

# Messaggio

numero

**6507**

data

28 giugno 2011

Dipartimento

**TERRITORIO**

Concerne

## **Contributo finanziario dello Stato del Cantone Ticino di fr. 975'000.- per l'acquisto della particella n. 549 RFD situata nel territorio di Brusino Arsizio**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

on il presente Messaggio sottoponiamo al vostro esame la proposta di contributo dello Stato del Cantone Ticino ad un'importante azione promossa dal Comune di Brusino Arsizio, per l'acquisto della proprietà fondiaria fmn 549 RFD situata sulle rive del Ceresio.



Negli scorsi mesi l'Esecutivo comunale ha manifestato l'intenzione di acquistare questa pregiata proprietà che si estende per una superficie complessiva di 1'700 mq - di cui 1'525 mq situati direttamente a lago - su cui sorge "Villa Patria" (un edificio di inizio Novecento ancora in buono stato), che di fatto rappresenta uno degli ultimi terreni liberi, di un certo interesse, in riva al lago da destinare ad area di svago per la popolazione.

Ritenuto come il Comune non possa affrontare da solo l'impegno finanziario, il contributo dello Stato risulta indispensabile al fine di garantire l'acquisizione della proprietà.

## **I. INTRODUZIONE**

### **1.1 Legge federale sulla pianificazione del territorio**

La Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 22 giugno 1979 fornisce gli obiettivi per la salvaguardia delle acque e del paesaggio e stabilisce i principi per un appropriato uso pubblico delle rive dei laghi.

Le norme materiali contenute in questa Legge costituiscono la base giuridica per l'attuazione degli obiettivi e dei principi enunciati.

In particolare l'art. 3 della Legge stabilisce, tra l'altro, che le autorità incaricate di compiti pianificatori devono di principio tenere libere le rive dei laghi e dei fiumi e agevolare il pubblico accesso e percorso.

Lo scopo è di non impedire ulteriormente l'accesso alle rive, considerato che al momento dell'adozione della LPT soltanto una parte esigua delle rive lacustri era liberamente accessibile. Oggigiorno in Ticino l'accesso pubblico è garantito per circa il 40% delle rive, anche se in alcuni casi la loro fruizione è vincolata a regolamenti particolari, ad esempio i lidi a pagamento; in generale le zone maggiormente fruibili si trovano in comparti edificati dotati di attrezzature turistiche - Tenero, Caslano, Ascona, Agno - oppure di passeggiate a lago - Lugano, Locarno-Minusio, Ascona, Melide-Bissone, Morcote -; fuori da questi comparti l'accesso alle rive è invece molto ridotto e frammentario.

L'art. 3 cpv. 2 lett. c) non comporta un divieto assoluto di edificare; esso però vieta di ammettere, senza un attento esame della situazione, l'edificazione nelle zone edificabili site in prossimità delle rive, come pure di destinare tali aree, senza motivi impellenti, all'edificazione.

Si rammenta che ai sensi dell'art. 17 della stessa Legge, i ruscelli, i fiumi, i laghi e le loro rive sono considerati zone protette. Concretamente, la definizione di zone protette ai sensi dell'art. 17 cpv. 1 LPT costituisce il mezzo non solo più idoneo, ma pure più durevole per preservare delle superfici vaste e coerenti.

A livello cantonale, l'art. 28, cpv. 2 lett. g) della Legge di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) prescrive che nei Piani regolatori (segnatamente nelle rappresentazioni grafiche) devono essere fissate le modalità ed i vincoli per agevolare il pubblico accesso alle rive dei laghi e dei fiumi, mentre l'art. 69 della stessa Legge riprende il concetto secondo cui le zone protette (art. 17 LPT) comprendono in particolare i ruscelli, i fiumi, i laghi e le loro rive.

Con il presente Messaggio s'intendono porre le basi per concretizzare gli obiettivi legislativi appena riassunti, volti ad impedire un'ulteriore edificazione delle rive e a migliorare sensibilmente la loro fruizione pubblica.

## **1.2 Piano direttore cantonale**

Il Piano direttore cantonale (PD), con la scheda P7 che fa parte dell'ambito tematico "Patrimonio", specifica ulteriormente la politica per la salvaguardia e l'utilizzazione delle rive dei laghi.

La scheda, che il Gran Consiglio ha recentemente trattato evadendo i ricorsi presentati contro di essa, fornisce gli indirizzi e le misure volte a garantire la molteplicità degli usi e delle funzioni dei laghi (2.1), la pubblica fruizione delle rive (2.2 - *si veda in particolare l'individuazione della passeggiata di interesse cantonale lungo la tratta Riva S. Vitale - Brusino Arsizio; oggetto f. 13*), le infrastrutture e trasporti a lago (2.3), il paesaggio lacustre (2.4) e le aree strategiche multifunzionali di interesse cantonale (2.5).

Più in dettaglio, l'indirizzo 2.2 (Pubblica fruizione delle rive) fissa il principio secondo cui la pubblica fruizione dei laghi e delle rive lacustri deve essere garantita e potenziata mediante l'incremento delle aree pubbliche a lago.

In particolare è necessario recuperare le aree demaniali secondo il criterio di delimitazione fissato dalla Legge sul demanio pubblico (quota dei laghi Verbano: 194.50 m.s.l.m. e Ceresio: 271.20 m.s.l.m.) come pure tutelare, consolidare e ampliare le aree da destinare allo svago e al tempo libero.

La scheda P7 si basa su due importanti studi di base allestiti dal Dipartimento del territorio negli scorsi anni:

- il "*Catasto dell'occupazione e delle condizioni ecologiche delle rive di Verbano e Ceresio*", che - suddiviso nelle principali categorie di rilievo (struttura fisica e condizioni

ecologiche delle rive, genere e grado di occupazione, fruibilità delle fasce lacustri) e corredato da un archivio fotografico - funge da base conoscitiva;

- lo “*Studio generale relativo al recupero delle rive dei laghi*”.

Mediante questi atti sono state poste le basi per l’attuazione di quanto richiesto nel 2002 dal Gran Consiglio, ossia il progressivo recupero delle rive alla fruizione pubblica e un programma di riordino delle infrastrutture a lago, riconoscendo la necessità di dover garantire la molteplicità degli usi e funzioni delle rive.

Questi obiettivi potranno essere attuati secondo un progetto complessivo e unitario, unicamente grazie al sostegno di un’adeguata politica volta a garantire le necessarie risorse finanziarie per l’acquisizione e il recupero delle rive dei laghi. La scheda P7 indica peraltro al punto 4 che i servizi cantonali sostengono gli enti locali nelle procedure di acquisizione di terreni a lago (cfr punto 4.1 lett d) e promuovono la ricerca delle modalità di finanziamento delle misure proposte al cap. 3 (v. punto 4.1 lett. k).

### **1.3 Progetto di riforma del Comune**

Nel 2005 il Comune di Brusio Arsizio, unitamente ad Arzo, Besazio, Capolago, Castel San Pietro, Coldrerio, Gestrerio, Meride, Rancate, Riva San Vitale e Tremona, partecipava allo Studio strategico denominato “*Alto Mendrisiotto insieme con energia, dialogo e passione*”. Lo studio si è concluso nel giugno del 2007 con l’invito a costituire entro il 2012 un nuovo Comune dell’Alto Mendrisiotto comprendente i dodici Comuni, con l’opzione di procedere ad una prima tappa costitutiva già nel 2009, che si è concretizzata con i Comuni di Arzo, Capolago, Genestrerio, Mendrisio, Rancate e Tremona. Il Municipio di Brusino Arsizio nel luglio 2009 decideva di aderire allo studio della seconda tappa, finalizzata alla concretizzazione del nuovo Comune in vista delle elezioni del 2012.

Il progetto, tuttora in corso, pur incontrando delle difficoltà dovute al mancato accordo con il Cantone sulla concessione di aiuti mirati, prosegue tuttora.

A mente del Governo l’operazione oggetto del presente messaggio è importante anche e soprattutto nella visione strategica dell’aggregazione indipendentemente dalla relativa tempistica.. La presenza del Comune di Brusino nel progetto dell’Alto Mendrisiotto, tappa 2, favorisce certamente l’adesione all’importante sostegni finanziario.

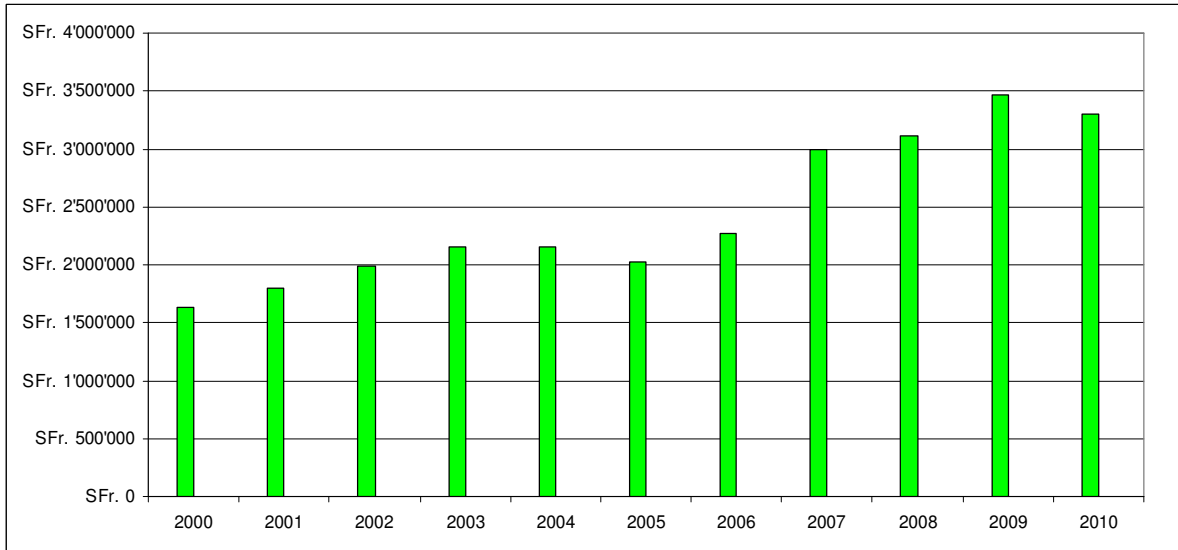
### **1.4 Legge sul Demanio pubblico**

La legge sul demanio pubblico (LDP) ha lo scopo di definire i beni facenti parte del demanio e di garantire la prevalenza dell’uso comune degli stessi, disciplinando nel contempo i casi nei quali l’uso speciale del demanio si rivela ammissibile (artt. 9 e 10).

L’uso speciale del demanio è soggetto al pagamento di una tassa demaniale annua (art. 20); le occupazioni abusive sono pure soggette al pagamento di una tassa, adeguatamente maggiorata in funzione dell’indebitito arricchimento conseguito (art. 26).

#### **1.4.1 Tasse demaniali**

Qui di seguito è riportato il grafico che mostra l’evoluzione degli introiti derivanti dall’uso speciale del demanio naturale (laghi e fiumi) negli ultimi 10 anni. Dallo stesso si può evincere il forte incremento delle entrate a partire dal 2006, principalmente dovuto all’attività di verifica sistematica delle occupazioni (demaniali) da parte dell’Ufficio del demanio. Questa attività - tuttora in corso - permetterà di aumentare ulteriormente il gettito previsto per i prossimi anni.



Tenuto conto della situazione appena esposta, e come indicato nella nostra risposta all'interrogazione del compianto deputato Bill Arigoni del 2 settembre 2008, il Consiglio di Stato sta attualmente valutando la possibilità di inserire stabilmente a Piano finanziario i fondi necessari per la realizzazione/sussidiamento degli interventi volti al recupero delle rive dei laghi.

#### **1.4.2 Acquisto e sistemazione di aree a carattere pubblico (art. 25a)**

L'indicazione del Piano direttore di promuovere l'acquisto e la sistemazione di aree a carattere pubblico da destinare allo svago e al ristoro ha trovato il giusto corollario con l'introduzione, nel 1991, nella Legge cantonale sul demanio pubblico del 18 marzo 1986 dell'art. 25a. Lo stesso concerne la concessione ad enti pubblici di un contributo finanziario cantonale allo scopo di promuovere l'acquisto e la sistemazione dei sedimi lungo le rive dei laghi e dei fiumi da destinare ad uso pubblico.

Al riguardo, tale articolo recita:

##### **"Art. 25a - Sussidi**

<sup>1</sup>Allo scopo di promuovere l'acquisto e la sistemazione dei sedimi lungo le rive dei laghi e dei fiumi, da destinare ad uso pubblico, lo Stato può concedere un contributo fino ad un massimo del 50% dei costi globali, comprensivo di eventuali altri sussidi assegnati dal Cantone.

<sup>2</sup>Nello stabilire l'ammontare della partecipazione finanziaria si deve tener conto:

- a) dell'interesse generale dell'intervento;
- b) del rapporto tra capitale proprio investito dal beneficiario e costo complessivo;
- c) delle possibilità di finanziamento mediante tasse d'uso; non vengono concessi contributi per opere che possono interamente autofinanziarsi.

<sup>3</sup>La partecipazione finanziaria è subordinata all'iscrizione a registro fondiario di una servitù prediale a favore dello Stato.

<sup>4</sup>Il Consiglio di Stato, nel limite del credito di bilancio, accorda contributi fino a un importo massimo di fr. 500'000.-- per oggetto; negli altri casi decide il Gran Consiglio."

## 1.5 Interpellanza “*Brusino Arsizio: ultima spiaggia*”

In data 21 febbraio 2011 i deputati Edo Bobbià, Giovanni Jelmini e cofirmatari hanno inoltrato al Governo l'interpellanza denominata “*Brusino Arsizio: ultima spiaggia*” a sostegno del progetto municipale di acquisto della citata proprietà.

Con la propria risposta del 29 marzo 2011 il Consiglio di Stato ha indicato di condividere le intenzioni del Municipio, ritenuto che nella scheda P7 del PD è già inserito, tra le varie misure, il concetto dell'acquisizione di terreni a lago per uso pubblico.

Nel caso specifico, l'Esecutivo cantonale ha riconosciuto che il fondo in discussione è uno degli ultimi terreni liberi a lago in quel comprensorio che l'Ente pubblico potrebbe mettere a disposizione della collettività.

Considerata l'entità dell'importo che dovrebbe essere elargito dal Cantone quale contributo all'acquisto, il Governo ha segnalato al Municipio che tale impegno avrebbe in ogni caso dovuto essere oggetto di uno specifico Messaggio, con relativa richiesta di credito, all'indirizzo del Gran Consiglio.

## II. SITUAZIONE PIANIFICATORIA

### 2.1 Descrizione della proprietà

Come anticipato in ingresso, la proprietà in discussione, ubicata in località Bonèra, è costituita di un sedime di oltre 1'700 m<sup>2</sup> di superficie (fmn 549) a cui è annessa una villa stile liberty.

A Registro fondiario il fondo è così intavolato:

- A) m<sup>2</sup> 131 (abitazione);
- B) m<sup>2</sup> 57 (terrazza);
- c) m<sup>2</sup> 1'525 (giardino);

per una superficie totale di m<sup>2</sup> 1'713.

Non risultano iscritte servitù e oneri fondiari.

L'edificio abitativo presente sul fmn 549 è inserito nel Censimento cantonale dei Beni culturali (scheda n. 20234).



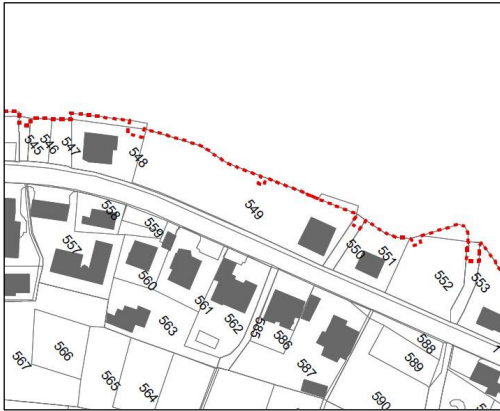
Dal profilo pianificatorio si rileva che secondo il Piano regolatore in vigore, approvato dal Consiglio di Stato il 10 dicembre 1981, la proprietà in oggetto è situata in zona edificabile residenziale a lago (RL), sovrapposta ad un comprensorio di protezione della riva del lago.

Nell'ambito della revisione del Piano regolatore attualmente in atto (Esame preliminare del 30 settembre 2009) la proprietà viene ora definita quale zona per attrezzature pubbliche di proprietà comunale (AP-EP), con destinazione “*Svago, pic-nic, ostello con ristorante più accesso a lago, con pontile pubblico per sosta temporanea natanti per uso turistico*”.

A questa zona è sovrapposto un comprensorio di protezione della riva del lago.

Nelle aree limitrofe al fmn 549, il Comune dispone di altre proprietà e accessi a lago destinate ad uso pubblico (in totale una quindicina di superfici medio-piccole fra rive pubbliche, bagno - spiaggia, giardini). Con la revisione del Piano regolatore in atto, il Municipio consolida la sua offerta a favore della cittadinanza.

Contemporaneamente all'acquisizione in oggetto, il Municipio propone pure il recupero e la messa a disposizione del pubblico di una parte della riva del lago costituita dalle particelle n. 551 e 552 (riva pubblica) limitrofe a quella n. 549. Questo intervento porterà ad un'ulteriore valorizzazione del comparto nel quale è inserito il fondo oggetto del presente Messaggio per la richiesta di un contributo cantonale.



Infine, l'attuazione del progetto di passeggiata a lago prevista dal PD permetterà di collegare tutte le aree pubbliche a lago, conferendo al comparto un ulteriore valore aggiunto.

Dal profilo demaniale si segnala che dagli accertamenti compiuti dall'UPL nel 2009 nell'ambito dell'esame della revisione del Piano regolatore comunale è emerso che il limite del demanio pubblico naturale (lago), definito dalla quota del lago pari a 271,20 m.s.l.m., corrisponde grosso modo a quello particellare (v. linea puntinata nell'allegato).

Nella parte più ad est, la proprietà è al beneficio di un'autorizzazione all'uso demaniale che interessa una superficie di 57 m<sup>2</sup> relativa al fm 730 - lago.

### III. FINANZIAMENTO DELLE OPERE PREVISTE E RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

#### 3.1 Aspetti finanziari per il Comune

Il diritto di compera stipulato dal Comune di Brusino Arsizio in data 23 dicembre 2010 (scaduto il 30 aprile 2011 e rinnovato fino al 31 luglio 2011) prevede un prezzo di acquisto di fr. 1'950'000.-.

In data 10 maggio 2011 l'Ufficio cantonale di stima ha allestito una specifica perizia sulla proprietà in discussione indicando in fr. 2'100'000.- il valore venale complessivo (terreno con edificio). Detto servizio segnala che considerata la particolarità dell'oggetto (proprietà a lago), il margine di valutazione potrebbe variare dal valore indicato fino ad un 20% in più. In considerazione di quanto precede, si può ritenere la transazione in oggetto finanziariamente vantaggiosa.

Con lettera dell'11 febbraio 2011, il Municipio di Brusino Arsizio ha chiesto al Consiglio di Stato una partecipazione all'acquisto del mappale n. 549 RFD.

In data 29 marzo 2011, mediante la propria risposta all'esecutivo comunale di cui già accennato in precedenza, il Consiglio di Stato ha confermato il suo sostegno all'operazione, indicando che lo specifico articolo 25a della Legge sul demanio pubblico (v. punto 1.3.2) permetteva di contribuire all'acquisto del fondo fino ad un massimo del 50% del prezzo di compera.

Sulla base di tale assicurazione, il Municipio di Brusino Arsizio in data 20 maggio 2011 ha licenziato il Massaggio n. 05/2011 per la richiesta di un credito di fr. 1'950'000.- (più spese legali e di registro) da destinare al finanziamento dell'acquisto del mappale in oggetto.

Il relativo credito è stato stanziato a larga maggioranza dal Consiglio comunale di Brusino Arsizio nella seduta straordinaria del 14 giugno 2011.

#### 3.2 Aspetti finanziari per il Cantone

La capacità finanziaria (IFF 2011-2012) del Comune di Brusino Arsizio è media (zona superiore) ed il relativo coefficiente di distribuzione cantonale è del 56%; si giunge pertanto ad un'aliquota di sussidio (massima) del 50% dell'investimento complessivo (art. 25a cpv 1 LDP).

La partecipazione finanziaria del Cantone è di fr. 975'000.- ed è subordinata alla crescita in giudicato (*decadenza infruttuosa dei termini per un ev. ricorso LOC e/o un ev. referendum*) della decisione di stanziamento del credito complessivo di fr. 1'950'000.- da parte del Consiglio comunale di Brusino Arsizio di cui al precedente punto 3.1, come pure all'iscrizione a registro fondiario di una servitù prediale a favore del mappale n. 730 RFD di Brusino Arsizio (lago) di proprietà dello Stato, volta a garantire la destinazione e la fruizione pubblica del particella n. 549 (art. 25a cpv 3 LD).

Il Cantone pone inoltre quale condizione l'inalienabilità del fondo. Tale vincolo è determinato dall'interesse pubblico che riveste la proprietà acquisita ed è tanto più giustificato dal fatto che il Comune di Brusino Arsizio è attualmente coinvolto nell'importante progetto di aggregazione dell'Alto Mendrisiotto. In tal senso la condizione posta prescinde dal fatto che l'aggregazione in atto avvenga in questa o in una fase successiva.

Sottolineamo inoltre che l'acquisto della proprietà in oggetto da parte del Comune di Brusino Arsizio rientrava nella lista dei progetti strategici presentati al Cantone nell'ambito del progetto d'aggregazione dell'Alto Mendrisiotto.

L'importante contributo cantonale che proponiamo con il presente messaggio sarà quindi considerato parte dei contributi cantonali all'aggregazione anche in futuro.

La spesa è prevista nel Piano finanziario 2008-2011, settore 51 Protezione del territorio, alla posizione 511 Sezione dello sviluppo territoriale, Contributi cantonali per acquisto fondi, collegata con l'elemento WBS 765.55.1001.

L'approvazione del credito non comporta né aumenti di personale, né aumenti sui conti di gestione corrente.

#### **IV. CONCLUSIONI**

In considerazione degli argomenti esposti in precedenza e dell'importanza riconosciuta dal Cantone alla salvaguardia e alla valorizzazione delle rive dei laghi, assicurandone la pubblica fruizione, il Consiglio di Stato propone al Gran Consiglio lo stanziamento di un contributo finanziario di fr. 975'000.-.

Lo stanziamento del credito richiesto costituisce l'indispensabile premessa per applicare in modo serio e credibile le disposizioni contenute nella LPT, nella LALPT, nel PD, nella Legge sul demanio pubblico e per dar seguito con coerenza alle precedenti indicazioni del Parlamento sul tema specifico.

Per questi motivi, vi chiediamo di approvare l'allegato disegno di Decreto legislativo.

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

Per il Consiglio di Stato:

La Presidente, L. Sadis

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

## **DECRETO LEGISLATIVO**

**concernente il contributo finanziario dello Stato del Cantone Ticino di fr. 975'000.- per l'acquisto della particella n. 549 RFD situata nel territorio di Brusino Arsizio**

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 28 giugno 2011 n. 6507 del Consiglio di Stato,

**d e c r e t a :**

### **Articolo 1**

È concesso un credito di fr. 975'000.- quale contributo finanziario del Cantone per promuovere l'acquisto da parte del Comune di Brusino Arsizio della particella n. 549 RFD situata nel proprio territorio comunale, allo scopo di incrementare la pubblica fruibilità delle rive.

### **Articolo 2**

La concessione al Comune dell'aiuto cantonale di cui all'articolo 1 comporta l'inalienabilità della particella n. 549 RFD.

### **Articolo 3**

La spesa è iscritta al conto degli investimenti del Dipartimento del territorio, Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità.

### **Articolo 4**

La partecipazione finanziaria dello Stato è subordinata alla crescita in giudicato della decisione di stanziamento del credito complessivo di fr. 1'950'000.- da parte del Consiglio comunale di Brusino Arsizio come pure all'iscrizione a registro fondiario di una servitù prediale a favore del mappale n. 730 RFD di Brusino Arsizio (Iago) di proprietà dello Stato.

### **Articolo 5**

Il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra immediatamente in vigore.