



Piazza Grande 18  
Casella postale  
6601 Locarno  
Telefono 091 756 31 11  
Fax 091 756 32 61  
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif. 243/MC/if

Locarno, 5 marzo 2014

Egregio Signor  
Thomas Ron e cofirmatari  
Via Rovedo 21  
6600 Locarno

## **Interpellanza trasformata in interrogazione 24 gennaio 2014 “Quale futuro per il terreno ex Balli?”**

Gentili Signore, Egregi Signori,

val la pena innanzitutto sottolineare che il Municipio ha recepito con la dovuta attenzione la petizione promossa a favore della conservazione del Parco Balli e che sta facendo delle valutazioni approfondite in merito.

In merito alle vostre domande rispondiamo come segue:

- 1. Corrisponde al vero che al Municipio di Locarno è stato offerto l'acquisto del terreno ex Balli per fr. 6,5 milioni e che al contempo è stata avviata una istanza di “espropriazione materiale” con richiesta d'indennizzo pari a fr. 7,2 milioni?**

È corretto.

Il Municipio ha ricevuto nel mese di dicembre 2013 una lettera dal legale dei proprietari in merito all'avvio di un'istanza per espropriazione materiale del fondo per ca. CHF 7.2 mio. In quest'ambito è pure stata presentata un'offerta per il suo acquisto da parte del Comune per CHF 6.5 mio.

- 2. Qual è la posizione ufficiale del Municipio di fronte a queste eventualità? Che valutazione dà alle cifre richieste?**

Il Municipio sta valutando tutte le eventualità. Nessuna viene scartata.

La valutazione deve tener conto di molti fattori, segnatamente:

- a) Il probabile esito della causa risarcitoria menzionata in precedenza. A tal proposito il Municipio si è avvalso di un legale esperto in materia, il quale nell'ambito del suo mandato, avrà come compito preliminare una valutazione di massima in merito all'ipotetico esito della causa.
- b) Il valore storico/culturale del sedime in oggetto. Tale valutazione viene fatta nell'ambito della valutazione dei beni culturali di interesse cantonale e comunale sulla scorta delle proposte formulate dal Cantone. Al fine di poter valutare con la

dovuta attenzione tali proposte (e quindi di tutelare le future scelte dell'Autorità pubblica) è stata istituita la zona di pianificazione.

- c) L'importo finanziario e il suo impatto sui conti pubblici, considerato che l'investimento assommerebbe a parecchi milioni di franchi senza un corrispettivo ritorno economico. Detto in altri termini, qualora si dovesse procedere all'acquisto o al risarcimento per espropriazione materiale, nei due casi l'ente pubblico dovrà pagare il mappale in oggetto al prezzo di un terreno edificabile senza però poter poi far rendere tale investimento. Dal profilo puramente economico sarebbe quindi, un investimento "a fondo perso".
- d) Il carattere di parco urbano ed il suo interesse per la popolazione tenuto conto anche dei parchi e delle zone di svago già esistenti sul territorio e nelle vicinanze.
- e) L'ipotetico costo finanziario ricorrente per l'ente pubblico per il mantenimento nel tempo del sedime in parola quale parco, oltre ai costi d'investimento.

Per quanto riguarda la valutazione delle cifre, sarà una perizia (qualora il Municipio dovesse decidere per l'acquisto) risp. un Tribunale ad esprimersi in merito.

### 3. Quali forme di acquisizione possono essere prese in considerazione?

Le forme di acquisizione possibili sono:

- l'acquisto (art. 216 e segg. CO)
- l'espropriazione formale, se vi è un vincolo che permette tale procedura.

### 4. È possibile prevedere un'eventuale permuta con altri terreni di proprietà comunale?

Una permuta era già stata valutata 4 anni or sono, facendo capo ad un terreno situato a valle di via Francesco Chiesa, facente parte del mappale nr. 5204 RFD Locarno. Il valore teorico e la superficie permetteva una permuta quasi alla pari, per rapporto alle stime effettuate a suo tempo. Il Municipio aveva presentato, con MM nr. 49 del 28 maggio 2010, una proposta di variante per garantire l'edificabilità di questo fondo, come del resto previsto dal PR.SE4, ma il Consiglio Comunale, dando seguito al rapporto della sua commissione, datato 12 novembre 2012, non aveva voluto approvarla.

Quindi, dando seguito a quanto voluto dal legislativo, durante la discussione e la bocciatura del MM in parola, la parte di terreno che rimarrebbe edificabile risulta ora troppo piccola per una permuta con il mapp. 4848 RFD Locarno.

Al momento attuale non si intravedono altri terreni idonei per una permuta, ritenuto che per il comparto ex-macello – ex-gas vi sono altre visioni e ipotesi di utilizzo.

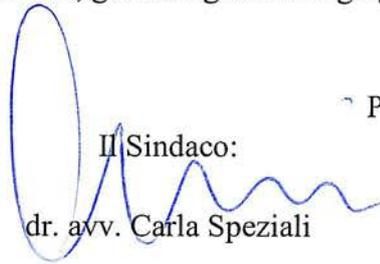
Giova comunque ricordare che anche nel caso in cui il Municipio dovesse decidere di intavolare delle trattative volte ad una permuta, ciò non significa che per l'ente pubblico l'operazione sia finanziariamente neutra. Infatti l'ente pubblico cederebbe un terreno edificabile (di valore approssimativamente simile al valore di un eventuale acquisto del sedime). Quindi le stesse valutazioni finanziarie espresse nella risposta alla domanda numero 2 valgono *mutatis mutandis* anche in caso di permuta.

**5. Vi sono possibilità di sostegno finanziario cantonale (come già avvenuto in altri Comuni)?**

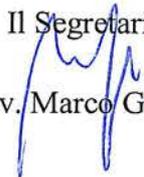
A quanto ci consta, gli unici terreni per i quali il Cantone ha garantito dei finanziamenti ai Comuni sono quelli ubicati lungo le rive dei laghi. Ciò rientra nel contesto del recupero delle rive dei laghi a favore di una loro fruizione pubblica.

Se dovessero esserci esempi di altro genere, sarebbe interessante sapere dagli interpellanti quali sono quelli a loro conoscenza menzionati nella domanda.

Vogliate gradire, gentili signore ed egregi signori, i nostri più cordiali saluti.

  
Il Sindaco:  
dr. avv. Carla Speziali

Per il Municipio

  
Il Segretario:  
avv. Marco Gerosa

Thomas Ron  
Consigliere Comunale  
Via Rovedo 21  
6600 Locarno

Al lodevole  
Municipio di Locarno  
Piazza Grande  
6600 Locarno

Locarno, 24 gennaio 2014

## INTERPELLANZA

### Quale futuro per il terreno ex Balli?

La petizione lanciata dalla Società ticinese per l'arte e la natura (STAN) ed il comitato di cittadini per la difesa e la promozione del verde cittadino, tesa a salvare il parco della villa Balli in Città Vecchia a Locarno, ha raccolto un enorme consenso, ottenendo la sottoscrizione di oltre 7800 persone. Un risultato veramente ragguardevole, tenuto conto che le firme sono state raccolte in due soli mesi, tra agosto e settembre 2013.

La petizione è stata consegnata al Municipio di Locarno il 17 ottobre 2013. Sullo sfondo di un più articolato pensiero di protezione del verde e di salvaguardia dei beni culturali della nostra Città essa chiedeva in particolare di impedire lo sfruttamento edilizio del mappale del Parco Balli e di definire questo comparto quale zona di verde pubblico. Inoltre premeva affinché potessero essere avviate trattative di acquisto (o permuta) affinché il terreno potesse finire in mani pubbliche e usato quale parco cittadino.

Ora si apprende dalla stampa (cfr. LaRegione del 14 gennaio 2014) che a quanto risulta, il proprietario del terreno – l'Immobiliare del Borgo SA – avrebbe formalizzato la sua disponibilità a vendere il sedime (mappale 4848) alla città. Sempre dalla stampa si apprende che il terreno ex Balli sarebbe stato offerto al prezzo di fr. 6,5 milioni. Al contempo il proprietario avrebbe inoltre adito le vie legali con un'istanza al tribunale di espropriazione per chiedere un indennizzo per "espropriazione materiale" per un ammontare di oltre 7,2 milioni di fr. Risulta infine che vi sarebbero almeno due privati interessati ad acquistare il sedime, con finalità di sfruttamento peraltro diametralmente opposte.

L'ampio interesse pubblico per la sorte del terreno ex Balli, avvalorato dal risultato della petizione, assommato a quest'ultimo sviluppo, ossia la disponibilità a vendere, mettono ora il Municipio di Locarno nelle condizioni di intavolare trattative serie e credibili con il proprietario. È auspicabile giungere a una soluzione che favorisca esplicitamente l'interesse generale, la protezione del territorio e la salvaguardia del patrimonio culturale locale. In tal senso le coraggiose decisioni politiche che sin qui ha preso il Municipio, negando ripetute volte la domanda di costruzione, hanno già dato un chiaro e forte segnale.

Alla luce delle considerazioni sopra espresse e avvalendoci delle facoltà accordateci dall'art. 36 ROC ci permettiamo di chiedere al lodevole Municipio quanto segue:

- 1) Corrisponde al vero che al Municipio di Locarno è stato offerto l'acquisto del terreno ex Balli per fr. 6,5 milioni e che la contempo è stata avviata una istanza di "espropriazione materiale" con richiesta d'indennizzo pari a fr. 7,2 milioni?
- 2) Qual è la posizione ufficiale del Municipio di fronte a queste eventualità? Che valutazione dà alle cifre richieste?
- 3) Quali forme di acquisizione possono essere prese in considerazione?
- 4) È possibile prevedere un'eventuale permuta con altri terreni di proprietà comunale?
- 5) Vi sono possibilità di sostegno finanziario cantonale (come già avvenuto in altri comuni)?

Ringraziamo sin d'ora il lodevole Municipio per l'attenzione che vorrà riservare alla presente interpellanza.

Con viva cordialità

Thomas Ron (PLR)

Pierluigi Zanchi (Verdi)

Francesca Machado-Zorrilla (Verdi)

Manuela Boffa Moretti (Verdi)

Enrico Ravelli (PLR)