

# Rapporto

numero	data	Dipartimento
<b>7092 R</b>	16 giugno 2015	TERRITORIO
Concerne		

**della Commissione della gestione e delle finanze  
sul messaggio 20 maggio 2015 concernente l'estinzione della  
demanialità e trasferimento nei beni patrimoniali dei mappali n. 1221,  
1222 e 1487 RFD Quinto (complesso del Sanatorio di Piotta) e  
approvazione della convenzione tra il Cantone e la società Ice Sport  
International Academy SA per la vendita, previa costituzione di un  
diritto di compera, dei mappali n. 1221, 1222 e 1487 RFD Quinto**

## INDICE

1.	INTRODUZIONE .....	2
2.	IL PROGETTO " <i>CAMPUS CASTELLO DI QUINTO</i> " DELLA SOCIETÀ ICE SPORT INTERNATIONAL ACADEMY SA .....	3
3.	LA CONVENZIONE TRA IL CANTONE E LA SOCIETÀ ICE SPORT INTERNATIONAL ACADEMY SA .....	4
4.	MOTIVI DI ESTINZIONE DELLA DEMANIALITÀ .....	4
5.	CONSIDERAZIONI COMMISSIONALI .....	5
5.1	L'ubicazione del Sanatorio di Piotta rispetto al rischio di valanghe .....	5
5.2	Iter di presentazione della domanda di licenza edilizia da parte della società Ice Sport International Academy SA .....	6
5.3	Iter dell'esercizio di compera da parte della società Ice Sport International Academy SA ....	6
5.4	Iter, tempistica e riparto dei costi (Cantone/Comune di Quinto/promotori) della realizzazione delle premunizioni valangarie .....	6
5.5	Prezzo di vendita legato alla cessione del Sanatorio di Piotta.....	7
6.	CONCLUSIONI.....	8

\* \* \* \* \*

Con il presente messaggio il Consiglio di Stato chiede al Gran Consiglio di esprimersi sull'estinzione della demanialità dei fondi n. 1221,1222 e1487 RFD Comune di Quinto di proprietà dello Stato e sulla convenzione tra il Cantone e la società Ice Sport International Academy SA per la vendita, previa concessione di un diritto di compera, dei mappali n. 1221, 1222 e 1487 RFD Comune di Quinto.

## 1. INTRODUZIONE

Il Sanatorio di Piotta, che sorge su un pianoro a 1150 metri di altitudine, si compone di tre edifici: quello principale (di cinque piani) in stile liberty, adibito appunto a sanatorio, al quale fu poi aggiunta un'ampia galleria a semicerchio, la villa del medico e la lavanderia.

Realizzato sui fondi n. 1221, 1222 e 1287 RFD Comune di Quinto, il "Sanatorio del Gottardo" iniziò la propria attività nel 1905. Alla fine della prima guerra mondiale, la Confederazione lo usò per qualche anno come sanatorio militare, finché nel 1920 le subentrò il Cantone Ticino che ne proseguì l'attività per alcuni anni con la denominazione di "Sanatorio Popolare Cantonale di Piotta" per la cura dei malati di tubercolosi.

Nel 1962, l'istituto cessò le attività in seguito alla regressione delle malattie polmonari. Da allora in assenza di un possibile utilizzo della struttura per scopi amministrativi, il Cantone e il Comune di Quinto si sono confrontati con la ricerca di iniziative private volte al recupero del complesso. Nel corso degli anni si sono succeduti contatti con promotori privati interessati al recupero della struttura da destinare agli scopi più disparati senza che tuttavia uno di questi potesse essere concretizzato.



[foto: ©Ti-Press / Benedetto Galli]

Il complesso principale si presenta in uno stato di conservazione particolarmente precario dovuto allo stato di abbandono, al mancato uso, all'assenza di interventi di conservazione nel corso dei decenni che seguirono la sua chiusura.

In assenza di un progetto di restauro e ristrutturazione, a medio termine il Cantone sarà chiamato a intervenire con misure di messa in sicurezza della struttura o con la sua completa demolizione con conseguenti oneri finanziari importanti a carico della collettività.

Il complesso del Sanatorio di Piotta non è protetto ai sensi della Legge sui beni culturali. Tuttavia, considerando la sua importanza architettonica e il suo valore testimoniale – ciò che è del resto stato riconosciuto sia dall'Inventario ISOS (esso è catalogato come Gruppo edilizio da conservare nella sua interezza) e dalla Commissione cantonale dei beni culturali.

L'Ufficio dei beni culturali valuterà e definirà, sulla base della Legge sui beni culturali, i provvedimenti da mettere in atto per tutelare e assicurare la conservazione del complesso del Sanatorio di Piotta quale testimonianza della storia urbanistica, architettonica e culturale del Cantone Ticino, verificando nel contempo che gli interventi di restauro previsti salvaguardino e valorizzino la sostanza monumentale esistente compatibilmente con la nuova destinazione d'uso prevista.

## **2. IL PROGETTO "CAMPUS CASTELLO DI QUINTO" DELLA SOCIETÀ ICE SPORT INTERNATIONAL ACADEMY SA**

Il progetto prevede la creazione di un campus per l'insegnamento ad alto livello dello sport con particolare attenzione all'hockey su ghiaccio e al pattinaggio artistico.

Il progetto è di natura prettamente privata e non beneficerà di aiuti statali. Esso intende in particolare:

- destinare l'edificio principale alle funzioni legate all'insegnamento scolastico (aule, depositi, locali tecnici);
- destinare la villetta del medico alla direzione del Campus;
- creare nuovi alloggi per accogliere fino a 320 studenti;
- sviluppare una serie di sinergie con i promotori del progetto della nuova pista della Valascia per quanto riguarda le strutture necessarie alla pratica degli sport (pista di ghiaccio, palestre, spogliatoi e docce, ecc.);
- rimettere in funzione della vecchia fermata del Sanatorio della funicolare del Ritom.

L'analisi dell'impatto economico del progetto commissionata dai promotori (a disposizione del sottoscritto relatore) descrive e quantifica l'impatto economico del progetto per l'economia della regione. Si prevedono in particolare:

- un investimento per la ristrutturazione dell'ex Sanatorio a uso scolastico e per la costruzione di nuovi alloggi per studenti, valutato in 30 milioni di franchi «*destinati principalmente ad imprese di costruzione, artigiani e professionisti della regione con un forte impatto economico in favore di questi ultimi e della regione in generale*»;

- la creazione di oltre 60 unità lavorative a tempo pieno, suddivise nelle categorie seguenti: dirigenti (2), personale amministrativo (4.5), personale di cucina/servizio (10.5), custodi (7.5), personale di pulizia (9), allenatori sportivi (17.5) ed educatori/accompagnatori.

Come si può leggere nell'analisi dell'impatto economico del progetto, «*il mix eterogeneo di figure professionali richieste per la gestione di un istituto scolastico permetterà sicuramente di ricorrere in buona misura a personale residente nella regione con un migliore sfruttamento del potenziale autoctono ancora una volta con un doppio beneficio per la collettività: un incremento dell'occupazione e dell'indotto in generale accompagnato da un incremento del gettito d'imposta riferibile ai 6 milioni di franchi di stipendi previsti*».

### **3. LA CONVENZIONE TRA IL CANTONE E LA SOCIETÀ ICE SPORT INTERNATIONAL ACADEMY SA**

La Convenzione sottoscritta dal Consiglio di Stato e dalla società Ice Sport International Academy SA (promotrice del progetto "Campus Castello di Quinto") concernente la vendita, previa concessione di un diritto di compera, dei mappali n. 1221, 1222 e 1487 RFD Comune di Quinto è subordinata, ai sensi dell'art. 8 cpv. 1 della Legge sul demanio pubblico, all'approvazione da parte del Gran Consiglio del Disegno di Decreto legislativo annesso al messaggio in oggetto.

La Convenzione prevede in particolare:

- la concessione di un diritto di compera per l'acquisto dei fondi 1221, 1222, 1487 RFD Comune di Quinto al prezzo di 750'000 franchi alla società promotrice da esercitare entro due mesi dalla crescita in giudicato della licenza edilizia;
- l'impegno della società promotrice a presentare la documentazione per l'inoltro della domanda di costruzione entro tre mesi dall'approvazione del presente messaggio da parte del Gran Consiglio;
- l'impegno a conservare, valorizzare e restaurare la sostanza monumentale del complesso dell'ex sanatorio compatibilmente con la nuova destinazione d'uso prevista.

### **4. MOTIVI DI ESTINZIONE DELLA DEMANIALITÀ**

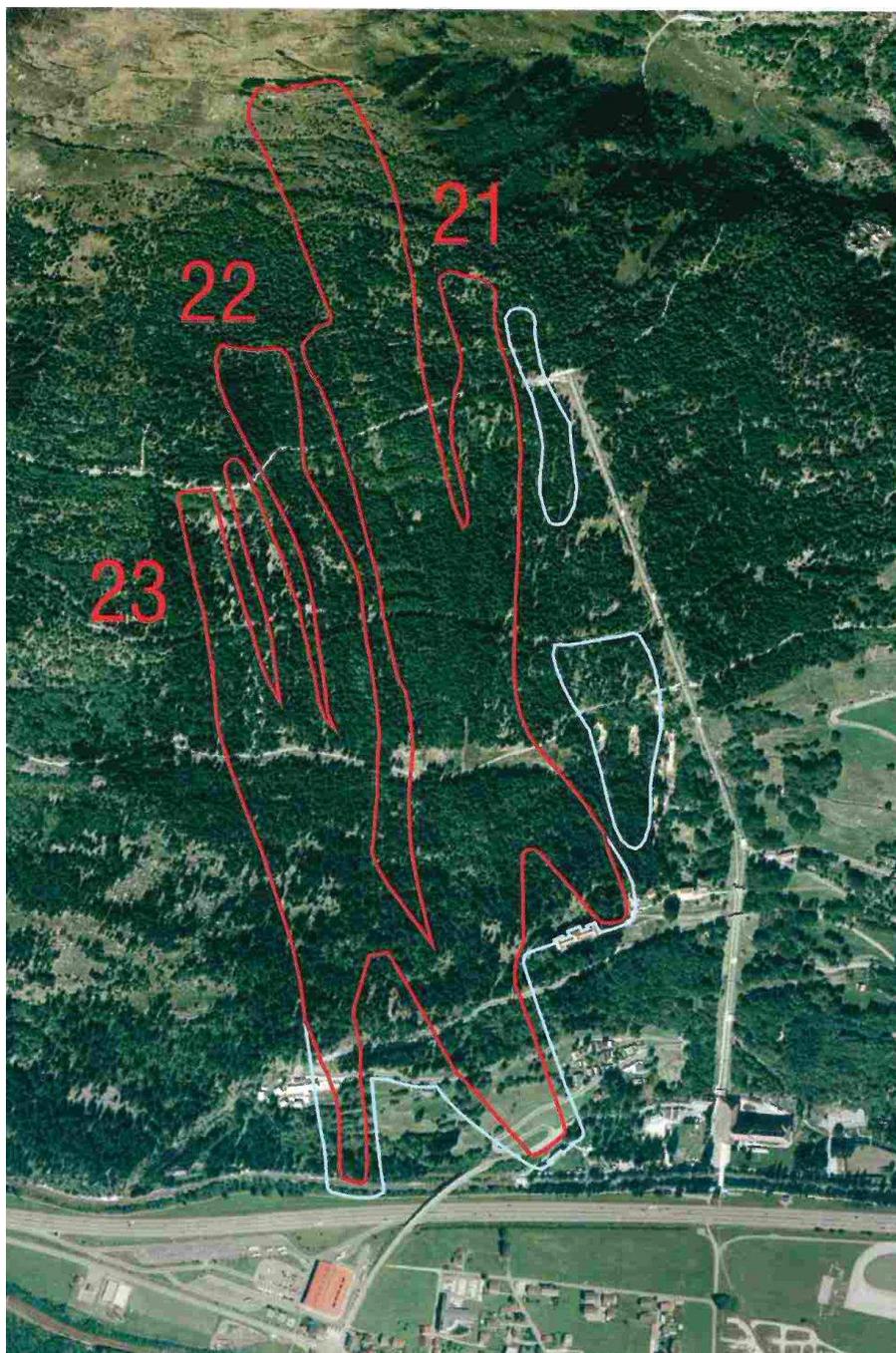
I mappali in oggetto – del valore superiore a 500'000 franchi – appartengono al demanio artificiale, in quanto sono stati acquisiti dal Cantone con degli scopi attinenti alla realizzazione di infrastrutture amministrative. Considerato che tali scopi sono decaduti e che, dopo un'indagine presso i servizi dell'Amministrazione cantonale, non sono emerse altre possibilità di utilizzo o scopi d'interesse pubblico da parte del Cantone e/o altri enti pubblici, appare giustificato procedere con la loro dismissione.

## 5. CONSIDERAZIONI COMMISSIONALI

La Commissione ha ritenuto opportuno approfondire alcuni aspetti, apparentemente problematici, non trattati (o trattati solo parzialmente) dal messaggio governativo.

### 5.1 L'ubicazione del Sanatorio di Piotta rispetto al rischio di valanghe

Lo stabile del Sanatorio di Piotta è lambito dalla zona blu lungo tutta la sua facciata a monte. La valanga in pratica si ferma proprio contro lo stabile. La zona rossa interessa per contro l'area del sedime a est. (si veda la planimetria qui sotto). La zona blu di principio non è una zona di divieto, ma una zona in cui si può costruire a determinate condizioni (rinforzi, ecc.).



## **5.2 Iter di presentazione della domanda di licenza edilizia da parte della società Ice Sport International Academy SA**

In occasione di un recente incontro tra il Sindaco di Quinto ed i servizi cantonali interessati (Sezione forestale e Ufficio del demanio) è stato concordato l'iter seguente.

Nella misura in cui il messaggio n. 7092 sarà approvato del Gran Consiglio durante la sessione del 22-24 giugno 2015 e il relativo Decreto legislativo sarà cresciuto in giudicato, l'inoltro della domanda di costruzione potrà avvenire indicativamente per fine luglio 2015, in modo da poter ottenere la licenza edilizia entro la fine del corrente anno. Ciò potrà consentire a sua volta l'inizio dei lavori di ristrutturazione dell'interno del sanatorio con l'inizio del 2016 e la realizzazione delle nuove strutture (alloggi) a partire dal mese di aprile del 2016. La ristrutturazione della villa del medico è invece prevista a partire da inizio 2017.

Come indicato in precedenza, il Sanatorio si trova attualmente in zona di pericolo blu. Per rispettare la tempistica è necessario intraprendere i lavori di ristrutturazione in parallelo con la realizzazione delle opere di premunizione. La messa in esercizio della struttura è invece subordinata all'ultimazione dei lavori di premunizione (a livello di tempistica ciò non porrà comunque problemi).

La futura destinazione d'uso del complesso del Sanatorio – così come descritta nel capitolo 2 del presente rapporto – costituirà in ogni caso una condizione vincolante della licenza edilizia. Qualsiasi modifica successiva della destinazione d'uso sarebbe a sua volta sottoposta a un ulteriore iter edilizio.

## **5.3 Iter dell'esercizio di compera da parte della società Ice Sport International Academy SA**

La sottoscrizione dell'atto notarile è prevista entro 30 giorni dalla crescita in giudicato del Decreto legislativo annesso al messaggio n. 7092 con versamento di 50'000 franchi (cifra 3 della Convenzione allegata al messaggio: *«Alla firma del diritto di compera, la parte acquirente verserà sul conto del notaio rogante, l'importo di CHF 50'000.- a titolo di acconto»*). A ciò seguirà la dichiarazione di esercizio del diritto di compera al più tardi entro due mesi dalla crescita in giudicato della licenza edilizia con il versamento dei rimanenti 700'000 franchi (cifra 5 della Convenzione: *«Il diritto di compera dovrà essere esercitato entro due mesi dalla crescita in giudicato della licenza edilizia che sarà rilasciata per la realizzazione del progetto Campus Castello di Quinto. Tale esercizio è subordinato al versamento del saldo del prezzo di vendita, pari a fr. 700'000.-»*) con tutte le spese a carico di ISI (cifra 4 della Convenzione: *«Ogni spesa e incombenza relativa alla costituzione, all'esercizio e all'iscrizione del diritto di compera è assunta dall'acquirente»*).

## **5.4 Iter, tempistica e riparto dei costi (Cantone/Comune di Quinto/promotori) della realizzazione delle premunizioni valangarie**

Per il comprensorio Sotto Fongio (nel quale si trova il Sanatorio di Piotta) è pronto da tempo uno studio preliminare che prevede di completare la premunizione valangaria per un importo di circa 1.35 milioni di franchi.

Per questo genere di intervento forestale è assicurato un sussidio complessivo (Cantone + Confederazione) del 70%, pari a circa 945 mila franchi (di competenza del Consiglio di Stato in quanto la quota parte di sussidio cantonale è inferiore al 500'000 franchi). Il costo residuo, a carico del committente, che in questo caso è formalmente costituito dal Comune

di Quinto, risulta pari a circa 405'000 franchi. Nell'ambito delle trattative si è concordato che il costo residuo sarà coperto interamente dal Cantone.

A tale proposito è utile ricordare che i due contributi (il sussidio forestale in base alla specifica legge settoriale, rispettivamente la partecipazione ai costi in veste di proprietario) devono essere distinti e possono essere erogati separatamente, rispettando il limite di competenza finanziario del Consiglio di Stato (500'000 franchi).

Sul piano operativo il progetto definitivo potrà essere eseguito direttamente dal personale forestale.

L'iter e la tempistica riguardanti la realizzazione delle opere di premunizione possono essere così sintetizzate:

- aggiornamento e affinamento progetto da parte della Sezione forestale entro inizio ottobre 2015;
- approvazione progetto di premunizione da parte di Consiglio di Stato: ottobre 2015;
- messaggio in Consiglio Comunale: ottobre-dicembre 2015;
- messa in appalto interventi di premunizione: inverno 2015/2016;
- inizio lavori: giugno 2016;
- fine lavori: fine 2017.

Nel contesto appena descritto è utile rilevare che l'opera di premonizione – il cui progetto sarà approvato dal Consiglio di Stato contestualmente ed in funzione dello sviluppo effettivo del progetto edilizio promosso dalla ISI Academy SA - servirà anche a migliorare la protezione, oltre che del Sanatorio, anche della strada che da Piotta sale verso Altanca.

## **5.5 Prezzo di vendita legato alla cessione del Sanatorio di Piotta**

Dalle indicazioni fornite dai servizi competenti del Dipartimento del territorio, è emerso che, contrariamente all'usuale gestione delle dismissioni e vendite previa pubblica sollecitazione di offerte di beni demaniali, in questa operazione immobiliare l'aspetto finanziario non ha giocato un ruolo diretto.

Concretamente non si è puntato – né lo si poteva ragionevolmente – a incassare un prezzo per un non valore di un insieme di edifici in stato di degrado strutturale da più di mezzo di secolo e con oltre un secolo di vetustà che nella prassi dell'estimo costituirebbero fattore di riduzione/azzeramento – equivalente al costo di demolizione – del valore residuo del terreno, che in concreto sarebbe già di per sé inutilizzabile senza investimenti di premunizione contro i pericoli naturali.

L'operazione e il prezzo pattuito si inseriscono nel positivo vento di rilancio regionale innescato dalla nuova pista di ghiaccio della Valascia, che ha portato con sé questa opportunità – insperata e unica concreta proposta dal 1962 a oggi – di terzi promotori privati che si impegnano, senza sussidi o aiuti statali, a realizzarvi e gestirvi una scuola di alto profilo, conservando la sostanza monumentale dell'edificio storico e a lavorare in sinergia con la nuova pista e quindi indirettamente a far risparmiare futuri esborsi quale proprietario per il crollo-sgombero e/o l'investimento di manutenzioni senza un obiettivo da parte dello Stato.

In questo contesto il prezzo è stato voluto quale compensazione dell'investimento di premunizione di cui si è detto in precedenza.

In sintesi, la decisione è quindi di opportunità politica piuttosto che finanziaria, ma sostanzialmente e formalmente giustificata.

## 6. CONCLUSIONI

La Commissione saluta positivamente il lancio, da parte della società Ice Sport International Academy, del progetto "Campus Castello di Quinto" che contribuirà a rilanciare dal profilo economico e turistico la regione della Leventina. Questo insieme al progetto della nuova pista di ghiaccio della Valascia (progetto "Nuova Valascia"), sul quale il Gran Consiglio si è espresso lo scorso mese di marzo approvando, il messaggio n. 7008 (16 dicembre 2014) *Stanziamiento di un credito di 4'748'480 franchi per il sussidio della delocalizzazione dello Stadio della Valascia di Ambri, nel Comune di Quinto* e sul quale sarà chiamato a chinarsi in relazione al sostegno di politica regionale e un contributo del Fondo Sport-toto, oggetto del messaggio n. 7093 (27 maggio 2015) *Stanziamiento di un sussidio forfettario a fondo perso di 3'000'000 franchi per il progetto "Nuova Valascia" nell'ambito del credito quadro di 13'000'000 franchi per attuare misure di politica regionale cantonale complementari alla politica regionale della Confederazione per il quadriennio 2012-2015*.

Il progetto avrà inoltre il merito di finalmente rivalorizzare e far rinascere il complesso del Sanatorio di Piotta, un obiettivo postosi per decenni dall'autorità pubblica ma mai raggiunto sinora.

La Commissione della gestione e delle finanze invita pertanto il Gran Consiglio ad approvare il messaggio n. 7092 e il disegno di Decreto legislativo a esso annesso.

Per la Commissione gestione e finanze:

Michele Guerra, relatore  
Bacchetta-Cattori - Badasci - Caprara -  
Chiesa (con riserva) - De Rosa - Farinelli -  
Foletti - Garobbio (con riserva) - Gianora -  
Kandemir Bordoli (con riserva) -  
Lurati S. (con riserva) - Pini - Quadranti