



**M E S S A G G I O N o 1 / 2 0 0 8**

Approvazione di un credito di fr. 150'000.--, riguardante lo studio di un Piano particolareggiato della Stazione FFS e approvazione di una Convenzione con le FFS, riguardante l'esecuzione di una progettazione test in vista dello sviluppo dell'area della Stazione

Signor Presidente,  
Signori Consiglieri,

**PREMESSA – L'AREA DELLA STAZIONE FFS**

Verso al fine del 2005, il Cantone, nella fase di allestimento del Piano Direttore cantonale, ha commissionato uno studio avente quale oggetto "un concetto di organizzazione territoriale dell'Agglomerato del Locarnese (COTALoc).

Tale studio, che è stato inserito quale documento nell'allestimento del citato Piano direttore Cantonale, ha individuato, nella nostra regione, alcune aree di sviluppo, a dipendenza della loro ubicazione e del loro inserimento nel contesto urbano e socio economico.

La scheda 1b di tale studio indica, per il nostro Comune, una "*messa in valore del comparto Stazione FFS / Grand Hotel*". Le modalità di coordinamento indicate vengono così descritte: "*progetto regionale o intercomunale per la valorizzazione del comparto Stazione FFS / Grand Hotel, con eventuale coinvolgimento di attori privati*"

Ci troviamo pertanto di fronte ad un documento ufficiale, inserito nel Piano Direttore, che indica e valorizza anche da un punto di vista "legale" quel comparto che rappresenta, già da anni, un vero motore economico e turistico del nostro Comune e di tutta la regione. Basti pensare alla presenza, oltre alla Stazione capolinea della nostra regione (FFS e FART), di numerosi commerci, di banche, di uffici di liberi professionisti, di alberghi e, non da ultimo, di un ufficio postale.

In questi ultimi mesi, si è potuto assistere ad un improvviso acceleramento degli impulsi che i privati hanno voluto dare a questa zona:

- il passaggio di proprietà dell'autosilo di Piazza Stazione, rilevato da imprenditori privati
- l'intenzione, già manifestata tramite una domanda di costruzione, di creare un Garni a 5 stelle in Via Stazione
- la vendita del Grand Hotel a dei finanziatori privati, che hanno già manifestato il loro interesse ad investire in modo tale da valorizzare l'importante sedime in questione.

Accanto a ciò, un ulteriore impulso è stato dato da alcuni investitori privati, interessati allo sviluppo turistico, congressuale e commerciale di tutta l'area della Stazione FFS. Interesse compatibile con la volontà della direzione delle FFS di sviluppare un terreno sul quale oggi sorge un posteggio.

## I PRIVATI - IL RUOLO DELL'ENTE PUBBLICO

Quanto indicato sopra ci permette tranquillamente di affermare che, dopo anni di calma durante i quali l'economia locale ha potuto evolvere a piccoli passi, tre attori hanno improvvisamente creato le premesse per un possibile sviluppo che, se concretizzato, darebbe una svolta decisiva non solo al nostro Comune, ma a tutta la regione:

- il Cantone, mediante l'adozione del Piano Direttore
- le FFS, mediante la concreta decisione di aprirsi a scenari di investimenti sul loro territorio
- i privati, tramite l'acquisto del Grand Hotel, dell'autosilo e l'interesse manifestato per il sedime Stazione FFS.

In un simile contesto, anche l'ente pubblico locale, chiamato oggi giorno a fungere sempre più da attore-motore nel contesto economico, deve interagire e fornire il proprio apporto, affinché le premesse di sviluppo possano realmente concretizzarsi.

In quest'ottica si è mosso il Municipio di Muralto, per mezzo del Sindaco, il quale ha da tempo intavolato trattative con la direzione delle FFS, con il Cantone (tramite i suoi pianificatori) e con i privati. Uno dei frutti di questo intenso lavoro viene qui presentato, affinché possa ottenere l'avvallo del legislativo: la Convenzione tra Comune ed FFS per lo studio di una progettazione in grado di assegnare dei contenuti al sedime che circonda la Stazione.

## LA CONVENZIONE PROPOSTA

La Convenzione proposta, che viene stipulata tra Comune ed FFS, persegue questi due fondamentali obiettivi:

- **urbanistico-territoriale**: creare una pianificazione particolareggiata di dettaglio dell'area FFS Stazione, affinché la zona possa svilupparsi in sintonia con gli attori esistenti (imprese di trasporto, commerci, turismo ed ente locale);
- **legale-economico**: fornire, agli imprenditori pubblici o privati, le premesse formali e legali per permettere uno sviluppo economico e turistico della zona.

Il testo della Convenzione, che vi alleghiamo per intero, formalizza l'intesa tra Comune e FFS, affinché gli obiettivi sopra fissati vengano raggiunti.

Per questo motivo, vengono definite le modalità di organizzazione, la tempistica, il prodotto finale ed i costi.

L'organizzazione: comporterà un gruppo di lavoro formato da rappresentanti delle FFS, del Comune e da un direttore generale del progetto, che avrà pure le competenze per la parte di adozione legata all'approvazione del piano particolareggiato.

La tempistica: il documento finale verrà prodotto entro fine 2009 e le procedure di approvazione del piano particolareggiato e degli azionamenti potrebbe durare fino al 2011.

Il prodotto finale: come già detto, il prodotto del lavoro e dell'investimento sarà un documento pianificatorio ufficialmente riconosciuto (piano particolareggiato), accompagnato da uno studio dettagliato dei contenuti commerciali, turistici ed economici dell'area Stazione, nonché delle possibili sinergie con gli attori circostanti (e dunque anche con il Grand Hotel)

I costi: verranno divisi in ragione del 30% a carico del Comune e del 70% a carico delle FFS, proprietarie del sedime. Onere a carico del nostro Comune: fr. 150'000.--. Per il dettaglio vi rimandiamo alla tabella esposta alla pagina 4 dell'allegata Convenzione.

## CONCLUSIONI

Con questa importante Convenzione, riteniamo che il Comune di Muralto intervenga in maniera concreta nel contesto economico locale, passando dal ruolo di spettatore a quello di attore.

L'interesse ed il riscontro economico di un possibile sviluppo dell'area stazione giustifica, da solo, l'intervento attivo del Comune. Oltre a ciò, va ricordato che il prodotto finale della Convenzione, e del relativo investimento previsto, ci fornirà un importante documento pianificatorio: il piano particolareggiato di Piazza Stazione.

Considerato quanto sopra esposto, chiediamo la vostra adesione, invitandovi a voler risolvere:

- **è approvata, articolo per articolo, la Convenzione allegata tra Comune di Muralto e FFS, riguardante l'esecuzione di una progettazione test (inclusa l'elaborazione di un piano particolareggiato comunale e la preparazione dell'azzonamento) in vista dello sviluppo dell'area della Stazione FFS a Muralto**
- **è approvato un credito di fr. 150'000.— quale quota parte del Comune di Muralto allo studio di progettazione test e all'elaborazione di un piano particolareggiato dell'area della Stazione FFS**

Con la massima stima.

IL MUNICIPIO

VA PER PREAVVISO ALLA COMMISSIONE DELLE PETIZIONI E ALLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

Allegata:

- Convenzione Comune FFS