

Via Tognola 1
BIASCA
Telefono: 091 862 11.74
Fax: 091 862 13 80
E-mail: info@patriziatobiasca.ch
Sito: www.patriziatobiasca.ch

MESSAGGIO DELL'UFFICIO PATRIZIALE

Al Consiglio patriziale concernente la sottoscrizione di un diritto di superficie di ca. 9'600 mq gravante il MN 5493 RFD Biasca di proprietà del Patriziato di Biasca a favore della ditta Ecomac Sagl, Biasca, rappresentata dal sig. Matteo Capretti, per la realizzazione di un impianto di compostaggio con scarti vegetali.

del 25 settembre 2019

Gentile signora Presidente,
gentili signore ed egregi signori Consiglieri patriziali,

a distanza di pochi mesi è sottoposto alla vostra attenzione praticamente lo stesso messaggio già discusso e approvato nella seduta di Consiglio patriziale del 26 marzo 2019 e ratificato dalla Sezione degli enti locali il 28 maggio 2019.

Il nuovo messaggio riprende motivazioni e conclusioni del precedente cambiando unicamente il destinatario finale del diritto di superficie.

A seguito di alcuni cambiamenti nella ripartizione dei compiti in seno al progetto globale la SCN SA ha deciso di cedere all'azienda Ecomac Sagl di Biasca la licenza edilizia inerente l'edificazione di un impianto di compostaggio sul MN 5493 RFD Biasca, rinunciando nel contempo a far valere il diritto di superficie concesso dal Consiglio patriziale di Biasca.

La SCN SA per non compromettere il progetto globale e ricordandone l'interesse pubblico ha dunque ceduto all'azienda già indicata come gestrice la responsabilità di allestire e gestire la piazza di compostaggio, consapevole che la ditta Ecomac Sagl saprà portare avanti nel migliore dei modi questo progetto, parte integrante del concetto di filiera e collaborazione sostenuti dal Cantone che rimane attuale.

Questa decisione è stata inoltrata all'Ufficio patriziale l'11 settembre 2019 che ha subito intrapreso i passi necessari per regolarizzare la situazione.

Dopo aver sentito il signor Matteo Capretti, titolare della ditta Ecomac Sagl, che ha confermato il suo interesse l'Ufficio patriziale ha deciso di presentare un nuovo messaggio con la richiesta di concedere il diritto di superficie alla sua ditta.

Ricordiamo per chiarezza che il rogito che doveva ufficializzare la concessione del diritto di superficie alla SCN SA, era in fase di elaborazione con il legale incaricato ma non ancora sottoscritto.

Con questo nuovo messaggio chiediamo quindi di concedere un nuovo diritto di superficie alla ditta Ecomac Sagl alle medesime condizioni del precedente accordato alla SCN SA.

Riprendiamo di seguito le argomentazioni già presenti nel MP 4/2019 del 13 febbraio 2019, necessari e utili soprattutto a sostegno della richiesta di esenzione dal pubblico concorso.

Nel 1988, con la collaborazione del Patriziato il Comune ha potuto realizzare una piazza di raccolta ingombranti, scarti vegetali e deposito di materiali di scavo e di demolizione.

La superficie interessata di circa 9'600 mq si trova lungo l'argine del fiume Ticino su di uno scorporo del MN 5493 RFD di Biasca di proprietà del Patriziato.

PATRIZIATO DI BIASCA

La sua costruzione, a suo tempo, ha comportato la formazione di una strada di accesso, lavori di disboscamento e di scarificazione, la posa di una recinzione e cancelli all'entrata.

Il tutto era supportato da una regolare licenza edilizia comunale RM 02.09.1986/518, dalla licenza edilizia cantonale no. 51439/87 del 14.08.1987 e dall'autorizzazione cantonale per un dissodamento temporaneo no. 2136 del 06.05.1987 rilasciata dal Consiglio di Stato.

Fra Comune e Patriziato fu sottoscritto un contratto d'affitto con un canone annuo di CHF 877.70.

Nell'ambito della revisione parziale del piano regolatore, approvata con decisione n. 358 del 25.01.2000 da parte del Consiglio di Stato, il Comune ha formalizzato l'aspetto pianificatorio di questo scorporo del MN 5493 RFD di Biasca con l'iscrizione del vincolo AP11 quale area di interesse pubblico (impianto di compostaggio, centro di raccolta e separazione dei rifiuti e discarica comunale).

Nel corso del 2006, in sostituzione di quest'area, il Comune ha costruito il nuovo Ecocentro di Biasca in zona Mondascia. Lo stesso fu ricoperto, ancora prima della sua inaugurazione, da un grande quantitativo di materiale portato dal riale Val Scüra in occasione del nubifragio del 3 ottobre 2006. Quando il nuovo Ecocentro è stato ripristinato, con la conseguente chiusura definitiva della vecchia discarica, è iniziata la discussione con il Comune per la restituzione dell'area al Patriziato. A suo tempo il nostro ente aveva manifestato l'intenzione di bonificare questo appezzamento quale area agricola rinunciando al rimboschimento di circa 2'800 mq, oggetto del dissodamento temporaneo concesso. Durante le discussioni e gli approfondimenti è subentrata l'esigenza a livello comunale e regionale, imposta anche dal Piano direttore del Cantone, di destinare una superficie per il trattamento degli scarti vegetali di Biasca e dintorni. Come Patriziato abbiamo aderito e caldeggiato la soluzione di riutilizzo della ex discarica comunale in alternativa allo scorporo individuato e proposto dal Cantone nel MN 3934 RFD Biasca, immediatamente a nord dell'impianto depurazione acque (IDA). Questa soluzione non era condivisa dall'Ufficio patriziale in quanto la stessa andava a occupare una parte di terreno agricolo pregiato appena riqualificato da Alptransit (ATG) appartenente alla sola superficie agricola di una dimensione di circa 10 ettari (Azienda Boscone sud) del nostro Ente.

Sempre nel 2006 la superficie della ex discarica comunale è stata iscritta nel catasto cantonale dei siti inquinati dove non sono previsti effetti dannosi e molesti con oneri di risanamento, iscrizione avvenuta anche a Registro fondiario al dg NP 220 dal 01.04.2015. I siti inquinati, contrariamente ai siti contaminati con obbligo di risanamento, possono essere modificati ed edificati con l'unica limitazione di uno smaltimento idoneo del materiale inquinato in esubero a seguito di scavi o edificazioni. L'iscrizione nel catasto cantonale secondo l'ordinanza federale dei siti inquinati (OSiti) ha determinato la necessità di regolamentare la situazione venutasi a creare in relazione alle responsabilità future. A tale scopo, per tutelare gli interessi del Patriziato, con MP 9/2018 del 4 giugno 2018, è stata ratificata la convenzione fra Comune e Patriziato che sancisce la fine del contratto d'affitto e regola la riconsegna del sedime al Patriziato.

Nuovo iter per il sedime della ex discarica MN 5493

A seguito di questo nuovo orientamento sulla destinazione della ex discarica comunale, in collaborazione con la SCN SA, il signor Matteo Capretti, attivo in questo ambito e che con la sua ditta esegue la raccolta degli scarti vegetali (verde) per il Comune di Biasca e per alcuni Comuni della regione ha mostrato un serio interesse per questo terreno da destinare alle attività di compostaggio proponendo un progetto in regola sia dal profilo pianificatorio che dal profilo specialistico e tecnico.

A tale scopo, durante questi anni si sono svolti parecchi incontri con il Comune e gli enti cantonali preposti. Nel 2014 è stata fondata la nuova ditta SCN SA che si occupa principalmente di tre rami di attività: il primo legato al legno e a tutte le sue sfaccettature, il secondo al compostaggio e il terzo all'energia con annessa rete di teleriscaldamento. In relazione a quest'ultima attività, nel dicembre 2017 è stata inaugurata la nuova centrale termica a biomassa in zona industriale di Biasca.

L'Ufficio patriziale, in accordo con il Comune, ha mantenuto dei contatti regolari con la ditta SCN SA per approfondire l'idoneità del sedime della ex discarica comunale. Allo scopo di dissipare qualsiasi dubbio sulla fattibilità di un possibile insediamento, in particolare legato al passaggio delle

PATRIZIATO DI BIASCA

linee elettriche ad alta tensione di Swissgrid e alla vicinanza al corso d'acqua del fiume Ticino, in accordo con la ditta SCN SA, Comune e Patriziato è stata inoltrata una domanda di costruzione che nel 2017 ha ottenuto una regolare licenza edilizia (D032/2017) per la costruzione di un impianto di compostaggio.

Nel corso del 2018, la ditta SCN SA, in relazione alla licenza in loro possesso e ai passi intrapresi con Comune e Patriziato, ha confermato la volontà di investire e insediarsi su questo terreno con la sottoscrizione di un diritto di superficie, accordato dal Consiglio patriziale.

Come abbiamo visto, per ragioni a noi completamente estranee, è maturata la decisione di rinunciare a questo diritto che, per evitare il completo affossamento del progetto, ha portato alla cessione alla Ecomac Sagl della licenza edilizia per la piazza di compostaggio.

Aspetto finanziario

Con lettera del 9 gennaio 2019 la ditta SCN SA, sulla scorta delle discussioni e della cifra inserita nel loro Business Plan approvato anche dal Cantone, ci confermava la disponibilità ad un affitto corrispondente di CHF 2.50/m² che comportava un introito per il Patriziato di CHF 24'000.00 annui. Nella stessa lettera la ditta SCN SA ci ha richiesto uno sgravio di un affitto durante i primi due anni (2/3 il primo anno e 1/3 il secondo anno) considerati gli investimenti e l'operatività che non sarà al 100%. L'Ufficio patriziale aveva valutato positivamente questa richiesta, come fatto d'altronde a suo tempo per gli insediamenti in zona artigianale, e ha proposto di concedere un unico sconto di CHF 20'000.00 il primo anno per poi procedere secondo contratto.

Anche questi importanti aspetti sono stati discussi, riproposti e accettati dal nuovo interessato.

Validità

Quale validità del diritto di superficie si propone una durata di 50 anni condizione minima indispensabile per poter ottenere i necessari finanziamenti da parte degli istituti di credito.

Esonero pubblico concorso (art. 13 LOP)

L'articolo 13 della Legge organica patriziale (LOP) cita la possibilità, quale eccezione, di un esonero dal pubblico concorso.

“Quando al patriziato non ne può derivare danno e quando l'interesse generale lo giustifica, il Dipartimento può:

a) esonerare il Patriziato dal pubblico concorso.

b) concedere segnatamente che l'alienazione, la locazione e l'affitto siano fatti per licitazione o trattativa privata”.

Proprio su questo importante aspetto l'Ufficio patriziale si è soffermato a lungo per capire se tale esonero fosse sostenibile e applicabile in questo caso, eseguendo parecchi approfondimenti e riflessioni con specialisti in materia e giungendo alla conclusione di poter procedere in questo senso.

a) L'interesse generale lo giustifica

La ditta Ecomac Sagl è attiva nella società SCN SA formata da un gruppo di aziende ticinesi attive nella gestione del territorio, ciascuna specializzata in uno o più campi d'attività della filiera bosco-legno. L'obiettivo è quello di offrire un servizio e una gamma di prodotti legati al legno ticinese sostenibili economicamente, socialmente ed ecologicamente. Nel dicembre 2015 il Dipartimento delle finanze ed economia ha licenziato il messaggio 715 per lo stanziamento di un sussidio di CHF 1'250'000.00 nell'ambito del sostenimento della politica regionale. Questo sussidio è stato approvato dal Gran Consiglio nel febbraio 2016, sentito il rapporto 7155R della Commissione della gestione che ha ritenuto il progetto molto valido con la messa in rete di diverse aziende del settore permettendo di rispondere in maniera efficiente alla domanda del mercato e di concretizzare così una reale opportunità della filiera bosco-legno per la regione e l'intero Cantone.

PATRIZIATO DI BIASCA

Nel contempo l'operazione permetteva di salvaguardare e creare posti di lavoro nella regione considerato che la SCN SA è intenzionata a concentrare la propria produzione a Biasca, ottimizzando le risorse umane e i macchinari e ottenendo una riduzione importante dei costi di produzione e dei trasporti.

Il progetto è stato presentato con i seguenti obiettivi di investimento:

- una linea la segagione dei tronchi;
- una linea automatica per la preparazione di legna da ardere;
- una linea per la scortecciatura dei tronchi;
- una postazione per realizzazione di articoli legati all'arredo urbano;
- una piazza di raccolta e compostaggio degli scarti vegetali;
- una centrale termica a biomassa con annessa rete di teleriscaldamento;

Quest'ultima infatti è stata realizzata e inaugurata con successo nel dicembre 2017. La piazza di raccolta e compostaggio è un altro importante tassello quale centro di separazione e riutilizzo degli scarti vegetali per la centrale termica. Il fatto di avere la ditta Ecomac Sagl che già opera nel settore con il ritiro degli scarti nella nostra regione comporta un notevole vantaggio dal profilo del contenimento dei trasporti su gomma. Questi aspetti sono stati riconosciuti dalle autorità cantonali competenti che li ha considerati nella loro globalità. In altre parole, il progetto SCN SA raggiunge gli scopi prefissati e condivisi in pieno dalle autorità cantonali, unicamente se realizzati nella loro totalità che comprende anche la piazza di raccolta e di compostaggio ritenuta indispensabile per l'economia del progetto.

Per non mettere in discussione la realizzazione del progetto approvato e sussidiato l'Ufficio vi chiede di accettare e condividere la decisione della SCN SA di cedere la realizzazione e la gestione del nuovo impianto di compostaggio alla ditta Ecomac Sagl. In caso contrario se il Patriziato volesse indire una messa in concorrenza, assegnando eventualmente il diritto di superficie ad un'altra ditta, enterebbe in contrasto con la volontà del Consiglio di Stato e del Gran Consiglio e metterebbe molto probabilmente in discussione l'intero progetto con evidenti pericoli per la realizzazione del progetto approvato e sussidiato, aprendo la via a contenziosi di responsabilità e risarcimenti che non gioverebbero a nessuno e che non rispetterebbero il Decreto legislativo del febbraio 2016.

Alla luce di questi evidenti motivi di sostenibilità, considerato anche il parere scritto di un legale esperto in questione di appalti pubblici che giustifica e sostiene apertamente la richiesta di esonero l'Ufficio patriziale ha ritenuto che l'interesse generale sia ampiamente comprovato, giustificando la richiesta di esonero dal pubblico concorso.

b) Al Patriziato non ne può derivare danno

L'Ufficio patriziale ritiene che la proposta di affitto di CHF 2.50 per metro quadro è coerente con gli affitti già in essere sul nostro territorio con attività simili e che necessitano l'impiego di importanti superfici come è il caso per la piazza di compostaggio. Il riferimento più significativo è il DS rinnovato di recente da parte della ditta Geniobeton SA (circa 10'000 mq) situato in zona Boscone sud nella Zona industriale 2 (2.50/mq). Anche per le ditte in tutta la Zona Industriale gli affitti si aggirano sulla medesima cifra. Dai contatti intercorsi con gli specialisti del Cantone in questo ambito risulta che questa attività ha sicuramente un fattore di sostenibilità economica ma che non rappresenta una manna dal profilo imprenditoriale.

Come citato, sul sedime ex discarica è assegnato il vincolo di Piano regolatore AP11 quale area di interesse pubblico (impianto di compostaggio, centro di raccolta e separazione dei rifiuti e discarica comunale) conforme da subito all'insediamento della nuova attività della ditta Ecomac Sagl.

Per legge (art. 10 LOP) il Comune ha il diritto di prelazione sulle aree di interesse pubblico. Abbiamo quindi richiesto al Municipio la sua rinuncia a esercitare il diritto di prelazione secondo i disposti dell'art. 7 Ralop.

PATRIZIATO DI BIASCA

Procedura di voto

La procedura di voto per l'autorizzazione all'affitto (art. 68 LOP lett f) richiede la maggioranza qualificata (2/3 dei votanti). La risoluzione dovrà pertanto ottenere il voto favorevole di almeno 13 Consiglieri patriziali.

Commissione competente per l'allestimento del rapporto

Conformemente a quanto indicato dall'art. 52 del Regolamento patriziale di Biasca il messaggio è assegnato alla Commissione delle petizioni.

Visto quanto sopra esposto l'Ufficio patriziale resta a disposizione per ulteriori informazioni al riguardo e vi invita ad approvare il messaggio e votare l'annesso disegno di decreto.

Per l'Ufficio patriziale:

Il Presidente:

la segretaria:

Elio Rè

Tiziana Rè

D e c r e t o

Sottoscrizione di un diritto di superficie a favore della ditta Ecomac Sagl, Biasca, gravante il MN 5493 RFD Biasca di proprietà del Patriziato di Biasca

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- ♦ Visto il messaggio n. 11/2019 dell'Ufficio patriziale;
- ♦ Sentito il rapporto della Commissione delle petizioni;

d e c r e t a :

- Art. 1:** È concessa la sottoscrizione di un diritto di superficie per sé stante e permanente a favore della ditta Ecomac Sagl, Biasca, di uno scorporo di circa 9'600 mq gravante come servitù il MN 5493 RFD Biasca di proprietà del Patriziato di Biasca per la durata di 50 anni.
- Art. 2:** Sul terreno verrà realizzata una piazza di raccolta e di compostaggio di scarti vegetali di valenza regionale.
- Art. 3:** Il Comune di Biasca ha rinunciato a far valere il suo diritto di prelazione (art. 10 LOP e 7 RaLOP).
- Art. 4:** Il canone annuo d'affitto è stabilito in CHF 2.50 al metro quadrato indicizzato ogni 5 anni.
- Art. 5:** E' concesso uno sconto di CHF 20'000.00 nel primo anno di affitto.
- Art. 6:** L'Ufficio patriziale è autorizzato a chiedere al Dipartimento delle Istituzioni l'esonero dal pubblico concorso (art. 13 LOP).
- Art. 7:** Il terreno è messo a disposizione nello stato in cui si trova al momento della firma del contratto.
- Art. 8:** Tutte le spese per questa operazione fondiaria sono a carico della ditta Ecomac Sagl, Biasca.
- Art. 9:** Il decreto decade se la sottoscrizione del diritto di superficie non verrà perfezionata entro 3 anni dalla sua approvazione.