

Messaggio

numero 8501	data 20 novembre 2024	competenza DIPARTIMENTO DELLE FINANZE E DELL'ECONOMIA
-----------------------	--------------------------	--

Approvazione del decreto legislativo sull'utilizzazione del credito quadro residuo stanziato con il decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche nel periodo 2020–2024

INDICE

I.	INTRODUZIONE	2
1.	SITUAZIONE ATTUALE	4
1.1.	Stato del credito quadro	4
1.2.	Stato d'avanzamento dei singoli progetti.....	4
2.	Proposta di prolungo del credito quadro	6
II.	RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO	6
III.	CONCLUSIONI	7
	Decreto legislativo	9

Messaggio n. 8501 del 20 novembre 2024

Signor Presidente,
signore deputate e signori deputati,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per approvazione il decreto legislativo sull'utilizzazione del credito residuo stanziato con il decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche nel periodo 2020–2024.

Con l'allegato decreto legislativo, il Consiglio di Stato intende dare seguito alla richiesta dell'Ente regionale per lo sviluppo Bellinzonese e Valli di prolungare la scadenza del credito quadro 2020-2024, attualmente fissato al 31 dicembre 2024 (art. 5 cpv. 2), fino al 31 dicembre 2028.

Il nuovo termine di scadenza proposto, il 31 dicembre 2028, è inteso a permettere unicamente ai progetti attualmente in fase di maturazione e per i quali sono già stati stanziati contributi ai sensi del Decreto legislativo attualmente in vigore, di concludere la fase di approfondimento e sottoporre una richiesta definitiva di sostegno finanziario per la loro realizzazione.

Il sostegno a nuovi progetti di rivitalizzazione di edifici dismessi che dovessero emergere in futuro andrà considerato nell'ambito di puntuali forme di sostegno previste dalle leggi settoriali già in essere. In ragione di tale considerazione, il Consiglio di Stato non proporrà di rinnovare lo strumento oltre al nuovo termine proposto con l'allegato decreto legislativo.

I. INTRODUZIONE

Con l'approvazione il 20 gennaio 2020 del "Decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche e approvazione di un credito quadro complessivo di 10'000'000 di franchi per il periodo 2020-2024" (DL ED), il Gran Consiglio ha dato seguito all'iniziativa parlamentare generica IG617, intitolata "Introduzione di incentivi finanziari per la rivitalizzazione degli edifici industriali dismessi", presentata da Nicola Pini e cofirmatari l'8 novembre 2016 e approvata dal Gran Consiglio il 12 dicembre 2016. Questa iniziativa trae origine dalla mozione MO1148 "Rivitalizziamo gli edifici dismessi", presentata dal Gruppo PLR il 22 febbraio 2016, alla quale il Consiglio di Stato aveva risposto con il messaggio n. 7194 del 15 giugno 2016.

Con l'istituzione della base legale e la definizione dei criteri specifici per l'attribuzione degli incentivi, l'obiettivo era affrontare in modo mirato il tema sollevato dagli iniziativaisti, concentrando gli sforzi su edifici con reale potenziale di riconversione e comprovata valenza strategica, prevalentemente nelle regioni periferiche, minimizzando al contempo il rischio di distorsioni di mercato.

Al 31 ottobre 2024, ai sensi del DL ED, risultano in fase di approfondimento tre progetti (Ex-Galvanica a Faido, Ex-Vetreria a Lodrino e l'Ex-Arsenale a Biasca) mentre sono tutt'ora in corso le valutazioni per l'approfondimento del progetto di recupero dell'Ex-impianto di depurazione delle acque (ex-IDA) a Brissago.

Nel corso del quadriennio 2020-2024, l'attuazione del DL ED ha evidenziato che per poter garantire il successo di un progetto di questa tipologia è anzitutto necessario disporre di un promotore in grado di promuovere un'iniziativa di interesse pubblico. Una volta raggiunta questa premessa i promotori devono considerare le condizioni strutturali degli edifici, spesso abbandonati e deteriorati valutando l'intervento adeguato a garantire che la struttura raggiunga i suoi nuovi scopi funzionali e in linea con gli aspetti pianificatori e legali. Considerata la complessità intrinseca di questi progetti l'intervento di rivitalizzazione necessita di un'attenta progettazione, valutando anche gli adattamenti specifici per consentire ai nuovi contenuti di poter utilizzare in modo confacente questi edifici e, al tempo stesso, considerare le implicazioni di carattere finanziario atte a garantire la sostenibilità finanziaria dell'intera operazione considerando sia la forza finanziaria del promotore che l'attivazione di eventuali finanziamenti da parte di terzi.

In considerazione di quanto sopra, i progetti in fase di approfondimento hanno evidenziato la necessità di tempi di preparazione lunghi.

Il Consiglio di Stato, con RG n. 3023 del 19 giugno 2024, ha ragguagliato gli Enti regionali per lo sviluppo, responsabili per il coordinamento dei progetti, sui termini di scadenza del decreto e di conseguenza dei termini utili per l'inoltro di eventuali richieste di sostegno per la realizzazione dei progetti già attivi nell'ambito del Decreto.

Considerata la situazione progettuale nella propria regione funzionale, l'Ente regionale per lo sviluppo Bellinzonese e Valli (ERS-BV) - nella cui regione funzionale ricadono tutti i progetti attualmente in fase di approfondimento - con lettera del 30 agosto 2024, ha fornito un aggiornamento sullo stato d'avanzamento dei singoli progetti. Nel suo scritto l'ERS-BV evidenziava inoltre l'importanza di poter continuare a fare capo al finanziamento del DL edifici dismessi così da valorizzare gli investimenti sin qui effettuati. L'Ente postulava pertanto il prolungo al 2028 della validità del credito quadro.

Messaggio n. 8501 del 20 novembre 2024

1. SITUAZIONE ATTUALE

1.1. Stato del credito quadro

Rispetto alla situazione illustrata nell'ambito del messaggio governativo n. 8336 del 11 ottobre 2023 (cfr. capitolo "Aggiornamento sul DL edifici dimessi 2020-2024" del citato messaggio), al 31 ottobre 2024 non sono stati effettuati nuovi stanziamenti a favore dei citati progetti o di nuove iniziative.

Dal profilo finanziario quindi la situazione del credito quadro è rimasta immutata a quella presentata precedentemente e ammonta a fr. 7'569'557.-.

Progetto	Sussidi stanziati (in fr.)
Credito quadro DL ED	10'000'000.-
Ex-Diantus Watch (<i>studio</i>)	145'820.-
Ex-Diantus Watch (<i>realizzazione</i>)	2'145'000.- (fr. 1'720'000.- a fondo perso e fr. 425'000.- a prestito)
Ex-Galvanica (<i>studio</i>)	40'900.-
Ex-Arsenale (<i>studio</i>)	49'720.-
Ex-Vetreria (<i>studio</i>)	49'003.-
TOTALE STANZIATO	2'430'443.- (fr. 2'005'443.- a fondo perso e fr. 425'000.- a prestito)
Disponibilità residua attuale	7'569'557.-

1.2. Stato d'avanzamento dei singoli progetti

Di seguito, sentiti i quattro Enti regionali per lo sviluppo, viene presentata una breve panoramica sui progetti attivi nell'ambito del presente decreto e il relativo stato d'avanzamento:

Ex Diantus, Castel San Pietro

Promotore	Comune di Castel San Pietro
Sussidi stanziati	Studio - fr. 145'820.- Realizzazione - fr. 2'145'000.-
Investimento totale	fr. 4'300'000.-
Tempi di realizzazione	<i>Fine lavori 31 dicembre 2026</i>
Aggiornamento	
Con approvazione del messaggio n. 8336 del 11 ottobre 2023, il Parlamento ha stanziato un sussidio massimo di fr. 2'145'000.- per il progetto di rivitalizzazione dello stabile ex Diantus Watch promosso dal Comune di Castel San Pietro. A seguito della crescita in giudicato del decreto legislativo, il progetto si trova ora nella fase preparatoria di realizzazione (affinamenti progetto, appalti, delibere, ecc.) che porteranno all'avvio del cantiere a gennaio 2025, con fine lavori prevista a dicembre 2026.	

Messaggio n. 8501 del 20 novembre 2024

Ex Galvanica, Faido

Promotore	Comune di Faido
Sussidi stanziati	Studio (fr. 40'900.-)
Investimento previsto (20 novembre 2023)	fr. 12'375'000.-, di cui: - fr. 7'360'000.- – Welcome Center e Ostello - fr. 2'230'000.- – Polo dell'arte e della Musica popolare - fr. 2'785'000.- – Rifugio plus
Stima sussidio massimo ipotizzabile (per la parte ricettiva "Ostello" sono stati considerati i criteri LTur, per evitare disparità di trattamento con altri progetti simili, mentre per la parte rifugio il Comune intende fare capo agli specifici finanziamenti PCI-DDPS)	fr. 3'300'000.-, così suddivisi: - fr. 1'000'000.- – Ostello (20%, max. 1 mio.) - fr. 1'200'000.- – Welcome center (50%) - fr. 1'100'000.- – Polo dell'arte e della Musica popolare (50%)
Tempi di realizzazione	Primavera 2027 – Autunno 2028
Aggiornamento	
<p>Il 4 maggio 2022 il Consiglio di Stato ha concesso un sussidio di fr. 40'900.- per lo studio di fattibilità. Il 26 marzo 2024 vi è stata l'approvazione da parte del Consiglio comunale di un credito di fr. 260'000.- per l'organizzazione di un concorso di architettura, che è stato pubblicato il 26 agosto 2024.</p> <p>Prossime tappe: marzo 2025 consegna degli elaborati del concorso, maggio 2025 comunicazione dei risultati del concorso con l'esposizione dei progetti e autunno 2025 approvazione definitiva da parte del CdS della variante di PR. Durante l'autunno del 2025 verrà effettuata la richiesta di un credito di progettazione definitiva e presentato il preventivo.</p> <p>L'inizio dei lavori è previsto per la primavera del 2027. La fine dei lavori è prevista per l'autunno del 2028. Il piano di finanziamento non è ancora stato consolidato.</p>	

Ex Vetreria, Lodrino

Promotore	Partenariato PP – Comune di Lodrino
Sussidi stanziati	Studio (fr. 49'000.-)
Investimento previsto (BP del marzo 2023)	fr. 6'050'000.- - Edificio Vetreria - fr. 4'700'000.- - Struttura ricettiva - fr. 1'350'000.-
Sussidio massimo ipotizzabile (per la parte ricettiva sono stati utilizzati i criteri LTur, per evitare disparità di trattamento con altri progetti simili)	fr. 2'570'000.-, così suddivisi: - Edificio Vetreria – fr. 2'300'000.- (50%) - Struttura ricettiva – fr. 270'000.- (20%)
Tempi di realizzazione	avvio cantiere previsto inizio 2026
Aggiornamento	
<p>Il progetto e il relativo business plan sono terminati. Anche diversi contatti con potenziali interessati per la gestione del centro sono in fase di approfondimento per permettere la decisione definitiva dell'impostazione da dare al progetto.</p> <p>Prossimi passi: l'intenzione dei promotori è di procedere, in collaborazione con il Comune di Riviera, con la fase di pubblicazione e adeguamento pianificatorio. Successivamente è previsto l'avvio della fase realizzativa entro la fine del 2025 / inizio del 2026. Il piano di finanziamento non è ancora stato consolidato.</p>	

Messaggio n. 8501 del 20 novembre 2024

Ex Arsenale, Biasca

Promotore	Comune di Biasca, in collaborazione con DECS
Sussidi stanziati	Studio (fr. 49'720.-)
Investimento previsto	<i>Da definire</i>
Contributo stimato	<i>Da definire</i>
Tempi di realizzazione	<i>Da definire</i>
Aggiornamento	
Il progetto, oggetto di un sostegno per il suo approfondimento ai sensi del DL ED, prevedeva la realizzazione, grazie anche al coinvolgimento di un importante partner privato, di un centro di competenza legato all'arte d'importanza regionale, nazionale e internazionale. La Sezione delle logistica sta d'altra parte valutando alcune opzioni con il DECS per le sue necessità di spazio che erano parte del progetto, tra cui un approfondimento sull'ex-arsenale.	

Ex-IDA, Brissago

Promotore	Consorzio Depurazione Acque del Verbano in collaborazione con il Comune di Brissago.
Aggiornamento	
La volontà del Consorzio Depurazione Acque del Verbano (promotore) è quella di rivitalizzare l'immobile attualmente dismesso, realizzando al piano superiore dei contenuti pubblici mentre nelle vecchie vasche di depurazione si sta valutando la possibilità di insediare un'attività di piscicoltura. Sono tutt'ora in corso le valutazioni per l'approfondimento del progetto.	

2. Proposta di prolungo del credito quadro

Sulla base della richiesta presentata dall'Ente regionale per lo sviluppo Bellinzonese e Valli, il Consiglio di Stato propone un decreto legislativo volto a prolungare, senza ulteriori stanziamenti, la validità del credito quadro già approvato per il periodo 2020-2024, così da permettere ai progetti attualmente in corso, e per i quali sono già stati investiti importanti risorse pubbliche, di giungere a maturazione.

Si precisa che per il finanziamento cantonale per la realizzazione dei progetti si farà capo al credito quadro residuo, che non verrà aumentato neppure qualora gli investimenti attualmente stimati dovessero risultare maggiori. L'allocazione del credito residuo sui singoli progetti verrà condivisa con il Gruppo strategico per la politica economica regionale mentre lo stanziamento dei singoli crediti è competenza del Parlamento.

II. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

La richiesta di contribuire al finanziamento del recupero di stabili dismessi è stato regolamentato con il Decreto in scadenza e non rappresenta un nuovo compito, ciò non comporta nuovi oneri amministrativi e di controllo a carico del personale oltre quelli previsti inizialmente.

È opportuno precisare che l'erogazione dei sussidi avverrà verosimilmente con un differimento temporale rispetto alla decisione di stanziamento. Ciò comporta l'esigenza di

Messaggio n. 8501 del 20 novembre 2024

stimare a priori il momento in cui saranno effettivamente erogati per definire la congruenza con il piano finanziario degli investimenti definito dal Consiglio di Stato.

L'approvazione del decreto legislativo sull'utilizzazione del credito quadro residuo stanziato con il decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche nel periodo 2020–2024 determina le seguenti conseguenze di natura finanziaria (valutazione degli esborsi nel periodo 2025-2028):

- spese di investimento stimate per il quadriennio 2025-2028: fr. 6'500'000.-
- spese correnti annue: nessuna;
- modifiche dell'effettivo del personale: nessuna;
- conseguenze finanziarie per i comuni: i comuni devono contribuire al finanziamento dei progetti.

III. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto nel presente messaggio governativo, il Consiglio di Stato sottopone al Parlamento la proposta di prolungare la validità del credito quadro stanziato per il periodo 2020-2024, senza ulteriori stanziamenti, fino al 31 dicembre 2028. Questa estensione temporale è ritenuta necessaria per garantire la realizzazione dei progetti avviati e per i quali sono già state investite importanti risorse in attività preparatorie e di approfondimento.

La complessità tecnica e le caratteristiche specifiche dei progetti previsti dal DL ED, che richiedono tempi di sviluppo più lunghi rispetto a interventi ordinari, rappresentano la principale motivazione alla base della richiesta di prolungo. A ciò si aggiunge inoltre anche l'incidenza dei rallentamenti causati dalla pandemia di COVID-19, che ha con molta probabilità ulteriormente dilatato i tempi delle fasi di ideazione, di progettazione e approvazione inizialmente previsti.

In questo contesto, il prolungo della scadenza del credito quadro 2020-2024 consente di valorizzare al meglio le risorse pubbliche e private già impegnate, salvaguardando gli investimenti già intrapresi a favore dei progetti illustrati nell'ambito del presente messaggio e senza stanziare ulteriori crediti.

Sulla base di queste considerazioni, il Consiglio di Stato invita il Parlamento ad approvare l'allegato Decreto legislativo, che consente l'utilizzo, fino al 31 dicembre 2028, del credito residuo a favore delle iniziative già attive entro il 31 dicembre 2024, in conformità con le misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi promosse nel quadro del DL ED per il periodo 2020-2024.

Per quanto concerne il futuro sostegno a nuovi progetti di rivitalizzazione di edifici dimessi che dovessero emergere in futuro e che esulano dal campo d'applicazione dell'allegato Decreto legislativo esso andrà considerato nell'ambito di puntuali forme di sostegno previste dalle leggi settoriali già in essere. In ragione di tale considerazione, il Consiglio di Stato non procederà a rinnovare lo strumento oltre al nuovo termine proposto.

Messaggio n. 8501 del 20 novembre 2024

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

Per il Consiglio di Stato

Il Presidente: Christian Vitta

Il Cancelliere: Arnaldo Coduri

Messaggio n. 8501 del 20 novembre 2024

Disegno di

Decreto legislativo

sull'utilizzazione del credito quadro residuo stanziato con il decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche nel periodo 2020–2024 del

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio del Consiglio di Stato n. 8501 del 20 novembre 2024,

decreta:

Art. 1

¹Per i progetti per i quali nel periodo 2020–2024 il Consiglio di Stato ha concesso sussidi per il sostegno all'elaborazione del modello imprenditoriale e/o l'approfondimento pianificatorio, fino al 31 dicembre 2028 può essere utilizzato l'importo residuo del credito quadro di 10'000'000 di franchi stanziato nell'ambito del decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche per il periodo 2020–2024 del 20 gennaio 2020.

²Il credito quadro residuo al 31 dicembre 2024 è destinato alla concessione di sussidi cantonali per progetti di recupero e rivitalizzazione di immobili dismessi ubicati prevalentemente in regioni periferiche promossi da comuni, gruppi di comuni o altri enti di diritto pubblico, oppure da partenariati pubblico-privati con una partecipazione pubblica a livello finanziario e decisionale.

Art. 2

¹Per poter beneficiare del contributo, l'immobile oggetto della richiesta deve presentare le seguenti caratteristiche:

- a) è inattivo da almeno cinque anni al momento dell'entrata in vigore del decreto legislativo del 20 gennaio 2020 (fa stato la statistica dell'Ufficio stime);
- b) la sua valenza strategica è comprovata a livello regionale (fa stato la decisione del Consiglio direttivo del relativo Ente regionale per lo sviluppo);
- c) ha ospitato nel tempo una documentata attività economica.

²Se l'immobile è di proprietà privata, esso deve soddisfare le seguenti caratteristiche aggiuntive:

- a) l'offerta dell'immobile non trova corrispondenza nella domanda sul libero mercato (costituiscono carattere probatorio il numero di contatti infruttuosi del proprietario con eventuali investitori, a fronte di un prezzo adeguato alle caratteristiche dell'oggetto comprovato da una perizia indipendente);
- b) non è stato interessato da modifiche del Piano regolatore o insediamenti contigui intercorsi negli ultimi cinque anni che ne abbiano aumentato direttamente o indirettamente il valore;
- c) al momento della richiesta di sussidi, è stato costituito un gruppo promotore ai sensi dell'articolo 1.

Art. 3

¹Per ogni progetto possono essere concessi i seguenti tipi di sussidio:

- a) mutuo a tasso d'interesse agevolato o senza interesse,
- b) contributo a fondo perso.

²Il sostegno ai progetti sottostà ai seguenti vincoli:

- a) non sono ammessi contenuti puramente commerciali o residenziali;
- b) i promotori di un progetto assicurano l'apporto di mezzi propri pari ad almeno il 25% dell'investimento complessivo;
- c) il cumulo dei mutui e dei sussidi a fondo perso stanziati per un singolo progetto non può superare il 50% dell'importo computabile;
- d) per l'elaborazione del modello imprenditoriale e l'approfondimento pianificatorio è possibile stanziare sussidi a fondo perso fino al 50% dell'importo computabile.

³I promotori sono chiamati a interessarsi degli aiuti della Confederazione per questo tipo di operazione e a documentare le risposte ottenute.

⁴Per la concessione di sussidi è richiesta l'elaborazione di un modello imprenditoriale, comprendente segnatamente uno studio di fattibilità e un piano degli affari.

⁵Il Consiglio di Stato, su proposta degli Enti regionali per lo sviluppo e sentito il Gruppo strategico per la politica regionale, decide la concessione dei sussidi per il sostegno all'elaborazione del modello imprenditoriale e l'approfondimento pianificatorio.

⁶Il Gran Consiglio decide la concessione dei sussidi per il sostegno ai progetti di realizzazione.

⁷Il Consiglio di Stato, se constata la prevalenza dell'interesse privato su quello pubblico, può in ogni momento revocare le decisioni di sostegno di cui all'articolo 3 capoversi 5 e 6 del presente decreto legislativo e di quello del 20 gennaio 2020 ed esigere la restituzione dei sussidi già erogati.

⁸Per quanto non disciplinato dal presente decreto legislativo sono applicabili le disposizioni della legge sui sussidi cantonali del 22 giugno 1994 e della legge sulle commesse pubbliche del 20 febbraio 2001 (LCPubb).

Art. 4

Il credito di cui all'articolo 1 è iscritto al conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Divisione dell'economia.

Art. 5

¹Il presente decreto legislativo sottostà a referendum facoltativo.

²Esso entra in vigore retroattivamente il 1° gennaio 2025.