



Brissago, 15 febbraio 2008

Ris. mun. no. 0134/2008

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 1276

OGGETTO: MODIFICA DI PR: VARIANTE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO FABBRICA TABACCHI (PP-FTB), DELL'AMPLIAMENTO DEL PORTO COMUNALE E DELLA PASSEGGIATA A LAGO NEL COMUNE DI BRISSAGO

Egregio Signor Presidente, Egregi Consiglieri comunali,

Dopo un lungo iter di trattative ed approfondite riflessioni, il Municipio ritiene di sottoporre al Legislativo una modifica del Piano regolatore riguardante due comparti molto importanti del territorio comunale: il porto comunale ed il sedime della Fabbrica Tabacchi Holding SA (FTB).

Da ormai quattro anni il Municipio, in stretta collaborazione con i preposti uffici cantonali ha avviato una procedura di modifica del Piano regolatore comunale, elaborando un nuovo concetto che tiene conto parimenti dell'iniziativa privata e delle necessità pubbliche. La promozione privata di un nuovo investitore, che ha riconosciuto nella zona a lago una possibilità di promozione turistica, e l'attaccamento alla realtà locale della Fabbrica Tabacchi hanno dato lo spunto per riorganizzare e completare un discorso che era già stato affrontato teoricamente negli anni novanta ma che nella pratica non ha avuto modo di concretizzarsi.

Il Municipio è convinto che la presente proposta pianificatoria contribuirà fattivamente allo sviluppo del Comune e ne promuoverà la vocazione turistica, rispettivamente di richiamo per il tempo libero. Ulteriori insediamenti di qualità contribuiranno a valorizzare la parte del Comune che si specchia sul lago: finalmente sono pure poste le basi per risolvere affrontandola globalmente, quale primizia a livello cantonale, la problematica relativa all'auspicata passeggiata a lago, che intende collegare i due estremi, creando un collegamento che si snoderà per oltre 1'500 metri di costa.

Questo è un messaggio molto articolato, apparentemente di complicata lettura, ma in effetti molto concreto. La complessità è procedurale, poiché si tratta di coordinare aspetti legali con quelli di natura pianificatoria, urbanistica e territoriale, senza ledere le legittime aspettative dei cittadini. Piani e convenzioni si completano e si inseriscono l'uno nell'altro, cercando di prevedere e regolamentare anche le questioni di dettaglio. Concreto, poiché sono stati individuati argomenti e contenuti fondati e realizzabili (anche a breve e medio termine), supportati dai vari attori che possono, ed in questo caso vogliono, contribuire a promuovere il territorio comunale.

Un investitore privato ha da tempo ritenuto il Borgo di Brissago quale luogo ideale per promuovere la pratica di attività nautiche e desidera quindi realizzare una scuola velica ed uno specifico centro, aggiungendo una struttura portuale necessaria per questa attività all'attuale Porto comunale "Alla Ressiga". Anticipando i tempi, con molta fiducia nelle istituzioni e nella comunità, egli ha trasformato uno stabile già adibito ad albergo, orientandolo come sostegno logistico di qualità all'attività della scuola velica. Ha in effetti proceduto in questi anni ad un importante investimento sullo stabile a terra ubicato sul fondo part. 296 RFD, già Albergo Mirafiori. Evidentemente per realizzare una scuola velica sono necessari dei posti barca adeguatamente strutturati, nel caso specifico almeno 18 a dipendenza delle dimensioni dei natanti. Fa comunque stato lo spazio definito nei piani.

I posti barca attuali all'esterno del molo principale dovranno, in ogni caso, restare a disposizione dell'ente pubblico.

Nell'ambito di una corretta pianificazione l'investitore, che nel frattempo ha preso domicilio nel Comune, ha deciso di realizzare a sue spese un nuovo braccio di porto. Egli ha inoltre dimostrato la sua disponibilità, dichiarandosi pronto a realizzare, sempre a sue spese, la continuazione della passeggiata a lago in direzione di Ascona, destinandola non solo al passaggio fra il nuovo albergo ed il porto, ma anche e soprattutto ad uso pubblico. Per questo motivo, il Municipio ha ritenuto di aderire alla suggestione e di collaborare a svilupparne le idee.

Trattandosi di demanio pubblico, la realizzazione del porto e della passeggiata a lago necessitano di una chiara regolamentazione. Sulla base di concreti progetti sviluppati dal privato sono state allestite alcune convenzioni che regolano i rapporti fra il Cantone (proprietario della superficie lacustre), il Comune (concessionario) ed il privato (che riceve in uso la parte di lago destinata a struttura portuale).

All'altro estremo del Comune, la Fabbrica Tabacchi Holding (FTB) ha pure espresso la volontà di confermare il suo insediamento: valutando attentamente il Piano particolareggiato in vigore (vedi il MM del 31.01.1994) ha realizzato che quanto originariamente previsto non avrebbe permesso alcunché di razionale e di propositivo. Se agli inizi degli anni novanta si era prospettato un allontanamento della FTB da Brissago, da qualche anno invece le forze imprenditoriali si sono consolidate in loco.

In particolare si ricorda che l'attuale Piano Particolareggiato prevede un grande scavo per la formazione di un porto interno, come pure la demolizione dell'attuale corpo di fabbrica. In altri termini si tratta di disposizioni che non permettono di affrontare progressivamente un adeguamento ma impongono la chiusura della fabbrica e la realizzazione del porto (con costi enormi!) prima di qualsiasi altra edificazione. Sia la FTB, sia l'ente pubblico si sono pure accorti, che la demolizione del corpo principale della fabbrica sarebbe stato un "affronto architettonico e storico". Su queste basi si è quindi individuata e sviluppata una soluzione che permetta al privato di mantenere l'attività produttiva della FTB, di edificare in modo conveniente e razionale (ma non oltre quanto già ora concesso!) senza attendere la cessazione dell'attività della fabbrica, di risolvere il problema del porto e di completare la passeggiata a lago. Anche in questo caso, gli ottimi rapporti esistenti permettono all'ente pubblico di beneficiare dell'iniziativa privata. In effetti la FTB é d'accordo di cedere gratuitamente il terreno necessario per realizzare la passeggiata e di partecipare in misura importante ai costi di realizzazione della stessa.

Ma non è tutto: in effetti i due estremi (porto Ressiga e FTB) sono collegati da una passeggiata a lago, che trova definitivamente e in modo chiaro conferma con la presente pianificazione. In parte tale collegamento è già stato realizzato, in parte invece deve essere ancora tradotto in realtà. Si attesta che la passeggiata troverà posto, grazie ad un progetto che dovrà essere preparato e studiato al momento opportuno, davanti i mappali 323, 42, 1361 e 43, quindi su demanio pubblico. La quota di calpestio ed i dettagli costruttivi saranno evidentemente discussi nell'ambito dello specifico progetto e delle relative procedure d'approvazione.

Per approfondire ulteriormente la tematica si propongono le seguenti considerazioni:

Procedure ed esame preliminare

Sono state seguite le procedure di legge: il Dipartimento del Territorio ha eseguito l'esame preliminare sfociato in un rapporto datato 11 gennaio 2008. Questo rapporto deve però essere integrato con un protocollo, scaturito da un'apposita riunione del 18 gennaio 2008. Tale documento integrativo si è reso necessario, perché per motivi di carattere interpretativo il Municipio ed i promotori hanno ritenuto di dover precisare alcuni contenuti del rapporto preliminare stesso, che si sarebbero potuti comprendere in modo non univoco. Una riunione chiarificatrice con i vertici della Sezione dello sviluppo territoriale del Dipartimento del Territorio ha chiarito quanto necessario. Il Consiglio comunale è quindi invitato a prendere atto del rapporto preliminare con gli emendamenti precisati nel citato protocollo.

Il 22 gennaio si è tenuta l'informazione pubblica, nel corso di una serata molto frequentata che ha permesso al Municipio e ai pianificatori di spiegare nel dettaglio gli intendimenti dei pianificatori.

Pianificazione territoriale

Il pianificatore Arch. Guido Tallone ha allestito le nuove normative (NAPR) e le tavole grafiche, particolarmente dettagliate per il comparto della FTB: si fa riferimento a questi documenti anche se si vuole sottolineare qualche passaggio di valenza pianificatoria:

“Lo stabile principale fu rimaneggiato nel 1937 dall'architetto Bruno Brunoni con l'ingegner Walter Krüsi. Fu costruita l'ala centrale e furono ridisegnate le facciate come le possiamo vedere ancora oggi, con finestre a tutta altezza, conseguenza della modifica del numero dei piani (uno in più, senza aumentare l'altezza dell'edificio). A tal proposito, cito un passaggio del “Rapporto preliminare” del Dipartimento del Territorio sulla nuova proposta di Piano Particolareggiato che vedremo più oltre “la trasformazione condotta da Brunoni e Krüsi, mantenendo l'essenziale della struttura ottocentesca (volume; tetto a falde), caratterizza con un linguaggio razionalista e modernista la struttura, sottolineando ulteriormente il suo significato paesaggistico e monumentale”.

La proposta pianificatoria di oggi, tiene conto di queste considerazioni e impone la manutenzione del corpo principale della Fabbrica Tabacchi, pur non opponendosi a concedere l'inserimento di altri contenuti, qualora la manifattura attuale dovesse diminuire, razionalizzandole, le superfici occupate. Il costruito a disposizione, come detto, permette un ampio ventaglio di scelta di contenuti che comunque non dovranno avere carattere di molestia alcuna. I più probabili saranno quelli residenziali, turistici e culturali, con possibilità di convivenza differenziata.

L'area pianificata si occupa anche delle altre superfici della proprietà e delle relazioni che queste hanno con il resto del territorio e il godimento pubblico di determinate infrastrutture. Per questo e per permettere una realizzazione a tappe dei nuovi interventi, l'area è stata suddivisa in tre settori: A, B e C.

Del settore “A” e in particolare del corpo principale della fabbrica, abbiamo già parlato ampiamente. Vorrei aggiungere due parole sulla destinazione dell'attuale Grottino a Lago (ora parzialmente usato anche come deposito) e sull'antica darsena. Al Grottino è data la possibilità di essere trasformato in Club-Haus del nuovo porto comunale previsto quale ampliamento dell'attuale porticciolo della Villa Bianca.

L'antica darsena in asse al corpo principale della Fabbrica, dovrà essere mantenuta quale testimonianza di un'epoca e riutilizzata quale attracco di piccoli natanti.

La passeggiata a Lago, che ora termina all'aggancio della diga galleggiante del porticciolo Villa Bianca, potrà continuare fino alla foce della Valle della Madonna.

Il settore "B" si riferisce a quella parte di terra non ancora costruita e che si presta a ricevere una corretta edificazione abitativa. Ovviamente è la parte che ha generato le più ampie discussioni tra privato, autorità politica comunale e cantonale. La soluzione qui rappresentata, salvo qualche precisazione di dettaglio relativa alla zona di transizione tra i volumi e la strada cantonale, è stata ora accettata da tutti. La scelta più discussa è stata quella a sapere se in quel comparto sarebbe stato più corretto un solo stabile di grandi dimensioni o l'edificazione di diverse unità abitative di dimensioni ridotte, per lasciare dei canali di vista verso il Lago per chi percorre la strada o il marciapiede. Ha prevalso quest'ultima proposta.

Il settore "C" contiene ora un edificio industriale secondario: magazzini ora trasformati parzialmente in reparti produttivi, di confezione e di spedizione. Cessando la produzione o riducendola come ai tempi remoti, nel corpo principale ottocentesco, questo corpo di fabbrica dovrà essere demolito e potrà essere sostituito da un corpo seminterrato e coperto a verde fruibile, contenente servizi comunitari per la parte residenziale e turistica, quali piscina coperta, wellness, sauna, ecc.

Si crea così un grande spazio verde centrale che dà maggior rilievo al corpo principale della Fabbrica di Tabacchi.

Un ultimo accenno ai posteggi necessari per la realizzazione di questo Piano Particolareggiato. Va detto che attualmente gran parte del verde marcato sul piano è in realtà asfalto percorso da veicoli privati dei dipendenti, autocarri di servizio e di trasporti internazionali, elevatori mobili e quant'altro. Ridimensionata l'attività produttiva della FTB, le cose cambieranno. Per il corpo principale (settore "A") e i suoi contenuti futuri, siano essi di manifattura, residenziali, turistici o misti, è prevista la costruzione di un'autorimessa sotterranea sulla parte sud della proprietà. Il numero dei posteggi seguirà le norme e i regolamenti in materia. Per il settore "B" è imposta la costruzione di un'autorimessa sotterranea che contenga il numero di posti macchina richiesto dalle norme, aumentato di 12 unità per i fruitori del Porto comunale".

Esame d'impatto ambientale

Il Municipio ha incaricato lo studio CSD Tre Laghi di allestire il rapporto d'impatto ambientale. Lo stesso è stato concluso nel corso del mese di gennaio 2008: non è quindi stato ancora formalmente oggetto dell'esame preliminare ma è stato concordato con gli uffici cantonali preposti. Le conclusioni dell'esame d'impatto sono positive e permettono di affrontare le modifiche e le costruzioni previste senza particolari provvedimenti. Per eventuali approfondimenti si rimanda alla dettagliata valutazione del RIA.

Convenzioni

Fra il Cantone ed il Comune di Brissago

La convenzione, da considerare con i complementi scritti del 24 ottobre 2006 e del 5 aprile 2007, prevede l'uso dello specchio d'acqua per la realizzazione di un porto. La concessione prevede una durata di 30 anni (con eventuale prolungo su istanza scritta del concessionario), la possibilità di attribuzione a terzi dei diritti d'uso pur mantenendo la responsabilità della concessione (è questo il motivo per cui con il privato è indispensabile regolare nel dettaglio ogni modalità), la tassa demaniale e l'estinzione della concessione, che alla scadenza prevede l'automatico trapasso di proprietà di ogni infrastruttura senza indennità di risarcimento.

Fra il Comune ed il privato (Dr. Jörg Wolff / Porto Ticino)

Sono stati allestiti due documenti in stretta relazione tra di loro, che evidentemente saranno sottoscritti dal Municipio unicamente dopo l'approvazione degli stessi da parte del legislativo.

Riassumendo, con la Convenzione per il prolungamento della passeggiata a lago:

- il privato si assume tutte le spese di progettazione e di costruzione;
- si dovrà presentare regolare domanda di costruzione;
- il committente dei lavori è il privato, che deve però sottostare a tutte le condizioni della Legge sulle commesse pubbliche;
- le modalità esecutive saranno concordate fra le parti;
- si dovrà prevedere la possibilità di continuare la passerella verso Ascona, rendendola accessibile ai pedoni giorno e notte;
- conclusa la costruzione del manufatto, la manutenzione ordinaria e straordinaria spetterà al Comune;
- a garanzia del pagamento il privato dovrà preventivamente depositare l'importo necessario per i lavori di costruzione;
- solo nel caso in cui la passeggiata dovesse essere prolungata verso Ascona, durante i primi trenta anni di vita (durata della convenzione) il Comune dovrà versare al privato il valore residuo del manufatto.

Il contratto speciale per il Centro nautico permette invece:

- di concedere al privato il diritto d'uso, oggetto della convenzione fra Cantone e Comune (uso del demanio pubblico per la realizzazione e la gestione dell'ampliamento del Porto comunale "Alla Ressiga" con la formazione di 18 posti barca);
- la gestione del nuovo braccio sarà autonoma rispetto all'Azienda municipale porti comunali (APC) pur nell'osservanza del Regolamento;
- le condizioni relativamente alla costruzione sono analoghe a quelle per la passeggiata;
- durata di 30 anni a partire dall'inizio dei lavori, con la possibilità a prolungare la convenzione, previa intesa con il Cantone, fino a 50 anni;
- il privato non dovrà corrispondere alcun canone di locazione ed il Comune non dovrà corrispondere interessi sul capitale investito dal privato;
- il privato assume ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria e quello della tassa d'uso;
- il privato assume la tassa d'uso della proprietà demaniale e l'eventuale imposta sul valore aggiunto;
- alla scadenza del contratto il privato potrà vantare la precedenza per l'affitto della struttura.

Quanto previsto dalle convenzioni non impone modifiche al regolamento del Porto.

Zone destinate all'ormeggio

La presente pianificazione serve anche per ancorare definitivamente la sistemazione dei posti barca. Confermando quanto già era stato deciso in altri atti pianificatori, sono concessi al Comune ben 240 posti barca ripartiti sui due porti (FTB 60 posti / Porto comunale 180 posti). Chiaramente le modalità ed i tempi per un ampliamento sono ancora tutti da discutere. Il Municipio ritiene comunque importante garantirsi la possibilità di sviluppo: in effetti la politica cantonale della gestione delle rive e degli specchi lacuali porta a restrizioni e delimitazioni. E' importante ancorare il principio generale secondo cui a Brissago è possibile creare il centro nautico, successivamente, secondo le necessità, realizzare in parte o nel suo complesso gli altri posti riservati.

Procedure

Al Consiglio compete l'esame e l'approvazione della modifica del Piano regolatore. Qualora le decisioni del Legislativo dovessero comportare degli emendamenti ai documenti proposti nel messaggio municipale, gli stessi vanno adattati e trasmessi al Consiglio di Stato per l'approvazione. Valgono evidentemente i tempi di pubblicazione e di ricorso usuali.

Approvata la modifica da parte del Consiglio di Stato, si potrà procedere alla firma delle convenzioni ed alla presentazione delle rispettive domande di costruzione, che seguiranno pure le procedure ordinarie.

A breve termine, con messaggio separato, il Municipio proporrà la nuova passeggiata a lago riguardante la tratta davanti alla FTB. Successivamente dovrà essere proposta la tratta intermedia di collegamento, che sarà pure oggetto di uno studio separato d'intesa con i preposti servizi cantonale (Natura e paesaggio, Caccia e pesca) per individuare nella salvaguardia degli interessi generali e dei privati confinanti una soluzione compatibile e rispettosa dell'ambiente, con particolare riferimento alla spiaggia naturale.

Più in avanti si dovrà affrontare il collegamento dal sedime FTB alla Chiesa di Madonna di Ponte: nel piano elaborato dall'Arch. G. Tallone il tracciato è puramente indicativo: quanto segnato sul piano non deve quindi essere inteso come una "passerella" o un collegamento reale ma quale indirizzo pianificatorio. Si dovranno valutare le diverse esigenze e studiare (probabilmente con il coinvolgimento di più progettisti tramite un concorso) possibili soluzioni concrete relative ai sedimi pubblici ubicati sulle sponde del torrente.

Conclusioni

Con queste premesse, si chiede al lodevole Consiglio comunale di voler risolvere:

1. E' adottata la variante del Piano particolareggiato Fabbrica Tabacchi (PP-FTB), dell'ampliamento del Porto comunale e della Passeggiata a lago nel Comune di Brissago, come da progetto Arch. Tallone, in particolare:
 - la planimetria Variante piano AP-EP, Ampliamento porto comunale zona FTB, 1:1000, 27.11.2007;
 - la planimetria Ampliamento porto comunale "Alla Ressiga", 1:1000, 15.02.2007;
 - la planimetria e sezioni Piano particolareggiato Fabbrica Tabacchi, Variante PP-FTB, Piano delle utilizzazioni, 1:1000 e 1:500, 27.11.2007;
 - la planimetria Variante Piano del traffico, Passeggiata a lago, 1:2000, 27.11.2007;
 - la passeggiata a lago: proposta pianificatoria, novembre 2007;
 - l'ampliamento porti comunali; proposta pianificatoria, novembre 2007;
 - il Piano particolareggiato Fabbrica Tabacchi: norme di attuazione del novembre 2007.
2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione della variante.
3. E' approvata la convenzione fra la Repubblica e Cantone del Ticino ed il Comune concernente l'uso di superficie demaniale nell'ambito dell'ampliamento del porto comunale, giusta la bozza d'intesa e successivi complementi citati nel presente messaggio.

4. E' approvata la convenzione per il prolungamento della passeggiata a lago fra il Comune ed il privato (Dr. J. Wolff / Porto Ticino).
5. E' approvato il contratto speciale per il Centro nautico per la realizzazione del nuovo braccio di porto antistante il fondo part. 296 RFD di Brissago fra il Comune e il privato (Dr. J. Wolff / Porto Ticino).

Con la massima stima

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
(G. Kuchler)



Il Segretario:
(R. Beretta)

- Allegati:**
- planimetria Variante piano AP-EP, Ampliamento porto comunale zona FTB, 1:1000, 27.11.2007;
 - planimetria Ampliamento porto comunale "Alla Ressiga", 1:1000, 15.02.2007;
 - planimetria e sezioni Piano particolareggiato Fabbrica Tabacchi, Variante PP-FTB, Piano delle utilizzazioni, 1:1000 e 1:500, 27.11.2007;
 - planimetria Variante Piano del traffico, Passeggiata a lago, 1:2000, 27.11.2007;
 - passeggiata a lago: proposta pianificatoria, novembre 2007;
 - ampliamento porti comunali; proposta pianificatoria, novembre 2007;
 - Piano particolareggiato Fabbrica Tabacchi: norme di attuazione del novembre 2007;
 - convenzione fra la Repubblica e Cantone del Ticino e il Comune concernente l'uso di superficie demaniale nell'ambito dell'ampliamento del porto comunale, giusta la bozza d'intesa ed successivi complementi citati nel presente messaggio;
 - convenzione per il prolungamento della passeggiata a lago fra il Comune e il privato (Dr. J. Wolff / Porto Ticino);
 - contratto speciale per il Centro nautico per la realizzazione del nuovo braccio di porto antistante il fondo part. 296 RFD di Brissago fra il Comune e il privato (Dr. J. Wolff, Porto Ticino).

PASSEGGIATA A LAGO

Il nuovo percorso parte dal confine nord del mappale n. **296** di proprietà della **Porto Ticino GmbH**, per terminare sulla riva sinistra della Valle della Madonna e più tardi sul sagrato della Chiesa di Madonna di Ponte.

La passeggiata è già in gran parte realizzata, tranne che lungo i confini in comune dei mappali n. **323 - 42 - 1361** con i mappali **46 e 47**.

Il piano indica un tracciato che dovrà essere tenuto in considerazione nell'ambito di una progettazione di dettaglio.

Sui mappali n. **19 e 20** di proprietà della **FTB Holding SA**, è indicato un tracciato che in parte sborda sul demanio e che serve quale base per la concessione dei diritti e l'iscrizione degli oneri.

Il progetto di dettaglio dovrà seguire questo tracciato e le quote indicate.

A sud-ovest del mappale n. **19** è indicato un percorso pedonale quale diritto di passo temporaneo, fin tanto che non sarà realizzato il collegamento diretto tra la passeggiata lago e il sagrato della Chiesa di Madonna di Ponte.

AMPLIAMENTO PORTI COMUNALI

La questione riguardante la revisione della struttura portuale, che vede come diretto interessato il Comune di Brissago, è già stata trattata in precedenza nel fascicolo "**Revisione PP-FTB. Verifica porti, passeggiata a lago. Documento 1: Analisi del problema**" (dicembre 2004), in cui sono chiaramente espresse le cause e gli interessi che conducono all'elaborazione, quale proposta pianificatoria, del presente documento.

Il ripensamento della struttura portuale si realizza in un tentativo di conciliare necessità, interessi e desideri che vedono coinvolti il Comune di Brissago e investitori privati, da un lato, e i cittadini o, più in generale, tutti i possibili fruitori del servizio terziario-turistico-portuale, dall'altro.

La proposta di ampliamento del porto comunale esistente vuole *sensatamente* offrire un ventaglio di possibilità realizzative, anche se relativamente limitate, e non obbligare ad una *unica*, come *imposizione*. L'ampliamento potrebbe essere realizzato a tappe (vantaggio gestionale-finanziario-cantieristico) ed eventualmente essere parziale.

Sui piani allegati in scala 1: 1000, quale variante al "*Piano degli edifici e delle attrezzature pubbliche*", sono indicati i limiti d'intervento per l'ampliamento del porto comunale "Alla Resiga" e quello in zona FTB.

Il porto "Alla Resiga" potrà contenere **180** posti barca, compresi quelli riservati alla prevista scuola di vela della Porto Ticino GmbH.

Il porto in zona FTB potrà contenere **60** posti barca, compresi gli esistenti della Villa Bianca.

Il **numero complessivo** dei natanti ormeggiati sul territorio sarà quindi di **240**, oltre quelli del piccolo porticciolo per pescatori in prossimità del Centro Storico.

Valgono le seguenti normative:

1. - I Regolamenti comunali d'uso per i porti.
2. - Qualsiasi modifica dello stato fisico, in particolare ogni ampliamento, è soggetto alla concessione cantonale (uso di bene demaniale).
3. - Con la domanda di costruzione inerente l'ampliamento dei porti esistenti devono essere definite le convenzioni tra il Comune e i privati, per le loro realizzazioni e gestioni nel tempo.

RICEVUTO

29 NOV. 2007

UTC BRISSAGO

COMUNE DI BRISSAGO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
FABBRICA TABACCHI**

Norme di attuazione

novembre 2007

Arch. **Guido Tallone**

Ascona, novembre 2007



PREMESSA E OBIETTIVI

Il Piano Particolareggiato Fabbrica Tabacchi rappresenta uno strumento di pianificazione del territorio volto a raggiungere gli scopi definiti nella **Legge federale sulla pianificazione del territorio – LPT** (giugno 1979), nella **Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio – LaLPT** (maggio 1990).

Inoltre il PP-FTB persegue le direttive generali del Piano Direttore Cantonale:

- 1 proponendo un orientamento volto a salvaguardare e valorizzare le rive dei laghi e dei fiumi, aumentandone le possibilità di *pubblica fruizione* e secondo il *principio di percorribilità delle rive*
(prolungamento della passeggiata lago fino alla Valle della Madonna e in futuro, anche oltre, fino alla Chiesa di Madonna di Ponte, nonché accesso pedonale di collegamento tra la strada cantonale ed il porto);
- 2 procedendo al riordino e stazionamento dei natanti, quale variante al PR comunale Piano AP-EP (ampliamento dell'infrastruttura portuale esistente e formazione di un attracco per natanti di dimensioni maggiori);
- 3 avvallandone la politica paesaggistica
(indirizzo verso un progetto di paesaggio comprensoriale per evitare la banalizzazione del territorio, presa in considerazione la particolarità del luogo, degli edifici esistenti e le loro relazioni a scala paesaggistica);

e, in generale, si indirizza a realizzare i seguenti fini:

- 4 permettere il mantenimento dell'attività della Fabbrica di Tabacchi Brissago (dati gli importanti investimenti), senza compromettere la realizzazione di altri corpi edilizi;

- 5 proporre nuove volumetrie che ricalcano quelle consolidate nel paesaggio antropico, senza sconvolgerne l'assetto;
- 6 permettere la riconversione d'uso di corpi di fabbrica esistenti e l'edificazione di nuovi corpi, potendo agire a tappe;
- 7 prolungare la passeggiata a lago fino alla Valle della Madonna e, in un secondo tempo, fino alla Chiesa di Madonna di Ponte;
- 8 garantire la visione del lago e del nucleo di Brissago a chi percorre la strada cantonale o si sofferma presso l'accesso del Lido;

Come punto aggiuntivo può essere inoltre sottolineato lo sforzo che abbiamo adoperato in qualità di mediatori per soddisfare le desiderata di tutte le parti interessate, e quindi promuovere una collaborazione proficua tra ente pubblico e privati cittadini, senza che venisse meno il rispetto dei principi fondamentali dello Stato nei confronti di tutti i cittadini.

Rimandiamo, comunque, al "*Documento 1: Analisi del problema*" del dicembre 2004.

COMUNE DI BRISSAGO – PP-FTB

NORME DI ATTUAZIONE

NORME INTRODUTTIVEArt.1**Base legale**

1. Il Piano Particolareggiato (PP) rappresenta un mezzo di attuazione per la pianificazione del territorio come espresso nella *Legge federale sulla pianificazione del territorio* (LPT - 22 giugno 1979) e nel suo *Regolamento di applicazione* (LaLPT – 23 maggio 1990).

Legislazione applicabile

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili le disposizioni del Piano Regolatore generale (PR).
3. Convenzioni regolano la gestione delle aree, degli impianti e delle costruzioni aperte all'uso pubblico.

Art.2**Definizione e scopo**

Il Piano Particolareggiato organizza e disciplina nel dettaglio l'uso ammissibile di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando particolari obiettivi di promozione urbanistica e socioeconomica lo giustificano oppure interessi inerenti alla protezione naturalistica e ambientale, di monumenti, nuclei o centri storici lo richiedono (art. 54 LaLPT).

Art.3**Componenti**

Il Piano particolareggiato della Fabbrica Tabacchi "PP-FTB" si compone dei seguenti documenti:
a) Piano delle utilizzazioni (planimetria scala 1:1000 e 1:500);
b) Sezioni (scala 1:500);
c) le presenti Norme di attuazione;

Art.4**Campo di applicazione**

Il Piano Particolareggiato e le presenti norme trovano applicazione per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni, ristrutturazioni e ampliamenti.

Art.5**Comprensorio**

Le presenti norme si applicano al comprensorio di cui fanno parte i fondi aventi i seguenti numeri di mappale: 19, 20 e il nuovo mappale scorporato dal n° 20, indicati sul Piano delle utilizzazioni e raccolti sotto il nome di Piano particolareggiato Fabbrica Tabacchi (PP-FTB). I fondi sono di proprietà privata.

NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art.6**Qualità architettonica**

1. Assunta la qualità paesaggistica del sito, considerata l'importanza storica e architettonica dell'edificio principale della Fabbrica Tabacchi, è richiesta, nell'eventualità che si vogliano realizzare nuove costruzioni, una qualità progettuale elevata, vale a dire particolarmente attenta alle caratteristiche del luogo e delle preesistenze, volta ad evitarne la banalizzazione.
2. L'edificio principale della Fabbrica Tabacchi (stabile 1) non può essere demolito, ma può essere ristrutturato, pur ammettendo un eventuale cambiamento di destinazione.

Art.7**Destinazioni dei fondi**

Nel comparto del PP-FTB sono ammesse in generale destinazioni residenziali, attività alberghiere, turistiche e di servizio, uffici e attività produttive compatibili con il grado di sensibilità al rumore II definito dall'Ordinanza sull'inquinamento fonico (OIF).

Art.8**Aree edificabili**

Il comparto del PP-FTB è suddiviso in 3 settori:

1. **Settore A:** Si tratta dell'intero mappale n° 19 dove sorge l'edificio storico della Fabbrica Tabacchi;
2. **Settore B:** Si tratta del nuovo mappale n° staccato dal n° 20'.
3. **Settore C:** Si tratta della superficie rimanente del mappale n° 20, dove sorge attualmente un fabbricato industriale di produzione e deposito.

Art.9**Settore A**

Possibilità edificatorie:

Le attuali attività produttive e di servizio possono continuare.

Lo stabile può essere ristrutturato e accogliere altri contenuti di tipo abitativo, ricreativo, culturale, congressuale e turistico, ma non può essere demolito e sostituito.

Le sue strutture e le aperture di facciata non potranno subire modifiche.

L'antica darsena deve rimanere integra.

In particolare è concesso:

- a) Nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio, di rendere abitabile il sottotetto e di aprire lucernari e abbaini al massimo in misura del 15% delle superfici dei locali e del tetto.
- b) La possibilità di trasformare l'attuale grotto a lago di mq 368 (indicato nel PP come EP) in "club-house" del porto o in esercizio pubblico, mantenendone volumetrie e caratteristiche.
- c) Di demolire i corpi di fabbrica secondari sul lato sud-ovest per sostituirli con un parcheggio sotterraneo coperto a verde.

Il numero dei posteggi deve essere calcolato secondo l'art. 15 delle presenti Norme in relazione ai contenuti dello stabile principale.

Art.10

Settore B

Possibilità edificatorie:

Costruzione di quattro nuovi edifici abitativi che rispettino gli ingombri riportati nel "Piano delle utilizzazioni", nel piano "Sezioni" e le seguenti prescrizioni:

- Superficie edificabile massima totale mq 2'500 (comprese le parti seminterrate)
- Quota massima a livello tetto 223 m.s.l.m per gli edifici a monte e 215 m.s.l.m per l'edificio a valle.

Oltre questa quota sono ammessi unicamente i corpi tecnici strettamente necessari.

- Quota massima copertura parcheggio interrato 208 m.s.l.m.
- Numero massimo di piani abitabili 4, oltre a un piano seminterrato arretrato rispetto alla linea di facciata lato est almeno di m. 3 e contenente locali comuni, depositi e servizi.
- Superficie utile lorda massima totale mq 6'000.
- Posteggio interrato che possa accogliere il numero richiesto di autorimesse private secondo l'art. 15 delle presenti Norme, con l'aggiunta di n° 12 posti auto, aperti ai detentori esterni di posti barca nel porto.

Art.11

Settore C

Possibilità edificatorie:

L'attuale attività produttiva può continuare.

Nel caso in cui dovesse cessare, lo stabile deve essere demolito e può essere sostituito con una struttura seminterrata, ricoperta a verde fruibile, con contenuti comuni al servizio dei settori A e B quali: piscina coperta, reparto wellness e fitness, in generale, contenuti ricreativi.

- SUL massima mq 1'400.
- Quota massima della copertura a verde: 204,6 m s.l.m.

Oltre questa quota sono ammessi unicamente i corpi tecnici strettamente necessari.

- La rimanenza della parcella dovrà essere arredata a verde quale area di svago per gli abitanti dei settori A e B.

Art.12**Altezze**

Il piano "Sezioni" definisce le quote massime per le costruzioni e gli impianti fuori terra e sotterranei.

Art.13**Distanze**

Il "Piano delle utilizzazioni" indica le linee di allineamento e di arretramento, gli ingombri massimi ammissibili per le costruzioni, le distanze tra i diversi edifici, gli impianti fuori terra, quelli seminterrati e sotterranei.

Art.14**Area verde**

1. Per tutte le nuove costruzioni è obbligatoria la formazione di un'area verde accessibile a tutti gli utenti degli edifici.
2. Quest'area deve costituire una superficie unitaria, non pavimentata, e dove possibile, alberata. Essa non potrà in ogni caso servire a posteggio, deposito o simili.
3. I posteggi a cielo aperto che attualmente servono per l'attività della fabbrica possono essere mantenuti fintanto che non cessi la produzione. Possono rimanere unicamente quelli indicati nel "Piano delle utilizzazioni".

Art.15**Autorimesse e posteggi**

1. Per nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni o ampliamenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse (posteggi coperti), dimensionati secondo le norme VSS, dedotto il fabbisogno esistente.
Per abitazioni 1 posto auto per appartamento; per appartamento superiore a mq 100, 2 posti auto;
Per tutti gli altri casi fa stato il Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp) entrato in vigore in data 01.01.2006 con richiamo a quanto disposto dalle norme SN 640 281 valevole dal primo febbraio 2006 (che sostituisce la norma SN 640 290 del maggio 1993).
Per destinazioni speciali, suscettibili di provocare fabbisogni particolari, le esigenze minime sono fissate caso per caso, tenendo conto delle norme VSS in vigore, delle direttive ORL e dell'esperienza dei casi analoghi.
Per l'ampliamento del porto esistente sono previsti posteggi in ragione di 1 unità ogni 5 posti barca, da collocare nel posteggio sotterraneo del nuovo mappale n°
2. Per le utilizzazioni non menzionate al cpv. 1 il numero di posti auto viene determinato caso per caso dal Municipio al momento del rilascio della domanda di costruzione.
3. Il "Piano di utilizzazione" ed il piano "Sezioni" definiscono gli ingombri massimi e le quote per le possibili costruzioni e impianti destinati a posteggi coperti. Le emergenze dei posteggi coperti fronte lago, dovranno essere chiuse con murature o scarpate a verde.

Art.16**Accessi e percorsi
pedonali di interesse
pubblico e privato**

Sul Piano delle utilizzazioni è indicato il tracciato per la continuazione della passeggiata pubblica a Lago.

La sua realizzazione può avvenire una volta entrato in vigore il presente PP-FTB, previo progetto di dettaglio che tenga conto di tutte le componenti paesaggistiche e architettoniche.

La FTB concede un diritto di passo pedonale pubblico definitivo della larghezza di m 3 a quota 197 m.s.l.m., lungo il confine a Lago (est) del mappale n° 20 e come indicato sul "Piano delle utilizzazioni", tra la darsena e il confine con il mappale n° 17 della stessa larghezza e quota.

La FTB concede inoltre un diritto di passo pedonale pubblico provvisorio lungo una parte del suo confine sud, fintanto che non sarà realizzato il collegamento pedonale auspicato tra la passeggiata a Lago e il sagrato della Chiesa di Madonna di Ponte, fuori dal comprensorio del PP-FTB.

Art.17**Accessi e percorsi
carrabili**

I percorsi veicolari sono indicati nel piano delle utilizzazioni. L'accesso dalla strada cantonale ai fondi con numero di mappale 19, 20 e il nuovo n° è il medesimo ed è regolato con diritti di passo.

Art.18**Disposizioni generali**

1. Ogni intervento edilizio è subordinato alla presentazione di una domanda di costruzione.
2. La domanda di costruzione, per interventi che hanno un influsso sullo stato fisico del terreno, deve essere accompagnata da una perizia geologica che ne comprovi la compatibilità con la sicurezza delle costruzioni.

Art.19**Disposizioni finali**

1. Le presenti norme abrogano e sostituiscono quelle del novembre 1993 e relativo Piano delle utilizzazioni e Rapporto di pianificazione, e successive modifiche.
2. Entrata in vigore...

CONVENZIONE

tra

la **REPUBBLICA E CANTONE TICINO** (in seguito Stato),
rappresentata dal Dipartimento del territorio, Servizi generali, Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali,

ed

il **COMUNE DI** (in seguito Comune o concessionario)
rappresentato dal Municipio di

concernente l'uso di superficie demaniale nell'ambito dell'ampliamento del porto comunale .

Premesso che

- ...

e richiamate

- la Legge sul demanio pubblico del 18 marzo 1986 (LDP)
- l'art. 8 del Regolamento sul Demanio pubblico del 30 agosto 1994
- la Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla navigazione interna del 22 novembre 1982, nonché il relativo Regolamento,

si conviene quanto segue:

1. Oggetto

- 1.1 Lo Stato concede al Comune di l'uso del mappale n. RFD di per la realizzazione e la gestione di un porto , conformemente alla licenza edilizia del e meglio come indicato a colore nei piani allegati.
- 1.2 In virtù della presente concessione e senza che occorra un'iscrizione a Registro fondiario, il concessionario è riconosciuto proprietario delle installazioni, degli impianti e dei manufatti da esso realizzati sull'area concessionata.

2. Durata

- 2.1 La concessione ha una durata di anni a partire da .
- 2.2 Il rinnovo della concessione per un ulteriore periodo di anni è soggetto a decisione del Consiglio di Stato, su istanza scritta del concessionario, da presentare al servizio delegato entro il . Ritenuto che giusta l'art. 14 cpv. 2 LDP qualsiasi impegno a prolungare il presente atto deve essere considerato nullo, il Cantone dà atto che il mancato rinnovo della presente concessione è subordinato a giustificati motivi.

3. Attribuzione di diritti d'uso a terzi

- 3.1 Il concessionario può attribuire a terzi – tramite affitto, autorizzazioni o altro – i diritti d'uso oggetto della presente convenzione.
- 3.2 I relativi accordi sono soggetti alla ratifica costitutiva da parte del Cantone.
- 3.3 È in ogni caso esclusa la surrogazione del concessionario. In particolare quest'ultimo rimane responsabile verso il Cantone qualora i terzi non utilizzino la superficie demaniale conformemente ai disposti della Legge sul demanio pubblico e della presente convenzione.

4. Trasferimento della concessione

La presente concessione è trasferibile ad altri enti pubblici previo consenso scritto del Cantone e a condizione che i successori subentrino formalmente a tutti gli obblighi del concessionario.

5. Condizioni di costruzione e di esercizio

- 5.1 L'inizio dei lavori di costruzione è subordinato alla crescita in giudicato della licenza edilizia ed all'entrata in vigore della presente concessione.

- 5.2 Il concessionario è tenuto a garantire in ogni momento l'ossequio di tutte le prescrizioni edilizie, di sicurezza e di protezione dell'ambiente concretamente applicabili.
- 5.3 Al concessionario competono i relativi controlli come pure tutti gli interventi di manutenzione sulle opere realizzate sulla superficie concessionata.
- 5.4 Il porto dovrà essere gestito conformemente alla legislazione in materia di navigazione. In particolare il concessionario è tenuto a garantire il rispetto della Legge cantonale di applicazione alla legge federale del 3 ottobre 1975 sulla navigazione interna e del relativo Regolamento.

6. Responsabilità

- 6.1 In relazione alla costruzione e all'esercizio del porto, il concessionario è responsabile a titolo esclusivo verso il Cantone di qualsiasi danno provocato, direttamente oppure tramite i suoi ausiliari, ai beni demaniali.
- 6.2 La beneficiario assume pure esclusivamente qualsiasi responsabilità per eventuali danni che dovessero verificarsi a persone e/o cose in relazione all'oggetto della presente concessione.
In particolare il concessionario assume per conto del Cantone la responsabilità quale proprietario del fondo o d'opera o nei rapporti di vicinato (artt. 679 e 684 CCS e 58 CO), per quanto riguarda direttamente o indirettamente le proprie opere o i propri impianti.
- 6.3 Al concessionario competono le adeguate misure assicurative.
- 6.4 Restano in ogni caso riservati i diritti dei terzi.

7. Tasse demaniali e amministrative

- 7.1 La tassa demaniale è fissata in fr. all'anno ed è esigibile alla ricezione delle relative fatture.
- 7.2 Essa sarà adeguata annualmente all'indice nazionale dei prezzi al consumo. Quale base di calcolo fa stato l'indice del mese di pari a punti (maggio 1993=100). Il primo adeguamento avverrà il 1. gennaio .
- 7.3 La tassa demaniale potrà essere modificata in ogni tempo a dipendenza dell'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative, regolamentari o tariffali, come pure qualora, sulla base di dati accertati, essa non si rivelasse più conforme ai criteri di commisurazione stabiliti dall'art. 21 LDP.
- 7.4 A tal fine, il concessionario e gli eventuali terzi utenti della superficie concessionata (pto. 3) sono tenuti a fornire al Cantone, su richiesta del servizio delegato (pto. 9.1), tutte le informazioni sulla gestione ed i proventi relativi all'esercizio del porto e autorizzano già sin d'ora lo stesso servizio delegato ad effettuare i relativi controlli, come pure a chiedere alla competente autorità di

tassazione una conferma sulla corrispondenza dei dati forniti con quelli risultanti ai fini fiscali.

Il concessionario si impegna a riservare espressamente questa facoltà del Cantone negli accordi con terzi utenti della superficie concessionata.

- 7.5 Le spese amministrative per il rilascio della concessione, pari a fr. 500.-, sono poste a carico del concessionario.

8. Estinzione della concessione

- 8.1 La concessione si estingue alla sua scadenza. Motivi di estinzione anticipata sono la rinuncia, la denuncia e la revoca anticipata.

- 8.1.1 Al termine della concessione, ossia qualora giungesse a *scadenza* e non venisse prorogata, i manufatti e le installazioni esistenti sul demanio passano in proprietà dello Stato (riversione) senza che il concessionario possa far valere alcun diritto di risarcimento, di bonifico o di recupera.

- 8.1.2 In caso di *rinuncia* da parte del concessionario, che deve essere notificata allo Stato con sei mesi di preavviso, valgono le condizioni previste per l'estinzione ordinaria (punto 8.1.1).

Il concessionario può anche essere tenuto ad un ripristino delle aree occupate, secondo le istruzioni dello Stato. In tal caso, se il ripristino non dovesse essere eseguito tempestivamente, oppure solo in misura parziale, il concessionario autorizza già sin d'ora lo Stato a procedervi direttamente e si riconosce debitore delle relative spese.

- 8.1.3 Lo Stato può *denunciare* in qualsiasi tempo la concessione e provocare la riversione anticipata:

- a) se il concessionario interrompesse l'attività, per sua colpa, per la quale la concessione è stata rilasciata;
- b) se il concessionario, ignorando o trascurando le sollecitazioni dello Stato, dovesse incorrere in gravi e ripetute violazioni degli obblighi legali o risultanti dalla presente convenzione;

La scadenza della concessione per questo titolo comporta le medesime conseguenze della rinuncia (punto 8.1.2).

- 8.1.4 Lo Stato può *revocare anticipatamente* la concessione per motivi di interesse pubblico. In questo caso il concessionario avrà diritto ad un indennizzo pari al valore residuo delle costruzioni esistenti.

9. Disposizioni varie e finali

- 9.1 L'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali (AISN) è delegata a rappresentare lo Stato nei rapporti con la concessionaria, fatta eccezione delle decisioni espressamente riservate dalla presente convenzione al Consiglio di Stato o ad altre istanze.

Il concessionario è tenuto a trasmettere all'AISN tutte le comunicazioni relative alla presente convenzione.

Ufficio del demanio
Ufficio del contenzioso SN
Ufficio delle acquisizioni
Ufficio del catasto demaniale

Via Canonico Ghiringhelli 19
Casella postale 1066

telefono 091 814 25 01
fax 091 814 25 29

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio
Servizi generali

Funzionario
incaricato

R. Guggia

**Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali
6502 Bellinzona**

telefono 091 814 26 18
e-mail roberto.guggia@ti.ch

Lodevole
Municipio del Comune di Brissago
Casella postale 564
6614 Brissago

Bellinzona
24 ottobre 2006



Ns. riferimento

Vs. riferimento

Ampliamento del porto comunale Ala Resiga – Porto Ticino GmbH

Signor Sindaco,
signori Municipali,

con riferimento alle vostre lettere del 3 ottobre 2006 e dopo esserci consultati con i colleghi della Sezione dello sviluppo territoriale, vi comunichiamo che lo Stato è in linea di massima disposto a formalizzare la nuova occupazione di superficie demaniale risultante dall'ampliamento del porto in oggetto mediante il rilascio di una concessione ai sensi degli artt. 10 e seguenti della Legge sul demanio pubblico (LDP).

I contenuti di tale atto – che sarà allestito nella forma della convenzione tra enti pubblici e adottato dopo la crescita in giudicato della relativa licenza edilizia – sono desumibili dalla LDP e dal modello di concessione (in parte già adeguato alle concrete circostanze) allegato alla presente.

A questo riguardo, rileviamo che, conformemente alla prassi adottata dallo scrivente ufficio in applicazione degli artt. 11 cpv. 2 e 14 LDP, nelle concrete circostanze non è possibile prevedere una durata della concessione superiore ai 25 anni. Ciò non impedisce, comunque, al Comune di assumere, verso gli eventuali terzi beneficiari di diritti d'uso (pto. 3 del modello allegato), degli impegni in relazione all'inoltro della richiesta di rinnovo (pto. 2.2).

Per quanto attiene agli aspetti finanziari, vi precisiamo che il nuovo art. 11 LDP (in vigore dal 1. luglio 2006) fissa la tassa d'uso in corrispondenza del 6-8% dei proventi lordi annuali risultanti dall'esercizio del porto. Qualora non fosse possibile stabilire

l'ammontare di tali proventi sulla base di dati oggettivi (quali ad esempio quelli contabili che vengono sottoposti all'autorità fiscale), riteniamo che, in applicazione dell'art. 21 LDP, gli stessi debbano essere stimati preventivamente sulla base dell'esperienza ed in particolare in rapporto ad altri casi simili (per dimensioni della struttura e categorie dei natanti ormeggiati). Al Cantone resta in ogni caso riservato il diritto di procedere a degli adeguamenti qualora, sulla base di dati accertati, la tassa non si rivelasse più conforme ai criteri di commisurazione stabiliti dalla legge.

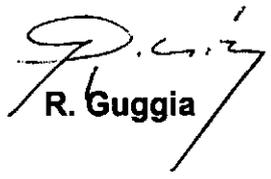
Infine, sulla riversione delle opere nei casi di scadenza, rinuncia o denuncia della concessione (pti. 8.1.1, 8.1.2 e 8.1.3 del modello allegato), ci preme sottolineare che lo Stato non può assumere direttamente degli impegni circa futuri indennizzi o risarcimenti dell'eventuale valore residuo delle infrastrutture: ciò risulterebbe contrario alla prassi e pure allo spirito della LDP.

Nella speranza di avere chiarito i punti essenziali del futuro atto di concessione, restiamo a vostra disposizione per eventuali altre informazioni come pure per un nuovo incontro con tutte le parti interessate.

Con la massima stima.

UFFICIO DEL DEMANIO
Il Capo ufficio


avv. L. Matasci


R. Guggia

Allegato:
citato

Copia per conoscenza a:

arch. M. Galfetti, Sezione dello sviluppo territoriale, Residenza
avv. G. Branca, Sezione degli enti locali, Residenza
avv. dr. F. Pedrazzini, via Ciseri 2B Palazzo UBS, Locarno

Ufficio del demanio
Ufficio del contenzioso SN
Ufficio delle acquisizioni
Ufficio del catasto demaniale
Via Canonico Ghiringhelli 19
Casella postale 1066

telefono
fax

091 814 25 01
091 814 25 29

COPIA

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio
Servizi generali

Funzionario
incaricato

Guggia Roberto

**Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali
6502 Bellinzona**

telefono
e-mail

091 814 26 18

Signor
Avv. dr. Franco Pedrazzini
Via Ciseri 2B
Casella postale 343
6601 Locarno
Bellinzona
5 aprile 2007



Ns. riferimento

Vs. riferimento

RG

**Part. n. 296 RFD Brissago – Jörg Wolff e Porto Ticino GmbH
Convenzione Stato del Cantone Ticino – Comune di Brissago**

Egregio avvocato Pedrazzini,

In riferimento alla pratica a margine, richiamiamo il suo scritto del 18 dicembre 2006 ed i quesiti ivi contenuti, ed osserviamo quanto segue, limitatamente alla bozza di convenzione per l'uso del demanio pubblico ("bozza 2").

Ad 1 e, lett. ii e iii)

In merito alla sua proposta di riformulare il punto 2 della concessione (relativo alla durata), come evidenziato in occasione dell'incontro presso gli uffici della Sezione enti locali dall'avv. Matasci, le confermiamo che il Cantone potrà concedere al Comune l'uso della superficie demaniale, per al massimo 30 anni (cfr. punto 2.1; anziché dei 25 anni stimati inizialmente). Con ciò si potrà tener conto, in via del tutto eccezionale, delle esigenze e dello scopo (non unicamente a fine di lucro) che alimentano il progetto del sig. Wolff e della Porto Ticino.

Il Cantone non può invece aderire alla clausola proposta e limitare le ragioni di un mancato rinnovamento *“ad una diversa impostazione della gestione del Lago con il coinvolgimento dell'ente locale”*. A nostro avviso, una tale restrizione contrasterebbe con la durata massima prevista per legge (cfr. art. 14 LDP) e l'impossibilità giuridica per l'autorità di impegnarsi a priori per un rinnovo della concessione: se in generale un siffatto obbligo non esplica effetti, nello stesso spirito, andrebbe ritenuta non vincolante una limitazione che impedisca all'autorità di valutare a 360° gradi i motivi di interesse pubblico suscettibili di giustificare un diniego del rinnovo.

Riteniamo comunque possibile l'inserimento di una clausola che consenta al concessionario, e quindi al Comune, di chiedere al Cantone, a partire da 5 anni prima della scadenza del permesso, se un rinnovo entra in considerazione o meno.

Ciò premesso, e per rispondere alla sua domanda, il punto 2 della convenzione potrà essere così formulato:

“2.1 La concessione ha una durata di 30 anni a far tempo dalla data di inizio dei lavori.

2.2 Il rinnovo della concessione per un ulteriore periodo è soggetto a decisione del Consiglio di Stato, su istanza scritta del concessionario.

La concessionaria ha il diritto di chiedere allo Stato, a decorrere da 5 anni prima della scadenza della concessione, se un rinnovo della stessa entra in considerazione o meno.

Ritenuto che qualsiasi impegno a prolungare il presente atto deve essere considerato nullo, il Cantone dà atto che il mancato rinnovo della presente concessione è subordinato a giustificati motivi”.

Sperando di aver risposto in modo esaustivo alle sue domande, riservato un esame più approfondito al momento del rilascio della concessione, per parte nostra chiediamo in questa fase di maggiore dettaglio dei progetti, di poter visionare il piano di finanziamento e ogni documento utile.

Ricordiamo infatti che questi documenti, oltre ad esser rilevanti per il calcolo della tassa demaniale, saranno annessi alla convenzione/concessione fra il Cantone e il concessionario, unitamente alle altre convenzioni del Comune, le eventuali modifiche del Regolamento del porto comunale, la planimetria e le condizioni poste nella licenza edilizia.

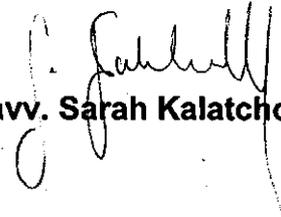
Restiamo naturalmente a vostra disposizione per ogni ulteriore informazione, e cogliamo l'occasione per porgere i nostri migliori saluti.

**AMMINISTRAZIONE IMMOBILARE
E DELLE STRADE NAZIONALI**

Il Capo



avv. Loris Bianchi



avv. Sarah Kalatchoff

Cpc:

- Municipio di Brissago, 6614 Brissago;
- arch. Mauro Galfetti e arch. Rolando Zuccolo, Ufficio della pianificazione locale; Sezione dello sviluppo territoriale, Residenza;
- avv. C. Biasca e avv. G. Branca Bevicchio, Sezione degli Enti Locali;
- Avv. Leandro Matasci, Ufficio giuridico, Servizi generali.

CONVENZIONE PER IL PROLUNGAMENTO DELLA PASSEGGIATA A LAGO

Fra

il Comune di Brissago, rappr. dal lod. Municipio e per esso dai signori:

- Giancarlo Kuchler, 1.5.1943, coniugato, da Lugano, in 6614 Brissago - Rossorino 12, Sindaco di Brissago,
- Riccardo Beretta, 9.11.1951, coniugato, da Brissago, in 6614 Brissago - Piodina 35, Segretario comunale,

da una parte, e

il signor Dr. Jörg Wolff, 25.1.1962, coniugato, cittadino germanico, 6614 Brissago, e

la Porto Ticino Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Dortmund, succursale di Brissago, rappr. dal signor Dr Jörg Wolff, socio e gerente con diritto di firma individuale,

entrambi dall'altra parte -

Premesso che:

- la part. 296 RFD Brissago è di proprietà del signor dr. Jörg Wolff e sulla stessa vi era l'ex-Albergo Mirafiori;
- il Lago Maggiore è proprietà della Repubblica del Cantone Ticino;
- prima dell'inizio dei lavori la Porto Ticino Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Dortmund, trasferirà la propria sede sociale a Brissago;
- le parti si adoperano affinché il lungolago venga prolungato fino al confine con il fondo 319, per permettere l'accesso pubblico all'imbocco del previsto nuovo molo antistante il fondo 296. Infatti, sul fondo citato il dr. Wolff intende realizzare e mettere in funzione entro la primavera del 2008 lo *Yacht Sport Resort Lago Maggiore*, che sarà gestito dalla Porto Ticino. A tale scopo, oltre al risanamento ed all'ampliamento dello stabile ex Mirafiori, è prevista la possibilità per la Porto Ticino di usufruire di almeno 18 posti barca in corrispondenza del prospettato nuovo braccio di porto;
- riservate le competenze federali e cantonali e richiamate le condizioni che dovessero essere poste alla base delle concessioni e/o delle autorizzazioni ancora da emanare;
- riservata in particolare la convenzione tra lo Stato del Cantone Ticino ed il Comune, la quale prevarrà sul presente accordo;
- richiamate le condizioni poste nell'ambito delle future licenze edilizie nel rispetto delle Norme di attuazione del PR comunale e previa approvazione della variante di PR;



- preso atto del parere 18 settembre 2006 della Sezione degli enti locali, inerente in particolare il versamento di un'indennità per i lavori di prolungamento del lungolago;
- richiamata la convenzione parallela conclusa tra le parti ed inerente la formazione di almeno 18 nuovi posti di ormeggio nel previsto ampliamento del porto comunale davanti al fondo part. no. 296;

si conviene:

1. La Porto Ticino e il dr. Jörg Wolff, in via solidale fra loro, dichiarano di assumere tutte le spese di progettazione e di costruzione (nessuna esclusa) inerente al prolungamento del lungolago dal punto in cui termina attualmente sulla part. 295 fino al confine con la part. 319 RFD Brissago.
2. La domanda di costruzione per il prolungamento del lungolago verrà presentata dal Comune di Brissago, previo accordo ed in base al progetto concordato con la Porto Ticino ed il dr. Jörg Wolff.
Committente dei lavori sarà la Porto Ticino, la quale stipulerà pertanto tutti i contratti di appalto secondo la legislazione sulle commesse pubbliche.
3. Le modalità di costruzione, compresa la scelta dei materiali, le quote, le dimensioni, le infrastrutture ed ogni altro dettaglio inerente la costruzione, la manutenzione e la gestione del prolungamento del lungolago saranno definiti dal Municipio in accordo con la Porto Ticino e con il dr. Jörg Wolff, nel rispetto delle normative di legge e del Piano regolatore. I lavori saranno da eseguire con tempestività e a regola d'arte.
4. Il nuovo tratto di lungolago verrà costruito in modo da permettere in futuro un prolungamento verso Ascona. Esso sarà accessibile ai pedoni di giorno e di notte. Il proprietario della part. 296 avrà comunque il diritto di recintare la parte del proprio fondo non interessata dal lungolago, rispettivamente di posare dei cancelli per vietare l'accesso dal nuovo lungolago alla parte del fondo 296 non interessata all'opera.
5. Dopo la fine dei lavori e dopo il collaudo delle opere da parte della committenza, del Municipio e dello Stato, la manutenzione ordinaria e straordinaria della passeggiata a lago, compreso il tratto che è posto su fondi privati, incomberà al Comune di Brissago. La responsabilità per eventuali danni dovuti a difetti di costruzione e/o manutenzione della passeggiata a lago spetta al Comune di Brissago giusta l'art. 58 del Codice svizzero delle obbligazioni, quale proprietario dell'opera.



6. Prima dell'inizio dei lavori la Porto Ticino e/o il dr. Jörg Wolff, entro 2 (due) mesi dalla crescita in giudicato dell'aggiudicazione dei lavori di costruzione inerente il prolungamento della passeggiata, verseranno su un apposito conto corrente da aprirsi presso la Banca Stato, succursale di Brissago, intestato al Comune di Brissago, rubrica "lungolago ex-Mirafiori" e sul quale avranno procura collettiva a due il Sindaco e il Vice-Sindaco col Segretario comunale o col Vice-Segretario, un importo corrispondente al costo preventivato di tutte le opere da realizzare, oltre al 10% per eventuali lavori supplementari imprevisi. Col conto in questione verranno di volta in volta pagati gli acconti secondo l'avanzamento dei lavori nonché le fatture, dopo che il relativo pagamento sarà stato autorizzato dalla direzione lavori, dalla committenza e dal Municipio, previo preavviso del suo tecnico.

La Porto Ticino si impegna, alle medesime condizioni, a pagare le spese per i lavori supplementari imprevisi che dovessero rendersi necessari a garanzia della realizzazione di un'opera a regola d'arte. Le spese per i lavori supplementari non dovranno tuttavia superare il 10% dell'importo di aggiudicazione. Qualora i lavori di costruzione risultassero meno cari di quanto effettivamente versato sull'apposito conto, il Comune di Brissago riverserà il saldo alla Porto Ticino, unitamente agli interessi eventualmente maturati.

- 6bis Il Comune di Brissago rifonderà alla Porto Ticino ed al dr. Jörg Wolff un'indennità pari al valore residuo del nuovo tratto di passeggiata qui in parola, nel caso in cui, nei primi trent'anni di validità della presente convenzione, il tracciato della passeggiata dovesse essere prolungato oltre il confine attualmente esistente tra il fondo 296 ed il fondo 319 di Brissago. Qualora le parti non si accordassero sull'indennità, la stessa sarà determinata inappellabilmente da un perito in base ai principi generalmente riconosciuti.

7. Il Comune di Brissago potrà accedere alla passeggiata a lago con adeguati mezzi motorizzati, per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per motivi di polizia del fuoco, di sicurezza e di ordine pubblico. Salvo comprovata urgenza, tempi e modalità degli interventi saranno da concordare e pianificare tempestivamente con la Porto Ticino e con il dr. Jörg Wolff. Il Comune di Brissago eviterà in particolare di eseguire lavori di manutenzione durante la stagione turistica o nel corso di manifestazioni annunciate ed autorizzate. La Porto Ticino ed il dr. Jörg Wolff avranno il diritto di far sgomberare cantieri abusivi.
8. La presente Convenzione vincola il Comune di Brissago, la Porto Ticino e il dr. Jörg Wolff, nonché i loro successori in diritto e avrà validità anche in caso di alienazione degli immobili coinvolti.
- È data facoltà alla Porto Ticino ed al dr. Jörg Wolff di farsi sostituire nel contratto, previo accordo del Comune, da persone che dichiarano di assumere obblighi e diritti derivanti dalla presente convenzione, che hanno sede e/o



domicilio a Brissago e che offrono adeguate garanzie di solvibilità.

9. Per ogni vertenza che dovesse sorgere a dipendenza della presente Convenzione viene eletto il foro giudiziario di ubicazione dei beni (Brissago), ovvero la Pretura di Locarno-Campagna, con l'applicazione esclusiva del diritto svizzero.
10. Nel caso in cui l'esercizio delle competenze delle autorità federali, cantonali e/o comunali dovesse in qualsivoglia modo (mediante condizioni supplementari, tasse ritenute esorbitanti, oneri aggiuntivi e/o modifiche di progetto) modificare la posizione, i diritti o gli impegni della Porto Ticino o del dr. Jörg Wolff, le parti si impegnano:
 - a. ad informarsi tempestivamente reciprocamente in merito al contenuto delle decisioni ed a permettere che la persona toccata direttamente o indirettamente dalle citate decisioni abbia a contestarle in modo efficace. Rispettivamente,
 - b. a ridiscutere le condizioni del presente accordo, che dovrà essere adeguato.
11. La validità del presente accordo è subordinata
 - a. all'accettazione, da parte degli interessati, del testo della Convenzione tra la Repubblica e Cantone Ticino ed il Comune di Brissago concernente l'uso di superficie demaniale nell'ambito dell'ampliamento del porto comunale;
 - b. alla ratifica da parte del Consiglio comunale e da parte dell'autorità cantonale competente;
 - c. alla validità della convenzione parallela denominata "contratto speciale per centro nautico" inerente l'ampliamento del porto comunale con costruzione di un nuovo molo antistante il fondo 296.
12. Ognuna delle parti al presente atto assume i propri costi di patrocinio.

Letto e approvato.

Brissago, il



VERIFICATO 0 4 FEB. 2008

PER IL MUNICIPIO

Il sindaco:

(G. Kuchler)

Il Segretario

(R. Beretta)

(Dr. Jörg Wolff)PER LA PORTO TICINO_____
(Dr. Jörg Wolff)

VERIFICATO 0 4 FEB. 2008

CONTRATTO SPECIALE PER CENTRO NAUTICO

Fra
il Comune di Brissago, rappr. dal lod. Municipio e per esso dai signori:

- Giancarlo Kuchler, 1.5.1943, coniugato, da Lugano, in 6614 Brissago - Rossorino 12, Sindaco di Brissago,
- Riccardo Beretta, 9.11.1951, coniugato, da Brissago, in 6614 Brissago - Piodina 35, Segretario comunale,

da una parte, e

il signor Dr. Jörg Wolff, 25.1.1962, coniugato, cittadino germanico, 6614 Brissago, e

la Porto Ticino Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Dortmund, succursale di Brissago, rappr. dal signor Dr Jörg Wolff, socio e gerente con diritto di firma individuale,

entrambi dall'altra parte -

Premesso che:

- la part. 296 RFD Brissago è di proprietà del signor dr. Jörg Wolff e sulla stessa vi era l'ex-Albergo Mirafiori;
- il Lago Maggiore è proprietà della Repubblica del Cantone Ticino;
- prima dell'inizio dei lavori la Porto Ticino Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Dortmund, trasferirà la propria sede sociale a Brissago;
- le parti si adoperano affinché venga realizzato il previsto nuovo molo antistante il fondo 296. Infatti, sul fondo citato il dr. Wolff intende realizzare e mettere in funzione entro la primavera del 2008 lo *Yacht Sport Resort Lago Maggiore*, che sarà gestito dalla Porto Ticino. A tale scopo, oltre al risanamento ed all'ampliamento dello stabile ex Mirafiori, è prevista la possibilità per la Porto Ticino di usufruire di almeno 18 posti barca in corrispondenza del prospettato nuovo molo;
- riservate le competenze federali e cantonali e richiamate le condizioni che dovessero essere poste alla base delle concessioni e/o delle autorizzazioni ancora da emanare;
- riservata in particolare la convenzione tra lo Stato del Cantone Ticino ed il Comune, la quale prevarrà sul presente accordo;
- richiamate le condizioni poste nell'ambito delle future licenze edilizie nel rispetto delle Norme di attuazione del PR comunale e previa approvazione della variante di PR;
- preso atto



- o dei pareri 18 settembre 2006 e 20 febbraio 2007 della Sezione degli enti locali, inerenti in particolare il pubblico concorso per l'assegnazione dei posti barca ed il ruolo del committente per la realizzazione delle opere prospettate
 - o della risoluzione municipale no. 0304 del 5 marzo 2007, inerente il futuro rinnovo della concessione per l'uso del demanio pubblico;
 - o della "bozza 2" di convenzione (concessione) tra la Repubblica e Cantone Ticino (Stato) ed il Comune di Brissago e della relativa presa di posizione 5 aprile 2007 dell'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali;
- richiamata la convenzione parallela conclusa tra le parti ed inerente il prolungamento del lungolago con accesso al nuovo molo davanti al fondo part. no. 296;

si conviene:

1. Il Comune di Brissago attribuisce alla Porto Ticino ed al dr. Jörg Wolff i diritti d'uso oggetto della convenzione mediante la quale il Cantone Ticino concede allo stesso Comune l'uso del demanio pubblico (Lago Maggiore) per la realizzazione e la gestione dell'ampliamento del Porto comunale alla Resiga, limitatamente alla parte posta davanti all'ex-Albergo Mirafiori, mediante formazione di un nuovo braccio di porto con almeno 18 posti d'ormeggio.
La Porto Ticino e il dr. Jörg Wolff, in via solidale fra loro, assumono tutte le spese di progettazione e di costruzione (nessuna esclusa) inerenti al citato ampliamento.
2. La domanda di costruzione per l'ampliamento del porto verrà presentata dal Comune di Brissago, previo accordo ed in base al progetto concordato con la Porto Ticino ed il dr. Jörg Wolff.
Committente dei lavori di ampliamento del porto sarà la Porto Ticino, la quale stipulerà pertanto tutti i contratti di appalto secondo la legislazione sulle commesse pubbliche.
3. Le modalità di costruzione, compresa la scelta dei materiali, le quote, le dimensioni, le infrastrutture ed ogni altro dettaglio inerente la costruzione, la manutenzione e la gestione del nuovo braccio del porto saranno definiti dal Municipio in accordo con la Porto Ticino e con il dr. Jörg Wolff, nel rispetto delle normative di legge e del Piano regolatore. I lavori saranno da eseguire con tempestività e a regola d'arte.
4. La gestione del nuovo braccio del porto sarà autonoma rispetto all'Azienda comunale Porto Brissago e dovrà essere conforme alle disposizioni del presente accordo. E' facoltà del Municipio di Brissago di concordare i dettagli.



La gestione dell'ampliamento del porto dovrà rispettare gli intendimenti della pianificazione locale e la legislazione cantonale in materia di navigazione.

Per tutto quanto non stabilito fa stato il Regolamento porti comunali, approvato dal Consiglio comunale in data 14.12.1992 e modificato il 13.10.1997.

5. Dopo la fine dei lavori e dopo il collaudo delle opere da parte della committenza, del Municipio e dello Stato, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ampliamento del porto posto davanti all'ex-Albergo Mirafiori verrà eseguita dalla Porto Ticino. La responsabilità ex art. 58 del Codice delle obbligazioni per eventuali danni dovuti a difetti di costruzione e/o manutenzione spetta alla Porto Ticino, la quale sarà tenuta a sottoscrivere un'adeguata copertura assicurativa a tale scopo.
6. Prima dell'inizio dei lavori la Porto Ticino, entro 2 (due) mesi dalla crescita in giudicato dell'aggiudicazione dei lavori di costruzione inerenti l'ampliamento del porto, verserà su un apposito conto corrente da aprirsi presso la Banca Stato, succursale di Brissago, intestato al Comune di Brissago, rubrica "ampliamento porto - Porto Ticino" e sul quale avranno procura collettiva a due il Sindaco e il Vice-Sindaco col Segretario comunale o col Vice-Segretario, un importo corrispondente al costo preventivato di tutte le opere da realizzare, oltre al 10% per eventuali lavori supplementari imprevisi, ecc. Col conto in questione verranno di volta in volta pagati gli acconti secondo l'avanzamento dei lavori nonché le fatture, dopo che il relativo pagamento sarà stato autorizzato dalla direzione lavori, dalla committenza e dal Municipio, previo preavviso del suo tecnico.
La Porto Ticino si impegna alle medesime condizioni a pagare le spese per i lavori supplementari imprevisi, che dovessero rendersi necessari a garanzia della realizzazione di un'opera a regola d'arte. Le spese per i lavori supplementari imprevisi non dovranno tuttavia superare il 10% dell'importo di aggiudicazione. Qualora i lavori di costruzione risultassero meno cari di quanto effettivamente versato sul conto sopraccitato, il Comune di Brissago riverserà il saldo alla Porto Ticino, unitamente agli interessi eventualmente maturati.
7. Il presente contratto ha una durata di 30 anni a far tempo dalla data di inizio dei lavori.
Cinque anni prima della scadenza, il Municipio si impegna a sollecitare, presso l'autorità cantonale competente, il rinnovo della concessione per ulteriori 20 (venti) anni, per modo che la durata complessiva dell'uso del demanio pubblico raggiunga i 50 (cinquanta) anni.
8. Per tutta la durata del contratto la Porto Ticino e il dr. Jörg Wolff non dovranno pagare alcun canone d'affitto al Comune di Brissago per i posti d'ormeggio, ed il Comune di Brissago non dovrà corrispondere interessi sul capitale investito dalla Porto Ticino e dal dr. Jörg Wolff.



La Porto Ticino e il dr. Jörg Wolff, in via solidale fra loro, assumeranno gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché le spese per l'elettricità, l'acqua corrente, la canalizzazione, i rifiuti e la segnaletica. Oltre a ciò, essi assumeranno la tassa per l'uso della proprietà demaniale e l'eventuale imposta sul valore aggiunto.

9. Alla Porto Ticino ed al dr. Jörg Wolff è data facoltà di ripristino della struttura in questione, qualora questa dovesse sprofondare o subire altri sinistri. A tale scopo la Porto Ticino stipulerà un'adeguata copertura assicurativa per i costi di ricostruzione.
10. Alla scadenza del presente contratto la Porto Ticino e/o il dr. Jörg Wolff hanno la precedenza su qualsiasi altro terzo per l'affitto dei 18 posti d'ormeggio del nuovo braccio del porto, alla condizione che siano disposti a stipulare un contratto decennale copulato con la concessione di un prestito a favore dell'Azienda porti comunali, in applicazione del Regolamento porti comunali ed alle stesse condizioni praticate per posti d'ormeggio nel porto principale alla Resiga. Nell'ambito della conclusione del contratto di affitto, il Comune di Brissago si impegna a tenere in considerazione le necessità di gestione della Porto Ticino e/o al dr. Jörg Wolff.
11. La presente Convenzione vincola il Comune di Brissago, la Porto Ticino e il dr. Jörg Wolff, nonché i loro successori in diritto e avrà validità anche in caso di alienazione degli immobili coinvolti.
È data facoltà alla Porto Ticino ed al dr. Jörg Wolff di farsi sostituire nel contratto, previo accordo del Comune, da persone che dichiarano di assumere obblighi e diritti derivanti dalla presente convenzione, che hanno sede e/o domicilio a Brissago e che offrono adeguate garanzie di solvibilità.
12. Per ogni vertenza che dovesse sorgere a dipendenza della presente Convenzione viene eletto il foro giudiziario di ubicazione dei beni (Brissago), ovvero la Pretura di Locarno-Campagna, con l'applicazione esclusiva del diritto svizzero.
13. Nel caso in cui l'esercizio delle competenze delle autorità federali, cantonali e/o comunali dovesse in qualsivoglia modo (mediante condizioni supplementari, tasse ritenute esorbitanti, oneri aggiuntivi e/o modifiche di progetto) modificare la posizione, i diritti o gli impegni della Porto Ticino o del dr. Jörg Wolff, le parti si impegnano:
 - a. ad informarsi tempestivamente reciprocamente in merito al contenuto delle decisioni ed a permettere che la persona toccata direttamente o indirettamente dalle



citare decisioni abbia a contestarle in modo efficace.
Rispettivamente,

- b. a ridiscutere le condizioni del presente accordo, che dovrà essere adeguato.

14. La validità del presente accordo è subordinata

- a. all'accettazione, da parte degli interessati, del testo della Convenzione tra la Repubblica e Cantone Ticino ed il Comune di Brissago concernente l'uso di superficie demaniale nell'ambito dell'ampliamento del porto comunale;
- b. alla ratifica da parte del Consiglio comunale e da parte dell'autorità cantonale competente;
- c. alla validità della convenzione parallela inerente al prolungamento del lungolago dal punto in cui termina attualmente sulla part. 295 fino al confine con la part. 319 RFD Brissago.

15. Ognuna delle parti al presente atto assume i propri costi di patrocinio.

Letto e approvato.

Brissago, il

PER IL MUNICIPIO

Il sindaco:

Il Segretario

(G. Kuchler)

(R. Beretta)

(Dr. Jörg Wolff)

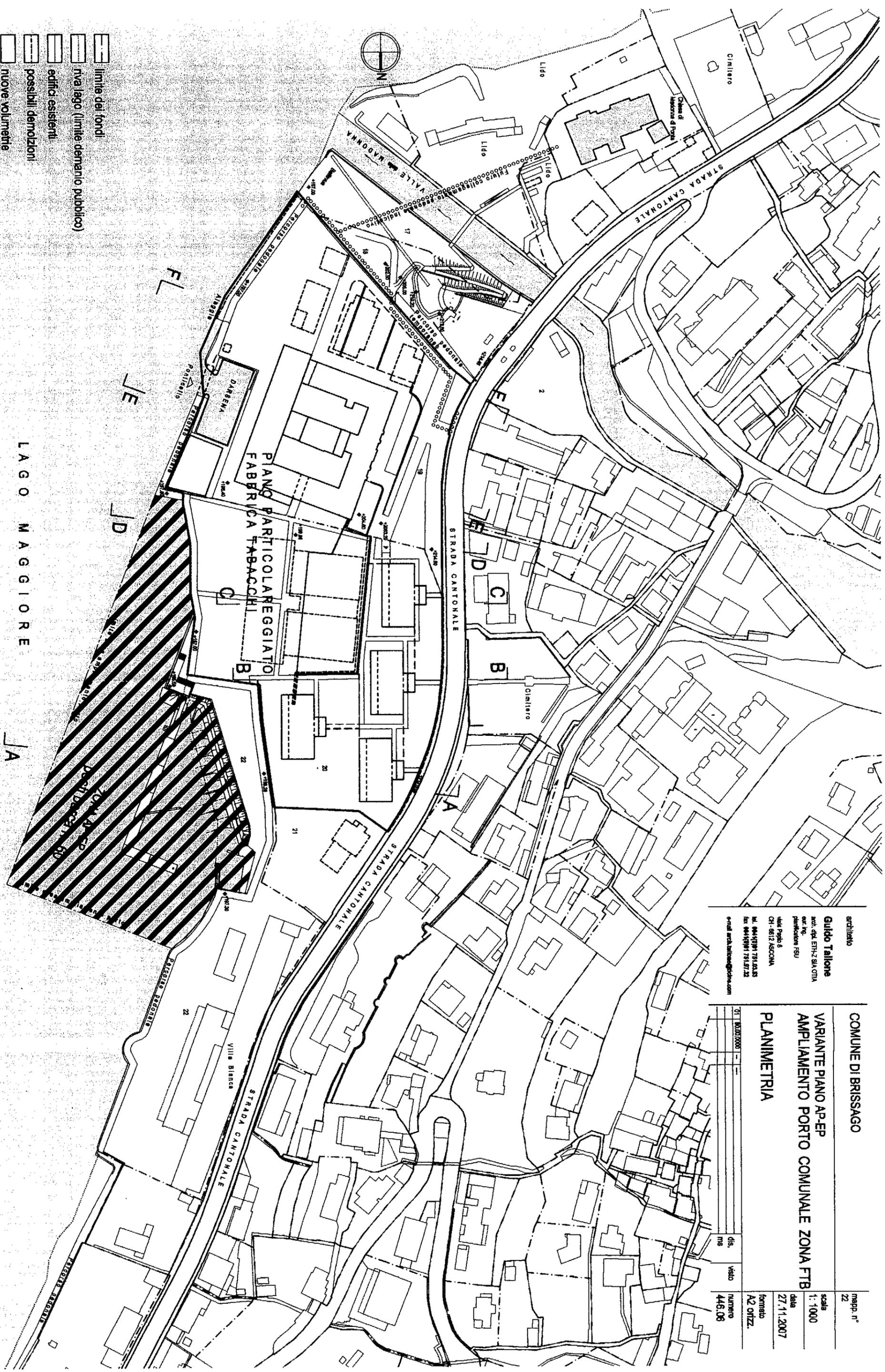
PER LA PORTO TICINO

(Dr. Jörg Wolff)



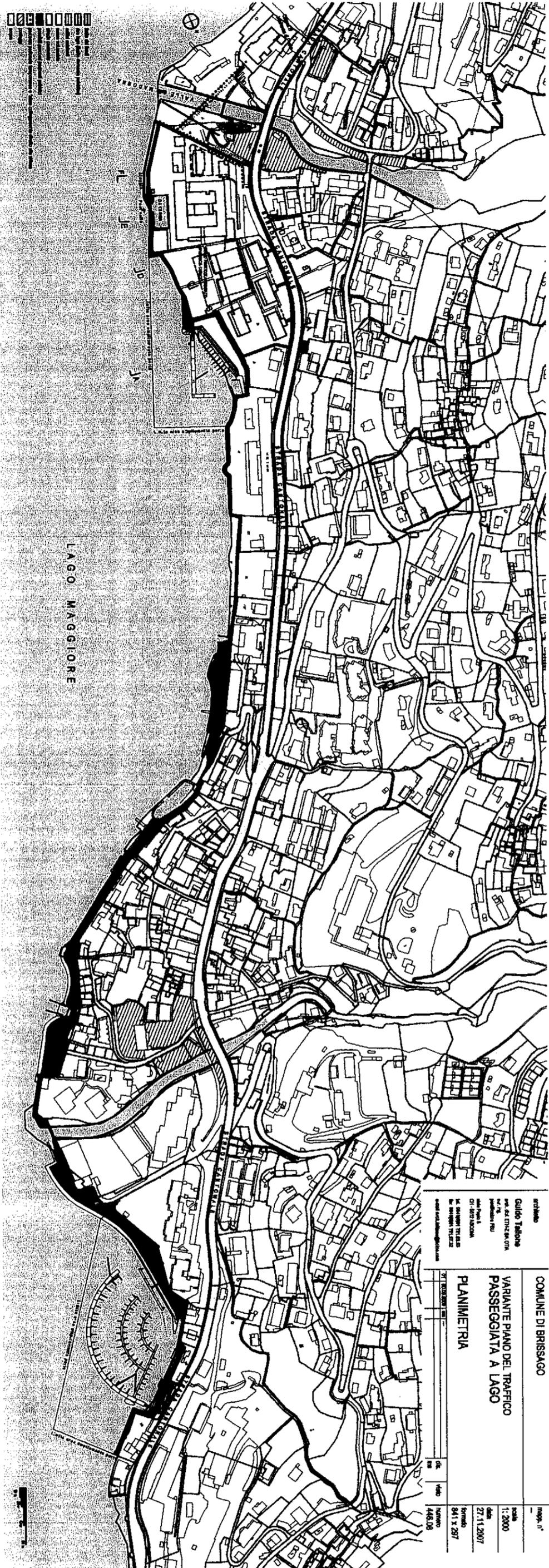
-  limite dei fondi
-  riva lago (limite demanio pubblico)
-  edifici esistenti
-  possibili demolizioni
-  nuove volumetrie
-  limite Piano Particolareggiato Fabbrica Tabacchi
-  acqua
-  zona AP-EP (ampliamento porto esistente)

LAGO MAGGIORE



architetto
Guido Tallone
 arch. ord. ETH-Z SA/OTIA
 sviz. ing.
 professione FSU
 Villa Parola 6
 CH - 6812 ASCONA
 tel. 041/9391731.03.15
 fax 041/9391731.87.32
 e-mail arch.tallone@eth.ch

COMUNE DI BRISSAGO		mappe n°	22
VARIANTE PIANO AP-EP AMPLIAMENTO PORTO COMUNALE ZONA FTB		scala	1:1000
PLANIMETRIA		data	27.11.2007
		formato	A2 orizz.
		numero	446.06
01	002070000	dis.	ms
		viso	



LAGO MAGGIORE

architetto
 Guido Tadolini
 via del cimitero 107A
 10121 Roma (RM)
 tel. 06/47810000
 fax 06/47810001
 e-mail: g.tadolini@tadolini.com

COMUNE DI BRISSAGO
 VARIANTE PIANO DEL TRAFICO
 PASSEGGIATA A LAGO
 PLANIMETRIA

scala
 1:2000

data
 27.11.2007

formato
 A4 297 x 210

numero
 448/08