



Messaggio Municipale al Consiglio comunale dell'11 maggio 2023

Trattanda no. 2

Autorizzazione a stipulare un diritto di compera a favore della San Bernardino Swiss Alps SA per i fondi

- parte partic. no. 1519, di 10'319 m², con edifici, al prezzo di: fr. 3'327'660.-
- partic. no. 1541, di 4'265 m², al prezzo di: fr. 1'190'913.-

e autorizzazione a costituire una servitù prediale a comprova di un diritto di trasferimento dello sfruttamento edificatorio a favore dei sopraccitati fondi da iscrivere a Registro fondiario solo in caso di esercizio del diritto di compera e gravante le

- partic. no. 1540, per una superficie di ca. 1'256.4 m² di SUL, al prezzo di fr. 223'000.-
- partic. no. 1525, per una superficie di ca. 324 m² di SUL, al prezzo di: fr. 57'600.-.

Durata del diritto di compera sino al 31.12.2025 prorogabile al massimo sino al 31.12.2031 tramite un massimo di tre proroghe biennuali del diritto di compera qualora alla relativa scadenza non fosse ancora stata rilasciata una licenza edilizia per l'intero comparto Acuforta per ragioni non imputabili al Promotore.

Esame e preavviso agli aventi diritto di voto

Introduzione

Il 23 settembre del 2018 gli aventi diritto di voto del Comune approvarono in votazione popolare la revisione parziale della Pianificazione locale di San Bernardino, sintesi dei lavori concettuali del Masterplan turistico sviluppato negli anni precedenti. Grazie all'approvazione governativa dell'aprile 2021 gran parte dei terreni pubblici con una funzione turistica sono a disposizione per lo sviluppo del settore, con il preciso scopo di riposizionare San Bernardino sul mercato e far sì che il Comune e tutta la regione possano contare su un'economia turistica importante, produttiva e sostenibile.

Per alcuni anni, nonostante regolarmente vari investitori abbiano manifestato interesse per lo sviluppo turistico-economico, non è stato possibile trovare quella fruttuosa combinazione tra pubblico e privato per approntare una strategia di sviluppo del Villaggio consona alle aspettative.

Nella seconda parte del 2022 il Municipio ha avuto un primo approccio con un gruppo guidato dall'imprenditore ticinese Stefano Artioli che, da subito, ha manifestato grande interesse per uno sviluppo consona al Masterplan comunale: si tratta in sintesi, e in una prima fase, di ristrutturare la sostanza alberghiera presente nel nucleo, riaprire e ammodernare gli impianti di risalita di Confin e costruire un centro alberghiero e di benessere sul comparto Acuforta nel Prou de San Bernardin.

Per giungere ad una soluzione concreta con l'investitore, che nel frattempo ha fondato la società San Bernardino Swiss Alps SA, i Comuni politico e patriziale di Mesocco hanno allestito una convenzione che regola gli impegni delle parti con relative scadenze, il tutto facendo anche capo a consulenti esterni esperti.

Sulla base di questa roadmap i due comuni sono chiamati a prendere le prime decisioni: in sintesi la cessione dei terreni inseriti nella zona pianificatoria Acuforta predisposti per l'edificazione di strutture alberghiere e curative.

L'oggetto in votazione

Il tema di pertinenza del Comune politico riguarda la cessione alla San Bernardino Swiss Alps SA delle due particelle su cui si trovano le case comunali e il garage (ex Ca del Cantón), e la cessione del potenziale edificatorio presente per il tratto di strada che porta alle case comunali e quello dello scampolo di piazzale davanti Fonte storica, la cui proprietà rimane del Comune.

Parallelismi del Comune patriziale

Analogamente al Comune politico, il Comune patriziale sottoporà all'Assemblea l'approvazione di un diritto di compera a favore della SB Swiss Alps SA per i terreni di sua proprietà dove si trova ora il capannone acque minerali, già inseriti nella stessa zona Acuforta e da dove, per prescrizione della Legge edilizia comunale, dovranno essere realizzati gli accessi all'Autosilo della struttura.

Forma della transazione

La forma scelta è quella di concedere un diritto di compera a SB Swiss Alps SA prefissando anche il prezzo che andrà pagato al momento della cessione: formalmente il Municipio chiede agli aventi diritto di voto l'autorizzazione a stipulare un diritto di compera sino al 31.12.2025 a favore della San Bernardino Swiss Alps SA (o di una entità giuridica da essa integralmente controllata o riconducibile al promotore) dei seguenti fondi, rispettivamente parti di fondi, nel Registro fondiario di Mesocco:

- partic. n. 1519, di 10'319 m², con edifici, al prezzo di fr. 3'327'660.-
- partic. n. 1541, di 4'265 m², al prezzo di fr. 1'190'913.-

e nel contempo a cedere a favore di tali fondi gli indici di sfruttamento tramite costituzione di una servitù prediale gravante i seguenti fondi:

- partic. n. 1540, cessione di una superficie di ca. 1'256.4 m² di SUL, al prezzo di fr. 223'000.-
 - partic. n. 1525, cessione di una superficie di ca. 324 m² di SUL, al prezzo di fr. 57'600.-
- con l'iscrizione della servitù condizionata all'esercizio del diritto di compera sui fondi no. 1519 e 1541.

I prezzi sopra indicati si basano inoltre sui seguenti fattori:

- (i) un indice di sfruttamento (SUL) dell'1.2 così come previsto all'art. 30bis cpv. 7 Legge edilizia (con Piano d'Area).
- (ii) Al momento dell'esercizio, i fondi saranno trapassati liberi da ogni pegno. Il Comune si impegna altresì a non costituire ulteriori oneri sui fondi prima del trapasso.
- (iii) Dai prezzi indicati è già stato dedotto il costo di demolizione e smaltimento di materiali di qualsiasi genere legato ai fabbricati esistenti sui fondi. Questi oneri saranno di conseguenza assunti integralmente dal Promotore, che gestirà procedura e appalti necessari.

Il diritto di compera non prevederà il pagamento di nessun acconto da parte del promotore. Se il promotore adempie il suo impegno (sottoindicato) a presentare entro il 31 dicembre 2024 un progetto (piano d'area) per l'edificazione dell'intero comparto Acuforta, il Comune politico si dichiara disposto a concedere alle medesime condizioni al massimo tre proroghe biennali del diritto di compera qualora alla relativa scadenza non fosse ancora stata rilasciata una licenza edilizia cresciuta in giudicato per ragioni non imputabili al promotore.

Il Comune politico di Mesocco si impegna a lasciare entro 6 mesi dalla crescita in giudicato della licenza edilizia relativa al comparto Acuforta gli stabili presenti sui fondi sopra elencati, liberi da ogni vincolo locativo o di comodato di uso, avviando tempestivamente le necessarie procedure. Sono riservate le procedure e le decisioni (in particolare di protrazione delle locazioni) di competenza di istanze giudiziarie e/o di conciliazione, senza che questo comporti penalità o richieste di risarcimento da parte del promotore nei confronti dei Comuni politico e patriziale.

Valori stabiliti

Alfine di avere una solida base per stabilire i valori effettivi delle proprietà comunali il Municipio (e, per la parte di sua pertinenza, la Sovrastanza patriziale) ha richiesto una valutazione specifica all'Ufficio cantonale per le valutazioni immobiliari. Lo stesso Ufficio ha valutato il tutto tenendo conto

- dell'azonamento delle superfici (Zona Acuforta, art. 30^{bis} LE)
- della possibilità di edificare il potenziale secondario dato dagli edifici esistenti
- della presenza di zone di protezione sorgenti che limitano le modalità di edificazione
- dei costi di demolizione degli stabili presenti in contrasto con i progetti di sviluppo
- della riduzione del valore effettivo per la cessione di indici rispetto alla vendita del terreno.

I prezzi risultanti dalla stima sono stati ripresi integralmente, deducendo poi un valore pari a fr. 5.-/m³ per coprire il rischio dell'imprenditore per la possibile presenza di sostanze inquinanti che andranno smaltite separatamente.

Obblighi dell'acquirente

Per sottoscrivere il diritto di compera il Municipio dovrà verificare che l'acquirente soddisfi le seguenti condizioni:

- impegnarsi affinché si concretizzi l'operazione di rinnovo e riattivazione delle strutture Alberghieri esistenti in Paese (Casa Pregassona, Ravizza, Brocco e Posta, Suisse, Central, e-room, complesso Pian Cales della Avium SA).
- Acquisire il pacchetto di maggioranza della SBIT SA e rimettere in funzione gli impianti a partire dalla stagione invernale 2024/2025;
- Presentare un piano d'area per il comparto Acuforta entro il 31.12.2024 e una domanda di costruzione entro 12 mesi dalla crescita in giudicato del Piano d'area.
- La domanda di costruzione dovrà prevedere l'edificazione dell'intero comparto, rispettando quanto previsto dall'art. 30^{bis} della Legge edilizia comunale e, più precisamente
 - o andrà presentato un progetto unico, con almeno 400 posti letto, di cui almeno 200 in una struttura alberghiera con attività tradizionale ai sensi dell'art. 30^{bis} cifra 1 LE;
 - o già in fase di progettazione preliminare andrà coinvolta la Commissione in materia di strutturazione, secondo l'art. 30^{bis} cifra 8 LE;
 - o la struttura deve disporre di spazi adibiti a bagni curativi, SPA e benessere nella misura minima di 1'000 m² SUP (esclusi i locali per i servizi igienici, docce, spogliatoi e i locali accessori). La struttura dovrà essere accessibile al pubblico a condizioni e prezzi di mercato.

Diritti di ricupera

Con la firma del diritto di compera si istituirà contemporaneamente un diritto di ricupera a favore del Comune (rispettivamente dei Comuni) nel caso in cui non venisse dato seguito agli impegni ed ai termini previsti nel contratto. Lo stesso patto di ricupera tutelerà i Comuni anche tramite adeguati indennizzi per l'eventuale ripristino dei fondi qualora dovessero verificarsi delle interruzioni dei lavori, o delle realizzazioni parziali o un mancato collaudo delle opere eseguite.

Obblighi del Comune / edificazione sostitutiva case primarie

Nell'accordo base si prevede che il Comune, riservata l'approvazione delle operazioni e dei relativi crediti da parte dell'autorità competente, si impegni a destinare il ricavato netto della vendita dei fondi per finanziare l'edificazione di abitazioni primarie o di infrastrutture a uso pubblico.

Si tratta di per se di un obbligo indicativo, sia perché in ogni caso saranno le istanze competenti a decidere se si impiegheranno i mezzi per quanto citato, sia perché è comunque intenzione del Comune procedere alla edificazione di abitazioni primarie sostitutive in zona, le quali saranno ancor più importanti considerando lo sviluppo di San Bernardino auspicato e che si prospetta proprio grazie anche a questa operazione.

A questo proposito, con trattanda separata, si chiedono al Consiglio comunale i mezzi per procedere all'acquisto del terreno edificabile in R4 presente in zona proprio per pianificare l'edificazione di unità abitative primarie.

Altri accordi / ulteriore evoluzione

Nell'accordo quadro i Comuni, in questo caso più che altro la Sovrastanza patriziale, si impegnano sino al 31.12.2030 a non negoziare con altri la cessione dei terreni Mutti e Fräch a condizione che l'investitore prosegua con i suoi intenti, in particolare con la rimessa in esercizio degli impianti di risalita e alla loro costante apertura al pubblico. Così facendo non viene pregiudicata la possibilità di sottoscrivere ulteriori accordi con il Promotore aventi per oggetto lo sviluppo di ulteriori attività turistiche, commerciali e alberghiere nonché lo sviluppo di nuovi investimenti sugli impianti negli

anni successivi (nuove seggiovie, innevamento programmato e nuove strutture ricettive in quota ecc.).

Conclusione

Gli Esecutivi del Comune politico e del Comune patriziale invitano il Consiglio comunale a voler dare preavviso favorevole alla proposta, ciò considerando che la stessa in sostanza coincide perfettamente con gli intenti del Comune fissati nel Masterplan e nella nuova pianificazione locale approvata dal popolo e dal Governo cantonale. Siamo certi che quanto si sta verificando a San Bernardino con il restauro delle vecchie strutture alberghiere, le nuove edificazioni per lo più a carattere curativo-alberghiero e la riattivazione ed il rilancio degli impianti di risalita rappresenti per il Comune il modo più appropriato per rilanciare la località turistica in ambito turistico-economico portando di conseguenza benefici sia per quanto riguarda l'occupazione, sia dal punto di vista economico, gettando così le basi per un aumento sostenibile della popolazione residente e conseguente sviluppo di servizi adeguati.

Trattanda no. 3

Autorizzazione all'acquisto parte particella no. 1531 di proprietà della Fondazione Comunità Cattolica Romana dei SS Pietro e Paolo di Mesocco e stanziamento di un credito di fr. 550'000.-

Esame e decisione

Introduzione

Per quasi tutte le località turistiche invernali presenti nell'arco alpino l'accessibilità alla proprietà per la popolazione residente sta diventando un problema. L'aumento dell'interesse per le abitazioni esistenti non vincolate ad uso primario e, quindi, trasformabili con maggiore profitto quali case secondarie, e la penuria di zone edificabili per la costruzione di abitazioni primarie rendono la situazione abitativa dei villaggi problematica, con conseguenze anche per la reperibilità di mano d'opera in quanto di fatto impossibilitata a stabilirsi nelle vicinanze dei posti di lavoro generati dall'economia turistica. Si pensi che per esempio il Comune di Pontresina, per ovviare al problema, ha creato un'apposita fondazione con relativo capitale di dotazione con lo scopo di attivarsi per cercare terreni adatti e costruire unità abitative primarie a pigione moderata.

La problematica, se per il momento è da considerarsi di portata relativa, è in futuro destinata a presentarsi in modo analogo anche nel nostro Comune, in particolare a San Bernardino, ciò a causa (e grazie) allo sviluppo che si prospetta ormai concretamente con il rilancio in atto e quale conseguenza della demolizione delle case comunali.

Va nel contempo tenuto conto che per questa tipologia di residenze gli affitti solitamente stabiliti dal mercato vengono spesso spinti al rialzo dai residenti che non lavorano in zona e che dunque, pur rappresentando un interessante segmento di contribuenti, impediscono a famiglie e lavoratori del settore turistico di accedere alle proprietà locate. La strategia adottata o prospettata dai comuni turistici per risolvere il problema è quella di edificare direttamente le abitazioni e gestire di conseguenza in prima persona l'ammontare degli affitti e l'accesso alle abitazioni, proprio per tutelarne la funzione.

La proposta

Alfine di garantire una crescita armoniosa del Comune, trovando il giusto equilibrio tra lo sviluppo delle infrastrutture turistiche e il potenziale di abitazioni primarie con pigioni accessibili, il Municipio propone l'acquisto di parte della particella no. 1531 di proprietà della Fondazione Comunità Cattolica Romana dei SS Pietro e Paolo di Mesocco.

Si tratta di un terreno in zona residenziale 4 di 1'568 m², la cui urbanizzazione nel PGU è garantita tramite una strada di quartiere che fa capo all'accesso del condominio Campana.

I parametri edificatori per questo terreno sono:

<i>Indice di sfruttamento</i>	0.9
<i>Altezza massima</i>	13.50+z m
<i>Lunghezza massima</i>	40.00 m
<i>Distanza minima dal confine</i>	5.00 m
<i>Distanza minima tra edifici</i>	10.00 m

Il valore concordato con la proprietaria è di fr. 350./m2 per un totale di fr. 550'000.-.

Strategia futura / edificazione case primarie

Il potenziale edificatorio della proprietà in questione garantisce una futura SUL di ca. 1'400 m2, contro i ca. 2'300 m2 delle case comunali esistenti. Per soddisfare le esigenze future i Comuni politico e patriziale intendono riproporre nell'ambito della revisione della pianificazione locale anche l'inserimento in zona residenziale del terreno comunale in zona San Carlo, ex. Féira de San Bernardín. Grazie a questo ulteriore potenziale il Comune sarà pronto per garantire una crescita equilibrata e armoniosa della nostra località turistica.

Per quanto riguarda l'edificazione futura, i Comuni stanno valutando la forma giuridica più adatta ed opportuna da adottare: andrà nel frattempo anche studiata la sostenibilità dell'investimento, sicuramente agevolato dai proventi della vendita dei terreni Acufòrta.

Conclusione

Si invita il Consiglio comunale a voler autorizzare l'acquisto e ad approvare il credito richiesto al fine di poter perseguire gli obiettivi descritti, in particolare creare nuove unità abitative primarie per uno sviluppo economico-sociale equilibrato del nostro Comune.

Mesocco, 27 aprile 2023

MUNICIPIO DI MESOCCO

Il Sindaco: M. Ciocco

Il Segretario: G. Cereghetti

Allegati:

- piano di situazione terreni

