



**messaggio municipale no. 40/2020**

***Comune di Ascona***



***Richiesta di adozione della variante di Piano  
Regolatore relativa alla Zona a destinazione  
vincolata per contenuti alberghieri (ZDV) e di  
approvazione della Convenzione tra il Comune  
del Borgo di Ascona e la Terreni alla Maggia SA***



v. rif.  
n. rif. PB/sc  
Risoluzione municipale no.2635  
Ascona, 19 novembre 2020

### **MESSAGGIO no.40/2020**

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona concernente l'adozione della variante di Piano Regolatore relativa alla Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV) e di approvazione della Convenzione tra il Comune del Borgo di Ascona e la Terreni alla Maggia SA.

---

Signora Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente Messaggio Municipale sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di adozione della variante di Piano Regolatore relativa alla Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV) e di approvazione della Convenzione tra il Comune del Borgo di Ascona e la Terreni alla Maggia SA.

#### **1. Il Piano regolatore e l'istoriato della zona ZDV**

a)

Il Piano Regolatore del Comune di Ascona è stato formalmente approvato dal Consiglio di Stato con decisione 17 giugno 2015. Contro questa decisione -che ha imposto tutta una serie di modifiche d'ufficio e di richieste di varianti- il Comune del Borgo di Ascona ha interposto ricorso al Tribunale cantonale amministrativo. Ricorso a tutt'oggi pendente e che è attualmente sospeso, su richiesta del Comune e del Cantone, in quanto nel frattempo sono state avviate delle trattative ed elaborate tutta una serie di varianti che sono in fase avanzata di approvazione/adozione.



Nell'ambito della decisione di approvazione del PR il Consiglio di Stato non ha approvato la Zona ZDV proposta dal Comune di Ascona in quanto ha ritenuto che non vi fosse stato un coordinamento sufficiente con il Comune di Locarno. Comune quest'ultimo il quale aveva sua volta adottato e richiesto l'approvazione di una variante da lui elaborata precedentemente al Comune di Ascona per questa zona, anch'essa non approvata per gli stessi motivi. Il Consiglio di Stato ha quindi fissato ai due Comuni un termine di 12 mesi per elaborare una proposta di pianificazione congiunta tra i due Comuni per il comparto che ospita l'albergo Castello del Sole. Contro questo punto del dispositivo della sentenza il Comune di Ascona non ha interposto ricorso e quindi la decisione è nel frattempo divenuta definitiva.

Preso atto di quanto sopra il Municipio del Borgo di Ascona ed il Municipio di Locarno hanno deciso di incaricare l'arch. Pisoni al fine di elaborare una variante di piano regolatore coordinata tra i due Comuni. Variante che, previo coinvolgimento degli enti cantonali preposti e della Terreni alla Maggia SA, viene ora sottoposta a cod. Consiglio Comunale per adozione.

Si fa notare che anche la stesura del presente Messaggio è stata coordinata con il Comune di Locarno il quale sottoporrà la richiesta di adozione della variante, molto verosimilmente, entro la fine della corrente legislatura.

b)

La definizione della zona ZDV e la relativa regolamentazione a PR è iniziata nel lontano 1987. Per vari motivi, tuttavia, tra i quali il mancato coordinamento tra i Comuni di Locarno e Ascona rilevato dal Cantone, non si è mai potuto -sino ad oggi- giungere ad una conclusione e formalizzazione della variante di PR.

In particolare, si rileva che:

- Nel 1987 il Consiglio di Stato non aveva approvato la Zona a destinazione vincolata (ZDV) per contenuti turistico alberghieri adottata dal CC di Ascona in quanto aveva ritenuto che la parte nord della proposta presentava delle superfici agricole prioritarie. A quel momento il Consiglio di Stato aveva tuttavia approvato l'art. 48 NAPR di Ascona che disciplinava la zona ZDV. Articolo che è quindi entrato formalmente in vigore nel 1987 e che è rimasto in vigore fino al 2015.



- Nel 1989 i Comuni di Ascona e di Locarno si sono incontrati e hanno concordato -congiuntamente alla Sezione Pianificazione Urbanistica e all'allora Vallerana SA (ora Terreni alla Maggia SA)- le dimensioni e limiti della ZDV. Dimensioni e limiti che dovevano poi essere oggetto di una variante di PR nei rispettivi Comuni. Con questo accordo tra le parti ed il Cantone si è di fatto riconosciuta una zona ZDV.
- Nel 1990 il Consiglio di Stato ha approvato una variante di PR del Comune di Ascona con la quale è stato proposto un emendamento dell'art. 48 NAPR prevedendo l'obbligo di elaborazione di un PQ per poter costruire in zona. A quel momento le dimensioni e i limiti della zona non sono state oggetto della variante.
- Nel 1991 il Gran Consiglio, nell'ambito dell'evasione di due ricorsi a suo tempo inoltrato dalla TAM e dal Comune contro la non approvazione della ZDV del 1987, ha riconosciuto la presenza di un'importante infrastruttura turistica a cavallo dei due Comuni. Considerato quindi l'accordo raggiunto nel 1989 tra tutte le parti coinvolte, il Gran Consiglio ha aderito alle dimensioni e limiti proposti e ha invitato i due Comuni ad elaborare una variante congiunta.
- Nel frattempo, il Comune di Ascona ha avviato alcune modifiche puntuali del PR, tra le quali vi era la proposta di regolamentazione della ZDV con le dimensioni ed i limiti a suo tempo concordati. Il Cantone, nel suo esame preliminare, aveva dato la sua adesione di massima alla proposta Comunale. La variante non ha tuttavia avuto seguito in quanto non è stata adottata a livello Comunale.
- Nel 1996 la Sezione Pianificazione Urbanistica ha inviato comunque un complemento dell'esame preliminare del 1995 nel quale ha indicato che la variante prevedeva la sottrazione di area agricola e formulava pertanto una proposta di compenso agricolo in caso di approvazione della modifica di PR. In questo scritto la SPU ha inoltre rimarcato che gli interventi edilizi fino a quel momento eseguiti nel Comune -in base all'art. 48 NAPR- di fatto rispettavano i limiti di zona definiti nel 1989.
- All'inizio degli anni 2000 il Comune di Ascona ha avviato i lavori per la revisione totale del PR nei quali ha regolamentato, tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, anche la zona ZDV.



- Nell'esame preliminare concernente la revisione totale del PR il Cantone ha ritenuto sostanzialmente corretta la proposta pianificatoria del Comune per la zona ZDV.
- Nel 2006 il Cantone ha fatto pervenire al Comune il suo preavviso vincolante per il compenso agricolo della variante prevista nella revisione generale del PR per quanto concerne la ZDV.
- La revisione totale del PR è stata adottata dal Consiglio Comunale nel 2012. A quel momento, per motivi non chiari ora, non era tuttavia stato chiesto al CC lo stanziamento del necessario credito per il pagamento del compenso agricolo. Si fa notare ad ogni modo che al momento dell'adozione del PR la Terreni alla Maggia SA aveva comunque dato la sua disponibilità a riversare integralmente al Comune l'importo dovuto dal Comune al Cantone.
- Nel 2015 il Consiglio di Stato, nell'ambito della decisione di approvazione della revisione del PR di Ascona, non ha approvato la regolamentazione della zona ZDV e ha stralciato l'art. 48 NAPR a suo tempo in vigore. Il Cantone ha quindi inviato i Comuni di Locarno e Ascona a coordinarsi e ad inoltrare una variante di PR coordinata e congiunta. Da qui il presente messaggio.

Ritenuto tutto quanto esposto in precedenza si rileva, come per altro risulta dal rapporto di Pianificazione a pag. 4, che a differenza di quanto gli aspetti procedurali lascino supporre, una ZDV a cavallo dei due Comuni è di fatto sempre esistita e utilizzata dall'albergo Castello del Sole, all'interno di un'area di circa 70'000 mq definita -per ubicazione dimensioni e limiti- nel giugno 1989 con l'accordo da parte di tutte le istanze. Prova ne è che dal 1987 ad oggi la Terreni alla Maggia ha ottenuto alcune licenze edilizie sul territorio di Ascona in conformità allora art. 48 NAPR. Con la presente variante si intende quindi ora regolamentare e formalizzare a PR una situazione già esistente.

## **2. La Terreni alla Maggia SA e l'albergo il Castello del Sole e le necessità di intervento nelle strutture**

La Terreni alla Maggia SA (TMA) è una società intimamente connessa con la storia del nostro territorio, che detiene e gestisce una primaria azienda agricola del Cantone, al centro della quale sorge il rinomato Albergo Castello del Sole, riferimento di eccellenza nel panorama alberghiero e della ristorazione sia svizzero che internazionale.



Basti pensare che, secondo la classifica della prestigiosa rivista Bilanz, nell'ultimo decennio l'Albergo del Castello del Sole è stato premiato ben sei volte quale miglior hotel svizzero (5 stelle) dell'anno. Inoltre, il ristorante Barbarossa, situato all'interno dell'albergo, ha ottenuto il riconoscimento di 18 punti Gault Millau e una stella Michelin.

Le aziende agricole TAM, Schlattgut (Herrliberg), Château Raymontpierre (Verme), gli hotel Castello del Sole, Widder e Storchen (Zurigo) come pure l'hotel Alex (Thalwil) appartengono a The Living Circle, compongono insieme un nuovo concetto alberghiero ispirato allo stretto connubio fra albergheria, natura e agricoltura (Luxury Hotels fed by nature).

a) L'Azienda agricola

L'Azienda agricola Terreni alla Maggia è nata negli anni '30 del secolo scorso con il nome di Vallerana SA sotto la spinta della famiglia di imprenditori zurighesi Bührle. L'azienda, detenuta in proprietà dalla famiglia sin dal 1942, svolge da oltre ottant'anni un ruolo di primo piano nella produzione agroalimentare del nostro Cantone. Durante la Seconda guerra mondiale l'azienda agricola partecipò attivamente al piano Wahlen (piano nazionale per l'autosufficienza alimentare), ampliando costantemente le proprie superfici agricole. Con un'estensione complessiva di ca. 100 ettari la TMA è tra le più grandi aziende agricole del Cantone Ticino. Produce ogni anno diverse centinaia di tonnellate di riso, orzo destinato alla produzione di birra, grano duro per la produzione di pasta, 30 tonnellate di granturco per la produzione di polenta, patate precoci, frutta (specialmente mele, mele cotogne e pesche), colza, miele luppolo e noci. Inoltre, trovano spazio una serie di colture minori che contribuiscono ad arricchire il paesaggio con la diversità ecologica (tè verde, asparagi, orti). La viticoltura viene praticata dalle famiglie Bührle e Anda sin dagli alberi dell'azienda. Viene inoltre praticata la pollicoltura. I prodotti dell'azienda agricola vengono parzialmente venduti (sia all'ingrosso che al dettaglio), e in buona parte direttamente utilizzati nella ristorazione alberghiera di The Living Circle. TAM sta progressivamente convertendo la produzione agricola secondo le più rigorose certificazioni biologiche. Attualmente l'azienda agricola occupa 15 collaboratori, 8 nella produzione e 7 nella vendita e amministrazione; durante la vendemmia viene impiegato personale aggiuntivo.



b) L'Albergo Castello del Sole

Immerso nella vasta piana alluvionale che costeggia la Maggia e culmina nella riserva naturale del delta fluviale, protetto da campi e vigneti, circondato da un parco che lambisce le rive del Lago Maggiore, sorge l'Albergo Castello del Sole. Nel nucleo storico del Castello, risalente al XVI secolo (1532), trovarono rifugio le famiglie dei riformisti protestanti locarnesi, bandite dal borgo ed in seguito emigrate nella città di Zurigo (1555). Il Castello venne convertito in locanda alla metà dell'Ottocento, e acquistato in proprietà dalla famiglia Bührle durante la Seconda guerra mondiale. Ampliato in epoche successive (1900, 1939, 1957 e 1969), dalla fine degli anni '60 del secolo scorso l'Albergo è gestito quale hotel a cinque stelle. Nel 1994 venne realizzato il Padiglione Locarno, nei primi anni duemila (2001, 2006-2008) il Padiglione Ascona. Il Castello del Sole quale luogo ameno e protetto, di accoglienza e ospitalità, non è dunque un'estemporanea realtà di successo, ma ha profonde radici storiche e un intenso legame con la natura e il mondo agricolo ticinese e svizzero. La riserva naturale protetta nel delta della Maggia (10 ha), gestita dalla Fondazione Bolle di Magadino, venne istituita negli anni '80 del secolo scorso per espressa volontà della signora Hortense Anda-Bührle.

c)

TAM è un primario datore di lavoro nella regione. Durante l'alta stagione, l'Albergo occupa fino a centocinquanta collaboratori.

d)

Come detto l'Albergo svetta da decenni nelle classifiche dei migliori hotel svizzeri e internazionali, ma la concorrenza globale e la forza del franco svizzero richiedono agli albergatori inventiva e una chiara visione strategica di crescita. Analogamente ad altre strutture alberghiere di successo, anche l'Albergo deve affrontare la delicata transizione da semplice meta di villeggiatura, frequentata soltanto durante la bella stagione (aprile-settembre), ad albergo di Destinazione, in grado di attrarre una clientela diversificata anche durante la bassa stagione. L'albergo di destinazione non può limitarsi ad offrire alloggio, ma deve rendere memorabile il soggiorno. L'albergo è un luogo di ristoro e piacere al quale tornare, indipendentemente dal cambio sfavorevole e dalle mode del momento. Per garantire la qualità dell'esperienza, l'albergo di destinazione deve essere in grado di diversificare l'offerta: gastronomia, eventi culturali, intrattenimento, ampi spazi per



l'accoglienza, facilitazioni di accesso e strutture per la formazione (corsi, seminari, e congressi), degustazioni e corsi di cucina con i prodotti agricoli di TMA, wellness e medical wellness, ed estensione dei servizi alberghieri al pubblico non residente. La concorrenza globale rende la transizione indispensabile e persino improcrastinabile.

L'attuale assetto giuridico del comparto impedisce però di pianificare gli investimenti e gli interventi immobiliari necessari alla crescita dell'Albergo: seppure il comparto alberghiero sia già largamente edificato (sulla base di puntuali licenze edilizie rilasciate da entrambi i comuni tra il 1987 e il 2006), ogni nuovo intervento edilizio è difficilmente praticabile, in quanto manca a tutt'oggi il consolidamento di un percorso pianificatorio iniziato oltre un trentennio fa. Da qui anche il motivo della presente variante di PR.

### **3. La variante di PR**

Il mandato all'arch. Pisoni da parte dei due Comuni ha permesso di elaborare una soluzione condivisa che è stata presentata per esame preliminare dipartimentale nel marzo 2017. Il documento è stato successivamente affinato e sottoposto a consultazione pubblica, per poi giungere al licenziamento del presente messaggio.

Il lavoro di pianificazione si è concentrato sulla definizione dei seguenti punti:

- **L'accesso alla zona:** con un unico ingresso che va a servire anche l'azienda agricola Terreni alla Maggia, partendo dall'asse stradale di collegamento tra i due Comuni.
- **I contenuti ammessi:** ai contenuti alberghieri classici è possibile abbinare attività culturali, congressuali, sportive e paramediche che abbiano uno stretto collegamento con l'albergo stesso. Questo concetto si fonda sulle più recenti esperienze nel settore dell'albergheria, dove l'offerta deve permettere di attirare una clientela la più diversificata possibile, mettendo a disposizione infrastrutture che ne favoriscano la permanenza. A nostro avviso, ciò appare ancora più logico, se si pone mente al fatto che la presenza di questi contenuti va visto come un valore aggiunto all'offerta generale della regione.





- **I parametri di edificazione:** sono stati ponderati proprio in funzione dell'offerta che sarà sviluppata e nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio nel quale viene a collocarsi tale struttura. Non si tratta quindi tanto di una densificazione del costruito, quanto piuttosto di un'integrazione di tipo sinergico con il territorio circostante. Nel loro rapporto, i pianificatori utilizzano il termine di "albergo diffuso" per significare l'idea di volumi costruiti all'interno di uno spazio aperto. A livello di altezze viene quindi proposta una suddivisione in 3 comparti con quote/altezze differenziate a seconda della loro funzione e posizione per rapporto degli elementi paesaggisti circostanti. Ne risulta un volume di minor impatto verso il lago, con 8 metri, per poi salire fino ai 16 metri del comparto d'ingresso, volto ad ospitare principalmente edifici di servizio e per attività sportive che possono risultare staccati dagli stabili destinati all'alloggio degli ospiti. L'IS complessivo di 0.6 e l'IO del 30% mettono chiaramente in evidenza la bassa densità che si vuole assegnare alla zona.
- **Gli articoli normativi e le rappresentazioni grafiche:** evidenziano un carattere unitario, con i piani delle zone, del paesaggio e del traffico raffiguranti l'intera zona a cavallo del confine, rispettivamente i contenuti normativi identici, anche se riferiti agli articoli di riferimento delle rispettive norme comunali. A tal proposito, è importante evidenziare il fatto che è richiesta la presentazione di un Piano di Quartiere e che le procedure edilizie devono essere vagliate ed approvate da entrambi i Municipi, così da evitare soluzioni incongrue e non rispettose dei principi enunciati.

Si fa notare che la variante di PR è stata elaborata tenuto principalmente conto di tutti gli interessi in gioco. In particolare, il Municipio ha tenuto conto di quanto segue:

- **Promozione turistica:** Il consolidamento pianificatorio consentirà alla proprietà di pianificare e realizzare gli investimenti necessari per mantenere e rafforzare in futuro la posizione dell'Albergo Castello del Sole quale meta turistica di eccellenza sia a livello svizzero che internazionale. La variante contribuisce quindi a promuovere il turismo nel nostro Cantone. L'albergo di destinazione erogherà inoltre servizi di



pubblico interesse e utilità quali facilitazioni per l'organizzazione di eventi culturali, congressi, seminari, servizi di ristorazione, ecc.

- Promozione economica: La TAM è una realtà economica di primo piano. Il potenziamento pianificatorio consentirà nel medio termine di aumentare gli introiti sia dell'Albergo che dell'Azienda agricola con conseguenti ricadute fiscali dirette sui due Comuni e un importante indotto per la regione. Come meglio si dirà oltre la TAM, a seguito di questa variante, verserà inoltre ai Comuni di Locarno e Ascona un contributo per il plusvalore pianificatorio.
- Uso parsimonioso del territorio e inserimento: La densificazione edilizia è circoscritta al perimetro entro il quale sorge l'attuale complesso alberghiero. Le quantità edificatorie sono in linea con quelle previste nella ZDV esistente nel comune di Ascona in località Albarelle. L'inserimento ordinato e armonioso dei futuri interventi edilizi sarà ispirato all'eccellenza dei luoghi e verrà preventivamente verificato dalle autorità comunali e cantonali.
- Consolidamento della produzione agricola: Il consolidamento pianificatorio genera le premesse necessarie per una crescita dell'attività alberghiera, che a sua volta stimolerà la produzione agricola di cui beneficeranno gli alberghi di The Living Circle, in primo luogo l'Albergo del Castello del Sole.

Considerato tutto quanto esposto in precedenza è evidente che la variante di PR è sorretta da molteplici e importanti interessi pubblici. Da qui la convinzione del Municipio in merito alla richiesta di adozione della variante.

#### **4. Il preavviso cantonale e le osservazioni alla consultazione**

a)

Ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale il Municipio, prima di sottoporre al Consiglio Comunale una variante di PR per adozione, trasmette gli atti al Cantone per l'esame preliminare dipartimentale. Una volta ricevuto questo esame il Municipio procede con la pubblicazione e l'informazione pubblica durante la quale ogni cittadino attivo e ogni persona o ente che dimostra un interesse degno di protezione può presentare osservazioni o proposte pianificatorie.



Nel caso concreto la variante di PR è stata trasmessa al Cantone, in modo coordinato tra i Comuni di Locarno e Ascona, per esame preliminare in data 28 marzo 2017. L'esame preliminare è pervenuto in data 14 novembre 2017. I Municipi hanno poi pubblicato la variante per consultazione pubblica nel periodo dal 24 luglio 2018 al 31 agosto 2018. Nei termini di legge sono pervenute 4 memoriali di osservazioni di cui si dirà meglio oltre.

b)

Nell'ambito dell'esame preliminare dipartimentale del 14 novembre 2017 il Dipartimento del territorio ha sostanzialmente sostenuto e condiviso la pianificazione della superficie che interessa l'albergo Castello del Sole. Il Dipartimento ha tuttavia messo in evidenza alcuni aspetti e temi per i quali ha chiesto un approfondimento. Approfondimento che è effettivamente stato svolto dai Municipi di Ascona e Locarno.

In particolare, il DT ha posto l'accento su alcuni elementi già descritti in precedenza, ad esempio per ciò che concerne il potenziale edificatorio, per rapporto a quanto già costruito, rispettivamente il tema delle altezze dei singoli comparti. È interessante notare a tal proposito che rispetto alla SUL già edificata (descritta a pag. 4 del preavviso cantonale) ci troviamo confrontati con un aumento potenziale di ca. 27'000 mq di SUL. Questo dato è importante anche nel contesto della definizione del plusvalore (di cui si dirà in seguito) cui il Dipartimento accenna, invitando i due Comuni ad elaborare una stima di massima che, in ragione dei disposti degli artt. 92-101 LST, dovrà essere seguita da un calcolo definitivo, una volta terminato l'iter di approvazione della variante. Sempre in tema di compensi, il Cantone ha formulato il suo preavviso vincolante relativo alla compensazione reale e pecuniaria per il terreno sottratto all'agricoltura, secondo le prescrizioni della LTAgr. Di questo si parlerà al punto seguente. Il DT ha pure messo in evidenza la necessità di definire meglio la relazione vincolante tra le attività collaterali ai contenuti alberghieri (culturali, congressuali, paramedici ecc.): senza un'adeguata specificazione ed un'elencazione esaustiva di tali attività, sarebbe discutibile la costituzione di una zona speciale ai sensi dell'art. 18 LPT. Nel contempo, vi è stato pure un invito a rivedere forma e destinazione del nuovo asse veicolare d'ingresso al comparto che appariva a loro avviso sproporzionato. Non da ultimo, è stato chiesto di studiare con cura l'inserimento paesaggistico dei nuovi volumi che andranno a costituire il complesso alberghiero nel suo insieme, secondo i principi enunciati nello studio urbanistico/strategico, allegato alla documentazione di variante.



I due Comuni, nell'ambito dell'elaborazione della variante che vi viene ora sottoposta per approvazione, hanno tenuto conto in parte di queste considerazioni, ad esempio commissionando un apposito rapporto ad un perito qualificato per la stima sul plusvalore, rispettivamente riducendo il calibro della strada e ridefinendo l'ingombro dell'ingresso. È stata fatta pure un'attenta riflessione sulla tipologia di struttura alberghiera, in relazione alla definizione di "albergo-destinazione" che si configura come un elemento omogeneo, dove l'offerta di prestazioni e servizi deve favorire e rafforzare il ruolo trainante a livello regionale di una struttura con una tradizione consolidata nel contesto dell'ospitalità e della ristorazione. Gli effetti socioeconomici sono indubbiamente importanti e non vanno sottovalutati.

c)

Durante la procedura di consultazione, come detto, sono pervenuti 4 memoriali di osservazioni. In particolare:

- Osservazioni 29 agosto 2018 della Terreni alla Maggia SA;
- Osservazioni 26.08.2018 dei Verdi del Locarnese;
- Osservazioni 28.08.2018 dell'Unione dei Contadini Ticinesi & Segretariato agricolo;
- Osservazioni 09.08.2020 dell'avv. Vittorio Mariotti.

Fatta eccezione per le osservazioni della TAM, le altre osservazioni formulate durante la consultazione, riprese e commentate nel rapporto di pianificazione, coincidono in massima parte con i temi già evidenziati nell'esame preliminare (attività ammesse, indici, altezze ecc.), partendo tuttavia dal presupposto che, per quanto riguarda i Verdi di Locarno e l'Unione contadini ticinesi, un sacrificio di territorio agricolo così importante non è a loro avviso sostenibile. In realtà, appare molto interessante, anche da questo punto di vista, la volontà espressa dai proprietari dei fondi di creare delle forti sinergie tra la struttura alberghiera e l'azienda agricola esistente, un'azienda con una lunga tradizione che ha saputo adattarsi e diversificarsi sull'arco degli anni, con prodotti innovativi e di qualità. Dal punto di vista edificatorio, la richiesta di escludere dalla zona quei terreni ubicati al di sotto della quota di potenziale rischio di esondazioni, appare sconnessa dalla realtà e non coerente con i principi già espressi dai competenti servizi cantonali, con la definizione del grado di pericolo per questo tipo di evento. In altre parole, un grado di pericolo elevato per le esondazioni non comporta a priori l'esclusione dalla zona edificabile. Per il resto, si osserva che la costituzione della ZDV in quanto tale non è messa in dubbio da nessuno, proprio in ragione della presenza da oltre mezzo secolo di un'attività alberghiera riconosciuta, ma ne viene al limite contestata l'estensione.



Come detto, il Pianificatore ha risposto, nel suo rapporto di Pianificazione, alle osservazioni sopra indicate e ne ha, per quanto possibile, tenuto conto nell'allestimento della variante che viene ora sottoposta a cod. CC per adozione. Il rapporto di pianificazione è chiaramente a disposizione di tutti i Consiglieri Comunali.

Si rileva inoltre che la TAM ha pure incontrato personalmente gli oppositori spiegando loro il loro concetto di sviluppo dell'Azienda Agricola e dell'Albergo e rassicurandoli in merito al fatto che la componente agricola è e rimarrà anche in futuro senz'altro al centro degli interessi di sviluppo della zona. L'innovazione agricola (conversione alla produzione biologica) e la forte connessione dell'agricoltura con l'attività alberghiera del Castello del Sole e degli altri alberghi del gruppo (The Living Circle) consentono di ritenere che l'attività agricola verrà proseguita e promossa anche nei decenni a venire.

### **5. Il compenso agricolo**

a)

Giusta l'art. 1 LTAgr, il territorio agricolo deve, per quanto possibile, rimanere adibito all'agricoltura. L'eventuale diminuzione delle aree agricole, giusta l'art. 8 LTAgr, deve essere compensata dall'ente pianificatore e tale compensazione deve, di principio, essere reale (art. 9 LTAgr). Quando ciò fosse parzialmente o totalmente impossibile, dovrà essere versato un contributo pecuniario sostitutivo.

La variante di PR concernente la ZDV sui Comuni di Locarno e Ascona comporta, come risulta dagli atti, una sottrazione di territorio agricolo, che va compensata in base alla LTAgr. I Municipi di Ascona e Locarno hanno pertanto incaricato alla Studi Associati SA al fine di elaborare un rapporto volto a valutare la possibilità di procedere con dei compensi reali (apporto di terreno agricolo) e di effettuare il calcolo dell'eventuale compenso agricolo. Il rapporto è stato consegnato ai Municipi in data 16.01.2019 ed è stato inviato in data 5 aprile 2019 al Consiglio di Stato affinché emettesse il suo preavviso vincolante. Preavviso vincolante che è pervenuto in Municipio in data 26 giugno 2019.

b)

Nel suo preavviso vincolante il Consiglio di Stato conferma, di principio, la correttezza dei calcoli effettuati dalla Studi Associati SA. Per quanto concerne il nostro territorio in particolare il Cantone ha stabilito quanto segue:



- La superficie da compensare per il territorio di Ascona corrisponde a 19'883 mq con un valore di reddito di 0.747. Ciò considerato, in base ai calcoli effettuati dal Cantone, si giunge ad un compenso pecuniario di fr. 1'410'997.--.
- Sul territorio di Ascona è stata individuata una sola zona in cui sarebbe possibile effettuare un compenso reale, ovvero il comparto B della Zona speciale dell'aeroporto per una superficie di 12840 mq e un valore di reddito agricolo di 0.24. Un eventuale compenso reale comporterebbe la diminuzione di fr. 395'215.- del compenso pecuniario richiesto.
- Considerato quanto sopra, in caso di compenso reale con il comparto B della zona dell'ex Aerodromo, si giungerebbe ad un compenso pecuniario di fr. 1'015'782.-.

Si rileva che per poter procedere ad un eventuale compenso reale con il comparto B dell'ex aerodromo il Municipio dovrebbe avviare una variante di PR per questa zona e la stessa dovrebbe essere approvata -quindi terminare l'intero iter pianificatorio- entro al massimo 3 anni dall'approvazione della presente variante. Scaduto questo termine la possibilità di effettuare un compenso reale viene a cadere. La tempistica di legge rende praticamente impossibile procedere con un compenso reale, e ciò ritenuto come già oggi la pianificazione della zona dell'ex aerodromo è oggetto di un ricorso davanti al TRAM e non vi è quindi da attendersi sviluppi a breve.

In ogni caso si rileva che il Municipio -quale debitore del contributo- è tenuto, per legge, a versare al Cantone l'intero ammontare del compenso reale, e quindi l'importo di fr. 1'410'997.--. Un eventuale compenso reale nel termine di 3 anni comporterebbe semplicemente la restituzione da parte del Cantone dell'importo di fr. 395'215.- indicato in precedenza.

Da qui la richiesta di un credito di **fr. 1'410'997.-** per poter pagare il compenso agricolo in base alla LTAgr.

c)

Come spiegato in precedenza la LTAgr stabilisce che il contributo è dovuto dall'ente pianificante e che il diritto di regresso si applica al 50% dell'importo.



La Terreni alla Maggia SA, proprietà del fondo, ha già espresso l'intenzione di rimborsare l'intera cifra al Comune di Ascona e anche al Comune di Locarno. Ciò per il tramite della stipulazione di un contratto di diritto pubblico/amministrativo. Strumento questo già utilizzato in altri frangenti e largamente diffuso in ambito giuridico a livello nazionale.

Il Municipio del Borgo di Ascona ha quindi deciso di procedere con la stipulazione di tale contratto che verrà spiegato nel dettaglio in seguito.

## **6. Il plus valore pianificatorio**

a)

La LPT indica che il diritto cantonale debba prevedere un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti, derivanti da pianificazione secondo la stessa LPT. Questo principio è stato ripreso dalla legislazione cantonale che ne precisa le modalità di applicazione agli artt. 92 e 101 Lst e 98 a-m RLst.

In base all'art. 95 LST Il contributo di plusvalore è stabilito mediante estimo peritale a cura del Comune di situazione del terreno. Il Municipio deve pertanto incaricare un perito di stabilire, per ogni terreno, il plusvalore ed il contributo. Una volta stabilito il plusvalore il Municipio deve notificare ai proprietari dei terreni interessati la decisione sul contributo, con l'indicazione dei rimedi di diritto. Contro la decisione sul contributo è dato ricorso al Tribunale di espropriazione entro trenta giorni dalla notificazione; contro la decisione del Tribunale di espropriazione è dato ricorso entro trenta giorni al Tribunale cantonale amministrativo. L'art. 97 LST stabilisce poi che il contributo di plusvalore è esigibile al momento della costruzione o della vendita del terreno. Esso è prelevato dal Comune di situazione del terreno ed indicizzato secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo; il regolamento disciplina i dettagli. Il diritto di riscossione del contributo si prescrive in dieci anni dalla sua esigibilità. I proventi del contributo di plusvalore, così come stabilito dall'art. 98 LST vanno poi ripartiti fra Comune di situazione del terreno per i 2/3 e Cantone per 1/3. Essi sono destinati a misure di sviluppo territoriale qualificate, in particolare interventi di valorizzazione territoriale e del paesaggio o ad indennità d'espropriazione materiale. L'art. 99 cpv. 3 LST stabilisce infine, fatto questo rilevante per quanto ci concerne, che il contributo pagato dal proprietario in base all'articolo 11 della legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989 è detratto dal plusvalore.



b)

Nel suo esame preliminare del 14 novembre 2017 il Cantone ha rimarcato che la proposta pianificatoria in oggetto prevede l'istituzione di una zona speciale con potenziale di sviluppo edificatorio rispetto alla situazione attuale. In ragione di ciò il Cantone ha ritenuto che vi fossero le condizioni affinché il tema relativo al prelievo del contributo del plusvalore venisse già considerato nell'ambito della documentazione definitiva da sottoporre al Consiglio Comunale per adozione.

c)

I Municipi di Locarno e Ascona, pur consci del fatto che non vi è alcun obbligo legale di elaborare prima dell'adozione della variante di PR un calcolo del plus valore, hanno comunque ritenuto necessario procedere in tal senso per questioni di trasparenza. Essi hanno quindi incaricato l'ing. Brühlart di effettuare il calcolo/stima, del plus valore pianificatorio. La relativa perizia è pervenuta al Municipio in data 28.04.2020.

Si rileva tuttavia che la perizia in oggetto non è vincolata e quindi non impegna né i Comuni né la TAM in modo definitivo. Funge tuttavia da punto di partenza per i ragionamenti legati al calcolo del plusvalore e alle modalità di pagamento dello stesso che sono state inserite nella convenzione di cui si dirà in seguito. La decisione definitiva in merito al calcolo del plusvalore pianificatorio potrà difatti essere presa solo e unicamente dopo l'approvazione e crescita in giudicato della variante di PR che qui ci occupa.

d)

La perizia specialistica, pure allegata al rapporto pianificatorio, ha dovuto affrontare una situazione assai complessa, vuoi per quanto concerne la valutazione delle preesistenze, vuoi per quanto attiene al genere di calcolo da applicare per le future edificazioni.

Infatti, non ci troviamo confrontati con i soliti contenuti residenziali e/o commerciali che permettono di fondarsi principalmente sul valore venale del fondo interessato, poiché la cifra d'affari di un albergo non si fonda su di un ipotetico valore di locazione, bensì sulla base del suo esercizio e quindi dei relativi introiti. È noto a tutti che i costi di gestione di una struttura alberghiera ne condizionano pesantemente la redditività e quelli finanziari sono influenzati dall'alto livello degli investimenti. I parametri di base per il calcolo sono quindi stati oggetto di una discussione approfondita tra i Comuni, il perito ed il proprietario, il quale ha fornito l'intera documentazione contabile di riferimento. Si è infatti convenuto che per una





determinazione effettiva del valore generato dall'attività alberghiera, si sarebbe tenuto conto del ventennio 1987-2006, quando sono avvenuti i principali interventi di potenziamento e di miglioramento dell'offerta. In sostanza si è inteso fare un calcolo del plusvalore acquisito grazie agli interventi già autorizzati prima della variante in oggetto.

Con complemento del rapporto specialistico del 30.10.2020, pure a disposizione dei Consiglieri Comunali, è stato specificato che quanto precedentemente costruito, e al beneficio di regolari licenze edilizie da parte di entrambi i Comuni, non deve essere tenuto in considerazione per il calcolo del contributo pianificatorio. Il perito ha quindi stabilito un prezzo al mq per le costruzioni future di fr. 254.--.

d)

Considerato quanto sopra, a valere quale stima, la Terreni alla Maggia SA sarà tenuta a versare ai Comuni di Ascona e di Locarno i seguenti importi, dai quali, come risulta dalla tabella, andrà detratto il contributo agricolo che la TAM verserà ai Comuni.

Plus valore in base alla Perizia:

-Valore di mercato TAM 1987	fr. 30'865'964.-
-Valore di mercato TAM 2006	fr. 42'486'593.-
-Plusvalore TAM	fr. 11'620'629.-
-Contributo LST (aliquota 30%)	fr. 3'486'189.-
-SUL attuale TAM	fr. 13'750.- mq
<b>-Plus valore TAM al mq</b>	<b>fr. 254.-</b>

Vantaggio pianificatorio in base alla variante:

Superficie ZDV:

-part. 2770 RFD di Ascona	35'461 mq
-part. 894 RFD di Ascona	6'959 mq
-part. 5125 RFD di Locarno	26'948 mq
Totale mq	69'368 mq

Incremento SULA:

I.S (art. 41 NAPR Ascona)	0.6
SULA realizzabile	41'621
-SULA già utilizzata (costruito)	13'750
<b>Vantaggio pianificatorio SULA</b>	<b>27'871</b>

Contributo di plusvalore pianificatorio

-Incremento SULA	fr. 27'871.-
-Plusvalore TAM al mq	fr. 254.-
<b>Contributo totale</b>	<b>fr. 7'066'413.-</b>

Detrazione del contributo agricolo

Plus valore pianificatorio	fr. 7'066'413.-
-Contributo agricolo	fr. 1'920'526.-
<b>Totale da versare</b>	<b>fr. 5'145'887.-</b>

Considerato quanto esposto in precedenza la TAM dovrà indicativamente versare ai Comuni di Locarno e di Ascona l'importo complessivo di fr. 5'145'887.--. Importo questo che andrà suddiviso tra i due Comuni secondo modalità stabilite dalla legge prima dell'emanazione della decisione di legge da parte dei Municipi. Si ricorda inoltre che di questo importo 1/3 dovrà essere riversato al Cantone a norma di legge.

Il summenzionato importo dovrà essere formalizzato in una decisione e sarà esigibile, sempre secondo modalità da stabilire, non appena sarà cresciuta in giudicato la variante di PR in oggetto. A oggi tratta quindi di una stima del contributo che dovrà essere formalizzata susseguentemente alla decisione da parte del Municipio. Queste cifre ci permettono tuttavia di comprendere, a titolo indicativo, la portata del plusvalore pianificatorio, e ciò come richiesto dal Cantone nel suo esame preliminare.

Si rileva che la TAM ha avuto modo di visionare la summenzionata perizia ed i summenzionati calcoli ed è, di principio, d'accordo sull'importo al mq stabilito nella perizia. Importo che, ritenuto quanto già costruito dalla TAM ad oggi (13'750 mq), ammonterà a **fr. 184.-** al mq (Contributo LST fr. fr. 7'066'413.- meno importo del compenso agricolo che porta ad un contributo effettivo di fr. 5'145'887.- diviso l'incremento SULA possibile con la variante di 27'871 mq). Chiaramente, non trattandosi di una procedura formale, la TAM si riserva il diritto di prendere posizione in modo dettagliato nell'ambito della procedura formale per il calcolo del plusvalore stabilita dalla LST.

Si fa notare che la determinazione del contributo sul plusvalore pianificatorio è, per legge, di competenza dei Municipi. I presenti calcoli sono quindi presentati unicamente a titolo informativo e per trasparenza nei confronti di cod. Consiglio Comunale.



### **7. Il contratto di diritto pubblico tra il Comune di Ascona e la Terreni alla Maggia SA**

Come spiegato in precedenza la TAM ha dato il suo accordo ad anticipare l'intero importo del compenso agricolo che il Comune di Ascona dovrà versare al Cantone in base alla LTAgr.

Si fa notare che per legge la TAM sarebbe tenuta a versare rifondere unicamente il 50% di questo importo (art.11 cpv. 2 LTAgr). Le parti possono tuttavia, per il tramite di un contratto di diritto pubblico, derogare a questo articolo stabilendo che il beneficiario, in questo caso la TAM, versi l'intero importo. Ciò che viene fatto con il contratto che si chiede a cod. Consiglio Comunale di approvare.

A livello di contenuto nell'accordo viene unicamente stabilito che la TAM, al momento dell'approvazione della variante da parte del Consiglio di Stato e della relativa crescita in giudicato, verserà al Comune di Ascona l'intero ammontare del contributo agricolo stabilito nel preavviso vincolante del Cantone, ovvero l'importo di fr. 1'410'997.- Importo questo che, come spiegato in precedenza, andrà poi detratto dal plusvalore pianificatorio che verrà stabilito dal Municipio, in base ai criteri sopra esposti, in un secondo tempo.

Il vantaggio di questo accordo è che così facendo il Comune di Ascona non deve esborsare soldi per il compenso agricolo. Chiaramente, come di legge, l'anticipo di questi soldi comporterà una minore entrata al momento del prelievo del plusvalore pianificatorio.

Per i dettagli del contenuto della convenzione si rinvia alla lettura della stessa che viene allegata al presente MM e ne costituisce parte integrante.

### **8. Le conseguenze finanziarie e la richiesta di credito**

Ritenuto l'accordo tra il Comune del Borgo di Ascona e la TAM la presente variante pianificatoria non avrà ripercussioni negative per il Comune del Borgo di Ascona a livello finanziario. Ciò in quanto l'esborso per il contributo agricolo verrà assunto interamente dalla TAM.

A livello formale il Comune del Borgo di Ascona sarà tuttavia debitore nei confronti del Cantone del contributo agricolo, da qui la richiesta di credito di **fr. 1'410'997.-** quale compenso pecuniario alla riduzione della superficie



agricola. Importo che, come detto, verrà compensato integralmente dal versamento della TAM come da convenzione.

Per contro il Comune di Ascona avrà un certo vantaggio finanziario a livello di plusvalore pianificatorio. Importo tuttavia che ad oggi non è possibile quantificare nel dettaglio ritenuto come la decisione formale verrà presa in un secondo tempo, e che il contributo sarà esigibile solo al verificarsi dei casi previsti della legge (costruzione o vendita della proprietà).

### **9. Aspetti formali e procedurali**

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione del Piano regolatore, alla Commissione delle Petizioni e Commissione della Gestione.

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (art. 75 LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione del dispositivo di deliberazione è necessario il voto della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale corrispondente ad almeno 18 adesioni. (art. 61 cpv 2 LOC).

### **10. Conclusioni**

L'iter procedurale per la formalizzazione della Zona ZDV è stato caratterizzato da innumerevoli difficoltà e cambi di direzione, nonostante l'indirizzo strategico iniziale fosse chiaro e coerente. Nel caso specifico, si tratta in definitiva di assegnare alla sua giusta destinazione un comparto che riveste una notevole importanza per i Comuni di Locarno e di Ascona. Lo stesso Governo riconosce l'importanza della presenza di una struttura alberghiera di questo livello, quale elemento volto a rafforzare il ruolo di polo turistico della nostra regione.

Il Municipio ritiene che, con la variante in oggetto, si sia trovata una soluzione pianificatoria corretta e coerente. Inoltre, con gli intervenuti accordi con la TAM, si sono pure regolate le questioni finanziarie relative al contributo agricolo. Per questo motivo il Municipio chiede che il dispositivo del MM venga integralmente approvato.

### **Proposta di decisione:**

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti, vi invitiamo a voler

**deliberare:**

1. È adottata la variante al Piano Regolatore di Ascona "Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)", e meglio:
  - 1.1. È adottata la modifica all'art. 41 NAPR come da documento di variante (Rapporto di pianificazione, pag. 16);
  - 1.2. È adottata la modifica al Piano del traffico;
  - 1.3. È adottata la modifica al Piano del paesaggio;
  - 1.4. È stanziato un credito di fr. **1'410'997.-**, quale compenso pecuniario alla riduzione della superficie agricola. Il credito sarà iscritto al capitolo 700 Protezione ambiente e sistemazione del territorio al conto 561.410, "contributi compensativo per sottrazione area agricola per comparto ZDV". Il versamento del corrispettivo importo da parte della Terreni alla Maggia SA sarà accreditato al conto 610.450 "contributi da privati per compenso agricolo comparto ZDV".
  - 1.5. A norma dell'art. 13 cpv. 2 LOC, il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato delle decisione di approvazione della Variante del Consiglio di Stato.
2. Viene approvata, articolo per articolo e nel suo complesso, la convenzione tra il Comune del Borgo di Ascona e la Terreni alla Maggia SA relativa al contributo agricolo. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere la convenzione in oggetto e a intraprendere tutti i passi necessari per la sua formalizzazione.

Con stima

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Dr. md. Luca Pissoglio



La Segretaria:

Avv. Paola Bernasconi

**Allegati:**

- Rapporto di pianificazione e documenti di variante;
- Convenzione con allegato preavviso del Cantone LTAgr.