



COMUNE DI LOSONE

Messaggio municipale no. 116 al Consiglio comunale di Losone:

Acquisto ex Caserma di Losone (mappali no. 1833, 460 e 476 RFD Losone): Autorizzazione e domanda di credito di Fr. 4'485'000.--

Losone, 16 febbraio 2016

Commissioni designate: Commissione della gestione

Egregio signor Presidente,
Egredi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta d'approvazione del contratto del 21 gennaio 2016 per l'acquisto dei mappali no. 1833, 460 e 476 RFD Losone sui quali sorge l'ex Caserma S. Giorgio di Losone e la concessione del relativo credito di Fr. 4'450'000.--, ai quali vanno aggiunte le spese per l'allestimento dell'atto notarile e per l'iscrizione del trapasso di proprietà all'Ufficio registri quantificati in Fr. 35'000.--.

Il comparto occupa una superficie di 126'019 metri quadrati, suddivisa in tre sedimi (mappale no. 1833 pari a 110'892 mq, mappale no. 476 pari a mq 7770 e mappale no. 460 pari a mq 7357).

La superficie edificabile del mappale principale ospita una decina di edifici, fra cui il complesso dell'ex Caserma San Giorgio (edificata fra la fine degli anni quaranta e l'inizio degli anni '50, su una superficie di 4956 mq) e la palestra Vacchini (costruita negli anni 1995-97 su una superficie di 1749 mq).

La palestra non è posta in vendita e, recentemente, è stata scorporata dal menzionato mappale.

Risulta così, per la parte edificabile del mappale no. 1833, una superficie ancora libera da costruzioni di ca. 55'000 mq.

Gli altri due mappali (no. 460 e no. 476), confinanti con quello principale, non sono edificabili.

1. CENNI STORICI

1.1 Le trattative preliminari

L'esigenza di avere una piazza d'armi nel Locarnese per la formazione del nuovo corpo dei granatieri era stata riconosciuta dalla Confederazione verso la fine della seconda guerra mondiale. Per la costruzione della caserma entrarono in competizione Locarno e Losone. La spuntò il nostro Comune grazie alla grande disponibilità di terreni di proprietà patriziale utili all'esercitazione dei militi. Va aggiunto che già dal secolo precedente, il territorio di Losone veniva regolarmente utilizzato per l'esercitazione delle truppe dell'esercito svizzero.

La prima decisione dell'Assemblea patriziale di cedere alla Confederazione i terreni necessari (Pian d'Arbigo) al prezzo di Fr. 1.50 al mq è del 1946, con disponibilità, in caso di costruzione

della caserma sul territorio di Losone, di mettere a disposizione ulteriori superfici per le esercitazioni militari.

La decisione definitiva fu adottata dal Patriziato di Losone il 7 settembre 1947 e prevedeva:

- a. la vendita di tutto il terreno del Pian d'Arbigo a Fr. 1.30 al mq,
- b. la messa a disposizione di ulteriori aree per esercizi per una durata di anni 50 alle condizioni già allora in vigore,
- c. la cessione del terreno necessario per la costruzione dello stand di tiro al prezzo di Fr. 1.20 al mq,
- d. l'accettazione di ricevere una parte dell'importo, pari a Fr. 100'000.--, in azioni della società anonima che sarebbe stata costituita per la costruzione della Caserma.

1.2 La costruzione, l'inaugurazione e l'utilizzazione militare

La costruzione della caserma iniziò verso la fine degli anni quaranta ad opera di una società anonima alla quale la Confederazione aveva affidato la promozione dell'operazione; l'inaugurazione avvenne il 27 giugno 1951, anche se l'area non era ancora completata.

Le fasi di preparazione del cantiere e di costruzione videro l'Autorità cantonale impegnata affinché i promotori (in parte titolari di imprese impegnate nei lavori) rispettassero la condizione di far lavorare ditte e artigiani della regione.

Già nel 1952 la Confederazione, facendo valere un diritto di compera sulle azioni della SA, acquisì direttamente la proprietà della Caserma e di tutta la piazza d'armi militare, riconoscendo al Patriziato il capitale investito e un interesse del 4%.

Per quanto attiene all'utilizzazione militare della piazza d'armi e della caserma, vi sono stati tre periodi distinti:

- dall'inaugurazione fino al 1972 formazione e esercitazione dei granatieri
- dal 1973 al 2000 base di formazione delle truppe sanitarie
- dal 2000 al 2006 sede del comando granatieri.

Nel 2004, nell'ambito della riforma dell'Esercito 21, il Dipartimento della Difesa della protezione della popolazione e dello sport (DDPS) ha risolto di abbandonare a partire dal 2007 la Piazza d'armi di Losone, non essendo la stessa più necessaria per scopi militari.

Inizialmente (anno 2002), la Piazza d'armi di Losone sembrava essere destinata quale Centro di reclutamento per i giovani di lingua italiana e il comando del nuovo reggimento granatieri, come pure l'accantonamento del distaccamento di ricognizione dell'esercito, quest'ultimo composto da militi professionisti che avrebbe raggiunto un effettivo di 100 unità nel 2008.

Dopo la partenza del comando dei granatieri nel 2006, che per altro utilizzava una parte limitata degli spazi a disposizione, la piazza d'armi e la caserma non hanno invece più avuto funzione militare.

La vendita dell'area alla Confederazione è avvenuta a suo tempo per permettere attività d'interesse per la difesa nazionale; oggi l'interesse pubblico che ha giustificato la proprietà federale non esiste più.

La comunità di Losone, e per essa il Patriziato, ha messo a disposizione a suo tempo i terreni (in proprietà o in affitto) a condizioni favorevoli.

Ciò premesso si giustifica ampiamente che i due principali Enti pubblici di Losone si unissero per rientrare in possesso dei sedimi a un prezzo di favore per garantire un utilizzo degli stessi per progetti d'interesse comunale e sovra comunale.

Anche la descrizione dell'evoluzione socio economica di Losone negli ultimi decenni dimostra la necessità di "restituire" alla comunità locale l'area dell'ex piazza d'armi, che di fatto

costituisce oggi un polmone necessario per realizzare una serie d'importanti infrastrutture volte a consolidare le nuove "vocazioni" del Comune.

Losone al momento della cessione dell'area alla Confederazione contava poco meno di 1500 abitanti. Erano 720 nel 1929, cifra che era rimasta sostanzialmente invariata per tutto l'800.

Come molte località ticinesi, Losone aveva iniziato così proprio in quegli anni cinquanta il processo di trasformazione da piccolo Comune a vocazione principalmente rurale a grande borgata caratterizzata dalla presenza di importanti insediamenti economici e da un aumento significativo della popolazione residente.

L'aumento della popolazione è continuato senza sosta: 2024 abitanti nel 1960, 3808 nel 1970, 4911 nel 1980, 5286 nel 1990, 6048 nel 2000, 6439 nel 2012, 6550 nel 2015.

In che misura la presenza dei militari abbia contribuito a cambiare il volto di Losone, è oggi difficile dire. Sicuro fu invece l'impatto di alcune ditte di primaria importanza come l'AGIE e la Diamond, che fecero di fatto di Losone il polo industriale dell'agglomerato del Locarnese. A queste due aziende si aggiunsero tutta una serie di altre piccole e medie imprese che scelsero il Comune di Losone quale centro delle loro attività economiche e pure contribuirono al suo incremento demografico.

Gli amministratori comunali hanno dal canto loro saputo rispondere con sostanziale tempestività alle sfide della crescita, ponendo basi corrette (pianificatorie, infrastrutturali) per conciliare lo sviluppo economico con quello abitativo, tant'è che oggi Losone può essere considerato uno dei pochi Comuni che ha saputo integrare la crescita della popolazione in una visione ordinata di urbanizzazione del territorio.

Ha certamente giovato a tutto ciò la presenza di un Patriziato forte e finanziariamente ricco, ma parimenti capace di trasformare le sue proprietà in opportunità di crescita per la comunità. E' degli anni settanta la realizzazione dell'area industriale in zona Zandone, mentre in tempi più recenti il Patriziato si è fatto promotore della realizzazione del Golf delle Gerre.

Il Comune ha da parte sua provveduto a realizzare i centri scolastici (scuole elementari nel '70, nuova scuola dell'infanzia nel 2005/7) e ha ottenuto dal Cantone la realizzazione della scuola media in zona Saleggi su terreni ceduti gratuitamente dal Patriziato.

Oggi come oggi il Comune ha bisogno di nuovi spazi per garantire la possibilità di un ulteriore tangibile sviluppo; l'area sulla quale sorge l'ex Caserma è l'unica che risponde a queste esigenze.

2. LA PIAZZA D'ARMI DI LOSONE DAL PROFILO PIANIFICATORIO

2.1 La situazione attuale

Il 28 giugno 2005 il Consiglio di Stato ha approvato il nuovo Piano regolatore del Comune di Losone.

Con la revisione generale il Comune intendeva allora confermare l'area pubblica della caserma poiché, nell'ambito dell'elaborazione della revisione generale, erano giunte infatti informazioni circa il possibile abbandono da parte della Confederazione delle attività militari a Losone.

Il Consiglio di Stato aveva invece sospeso l'approvazione della zona "AP-EP 1.36 Caserma" in attesa che il Comune verificasse con la Confederazione la data di un eventuale abbandono dell'attività e proponesse di conseguenza un'eventuale nuova proposta pianificatoria.

A quel momento il Consiglio di Stato ricordava che l'area della caserma è un'area speciale secondo l'art. 18 LPT e non si configura pertanto come una zona edificabile secondo l'art. 15 LPT.

Negli ultimi 2 anni il Municipio ha approfondito quest'ultimo aspetto con il Consiglio di Stato, il quale, nella sua risposta del 1. luglio 2015, ha precisato che, citiamo, ... *il Consiglio di Stato è consapevole che la superficie in questione e gli edifici ivi ubicati offrono un potenziale ideale per l'insediamento di infrastrutture di interesse pubblico che travalicano il solo interesse comunale ma sono e possono essere rilevanti per l'intera regione e per il Cantone. Proprio per questi motivi, come da voi giustamente evocato, la destinazione pubblica di questo comparto è già stata consolidata negli strumenti pianificatori delle strategie territoriali cantonali e regionali, ovvero il Piano direttore cantonale (scheda R/M2) e il Programma d'agglomerato del Locarnese (PALoc). In questo senso la ricerca di soluzioni atte ad insediare contenuti di interesse pubblico, tra le quali possono essere annoverate quelle legate a strutture museali, quelle legate al Parco nazionale del Locarnese, o altre strutture di simile rilevanza, possono essere considerate coerenti con la pianificazione di ordine superiore.*

In un successivo incontro di approfondimento che ha avuto luogo a Bellinzona il 24 agosto 2015, il Dipartimento del territorio ha sostanzialmente confermato che il comparto della ex Caserma non rientra nell'applicazione dell'Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio, la quale esclude estensioni delle zone edificabili.

La Sezione dello Sviluppo Territoriale, nell'ambito della procedura di frazionamento per staccare la palestra "Vacchini" dal fondo no.1833, ha nuovamente confermato a fine novembre 2015 che l'area della ex Caserma è *inserita in zona delle attrezzature di interesse pubblico e più precisamente in zona AP 1.36 Piazza d'armi: area militare del vigente Piano regolatore.*

2.2 Prospettive future

Lo sviluppo futuro dell'ex piazza d'armi di Losone presuppone una nuova procedura pianificatoria con il coinvolgimento delle competenti autorità comunali, cantonali e federali.

I futuri attori della politica comunale dovranno assegnare al comparto degli indirizzi pianificatori che gli permettano di assumere quel ruolo di valore aggiunto che hanno sostenuto gli attuali attori nelle trattative d'acquisto.

Questa procedura dovrà tener conto di indicazioni già emerse nell'ambito del Piano direttore cantonale (che menziona specificamente l'area della caserma di Losone nell'ambito delle aree di svago con infrastrutture, scheda R2), del Piano dell'agglomerato del Locarnese (che pone l'obiettivo di qualificare l'area militare dismessa inserendovi contenuti di valenza regionale, scheda PI2) e del piano dei paesaggi d'importanza nazionale (parte del mappale 1833, il mappale 476 e il mappale 460 sono inseriti quali paesaggi d'importanza nazionale, IFP TI no. 1806).

3 . PASSI INTRAPRESI DOPO LA PARTENZA DEI MILITARI

Come detto, l'interesse delle autorità comunali e patriziali di Losone per il futuro dell'area dell'ex piazza d'armi risale alla metà del decennio passato, quando i militari ancora utilizzavano, seppur in misura ridotta, la caserma San Giorgio.

Nell'allegato 1 vengono riassunte le iniziative e i passi salienti svolti a differenti livelli dal 2004 a oggi, proprio per dimostrare l'impegno e la determinazione delle autorità nel voler recuperare, a beneficio della comunità locale e regionale, l'area dell'ex piazza d'armi.

4. IL PREZZO DI ACQUISTO

Nella riunione del 7 maggio 2014 tra la preposta Delegazione municipale e i rappresentanti di Armasuisse immobili si è giunto a un accordo sul prezzo di compravendita così strutturato:

- sedime Caserma	m ² 61'015 a Fr. 50.--	Fr. 3'050'750.--
- sedime riserva naturale		Fr. 99'574.--
- stabile caserma (deprezzamento 75%)	m ³ 46'900 a Fr. 40.--	<u>Fr. 1'876'000.--</u>
Totale		Fr. 5'026'324.--

a cui si sottraggono i seguenti importi:

- superficie palestra + terreno (come proposto dal Municipio 3'000 m ² a Fr. 50.--/m ²)	./.	Fr. - 150'000.--
- demolizioni altri edifici esistenti	./.	<u>Fr. - 275'980.--</u>
Totale netto		Fr. 4'600'344.--

Importo arrotondato

Fr. 4'600'000.--

Successivamente, nell'ambito degli approfondimenti che hanno portato alla stesura del contratto di compravendita, è emerso quanto segue:

- a seguito del frazionamento per ricavare la particella contenente la Palestra Vacchini + terreno annesso, la relativa superficie è risultata di mq. 6'272 anziché di mq. 3'000 come valutato nell'accordo del 7 maggio 2014. Di conseguenza tra le parti è stata concordata una ulteriore riduzione di Fr. 100'000.--,
- a fine novembre 2015 Armasuisse immobili ha trasmesso al Municipio una perizia del 2013 dalla quale risulta che negli edifici della ex piazza d'armi, in particolare nell'edificio della caserma, sono presenti materiale dannosi per la salute, quali amianto e PCB. La concentrazione di questi elementi non sarebbe però tale da richiedere una sorveglianza o un risanamento fintanto che non vengono apportate importanti ristrutturazioni. Il Municipio ha preso atto di questa perizia, la quale non era mai stata presentata in precedenza dalla parte venditrice, ed ha chiesto e ottenuto una ulteriore riduzione del prezzo di vendita di Fr. 50'000.--. Quest'ultima richiesta è scaturita dai risultati delle valutazioni della perizia 2013 che il Municipio ha sottoposto per esame alla EcoRisana SA, un'azienda specializzata nell'analisi e risoluzione di problemi legati all'inquinamento del suolo e dell'ambiente.

Il prezzo finale dell'operazione immobiliare è quindi così riassunto:

- sedime Caserma	m ² 61015 a Fr. 50.--	Fr. 3'050'750.--
- sedime riserva naturale		Fr. 99'574.--
- stabile caserma (deprezzamento 75%)	m ³ 46900 a Fr. 40.--	<u>Fr. 1'876'000.--</u>
Totale		Fr. 5'026'324.--

a cui si sottraggono i seguenti importi:

- superficie palestra + terreno	./.	Fr. - 250'000.--
- riduzione per presenza materiali dannosi	./.	Fr. 50'000.--
- demolizioni altri edifici esistenti	./.	<u>Fr. - 275'980.--</u>
Totale netto		Fr. 4'450'344.--

Importo arrotondato

Fr. 4'450'000.--

Nella domanda di credito di cui al presente messaggio viene inserito, oltre al credito di acquisto, anche il credito per le spese per l'allestimento dell'atto notarile e per l'iscrizione del trapasso di proprietà all'Ufficio dei registri stimati in complessivi Fr. 35'000.--.

5. QUALI PROGETTI PER IL FUTURO DELL'EX PIAZZA D'ARMI ?

L'acquisto dell'area non è di principio funzionale alla realizzazione di uno o più progetti particolari ma un'opportunità di entrare, o rientrare, in possesso di un comparto molto importante per l'intera regione.

Lo stesso andrà pianificato tenendo in considerazione quanto segue:

1. il futuro dell'area va visto in modo unitario e, di principio, non frazionato;
2. il comparto ha valenza pubblica;
3. l'ente patriziale dovrà essere considerato quale partner di lavoro tenuto conto delle sue proprietà in zona;
4. il Cantone sarà coinvolto nelle riflessioni e nelle decisioni.

La pianificazione cantonale (Piano direttore - PD) e regionale (Programma d'agglomerato del Locarnese e valli – PALoc) già riconosce e codifica, perlomeno a livello di principio, l'importanza regionale del comparto.

Ex-caserma - Losone Misura volta in particolare a riqualificare l'area militare dismessa, inserendovi nuovi contenuti di valenza regionale (per es. museo del territorio o porta d'accesso al futuro parco nazionale del Locarnese).	PALoc (PI 2)	Dato acquisito Misura definita dal COTALoc, aggiornata nell'ambito del PALoc e correlata agli indirizzi e alle misure delle schede P5 Parchi naturali, R9 Svago di prossimità, V10 Poligoni di tiro regionali e V12 Infrastrutture per lo svago e il turismo.
---	-----------------	--

5.1 Progetti conosciuti e ipotizzabili

Alcuni progetti sono già ad un certo stato di approfondimento e vengono qui di seguito elencati; ciò non significa ancora che gli stessi potranno essere effettivamente realizzati. Importante sarà, fra l'altro, la verifica della loro sostenibilità finanziaria.

5.1.1 Il Museo del Territorio e il Museo di storia naturale

Il Cantone Ticino ha avviato nel 2002 gli studi per la realizzazione di un Museo cantonale del Territorio, composto da tre sezioni: la sezione della storia naturale (che riprende in sostanza il museo di scienze naturali di Lugano), la sezione di archeologia (per raccogliere i notevoli reperti archeologici ticinesi) e la sezione di storia del territorio.

L'ipotesi di collocare la struttura presso la Caserma San Giorgio ha fatto oggetto di uno studio di fattibilità finanziato in parti uguali dal Comune e dal Cantone, concluso nel giugno del 2012. L'analisi giunge a conclusione positiva: il complesso dell'ex caserma si presta bene per ospitare la prestigiosa struttura. A seguito di questo studio, il Consiglio di Stato ha deciso di richiedere il rapporto di programmazione per la realizzazione del Museo (con un investimento attualmente stimato attorno a Fr. 63 mio) e ha autorizzato il Dipartimento delle Istituzioni a avviare trattative con il DDPS per l'acquisto della caserma.

Tuttavia, il 1. luglio 2015 il Consiglio di Stato ha comunicato di aver deciso di abbandonare il progetto per questioni finanziarie.

Il Municipio ha però perorato la causa di inserire il Museo di storia naturale, quale prima fase del menzionato progetto. Tale struttura deve infatti lasciare i suoi attuali spazi a Lugano. Nel frattempo altri Comuni si sono fatti avanti mettendo a disposizione spazi pubblici o privati.

Il Governo sta vagliando le varie proposte.

5.1.2 La porta del Parco Nazionale

Un secondo progetto che merita d'essere menzionato è quello relativo alla creazione di una "porta" del Parco nazionale che potrà essere realizzato nella regione del Locarnese e Valle Maggia. Una struttura di questo genere si sarebbe sposata idealmente con il Museo del Territorio legata alle attività di ricerca legate alla presenza del Parco nazionale.

5.1.3 Un palazzetto del ghiaccio coperto

In tempi più recenti, è stata ipotizzata la creazione a Losone di una pista di pattinaggio coperta ("Ice Arena"). E' un dato di fatto che l'agglomerato del Locarnese abbisogna di una simile struttura, soprattutto pensando all'esercizio di alcune attività sportive che necessitano di spazi coperti in alternativa all'attuale pista della Siberia situata in territorio di Ascona. E' evidente che la presa in considerazione di questo progetto va concordata con gli altri Comuni della regione nonché con l'ottenimento dei necessari finanziamenti.

5.1.4 Un parco di infrastrutture ricreative/sportive

Potrebbe entrare nella valutazione dei possibili progetti anche la realizzazione, suggerita all'ente patriziale da imprenditori privati, di un parco per attività sportive e ricreative. Un simile progetto, se compatibile con gli indirizzi generali di utilizzazione dell'ex area militare, potrebbe ben integrarsi con la vocazione che vede il territorio di Losone diventare punto di riferimento regionale per l'esercizio di attività sportive e ricreative, vocazione che ha portato qualche anno fa alla prestigiosa realizzazione del golf patriziale delle Gerre.

5.1.5 Area naturale di svago

L'area dell'ex piazza d'armi di Losone copre anche superfici protette per il loro valore naturale. E' pertanto giustificato immaginare fra i diversi progetti anche la valorizzazione di queste componenti naturali mediante percorsi ricreativi che rispettando le aree medesime, diventino occasione di svago e ristoro per la popolazione.

5.1.6 Altri possibili insediamenti

A causa di problemi logistici, da alcuni anni il Consorzio protezione civile è alla ricerca di un sedime per la costruzione di una nuova sede. A questo scopo, nella seconda metà del 2014 ha manifestato il proprio interesse per potersi insediare nel comparto della ex Caserma, il quale ben si presterebbe per lo svolgimento delle proprie attività.

Nell'autunno scorso il Consorzio Pci ha nuovamente sollecitato il Municipio in tal senso, sottolineando l'impellente necessità di dover trovare a breve termine un sedime per la costruzione della nuova sede.

La possibilità di insediare la nuova sede della Pci nel comparto delle ex Caserma dovrà essere valutata in funzione di altre possibili destinazioni e ritenuto che il Comune entrerà in possesso dell'area alla fine del mese di ottobre 2017.

La scheda V 10 del Piano direttore cantonale prevede la realizzazione a Losone di uno poligono di tiro regionale di tipo coperto, la cui ubicazione è stata individuata sulla piana d'Arbigo, a valle della strada cantonale.

Per questo insediamento va rilevato che:

- a più riprese l'Autorità comunale ha chiesto lo stralcio dal PD del poligono di tiro regionale a Losone, e ciò anche in considerazione del fatto che lo stesso si troverebbe nelle immediate vicinanze dell'abitato, adiacente un capo da golf che riveste anche una grande importanza turistica, verrebbe inserito in una zona ambientale protetta, nonché della prospettata costruzione di uno stand di tiro di tipo coperto al Monte Ceneri,
- il mantenimento nel PD di un poligono di tiro coperto potrebbe vanificare gli sforzi per dare al comparto della ex caserma contenuti di valore accresciuto,
- i costi per il poligono di tiro regionale di Losone sono stati quantificati in 13 mio di Fr., con un onere di costruzione a carico del Comune di Losone di 1.3 mio di Fr. e costi di gestione annui quantificati in Fr. 80.-- pro capite (= Fr. 520'000.-- annui). A mente del Municipio questi oneri sono sproporzionati per rapporto alla destinazione,
- l'impatto fonico del vecchio stand di tiro, ora fuori servizio, è stato a più riprese rimarcato sia dal nostro Comune che dai Comuni vicini.

Per quanto precede, il Municipio ha nuovamente chiesto al Cantone di voler prevedere lo stralcio dal PD del poligono di tiro regionale di Losone.

5.1.7 Commercializzazione, urbanizzazione, insediamenti

Nell'ambito dell'esame della destinazione futura dell'area dell'ex piazza d'armi di Losone, andrà valutato se e in che misura si potrà procedere anche a una valorizzazione economica di una parte della superficie, creando possibilità di edificazione a uso pubblico e/o privato. Questa valorizzazione potrebbe costituire un elemento di finanziamento per l'acquisto dell'area, delle infrastrutture esistenti, rispettivamente per la realizzazione di progetti d'interesse pubblico.

6. IL CONTRATTO D'ACQUISTO

Il contratto d'acquisto, che è parte integrante del presente messaggio, presenta alcuni punti che vanno opportunamente qui evidenziati.

Ciò in relazione al prezzo politico praticato dalla Confederazione.

6.1 Diritto di partecipazione agli utili (cfr. capitolo V atto di compravendita)

Tra le varie condizioni imposte dalla Confederazione, figura il diritto di recupera.

In questo senso, il Comune di Losone riconosce alla Confederazione Svizzera per la durata di 25 anni a decorrere dalla data d'immissione in possesso, ossia dal 31 ottobre 2017, un diritto di partecipazione agli utili sui fondi part. 460, 476 e 1833 RFD Losone.

Ciò significa che se durante questo periodo il Comune di Losone dovesse vendere a terzi tutti o parte dei fondi acquistati, dovrà versare alla Confederazione Svizzera l'importo totale corrispondente all'utile che deriverà dalla differenza fra il nuovo prezzo di vendita incassato dal Comune da terzo acquirente e quello pagato alla Confederazione Svizzera per l'acquisizione dei fondi (calcolato pro quota sui metri quadrati ceduti) maggiorato di eventuali comprovati investimenti del Comune di Losone per dare maggiore valore alla proprietà.

Il diritto di partecipazione agli utili è riconosciuto anche nel caso in cui il Comune di Losone dovesse costituire a favore di terzi, traendone un profitto economico un diritto di superficie per sé stante e permanente che comporta da parte dell'avente diritto il pagamento di un prezzo unico o di un affitto annuo.

Il pagamento della partecipazione agli utili avviene automaticamente, senza necessità di richiesta da parte della Confederazione Svizzera.

6.2 Diritto di compensazione del maggior valore (cfr. capitolo VI atto di compravendita)

Analogamente al diritto di partecipazione agli utili (cfr. precedente punto 6.1) la Confederazione ha imposto anche un diritto su un eventuale plus valore.

Ciò significa che il Comune di Losone deve riconoscere alla Confederazione Svizzera, per la durata di 25 anni dalla data d'immissione in possesso della proprietà, ossia dal 31 ottobre 2017, un diritto di compensazione del maggior valore che dovesse scaturire in base all'utilizzazione dei fondi acquisiti dal Comune per attività commerciali o per iniziative estranee all'interesse pubblico da parte di terzi o del Comune stesso, e questo indipendentemente dal valore determinato dal Comune di Losone per la messa a disposizione dei fondi stessi o per la cessione della loro proprietà.

Il plusvalore corrisponde al 100% della differenza fra il valore commerciale di vendita del fondo messo a disposizione di terzi, determinato da una stima commissionata congiuntamente dalla Confederazione Svizzera e dal Comune di Losone, e il prezzo pagato dal Comune di Losone alla Confederazione Svizzera, maggiorato di eventuali comprovati investimenti del Comune di Losone per dare maggiore valore alla proprietà.

Il maggior valore può essere ridotto, rispettivamente azzerato, in accordo fra le parti, qualora l'utilizzazione del fondo non persegua scopi di lucro, rispettivamente non produca utili, oppure qualora la gestione fosse nelle mani di enti pubblici o di società a maggioranza pubblica e l'utile derivante dall'utilizzazione corrispondesse a una normale remunerazione del capitale investito.

Questi diritti (partecipazione agli utili e compensazione maggior valore) imposti dalla Confederazione sono stati accettati dal Municipio in virtù dell'interessantissimo prezzo di

vendita e poiché al comparto ex Caserma si intende dare prioritariamente contenuti di interesse pubblico.

Non è in effetti mai stata intenzione del Comune acquisire la ex Caserma per speculazioni immobiliari.

6.3 Diritto di recupera

Un'altra condizione imposta dalla Confederazione è il diritto di partecipazione agli utili, il quale stabilisce che nel caso in cui entro 10 anni dalla data del trapasso di proprietà, ossia dal 31 ottobre 2017, il Comune di Losone non abbia ancora realizzato un cambiamento di destinazione del comparto ex Caserma, il Comune dovrà ricedere alla Confederazione, allo stesso prezzo di acquisto di Fr. 4'450'000.--, tutti i beni immobili acquistati, ossia le part. no. 460, no. 476 e no. 1833 RFD Losone, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno a quel momento.

Il diritto di ricupera potrà essere esercitato tra il 1° dicembre 2027 e il 31 dicembre 2027 e potrà essere esercitato mediante dichiarazione scritta di acquirente e venditore.

Il diritto di ricupera non è comunque dato e verrà a decadere definitivamente nel caso in cui non dovesse essere possibile realizzare un cambiamento di destinazione del comparto ex Caserma per decisione di un'autorità amministrativa e/o giudiziaria superiore.

Tra il Comune e la Confederazione è stato parimenti stabilito che qualora non fosse possibile, entro il termine di 10 anni dalla firma del contratto, ossia dal 21 gennaio 2016, procedere alla nuova pianificazione del comparto in una zona diversa da quella attuale, il prezzo di acquisto dovrà essere ridotto secondo quanto verrà stabilito da una perizia che dovrà essere allestita da parte di un terzo indipendente designato di comune accordo fra le Parti e, in caso di mancato accordo, dal Presidente pro-tempore del Tribunale delle espropriazioni.

6.4 Risanamento (cfr. capitolo VII atto compravendita)

Il fondo part. 1833 RFD Losone è inserito nel Catasto dei siti inquinati del DDPS. La situazione di inquinamento è stata esaminata e documentata nella perizia 29 agosto 2013 della Econtesys SA su mandato di armasuisse Immobili. Da questa perizia emerge che l'oggetto della presente compravendita costituisce un sito inquinato senza necessità di sorveglianza o di risanamento.

Tuttavia, qualora in futuro dovessero emergere necessità di risanamento ai sensi dell'Ordinanza federale sul risanamento dei siti contaminati, gli oneri di intervento saranno a carico del Comune di Losone fino all'importo di Fr. 100'000.--, mentre ulteriori oneri di risanamento saranno invece a carico della Confederazione Svizzera.

Rimangono tuttavia riservati i principi di cui all'art. 32b bis della Legge Federale sulla protezione dell'ambiente (Kausalitätsprinzip).

In base al rapporto d'indagine della Econtesys già citato in precedenza, il parco edilizio immobiliare acquistato dal Comune risulta essere contaminato da sostanze nocive per l'ambiente e/o la salute.

Il prezzo di compravendita pattuito tiene conto delle situazioni sopra menzionate.

6.5 Aree di parcheggio (cfr. capitolo VIII atto compravendita)

Per quanto concerne le aree di posteggio, il Comune di Losone si impegna a creare e una ventina di parcheggi che verranno messi a disposizione della palestra "Vacchini" che, ricordiamo, rimane di proprietà della Confederazione e gestita dal Centro sportivo nazionale, a pagamento e secondo le condizioni che dovranno essere concordate tra le parti.

Dal canto suo, la Confederazione Svizzera si impegna a non edificare, sulla particella no. 3569 RFD Losone (palestra "Vacchini") nessun tipo di costruzione mobile, semovibile e/o immobile, ad eccezione della sistemazione della parte di terreno a confine con la strada cantonale.

7. CONSEGUENZE FINANZIARIE

Giusta l'art. 164b della Legge organica comunale (LOC), i messaggi con proposte di investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune devono contenere indicazioni sulle conseguenze finanziarie.

Nel caso in esame, il pagamento dell'importo pattuito di Fr. 4'450'000.-- potrà essere effettuato attraverso la liquidità disponibile, senza dover reperire mezzi finanziari sul mercato dei capitali con conseguenti oneri per interessi.

I fondi e le strutture acquistate, fin tanto che non sarà chiarito il loro utilizzo, saranno allibrati a bilancio quali beni patrimoniali.

Giusta l'art. 158 cpv. 4 LOC, i terreni patrimoniali non edificati non fanno parte della sostanza ammortizzabile e vanno ammortizzati sulla base della perdita effettiva subita dal bene durante l'esercizio.

Solo lo stabile della ex Caserma andrebbe invece ammortizzato secondo principi commerciali come prescritto dall'art. 13 RgfcLOC, il cui valore esposto al punto 4 è però inferiore al valore reale (il valore di stima ufficiale è di Fr. 6'315'000.-- mentre il valore commerciale risultante da una perizia commissionata dalla Confederazione nel 2005 è stato valutato in Fr. 16'415'000.--).

Per questo, almeno nei primi anni non si procederà ad alcun ammortamento.

Di conseguenza, il valore venale dei sedimi della ex Caserma acquistati dal Comune di Losone non dovrà essere ammortizzato in quanto già nettamente inferiore al valore commerciale.

L'investimento non avrà quindi alcun influenza sul conto di gestione corrente.

8. CONCLUSIONE

Per quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

- 1. È approvato il contratto di compravendita del 21 gennaio 2016 per l'acquisto delle ex Caserma di Losone sui mappali no. 1833, 460 e 476 RFD Losone, parte integrante del presente messaggio.**
- 2. E' concesso il relativo credito di Fr. 4'485'000.--.**
- 3. Il credito sarà iscritto nel conto investimento no. 703.000 *Acquisto sedime ex caserma del Centro costo 090 Compiti non ripartibili.***
- 4. Termine di scadenza del credito: 30.06.2018**

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

Il Segretario:

(firmato)

C. Bianda

S. Bay

Allegati:

Copia contratto compravendita

Allegato 1 cronistoria

ALLEGATO 1

1. Nel 2004 il Dipartimento federale della Difesa, della Popolazione e dello Sport, comunica di voler abbandonare a partire dal 2007 la piazza d'armi di Losone.
2. Gennaio 2005, incontro di una delegazione del Municipio con il direttore del Dipartimento cantonale delle Istituzioni L. Pedrazzini: si manifesta l'intenzione di riacquistare l'area.
3. Gennaio 2005, costituzione di un gruppo di lavoro per esaminare il futuro dell'area (3 rappresentanti del Comune, 1 del Patriziato).
4. Marzo 2005, lettera del Municipio e del Patriziato al DDPS per l'apertura di trattative per l'acquisizione dei sedimi.
5. Maggio 2005, il direttore del DDPS risponde che il suo dipartimento non è ancora pronto a avviare una trattativa.
6. Giugno 2005, Comune e Patriziato ribadiscono il loro interesse.
7. Febbraio e marzo 2006, il Municipio rilancia la sua proposta e chiede di poter contattare il competente ufficio federale.
8. Aprile 2006, il DDPS comunica che la competenza è di Armasuisse.
9. Aprile 2006, la richiesta del Comune è sostenuta, con lettera al capo del DDPS, dal Convivio dei Sindaci del Locarnese (CISL).
10. Maggio 2006, incontro con Armasuisse. L'ufficio federale chiede nominativi di architetti per una perizia e comunica che si intende comunque tenere l'uso della palestra Vacchini a beneficio del centro sportivo di Tenero.
11. 2006, i militari comunicano che l'ultimo Corso di ripetizione presso la Caserma San Giorgio avrà luogo in settembre 2006.
12. Giugno 2006, incontro con Armasuisse alla presenza di un delegato del Cantone. Si comunicano i valori della perizia (Fr. 17,6 mio per la caserma e terreno annesso, Fr. 9,6 mio per la palestra "Vacchini" e Fr. 0,5 mio per il resto). Armasuisse suggerisce l'elaborazione di un concetto congiunto (Cantone, Confederazione e Comune/Patriziato) per individuare le utilizzazioni future d'interesse regionale e comunale.
13. Giugno 2006, comunicazione del DDPS al Convivio dei Sindaci del Locarnese per spiegare le modalità di alienazione delle ex aree militari.
14. Aprile 2007, i Sindaci della Regione (CISL) comunicano al DDPS il suo sostegno alla richiesta di Comune e Patriziato dell'acquisto della piazza d'armi.
15. Luglio 2007, il Municipio di Losone segnala rischi di vandalismi se l'area dismessa non sarà sufficientemente sorvegliata.
16. Ottobre 2007, il Municipio segnala l'intenzione di far elaborare una controperizia.
17. Novembre 2007, Armasuisse risponde dicendosi disposta a cercare con il Comune, il Patriziato e il Cantone le modalità migliori per commercializzare l'ex area militare.
18. Gennaio 2008, il Municipio rilancia la tesi della controperizia.
19. Febbraio 2008, Armasuisse sostiene che occorre seguire la via di un concetto di sviluppo regionale.
20. Settembre 2008, il Municipio propone un gruppo di lavoro (GL) con Comune, Patriziato, Sezione della sviluppo territoriale e Armasuisse per studio sviluppo futuro, con coordinamento dell'ing. Wagner.
21. Ottobre 2008, il GL è costituito con l'adesione di Armasuisse.
22. Dicembre 2008, Armasuisse comunica che la palestra Vacchini sarà gestita dal Centro sportivo nazionale di Tenero.
23. Armasuisse propone una convenzione per l'esecuzione di una progettazione test (Testplanung), con ripartizione dei costi (Fr. 280'000.--a) 65% Armasuisse, 35% Comune. L'esame della convenzione viene sospesa perché la priorità viene presa dallo studio d'insediamento del museo del territorio.
24. Novembre 2009, il sindaco di Losone viene informato di un'ipotesi di mettere a disposizione l'area dell'ex aeroporto di Dübendorf per un parco tecnologico. L'area di Losone potrebbe rientrare nel concetto.
25. Dicembre 2009, incontro con il Consiglio di Stato. Il Municipio segnala quali possibili utilizzazioni dell'area quella del Museo del territorio e quella di un parco tecnologico. Il Cantone non dà seguito alla richiesta per il parco tecnologico.

26. Aprile 2010, il Municipio formalizza la proposta di insediare a Losone, presso la Caserma, il Museo del territorio.
27. Maggio 2010, il Consiglio di Stato comunica che sono date le premesse per considerare l'ipotesi Losone al posto di Locarno quale sede del museo.
28. Settembre 2010, il Consigliere di Stato Luigi Pedrazzini trasmette una lettera del Consigliere federale Ueli Maurer che conferma il contenuto di colloqui precedentemente avuti. La lettera indica la disponibilità, a determinate condizioni, a cedere l'area a un'organizzazione d'interesse pubblico, considerando anche l'interesse generale nella determinazione del prezzo.
29. Autunno 2010, avvio dello studio di fattibilità per l'insediamento del museo del territorio nell'ex caserma San Giorgio.
30. Luglio 2012, lo studio di fattibilità giunge a una conclusione positiva.
31. Seconda metà 2012, prende corpo l'ipotesi che l'ex caserma di Losone possa diventare struttura per la politica d'asilo della Confederazione.
32. Luglio 2012, il Municipio chiede che una parte della caserma possa essere destinata temporaneamente a associazioni locali. Armasuisse risponde negativamente.
33. Ottobre 2012, il Municipio di Losone chiede di riattivare il gruppo di lavoro.
34. Ottobre 2012, il Consiglio di Stato chiede al Consiglio Federale di confermare l'intenzione di vendita e la disponibilità per una ricerca comune della futura utilizzazione.
35. Novembre 2012, Il consulente del Municipio consegna una valutazione giuridica con particolare riferimento alle nuove competenze federali in materia di politica di asilo.
36. Dicembre 2012, il Consiglio di Stato autorizza il Dipartimento istituzioni a prendere contatto con il DDPS per le trattative d'acquisto e chiede l'allestimento entro fine marzo 2013 del rapporto di programmazione del Museo del Territorio con integrazione della struttura nell'ex caserma di Losone.
37. Febbraio 2013, lettera congiunta DI/Municipio al Consigliere federale Ueli Maurer per l'avvio delle trattative volte all'acquisto delle infrastrutture e dell'area dell'ex piazza d'armi militare.
38. Aprile 2013, una delegazione del Municipio di Losone incontra a Berne il Consigliere federale Ueli Maurer per l'avvio delle trattative per l'acquisto della ex piazza d'armi militare.
39. Agosto 2013, incontro con rappresentanti di Armasuisse immobili per discutere in dettaglio le condizioni di acquisto.
40. Ottobre 2013, incontro a Bellinzona con il Dipartimento delle istituzioni e rappresentanti dell'Ufficio federale della migrazione: viene annunciato che la ex Caserma di Losone sarà destinata quale alloggio provvisorio per richiedenti l'asilo.
41. Febbraio 2014, riunione con rappresentanti dell'Ufficio federale della migrazione per discutere i contenuti dell'accordo per destinare la ex Caserma San Giorgio quale centro provvisorio per richiedenti l'asilo.
42. Febbraio 2014, Armasuisse immobili sottopone nella riunione con la Delegazione del Municipio la proposta di prezzo di compravendita di ca. 7.5 mio di Fr. In alternativa Armasuisse propone di cedere al Comune i sedimi ex Caserma in diritto di superficie per sé stante e permanente connesso con un diritto di acquisto.
43. Aprile 2014, il Municipio comunica al DDPS di ritenere troppo elevata la proposta di compravendita di 7.5 mio di Fr., ribadendo che il prezzo di vendita deve tener conto di aspetti politici, così come fu il caso quando il Patriziato di Losone vendette alla Confederazione i sedimi per la realizzazione dell'ex piazza d'armi per permetterle di far fronte ai suoi compiti nell'ambito della difesa nazionale.
44. Maggio 2014, in un nuovo incontro tra la Delegazione del Municipio e i rappresentanti di Armasuisse immobili si giunge all'accordo sul prezzo di compra vendita di 4.6 mio di Fr.
45. Maggio 2014, il Municipio comunica formalmente al DDPS di accettare il prezzo di compra vendita di 4,6 mio di Fr., risp. il DDPS conferma formalmente detto prezzo.
46. Agosto 2014, incontro con il rappresentante di Armasuisse immobili per definire nel dettaglio le condizioni del contratto di compra vendita.
47. Agosto 2014, incontro con il Dipartimento del territorio per esaminare i futuri aspetti pianificatori del comparto ex Piazza d'armi di Losone.
48. Giugno 2014, stipulazione accordo tra il Comune di Losone, rappresentato dal suo Municipio, e la Confederazione svizzera, DFGP e DDPS, concernente la condivisione civile

della ex Caserma di Losone da destinare quale alloggio provvisorio per richiedenti l'asilo per la durata massima di 3 anni.

49. Agosto 2014, il DDPS e DFGP comunicato l'inizio dell'utilizzo della ex Caserma San Giorgio quale alloggio provvisorio per richiedenti l'asilo, a partire dal 20 ottobre 2014 e fino al 19 ottobre 2017.
50. Primavera 2015, approfondimenti con DDPS sulle clausole per il plusvalore e diritto di recupera.
51. Luglio 2015, il Consiglio di Stato comunica di aver deciso di abbandonare il progetto Museo cantonale del territorio e quindi di declinare la proposta del suo insediamento nel comparto della ex Caserma San Giorgio di Losone.
52. Estate-autunno 2015, approfondimenti e diversi incontri per affinamento contratto di compravendita.
53. Dicembre 2015, frazionamento sedime palestra Vacchini, che viene gestita dal Centro nazionale sportivo di Tenero.
54. 21 gennaio 2016, firma del contratto di compravendita.