

Rapporto della Commissione della Gestione sul M.M. no. 113 concernente alcune permutate fondiari tra il Comune di Locarno e le Ferrovie Autolinee Regionali Ticinesi – FART – e la concessione di un diritto di superficie semplice a favore delle FART al mapp. No. 5686 RFD

Locarno, 31 gennaio 2005

Onorevoli colleghi,

la Commissione della gestione ha trattato questo oggetto più volte nel corso degli ultimi mesi. In particolare, si è incontrata a tre riprese con il capo dicastero opere pubbliche prof. Diego Erba e con il direttore dell'Ufficio tecnico comunale, incontri durante i quali tutti gli elementi che compongono il messaggio sono stati esaminati a fondo. Inoltre, vi è stato uno scambio di corrispondenza che ha permesso al Municipio di fornire inizialmente una serie di informazioni supplementari e precisazioni puntuali e, successivamente, di aggiornare la Commissione sull'esito delle ulteriori trattative con le FART, di cui si dirà in seguito.

Ricordiamo che i due elementi essenziali del messaggio sono l'autorizzazione ad una serie di permutate di terreno tra il Comune e le FART e la concessione di un diritto di superficie semplice della durata di 20 anni per la realizzazione e la gestione di un parcheggio pubblico sull'area che ospitava l'officina delle FART.

La complessità del tema è determinata soprattutto dal problema che alcuni antefatti inerenti le permutate proposte risalgono alla seconda metà degli anni 80, quando è stata avviata la realizzazione della galleria ferroviaria tra Muralto e Solduno – San Martino. In quel periodo vi sono stati intensi contatti tra la Città e le FART, in relazione al contributo finanziario all'opera e all'impiego dei terreni che venivano liberati con l'interramento di questa tratta ferroviaria.

Proprio in questo contesto sono sorti alcuni malintesi in merito alle modalità di cessione di questi terreni, in particolare per una frase contenuta nel primo messaggio del 5 giugno 1987 e ripetuta in quello successivo dell'8 febbraio 1991, inerenti la partecipazione finanziaria del Comune alla galleria. In ambo i casi si parla di una cessione gratuita del sedime ferroviario tra S. Antonio e Solduno, ma i documenti dell'epoca (verbali, lettere, ecc.) non riportano altri riferimenti più espliciti. L'equivoco potrebbe essere dato da un accordo della primavera 1987 che prevedeva la **cessione gratuita in diritto di superficie** della parte del mappale 2333 (area S. Antonio) che è rimasta di proprietà delle FART. E' stato rintracciato uno scritto del Municipio del 30 marzo 1987, secondo cui "Il Municipio è d'accordo di proporre al legislativo comunale l'acquisto del terreno di S. Antonio di ca. 4'500 mq, compreso il diritto sotterraneo per ulteriori 1200 mq e l'usufrutto degli stessi, in superficie, a parco, sintanto che tale area di riserva non sarà utilizzata dalle FART, per il prezzo di 2 Mio/Fr". Contenuto analogo è stato trovato in un verbale del CdA delle FART. Oltre a fornire un chiarimento da questo punto di vista, le informazioni supplementari richieste al Municipio hanno permesso alla commissione di farsi un'idea precisa dei criteri tecnici adottati per la determinazione del valore dei numerosi terreni oggetto della permuta. A livello di cifre assolute, si può affermare che la superficie che il Comune riceve in più dalle FART ammonta a ca. 5'475 mq, per un valore stimato di Fr 285'000.--. L'importo medio di ca. Fr 52.--/mq considera il carattere molto diversificato delle aree oggetto di permuta/cessione.

La cifra summenzionata è pure in stretta relazione con il diritto di superficie che il Municipio propone di concedere alle FART. La Commissione ha chiesto innanzitutto di

vagliare eventuali alternative, quali l'esecuzione in proprio, o l'avvio di trattative con l'Ente ospedaliero cantonale.

Addirittura non si escludeva l'apertura di un pubblico concorso, rispettivamente la concessione per un numero più ridotto di anni.

Le implicazioni possono essere molteplici:

- In caso di esecuzione in proprio il Comune dovrebbe attuare una spesa valutata dal nostro Ufficio tecnico comunale, estensore del progetto pubblicato, in ca. Fr 980'000.--, inclusa la risistemazione dell'incrocio con Via Rinaldo Simen. A questo si aggiunge l'importo di Fr 285'000.--, citato in precedenza. Rimane inoltre da chiarire il regime gestionale per la parte del posteggio attuale che sorge sulla proprietà FART. Siamo invece convinti che non vi sarebbero comunque altre rivendicazioni, come accennato nel messaggio, in merito all'indennizzo dei lavori eseguiti in Via Magistra quando è stato costruito il tunnel. In ogni caso, ci troveremmo confrontati con un investimento di almeno Fr 1'265'000.-, per ottenere qualcosa che può essere realizzato da altri senza costi per il Comune.
- Sulla scorta dei contatti intercorsi tra il Municipio e la direzione dell'Ospedale regionale, vi è un chiaro interesse da parte loro per l'acquisizione di un certo numero di posteggi da destinare al loro personale, con l'intento di liberare altre aree, ad esempio sul lato di via dell'Ospedale, da mettere a disposizione dell'utenza dell'ospedale stesso e dei commerci circostanti. Gioca un ruolo anche la perdita di posteggi determinata dall'ampliamento del pronto soccorso. Non è però intenzione dell'Ospedale entrare in concorrenza con le FART, andando poi a gestire una situazione di conflitto, sempre considerando la situazione promiscua dell'attuale parcheggio. Per loro la questione potrebbe essere risolta tramite un accordo di affitto per un consistente numero di stalli all'interno del posteggio ampliato: a questo proposito vi sono già trattative in corso tra i due enti. Non pensiamo invece che rientri nelle viste dell'EOC un impegno più marcato, nel senso di trattare con il Comune per la costruzione di un vero e proprio autosilo su questo terreno, considerato l'investimento che richiederebbe.
- Un pubblico concorso avrebbe un senso nel caso si possa ragionevolmente supporre che dalla soluzione proposta con il MM 113 ne possa derivare un danno per il Comune. In questo senso, il Municipio si è assunto l'impegno di andare a ridefinire gli accordi presi a suo tempo con le FART, l'esito è senza dubbio positivo, poiché è stato ottenuto il versamento di un contributo annuo di Fr 20'000.—(indicizzati), oltre alla presentazione annuale della contabilità relativa ai posteggi situati sul nostro terreno e ad un obbligo di esame e preavviso da parte del Comune per le tariffe di parcheggio.
- La durata di 20 anni può apparire eccessiva, ma non dobbiamo farci illusioni sul numero di progetti e di investimenti che la nostra Città potrà concretamente realizzare in questo arco di tempo. Vi sono delle chiare priorità che al momento non contemplano interventi particolarmente qualificanti su questo terreno che possiamo in ogni caso considerare di pregio. Del resto, il Municipio ha confermato che sarà inserita nel contratto una clausola che permetterà il Comune di rientrare anticipatamente in possesso del sedime, previa rifusione della parte d'investimento delle FART non ancora ammortizzata. Ciò avverrebbe ovviamente solo in presenza di un progetto particolarmente forte e qualificante.

La commissione ha apprezzato lo sforzo svolto dal Municipio ed in particolare dal Capodivisa dicastero opere pubbliche, per soddisfare le richieste della commissione e per fornire risposte concrete ai vari argomenti sollevati.

Siamo quindi giunti alla conclusione di dare il nostro avallo alle proposte contenute nel MM 113 e ne riassumiamo i motivi:

1. vengono chiariti in modo definitivo i rapporti di proprietà tra le FART e il Comune su tutto il nostro territorio;
2. al Comune non deriva alcun onere finanziario e mantiene le sue prerogative di proprietario di un'area pregiata nell'ottica di uno sviluppo futuro a lungo termine;
3. vengono messi a disposizione 77 nuovi posteggi pubblici che alleggeriranno la pressione sul quartiere di Città Vecchia, in attesa della realizzazione dell'autosilo in Piazza Castello;
4. viene sistemato in modo decoroso, anche con un arredo verde, un sedime che, indipendentemente dalla demolizione della vecchia officina ad opera delle FART, si presenta in uno stato assolutamente inaccettabile che ha già provocato la reazione indignata di molti abitanti;
5. sull'arco di 20 anni il Comune incassa più di Fr 400'000.—senza assumersi rischi e oneri.

Vi invitiamo dunque ad aderire alle conclusioni del MM 113 del 17 febbraio 2004, con la seguente modifica al punto 2 del dispositivo finale:

“E accordato alle FART un diritto di superficie semplice a carico della particella no. 5686 RFD Locarno per la costruzione e la manutenzione di un parcheggio per la durata di 20 anni, dietro versamento di un importo di Fr 20'000.—annuali, indicizzati al costo della vita.”

Con ogni ossequio.

(f.to)
Silvano Bergonzoli, con riserva
Paolo Caroni
Mauro Cavalli
Fabio Chiappa
Luca Giudici
Massimo Respini
Elena Zaccheo, relatore