

Messaggio

numero

7634

data

13 marzo 2019

Dipartimento

FINANZE E ECONOMIA

Concerne

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

INDICE

1.	INTRODUZIONE	3
2.	SITUAZIONE ATTUALE	3
2.1	Lo stato di conservazione degli immobili nelle aree di attività	4
2.2	Edifici con e senza attività economica	4
2.3	Edifici potenzialmente dismessi	4
2.4	Potenziale di riconversione	5
2.5	Edifici potenzialmente dismessi ubicati fuori dalle aree di attività	5
2.6	Perimetro d'intervento	6
3.	AIUTO PUBBLICO	6
3.1	Natura dell'intervento	6
3.2	Criteri per l'aiuto	6
3.3	Modalità di decisione del contributo	7
3.4	Contenuti ammessi	8
3.5	Proposta di aiuto pubblico	8
3.6	Misure accompagnatorie	9
4.	RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO	9
5.	CONCLUSIONI	10
	DECRETO LEGISLATIVO	11

* * * * *

Signora Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per approvazione il decreto legislativo per la concessione di sussidi a favore di progetti di rivitalizzazione di edifici industriali dismessi.

L'allegato decreto legislativo dà seguito 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 7194 del 15 giugno 2016.

Il presente messaggio propone la base legale e i criteri per l'attribuzione degli incentivi. Grazie alla definizione di criteri che mirano a escludere un interesse privato prevalente e la speculazione, così come la proposta di meccanismi decisionali che permettano di concentrare gli sforzi su edifici con un potenziale reale di riconversione e la cui valenza strategica è comprovata, esso mira a risolvere in modo puntuale il problema sollevato dagli iniziativaisti, minimizzando il rischio di una distorsione di mercato.

Considerata la maggiore presenza di stabili dismessi nei comuni più periferici e l'assenza di soluzioni di mercato percorribili a breve termine in queste regioni, le misure sono in particolare rivolte a sostenere progetti di riqualifica di immobili dismessi nelle regioni periferiche, senza per questo escludere dei progetti di ampio spettro anche nei centri. Questo orientamento è coerente con gli sforzi intrapresi negli scorsi anni per riposizionare le regioni periferiche e va a rafforzare le misure a sostegno di un loro rilancio, come peraltro richiesto dal recente esame parlamentare concernente la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale FFS.

Rinunciando a proporre un criterio basato sulla superficie al suolo degli edifici per determinarne il potenziale di intervento – criterio che come ogni valore soglia si presterebbe a difficili equilibri – proponiamo una procedura di selezione che preveda la verifica della 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.

Il messaggio costituisce anche 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

Con l'iniziativa parlamentare generica IG617 (*"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, il Parlamento ha chiesto al Consiglio di Stato di introdurre una base legale e di prevedere degli 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) dallo scrivente Consiglio con il rapporto contenuto nel messaggio 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, permette ora di stimare il potenziale di riconversione e, pertanto, di proporre delle azioni mirate volte alla mobilitazione degli edifici industriali dismessi.

Il presente messaggio illustra i principali risultati dello studio e propone misure puntuali per agevolare il recupero e la rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati in regioni periferiche. Tenuto conto degli esiti dello studio e delle prospettive di sviluppo delle aree industriali ubicate in queste regioni, appare giustificato un intervento che vada oltre a quanto già previsto dal decreto legislativo per misure cantonali complementari al programma d'attuazione della politica economica regionale. Le misure proposte sono complementari e non si sostituiscono ai compiti di pianificazione locale in materia di rivitalizzazione di comparti e di riordino urbanistico.

2. SITUAZIONE ATTUALE

Nel corso del 2016 l'Accademia di architettura e l'Osservatorio dello sviluppo territoriale hanno elaborato un'analisi a tappeto delle aree d'attività¹. Contrariamente allo studio del 2007², l'aggiornamento commissionato all'Accademia di architettura di Mendrisio fa capo a una definizione più pertinente degli edifici dismessi.

Occorre infatti precisare che una definizione univoca di edificio dismesso non esiste. La dismissione è una combinazione tra lo stato di conservazione di un edificio e la presenza o meno di attività economiche riconosciute. Così, un edificio vetusto ma occupato non è dismesso; analogamente, nemmeno un edificio in buono stato, ma vuoto, lo è.

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

² Institute for the Contemporary Urban project i.CUP (2007) Edifici industriali - Rilievo, analisi e valutazione del potenziale di riconversione degli edifici industriali dismessi in Ticino. Mendrisio: Accademia di Architettura, Dicembre 2007.

L'analisi condotta dall'Accademia di architettura, che ha incrociato i dati riguardanti le attività economiche registrate e lo stato di conservazione degli edifici, permette di stimare il potenziale dismesso sul piano cantonale³. Come indicato a pag. 8 del rapporto dell'Accademia di architettura (capitolo "Dati di base e limitazioni") *"Il lavoro ha comportato la raccolta e l'elaborazione di dati provenienti da diverse fonti e produttori. L'incrocio di questi dati non sempre avviene in maniera perfetta, a causa di possibili imprecisioni a livello della definizione degli edifici nella Misurazione ufficiale (MU). Anche l'incrocio dei dati della MU con quelli delle stime non sempre è ottimale poiché le due banche dati sono costruite con logiche diverse (logica spaziale / logica tributaria). Il livello di aggregazione del lavoro (singolo edificio) può evidenziare queste limitazioni nei dati di base, quindi si avverte il lettore di considerare i singoli indicatori a sé stanti e a procedere con cautela a confronti tra tabelle di differenti temi. L'incrocio tra lo stato di conservazione e i dati dell'Ufficio stima per determinare gli edifici potenzialmente dismessi è stato realizzato in sede di elaborazione dati, pertanto il risultato risulta essere consistente"*.

2.1 Lo stato di conservazione degli immobili nelle aree di attività⁴

Tramite verifiche visive effettuate con brevi sopralluoghi, è stato inizialmente valutato lo stato di conservazione degli edifici. I rilievi effettuati dall'Accademia non avevano la pretesa di analizzare nel dettaglio lo stato di ogni singolo edificio, bensì di disporre di una radiografia significativa su scala cantonale. È emerso che degli oltre 6'700 edifici censiti, solo il 10% circa è in cattivo stato.

Sorprendentemente, non vi sono, dal punto di vista dello stato di conservazione degli immobili, grandi differenze regionali, se non un'incidenza relativamente più ampia di edifici in cattivo stato di conservazione nella regione Bellinzonese e Valli (in particolare Riviera e Leventina) e Mendrisiotto (in particolare nel basso Mendrisiotto).

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 prolungata nel 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 destinati a uso residenziale (non industriale).

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 primi due ordini di dati (stato di conservazione e presenza di un'attività conosciuta), emerge che gli edifici inattivi e in cattivo stato – quindi quelli più verosimilmente classificabili come dismessi – sono poco più di un centinaio (114), con una

³ 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.

⁴ 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).

superficie al suolo poco inferiore ai 4 ettari. A livello cantonale i fondi in aree per attività occupati unicamente da questa tipologia di edifici sono circa 13 ettari. Questo valore rappresenta quindi una riserva poco significativa (molto minore, per es. rispetto a quella dei terreni liberi e sotto sfruttati in aree per attività, stimata in oltre 230 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.

2.4 Potenziale di riconversione

Le analisi fin qui illustrate permettono di individuare oggetti con caratteristiche differenti e, dunque, con potenziali di riconversione altrettanto diversi. Gli edifici inutilizzati o sottoutilizzati e in cattivo stato di conservazione (dismessi) accertati o anche solo presunti, sono in realtà molto pochi. Si tratta, come illustrato precedentemente, 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; si tratta verosimilmente di edifici tecnici o di servizio (depositi, officine, ecc.).

Anche facendo astrazione dallo stato di conservazione (anche gli edifici non attivi, ma in buono o medio stato di conservazione sono potenzialmente interessanti ai fini delle misure previste dal presente messaggio), gli edifici non attivi 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 unitaria superiore a 100 mq.

Ai fini di un rilievo dell'interesse pubblico, si propone che, anziché definire una soglia minima relativa alla dimensione dell'edificio⁵, che si potrebbe prestare a non facili equilibri, il potenziale degli edifici oggetto di riconversione sia dato dalla valenza strategica regionale, che sarà determinata secondo una logica *bottom-up* da parte dei comuni coadiuvati dagli Enti regionali di sviluppo e sarà validata dal gruppo strategico per la politica regionale e sottoposta dal Consiglio di Stato per approvazione al Gran Consiglio, 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 descritti sopra, conosciuti poiché censiti nell'ambito dello studio più volte citato, potrebbero essere associati edifici con caratteristiche simili, che hanno ospitato nel tempo un'attività economica, ora in disuso e che sono ubicati al di fuori delle zone industriali o artigianali. Il numero di oggetti di questo tipo non è stimabile, e potenzialmente potrebbe essere molto elevato.

Tenuto conto del meccanismo di selezione del potenziale proposto, tuttavia, si ritiene che il numero di oggetti che potrebbero accedere alle misure sarà in ogni caso circoscritto.

⁵ 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.

2.6 Perimetro d'intervento

Tenuto conto dell'incidenza maggiore degli edifici potenzialmente dismessi nella regione Bellinzonese e valli (in particolare Leventina e Riviera), anche considerate le importanti aree industriali ivi presenti, e al fine di dare un segnale ai comuni di queste regioni, interessati da evidenti difficoltà, il Consiglio di Stato intende concentrare il perimetro d'intervento delle misure previste dal presente messaggio prevalentemente sulle regioni periferiche, quale ulteriore misura per il raggiungimento di uno dei tre obiettivi strategici di sviluppo economico: il riposizionamento delle regioni periferiche. In questo contesto, più che a una rigida definizione del perimetro secondo una lista di Comuni prestabilita, si preferisce lasciare un margine di interpretazione agli Enti regionali per lo sviluppo.

3. AIUTO PUBBLICO

3.1 Natura dell'intervento

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

Al fine di evitare operazioni speculative, che avvantaggerebbero proprietari privati a spese dell'ente pubblico, il sussidio del Cantone è destinato esclusivamente a immobili, la cui rivitalizzazione riveste un interesse pubblico preponderante. Per scongiurare eventuali interessi privati prevalenti nell'operazione, si propone che gli oggetti interessati dalla misura soddisfino una serie di condizioni cumulative (cfr. punto successivo).

Nel caso in cui dovesse sopraggiungere un interesse privato prevalente, ossia una delle condizioni date non fosse più adempiuta, un'operazione già avviata potrà essere bloccata o annullata.

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 maggioritaria a livello finanziario e decisionale.

I sussidi non contemplano l'acquisto del sedime, così come non sono previsti sussidi per la gestione ordinaria delle attività contenute.

3.2 Criteri per l'aiuto

L'aiuto pubblico è destinato ai comuni, gruppi di comuni o altri enti di diritto pubblico, oppure a partenariati pubblico-privati che presentano un progetto di recupero e di rivitalizzazione di immobili prioritariamente ubicati in regioni periferiche. Qui si precisa che, sebbene il focus sia su quest'ultime, di principio possono essere considerati anche dei progetti localizzati nei centri, purché siano particolarmente rilevanti 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 delle speculazioni per quegli oggetti non ancora dismessi a cinque anni dall'approvazione del presente decreto legislativo. Si vuole a tutti i costi escludere la possibilità che un proprietario prolunghi di proposito i termini di inattività, per rientrare tra i beneficiari delle misure previste. Si propone inoltre di considerare tutti quegli oggetti inattivi da oltre 5 anni dall'approvazione del presente decreto legislativo, indipendentemente dal loro stato di conservazione. Oltre che sugli oggetti già compromessi dal punto di vista qualitativo, si ritiene infatti sensato intervenire anche su quelli inattivi, ma ancora in un discreto stato di conservazione, evitando così che subentri uno stato di totale degrado.

Secondo quanto previsto dal secondo criterio, i promotori devono documentare adeguatamente la valenza strategica del progetto per l'economia regionale, evidenziandone in particolare gli impatti a livello di posti di lavoro, attività svolte e gettito fiscale.

La formulazione del 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 per gli edifici industriali, deve essere in ogni caso dimostrato il carattere economico-lavorativo delle attività ospitate.

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

1. 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);
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 questa tipologia di progetti si rifà a quella del Decreto legislativo per misure complementari di politica regionale.

In ragione della loro prossimità alle realtà locali, gli Enti regionali di sviluppo sono chiamati a identificare e concordare tra loro i progetti da sottoporre al Gruppo strategico per la politica regionale, che si esprimerà, in qualità di organo consultivo, sull'opportunità di sostenere i progetti presentati.

I progetti avallati dal Gruppo strategico, per i quali sarà possibile sostenere anche la fase di verifica della fattibilità, saranno sottoposti al Consiglio di Stato e al Parlamento per il relativo finanziamento.

Per la concessione di sussidi è richiesta l'elaborazione di un modello imprenditoriale, comprendente uno studio di fattibilità e un piano degli affari. Per l'elaborazione del modello imprenditoriale e l'approfondimento pianificatorio, è possibile stanziare sussidi nella forma di contributi a fondo perso fino al 50% dell'importo computabile. Il Consiglio di Stato decide i sussidi per il sostegno all'elaborazione del modello imprenditoriale e l'approfondimento pianificatorio.

Essendo interventi di natura pubblica, sia in ragione della natura dei promotori, sia perché l'apporto di mezzi finanziari pubblici supererà verosimilmente il 50% o il milione di franchi, essi sono assoggettati alla legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) e al relativo regolamento (RLCPubb/CIAP). I promotori devono quindi prevedere la nomina di 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 delle condizioni di entrata, di permanenza e di uscita per le attività che si prevede di ospitare in ogni oggetto. Esse dovranno essere fissate in contratti di utilizzo o, qualora fosse prevista la vendita, di cessione, mentre è esclusa la possibilità di rivendita con lucro.

3.5 Proposta di aiuto pubblico

Le misure di aiuto pubblico consistono nella concessione di sussidi.

I sussidi di cui alla presente possono rivestire sia la forma di sussidi nella forma del contributo a fondo perso, del mutuo senza interessi o di una combinazione dei due strumenti.

Per la fase di studio è previsto un sussidio cantonale nella forma di contributo a fondo perso, pari al massimo al 50% dell'importo computabile.

Per la fase di realizzazione sono previsti sussidi cantonali nella forma del contributo a fondo perso, del 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 chiamati a interessarsi degli aiuti della Confederazione, segnatamente sussidi, per questo tipo di operazione⁶ e a documentare le risposte ottenute.

⁶ 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

I promotori devono apportare, nella fase di realizzazione, fondi propri per una quota pari ad almeno il 25% dell'investimento complessivo. Il cumulo dei sussidi richiesti (sussidio a fondo perso o mutuo o combinazione dei due) non può superare il 50% dell'importo computabile.

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

Facendo 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.

Non è tuttavia necessario stanziare ulteriori fondi per le misure accompagnatorie, in quanto questo tipo di contenuto è già ammesso 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, l'implementazione di misure analoghe sarà sempre possibile.

4. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

La richiesta di contribuire al finanziamento del recupero di stabili dismessi rappresenta un nuovo compito, ciò che inevitabilmente 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. Ciò comporta l'esigenza di stimare a priori il momento in cui saranno effettivamente erogati per definire la congruenza con il piano finanziario degli investimenti definito dal Consiglio di Stato.

Lo stanziamento del credito quadro determina le seguenti conseguenze di natura finanziaria (valutazione degli esborsi nel periodo 2019-2023):

- 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, è possibile una riattribuzione delle risorse in seno alla Divisione dell'economia per evitare un aumento dell'effettivo;
- conseguenze finanziarie per i comuni: i comuni devono contribuire al finanziamento dei progetti.

Lo stanziamento del credito proposto con l'allegato decreto legislativo richiede l'approvazione da parte della maggioranza assoluta dei membri del Gran Consiglio (cfr. art. 5 cpv. 3 della legge sulla gestione e sul controllo finanziario dello Stato del 20 gennaio 1986).

5. CONCLUSIONI

Il decreto legislativo proposto dal presente messaggio dà seguito a due atti parlamentari approvati dal Gran consiglio nel 2016. Grazie all'introduzione di criteri volti a escludere l'interesse privato e la speculazione, nonché ad assicurare la valenza strategica dei progetti sostenuti, esso mira a risolvere in modo puntuale il problema degli edifici dismessi, riscontrato prevalentemente nelle regioni periferiche. Il Consiglio di Stato ritiene che soltanto grazie a questi accorgimenti si possa assicurare la mobilitazione (e, possibilmente, una nuova vita) a oggetti che altrimenti resterebbero dismessi ancora a lungo.

Con l'approvazione dell'allegato decreto, è considerata evasa l'iniziativa parlamentare generica IG617 dell'8 novembre 2016.

Sulla base delle argomentazioni esposte nel presente messaggio invitiamo a voler approvare l'annesso disegno di decreto legislativo e a fornire così la base legale, in ossequio all'art. 14 della Legge sulla gestione e sul controllo finanziario dello Stato (LGF), all'aiuto cantonale prospettato.

Vogliate gradire, signora Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, Claudio Zali

Il Cancelliere, Arnoldo Coduri

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,

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 maggioritaria 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 addizionali:

- 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.