

## INTERPELLANZA

### Terreni alla Maggia SA: dopo l'inquinamento da limo anche l'azzonamento illecito di terreno agricolo?

del 10 gennaio 2021

Il 4 dicembre 2020 abbiamo presentato l'interpellanza "Inquinamenti da limo e discariche abusive nel Locarnese: è opera dell'ecomafia?", bloccata dall'Ufficio presidenziale del Gran Consiglio affinché il Consiglio di Stato sia chiamato a confrontarsi con le riposte date alle interpellanze 2 giugno e 30 agosto 2019.

Nel frattempo la posizione del Consiglio di Stato, e meglio quella del Direttore del Dipartimento del territorio, non è certo migliorata, perché sono emersi fatti nuovi.

In data 22 dicembre 2020 il Consiglio comunale di Ascona ha adottato una modifica del proprio Piano regolatore, attribuendo un vasto comparto appartenente alla Terreni alla Maggia SA alla zona edificabile e più precisamente alla Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV).



(estratto piano delle zone)

La Terreni alla Maggia SA e l'albergo Castello del Sole, appartenenti alla famiglia Bührle, sono conosciuti in tutta la Svizzera e si vantano di appartenere al "The Living Circle", ossia un concetto che crea uno stretto connubio tra albergheria, natura e agricoltura. Questo concetto viene pubblicizzato anche sul sito internet [www.thelivingcircle.ch](http://www.thelivingcircle.ch), nel quale si lascia intendere che le tutte le attività vengano svolte nel pieno rispetto della natura e del paesaggio.

Fin qui, si dirà, che c'è di male ad azzonare 70'000 m<sup>2</sup> di terreno agricolo pregiato ad Ascona, a favore della famiglia Bührle?

Oltretutto, nel Messaggio n. 40/2020 del Municipio di Ascona all'attenzione del Consiglio comunale viene fatto riferimento alle cifre che verrebbero incassate per la modifica di PR:

- la famiglia Bührle è disposta a sostenere l'intero importo che i Comuni di Ascona e Locarno devono pagare al Cantone per il compenso agricolo e non solo il 50% come prevede la LTAgr, e quindi in totale ca. 1,41 mio;
- la famiglia Bührle sarebbe tenuta a versare ai Comuni di Ascona e Locarno e al Cantone complessivamente ca. 7 mio quale contributo per il plusvalore dopo l'azzonamento, da riportare al valore di ca. 5,1 mio per detrazione del contributo per il compenso agricolo.

Sembrerebbe, a prima vista, che a guadagnarci sia la collettività, alla quale la famiglia Bührle farebbe solo un grande piacere. Ma non è proprio così.

**Sui campi coltivati dei Terreni alla Maggia SA, per anni sono stati sparsi e smaltiti migliaia di m<sup>3</sup> di limo inquinato proveniente dall'attività di lavorazione inerti della Silo & Beton Melezza SA di Losone.** Tale ditta, invece di portare in discarica e quindi pagare lo smaltimento del proprio rifiuto di lavorazione, lo ha venduto, ottenendo quindi un guadagno, ai Terreni alla Maggia SA, che lo ha speso laddove coltiva il cibo portato sulle tavole del Castello del Sole e del relativo ristorante.

Altro che Living Circle, è tutta una bufala (a meno che l'ultima trovata in materia di sostenibilità sia quella di cibarsi dei rifiuti industriali). Ad ogni modo nessuno dei Terreni alla Maggia SA, né il direttore, né i proprietari, né gli impiegati dell'azienda agricola, sono stati perseguiti dal PP Zaccaria Akbas per il caso dell'inquinamento da limo. Né la Terreni alla Maggia SA ha sporto denuncia penale nei confronti della Silo & Beton Melezza SA, del suo direttore, dei suoi proprietari, per il fatto che il limo venduto fosse inquinato.

**Palesamente sia la Terreni alla Maggia SA e i suoi proprietari, la famiglia Bührle, sia la Silo & Beton Melezza SA erano perfettamente consapevoli di quello che stavano facendo, ossia uno smaltimento illecito di rifiuti edili. Con il beneplacito delle autorità, visto che ancora oggi nessuno si è mosso, se non il PP Akbas con due ridicoli decreti d'accusa emessi nei confronti di chi verosimilmente non faceva che obbedire.**

In buona sostanza: i ticinesi e non solo hanno mangiato i prodotti dei Terreni alla Maggia, coltivati sul limo inquinato della Silo & Beton Melezza SA. Per ringraziare ai Terreni alla Maggia viene concessa una modifica di PR che trasforma 70'000 m<sup>2</sup> di zona agricola in zona per contenuti alberghieri.

Non va pure dimenticato che il Dipartimento del territorio ha sostenuto questo nuovo azzonamento, anche se in applicazione dell'art. 38a LPT **dal mese di maggio 2019 vige in Ticino il divieto di creare delle nuove zone edificabili**; divieto che rimarrà in vigore fintanto che il Consiglio federale non avrà approvato l'adeguamento del Piano Direttore cantonale alle modifiche della LPT stessa. Anche dopo tale approvazione da parte del Consiglio federale, la creazione di nuove zone edificabili di principio rimarrà esclusa e ogni nuovo azzonamento (ammesso in base a severi criteri) dovrà essere immediatamente compensato con un dezonamento equivalente:

### 3. Misure

#### 3.1 Sfruttare le zone edificabili in vigore

- a. Le zone edificabili in vigore non possono essere di principio ampliate e rappresentano il comprensorio insediativo cantonale – pari a 11'203 ha – ai sensi della LPT.
- b. Sono ammesse modifiche del perimetro delle zone edificabili per rispondere ad esigenze di un miglior uso del territorio. Queste modifiche non devono comportare un aumento complessivo di superfici edificabili e sono pertanto immediatamente compensate.
- c. A titolo eccezionale, il Cantone può delimitare nuove zone per insediamenti di preminente interesse cantonale (ospedali, servizi di pronto intervento, zone produttive mirate ecc.) che:
  - non è possibile o opportuno inserire nelle zone edificabili esistenti;
  - richiedono soluzioni praticabili a corto termine.Per questi casi il compenso può essere definito in un secondo tempo, ma al più tardi entro cinque anni.
- d. Limitate rettifiche del limite delle zone edificabili, dovute ad esempio ad accertamenti forestali o alla correzione d'imprecisioni nel processo di informatizzazione dei Piani regolatori, non necessitano di compenso.

(scheda di Piano Direttore R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili del 27 giugno 2018, Misure)

Il nuovo azzonamento, che ricopre una superficie agricola di quasi 70'000 m<sup>2</sup> a cavallo tra i Comuni di Ascona e Locarno, secondo le norme federali e il Piano direttore cantonale, sarebbe illegale. Eppure il Dipartimento del territorio si è espresso favorevolmente e il Comune di Ascona si è affrettato ad adottare la variante di PR, promettendo all'Unione Contadini Ticinesi che l'importante riduzione della superficie agricola pregiata avrebbe permesso un incremento della produzione dell'azienda agricola. Quindi, non solo **la famiglia Bührle godrebbe di un azzonamento illecito di ca. 70'000 m<sup>2</sup> di zona agricola, ma pagherebbe anche solo briciole quale contributo di plusvalenza.**

Infatti la plusvalenza dovuta dal proprietario di un sedime al momento della modifica di PR si basa sulla differenza di valore del terreno prima e dopo la modifica di PR. Come riportato nel Messaggio n. 40/2020 del Municipio di Ascona, ora siamo in presenza di sedimi agricoli che vengono azzonati in zona per contenuti alberghieri, in pratica zona agricola che ha un valore iniziale di pochi franchi al m<sup>2</sup>, trasformata in zona per contenuti alberghieri, ad Ascona. Un guadagno per la famiglia Bührle che di certo non è limitato a quei 5 mio indicati nel Messaggio.

Ulteriore guadagno per la famiglia Bührle dato dal fatto che il Cantone ha accettato l'idea che non sia possibile compensare in modo reale la zona agricola che verrà persa con il nuovo azzonamento; **la citata famiglia si risparmia pertanto i costi di acquisto e dezonamento di un terreno edificabile a compenso delle superfici agricole perse** e certamente superiori alla cifra che si è dichiarata disposta a sborsare.

Riassumendo: sui campi agricoli della Terreni alla Maggia SA, appartenente alla famiglia Bührle, sono stati sparsi e smaltiti nel corso degli anni migliaia di m<sup>3</sup> di limo inquinato proveniente dagli impianti di lavorazione della Silo & Beton Melezza SA della famiglia Pinoja. Gli unici a "pagare" per questi fatti, con pene irrisorie e contestate, il direttore del Silos e il proprietario della ditta che ha effettuato il trasporto del limo. Nessuno di quelli che ha guadagnato da questa vicenda, ossia i Terreni alla Maggia, il suo direttore, la famiglia Bührle, la Silo & Beton Melezza SA, la famiglia Pinoja, è stato toccato.

Addirittura l'Ufficio presidenziale del Gran Consiglio cerca di proteggere il Consiglio di Stato, affinché non abbia a prendere posizione e pronunciare il termine ECOMAFIA.

**Ma a questa, chiamiamola “passività” delle autorità, si aggiunge ora un comportamento attivo, ossia l’azzonamento illecito di 70'000 m<sup>2</sup> di zona agricola, sempre a favore dei Terreni alla Maggia SA e della famiglia Bührlé, nonostante il divieto imposto da Berna. Un chiaro cambiamento di rotta, che dalla politica del fingere di non vedere e negare si è trasformata in politica attiva di sostegno mirato ad una famiglia, con un atto illegale e possibile solo mediante l’abuso del proprio potere politico e amministrativo.**

Si chiede pertanto al Consiglio di Stato:

1. Come spiega il sostegno del Dipartimento del territorio all’azzonamento di 70'000 m<sup>2</sup> di zona agricola e non edificabile, alla luce del divieto alla creazione di nuove zone edificabili imposto da Berna?
2. Come spiega il fatto che al Comune di Ascona non sia stato imposto un dezonamento compensativo e volto alla creazione di pari zona agricola a quella persa con la variante di PR?
3. I compensi della zona agricola devono per forza essere effettuati nel Comune oggetto della variante di PR o il Cantone può pretendere che venga verificato se un compenso reale nella regione (e quindi non limitatamente al Comune) è possibile?
4. A quanto è stato valutato il valore del terreno prima della modifica del PR per i fondi part. n. 2770 RFD Ascona, 894 RFD Ascona e 5125 RFD Locarno, singolarmente? Quale valore è stato attribuito ai fondi citati dopo la modifica di PR, singolarmente?
5. Intende contestare il calcolo del plusvalore effettuato dal Comune di Ascona, affinché il Cantone percepisca un importo maggiore e corrispondente al reale plusvalore procurato dall’azzonamento?
6. I Consiglieri di Stato hanno già pernottato o mangiato presso le strutture dell’albergo Castello del Sole e il relativo ristorante?

Copia della presente interpellanza, così come le risposte che verranno date, saranno inviate anche all’Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE (autorità di vigilanza) e all’Unione Contadini Ticinesi.

Per il MPS-POP-Indipendenti  
Matteo Pronzini  
Arigoni Zürcher - Lepori Sergi