

Numero
3548

mm

1

Bellinzona
7 luglio 2021

Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 41 11
fax +41 91 814 44 35
e-mail can@ti.ch
web www.ti.ch

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Signor
Daniele Caverzasio
Deputato al Gran Consiglio

Interrogazione 16 giugno 2021 n. 61.21 Masseria di Vigino: colpa del Cantone?

Signor deputato,

rispondiamo ai questi da lei posti dopo una breve premessa, che riassume gli eventi recenti.

La Masseria di Vigino è divenuta di proprietà del Cantone in quanto ceduta dall'Ente Ospedaliero allo Stato, unitamente ad altre proprietà immobiliari appartenute ai vari ospedali confluiti nell'EOC. Essa è stata acquistata quale bene patrimoniale ed era all'epoca affittata ad un contadino non professionista.

Si rammenta che i beni patrimoniali del Cantone non servono direttamente all'esecuzione di compiti pubblici e possono essere alienati a condizioni di mercato (art 11 LGF).

Visto il caso particolare, lo Stato aveva effettuato una disamina del valore storico/culturale della Masseria di Vigino, ricevendo a quel tempo una risposta tendenzialmente negativa.

Inoltre, data l'inidoneità dello stabile di Vigino per il ricovero del bestiame, era intervenuto il veterinario cantonale e conseguentemente era stata data disdetta del contratto all'agricoltore amatoriale.

In quella situazione, un'eventuale procedura di vendita necessitava lo scorporo preliminare dell'edificio – in vista di un suo recupero a scopi non agricoli – dal resto della proprietà. Una sentenza del Tribunale amministrativo, resa in applicazione della Legge sul diritto fondiario rurale e a causa dell'assenza di una tutela dell'edificio, aveva tuttavia annullato il frazionamento e, di fatto, anche la possibilità di alienare separatamente l'edificio inidoneo per l'agricoltura.

Successivamente, nel 2007, con risoluzione governativa n. 2828, la Masseria è stata inserita nell'elenco dei beni culturali di interesse cantonale e nel 2011 l'Ente regionale di sviluppo del Mendrisiotto e Basso Ceresio ha assunto il mandato del suo recupero. Con il contributo del Cantone, l'ERS ha condotto uno studio di fattibilità, in particolare con

RG n. 3548 del 7 luglio 2021

approfondimenti architettonici e finanziari e, parallelamente, una ricerca fondi che si è rivelata infruttuosa.

Nel 2013 ha avuto luogo un concorso di progettazione mirato al recupero della proprietà e nel 2015 è stata adottata una corrispondente modifica del Piano regolatore di Castel San Pietro. Essa per una parte della proprietà consente un'edificazione su 3 piani paragonabile alla zona R3 del PR di Castel San Pietro, fermi restando i vincoli del restauro conservativo. In concreto il progetto prevede una locanda storica, vetrina del territorio, un'osteria e degli spazi didattico/espositivi.

Nel 2018, una facoltosa famiglia, con l'appoggio del Comune e dell'Ente regionale di sviluppo, ha manifestato interesse per la Masseria e accettato di principio i contenuti del progetto vincitore del concorso di progettazione.

Lo Stato ha dato la sua piena disponibilità, accettando le condizioni poste dai promotori privati e, in particolare, la cessione a condizioni di favore ad una costituenda fondazione della proprietà dell'edificio con un'adeguata superficie di disimpegno – in totale ca 4'100 mq – e confermando la propria disponibilità a proporre al Gran Consiglio lo stanziamento di un contributo finanziario per l'esecuzione dei lavori.

La trattativa è divenuta problematica allorché è stato segnalato agli interessati che la Legge sui sussidi equipara la donazione di un fondo dello Stato a un sussidio e che, qualora la somma del valore della donazione immobiliare e dei sussidi aggiuntivi avesse superato 1 milione di franchi o la metà della spesa, sarebbe divenuta applicabile alla fattispecie la Legge sulle commesse pubbliche, con il conseguente obbligo di un concorso di appalto pubblico per le opere di ristrutturazione e il correlato obbligo di aggiudicazione a ditte elvetiche, con divieto di subappalto.

Contrariamente a quanto presupposto dall'interrogante e a quanto apparso sulla stampa, la famiglia dei promotori non ha ancora risposto allo Stato anche se, verosimilmente, essa si è manifestata in modo negativo con l'ERS e il Comune.

Premesso quanto sopra si risponde ai quesiti.

1. Corrisponde al vero che c'era una Fondazione promossa da un privato interessata ad acquisire la Masseria di Vigino?

Sì, corrisponde al vero, con la precisazione che trattasi di una famiglia che avrebbe costituito una sua fondazione.

2. A quanto ammontava l'importo stabilito dal Cantone per la cessione della stessa?

Il Cantone avrebbe ceduto gratuitamente l'edificio e il terreno annesso, per un totale di ca 4'100 mq, e inoltre avrebbe sussidiato i lavori per 700'000.- CHF, per un totale di 1, 5 mio di franchi di sussidio, valutando quindi molto prudentemente in 800'000.- CHF il valore della cessione immobiliare, da computarsi nel sussidio complessivo.

RG n. 3548 del 7 luglio 2021

3. Quali erano i presupposti dell'incontro, avvenuto nelle scorse settimane a Bellinzona tra ERS, comune di Castel San Pietro e Cantone?

4. Quali sono state le richieste formulate al Cantone dai sostenitori locali?

I due Enti chiedevano sostanzialmente di pressoché azzerare il valore della cessione immobiliare, atto peraltro di competenza formale del Gran Consiglio, in modo di aumentare il contributo finanziario alla fondazione e nel contempo escludere l'applicazione della Legge sulle commesse pubbliche.

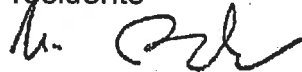
5. Per quale motivo la trattativa è saltata?

Il Consiglio di Stato non ha ricevuto comunicazioni in tal senso.

Voglia gradire, signor deputato, l'espressione della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente



Manuele Bertoli

Il Cancelliere



Arnoldo Coduri

Copia:

- Servizi generali (dt-sg@ti.ch)