

Rapporto di maggioranza della Commissione della Gestione sul M.M. no. 63 concernente l'approvazione del contratto per la cessione del Palazzetto FEVI, fondo Part. 5485 RFD Locarno, alla Città di Locarno e lo stanziamento di un credito complessivo di fr. 2'600'000.- oltre a 3'390'000.- per i lavori di sistemazione del Palazzetto.

Locarno, 28 gennaio 2015

Gentili colleghe, egregi colleghi,

la vostra Commissione si è a più riprese chinata sul pressante oggetto a margine in mezzo a tutte le altre urgenze da esaminare in questi ultimi tempi quali il consuntivo 2013, il preventivo 2015, l'acquisto delle azioni SES e dell'Illuminazione Pubblica.

L'urgenza della decisione sul M.M. in esame deriva dal fatto che quest'oggetto, su richiesta della Città, è stato inserito dall'Ente Regionale di Sviluppo Locarnese e Vallemaggia quale progetto prioritario della regione suscettibile di un contributo fino a 2 mio di CHF per i soli lavori di sistemazione e rinnovamento, dai fondi del Decreto di politica regionale del quadriennio 2012-2015 oramai in scadenza.

Per poter ottenere questo contributo è necessario quindi approvare l'oggetto in modo tale da poter presentare la domanda dettagliata al Cantone al più presto dopo la scadenza dei termini di referendum, affinché possa essere approntato ed approvato dal Parlamento Cantonale il relativo Messaggio ancora quest'anno. Siamo tutti a conoscenza dei tempi talvolta biblici di queste procedure per cui l'urgenza appare evidente, anche se quest'ultima purtroppo sta diventando la regola per quasi tutti gli oggetti di un certo peso che ci vengono presentati e che sovente, si sa, è cattiva consigliera.

1. Indennità di riversione

Anche in questo caso abbiamo avuto l'impressione che la fretta abbia portato il Municipio a presentarci un Messaggio non particolarmente approfondito.

Anzitutto vorremmo specificare che tecnicamente non si tratta di un acquisto da parte della Città, ma di una riversione straordinaria anticipata di un Diritto di superficie a sé stante e permanente a suo tempo concesso all'Associazione Fevi formata dalle due società di ginnastica ed atletica Fedrale e Virtus.

Il credito richiesto non è quindi un credito per l'acquisto, ma per il pagamento dell'indennità di riversione.

Per una simile riversione è giustamente previsto il pagamento di un'indennità in base ai flussi finanziari precedenti sotto forma di sussidi per investimenti o rinnovamenti, copertura di disavanzi o quant'altro, nonché al valore residuo dell'immobile valutato, in caso di disaccordo tra le parti, da un esperto neutro.

La causa che ha provocato la riversione viene usualmente tenuta in conto per un aumento, rispettivamente una diminuzione dell'indennità di riversione.

Nel nostro caso, dopo un'assai lunga trattativa, si è arrivati a un accordo sull'indennità da versare alle due società, senza l'intervento di un esperto neutro. Ambo le parti hanno ovviamente verificato la cifra con specialisti di propria fiducia ritenendola infine adeguata per la stesura dell'accordo di riversione condizionato all'approvazione delle Assemblee delle due società e del CC della Città. La cifra concordata è apparsa subito alla vostra

Commissione come assai elevata nella sua totalità (prezzo + varie concessioni d'uso fino alla scadenza ordinaria del DS nel 2037).

Pur riconoscendo all'iniziativa delle due società i non indifferenti vantaggi goduti dalla nostra regione e dal nostro Festival in particolare di poter disporre in questi anni ed anche in futuro di una struttura multifunzionale di così grande importanza per l'organizzazione di eventi, lo riteniamo comunque troppo elevato anche perché nel passato il Comune non ha praticamente mai potuto usufruire delle analoghe concessioni ora offerte alle due società già previste anche dal contratto originale di DS.

Per evitare che per questa ragione potesse nascere l'ennesimo tormentone locarnese la vostra Commissione vi propone di accettare ed approvare quest'indennità considerandola parzialmente alla stregua di una sponsorizzazione concessa alle due società certamente benemerite per la loro attività, soprattutto per quella a sostegno dello sport giovanile.

Va specificato che le Assemblee delle due società, legalmente competenti per farlo, hanno nelle scorse settimane ratificato l'accordo che, dopo la ratifica del nostro consesso, potrà quindi essere attuato in breve con la cancellazione del DS dal RF ed il ritorno del fondo base, incluso l'immobile esistente, alla Città.

2. I lavori di sistemazione

Il Palazzetto FEVI fu inaugurato l'11 febbraio 1988 e da allora ha subito pochissimi intereventi di manutenzione; è quindi inevitabile, per una struttura aperta al grande pubblico, la necessità di interventi non solo di manutenzione normale dovuta all'accresciuto uso pubblico, ma anche di rinnovamento di impianti tecnici sorpassati dal tempo nonché l'adattamento della struttura ai nuovi e più complessi standard costruttivi e di sicurezza, nel frattempo divenuti obbligatori per tutti, ma in particolare per costruzioni aperte al grande pubblico. Non va dimenticato che il FEVI, con i suoi 3000 posti a sedere, rappresenta la più grande sala cinematografica o di spettacolo di tutto il Cantone.

Cosciente di questa situazione il Municipio, ancor prima di concludere il negoziato per la riversione straordinaria anticipata, si era chinato sulla problematica ed aveva fatto allestire, tramite il Festival, un preventivo di costo separando gli interventi più urgenti da quelli meno urgenti, ma che alla lunga dovranno essere affrontati.

In quest'ultima categoria rientra il sovente citato innalzamento del tetto per permettere l'installazione di uno schermo più grande necessario, vista la profondità della sala, per garantire una corretta qualità di proiezione almeno pari a quella del grande schermo di Piazza Grande.

Per la limitata disponibilità finanziaria, pur considerando anche i già citati possibili sussidi di cui parleremo dettagliatamente ancora in seguito, il Municipio ha deciso, come specificato nel M.M., di intervenire immediatamente solo sui punti più urgenti e, per quanto concerne il risanamento termico, con una soluzione minimalista, rimandando per il momento gli altri più significativi interventi a tempi da definire.

Quando stavamo per approfondire la portata di questi lavori è giunta da parte dell'arch. Michele Bardelli, ex-Municipale, coordinatore del "gruppo territorio" del PS cittadino e responsabile all'interno dello stesso dei rapporti con gli altri partiti, la richiesta di essere sentito dai rappresentanti di tutti i partiti presenti in CC, dopo aver discusso anche con i rappresentanti del Festival del Film, per perorare la causa di intervenire immediatamente solo sui punti più urgenti che sono la messa in sicurezza antincendio e l'adeguamento (rinnovamento) dell'impianto di condizionamento dell'aria, rimandando tutti gli altri lavori ad un progetto risultato di un concorso d'architettura che sappia ripensare l'involucro stesso del FEVI (con il necessario risanamento termico), le sue entrate, la creazione di uno

spazio coperto esterno e naturalmente anche la sistemazione delle casse e dei servizi e garantire un'esecuzione a tappe coordinata che, in un futuro non lontano, permetta l'innalzamento del tetto della sala principale.

A fine dicembre si è quindi svolto un incontro preliminare con l'arch. Bardelli alla presenza dei presidenti sezionali e dei rappresentanti dei vari partiti, al quale ha partecipato anche il presidente della Commissione della gestione; le preoccupazioni espresse sono state fondamentalmente condivise e quindi è stato proposto di invitare l'arch. Bardelli nella Commissione stessa.

Il 12 gennaio u.s. abbiamo quindi sentito l'arch. Bardelli assieme alla Sig.a Sindaco, capo dicastero ed all'ing. Engelhardt, capo-ufficio tecnico.

Ne è uscita un'interessante e proficua discussione focalizzata su alcuni temi principali quali l'urgenza di proporre un progetto per l'ottenimento dei sussidi possibili fino al 50% dei costi computabili (solo manutenzione straordinaria, rinnovamenti e migliorie) per un massimo di 2 mio di CHF, la tipologia e la qualità del risanamento termico delle facciate, la progettazione e la qualità architettonica esterna in generale, compreso quindi l'innalzamento del tetto, il ripensamento degli accessi e degli spazi esterni coperti e non, ma anche la necessità di una riflessione sulla sistemazione di tutta la grande piazza antistante, ora adibita a posteggio, che dovrebbe essere integrata nello studio della sistemazione esterna per un corretto inserimento dell'uno nell'altra e nel tessuto urbano circostante con l'obiettivo di migliorare la qualità urbanistica di tutto il comparto.

Fermo restando il fatto che sia indispensabile dare avvio quanto prima agli interventi di messa in sicurezza e di sostituzione delle macchine della ventilazione, ormai obsolete, siamo giunti alla conclusione come sia necessario organizzare al più presto un concorso di progetto per trovare la miglior soluzione possibile che permetta di ridare la necessaria dignità ad uno stabile che vuole diventare *"un tassello indispensabile per il rilancio del settore turistico per l'intera Regione"* (v. conclusioni del MM). Solo coinvolgendo persone competenti, e mettendo a confronto diverse soluzioni sarà possibile ripensare gli accessi alla struttura, capire come gestire in futuro un eventuale innalzamento della copertura della sala e come risanare correttamente le facciate tenendo conto dei possibili sviluppi, effettuando interventi logici e coordinati nel tempo, pur prevedendo una realizzazione a tappe per evitare inutili sprechi finanziari.

La riversione del diritto di superficie è un'occasione unica per riqualificare questa struttura e non trovare la migliore soluzione possibile è un lusso che non possiamo sicuramente permetterci.

In questo senso proponiamo il seguente emendamento al M.M. per quanto concerne i costi di sistemazione e rinnovamento, in modo da permettere l'attuazione degli interventi considerati più urgenti, rimandando ad un futuro M.M. quelli per eventuali sistemazioni esterne e per le ipotesi di innalzamento:

- Protezione fuoco	CHF	665'000.-	come MM
- Impianto aria condizionata		710'000.-	come MM
- Impianto elettrico e illuminazione		100'000.-	come MM
- Sistemazione servizi igienici e casse		200'000.-	come MM
- Risanamento termico (facciate e tetto)		1'165'000.-	emendamento CdG
- Diversi e imprevisti 10%		284'000.-	matematico
- Concorso di progettazione		140'000.-	emendamento CdG
- Onorari 15%		426'000.-	matematico
- IVA 8%		295'200.-	matematico
Totale		3'985'200.-	

Questa soluzione dovrà garantire che tutti i lavori fatti in questa prima fase devono essere eseguiti in modo tale da non compromettere futuri interventi e non dover essere rifatti al momento del completamento dell'intervento con la sistemazione degli spazi esterni e l'innalzamento del tetto.

I lavori, che necessitano evidentemente di un periodo di preparazione che non può essere ridotto più di tanto anche in considerazione di tutti gli altri lavori in atto in città, dovrebbero essere eseguiti tra la fine del Festival 2015 e prima dell'inizio del seguente a fine luglio 2016.

3. Sostenibilità finanziaria per la Città

Come accennato al § 6 del M.M. l'onere rappresentato dall'ammortamento lineare decrescente (perché sempre calcolato sul valore residuo) dell'8% dell'indennità di riversione nonché dagli interessi del capitale investito meno i ricavi di gestione è senz'altro sostenibile e sopportabile per l'attuale situazione finanziaria della Città, anche in considerazione di altri importanti investimenti in atto che sono inseriti nel PF 2013-16 con una spesa per l'indennità di 2 mio e per la ristrutturazione di 6 mio di CHF.

Poiché come visto il credito richiesto è, anche maggiorato del nostro emendamento, minore di quanto previsto a PF perché si vogliono fare i lavori a tappe, devono essere conteggiati i sussidi (nel PF non lo erano).

Inoltre la gestione del Palazzetto è suscettibile di un risultato migliore di quello indicato ed i tassi d'interesse bancario sono ulteriormente in discesa e il carico finanziario annuale risulterà addirittura inferiore a quanto previsto a PF. Quindi anche sotto questo aspetto nulla impedisce l'approvazione di quanto richiesto dal Municipio e dai nostri emendamenti.

4. La futura gestione del Palazzetto FEVI

Secondo il M.M. il Municipio intende gestire in proprio, almeno per il primo anno (2015), in collaborazione con gli attuali responsabili, il Palazzetto. Si tratta di un'impostazione sostenibile per il breve periodo, anche per garantire un passaggio dolce delle consegne e il rispetto dei vari accordi già presi per i prossimi mesi, ma in nessun caso come soluzione definitiva e duratura.

Nel passato si sono sentite sovente le critiche che la gestione del Palazzetto, eseguita dagli attuali responsabili come attività accessoria, non sfruttava al massimo tutte le grandi potenzialità offerte dalla struttura.

Al giorno d'oggi, vista l'ampia concorrenza cantonale, nazionale ed internazionale, simili strutture, per rendere il massimo possibile al territorio in cui si trovano, devono assolutamente essere gestite in modo professionale da responsabili con grande esperienza nel settore eventi di ogni genere ed avere una notevole rete di contatti, prerogative di cui l'amministrazione comunale non dispone. Sarà quindi fondamentale rivolgersi a chi è in possesso di queste prerogative.

L'ipotesi avanzata dal Municipio di coinvolgere nella gestione l'OTR (Organizzazione Turistica Regionale) Locarnese e Valli appare senz'altro la più realistica e suscettibile di fornire i migliori risultati anche perché l'OTR, organizzazione senza scopo di lucro, ha già di per sé stessa lo scopo statutario di sviluppare e coordinare i prodotti turistici regionali e provvedere alla commercializzazione ed alla promozione turistica della regione, quindi esattamente gli stessi che la Città deve perseguire con la ripresa del Palazzetto FEVI. Già nel passato questa ipotesi era stata ventilata e studiata, ma per varie ragioni mai attuata.

Nulla dovrebbe quindi più ostare a questa soluzione nel reciproco interesse delle parti, soluzioni che la vostra Commissione auspica sia implementata al più presto.

5. Conclusioni

In base a quanto sopra espresso vi chiediamo di approvare tutte le richieste del M.M. così come presentato unitamente agli emendamenti proposti al capitolo 2 del presente rapporto aumentando il credito concesso per i lavori di sistemazione del Palazzetto da 3'390'000.- a 3'985'200 CHF.

Con distinta stima i commissari della gestione:

Bruno Bärswyl
Simone Beltrame
Daniele Laganara
Ferdinando Massera
Pier Mellini
Pierre Zanchi