);
- b) la sua valenza strategica è comprovata a livello regionale (fa stato la decisione del Consiglio direttivo del relativo Ente regionale per lo sviluppo);
- c) ha ospitato nel tempo una documentata attività economica.

²Se l'immobile è di proprietà privata, questo deve soddisfare le seguenti caratteristiche aggiuntive:

- a) l'offerta dell'immobile non trova corrispondenza nella domanda sul libero mercato (costituiscono carattere probatorio il numero di contatti infruttuosi del proprietario con eventuali investitori, a fronte di un prezzo adeguato alle caratteristiche dell'oggetto comprovato da una perizia indipendente);
- b) non è stato interessato da modifiche del piano regolatore o insediamenti contigui intercorsi negli ultimi 5 anni che ne abbiano aumentato direttamente o indirettamente il valore;
- c) al momento della richiesta di sussidi ai sensi del presente decreto legislativo, è stato costituito un gruppo promotore ai sensi dell'art. 1.

Articolo 3

¹Per ogni progetto possono essere concessi i seguenti tipi di sussidio:

- a) mutuo a tasso d'interesse agevolato o senza interesse,
- b) contributo a fondo perso.

²Il sostegno ai progetti sottostà ai seguenti vincoli:

- a) non sono ammessi contenuti puramente commerciali o residenziali;
- b) i promotori di un progetto assicurano l'apporto di mezzi propri pari ad almeno il 25% dell'investimento complessivo;
- c) il cumulo dei mutui e dei sussidi a fondo perso stanziati per un singolo progetto non può superare il 50% dell'importo computabile;
- d) per l'elaborazione del modello imprenditoriale e l'approfondimento pianificatorio, è possibile stanziare sussidi a fondo perso fino al 50% dell'importo computabile.

³I promotori sono chiamati a interessarsi degli aiuti della Confederazione per questo tipo di operazione e a documentare le risposte ottenute.

⁴Per la concessione di sussidi è richiesta l'elaborazione di un modello imprenditoriale, comprendente segnatamente uno studio di fattibilità e un piano degli affari.

⁵Il Consiglio di Stato, su proposta degli Enti regionali per lo sviluppo e sentito il Gruppo strategico per la politica regionale, decide la concessione dei sussidi per il sostegno all'elaborazione del modello imprenditoriale e l'approfondimento pianificatorio.

⁶Il Gran Consiglio decide la concessione dei sussidi per il sostegno ai progetti di realizzazione.

⁷Il Consiglio di Stato, qualora dovesse constatare la prevalenza dell'interesse privato su quello pubblico, può in ogni momento revocare la decisione di sostegno di cui al cpv. 5 e cpv. 6 ed esigere la restituzione dei sussidi già erogati.

⁸Per quanto non disciplinato dal presente decreto legislativo sono applicabili le disposizioni della legge sui sussidi cantonali del 22 giugno 1994 e della legge sulle commesse pubbliche del 20 febbraio 2001(LCPubb).

Articolo 4

I crediti di cui all'art. 1 sono iscritti al conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Divisione dell'economia.

Articolo 5

¹Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi ed entra in vigore immediatamente.

²Il decreto resta in vigore fino al 31 dicembre 2023.