



MM 16 – Proroga della durata del diritto di superficie in favore del Touring Club Svizzero (TCS) con oggetto i fondi 1208 e 1209 a Scruengo per ulteriori 8 anni e stanziamento di un credito lordo (autorizzazione di spesa) di CHF 105'000.- per la realizzazione delle necessarie opere di premunizione

Risoluzione municipale no. 61 del 2 febbraio 2026

Seduta di Consiglio comunale del 16 marzo 2026

Proroga della durata del diritto di superficie in favore del Touring Club Svizzero (TCS) con oggetto i fondi 1208 e 1209 a Scruengo per ulteriori 8 anni e stanziamento di un credito lordo (autorizzazione di spesa) di CHF 105'000.- per la realizzazione delle necessarie opere di premunizione

Messaggio Municipale no. 16

Signor Presidente,
signore e signori Consiglieri comunali,

il 28 settembre 1992 il Municipio di Quinto sottoponeva al Consiglio comunale il MM 694 con il quale si richiedeva l'autorizzazione per la *“cessione in diritto di superficie per 30 anni sulle particelle no. 1208 e 1209 RFD Quinto di mq. 6266 a Scruengo a favore del Touring Club Svizzero – sezione Ticino”*. La prima scadenza era quindi fissata al 2 aprile 2023.

I lavori di ristrutturazione del complesso furono eseguiti immediatamente dopo la firma dell'atto summenzionato e il villaggio iniziò la sua attività nel 1995, accogliendo i giovani soci del TCS, così come gruppi e scolaresche del Canton Ticino.

Nel 2004, con il MM 863, dopo oltre dieci anni dalla firma del primo atto di cessione in diritto di superficie, il TCS – che aveva realizzato nel frattempo un'infrastruttura accogliente e funzionale – faceva richiesta di una proroga di ulteriori 20 anni, cioè fino al 2 aprile 2043, della durata del diritto di superficie e questo perché, oltre al notevole investimento iniziale, la Sezione intendeva procedere con altri lavori per migliorare la qualità del soggiorno dei propri ospiti. Il Municipio diede seguito alla richiesta del TCS, invitando il Consiglio comunale ad accettare il prolungo del diritto di superficie come richiesto. Ritenendo la presenza del TCS fondamentale anche per le ricadute nella regione, il Consiglio comunale approvò quella prima richiesta di proroga.

La richiesta di ulteriore proroga della durata del diritto di superficie

L'attuale villaggio è composto da costruzioni che hanno un grado di conservazione molto diverso tra loro e che necessitano di interventi differenziati. In particolare, l'edificio principale, costruito nel 1995, è in buono stato e ha non bisogno di interventi di grande entità. Le casette in legno (le baracche) sono state edificate dall'Esercito negli anni '50 e si trovano invece in uno stato tale da non poter più essere recuperate. Secondo TCS, inoltre, la tipologia “grande camerata” non è più adeguata alle attuali esigenze di soggiorno: oggi vengono ricercate strutture per gruppi più piccoli, con dotazioni impiantistiche al passo coi tempi. L'ammodernamento delle strutture si giustifica inoltre per questioni di sicurezza.

Con lettera del 20 febbraio 2025, la Sezione Ticino del TCS ha pertanto comunicato al Municipio la propria intenzione di realizzare un progetto di rinnovo delle strutture a Scruengo, chiedendo di poter prorogare il termine di scadenza del diritto di superficie di ulteriori 8 anni, sino al 2 aprile 2051, per favorirne il finanziamento anche tramite mutuo ipotecario e quindi per poter contare su una durata di ammortamento sopportabile per l'associazione e accettabile per l'istituto finanziario.

A tale richiesta il Municipio ha risposto positivamente, invitando allo stesso tempo ad allineare alla medesima durata il contratto di affitto del piazzale situato nel comparto aeroportuale, dove vengono svolti i corsi di guida. Per quel comparto il Municipio ha inoltre auspicato, nei migliori termini possibili, che il TCS provveda al rinnovo delle proprie infrastrutture, ormai divenute obsolete, considerato che l'area si trova in una zona sensibile, adiacente al nuovo stadio del ghiaccio della Gottardo Arena. In relazione al rinnovamento delle infrastrutture sull'area aeroportuale, il Municipio ha infine chiesto al TCS la disponibilità a valutare l'inserimento anche di elementi d'interesse del Comune e del Parco Multifunzionale Ambri-Piotta, ente che gestisce l'area dell'aeroporto. Il TCS si è dimostrato interessato e tale opportunità verrà quindi approfondita a breve, coinvolgendo anche gli altri portatori di interesse.

La domanda di costruzione per il risanamento del villaggio a Scruengo è stata presentata lo scorso mese di maggio 2025.

Il progetto prevede l'eliminazione delle vecchie strutture in legno (ne vengono mantenute due, le più piccole, che per la loro tipologia, stato di conservazione e posizione sono ritenute idonee e saranno la memoria di un passato che, secondo i promotori, vale la pena venga tramandato; su queste due costruzioni l'intervento sarà di manutenzione e messa in sicurezza) e la realizzazione di nuove unità, posizionate a valle del terreno, con aperture verso la vallata, lasciando alle spalle gli edifici di servizio e creando una fascia con il verde e i percorsi di collegamento tra le diverse unità. L'edificio principale, in ottime condizioni, verrà invece sistemato e ammodernato con interventi puntuali.

L'investimento globale previsto ammonta ad oltre 3.2 milioni di franchi.



I vantaggi per il Comune

Attualmente il TCS versa al Comune un importo annuo di CHF 2.50/mq per i 6'357 mq di superficie (dei due fondi n. 1208 e 1209) e un importo annuo di CHF 2.00/per singolo pernottamento. Tali importi sono ancorati all'indice nazionale dei prezzi al consumo e sono adeguati all'inizio di ogni anno sulla base dell'indice in vigore al 30 novembre dell'anno precedente.

Nel corso delle trattative per il prolungamento del diritto di superficie, le parti hanno discusso il tema dell'indennità. Entrambe avrebbero auspicato un adeguamento della stessa, ciascuna a proprio favore: TCS motivava la richiesta con il rilevante investimento programmato, mentre il Municipio la giustificava in ragione della particolare situazione economica dell'intera Alta Valle. Al termine delle discussioni, di comune accordo, si è quindi deciso di mantenere invariate le condizioni attuali. Va tuttavia rilevato che l'aumento dell'attrattiva delle strutture d'accoglienza comporterà, con ogni probabilità, un maggior numero di pernottamenti, che si tradurrà in un incremento dell'indennità a favore del Comune.

L'utilizzo delle nuove costruzioni è indirizzato ai gruppi legati all'attività del TCS, ma anche al turismo individuale o di gruppo, offerta di qualità che notoriamente manca nella zona. L'aumento del numero di ospiti potrà inoltre generare un significativo indotto indiretto, con positive ricadute sul settore turistico in generale, come ad esempio un maggior utilizzo degli impianti di risalita e un incremento del fatturato per il commercio locale e per la ristorazione in generale.

La maggiore presenza di gruppi e turisti presso la struttura potrebbe infine portare ad un incremento del numero di collaboratori, contribuendo al raggiungimento dell'obiettivo del Comune di attrarre nuove famiglie sul territorio.

Le opere di premunizione del villaggio di Scruengo

Nell'ambito della procedura di domanda di costruzione per il risanamento del villaggio TCS di Scruengo il Cantone ha richiesto l'esecuzione di opere di premunizione (messa in sicurezza per caduta sassi) che sono state analizzate e verificate dallo studio di geologia Geoalps SA. Secondo il progetto di massima, il preventivo di spesa per la messa in sicurezza del villaggio di Scruengo ammonta a CHF 105'000.-.

Per attingere ai sostegni destinati a questo tipo d'intervento da parte di fondazioni assicurative e altri enti, è richiesto che sia il Comune a fungere da ente esecutore di tale parte del progetto. Il Cantone, dal canto suo, in qualità di proprietario della strada che sale ad Altanca e quindi anche in parte beneficiario delle migliorie di premunizione, verrà pure coinvolto nel finanziamento della spesa. La quota residua verrà infine presa a carico in parte dal TCS e in parte dal Comune, proprietario del fondo. La partecipazione massima a carico del Comune è stata definita in CHF 25'000.-, importo netto che non avrà ripercussioni importanti sulle finanze del Comune, ragione per cui il Municipio lo ritiene sostenibile.

Conclusione

Il Municipio sostiene l'iniziativa della Sezione Ticino del TCS che intende investire nell'ammodernamento del villaggio di Scruengo e delle sue infrastrutture sull'area aeroportuale, convinto che l'indotto che ne deriverà creerà nuove opportunità per il Comune e per l'intera alta Valle.

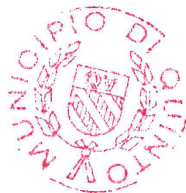

Ciò premesso il Municipio invita codesto Consiglio Comunale a voler risolvere:

1. È approvata la proroga della durata del diritto di superficie in favore del Touring Club Svizzero (TCS) con oggetto i fondi part. 1208 e 1209 RFD di Quinto a Scruengo per ulteriori 8 anni rispetto a quella attuale, sino al 2 aprile 2051.
2. Il Municipio è autorizzato a firmare quanto necessario a tal fine.
3. È stanziato un credito (lordo) di CHF 105'000.- per la realizzazione delle necessarie opere di premunizione.
4. La spesa verrà iscritta al conto investimento no. 716.5034.000;
5. Secondo l'art. 17 cpv. 2 lett. f RGFCC l'investimento sarà ammortizzato con un tasso d'ammortamento del 2% (durata di vita: 50 anni).

Con stima.

Per il Municipio:

il Sindaco
Davide Gentotti



il Segretario
Nicola Petrini

