

# Messaggio

numero	data	Dipartimento
<b>6874</b>	13 novembre 2013	TERRITORIO
Concerne		

## **Concessione di un contributo finanziario di fr. 700'000.- al Comune di Riva S. Vitale per l'acquisto della particella n. 2032 RFD**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente Messaggio sottoponiamo al vostro esame la proposta di contributo supplementare dello Stato del Cantone Ticino ad un'importante azione promossa dal Comune di Riva S. Vitale finalizzata all'acquisto della proprietà fondiaria n. 2032 RFD situata sulle rive del Ceresio.



L'Esecutivo comunale in data 30 aprile 2013 ha scritto al Consiglio di Stato ribadendo l'intenzione di acquistare questa proprietà, che si estende per una superficie complessiva di 4'495 m<sup>2</sup>. Detta superficie ha il notevole pregio di rappresentare uno degli ultimi terreni liberi in riva al lago da valorizzare quale lido pubblico (cfr rappresentazione qui a lato).

Il fondo confina con il lido comunale (lato ovest) e dispone di un fronte riva-lago (lato nord) della lunghezza di circa 50 ml.

Il Municipio auspica che, con la propria richiesta, il contributo finanziario del Cantone possa raggiungere la quota massima fissata nella Legge sul demanio pubblico (art. 25a), ovvero il 50% dei costi globali.

La stessa riguarda sia il fmn 2032 che quello limitrofo n. 2286, già acquistato dal Comune ed utilizzato per scopi pubblici.

## **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 favorire la fruizione delle rive in primo luogo evitando di adottare scelte pianificatorie che ne limitino ulteriormente l'accessibilità, considerato che al momento dell'adozione della LPT soltanto una parte esigua delle rive lacustri era liberamente accessibile. 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.

Si rammenta che ai sensi dell'art. 17 della LPT, 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 la nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), fissa in particolare al suo art. 1 lett. d) l'obiettivo per il Piano regolatore di preservare lo spazio non costruito per l'agricoltura e lo svago. Inoltre prescrive all'art. 24 cpv 1 lett b) che il Rapporto di pianificazione deve informare su come si sia tenuto conto nel Piano regolatore degli scopi e dei principi della pianificazione del territorio (art. 1 e 3 della LPT) e del Piano direttore (art. 8 LPT).

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 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 dell'area di svago a lago nel comparto Foce Laveggio / Piazza considerata come dato acquisito; v. pto 3.2.e Lago Ceresio*), 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 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’indebito arricchimento conseguito (art. 26).

#### **1.3.1 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 trova il giusto corollario nella Legge cantonale sul demanio pubblico del 18 marzo 1986, e segnatamente nell’art. 25a introdotto nel 1991. 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.”*

#### **1.4 Domanda del Municipio di Riva S. Vitale**

Come già anticipato, con lettera del 30 aprile 2013 il Municipio di Riva S. Vitale ha chiesto formalmente al Consiglio di Stato un aiuto finanziario supplementare finalizzato all'acquisto della particella fmn 2032 da destinare ad attività di interesse pubblico.

In particolare l'Esecutivo comunale segnala che le trattative con i proprietari della mappale in questione, avendo quale base il dato del 2008, hanno permesso di fissare fino al 31 marzo 2014 il prezzo dell'auspicata transazione in fr. 2'900'000.-. Detto importo è ritenuto oggettivamente vantaggioso, così come confermato da una perizia indipendente allestita dall'Ufficio di stima in data 26 marzo 2013. In caso di acquisto dopo tale data, il Comune dovrebbe corrispondere un interesse semplice del 2.5%. Oltre alla cifra citata, come nella proposta 2008, sono da prevedere spese ipotizzabili in Fr. 60'000.- (tot. quindi fr. 2'960'000.-).

Il Municipio rammenta che il Consiglio di Stato, in risposta alla propria richiesta del 28 marzo 2007, aveva già stanziato con risoluzione n. 6219 del 4 dicembre 2007 un sussidio complessivo di fr. 400'000.- per l'acquisto delle particelle n. 2286, 2035 RFD, nonché 2032 RFD (la particella n. 2035 fu poi rivenduta separatamente).

Tale decisione trovava fondamento in particolare nell'art. 25a della Legge sul demanio pubblico (LDP) del 18 marzo 1986, ma anche nel Decreto legislativo concernente l'adozione degli obiettivi pianificatori cantonali del Piano direttore del 26 giugno 2007 e negli indirizzi operativi della politica cantonale in materia di pianificazione delle aree lacustri.

Secondo il Municipio, considerando la situazione del 2008 il sussidio cantonale massimo per l'acquisto delle particelle 2286 e 2032 RFD avrebbe potuto raggiungere la cifra di fr. 1'800'000.-.

Ora, a fronte di una spesa complessiva di fr. 4'060'000.- (fr. 1'100'000.- per la part. 2286 RFD + fr. 2'960'000.- per la part. 2032 RFD), la richiesta di sussidio presentata in questa sede si quantifica in fr. 2'030'000.- (50% di fr. 4'060'000).

L'esecutivo comunale rileva altresì che l'acquisizione di ulteriori 4'495 m<sup>2</sup> di superficie pregiata a lago, sommati agli attuali ca. 5'500.- m<sup>2</sup> del Lido, porterebbero l'area di proprietà comunale in quel comparto a ca. 10'000 m<sup>2</sup>. Tale operazione può definirsi di sicuro interesse generale (cpv. 2 lett. a), confermando quindi in misura ancora maggiore la valenza regionale della struttura balneare e dell'area di svago anche in un'ottica turistica.

Occorre a questo proposito sottolineare il grande valore del tratto di riva fra Riva S. Vitale e Capolago, che costituisce l'affaccio della Valle del Laveggio e dell'intero Mendrisiotto sul Ceresio.

#### **1.5 Lettera del Consiglio di Stato del 18 giugno 2013**

In data 18 giugno 2013 il Consiglio di Stato ha risposto allo scritto del Municipio di Riva S. Vitale del 30 aprile 2013 riconoscendo le circostanze che hanno portato a chiedere il sostegno cantonale per il sussidiamento dell'acquisto del fmn 2032, ciò che gli ha consentito di riconoscere l'entrata in materia della richiesta.

L'esecutivo cantonale, con quella lettera, ha riconosciuto come l'acquisto della citata particella sia del tutto coerente con la politica promossa dal Cantone, per il tramite del Piano direttore, volta a valorizzare e a rendere maggiormente fruibili i comparti a lago. Inoltre, riconoscendo gli sforzi lodevoli e l'impegno che il Comune ha finora profuso in

questo particolare ambito, il Consiglio di Stato ha rammentato che l'esame tecnico dell'istanza di sussidiamento è effettuato dal Dipartimento del Territorio, per il tramite della Sezione dello sviluppo territoriale e che il calcolo del sussidio dovrà rispettare le norme di legge ed inevitabilmente tenere in considerazione le disponibilità finanziarie destinate al settore.

Il Consiglio di Stato ha infine indicato al Municipio di essere intenzionato a sottoporre al Gran Consiglio il relativo Messaggio.

## II. SITUAZIONE PIANIFICATORIA

### 2.1 Descrizione della proprietà

Come anticipato in ingresso, la proprietà in discussione è costituita di un sedime di ca. 4'495 m<sup>2</sup> di superficie sul quale sorgono alcune costruzioni.

A Registro fondiario il fondo è così intavolato:

e	m <sup>2</sup> 4'173	giardino
A	m <sup>2</sup> 150	fabbricato (abitazione)
B	m <sup>2</sup> 119	fabbricato (ex. studio medico)
C	m <sup>2</sup> 44	fabbricato (darsena)
D	m <sup>2</sup> 9	fabbricato (deposito)

Non risultano iscritte particolari servitù o oneri fondiari.

Per quanto riguarda le costruzioni esistenti, si rileva che l'abitazione (subalterno A) è una villa ottocentesca, di cui l'Autorità cantonale ha proposto la tutela quale bene culturale d'interesse locale (revisione PR). Essa si sviluppa su tre differenti livelli: un piano seminterrato (superficie m<sup>2</sup> 150), un piano rialzato (superficie m<sup>2</sup> 150) e il sottotetto (circa m<sup>2</sup> 70). Il volume della costruzione è di circa mc. 1400 (norme SIA) e la superficie utile lorda è di circa m<sup>2</sup> 147.

L'ambulatorio medico (subalterno B) è stato realizzato nel 1955. Esso presenta una superficie edificata di m<sup>2</sup> 119, una superficie utile lorda di m<sup>2</sup> 90 ed un volume edificato di circa mc. 450.

La darsena (subalterno C) è una struttura della superficie di m<sup>2</sup> 44 e del volume di circa mc. 150, con una copertura a due falde, adibita all'attracco di 2 natanti.

Dal profilo pianificatorio è importante, ai fini della valutazione della richiesta del Comune, tenere conto sia del Piano regolatore in vigore, sia di quello in divenire, già adottato dal Consiglio comunale e attualmente all'esame del Consiglio di Stato per l'approvazione.

Secondo il Piano regolatore in vigore, approvato dal Consiglio di Stato 3 dicembre 1985, la proprietà è collocata in tre differenti zone d'utilizzazione:

- zona di traffico (ca. m<sup>2</sup> 65 - da destinare alla formazione di un marciapiede lungo via dell'Indipendenza);
- zona residenziale commerciale RC3 (ca. m<sup>2</sup> 1'230);
- zona residenziale a lago (ca. m<sup>2</sup> 3'200).

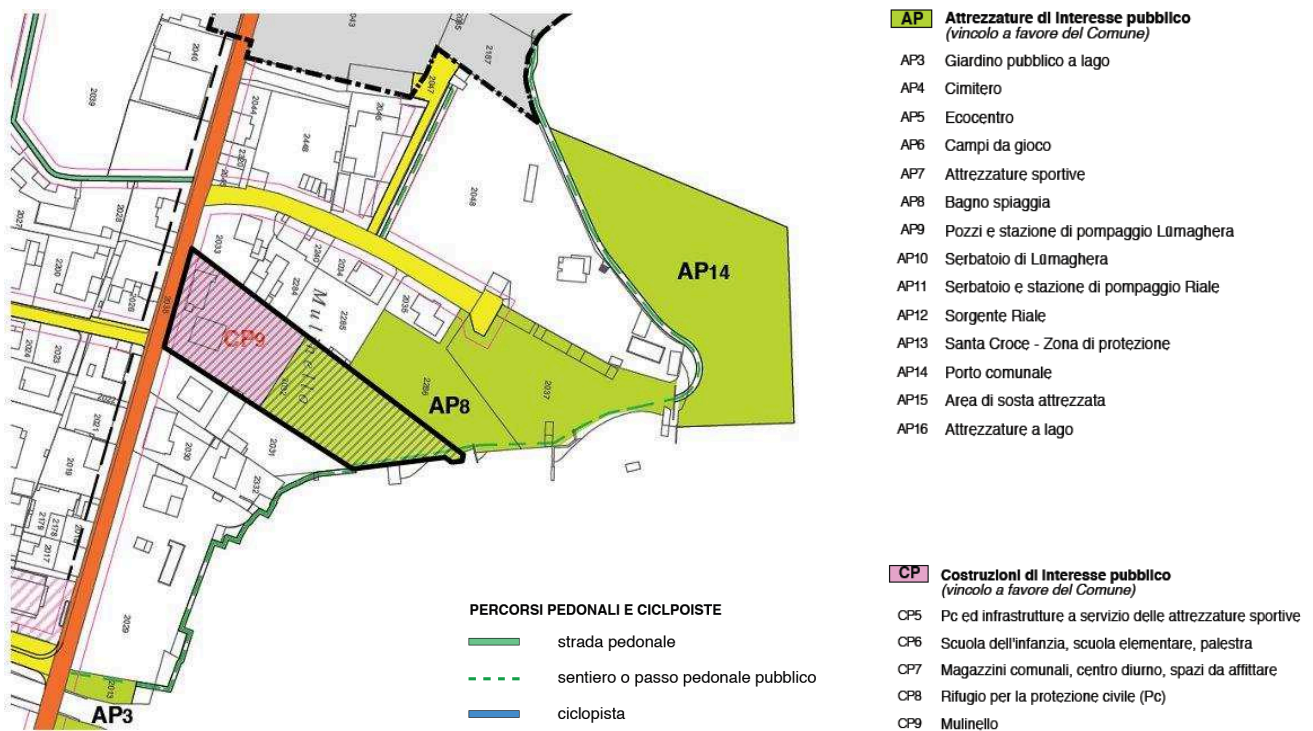
I principali parametri edificatori della zona residenziale a lago (RL) prevedono:

- un indice di sfruttamento massimo dello 0.40;
- un indice di occupazione massimo del 20%;
- un'altezza massima delle costruzioni di m 7.00;
- una distanza minima dai confini di ml 5.00;
- un'occupazione minima a prato del 20% della superficie edificabile del fondo.

La superficie ubicata nella zona residenziale a lago è pure collocata in un comprensorio di protezione della riva del lago dove sono da salvaguardare e valorizzare gli aspetti caratteristici dell'ambiente lacuale, in modo da consentire la più ampia fruibilità e accessibilità da parte del pubblico. I principali vincoli prevedono:

- il divieto di costruire ad una distanza inferiore a ml. 20.00 dalla riva del lago in rispetto della linea di arretramento;
- la necessità di non effettuare interventi che possano intralciare la realizzazione di una passeggiata pubblica a lago (cfr. pure indicazioni Piano Direttore cantonale);
- il divieto di realizzare singole darsene, attracchi o opere lacustri.

Secondo il progetto di revisione del Piano regolatore<sup>1</sup> (nell'immagine che segue, un estratto del Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico) il fm 2032 è attribuito nella sua parte più a sud, cioè verso la cantonale (strada di collegamento), alla zona edificabile per costruzioni di interesse pubblico CP9 (ca. 2'170 m<sup>2</sup>) con precisazione "attività sociali, ricreative e culturali – Mulinello", mentre nella sua parte più a nord, ovvero verso il lago, alla zona edificabile per attrezzature di interesse pubblico AP8 (ca. 2'325 m<sup>2</sup>) con precisazione "bagno - spiaggia, parco ed area di svago".



<sup>1</sup> Incarto attualmente depositato al Consiglio di Stato per approvazione.

Le Norme di attuazione del Piano regolatore precisano gli interventi ammessi su queste aree. In particolare, per la zona CP9 è prescritto il mantenimento dell'edificio principale (sub. A), come pure sono ammessi interventi di manutenzione e riattamento. Il parco circostante dovrà essere salvaguardato, compatibilmente con la necessità di esercizio della destinazione.

Per quanto attiene alla zona AP8 sono previsti la riqualifica e recupero naturalistico della riva, la demolizione delle infrastrutture a lago esistenti (darsena, pontile, muri, attracchi, ecc.), la realizzazione di un nuovo pontile e di un nuovo attracco coperto per 2 o 3 posti barca da inserire in maniera armoniosa nella riva del lago, l'esecuzione di interventi per il consolidamento della riva del lago come pure l'allestimento di superfici attrezzate per la pratica di attività sportive, di svago o per lo svolgimento di manifestazione di interesse pubblico per la corretta gestione e manutenzione delle alberature esistenti a supporto all'attività balneare (spogliatoi, servizi di ristorazione, servizi igienici, depositi, ecc.).

Le disposizioni normative prescrivono l'altezza massima degli edifici di 7.0 m e la distanza da confine di 5.0 m. È ammessa la costruzione a confine a condizione che non venga superata l'altezza massima di 3.0 m.

Il progetto di revisione del Piano regolatore prevede altresì per la riva del lago un comprensorio di protezione della riva ed una zona di esclusione dell'edificazione.

Inoltre lo stesso contempla la realizzazione di una passeggiata a lago che dalla Battuta si sviluppa fino alla foce del Laveggio, con possibilità di collegarsi alla passeggiata a lago prevista da Mendrisio - Capolago a Melano.

Per il comparto qui in discussione, la passeggiata lungo la riva collegherà la Piazza del paese alla zona per attrezzature pubbliche AP3 (giardino pubblico a lago) posta sul confine con il Comune di Mendrisio (Capolago) attraversando le diverse proprietà a lago, compresi il fmn 2032 e quelli del lido pubblico esistente.

Per garantire la continuità del citato percorso, a dipendenza delle strutture esistenti lungo la riva, la passeggiata si sviluppa sia sulla terra ferma che su passerelle (lunghezza tot. ca. 500 m di cui 310 m su passerella di larghezza 2 m).

Il Rapporto di pianificazione del progetto di revisione del Piano regolatore specifica che uno dei principali indirizzi pianificatori riguarda il tema della valorizzazione dell'area a lago, in particolare potenziando le infrastrutture pubbliche di svago (ampliamento lido comunale), e riqualificando il comparto a lago tramite la creazione di un porto comunale che permette la soppressione dei vari ormeggi disseminati un po' ovunque lungo le rive.

La realizzazione della passeggiata a lago è prevista con priorità II, ovvero entro 10 anni dall'approvazione del Piano regolatore.

Evidentemente per i terreni già di proprietà dell'Ente pubblico (fmn 2037 e 2286), il libero transito e accesso alla riva può già considerarsi garantito, come lo sarebbe pure per il fmn 2032 successivamente al suo acquisto da parte del Comune.

Nella parte più a contatto con il lago è attualmente in vigore un'autorizzazione all'uso speciale del demanio relativamente alla particella n. 414 RFD di Riva S. Vitale (lago) mediante il mantenimento di una terrazza e di una darsena (muro, espansione di acqua pubblica) in corrispondenza alla particella n. 2032 RFD.

Dal Programma di realizzazione delle opere previste dal PR emerge che l'investimento inerente al fmn 2032 è considerato di priorità I (attuazione prevista entro 5 anni dall'approvazione del PR da parte del Consiglio di Stato).

La situazione del bagno - spiaggia è ritenuta esistente, da ristrutturare ed ampliare (con acquisizione sedimi).



Sempre dal programma di realizzazione risulta, per l'area CP9, l'acquisizione del sedime e degli edifici esistenti (proprietà Brazzola). Queste superfici comprendono anche parte della superficie dell'AP8.

A questo investimento il Comune ha assegnato la priorità I-III.

All'edificio storico esistente (Mulinello) situato nella parte a sud della proprietà è attribuita la menzione di "edificio da salvaguardare".

Si rileva in particolare che l'ampliamento del vincolo AP8 al fmn 2032 non è stato oggetto di ricorso durante la fase di pubblicazione del Piano regolatore.

### **III. CONSIDERAZIONI PARTICOLARI**

#### **3.1 Contributo stanziato in precedenza**

Con lettera del 28 marzo 2007 il Municipio di Riva S. Vitale aveva chiesto al Consiglio di Stato una partecipazione finanziaria per l'acquisizione, da parte del Comune, del fmn 2286 per un importo di fr. 1'100'000.-.

Con successiva lettera del 28 settembre 2007 l'esecutivo comunale aveva precisato che alla richiesta del 28 marzo 2007 (fr. 1'100'000.-) occorreva aggiungere il fmn 2032, anch'esso situato a lago e a sua volta confinante con quelli n. 2035 e 2286, per un importo di fr. 2'500'000.-. In tal senso, con riferimento ad un importo complessivo di fr. 3'600'000.-, la richiesta del Municipio di partecipazione finanziaria cantonale ammontava a fr. 1'800'000.-.

In data 4 dicembre 2007 il Consiglio di Stato, ritenuta la disponibilità a Piano finanziario, ha concesso una partecipazione finanziaria una tantum di fr. 400'000.- per l'acquisto delle particelle a lago n. 2286 e 2032 di Riva S. Vitale, pari all'11,1% dell'importo investito.

Tale sussidio veniva erogato in virtù dei principi contenuti nella Legge sul demanio pubblico - LDP (art. 25 a), nel Decreto legislativo concernente l'adozione degli Obiettivi pianificatori cantonali del Piano direttore come pure negli indirizzi operativi della politica cantonale in materia di pianificazione delle aree lacustri, che confermano l'opportunità di contributi finanziari cantonali mirati a sostegno di operazioni di acquisizione di aree a lago come quella in esame.

#### **3.2 Superficie computabile ai fini del sussidiamento**

Conformemente alle disposizioni della Legge sul demanio pubblico ai fini del presente sussidio possono essere considerati unicamente quei terreni il cui sussidio consente di promuovere l'acquisto e la sistemazione dei sedimenti lungo le rive dei laghi e dei fiumi, da destinare ad uso pubblico (cfr art. 25a citato al punto 1.4.2).

Tale uso pubblico deve chiaramente essere contestualizzato alla funzione ricreativa praticabile lungo le rive di un lago (o di un corso d'acqua).

Come detto in precedenza, nel caso concreto per il fondo in parola è prevista la sua parziale attribuzione alla zona edificabile per costruzioni di interesse pubblico CP9 (attività sociali, ricreative e culturali - Mulinello) e alla zona edificabile per attrezzature di interesse pubblico AP8 (bagno - spiaggia, parco ed area di svago).

Per quanto riguarda il fmn 2032 lo scrivente Consiglio reputa che la superficie che potrà essere riconosciuta ai fini del sussidio cantonale riguarda quella interessata dalla proposta



di ampliamento del vincolo AP8 (ca. 2'325 m<sup>2</sup>) in virtù della sua prevista destinazione direttamente correlata al lago (bagno - spiaggia, parco ed area di svago).

### **3.3 Vincoli particolari**

Ritenuti gli obiettivi della pianificazione cantonale già citati in precedenza e considerato come il sussidio cantonale deve consentire l'acquisizione di sedimi per favorire il libero accesso alle rive, l'area in oggetto deve poter essere fruibile liberamente, senza particolari condizionamenti. Di conseguenza, è necessario che il Comune consenta il libero accesso per tutto l'anno all'interno delle proprietà pubbliche a lago, senza che per questo sia riscossa una tassa.

Considerato inoltre che il nuovo Piano regolatore prevede giustamente una passeggiata interamente a lago fra la Piazza e la foce del Laveggio, si pone la questione a sapere come la continuità della stessa potrà essere garantita anche attraverso il lido durante il periodo estivo. Tale questione si pone di fatto già con l'acquisto e l'apertura al pubblico del mappale in oggetto (nella misura in cui viene a crearsi la possibilità di entrare nell'area pubblica dalla parte del lido e uscire attraverso il mappale in oggetto). Essendo quello della compatibilità tra lidi e passeggiate a lago un tema ricorrente e il più delle volte irrisolto sia sul Ceresio che sul Verbano, la concessione del sussidio cantonale deve rappresentare l'occasione per fornire una risposta concreta e anche un esempio riproducibile in altre situazioni analoghe.

Nel caso concreto, si dovrebbe evitare che, malgrado l'acquisto del terreno in oggetto, la passeggiata continui a passare lungo la strada cantonale in attesa della realizzazione dell'intero percorso Piazza – Foce Laveggio. Si chiede dunque che siano ricercate, in collaborazione con il Dipartimento del territorio, delle soluzioni a breve termine atte a promuovere lo spostamento della passeggiata sui fondi in oggetto (aree pubbliche AP8 e CP9).

Si rileva come a tutt'oggi il Municipio di Riva S. Vitale non abbia ancora licenziato il Massaggio al Consiglio comunale per la relativa richiesta del credito (quello deliberato in precedenza è stato infatti cassato dal TRAM per un vizio di forma). La partecipazione finanziaria dello Stato dovrà pertanto essere 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. 2'960'000.- da parte del Consiglio comunale di Riva S. Vitale, con successivo acquisto della proprietà.

La partecipazione finanziaria dello Stato dovrà altresì essere subordinata alla crescita in giudicato dei vincoli pianificatori descritti nel presente Messaggio e contenuti nella Revisione del Piano regolatore inerenti alla riva del lago (in particolare la zona AP8 sul fmn 2032).

La partecipazione finanziaria dello Stato dovrà inoltre essere subordinata all'iscrizione a registro fondiario di una servitù prediale sul fmn 2032 a favore del mappale n. 414 RFD di Riva S. Vitale (lago) di proprietà dello Stato, volta a garantire la destinazione e la fruizione pubblica della particella (art. 25a cpv 3 LD).

La concessione al Comune dell'aiuto cantonale comporta l'inalienabilità della particella n. 2032 RFD.

Qualora successivamente allo stanziamento del presente sussidio cantonale il fmn 2032 venisse utilizzato in modo differente da quello previsto in questa sede, il Cantone si riserverà se del caso il diritto di recupero del presente sussidio.

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

### **4.1 Aspetti finanziari per il Comune**

La documentazione presentata dal Municipio fa riferimento ad un prezzo di acquisto del fmn 2032 di fr. 2'960'000.-.

In data 26 marzo 2013 l'Ufficio cantonale di stima ha allestito una specifica perizia sulla proprietà in discussione indicando in ca. fr. 3'000'000.- il valore venale complessivo (terreno con edifici). 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.

Come indicato, il Municipio dovrà licenziare il Massaggio al Consiglio comunale per la relativa richiesta del credito.

### **4.2 Aspetti finanziari per il Cantone**

In funzione di quanto indicato al cap. III che precede, la superficie riconosciuta ai fini del sussidio per l'acquisto del fmn 2032 è di ca. m<sup>2</sup> 2'325.

La perizia commissionata dal Municipio (che di fatto conferma le cifre indicate dal Municipio) attribuisce per il fmn 2032 un valore venale del terreno libero da costruzioni stimato in fr. 700 al m<sup>2</sup>.

Il valore venale complessivo della superficie riconosciuta ai fini del sussidiamento è pari a fr. 1'627'500.- mentre le spese riconosciute ammontano a fr. 30'000.- (50% di fr. 60'000.-) per un totale quindi di fr. 1'657'500.-.

La capacità finanziaria (IFF 2013-2014) del Comune di Riva S. Vitale è media (zona superiore) ed il coefficiente di distribuzione cantonale è del 58%; si giunge pertanto ad un'aliquota di sussidio (massima) del 50% dell'investimento complessivo (art. 25a cpv 1 LDP).

La partecipazione finanziaria riconosciuta del Cantone sarebbe quindi di fr. 828'750.-.

Ritenuto come per i mappali n. 2286 e 2032 il Consiglio di Stato abbia già stanziato in data 4 dicembre 2007 un sussidio una tantum di fr. 400'000.- per i medesimi scopi, il contributo cantonale qui in discussione viene dunque ridotto di fr. 128'750.- (ovvero di un importo considerato già riservato, con la precedente decisione, all'acquisto del mappale 2032)

Per quanto riguarda infine la richiesta del Municipio di Riva San Vitale di valutare la possibilità di concedere aiuti anche in base alla Legge sul turismo (Ltur), lo scrivente Consiglio di Stato, sentito Ufficio per lo sviluppo economico, segnala come i contributi stanziati in base alla L-tur non considerino i costi sopportati per l'acquisto di un terreno o di un edificio già esistente.

In funzione di quanto precede, la partecipazione finanziaria riconosciuta dal Cantone è pertanto di fr. 700'000.-.

La spesa è prevista nel Piano finanziario 2012-2015, 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.

## **V. 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. 700'000.-.

Lo stanziamento del credito richiesto costituisce la premessa per applicare in modo serio e credibile le disposizioni contenute nella LPT, nella LST, 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:

Il Presidente, P. Beltraminelli

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

## **DECRETO LEGISLATIVO**

**concernente la concessione di un contributo finanziario di fr. 700'000.- al Comune di Riva S. Vitale per l'acquisto della particella n. 2032 RFD**

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 13 novembre 2013 n. 6874 del Consiglio di Stato,

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

### **Articolo 1**

È concesso un credito di fr. 700'000.- quale contributo finanziario supplementare del Cantone per promuovere l'acquisto da parte del Comune di Riva S. Vitale della particella n. 2032 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. 2032 RFD.

### **Articolo 3**

Il Comune deve garantire il libero accesso all'area di svago a lago per tutto l'anno, senza che per questo sia riscossa un taxa d'uso.

La partecipazione finanziaria dello Stato è inoltre subordinata:

- alla crescita in giudicato della decisione di stanziamento del credito complessivo di fr. 2'960'000.- da parte del Consiglio comunale di Riva S. Vitale, con successivo acquisto del fmn 2032;
- alla crescita in giudicato dei vincoli pianificatori contenuti nella Revisione del Piano regolatore inerenti alla riva del lago (in particolare la zona AP8 sul fmn 2032);
- all'iscrizione a registro fondiario di una servitù prediale sul fmn 2032 a favore del mappale n. 414 RFD di Riva S. Vitale (lago) di proprietà dello Stato.

Qualora, successivamente allo stanziamento del presente contributo cantonale, il fmn 2032 venisse utilizzato in modo differente da quello previsto, il Cantone si riserverà se del caso il diritto di recupero del presente contributo.

### **Articolo 4**

La spesa è iscritta al conto degli investimenti del Dipartimento del territorio, Sezione dello sviluppo territoriale.

### **Articolo 5**

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