

## Il Consiglio di Stato

Signor  
Matteo Pronzini  
e cofirmatarie  
Per MPS-POP-Indipendenti  
Deputati al Gran Consiglio

### INTERPELLANZA 10 gennaio 2021

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

Signori deputati,

in relazione alla vostra interpellanza è necessario premettere che il Consiglio di Stato, ai sensi dell'art. 29 LST, è autorità di approvazione delle modifiche dei PR comunali e di decisione dei ricorsi in prima istanza. Per questo motivo, considerato che la procedura pianificatoria è in corso, esso non può in alcun modo anticipare il proprio giudizio ed il proprio apprezzamento sulla proposta dei comuni e sulle prese di posizioni espresse dal Dipartimento del territorio nell'ambito degli esami preliminari.

Per chiarezza è comunque opportuno tener presente che la modifica pianificatoria in discussione consiste nell'adattamento dei PR dei Comuni di Ascona e di Locarno, avviata nel lontano 1989 e finalizzata al sostegno di una struttura alberghiera già presente sul territorio. Contrariamente a quanto sembra alludere l'interpellanza, non si tratta di azzonare, nel senso di rendere liberamente edificabile, una superficie di 70'000 mq sottraendola all'agricoltura. Vero è invece che la modifica pianificatoria prevede l'inserimento di 70'000 mq di terreno in zona speciale, di cui ca. 43'000 mq sono già edificati o pavimentati siccome occupati dalle strutture del centro alberghiero. Di conseguenza, la modifica comporta la sottrazione di 27'063 mq di superficie agricola, per 19'990 dei quali è prevista una compensazione reale. La perdita netta di superficie agricola è pertanto di 7'000 mq, non di 7 ettari. È in questi termini che il Consiglio di Stato si è espresso nel suo preavviso vincolante sulla proposta di compensazione per la sottrazione di territorio agricolo.

Rispondiamo ora ai vostri quesiti come segue.

**1. Come spiega il sostegno del Dipartimento del territorio all'azzonamento di 70'000 mq di zona agricola e non edificabile, alla luce del divieto alla creazione di nuove zone edificabili imposto da Berna?**

Si è già spiegato nella premessa che la sottrazione netta di terreno agricolo concerne 7'000 mq e non 70'000. L'attribuzione alla zona a destinazione vincolata è stata preavvisata favorevolmente dal Dipartimento del territorio con l'esame preliminare del 14 novembre 2017. Il documento fa parte della documentazione trasmessa al Consiglio

comunale ed è consultabile quale documento pubblico. Dallo stesso si evince che il Dipartimento ha ritenuto l'azzonamento quale zona edificabile speciale ai sensi dell'art. 18 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT). Come si legge nel Rapporto di esame, si tratta di zone speciali destinate a rispondere a bisogni specifici fuori dalle zone edificabili ordinarie e sono di principio imposte dalla loro destinazione nel luogo previsto dal piano d'utilizzazione; esse sono chiaramente all'esterno delle zone edificabili dell'art. 15 LPT e – riservata la loro destinazione specifica – sono soggette al regime del fuori zona. Il Dipartimento, al pari di altre misure analoghe legate al settore turistico, ha ritenuto il provvedimento conforme al diritto federale.

**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?**

L'esame preliminare dipartimentale non costituisce una decisione e pertanto non prevede alcun tipo d'imposizione, nemmeno quella di un dezonamento compensativo. Spetterà allo scrivente Consiglio determinarsi al riguardo al momento in cui sarà chiamato a pronunciarsi sulla modifica del PR, ritenuto che il preavviso vincolante sul compenso agricolo si limita a trattare l'entità del compenso pecuniario, ma non la sostenibilità della proposta pianificatoria.

**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?**

I compensi possono di principio avvenire anche al di fuori del territorio giurisdizionale del Comune sede della modifica pianificatoria.

**4. 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?**

La perizia di estimo legata alle plusvalenze avviene al momento dell'entrata in vigore della modifica pianificatoria che l'ha determinata. Nel caso in discussione la procedura non è ancora conclusa e lo scrivente Consiglio, nella sua veste di autorità di approvazione dei piani e di decisione dei ricorsi di prima istanza, non si è ancora pronunciato. Lo scrivente Consiglio non è, pertanto, in possesso di alcuna perizia che determina i valori dei terreni prima e dopo la modifica del PR qui in discussione.

**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?**

In caso di decisioni di estimo del plusvalore ritenute non corrette il Cantone ha la facoltà di interporre ricorso. La procedura ed i termini sono fissati in Legge (art. 95 cpv 3 LST). Nel caso qui trattato e come detto nella risposta precedente, non vi è ancora alcuna decisione di calcolo del contributo, per cui non sono date le condizioni per valutare la correttezza della decisione e quale possa essere la posizione del Cantone.

**6. I Consiglieri di Stato hanno già pernottato o mangiato presso le strutture dell'albergo Castello del Sole e il relativo ristorante?**

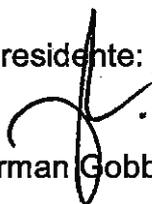
I Consiglieri di Stato, comprensibilmente, mangiano e dormono in prevalenza sul territorio cantonale. Questo non deve precludere loro la facoltà di assolvere i loro compiti in tema di pianificazione del territorio.

Vogliate gradire, signori deputati, l'espressione della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:

Norman Gobbi



Il Cancelliere:

Arnoldo Coduri



Copia:

- Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità (dt-dstm@ti.ch)
- Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)