



Messaggio 8/2024

Locarno, novembre 2024



Ex-IDA Brissago – mapp. 2200 RFD – visto dal lago

Messaggio

8/2024

Richiesta di un credito di CHF 546'000.00 (IVA inclusa) per gli approfondimenti e la progettazione generale della rivitalizzazione dello stabile ex-IDA Brissago, al mappale no. 2200 RFD

Gentili Signore,
Egregi Signori delegati,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta di un credito di CHF 546'000.00 (IVA inclusa) da destinare allo studio (approfondimenti pianificatori, elaborazione di un modello imprenditoriale, identificazione governance, verifiche giuridiche) e alla progettazione generale della rivitalizzazione dello stabile ex-IDA Brissago, al mappale no. 2200 RFD.

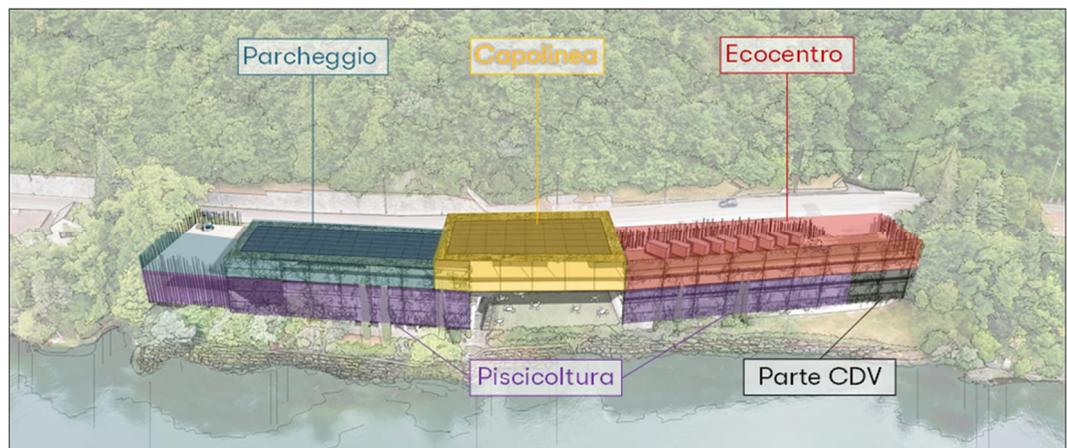
1. Premessa

La Delegazione consortile, consapevole della necessità di gestire in modo ottimale e sostenibile il proprio patrimonio immobiliare e di sostenere il territorio e gli enti pubblici di riferimento, ha approfondito diverse opzioni per riattivare gli spazi dismessi dell'ex impianto di depurazione di Brissago. Si tratta di un progetto non solo necessario a livello di gestione del patrimonio immobiliare, ma anche innovativo – una prima in Ticino – e di marcato interesse pubblico,

come da spirito del Consorzio, che si inserisce nell'ambito delle politiche di rivitalizzazione degli edifici industriali dismessi promosse anche dal Cantone. Secondo la Delegazione consortile, infatti, lasciare immutato lo statu quo – con un impianto in gran parte inutilizzato – non sarebbe né razionale, né responsabile, né sostenibile a lungo termine, oltre a comportare dei considerevoli costi di gestione. Come avrebbero evidentemente dei costi – almeno dello stesso ordine di grandezza, se non addirittura maggiori, fungendo l'attuale stabile da supporto statico alla strada cantonale – lo smantellamento dell'impianto e il risanamento del comparto utilizzato dal Consorzio. Da qui la volontà di riattivare, valorizzandolo, l'impianto.

Gli approfondimenti preliminari sono stati svolti con il coinvolgimento non solo del Comune di Brissago, dell'Ente regionale per lo sviluppo del Locarnese e Vallemaggia (ERS-LVM) e di alcuni servizi del Cantone, ma anche con professionisti del settore e soprattutto con una scuola universitaria professionale di Oltre Gottardo – la ZHAW (Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften) – a comprova del carattere particolarmente innovativo del progetto. Tali studi preliminari erano necessari per capire opportunità, fattibilità e attuabilità di principio dell'ipotesi identificata, escludendo la presenza di elementi killer (come l'assenza di contaminazioni presenti sul sito o un rapporto benefici/costi manifestamente sfavorevole) e fornendo gli elementi necessari per l'elaborazione da un lato del presente messaggio consortile, e dall'altro della richiesta di sussidio ai sensi del Decreto legislativo edifici dismessi inoltrata al Cantone.

In estrema sintesi, il progetto si pone l'obiettivo di rivitalizzare l'edificio esistente valorizzando le sue caratteristiche (in particolare le vasche) per ridargli nuova vita, trasformando l'ex-impianto IDA Brissago in una struttura multifunzionale capace di accogliere da un lato un'attività produttiva innovativa (piscicoltura industriale), dall'altro contenuti e servizi pubblici (come ad esempio park&ride, fermata trasporto pubblico ed ecocentro), fornendo al contempo una riqualifica urbanistica e territoriale degna di quella che può facilmente essere definita, vista l'ubicazione, una porta di entrata del Locarnese, rispettivamente una terrazza sul lago Maggiore.



Gli obiettivi dell'iniziativa sono principalmente tre:

- valorizzare e riattivare un patrimonio immobiliare attualmente quasi in disuso in un'ottica di razionalità gestionale e finanziaria del Consorzio (investimento per trasformare l'immobile da un mero costo a una fonte di reddito in grado di contribuire alle attività del Consorzio);
- promuovere un progetto multifunzionale che porti qualità, valore aggiunto e posti di lavoro alla regione, cercando di valorizzare il sedime in un'ottica di sviluppo economico e territoriale di Brissago e del Locarnese;
- assecondare specifiche esigenze del Comune di Brissago, in particolare ecocentro e posteggio pubblico, mantenendo il carattere di servizio pubblico dell'edificio.

2. La politica di rivitalizzazione degli edifici dismessi

Il Cantone ha stanziato nel 2020 un credito di CHF 10 milioni da destinare alla concessione di sussidi cantonali per progetti di recupero e rivitalizzazione di edifici dismessi promossi da enti pubblici o di diritto pubblico. Con tale nuovo strumento, Consiglio di Stato e Gran Consiglio hanno voluto non solo fornire un complemento alla strategia per le zone industriali e artigianali nell'ambito delle misure contro la dispersione degli insediamenti introdotte con la modifica della legge federale sulla pianificazione del territorio, ma anche e soprattutto stimolare la riattivazione di potenzialità assicurando benefici territoriali, sociali, culturali ed economici al Paese.

Al fine di evitare operazioni meramente speculative, il contributo del Cantone è destinato esclusivamente a immobili la cui rivitalizzazione riveste un interesse pubblico preponderante; infatti sono esclusi contenuti puramente residenziali o commerciali. I promotori dovranno inoltre definire delle condizioni di entrata, di permanenza e di uscita per le attività che si prevede di ospitare in ogni oggetto (condizioni che dovranno essere fissate in contratti di utilizzo o, qualora fosse prevista la vendita, di cessione, mentre è esclusa la possibilità di rivendita con lucro).

Per poter beneficiare del contributo del Cantone, l'immobile di proprietà pubblica oggetto della richiesta dovrà presentare i seguenti criteri: deve essere già inattivo da almeno 5 anni alla data di entrata in vigore del decreto legislativo (fa stato la statistica dell'Ufficio stime); la sua importanza strategica è comprovata a livello regionale (fa stato la decisione del Consiglio direttivo del relativo Ente regionale per lo sviluppo); ha ospitato nel tempo una documentata attività economica.

I contributi cantonali non contemplano l'acquisto del sedime, così come non sono previsti sussidi per la gestione ordinaria delle attività ivi contenute, ma unicamente per studi iniziali e investimenti di riattivazione.

Per la fase di studio – elaborazione modello imprenditoriale e approfondimenti pianificatori – il decreto prevede un sussidio cantonale nella forma di contributo a fondo perso pari al massimo al 50% dell'importo computabile. Il contributo è deciso dal Consiglio di Stato su proposta degli Enti regionali e sentito il Gruppo strategico per la politica regionale.

Per la fase di realizzazione il decreto prevede sussidi cantonali nella forma del contributo a fondo perso, del mutuo senza interessi o di una combinazione dei due strumenti, pari al massimo al 50% dell'importo computabile (sono ritenuti computabili gli investimenti relativi al risanamento o alla demolizione dell'edificio dismesso, alla sistemazione del perimetro esterno e alla predisposizione degli accessi). I promotori devono apportare, nella fase di realizzazione, fondi propri per una quota pari ad almeno il 25% dell'investimento complessivo e il cumulo dei sussidi richiesti (sussidio a fondo perso o mutuo o combinazione dei due) non può come detto superare il 50% dell'importo computabile. La forma del sussidio dipenderà dall'ubicazione e dalla natura dell'intervento, oltre che dal promotore e dalla sua capacità finanziaria. Il contributo per la realizzazione è deciso dal Gran Consiglio su proposta del Consiglio di Stato.

Il progetto oggetto del presente messaggio rispetta le caratteristiche preliminari poste dal decreto legislativo, in particolare lo stabile è inattivo da più di 5 anni, essendo stato dismesso nel 2009 a seguito dell'entrata in servizio della pipeline Brissago-Ascona, ha ospitato nel tempo una documentata attività economica e industriale (finalizzata alla depurazione delle acque e iniziata nel 1984) e risulta interamente di proprietà pubblica. È infine stata comprovata la sua valenza strategica a livello regionale, come lo testimoniano il sostegno dell'ERS-LVM e il preavviso favorevole dalle altre Agenzie regionali di sviluppo (ARS), così come il fatto che l'annuncio del progetto fosse già inserito nel messaggio n. 8336 del Consiglio di Stato relativo alla rivitalizzazione dello stabile ex-Diantus Watch a Castel San Pietro (e ripreso nel relativo rapporto della Commissione gestione e finanze del Gran Consiglio).

3. Il Progetto di rivitalizzazione dell'IDA di Brissago

L'IDA Brissago

L'entrata in servizio della pipeline Brissago-Ascona (2009) ha comportato la sostanziale dismissione della gran parte dell'IDA Brissago, che si limita ad ospitare una stazione di pretrattamento fisico-meccanico delle acque prima del loro pompaggio.

Il CDV, conscio del potenziale insito nel sito, si è immediatamente attivato alla ricerca di una sua riconversione, affidandosi a collaborazioni esterne che hanno visto il coinvolgimento della SUPSI e di professionisti della regione. È scaturito un ventaglio di proposte dalla svariata natura – residenziale, turistica, accademica e industriale – che hanno funto da base di partenza per i primi ragionamenti che hanno portato alle seguenti considerazioni.

- Presenza di criticità oggettive: una minima parte dell'ex IDA è tuttora in esercizio e lo sarà indipendentemente dagli sviluppi dell'infrastruttura CDV negli anni; la parte dismessa presenta una problematica di odori, al momento irrisolta; l'attraversamento del riale costituisce un vincolo nell'ottica di una gestione del rischio idrogeologico; l'accessibilità con il trasporto pubblico è limitata, benché sensibilmente migliorata con il potenziamento dell'offerta cantonale degli ultimi mesi.
- Progetti tendenti al lusso – di natura residenziale o alberghiera – sono dunque da evitare. Non da ultimo, influsso ha pure il rallentamento demografico riscontrato negli ultimi anni, così come evidenti difficoltà pianificatorie.
- L'insediamento di un centro di ricerca sulle acque è pure da non perseguire. In Svizzera, l'istituzione di riferimento è l'EAWAG, legata all'ETH, un'eccellenza mondiale che ha già il proprio centro di competenza sulle acque lacustri nel Canton Lucerna. Non costituendo Brissago un unicum, dal punto di vista delle acque (come è il caso per esempio di Piora), difficilmente sarebbe un polo di attrazione.
- L'utilizzo a fini turistico-culturali, lodevole nell'ottica di un servizio al territorio, rischia di difficilmente decollare, visto il contesto già ricco di attrazioni. È dunque di difficile attuazione, anche in virtù dei vincoli di cui al primo punto del presente elenco. Questo a meno di un inserimento minimo (ad esempio un piccolo infopoint quale punto di entrata alla destinazione turistica del Locarnese) a complemento di altri contenuti principali.
- La realizzazione di un datacenter, infine, benché interessante da un punto di vista funzionale (raffreddamento con le acque del lago), pone alcuni interrogativi di tipo logistico, specie per quanto riguarda il volume di spazio effettivamente disponibile, oltre a declinare debolmente il concetto di valorizzazione.

Visioni per l'ex IDA

A complemento delle considerazioni di cui al precedente paragrafo, è stata tenuta in debita considerazione l'esigenza del Comune di Brissago di dotarsi di un nuovo ecocentro comunale di qualità, elemento che è dunque stato adottato quale vincolo.

Si riporta di seguito uno specchietto riassuntivo delle ulteriori attività esplorative effettuate.

Visione	Esito	Note
Nuovo Ecocentro Brissago		-
Piscicoltura industriale		Descrizione dettagliata in seguito
Nodo intermodale mobilità aziendale		Priorità 2, in caso la visione della piscicoltura industriale si dimostri non realizzabile
Piscicoltura cantonale		Sfruttamento inefficiente volumi, mancanza risorse
Punto d'appoggio Isole di Brissago		Distanza da isole eccessiva
Cantiere nautico		Posizione sfavorevole
Consorzio pulizia rive lago Verbano		Posizione sfavorevole
Punto d'appoggio canottieri		Mancanza interesse

Tra le differenti destinazioni vagliate, si è dunque ritenuta quella che prevede, come contenuto principale, una piscicoltura industriale, ossia uno stabilimento, di gestione privata, finalizzato all'allevamento di pesce d'acqua dolce e alla lavorazione dello stesso fino al prodotto finito. Essa troverebbe spazio al livello -1 (e sottostanti), mentre al piano strada sarebbe realizzato, nella parte Est, il citato ecocentro, e, nella parte Ovest, un posteggio di interscambio con il capolinea della linea FART 316, contenuto che sarebbe quindi confermato e reso esteticamente più attrattivo.



La proposta, dal suo stato embrionale, è stata colta con estremo entusiasmo da parte dell'ERS-LVM e del Comune di Brissago, ciò che ha spinto la Delegazione a commissionare una serie di studi preliminari, volti ad approfondirne la fattibilità di principio dal profilo tecnico-economico, e per il cui dettaglio si rimanda al successivo paragrafo.

Stante la chiara suddivisione dell'edificio in due parti – una, di interesse pubblico, al piano strada e una, di natura imprenditoriale, nei livelli sottostanti – il modello di governance che si intenderebbe adottare, e che sarà oggetto di approfondimenti finanziati con il credito di cui al presente Messaggio, prevede il mantenimento della proprietà da parte del CDV, che si occuperebbe così di un risanamento delle strutture di base, dell'implementazione di un concetto architettonico / di inserimento paesaggistico gradevole e unitario e della predisposizione dell'edificio all'entrata di nuove attività, sia private che pubbliche.



L'utilizzo degli spazi sarà concesso con accordi ad hoc, che tengano conto del grado di rischio connesso ai differenti utilizzatori, con l'obiettivo ultimo di valorizzare in modo responsabile il costruito che, allo stato attuale, presenta segni di degrado sempre maggiori, con tutto quanto ciò comporta. Si ribadisce che gli interventi previsti sono funzionali alla predisposizione dell'edificio ai futuri contenuti, e questo in una modalità che andrà appunto definita nell'ambito degli approfondimenti giuridici ed economici da esperire, oltre che da una più precisa quantificazione degli oneri e delle risorse necessarie agli interventi. I contenuti d'importanza pubblica sono di competenza comunale ed esulano dalla presente richiesta, allo stesso tempo gli importanti investimenti tecnici relativi alla piscicoltura industriale saranno a carico del futuro promotore privato.

È infine opportuno segnalare che il mantenimento dello statu quo porterebbe alla dismissione totale dell'edificio (salvo la parte ancora funzionante) con oneri molto importanti, legati principalmente al ruolo di sostegno che l'ex IDA ha per la strada cantonale. Anche questi aspetti sono stati oggetto di uno studio preliminare, ma dall'adeguata precisione.

Studi eseguiti - lavori preparatori

L'elemento trainante della visione illustrata al punto precedente, la piscicoltura, è oggetto particolarmente specialistico, che ha richiesto l'attivazione delle necessarie competenze: in Svizzera, centro di competenza è la *Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW)* con un gruppo di ricerca attivo a Wädenswil. Esso ha supportato il CDV nella valutazione della fattibilità tecnico-economica di una piscicoltura a Brissago, che ha dato esito positivo grazie, in primis, alla presenza di idonee vasche di importanti dimensioni e in stato ancora complessivamente buono. Il relativo investimento, in funzione dei quantitativi di pesce allevabili, è dunque inferiore rispetto a una realizzazione ex novo, rendendo Brissago potenzialmente interessante per investitori. Secondo il CDV si tratta di una grande opportunità per favorire l'insediamento di un'attività interessante sia per l'indotto che potrà generare direttamente (posti di lavoro e indotto fiscale), sia per le ricadute indirette sull'intera regione, oltre che per lo stesso CDV, in termini di immagine, e questo in analogia ad altri esempi virtuosi già realizzati in Svizzera, per altro in una zona limitrofa al nostro Cantone (ad es. Swiss Lachs).

Sempre con l'idea di ottenere le necessarie informazioni per procedere all'elaborazione sia della presente richiesta di credito, sia della richiesta di sussidio al Cantone, come anche di escludere potenziali criteri killer per la visione proposta, sono inoltre stati effettuati una serie di approfondimenti ad opera di consulenti e specialisti qualificati.

Particolarmente importante – oltre a quanto esperito dalla *Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW)* – è stato il contributo di SM Ingegneria sagl (Giovanni Stoffel), per valutare l'entità degli oneri del risanamento di base (che ricadrebbero in capo a CDV), così come quelli legati a un'eventuale dismissione totale dell'opera.

Infine, la Delegazione ha ritenuto opportuno verificare in modo preliminare l'esistenza di contaminazioni presenti sul sito, affidandosi a Ecorisana SA, che, nell'ambito di uno screening preliminare, non ha riscontrato particolari criticità.

La seguente tabella riporta uno specchietto riassuntivo degli studi eseguiti e dei relativi costi:

Oggetto	Costo (CHF, IVA inclusa)
Consulenza strategica, coordinamento	ca. 45'000.00
Fattibilità tecnico-economica piscicoltura	55'274.90
Risanamenti base, oneri dismissione	22'234.70
Presenza contaminazioni	1'320.40
	123'830.00

Studi da eseguire (oggetto richiesta di credito)

La visione descritta presuppone una modifica del piano regolatore (PR), che, da contatti preliminari con il pianificatore di Brissago e con la competente Autorità cantonale, non dovrebbe comportare particolari criticità. Ad ogni modo, è necessario incaricare un **pianificatore**. Si ritiene opportuno far capo alle competenze di Mauro Galfetti, pianificatore del Comune di Brissago.

Il quadro delineatosi grazie alle attività preliminari è robusto. Tuttavia, in ossequio al quadro legislativo vigente, gli investimenti costruttivi a carico del CDV devono essere determinati nell'ambito di una progettazione definitiva con un preventivo con precisione +/- 10%. Devono dunque essere incaricati i seguenti professionisti: **ingegnere civile** e **architetto paesaggista**. Per quest'ultimo è possibile procedere con un incarico diretto ritenendo opportuno avvalersi dello studio Land Suisse sagl, che vanta una forte esperienza nell'ambito della rivitalizzazione di edifici esistenti, mentre per le prestazioni specialistiche da ingegnere civile sarà necessario allinearsi alle disposizioni della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb).

Inoltre, devono ancora essere oggetto di approfondimento elementi di **governance** e di natura **giuridica**, per i quali si intende far capo a competenze di profili dalla comprovata esperienza: Michele Passardi e Claudio Cereghetti. La realizzazione del modello imprenditoriale e la costruzione giuridica della governance, ma anche delle necessarie procedure di ricerca degli investitori privati, sono fondamentali per sancire la sostenibilità economica, giuridica e finanziaria dell'operazione.

Si ritiene pure opportuno appoggiarsi, in modo puntuale e in caso di necessità, agli **specialisti di piscicoltura** della ZHAW. È infine necessario far capo a un soggetto che assicuri **consulenza** (tecnico/procedurale) e il **coordinamento** di tutte le attività sopra riportate, individuato in TBF + Partner AG.

Di seguito si riportano i relativi oneri stimati.

Competenza	Costo (CHF, IVA esclusa)
Pianificazione	45'000.-
Ingegneria civile	200'000.-
Architettura paesaggio	120'000.-
Aspetti economici	20'000.-
Aspetti giuridici	20'000.-
Piscicoltura	10'000.-
Consulenza / coordinamento	40'000.-
Imprevisti	50'000.-
Totale, IVA esclusa	505'000.-
Totale, IVA inclusa, arrotondato	546'000.-

Per quanto riguarda il finanziamento di questo importo, sono da considerare CHF 50'000.00 da parte del Comune di Brissago (copertura studio pianificatorio e contributo per quello ingegneristico), così come un prospettato sussidio cantonale nell'ambito del decreto a sostegno dei progetti di rivitalizzazione degli edifici dismessi, pari al 50% delle spese ritenute computabili.

L'ammortamento verrà effettuato ai sensi di legge dal CDV ed è proposto su un periodo pari a 5 anni, con i relativi costi ripartiti nell'ambito della gestione corrente, suddivisi tra i Comuni consorziati, le industrie e il comune convenzionato, sulla base della chiave di riparto annuale di CDV. Per dare ai Comuni un'informazione circa l'incidenza finanziaria di quest'opera viene allegata – a titolo indicativo - una tabella dei costi ripartiti per Comune calcolata con la chiave di riparto applicata in sede di preventivo 2024.

4. Prossimi passi

Parallelamente alla trattazione del presente messaggio consortile, la Delegazione in collaborazione con l'Ente per lo sviluppo regionale Locarnese e Vallemaggia ha formalizzato la richiesta al Cantone per il sussidio inerente la fase 1 di studio e progettazione. La discussione e conseguente decisione del presente messaggio da parte del Consiglio consortile avverrà dopo la conferma del sussidio da parte del Consiglio di Stato. Svolti gli approfondimenti per i quali si chiede il presente credito, la Delegazione proporrà con un nuovo messaggio consortile il proseguo dell'operazione.

5. Risoluzione

Considerato quanto sopra esposto, richiamati l'art. 17 LCCom nonché gli art. 7 e 26 dello Statuto consortile, restando a disposizione per ogni ulteriore informazione, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di CHF 546'000.-- IVA 8,1 % inclusa, da ascrivere al conto investimenti, da destinare all'allestimento dello studio e della progettazione generale necessari per la rivitalizzazione dello stabile ex-IDA Brissago, al mappale no. 2200 RFD.
2. L'importo è da ammortizzare in 5 anni e da ripartire tra i Comuni consorziati, il comune convenzionato e le industrie, secondo la chiave di ripartizione annuale.
3. Il credito decade se non utilizzato entro il termine di 2 anni dalla crescita in giudicato della presente risoluzione.

Con la massima stima.

Per il Consorzio Depurazione Acque
del Verbano

Il Presidente

Il Direttore

Dott. C. Carafa

Ing. M. Rossi

Locarno, 21 novembre 2024

Allegata: tabella di finanziamento

Messaggio 8/2024

**Credito per approfondimenti e progettazione generale della
rivitalizzazione stabile ex-IDA Brissago mapp.2200 RFD**

Credito richiesto IVA 8.1 % compresa: 546'000.00

Comune	Chiave 2024 %	Importo CHF
Ascona	11.8251	62'348.30
Avegno Gordevio	1.6808	8'861.85
Brione s/M	0.8755	4'616.15
Brissago	3.6020	18'991.60
Cadenazzo	3.3274	17'543.95
Bellinzona (quartiere di Camorino)	0.8760	4'618.95
Centovalli	0.9657	5'091.65
Cevio	1.1957	6'304.10
Cugnasco-Gerra	3.0405	16'031.00
Gambarogno	7.0828	37'344.30
Gordola	5.0619	26'689.20
Bellinzona (quartiere di Gudo)	0.8901	4'693.35
Lavertezzo	1.3479	7'106.75
Locarno	20.4854	108'009.85
Losone	7.9046	41'677.10
Maggia	2.8371	14'958.70
Minusio	9.6280	50'763.85
Muralto	3.9296	20'719.00
Orselina	1.6730	8'820.75
Ronco s/A	1.2584	6'635.05
S. Antonino	2.8727	15'146.55
Tenero-Contra	4.6717	24'631.85
Terre di Pedemonte	2.9682	15'649.75
Comune convenzionato		1'984.20
Industrie (stima)		16'762.20
	<hr/>	
	100.0000	546'000.00