



PATRIZIATO DI MONTE CARASSO

MUP 24/04

**Richiesta di un credito di 50'000 CHF per la valutazione delle
possibilità di attivazione del mapp. 478 RFD di Sementina**

Signore Cittadine,
Signori Cittadini,

in occasione della presentazione del preventivo 2024 del Patriziato (MUP 24/01), l'ufficio patriziale ha descritto a questa assemblea il quadro finanziario e generale attuale del Patriziato, che sarà ripreso succintamente di seguito, tracciando nel contempo le possibili prospettive future dell'ente.

Con il presente messaggio, l'UP intende sottoporre per esame ed approvazione un primo passo verso la futura strategia dell'ente patriziale.

La situazione attuale e le prospettive future

Nel tempo, il Patriziato di Monte Carasso ha contribuito in maniera importante allo sviluppo del territorio e della comunità locale. Particolarmente meritevoli di menzione in quest'ambito sono la realizzazione della teleferica e dell'annesso grotto, dell'acquedotto, la costruzione dell'alpe Albagno, la messa a disposizione del sedime per la costruzione dell'allora Palazzo comunale e del campo di calcio, la conservazione generale del territorio nonché le innumerevoli iniziative ricreative promosse dall'ente patriziale. Consapevole delle limitate capacità finanziarie dell'allora Comune di Monte Carasso e degli importanti sforzi che a sua volta ha assunto nei decenni per lo sviluppo della comunità, il Patriziato ha sempre cercato di realizzare le proprie strutture senza appoggiarsi sul Comune. Anzi, l'ente patriziale ha in parte intaccato il suo patrimonio per riuscire a realizzare infrastrutture di valenza pubblica che travalicavano il mero interesse patriziale.

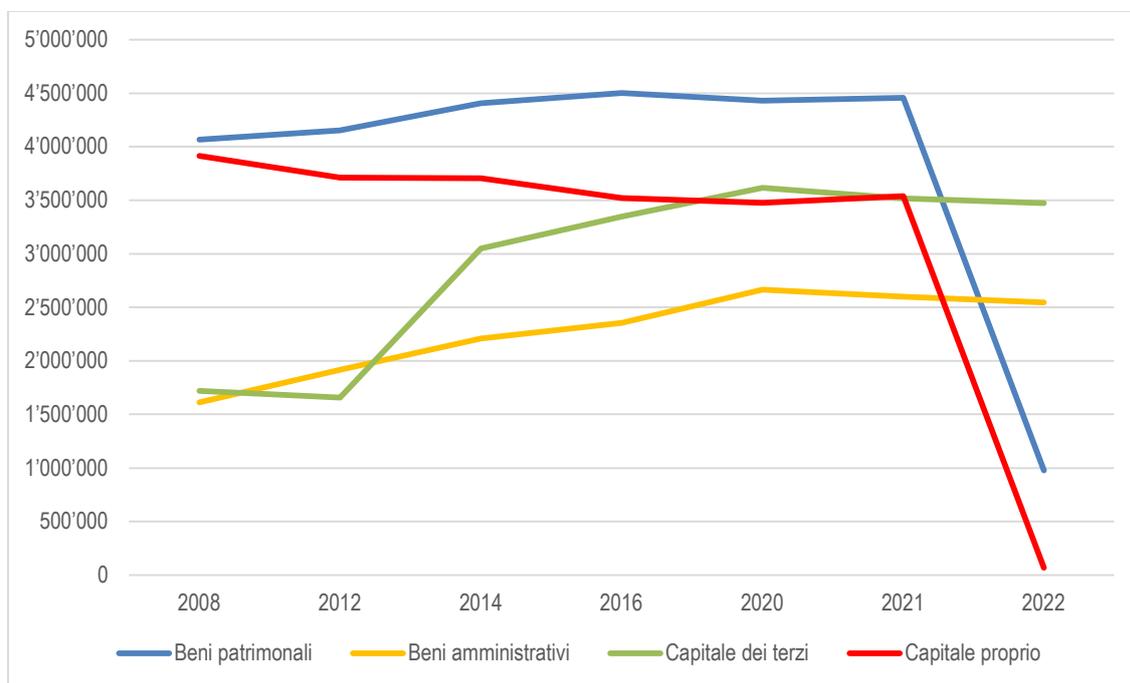
Dopo aver consolidato la pianificazione del territorio edificabile, il Comune di Monte Carasso si è assunto un maggior impegno anche nello sviluppo di quello non edificabile adottando all'inizio degli anni 2000 un nuovo piano del paesaggio (strumento pianificatorio parte del PR comunale) tracciando d'un canto le linee del futuro sviluppo della montagna e dall'altro manifestando agli enti presenti sul territorio, in primis il Patriziato e la Fondazione Curzùtt – San Barnàrd, la disponibilità ad assumere maggiori oneri in quest'ambito.

Sulla base di queste circostanze, nel 2010 fu sottoscritta la Convenzione di collaborazione tra il Comune di Monte Carasso, la Fondazione Curzùtt – San Barnàrd e il nostro Patriziato. Tra gli scopi principali della Convenzione, vi era la messa a disposizione del Patriziato di risorse logistiche e finanziarie. Quest'ultime dovevano permettere al nostro ente di consolidare la propria situazione finanziaria permettendogli così di tornare ad avere la necessaria proattività, nel frattempo in buona parte venuta meno, sempre per ragioni finanziarie, in particolar modo nella cura del territorio e nell'animazione della montagna.

Nel corso degli anni la Convenzione, a cui va dato atto di aver dato un positivo impulso allo sviluppo della montagna, è stata in buona parte superata dai fatti ed è stata nel frattempo rimessa in discussione dalla Città per quanto riguarda la gestione della teleferica. Anche per tracciare la via di una nuova collaborazione in quest'ambito, con i vari partners e il sostegno dell'ERS-BV e dell'OTR-BAT, si è deciso di dare avvio ad uno studio con l'intento di delineare il futuro sviluppo della montagna.

A dipendenza dei nuovi impegni assunti, la situazione finanziaria del Patriziato è nuovamente tornata ad essere fuori equilibrio. Il consuntivo 2023 chiude in sostanziale pareggio solo per effetto di sopravvenienze per circa 48'000 CHF relative al 2022 (vedi MUP 24/03) mentre il preventivo 2024 prevede un disavanzo di oltre 100'000 CHF per buona parte da attribuire al dicastero Amministrazione generale (vedi MUP 24/01). A seguito dell'introduzione del nuovo modello di gestione contabile dei Patriziati imposto dalla SEL (MCA2), il valore dei beni patrimoniali posseduti dal Patriziato da oltre 40 anni, ha dovuto essere contabilizzato a CHF 1.00 per ogni bene (modifica al 01.01.2022). Ciò ha portato ad una drastica diminuzione del capitale proprio dell'ente da ca. 3.5 mio CHF a 66'000 CHF. Se le previsioni

finanziarie 2024 saranno confermate, il capitale proprio del Patriziato sarà completamente eroso alla fine del corrente anno.



Evoluzione del bilancio patriziale

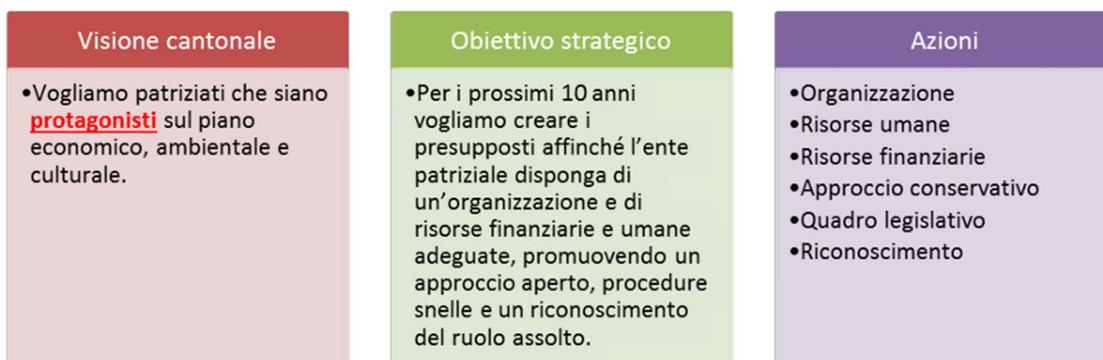
In tali circostanze, l'art. 20 della Legge organica patriziale prevede che, per garantire le necessarie coperture a medio termine, l'assemblea decide l'introduzione dell'imposta patriziale.

D'altro canto, il Patriziato possiede comunque proprietà significative il cui valore commerciale e relativo potenziale sono decisamente maggiori rispetto a quanto attestato dalle mere cifre contabili.

Stante la situazione sopradescritta, occorre definire una nuova strategia che permetta al nostro ente di recuperare il necessario vigore affinché possa continuare a mantenere e, se possibile, incrementare la sua proattività sul territorio. Con lo scopo di ricercare un nuovo equilibrio, gli accordi stipulati una quindicina di anni or sono con l'allora Comune di Monte Carasso vanno ora rivisti con la Città di Bellinzona, nel frattempo intervenuta nella convenzione a seguito dell'aggregazione, alla ricerca di un nuovo equilibrio.

I Patriziati nel contesto cantonale ticinese

Con riferimento al ruolo dei Patriziati nel contesto dell'assetto istituzionale cantonale, il Cantone, in accordo con le varie associazioni di categoria tra cui l'Alleanza Patriziale Ticinese (ALPA, associazione di categoria che rappresenta gli interessi dei Patriziati ticinesi), ha elaborato lo [Studio strategico sui Patriziati 2020](#) aggiornando un precedente studio risalente al 2009 in particolare alla luce del mutato assetto istituzionale dato dai processi aggregativi comunali a cui anche il nostro territorio è stato nel frattempo interessato. I futuri obiettivi strategici che si intende attribuire ai Patriziati ticinesi sono ben rappresentati dall'immagine seguente estrapolata dallo studio.



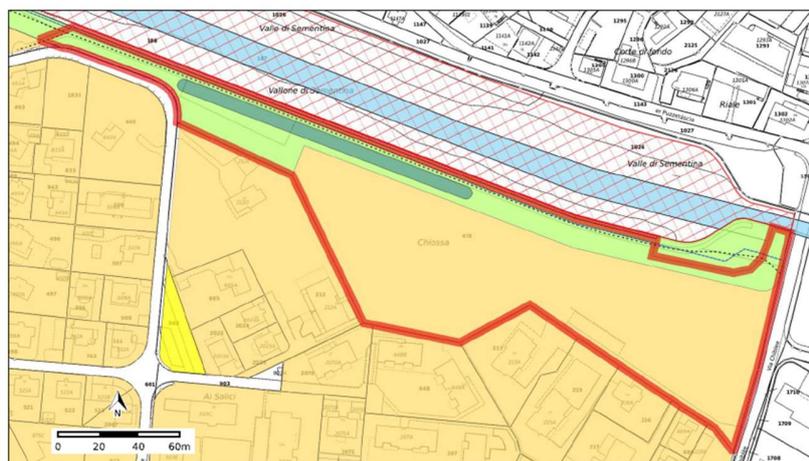
Estratto Studio strategico sui Patriziati 2020 (pag. 50)

Lo studio soggiunge che il termine "protagonista" va inteso nel senso che il patriziato deve svolgere un ruolo di primo piano con gli altri attori presenti nella realtà ticinese sul fronte economico, ambientale e culturale. Risulta pertanto indubbio il valore del patriziato quale ente complementare agli altri attivi sul territorio.

Anche sulla base degli auspici cantonali, è pertanto necessario ridefinire strategicamente l'organizzazione del nostro ente affinché possa espletare i compiti cui è chiamato. Proprio in considerazione della complementarità degli enti, la solidità del Patriziato ed in primis quella finanziaria, deve trovarsi negli interessi, della Città stessa e del Cantone oltre che negli interessi del nostro Ente.

L'attivazione del mappale 478 RFD Sementina e le conseguenze sulle altre proprietà

Tra gli asset patriziali, quello che offre il maggior potenziale di redditività è senz'altro il mappale 478 RFD situato in via Chiblee a Sementina: un terreno di 19'312 m² di cui 13'531 m² inseriti in zona residenziale semi intensiva secondo il PR di Bellinzona – Sementina. La superficie restante è in buona parte vincolata quale zona per attrezzature ed edifici pubblici e, per la parte restante, caratterizzata da un vincolo prettamente naturalistico.



Legenda degli oggetti coinvolti	Tipo	Parte	Parte in %
	Zona residenziale semi intensiva	13531 m ²	70.1%
	Zona per attrezzature d'interesse pubblico	4706 m ²	24.4%
	Siepe naturale esistente	959 m ²	5.0%
	Sentiero didattico ricreativo	337 m	
	Arretramenti da corsi d'acqua (in zona edificabile)	319 m	
Altra legenda (nell'area visibile)	Acque superficiali		
	Posteggi		
	Vuoto pianificatorio		
	Zone soggette a pericoli naturali - aree con studio generale		

Estratto catasto restrizioni di diritto pubblico delle proprietà (RDPP)

Premesso che l'ufficio patriziale esclude sin dal principio l'opzione della vendita del terreno con il mero intento di finanziare opere pubbliche che non generino un congruo rendimento e che finora non sono state individuate necessità pubbliche da parte della Città o del Cantone, le opzioni possibili sono molteplici.

Al fine di avere un primo quadro, seppur molto sommario, dei possibili scenari legati allo sfruttamento del sedime in discussione, negli scorsi mesi l'UP ha dato avvio ad un primo approfondimento che ha permesso di comprendere i seguenti elementi preliminari:

- attualmente il mercato immobiliare è in grado di assorbire la messa a disposizione di circa la metà del potenziale edificatorio;
- per la realizzazione di un progetto immobiliare di tale portata, oltre al sedime, occorre immettere una significativa liquidità al fine di costituire il capitale proprio necessario all'investimento;
- per la natura pianificatoria del sedime, non è realisticamente possibile immaginare un progetto che si concentri su una parte marginale del terreno.

Tali elementi, seppur molto embrionali, permettono già di comprendere che lo sviluppo di un'operazione immobiliare "classica" non risulta del tutto semplice.

Occorre inoltre considerare che il sedime di via Chiblee è “vincolato” nell’ambito della convenzione con la Città di Bellinzona. Il punto 7.a. della convenzione recita infatti:

Il Patriziato preserva il suo patrimonio immobiliare a favore della comunità di riferimento. Qualora procedesse autonomamente alla sua alienazione, esso retrocede al Comune il contributo di risanamento / compenso, i prestiti contratti e il debito dell’acquedotto di cui al punto 4.2. della presente convenzione, da cui va dedotto il 5% annuo di ammortamento.

Ancorché il tenore dei vincoli contenuti nell’articolo succitato non sia del tutto privo di margini interpretativi, è quantomeno pacifico che l’attivazione del sedime in discussione, qualunque essa sia, comporta la necessità di discutere e trovare convergenze con la Città. A tal proposito va aggiunto che, ancora recentemente, i rappresentanti di Bellinzona hanno confermato la loro disponibilità ad un’entrata nel merito su questo tema.

D’altro canto, la Città stessa, ha manifestato la volontà di ricercare una soluzione che permetta di ridefinire i rapporti Città – Patriziato – USM relativi al campo di calcio. Questo sedime, pur essendo formalmente di proprietà del Patriziato, da decenni non è sostanzialmente più nelle sue disponibilità essendo stato destinato all’attività sportiva e “ceduto” in usufrutto alla locale associazione sportiva che, con il contributo del Comune, negli anni ’80 ha realizzato gli spogliatoi e le infrastrutture ad esso annesse. Dal profilo del diritto fondiario, sulla parte di terreno interessata dalla costruzione degli spogliatoi fu istituito un diritto di superficie a favore dell’USM, nel frattempo scaduto. Negli anni immediatamente antecedenti l’aggregazione comunale, l’USM ha avviato un progetto per la realizzazione di una struttura polivalente per la quale l’allora Comune di Monte Carasso aveva deciso un sostanzioso contributo. L’iter per la definizione dei rapporti fondiari atti a rendere possibile l’edificazione di questa struttura è però rimasto irrisolto e la struttura ad oggi non ha visto la luce. A prescindere dalle volontà attuali dell’USM, di cui lo scrivente UP non è attualmente informato, è quantomeno corretto e verosimilmente prevedibile che, nell’ambito di un’eventuale discussione relativa al terreno di Sementina, la Città intenda riprendere le trattative anche relativamente al sedime del campo di calcio.

Un ulteriore elemento di riflessione riguarda il tema della verifica della contenibilità dei piani regolatori comunali: tutti i Comuni ticinesi sono infatti chiamati in questo periodo a verificare il potenziale edificatorio dei propri PR raffrontandoli al potenziale di crescita della popolazione nei prossimi 15 anni e, qualora risultasse un’eccedenza di potenziale edificatorio, i Comuni stessi dovranno proporre adeguamenti al ribasso di tale potenziale tramite ridefinizione degli indici oppure dezonamenti di sedimi finora inseriti in zone edificabili. Lo studio da parte della Città è tuttora in corso e i risultati non sono ancora noti (gli stessi vanno presentati al Cantone entro ottobre 2024). Tra i principi cardine della pianificazione a livello federale e cantonale vi è quello dello sviluppo centripeto, ovvero l’orientamento a favorire una maggiore concentrazione degli abitanti e dei posti di lavoro attorno ai luoghi strategici. Nella pianificazione regionale, i quartieri di Monte Carasso e Sementina sono considerati una sorta di nucleo collaterale a quello centrale di Bellinzona – Giubiasco. Gli altri quartieri più ai margini sono inclusi in zone marginali dal profilo del citato sviluppo centripeto. Questa impostazione dovrebbe rappresentare una sorta di tutela rispetto a potenziali dezonamenti o declassamenti del potenziale edificatorio dei sedimi patriziali. Non vi è e non vi può essere però allo stadio attuale alcuna certezza in tal senso. Anche in relazione a questo aspetto è quindi importante in questo momento avviare riflessioni sullo sviluppo del potenziale edificatorio delle proprietà patriziali.

Le proposte

Tenuto conto della necessità di sviluppare una nuova strategia atta a consolidare la struttura finanziaria ed organizzativa del Patriziato e della conseguente intenzione di valutare le possibilità di attivazione del sedime in via Chiblee a Sementina e della relativa esigenza di ridefinire gli accordi con la Città atti a permettere tale sfruttamento, si propone a codesta assemblea di concederle un credito di CHF 50'000 all'Ufficio patriziale per l'avvio degli approfondimenti necessari in particolare sul piano finanziario, urbanistico/immobiliare e giuridico. Obiettivo degli approfondimenti sarà quello di consolidare le conoscenze della situazione e delle possibilità di sviluppo al fine di sottoporre, in una prossima assemblea, proposte concrete al riguardo. A titolo informativo e di raffronto con il credito richiesto, la valutazione preliminare richiesta lo scorso anno al Gruppo Multi SA riguardo alle potenzialità edificatorie del sedime è costata CHF 5'385.00.

PROPOSTE DI RISOLUZIONE

Per le ragioni esposte e a vostra completa disposizione per ulteriori informazioni, vi chiediamo di risolvere:

1. *È approvato un credito di CHF 50'000 per la valutazione delle possibilità di attivazione del mapp. 478 RFD di Sementina. La spesa è posta a carico del conto investimenti 5220.01 Progetto valutazione mapp. 478 RFD.*
2. *L'Ufficio patriziale è autorizzato ad accendere il credito necessario alle migliori condizioni di mercato.*
3. *Il credito decade se non utilizzato entro due anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni atte a rendere esecutive la presente risoluzione.*

Con la massima considerazione.

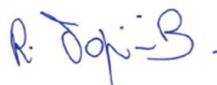
L'ufficio Patriziale

Il Presidente



S. Rossini

La Segretaria



R. Tognini Braghetta