

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 170/11 CHIEDENTE LA CONCESSIONE ALLA CASEIFICIO VALLE DI BLENIO SA DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE SUL TERRENO EX LAZZARETTI PER LA COSTRUZIONE DI UN CASEIFICIO CON ANNESSO NEGOZIO DI VENDITA

Egregi signori,

Presidente e consiglieri,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione una decisione fondamentale per la creazione nel nostro Comune di un caseificio polifunzionale con cantine di affinamento, ivi compreso una sala degustazione ed un negozio per la vendita diretta dei prodotti caseari.

Premessa

L'idea di lavorare in loco il latte invece di esportarlo fuori valle per poi importare i prodotti lavorati era al vaglio della Società Agricola Bleniese (SAB) da alcuni anni. Nel corso del 2010 la SAB ha valutato diverse ubicazioni che potevano essere interessanti per la costruzione di questa struttura: nel nostro comune erano state valutate 3 situazioni (Fehlmann, Boscero, Lazzaretti) : la SAB ha identificato il terreno ex lazzaretti la posizione migliore e da quel momento sono iniziati i primi contatti con il Municipio volti a verificare questa possibilità.

Si ricorderà anche che il 14 febbraio 2011 il legislativo comunale è stato convocato in una seduta informale per la presentazione di alcuni importanti temi, uno dei quali appunto l'ipotesi di insediare un caseificio sul terreno ex lazzaretti. In seguito la SAB ha organizzato il 24.03.2011 una serata pubblica (alla quale sono stati invitati i Municipi ed i Patriziati) durante la quale è stato presentato il progetto Blenioplus e si è illustrato, grazie alla competenza del sig. Gianluca Giuliani, consulente in materia di politica economica, l'impatto di un caseificio sulla realtà socioeconomica della valle di Blenio.

In seguito il 26.04.2011 i promotori hanno ancora incontrato il Municipio per presentare gli ulteriori approfondimenti fatti, a conferma che esistono le condizioni minime affinché un caseificio possa essere un'attività economicamente sostenibile.

In data 5.07.2011, grazie all'intraprendenza di una quindicina di agricoltori, si è costituita la società Caseificio Valle di Blenio SA (CVB SA), dotata di un capitale azionario iniziale di 102'100 franchi. Essa ha per scopo

“lo studio di fattibilità per la creazione di un progetto di sviluppo di attività economiche per la valle di Blenio direttamente collegate con l'agricoltura, in particolare tutti gli studi necessari per la creazione di un caseificio polifunzionale e di cantine di affinamento (...), sentieri tematici, sviluppo di impianti fotovoltaici legati all'attività agricola, punti di vendita e promozione di prodotti dell'artigianato, alimentari e altri prodotti”.

Al momento quindi la società si è costituita per poter procedere con studi ed approfondimenti.

Se l'iniziativa verrà concretizzata, la società dovrà adattare il proprio statuto, per permettere l'aumento del proprio capitale azionario che verrà aperto alla partecipazione finanziaria dei comuni. Le prime discussioni sono evidentemente già in corso e saranno verosimilmente oggetto di un altro messaggio nel corso del 2012.

La zona interessata e la procedura edilizia

Nell'agosto 2011 la CVB SA ha inoltrato una domanda di costruzione preliminare-informativa per verificare se legalmente l'insediamento di un caseificio era fattibile. Ci troviamo infatti in una zona residenziale semi-intensiva sulla quale passa una linea ad alta tensione AET (che impone una distanza per le edificazioni di 30 ml) e siamo nelle vicinanze di un ospedale dove le attività rumorose sono per principio da evitare.

In corso di procedura abbiamo ricevuto il sostanziale accordo di AET e dei servizi cantonali competenti. Da parte nostra abbiamo coinvolto il pianificatore per l'esame di merito della domanda di costruzione e per una prima valutazione su possibili scenari di sviluppo ed occupazione dell'area rimanente. Accertato che in una zona residenziale l'edificazione di un caseificio di queste dimensioni è autorizzabile in quanto trattasi in sostanza di una attività artigianale abbinata ad un com-

mercio (e quindi non industriale), ci si è posti anche la domanda sulla sua integrazione nel tessuto urbanistico esistente e futuro di questo comparto: questo per non pregiudicare lo sviluppo di altre iniziative sul terreno rimanente. Grazie alla consulenza del pianificatore si è giunti alla conclusione che l'inserimento della struttura nella parte SUD del terreno è sostenibile, e la tipologia architettonica presentata si integra nel contesto attuale e futuro dell'intera zona.

Dal punto di vista del diritto pianificatorio ed edilizio quindi l'insediamento del caseificio in questa zona è legale ed addirittura interessante per eventualmente stimolare altre iniziative commerciali in zona. Non si esclude comunque di dover apportare delle modifiche pianificatorie al comparto per favorire il futuro sviluppo della zona che avrà sostanzialmente caratteristiche residenziali-commerciali.

L'accesso stradale

Per quel che riguarda l'accesso stradale, 2 varianti sono state valutate sotto vari aspetti, che vi proponiamo:

	Lungo l'argine del Brenno	A lato del caseificio
Costo stimato	120'000.-	195'000.-
Vantaggi	<ul style="list-style-type: none"> - minori costi - Ubicazione nel perimetro di non edificabilità della linea AET - serve anche il rimanente comparto edificabile - permette di non sprecare terreno pregiato edificabile 	-
Svantaggi		<ul style="list-style-type: none"> - pendenza del 10% (inverno) - formazione muri di sostegno (costi e estetica) - si sacrifica una superficie di ca 200 m² di terreno pregiato
Altre considerazioni		

La commissione PR ha esaminato la proposta ad inizio novembre e ha sottolineato l'importanza di una corretta pianificazione dell'assetto viario: essa propone di vincolare la decisione del legislativo al completamento del progetto di sistemazione degli accessi e dei posteggi. Il Municipio concorda solo in parte con questa impostazione: ritiene importante chiarire in modo definitivo l'aspetto viario riferito all'accesso della zona interessata dal caseificio ma ritiene troppo restrittivo vincolare la concessione del diritto di superficie ad una pianificazione che si spinga oltre. L'esercizio progettuale fatto dal pianificatore dimostra come, a dipendenza delle esigenze future, vi possono essere diversi modi di sfruttare il terreno rimanente, con conseguente incertezza sulle future esigente viarie. La mancanza di progetti concreti impone a nostro avviso di mantenere l'area disponibile per soluzioni diverse ma non vincolata ad uno schema pianificatorio che alla luce dei futuri sviluppi potrebbe rivelarsi inappropriato.

Per i motivi sopra esposti, riservati eventuali altri vantaggi a favore dell'una o dell'altra soluzione che dovessero emergere in fase di sviluppo del progetto del caseificio e di pianificazione dello sviluppo edilizio del comparto rimanente, il Municipio propende per la realizzazione della strada secondo la prima variante. Eventuali completazioni saranno valutate in sede di approfondimento del progetto, ed avverrà con il coinvolgimento della commissione PR.

Il credito di esecuzione verrà richiesto al momento opportuno, quando disporremo di un progetto e di un preventivo più precisi: l'esecuzione è prevista alla fine dei lavori del cantiere del caseificio.

Il diritto di superficie

Il diritto di superficie presuppone un cambiamento di destinazione di un bene comunale ai sensi dell'art. 13 della legge organica comunale (LOC) e la decisione è di pertinenza del legislativo comunale. Esso consiste nel concedere ad un terzo una servitù della quale può avvalersi per erigere e mantenere in proprietà determinate costruzioni. I principali aspetti del diritto di superficie sono disciplinati dal Codice civile svizzero (art. 779 e seguenti).

Come nel caso della vendita di beni comunali si tratta di decidere sul principio definendo il fondo da gravare, l'estensione massima della superficie concessa, la durata del diritto, il relativo canone e di inquadrare a grandi linee quanto dovrà accadere all'estinzione del diritto rispettivamente nel caso di anticipata riversione, lasciando quindi al Municipio il compito di regolare i dettagli in sede di perfezionamento dell'atto costitutivo.

In data 15.12.2011 abbiamo convocato ad un incontro con i promotori e con l'avv. Luca Baggi, scelto quale consulente giuridico, le commissioni della Gestione, dell'Edilizia e della Legislazione, con lo scopo di approfondire le principali condizioni che le parti avrebbero concordato per l'accettazione del diritto di superficie. L'invito è stato in seguito esteso a tutti i consiglieri comunali. Dalla discussione è emerso che le condizioni da regolare con decisione del consiglio comunale sono i seguenti:

1. Il municipio di Acquarossa è autorizzato a costituire a private trattative ed a favore della Caseificio Valle di Blenio SA un diritto di superficie per sé stante e permanente secondo quanto previsto dagli art. 779 e sgg CCS per la durata massima di 50 anni . Ogni eventuale rinnovo rimane subordinato alla sottoscrizione di un nuovo contratto;
2. Il diritto graverà come servitù la parte sud del fondo particella N. 417 RFD Acquarossa-Corzoneso su una superficie di 3'000 mq al massimo e verrà intavolato come fondo ai sensi dell'art. 943 cpv1, cifra 2 del CCS. La superficie definitiva risulterà dal piano di mutazione allestito dal geometra;
3. In virtù del diritto il superficiario potrà edificare e mantenere un caseificio per la lavorazione di prodotti lattieri con annessi cantina, locali adibiti al commercio dei prodotti e adeguati spazi amministrativi;
4. Il canone è fissato in franchi 3.- annui al metro quadrato ritenuto che non sarà dovuto alcun corrispettivo dall'iscrizione a RFD sino al 31.12.2017 a valere quale contributo all'avviamento della impresa. Esso rimarrà fisso fino al 31.12.2025. Dovrà quindi essere rinegoziato dalle parti ogni 10 anni avuto riguardo all'intervenuto rincaro ed al valore rappresentato dal terreno messo a disposizione;
5. Alla scadenza del DdS tutte le costruzioni e le infrastrutture esistenti sul terreno saranno devolute al comune di Acquarossa senza alcuna indennità; la soppressione di ogni indennità di devoluzione verrà annotata nel registro fondiario;
6. Nel caso di rescissione del contratto prima della scadenza da parte del superficiario, il comune di Acquarossa potrà esigere la rimozione di tutte le costruzioni e delle installazioni esistenti senza essere tenuto ad alcuna indennità;
7. Nel caso di rescissione del contratto prima della scadenza da parte del comune di Acquarossa per motivi non imputabili al superficiario, quest'ultimo avrà diritto ad una indennità soltanto per le costruzioni non amovibili. Essa sarà determinata avuto riguardo al loro valore effettivo, tenuto conto della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione;
8. Gli impegni definitivi dovranno tutelare adeguatamente gli interessi del Cinema-Teatro Blenio al quale dovranno essere assicurate le migliori possibilità di posteggio ed accesso da definire in separata sede nell'ambito delle procedure edilizie;

9. Rispettate le condizioni indicate ai punti precedenti, il municipio potrà fissare ogni utile condizione accessoria ritenuto che il DdS decadrà nel caso di mancato rilascio della licenza edilizia entro il 31.12.2013 rispettivamente in quello di mancata realizzazione del nuovo caseificio ed annessi entro il 31.12.2015;

Per migliore trasparenza, abbiamo chiesto all'avv. Baggi di allestire una bozza dell'atto notarile, che sottoporremo alla commissione della legislazione durante l'esame di sua pertinenza.

* * * * *

Visto quanto precede, invitiamo il lodevole Consiglio comunale a voler

d e l i b e r a r e :

1. Il municipio è autorizzato a sottoscrivere con la Caseificio Valle di Blenio SA l'atto pubblico per la concessione di un diritto di superficie per sé state e permanente sul comparto sud del mappale n. 417 RFD Acquarossa–Corzoneso alle condizioni previste ai punti 1-9 di pagina 3 e 4 del presente messaggio;

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco
Ivo Gianora

Il segretario
Paolo Dova

Acquarossa, 22 dicembre 2011

Allegato: - estratto planimetrico indicativo