



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

## **MESSAGGIO DELL'UFFICIO PATRIZIALE**

**Al Consiglio patriziale patriziale concernente la trasformazione dell'area 1 di mq 12'248 e dell'area 2 di mq 13'323 situate sul MN 3934 di nostra proprietà in superfici agricole con caratteristica SAC, l'approvazione del progetto di bonifica eseguito da FFS, il relativo dezonamento da area industriale in area agricola, e l'approvazione del relativo accordo**

del 6 settembre 2023

Gentile Signora Presidente,  
Gentili Signore e egregi Signori Consiglieri,

a seguito della realizzazione del Nuovo stabilimento industriale ferroviario di Castione (NSIF) costruito in parte su superfici agricole SAC è necessaria una compensazione reale. Con le FFS abbiamo individuato due aree di nostra proprietà con caratteristiche idonee alla trasformazione in superfici SAC. Con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la proposta di trasformazione, l'approvazione del progetto di bonifica, la proposta di dezonamento e il relativo accordo.

### **Premessa**

Il decennio trascorso per il nostro Ente è stato caratterizzato da importanti investimenti in beni patrimoniali (stabile 1515, ex Scheertex e palazzo patriziale) che hanno intaccato alla base la nostra liquidità. Inoltre non possiamo, e l'abbiamo ribadito negli ultimi messaggi sui conti patriziali, più fare affidamento su entrate straordinarie legate alla Buzza e ad Alptransit e di conseguenza contare su queste entrate per il futuro.

Gli importanti investimenti immobiliari sono stati possibili grazie a questi introiti che hanno generato la liquidità necessaria.

È comprovato che per permettere una buona, e soprattutto tranquilla e sostenibile, operatività del nostro Patriziato negli investimenti e una corretta gestione del rischio si dovrebbe contare su una liquidità che si situa sui due milioni. Questo importo permetterebbe di guardare alla politica degli investimenti con molta tranquillità e concretezza. Al momento abbiamo a bilancio una liquidità di circa un milione di franchi, importante sì ma insufficiente a garantirci la necessaria forza per affrontare interventi straordinari sul territorio in caso di situazioni estreme sempre più frequenti.

Per il futuro prossimo abbiamo votato il credito di ristrutturazione per l'alpe di Cava che potremo realizzare unicamente se riusciremo a vederci confermata quella quota di sussidiamento indicata nel messaggio e che permette di contenere la nostra esposizione entro limiti sopportabili, anche se non indolori, indicati in un massimo di mezzi propri pari al 25% dell'investimento. È inoltre previsto - ma non ancora votato - l'intervento di ristrutturazione al magazzino Mondascia.

Due grandi investimenti, uno amministrativo l'altro patrimoniale che, se messi in cantiere ridurrebbero praticamente a zero la nostra riserva di liquidità.

Diventa quindi urgente ricercare tutte le possibilità di far lievitare il capitale proprio senza il quale, pur con sussidi cantonali e federali, diventa rischioso, se non impossibile, avviare qualsiasi investimento senza ricorrere all'alienazione di proprietà, eventualità che l'Ufficio ritiene per il momento di non dover approfondire.

Una opportunità di finanziamento ci è stata offerta dalla possibilità di riconvertire in zona SAC due terreni in zona Boscone indicati a PR come terreni industriali. Questi terreni attualmente sono assegnati come terreno agricolo all'Azienda Boscone ma necessitano di interventi di miglioria e di un'ulteriore bonifica. Sono difficilmente sfruttabili industrialmente per la loro configurazione, per la mancanza di una strada d'accesso confacente, l'assenza di allacciamenti ai servizi e per la contiguità a confine del bosco accertato.

I vantaggi per il nostro Ente sarebbero essenzialmente due: recuperare e destinare stabilmente all'agricoltura un'importante fetta di terreno grazie a un intervento di bonifica stimato sui due milioni e mezzo di franchi interamente a carico delle FFS e incassare una cospicua indennità per il cambio di destinazione e la conseguente perdita di valore di stima – da industriale ad agricolo - del terreno che rimarrà comunque a tutti gli effetti di proprietà del Patriziato.

Le trattative con le FFS si sono concluse a completa soddisfazione delle parti. Chiaramente l'innesto della liquidità derivante da questa operazione permetterebbe di guardare agli investimenti futuri in maniera molto più propositiva e concreta.

La proposta è stata presentata al Municipio che ha dichiarato la sua ferma contrarietà a questa operazione che a parere suo priverebbe Biasca e il suo PSE di importanti superfici industriali pur ammettendo che si trovano in zona non urbanizzata e per niente attrattiva per l'industria. Il Municipio ci ha sottoposto la proposta di permutare a livello di PR la destinazione industriale dei due terreni su altri mappali del Patriziato confinanti con il PSE.

Ricordando la difficoltà di attuazione dell'operazione proposta dal Municipio, difficoltà condivisa dallo stesso Municipio, e forti della convinzione di aver trovato un'interessante operazione fondiaria e finanziaria per il nostro ente, sostenibile anche dal punto di vista pianificatorio per Biasca abbiamo ritenuto di non prenderla in considerazione e di rifiutarla, ribadendo la nostra completa indipendenza e autonomia dal Comune nel rispetto dei principi dello Stato democratico.

### **Il merito**

Come ricordato all'inizio la realizzazione del nuovo stabilimento industriale ferroviario di Castione (NSIF) rende indispensabile l'occupazione definitiva di 8.5 ettari di superfici agricole per l'avvicendamento culturale (SAC) per le quali è necessaria una compensazione reale, con aree di pari estensione e qualità agricole.

L'approvazione del progetto da parte dell'Autorità federale richiede il compenso positivo reale della totalità delle superfici SAC occupate definitivamente dal progetto NSIF e quindi l'individuazione di aree con caratteristiche idonee.

In questa ottica FFS e Ufficio patriziale hanno intavolato delle trattative volte a ricercare dei terreni da destinare allo scopo. La scelta si è concentrata su due appezzamenti di terreno di proprietà del Patriziato in zona Boscone Nord e che sono parte naturale e integrante dell'azienda e quindi sfruttati dall'agricoltura nonostante siano indicati a PR come area industriale.

Fondo 1: MN 3934 RFD Biasca con una superficie totale di 12'448 mq di proprietà del Patriziato di Biasca

Fondo 2: MN 3934 RFD Biasca con una superficie totale di 13'323 mq di proprietà del Patriziato di Biasca



Nell'ambito della compensazione SAC i criteri di qualità sono ossequiati per quanto riguarda la zona climatica, la pendenza del terreno e le esigenze di contiguità. La procedura di trasformazione ed azzonamento verrà condotta da FFS che si assumerà tutti i relativi oneri.

Le superfici risultano non interessate da un possibile tipo di inquinamento secondo i parametri in uso per il catasto secondo l'Ordinanza Federale OSTI.

A seguito di sondaggi preliminari autorizzati dall'Ufficio è stata comunque riscontrata la presenza di materiale inquinato, di residui edili e rifiuti, probabilmente conseguente ai colmataggi effettuati rendendo quindi necessario un intervento di bonifica difficilmente quantificabile.

Come da progetto FFS intraprenderà i lavori necessari affinché l'area definita venga bonificata sulla base dei criteri qualitativi e quantitativi in modo da permettere l'azzonamento della superficie in zona agricola con le qualità richieste per le SAC.

Per poter procedere il Patriziato dovrà concedere a FFS il diritto di occupare temporaneamente la superficie dei fondi a partire dalla fine 2023 e fino al termine dei lavori.

I dettagli sono contenuti nell'accordo allegato che sarà messo in votazione ed è parte integrante del presente Messaggio.

### **Indennità**

A titolo di indennizzo per gli interventi descritti, per l'espropriazione a titolo temporaneo, i disagi causati dalle opere di riqualifica, bonifica ed azzonamento delle superfici considerate e per gli inconvenienti di qualsiasi natura le parti hanno convenuto un'indennità forfettaria omnicomprensiva pari a 900'000.00 CHF.

L'ammontare dell'indennizzo è stato fissato dopo attenta valutazione e discussione considerando e confrontando due perizie, una commissionata dall'Ufficio e l'altra da FFS.

È stata valutata la perdita economica per il Patriziato derivante dalla trasformazione di un terreno che è possibile destinare ad attività industriali in terreno destinato ad attività agricole. È necessario sottolineare che il terreno rimane sempre e comunque di proprietà del Patriziato.

Verrà calcolato l'indennizzo destinato agli affittuari che gestiscono il terreno e corrisposto al Patriziato che lo riverserà agli affittuari. L'ammontare dell'indennizzo verrà definito in funzione dei parametri stabiliti dalle Direttive concernenti la stima della perdita di reddito per i terreni coltivabili e annunciati per i pagamenti diretti. L'indennizzo verrà calcolato e corrisposto entro il termine di sei mesi dalla conclusione dei lavori di riqualifica e bonifica.

Le opere di manutenzione e gestione necessarie per il mantenimento delle aree SAC verranno eseguite dal Patriziato. Le FFS corrisponderanno un indennizzo per la prevedibile copertura dei costi di manutenzione e di gestione controllata nei primi anni dopo la riconsegna.

### **L'accordo con FFS**

FFS intraprenderà i lavori necessari affinché l'area definita venga bonificata sulla base dei criteri qualitativi e quantitativi che permettono l'azzonamento della superficie in zona agricola con le qualità SAC.

Dai rilievi effettuati da FFS - con il consenso del Patriziato - risulta che il fondo 2 è leggermente inquinato, ciò che determina la necessità di un risanamento e di una bonifica.

Non ci è stato presentato un progetto esecutivo accompagnato da un preventivo dettagliato. Per evidenti ragioni il committente (FFS) si è confrontato con uno studio di massima e un preventivo ottenuto utilizzando i prezzi delle offerte ricevute nelle gare di appalto per oggetti analoghi.

La tabella che riportiamo di seguito indica l'ammontare dell'investimento per i lavori prevedibili basati sull'esperienza e una valutazione di massima.

Lavori a regia	96'500.00
Impianto di cantiere	438'728.55
Scavo e movimenti terra (incl. bonifica)	1'360'916.20
Altre lavorazioni	24'150.00
Totale parziale (IVA esclusa)	1'920'294.75
+ agg. richiesta cantonale (evacuazione orizzonte A liev. inq. da PAK)	ca. 70'000.00
Totale (IVA esclusa)	ca. 1'990'294.75
+ IVA 7.7%	ca. 153'252.70
<b>Totale (IVA inclusa)</b>	<b>ca. 2'143'547.45</b>

A queste cifre vanno sicuramente ancora aggiunti i costi per il controllo ambientale (analisi, specialisti, ecc.) e i costi di fornitura franco-cantiere degli orizzonti A e B provenienti dal sito principale NSIF di Castione. Il costo di eventuali trasporti necessari dalle aree di deposito temporaneo è stimato in 335'000.00 CHF come risulta dalla richiesta di autorizzazione in corso. Anche i costi per eventuali e ulteriori richieste degli enti cantonali e federali che generalmente accompagnano il rilascio della licenza edilizia e le spese per la modifica di azionamento non sono stati previsti e indicati nella tabella.

Parallelamente agli interventi di riqualifica del fondo FFS provvederà ad intraprendere i passi necessari con le autorità preposte affinché le parti del mappale 3934 RFD Biasca oggetto dell'accordo vengano inserite in zona agricola.

### L'opposizione del Municipio

Il Municipio ha inoltrato un'opposizione cautelativa all'approvazione dei piani presentati da FFS che comprendono per la compensazione reale di terreni SAC anche i terreni oggetto del presente accordo motivandola con il forte impatto economico sulla popolazione e sul territorio biaschese. Onestamente non riusciamo a valutare la portata e la legittimazione di questa opposizione. Dall'Ufficio sono stati discussi e considerati tutti gli aspetti economici e pianificatori che non hanno fatto che avvalorare la nostra scelta.

La Zona industriale, diventata PSE, si presenta edificata in maniera poco razionale con un importante spreco di territorio pregiato.

Prima di pensare a un ampliamento ci sembra opportuno e logico sfruttare e usare i terreni già urbanizzati.

Il rapporto superfici occupate e posti di lavoro è estremamente negativo. Va comunque precisato che vi sono in corso sia l'insediamento di un'azienda nel mappale 4697, sia trattative con la proprietà in fase conclusiva per l'insediamento di un'altra azienda nel mappale 5250.

Ma nonostante questa osservazione appare evidente l'inopportunità di ampliare la zona industriale togliendo terreno all'agricoltura.

Se poi prendiamo seriamente in considerazione la scheda R6 di Piano Direttore cantonale che dà le necessarie indicazioni sullo sviluppo degli insediamenti e la gestione delle zone edificabili - entrata in vigore il 19.10.2022 ma già conosciuta federalmente dal 2014 - che contiene e sviluppa l'insieme degli indirizzi, delle misure e i disposti della Legge Federale sulla pianificazione del territorio (LPT) questa necessità viene ulteriormente negata.

La scheda sancisce il disposto secondo il quale le zone edificabili esistenti vanno sfruttate più efficacemente, senza ampliarle mentre la legge prevede che i Comuni devono adeguare i PR integrandovi l'impostazione urbanistica sviluppata e ricalibrando le potenzialità edificatorie in base al fabbisogno all'orizzonte dei 15 anni.

L'incremento delle potenzialità edificatorie è ammesso unicamente nei luoghi strategici e solo se è compatibile con la corretta capacità complessiva delle zone edificabili, mentre risultano inadatti all'edificazione i luoghi che si prestano ad altre funzioni, per esempio agricola.

Con queste considerazioni l'opposizione del Comune appare pretestuosa dal momento che l'occupazione della zona industriale risulta poco soddisfacente.

Il rispetto dell'ambiente passa anche dalla lettura e dalla conoscenza approfondita del territorio, da proposte sensate di utilizzo o destinazione e dalla salvaguardia di tutte le specificità presenti.

I dati più recenti e le ipotesi di sviluppo indicano chiaramente che nell'ultimo ventennio la popolazione si è praticamente stabilizzata. Le nuove dinamiche legate a Alptransit non hanno stravolto questa tendenza.

L'evoluzione per i prossimi 15/20 anni sarà sicuramente contenuta. Niente ci porta a considerazioni più ottimistiche e quindi anche la necessità di uno sviluppo urbanistico appare poco realistica.

Senza voler imporre indirizzi pianificatori ma rifacendoci alla legge, alla memoria, alla lettura, al rispetto e alla conoscenza del territorio abbiamo deciso di sostenere per questi terreni la loro giusta e naturale destinazione agricola. Anche l'Unione contadini ticinesi ha dato il suo convinto consenso all'operazione.

Nessuno può negare che l'erosione di terreni agricoli a Biasca per infrastrutture è stata catastrofica e giustifica la volontà di salvaguardare il poco rimasto per almeno tentare di far sopravvivere il primario anche grazie a indirizzi pianificatori rispettosi e sostenibili.

### **Quoziente di voto**

Questo oggetto richiede la maggioranza qualificata, ritenuto che i voti affermativi devono raggiungere la maggioranza assoluta (13) dei membri del Consiglio patriziale (art. 46 Regolamento patriziale di Biasca).

### **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.

### **Conclusioni**

Gentili Signore e egregi Signori consiglieri,

vi chiediamo di approvare il messaggio e votare l'annesso disegno di decreto.

Con la vostra adesione riusciremo a bonificare due mappali e destinarli stabilmente all'agricoltura, a incassare un'entrata indispensabile per i futuri investimenti e a pianificare al meglio la zona a Sud di nostra proprietà e che comprende l'azienda Boscone che verrà finalmente servita con una strada degna di questo nome.

#### **Per l'Ufficio patriziale:**

Il Presidente:

la segretaria:

Elio Rè

Tiziana Rè

(disegno)

## **D e c r e t o**

trasformazione area 1 di mq 12'248 e area 2 di mq 13'323, situate sul MN 3934 di proprietà patriziale, in superfici agricole con caratteristica SAC, approvazione progetto di bonifica eseguito da FFS, relativo dezonamento da area industriale in area agricola e approvazione accordo Patriziato-FFS

### **IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA**

- Visto il messaggio n. 7/2023 dell'Ufficio patriziale di Biasca;
- Sentito il rapporto della Commissione delle petizioni;

#### **d e c r e t a:**

- Art. 1:** E' concessa l'autorizzazione alla trasformazione dell'area 1 di mq 12'248 e dell'area 2 di mq 13'323 situate sul MN 3934 di nostra proprietà in superfici agricole con caratteristica SAC.
- Art. 2:** E' approvato il relativo dezonamento dell'area 1 di mq 12'248 e dell'area 2 di mq 13'323 da industriale a agricola.
- Art. 3:** E' approvato il progetto di bonifica eseguito da FFS.
- Art. 4:** E' approvato l'accordo tra FFS e Patriziato di Biasca concernente l'area 1 di mq 12'248 e l'area 2 di mq 13'323 del MN 3934 allegato al presente messaggio
- Art. 5:** Tutte le spese sono a carico di FFS.
- Art. 6:** Il terreno è messo a disposizione nello stato in cui si trova al momento della firma del contratto.
- Art. 7:** Il presente decreto decade se il progetto non verrà iniziato entro 3 anni dall'approvazione del presente decreto.