

M.M. no. 18 concernente la richiesta di un credito di fr. 1'624'000.-- per la progettazione definitiva del Palazzo del Cinema di Locarno e la ratifica dell'Accordo di donazione di fr. 10 Mio stipulato tra il Comune di Locarno e la Fondazione Stella Chiara in Comano.

Locarno, 12 febbraio 2013

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egregi Signori Presidente e Consiglieri,

1. Premesse

In data 21 dicembre 2012 è stato reso noto ufficialmente l'esito del concorso internazionale di architettura per il progetto di Palazzo del Cinema che troverà posto sul mappale no. 124 RFD Locarno. La giuria del concorso ha assegnato il primo rango ed il primo premio al progetto presentato dallo studio AZPA Ltd di Londra, il cui titolare è l'arch. Alejandro Zaera-Polo, in collaborazione con lo studio DF-Dario Franchini di Lugano, ed ha raccomandato al Municipio la prosecuzione del lavoro di progettazione con il vincitore del concorso. Si è così conclusa questa prima tappa nella procedura che condurrà alla realizzazione di questo importante centro di competenza nel campo cinematografico e delle arti audiovisive, avviata con l'ottenimento del relativo credito dal parte del vostro consesso, nella seduta del 17 luglio 2012.

Il Municipio è quindi chiamato a breve termine a prendere le sue decisioni in merito al proseguimento dell'iter procedurale, con l'assegnazione formale del mandato di progettazione, dando così seguito alla raccomandazione della giuria. Questo condurrà all'allestimento del progetto definitivo, che necessita pure, per il suo compimento, il coinvolgimento dei vari specialisti per l'impiantistica, la fisica della costruzione e altri ambiti particolari. Ne consegue la necessità di disporre di un apposito credito che viene quindi richiesto con il presente messaggio.

2. L'esito del concorso d'architettura

Il concorso avviato il 20 luglio 2012 ha suscitato un notevole interesse tra gli architetti, sia a livello nazionale, sia sul piano internazionale. Infatti, abbiamo registrato ben 107 iscrizioni e sono giunti complessivamente 83 progetti. Di questi, una quarantina proviene da fuori Cantone, con un presenza molto marcata di concorrenti italiani.

Nel suo rapporto la giuria ha rilevato l'ottima qualità dei progetti inoltrati e la grande varietà delle soluzioni prospettate dagli architetti che hanno evidentemente studiato a fondo la situazione del mappale interessato dall'intervento e cercato di risolvere al meglio le

numerose questioni sollevate da un programma di spazi e di contenuti particolarmente denso e variegato.

Il lavoro della giuria è quindi risultato molto intenso, ma, anche grazie all'aiuto dei consulenti e degli specialisti chiamati a fornire il loro parere, si è concluso nei tempi e nei modi che il Municipio aveva stabilito e anticipato nel MM no. 5 dello scorso 22 giugno.

Il concorso è stato vinto dallo studio AZPA Ltd con sede a Londra, associato allo studio DF-Dario Franchini di Lugano e, per gli aspetti ingegneristici, allo studio Walther Mory Maier Bauingenieure AG di Basilea. Il progetto, denominato PARDO D'ORO, considera il recupero dell'edificio esistente, con il mantenimento delle facciate e delle due ali laterali, il riordino degli spazi interni, l'occupazione dell'attuale corte ed il sopralzo di un piano. La Fondazione Stella Chiara ha dichiarato che il progetto scelto adempie totalmente alle esigenze tecniche poste.

Non si ritiene in questa sede di entrare nei dettagli, poiché ogni Consigliere Comunale ha già ricevuto copia del Rapporto della Giuria ed ha avuto l'occasione di visitare l'esposizione dei progetti. Teniamo giusto a rilevare come la giuria abbia apprezzato in modo particolare questa forma di "recupero urbano", con un utilizzo intelligente e razionale degli spazi e dei volumi disponibili. A livello di costi, la stima elaborata dagli architetti vincitori del progetto indica un importo complessivo di fr. 30 Mio, con un grado di approssimazione del +/- 20%. Una valutazione sull'attendibilità dei costi dichiarati fatta effettuare dalla giuria del concorso ad uno studio specialistico, indica una forchetta tra CHF 31.9 e CHF 37.1 mio; si tratta di una valutazione fatta su parametri teorici. Lo studio ha pure evidenziato la possibilità di contenimento dei costi intervenendo in maniera limitata nelle parti che verranno mantenute.

Siamo quindi in sintonia con l'importo di 34 Mio prevista dallo studio di fattibilità per la variante Restauro. Resta inteso che nell'affinamento del progetto andranno fatte tutte le scelte che permetteranno di contenere i costi.

3. L'affinamento dei contenuti

Il Palazzo del Cinema, oltre a diventare la dimora definitiva per il Festival Internazionale del Film di Locarno e offrire un cinema multisala, dovrebbe diventare logisticamente anche un centro di competenze per i differenti attori attivi nella filiera dell'audiovisivo. Non si tratta dunque di uno stabile meramente amministrativo, ma di un concetto di promozione di tutta la regione, sotto il denominatore comune dell'audiovisivo. I contenuti del Palazzo del Cinema si situano a diversi gradi di concretizzazione a seconda di quanto previsto. È però oggi che si deve pensare, assieme ai Comuni della Regione, agli spazi fisici dove poter collocare le varie attività, in particolare allo scopo di creare le sinergie fra i vari contenuti che saranno presenti. Prima di illustrare questi contenuti, va precisato che la tempistica dettata dalla donazione della Fondazione Stella Chiara ha fatto sì che fosse anzitutto data la precedenza al concorso di progettazione, ma va sottolineato come gli aspetti architettonici non sono mai stati disgiunti da quelli contenutistici: anzi, è vero il contrario, sono stati i diversi contenuti previsti a determinare quelli architettonici, come si può facilmente dedurre anche dal bando di concorso internazionale per la progettazione del Palazzo del Cinema.

3.1. Sale cinematografiche

Il Palazzo del Cinema ospiterà tre sale cinematografiche tecnologicamente all'avanguardia e con un alto tasso di comfort. Con le sale si risponde, anche se solo parzialmente, alle esigenze del Festival del Film, che considera attualmente le tre sale con la capacità prevista

come un fabbisogno di minimo per il Festival stesso, e che a dire il vero necessiterebbe di ancora più sale per i propri bisogni, non da ultimo con riferimento al previsto smantellamento della sala Ex-Rex, che farà perdere al Festival una sala da 500 posti. Nel dettaglio è prevista una sala di grandi dimensioni, con una capienza di circa 500 posti, così come la realizzazione di due sale di dimensioni inferiori, prevedendo una capienza di circa 150 posti l'una. Per quanto attiene all'utilizzazione pratica di queste sale, durante il periodo in cui si svolge il Festival Internazionale del Film saranno messe gratuitamente a disposizione della manifestazione. Logisticamente le sale saranno accessibili dall'entrata posta su P.tta Remo Rossi, attraverso il foyer ubicato al piano terreno. Nel resto dell'anno, in considerazione del fatto che le sale non saranno sempre utilizzate dal Festival del Film, è previsto di fare un concorso pubblico, per cui la gestione sarà garantita da un gestore di sale cinematografiche. Anche la Fondazione Stella Chiara ha, tra le altre cose, condizionato la sua donazione alla realizzazione di almeno tre sale da cinema.

3.2. Sede amministrativa e Archivio del Festival del Film di Locarno; Cineteca nazionale svizzera

Un altro contenuto previsto nel Palazzo del Cinema e legato al Festival del Film, è la sede amministrativa, con l'archivio del Festival stesso. Anche in questo caso si tratta di un bisogno dichiarato della manifestazione di poter disporre di spazi centralizzati per svolgere al meglio i propri compiti. In questo senso nell'ala ovest del palazzo si prevedono all'incirca 600/700 metri quadrati da adibire ad uffici, sale riunioni, e spazi aperti (open space). In riferimento all'archivio cinematografico del Festival del Film, va precisato che attualmente si trova negli spazi dell'archivio cantonale di Bellinzona. Pertanto l'intento è quello di concentrare a Locarno l'archivio non tanto e non solo per questioni logistiche, bensì per creare un centro dell'audiovisivo. Inoltre lo stesso potrà essere messo in stretta sinergia con l'antenna della Svizzera italiana della Cineteca nazionale svizzera che ha espresso il suo interesse ad aprire una succursale a Locarno. Questo permetterebbe di consultare, in un'unica sede, sia i film legati al Festival che quelli disponibili presso la Cineteca Nazionale. Concretamente si tratta di un grosso potenziale per gli utenti, in particolare se si considera che la Cineteca nazionale sta digitalizzando migliaia di film (ma anche di documenti, documentari, ecc...) inerenti il settore audiovisivo. Per l'archivio e la Cineteca sono previsti circa 240 metri quadrati.

Di fatto, dotarsi di una sede amministrativa confacente ai bisogni del Festival, va oltre i contenuti amministrativi fine a se stessi ma costituisce un'operazione strategica. Infatti, non va dimenticato che oltre agli uffici del Festival sono previsti spazi molto importanti per l'Ufficio Open Doors/Industry Office, per il marketing e lo sponsoring e la sala di visionamento. Si tratta di attività che rivestono un carattere essenziale anche sotto l'aspetto economico per il Festival al fine di renderlo più competitivo, in particolare nel confronto di nuovi festival che (all'estero, ma anche in Svizzera) si profilano molto agguerriti e con risorse finanziarie molto importanti. Ciò permetterà pure di prolungare l'effetto del Festival oltre il limite dei 10 giorni della manifestazione, con attività che si svilupperanno lungo tutto l'arco dell'anno.

I contenuti del futuro Palazzo del Cinema non sono però unicamente identificabili in modo diretto con il Festival del Film, ma ve ne sono altri riguardanti anche la filiera dell'audiovisivo, che rappresenta una delle filiere sviluppate dall'autorità cantonale nell'ambito della Politica Regionale (settore strategico confermato anche nella

programmazione del Cantone 2012-2015). In questo senso i contenuti che saranno illustrati più oltre, collocano il Palazzo del Cinema in una dimensione che assume una valenza di sviluppo futuro per l'intera Regione del Locarnese ed oltre. Più precisamente si tratta degli attori culturali e dell'ambito formativo che si intende inserire nella futura struttura.

3.3. Film Commission della Svizzera italiana

Il Cantone ha svolto un approfondimento sulla fattibilità di una Film Commission anche per il Cantone Ticino. Questo per permettere al settore audiovisivo cantonale di agire in prima persona su progetti di sviluppo. La Fondazione Film Commission è in fase di costituzione e i compiti principali che dovrà svolgere, cioè la promozione delle localizzazioni più adatte per la realizzazione di opere cinematografiche e audiovisive sul territorio cantonale, e l'offerta di servizi e incentivi alle produzioni, sono intrinsecamente legate alle attività che si collocheranno presso il Palazzo del Cinema. Di fatto l'apertura di un ufficio locale che si occupi di assistere le case di produzione, agevolando il loro lavoro e incentivandole a realizzare produzioni video o cinematografiche in Ticino, trova la sua collocazione naturale nel Palazzo del Cinema.

3.4. Centro dell'audiovisivo e Formazione nel settore dell'audiovisivo

Un contenuto molto importante del Palazzo del Cinema è dovuto anche alla costituzione di un Centro delle attività audiovisive della Svizzera italiana che collocato nel Palazzo del Cinema si occuperà di produzione e coordinamento delle attività legate al settore dell'audiovisivo e potrebbe dare un impulso al settore formativo e ai diversi servizi che vi si collegano.

3.4.1. Formazione nel settore dell'audiovisivo: USI, SUPSI, CISA

La SUPSI nel 2011 ha consegnato al Cantone e agli enti interessati lo Studio del settore audiovisivo. In sintesi è emerso che, sulla base delle proposte formative attualmente presenti in Ticino, delle quali lo studio ha fatto la radiografia dell'offerta cantonale (scuole professionali con il CISA da un lato e istituti universitari con i due atenei USI e SUPSI dall'altro), esiste una certa carenza a livello di formazione permanente e di formazione continua. Sull'altro fronte, quello della domanda, nel Cantone è attivo un mercato dell'audiovisivo composto da 4.700 unità a tempo pieno. Esiste quindi un bacino di potenziali clienti per delle offerte di formazione continua. Considerando le competenze professionali ancora assenti sul nostro territorio di riferimento e le necessità di formazione permanente, sarebbe quindi sensato pensare all'attivazione di alcuni moduli formativi in una prima fase, estendibili successivamente a seconda delle necessità del caso. Nel Palazzo del Cinema sono previsti, nell'ala est, 200 metri quadri per queste attività di formazione.

Per quanto attiene all'inserimento del CISA (Conservatorio Internazionale di scienze audiovisive Pio Bordon) nel Palazzo del Cinema esiste un accordo di principio per il suo trasferimento a Locarno. Attualmente la sede è a Lugano e alla testa del Conservatorio vi è una Fondazione. A differenza dalle offerte formative che possono venire dagli atenei, il CISA è una scuola di formazione professionale di tecnici nei settori cinematografico e televisivo, che segue un curriculum di studi triennale e che al termine degli studi rilascia un Attestato federale di capacità. Non vi è quindi una sovrapposizione di percorsi formativi con i due atenei presenti nel Cantone e, anzi, l'insediamento a Locarno permetterebbe a questa

realtà formativa di trovare nel Palazzo del cinema il suo naturale collocamento, gettando le basi per lo sviluppo di interessanti sinergie.

In questo contesto anche per il Festival del Film e per il Palazzo del Cinema si profilano interessanti sviluppi, come l'inserimento della struttura festivaliera nella rete formativa di terzo livello e la possibilità di lanciare nuovi progetti sperimentali. Gli spazi previsti per il CISA nel Palazzo del Cinema ammontano a circa 410 metri quadrati, senza il teatro di posa. Tale superficie include gli uffici amministrativi, l'area didattica e il settore laboratori. Per il settore proiezione si ritiene di poter usare in sinergia una delle sale cinematografiche, mentre che per il teatro di posa si stanno cercando possibili soluzioni confacenti a questa specifica esigenza. In particolare si sta valutando se è possibile usufruire del capannone ex-gas.

3.5. Pubblico e privato

Da quanto illustrato sopra, il progetto del Palazzo del Cinema si inserisce pienamente nel solco di quello che viene definito il partenariato pubblico-privato (PPP), poiché il modello di progetto prescelto vede l'ente pubblico interagire con il settore privato per fornire un servizio pubblico ai cittadini, in una collaborazione duratura tra attori pubblici e privati. Agendo in questo modo l'ente pubblico da un lato esternalizza alcuni compiti (allo scopo di ridurre alcuni costi), dall'altro si trova a beneficiare di specifiche competenze di cui non dispone al proprio interno.

Il carattere pubblico/privato del progetto è dimostrato per esempio dal fatto che per quanto attiene alle sale cinematografiche quella di maggiori dimensioni (500 posti), oltre allo scopo di fungere da sala cinematografica, potrà servire anche per altre utilizzazioni pubbliche, come dimostra il progetto di realizzare anche un palco. Il futuro gestore delle sale (un privato) dovrà poi mettere a disposizione gratuitamente una delle sale minori per le varie associazioni culturali legate al cinema (pensiamo al Circolo del Cinema, alla Lanterna Magica, all'Anglo-Swiss Club, all'Alliance Française e agli Amigos de la Lengua Espanola) e ai contenuti formativi che troveranno spazio nel Palazzo del cinema. Inoltre, la Città si riserverà per sé ed eventualmente per altri Comuni il diritto di usare la sala principale per determinate occasioni o manifestazioni a carattere pubblico. Le tre sale citate rimarranno in ogni caso in mano pubblica, in quanto proprietaria delle sale sarà la Città di Locarno.

Il progetto Palazzo del Cinema si profila dunque come un progetto culturale e di sviluppo economico, di ancoraggio definitivo del Festival del Film al territorio del Locarnese e di messa in sinergia di diversi contenuti che vanno a definire l'insieme della filiera cantonale dell'audiovisivo. Il progetto si compone anche di contenuti commerciali, come peraltro richiesto dal Cantone alla fine del 2011, laddove l'autorità cantonale comunicava alla Fondazione Casa del cinema che il ruolo dei privati risultava allora marginale rispetto ai contributi attesi dagli enti pubblici. Oggi, dopo la recente donazione di 10 milioni di franchi, non è più così. Alla base dell'intero progetto resta comunque determinante il ruolo del Festival del Film e l'aspetto commerciale del progetto si sviluppa in parallelo con quello pubblico.

4. La donazione di 10 milioni: accettazione e ratifica

Nel mese di marzo del 2012 il Municipio e la Fondazione Stella Chiara hanno sottoscritto un accordo di donazione alla nostra Città di 10 milioni di franchi come contributo alla realizzazione del futuro Palazzo del Cinema. De facto è proprio grazie a questa donazione

che il Palazzo del Cinema ha ricevuto un forte nuovo impulso permettendo a questo progetto di importanza vitale per la Città, la Regione e soprattutto il Festival Internazionale del Film di essere fattivamente rilanciato. Non va infatti dimenticato che a seguito dell'esito negativo della votazione sulle aggregazioni del 25 settembre 2011 il contributo di 10 milioni che il Cantone aveva promesso di mettere a disposizione per questa realizzazione è venuto meno. Lo scorso 27 marzo 2012 il Municipio ha ratificato all'unanimità l'Accordo di donazione tra il Comune di Locarno e la Fondazione Stella Chiara. Perché la donazione sia formalmente e definitivamente accettata dalla Città, compete ora al Consiglio Comunale di accettarla ratificando definitivamente l'accordo.

L'accordo di donazione, allegato al presente MM, prevede che la Fondazione Stella Chiara metta a disposizione 10 mio per contribuire alla realizzazione del Palazzo del Cinema, alla condizione che siano realizzate le tre sale destinate al Festival e che i lavori inizino entro la fine di ottobre del 2013.

5. Il sostegno Cantonale e Comunale

Un progetto della portata e dell'importanza del Palazzo del Cinema non può essere promosso e realizzato solamente dalla Città. È vero che la nostra Città mette a disposizione il Fondo alla Part. 124 RFD, nonché lo stabile dove sorgerà il Palazzo del Cinema, per un valore di 10 milioni, ed è altresì vero che è previsto un contributo di 6.25 milioni da parte di Locarno, ma tutto questo non è sufficiente. Come già evidenziato poco sopra la non accettazione dell'Aggregazione dei Comuni della sponda sinistra della Maggia a fine 2011 ha obbligato a ripensare il progetto Palazzo del Cinema, non tanto nei suoi contenuti ed obiettivi, quanto piuttosto nella struttura finanziaria a sostegno della sua realizzazione. Per quanto attiene al Cantone, lo stesso ha assicurato nel corso del mese di dicembre 2011 il suo sostegno al progetto del Palazzo del Cinema prospettando un sostegno finanziario cantonale che si situa in una forchetta da 4 a 6 milioni di franchi.

L'autorità cantonale ha però anche richiesto di approfondire alcuni aspetti del progetto tra cui per esempio il ruolo marginale dei privati nel finanziamento del progetto, il fatto che lo stabile preveda di ospitare anche enti già finanziati dal Cantone, il fatto che potenzialmente lo Stato andrebbe a finanziare una parte dei contenuti "privati" della struttura con possibile distorsione della concorrenza nel settore. Lo Stato riteneva poi necessario sfruttare le sinergie e creare una rete di competenza sul territorio nel settore specifico dell'audiovisivo. Come evidenziato sopra, l'inizio del 2012 è stato caratterizzato dalla notizia della donazione di 10 milioni e pertanto alcuni degli aspetti elencati sopra sono stati ridefiniti, in particolare per quanto attiene al ruolo dei privati, in considerazione che la donazione è avvenuta proprio da un soggetto privato.

Va in ogni caso sottolineato che le trattative con il Cantone per definire alcuni aspetti ancora aperti sono in corso ed è per questo motivo che recentemente è stato spedito all'autorità cantonale il Business Plan del progetto che tra le altre cose avrà anche la funzione di documento di riferimento per i prossimi passi. I competenti servizi cantonali stanno esaminando il Business Plan e una decisione è attesa nelle prossime settimane. Solo dopo la valutazione del Business Plan da parte cantonale sarà possibile avere un'idea più chiara in particolare in relazione all'entità del sostegno finanziario che potrà essere erogato.

In merito al sostegno dei Comuni ed in particolare nel contesto del CISL (Convivio Intercomunale dei Sindaci del Locarnese) il Municipio di Locarno ha ritenuto sin dall'inizio fondamentale la collaborazione degli altri Comuni per la realizzazione del progetto. In seno al CISL sono state date costantemente le informazioni del caso, in particolare con uno

scritto di metà settembre 2012 in cui i Comuni sono stati ampiamente informati sull'evoluzione e sullo stato di avanzamento del progetto Palazzo del Cinema nonché sui contenuti dello stesso. Il Municipio di Locarno ha anche precisato in quell'occasione l'intenzione di poter presentare di persona il dettaglio del progetto ai vari Municipi nonché di coinvolgere questi ultimi nel seguito dei lavori. Nel corso del mese di dicembre 2012 anche ai Municipi della regione non membri del CISL (Tegna, Verscio, Cavigliano, Centovalli, Cugnasco-Gerra, Lavertezzo, Avegno-Gordevio, Maggia,) nonché all'Ente Turistico di Vallemaggia sono state inviate le stesse informazioni e richieste di incontro.

Parallelamente, anche l'Ente Regionale per lo sviluppo del Locarnese e Vallemaggia è stato costantemente informato sull'evoluzione del progetto. Il Municipio di Locarno ha poi avuto anche modo di incontrare bilateralmente i Municipi di Brissago e di Losone per presentare direttamente il Palazzo del Cinema. Infine, lo scorso 18 gennaio tutti i Municipi della Regione, l'Ente Turistico Lago Maggiore, l'Ente Turistico di Vallemaggia, la Fondazione Cultura nel Locarnese e la Fondazione Turismo Lago Maggiore sono stati invitati ad una presentazione pubblica sullo stato di avanzamento del progetto, sui prossimi passi da intraprendere e in particolare sui contenuti del Business Plan del progetto.

In questo senso, il Municipio ottempera a quanto indicato nelle varie informazioni date agli altri Comuni, Enti e Fondazioni della Regione, ovverosia il costante coinvolgimento degli altri Comuni nelle varie tappe di concretizzazione del progetto Palazzo del Cinema, allo scopo di ottenere quel consenso regionale che possa declinarsi in una partecipazione finanziaria dei Comuni a sostegno del progetto ipotizzabile in 6 milioni di franchi, secondo una chiave di riparto ancora in fase di discussione in seno al CISL. Vale infine la pena di ricordare che il settore turistico parteciperà complessivamente con un finanziamento di 5 milioni di franchi, completando così la copertura dell'investimento previsto, che prevede pure una partecipazione di altri privati e sponsor con 1 milione di franchi.

6. Sintesi dello studio imprenditoriale (Business Plan)

Come accennato poco sopra, al Cantone è stato trasmesso il Business Plan del progetto Palazzo del Cinema che ha la funzione principale di mettere l'autorità cantonale nella posizione di poter valutare tutto il progetto, di formulare le osservazioni o le richieste di completazione del caso e di giungere poi a una decisione sui contributi cantonali di cui potrà beneficiare il Palazzo del Cinema. Il Business Plan, che verrà trasmesso anche al Consiglio Comunale non appena avrà ottenuto l'avvallo cantonale, ha anche la funzione di fungere da documento di riferimento strategico, tecnico e finanziario per l'insieme del progetto. Lo studio ha esaminato anzitutto la concreta fattibilità di realizzazione del Palazzo del Cinema e conseguentemente anche gli aspetti gestionali, nella maniera più realistica ed attendibile possibile. Laddove sono state fatte delle previsioni su questo o quell'altro aspetto, si è sempre scelto di presentare le variabili prudenziali. Per essere quanto più aderente alla realtà delle cose e pertanto credibile, si è scelto anzitutto di situare il contesto storico in cui verrà ad inserirsi il progetto, valutando quali saranno le conseguenze determinate dalle scelte strategiche presentate nel documento.

Il Business Plan presenta la visione del progetto che deve principalmente essere considerata come la valorizzazione del grande potenziale legato al Festival internazionale del Film di Locarno, con tutti gli addentellati che ne conseguono. Una visione che peraltro va ben oltre i confini cittadini ma che assume i connotati di uno sviluppo regionale e cantonale. Il

Business Plan evidenzia anche la missione del progetto che naturalmente è quella di arrivare alla realizzazione concreta del Palazzo del Cinema, sviluppata in modo che si tratti di una realizzazione non fine a se stessa ma legata ad un concetto di gestione praticabile e coerente, oltre che condivisa con gli attori della filiera dell'audiovisivo, filiera sviluppata dal Cantone nell'ambito della nuova politica regionale.

La strategia del progetto presentata nel Business Plan definisce la chiara intenzione di raggruppare in un solo stabile di pregio tutti gli attori della filiera dell'audiovisivo cantonale citata sopra, laddove il Festival Internazionale del Film possa fungere da collante da un lato e generare tutta una serie di sinergie dall'altro con gli altri attori della filiera che saranno presenti nello stabile. L'aspetto regionale e cantonale della strategia presentata è facilmente intuibile e sotto questo punto di vista il Palazzo del cinema emerge come un progetto capace di dare un nuovo impulso alla crescita di una realtà economica e culturale che, lo si sottolinea, può avere un forte potenziale di sviluppo, identificando in modo concreto e duraturo Locarno e il Ticino, non solo con il Festival, ma con il Cinema.

Nel Business Plan sono anche esaminati tutti quegli aspetti del progetto più vincolanti come quelli pianificatori (aspetti tecnici), quelli posti dalla città di Locarno (in particolare il fatto che l'investimento per la realizzazione del Palazzo del Cinema, escludendo quindi il valore del fondo, non deve superare 34 milioni) e quelli della fondazione Stella Chiara (il Palazzo del Cinema deve avere 3 sale cinematografiche e l'inizio lavori è fissato al 31.10.2013).

Nel capitolo esplicitamente dedicato all'edificazione del Palazzo del Cinema, è anzitutto riportata una valutazione del mercato attuale delle sale cinematografiche per definire se le 3 nuove sale possano avere un mercato: si arriva alla conclusione che nel Locarnese vi è un certo potenziale di sviluppo ancora non sfruttato soprattutto in considerazione di avere tre nuove sale tecnologicamente all'avanguardia. Sono poi presentati gli scenari d'intervento e il piano finanziario dell'edificazione. In tal senso, preme qui precisare che il Business Plan considera la variante che prevede un investimento di 34 milioni di franchi. Il piano imprenditoriale presenta poi le varie fonti di finanziamento (considerando sia gli importi già conosciuti, che quelli più plausibilmente ipotizzabili), e presenta anche il possibile impatto finanziario degli ammortamenti e dei costi secondari sulle finanze comunali (non solo su quelle di Locarno). Per quanto attiene poi ai contenuti del Palazzo del Cinema sono stati riportati integralmente quelli descritti nel presente Messaggio, poiché erano quelli noti al momento della stesura del Business Plan.

Un breve capitolo del Business Plan riporta le varie possibili alternative per la gestione della struttura Palazzo del Cinema, che prevede la presa a carico dalla Città di Locarno oppure la gestione da parte della Fondazione Casa del Cinema oppure ancora tramite una Società Anonima di nuova costituzione che veda coinvolti i Comuni della regione.

Lo studio imprenditoriale affronta poi i rischi del progetto, in particolare quelli strategici, operativi e finanziari con i quali potrebbe trovarsi confrontato il progetto in esame. La conclusione di questo importante capitolo è che l'analisi dei rischi non mette in forse la fattibilità del progetto, alla condizione della ricerca e dell'ottenimento del consenso tra tutti i futuri attori e che venga illustrato il valore aggiunto della struttura per tutta la Regione. Riprendendo il Business Plan, che pone l'accento come allo stato attuale delle cose non sia più possibile uno scenario status quo, *"se si troverà il consenso tutti i rischi, interni ed esterni, potranno essere superati mediante una gestione professionale, capace di adattarsi*

alle sollecitazioni esterne in modo veloce e adeguato; se invece il progetto dovesse venire bocciato o non potesse essere finanziato adeguatamente, l'impatto sarebbe devastante sia a livello d'immagine che per lo sviluppo della manifestazione principe del Locarnese e più in generale per lo sviluppo culturale e economico della regione (con quindi anche conseguenze finanziarie ora difficilmente quantificabili)".

Infine gli allegati al Business Plan illustrano gli aspetti economico-finanziari del progetto, analizzando i costi di investimento, riassumendo le varie fonti di finanziamento ed esaminando la gestione corrente con le varie fonti di reddito (ricavi) e i generi di spesa (costi).

7. La destinazione attuale dell'edificio

All'interno del Palazzo delle ex-scuole del Centro vengono svolte numerose attività di tipo istituzionale (Giudicatura di pace, Ufficio di conciliazione in materia di locazione, Ente regionale di sviluppo), sociale (Operatore sociale comunale, Mentoring Pro Juventute, Associazione Optima ecc.), culturale (Musica Cittadina, CambusaTeatro, Teatro dei Fauni, La Rada, Coro Calicantus, Associazioni linguistiche e scientifiche ecc.) e sportive di diverso tipo.

Nel corso della scorsa estate ed autunno sono stati avviati i contatti con gli utilizzatori degli spazi concessi in uso, verificando le loro necessità logistiche con la disponibilità in spazi nelle strutture comunali esistenti rispettivamente in strutture private situate in zone centrali della Città come pure presso le strutture cantonali, in particolare per quanto riguarda le utilizzazioni aventi valenza sportiva.

Attualmente i contatti e le verifiche sono ancora in corso e sussistono concrete possibilità di trovare confacenti soluzioni per una buona parte degli interessati, anche se non possiamo nascondere il fatto che non potremo accontentare tutti. Per questi ultimi si prospettano soluzioni che andranno quindi risolte in modo autonomo, ricorrendo, se del caso, anche a "location" ubicate fuori Comune. In tal senso il Municipio si è rivolto ai Comuni limitrofi, ricevendo purtroppo sino ad oggi risposte negative. Per il momento possiamo anticipare che abbiamo reperito degli spazi presso il Centro scolastico dei Saleggi, nel prefabbricato recentemente acquistato dal Comune ubicato sul terreno ex Azienda gas oppure presso le proprietà comunali in Via Cappuccini.

Parallelamente sono in corso contatti e verifiche con enti privati e pubblici per approfondire la sistemazione di utenti che hanno necessità logistiche particolari o che svolgono compiti istituzionali e che quindi necessitano di una sede rappresentativa confacente alla funzione svolta.

8. Il progetto definitivo

Il passaggio dal progetto di concorso a quello definitivo richiede un lavoro estremamente impegnativo da parte di tutti gli attori coinvolti. Da un lato il committente deve definire nel dettaglio i contenuti in funzione degli accordi presi con i futuri occupanti dello stabile e dall'altro lato i progettisti devono affinare le scelte progettuali di base, integrando le varie componenti tecniche ed architettoniche. L'obiettivo è quello di giungere ad un preventivo dei costi preciso al +/- 10%, così come prescritto dalle relative norme SIA (preventivo definitivo). Considerata la particolarità dell'oggetto e visti i tempi operativi estremamente

stretti, il Municipio è intenzionato a dare un incarico di project manager ad uno specialista del settore che sia in grado di assicurare il giusto coordinamento, non solo per gli aspetti tecnici, ma anche per quelli finanziari e gestionali. Dobbiamo infatti partire dall'assunto che non si tratta unicamente di costruire/ristrutturare uno stabile, ma di creare un contenitore per tutta una serie di funzioni che vanno ad interagire tra di loro, creando un effetto sinergico importante per lo sviluppo di un polo di competenze nel settore dell'audiovisivo. Il ruolo del project manager sarà quindi quello di raccogliere e gestire tutta una serie di input provenienti da diversi settori (istituzionali, tecnici, culturali, finanziari ecc.), per poi reindirizzarli ed organizzarli correttamente. Egli dovrà accompagnare il Municipio in tutte le fasi di sviluppo del progetto, fino al compimento dell'opera e all'avvio di tutte le attività previste nel nuovo Palazzo del Cinema.

Per la parte meramente tecnica, va creato un team di progettisti che possa rispondere in maniera completa alle sfide poste dal nuovo progetto, sempre ricordando l'obiettivo di avvio del cantiere per fine ottobre 2013. Il Municipio sta ancora valutando la formula contrattuale più conveniente da questo punto di vista, creando una Comunità di progetto ai sensi della SIA 112, oppure mantenendo la soluzione standard dei mandati individuali, basati sulle norme SIA 102, 103 e 108. Ambedue le soluzioni presentano vantaggi e svantaggi che sono ancora all'esame dei nostri tecnici.

8.1. L'assegnazione dei mandati

A prescindere dal tipo di contratto, la presente richiesta di credito si riferisce esplicitamente alle fasi 31, 32 e 33 previste dalla SIA, vale a dire quelle che concernono il progetto di massima, il progetto definitivo e la procedura di autorizzazione. Ricordiamo infatti che la richiesta del credito di costruzione si fonda per legge su di un progetto definitivo (art. 13 cpv. 1 LOC) e sul relativo preventivo che, come anticipato, raggiunge un grado di affinamento al +/- 10%. Il progetto 1:100 serve anche per l'inoltro della domanda di costruzione che sarà un altro dei passaggi chiave dell'intera procedura. In tal senso, questa fase di progettazione (Fase 3 secondo le norme SIA), risulta finanziariamente importante e deve permettere di verificare tutti gli elementi critici connessi con un progetto di ristrutturazione di questo tipo. Il Municipio non intende tuttavia commissionare direttamente ai progettisti l'intera Fase 3. Riteniamo infatti che già con l'allestimento del progetto di massima e con il relativo preventivo (con onorari stimati per questa prima parte in circa fr. 400'000.-), disporremo di un documento che ci permetterà di capire se la fattibilità tecnica e finanziaria è garantita o meno. In caso di dubbio o in presenza di dati non soddisfacenti, saremo sempre in grado di sospendere la procedura e di apportare i correttivi necessari, coinvolgendo ancora, se del caso, il Legislativo. In questo modo potremo ridurre al minimo i rischi e l'impatto finanziario dell'operazione. Nel caso i risultati siano positivi, potremo invece dare subito avvio alla tappa successiva del progetto definitivo, senza perdere ulteriore tempo.

Per il calcolo degli onorari in questa fase abbiamo usato come importo determinante dell'opera quello indicato nello studio di fattibilità, applicando la tariffa oraria usuale KBOB di fr. 128.—, utilizzata pure dal Cantone, e definendo il fattore di correzione, il grado di difficoltà e il fattore per prestazioni speciali neutri (= 1). Si tratta del resto degli stessi parametri indicati nel bando del concorso d'architettura e quindi implicitamente riconosciuti dai concorrenti. Accanto all'architetto, che funge pure da direttore dei lavori, troviamo l'ingegnere civile, l'ingegnere elettrico/telematico, l'ingegnere RVCS (riscaldamento, ventilazione, climatizzazione, sanitario), il fisico della costruzione e lo

specialista fuoco. A queste figure aggiungiamo pure il ruolo di direttore generale del gruppo di progettisti, che potrà ancora essere assegnato allo studio d'architettura, oppure affidato ad uno specialista del ramo.

Per il calcolo dell'onorario delle fasi successive si terrà conto ovviamente del preventivo definitivo e di eventuali correttivi, integrando il tutto nella richiesta del credito di costruzione.

8.2. Gli onorari

Il calcolo sul fabbisogno di ore per le singole fasi, su cui viene poi computato l'onorario, secondo la tariffa oraria predefinita, risulta dall'applicazione delle formule fissate nelle norme SIA, con la suddivisione percentuale per ogni fase.

La somma derivante per il singolo progettista è la seguente:

- Direzione generale del gruppo	fr.	57'776.—
- architetto (e direttore lavori)	fr.	804'877.—
- ingegnere civile	fr.	197'254.—
- ingegnere elettrico/telematico	fr.	75'820.—
- ingegnere RVCS	fr.	109'713.—
- fisico della costruzione	fr.	20'480.—
- Specialista fuoco	fr.	14'080.—
 Totale onorari	fr.	 1'280'000.—
 Spese (3%)	fr.	 38'400.—
IVA (8%)	fr.	105'600.—
 TOTALE	 fr.	 1'424'000.—

A questa cifra vanno aggiunti **fr. 200'000.—** per l'onorario relativo al project manager. In questo caso tuttavia, si tratta di un importo che andrà ancora trattato e discusso nel dettaglio con la persona che riceverà questo mandato, ma che copre l'intera durata del progetto.

Questo importo rientra ovviamente nel computo del costo complessivo del progetto (previsto dallo studio di fattibilità in 34 Mio per la variante restauro) e sarà quindi al beneficio dei sussidi e degli aiuti finanziari che verranno definiti nel dettaglio al momento della presentazione della richiesta del credito di costruzione.

9. La tempistica

Abbiamo già avuto modo a più riprese di evidenziare i tempi stretti nei quali siamo chiamati ad operare per garantirci il finanziamento di fr. 10 Mio assicurato dalla Fondazione Stella Chiara, ma anche per riuscire a dare in tempi brevi una sede definitiva al nostro Festival. In tal senso, ci permettiamo di richiedere la vostra collaborazione ed il vostro impegno, affinché l'esame di questa richiesta di credito venga svolta in tempi brevi. Contiamo infatti di assegnare i mandati di progettazione al più tardi a metà marzo, così da giungere con la richiesta del credito di costruzione e con l'inoltro della domanda di costruzione entro l'inizio dell'estate. Solo in questa maniera sarà possibile dare il via agli atti esecutivi (piani

di dettaglio e capitolati) all'inizio dell'autunno, deliberando le opere preliminari (demolizioni e scavi) entro fine ottobre.

Il rispetto di questa tempistica richiede un impegno straordinario da parte di tutti e la ricerca di risorse umane esterne all'Amministrazione comunale che possano supportare adeguatamente il lavoro del Municipio e dei suoi servizi.

10. Conclusioni

Indipendentemente dall'ammontare del credito richiesto, questo messaggio concerne senza alcun dubbio il progetto più importante di tutto il quadriennio, non solo per la nostra Città, ma per l'intero Locarnese. Il vostro Municipio è convinto che bisogna avere il coraggio di sostenere fino in fondo la realizzazione del Palazzo del Cinema, quale elemento fondamentale per garantire il futuro del Festival Internazionale del Film e per sostenere un settore culturale che può senz'altro favorire il rilancio economico della regione. Approvando questa richiesta di credito si aggiunge un ulteriore mattone, non solo metaforico, alla costruzione del futuro centro di competenze cinematografiche e dell'audiovisivo del Locarnese, consapevoli che i passi necessari per giungere al compimento dell'opera sono ancora numerosi e complessi.

Con grande fiducia, vi invitiamo dunque a risolvere:

1. è stanziato un credito fr. 1'624'000.-- per la progettazione definitiva del Palazzo del Cinema di Locarno. Il credito sarà iscritto al capitolo 503.50 "Stabili culturali"; a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di un anno dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.
2. è ratificato l'accordo di donazione di fr. 10 Mio tra il Comune di Locarno e la Fondazione Stella Chiara, Comano.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

dott. avv. Carla Speciali

avv. Marco Gerosa

(firmato all'originale)

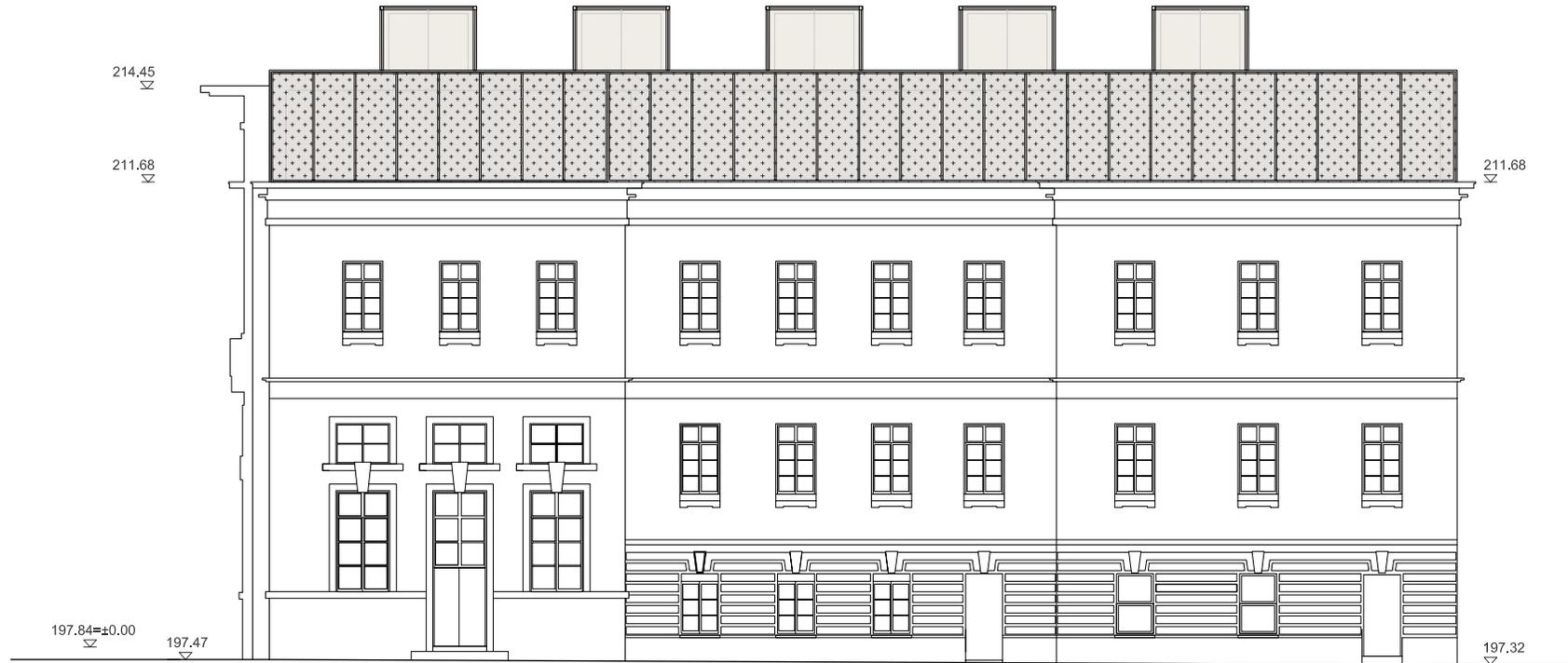
Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della Gestione

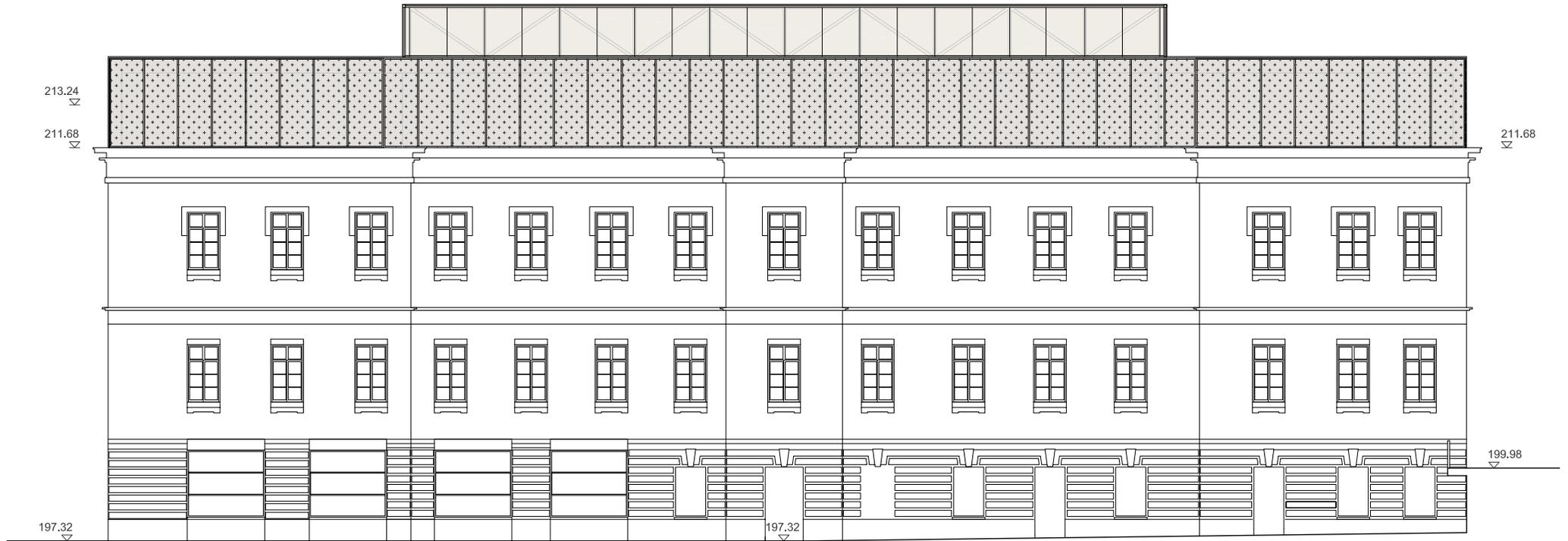
Allegati:

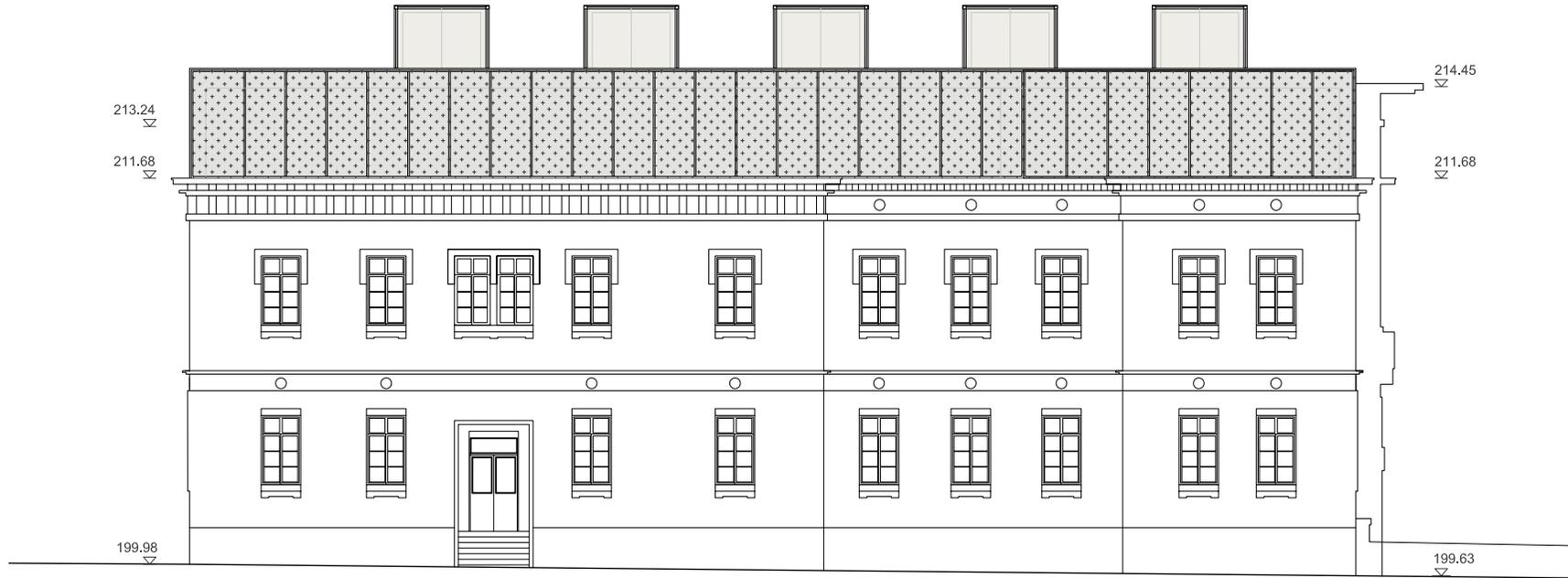
1. estratto progetto arch. Alejandro Zaera-Polo;
2. Accordo di donazione Fondazione Stella Chiara-Comune

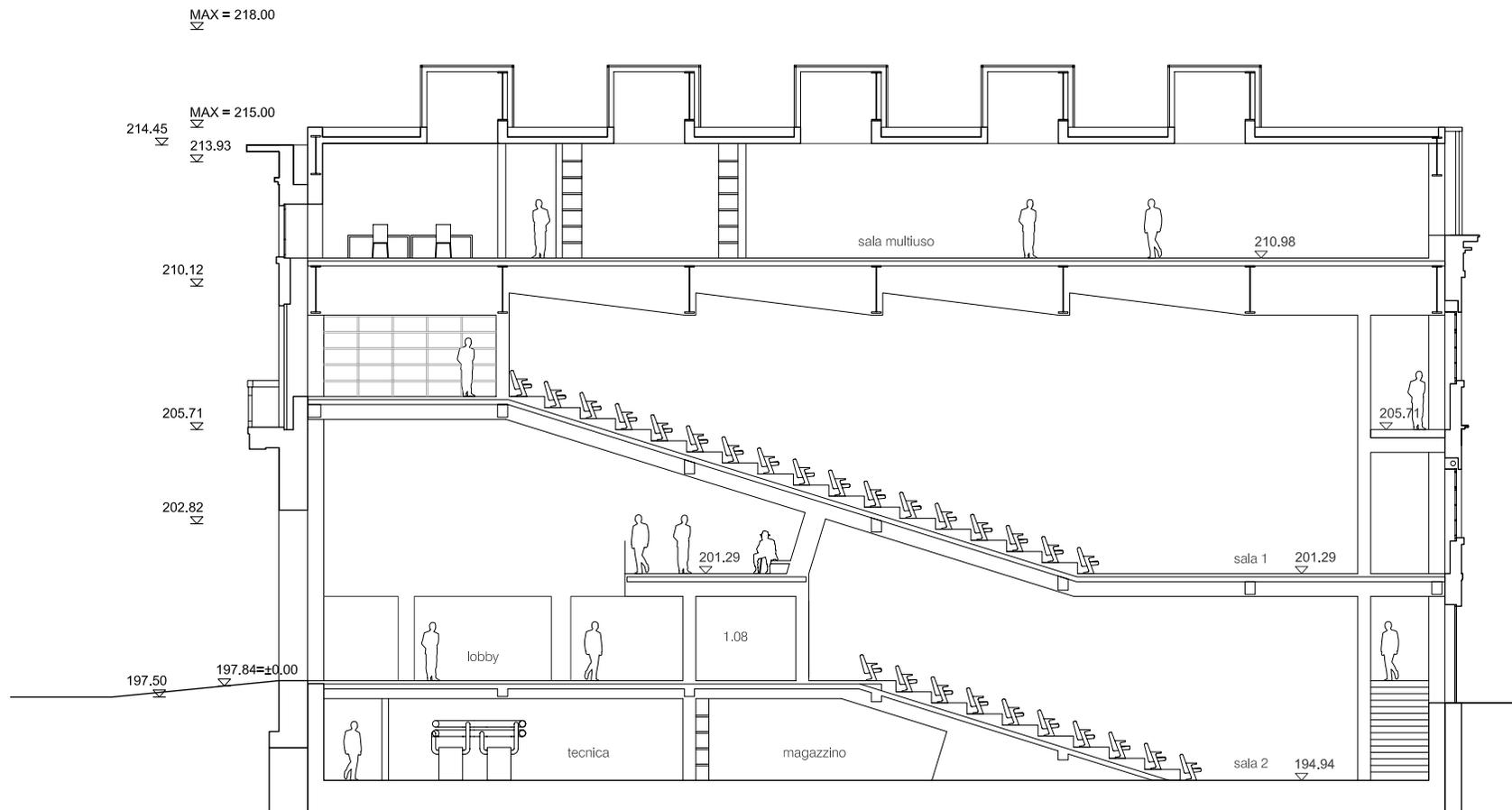


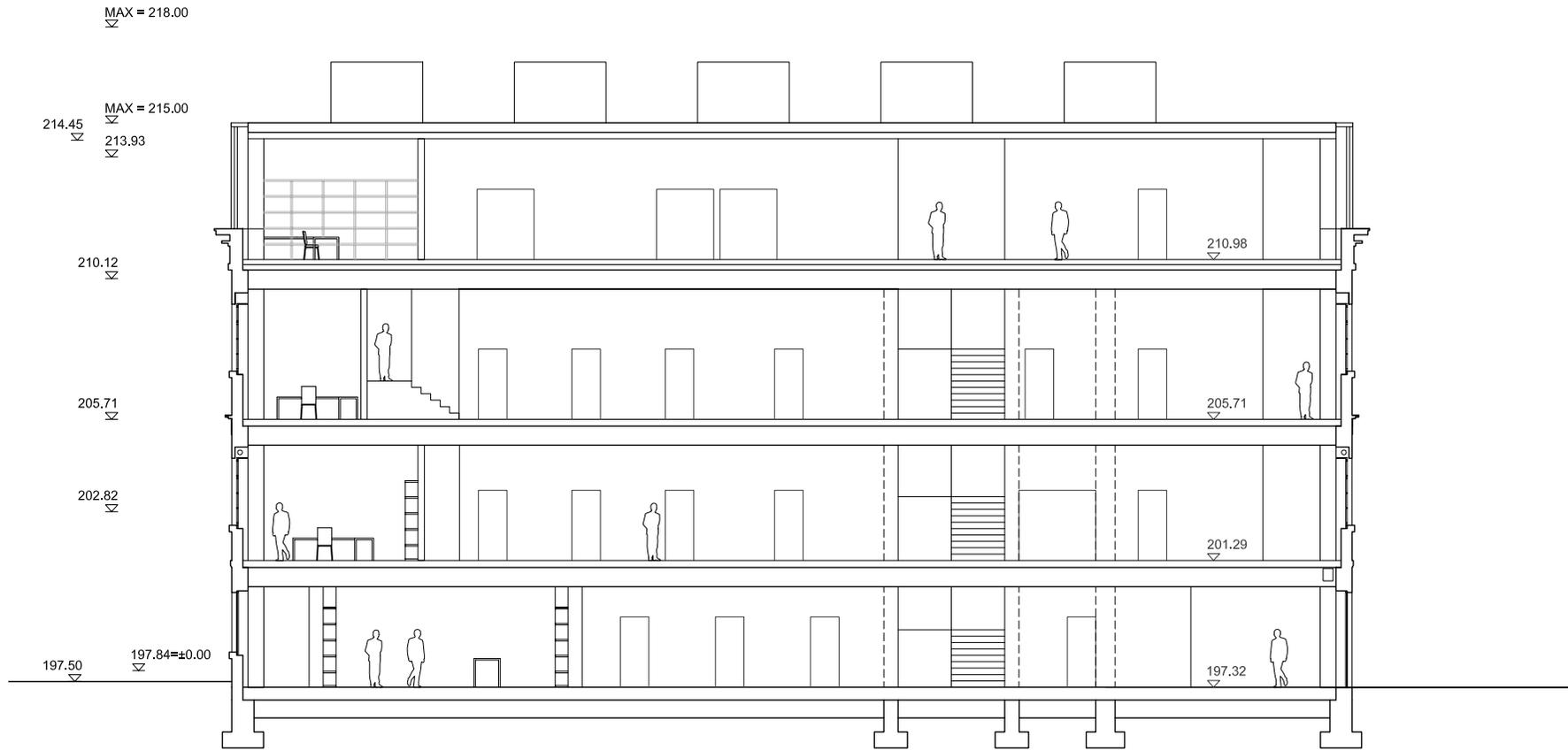
FACCIATA SUD

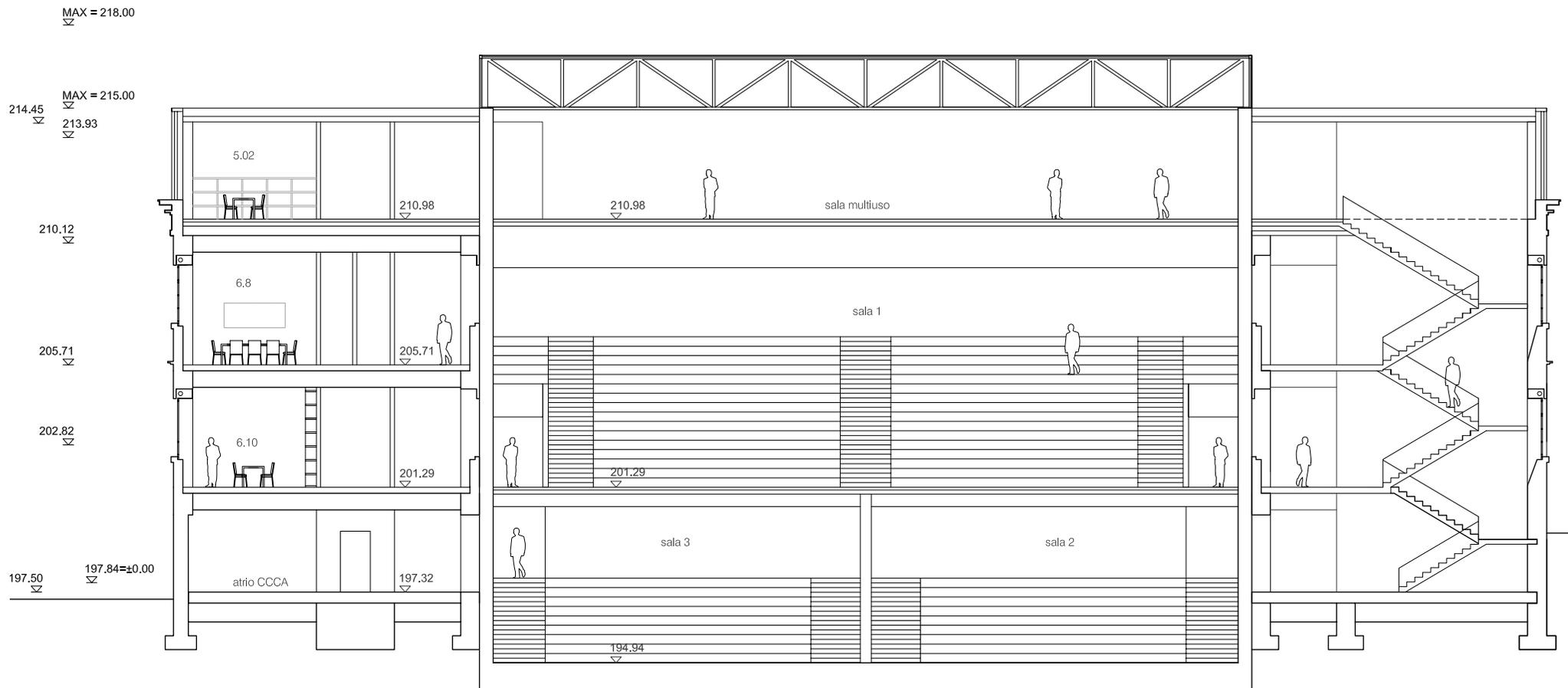


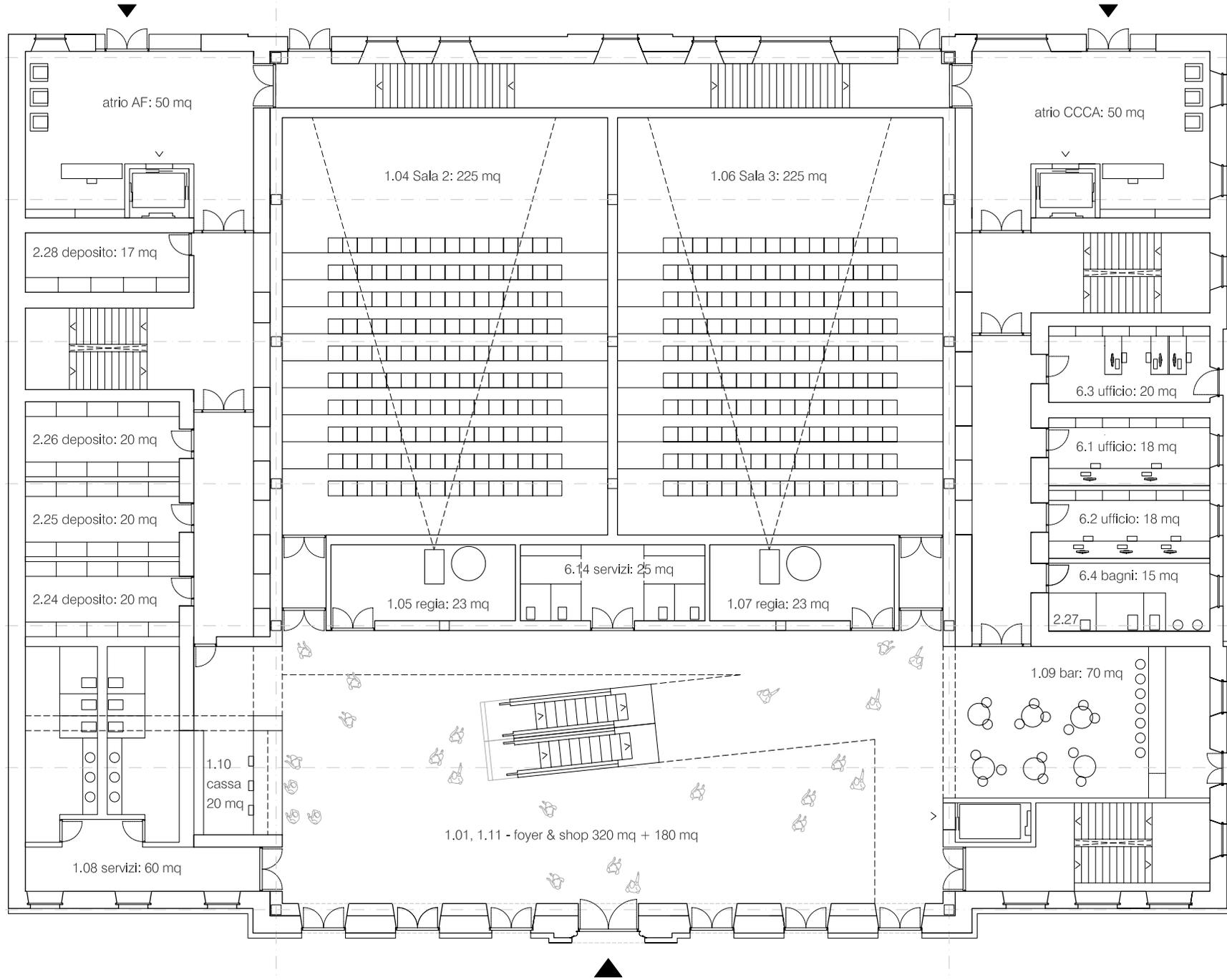


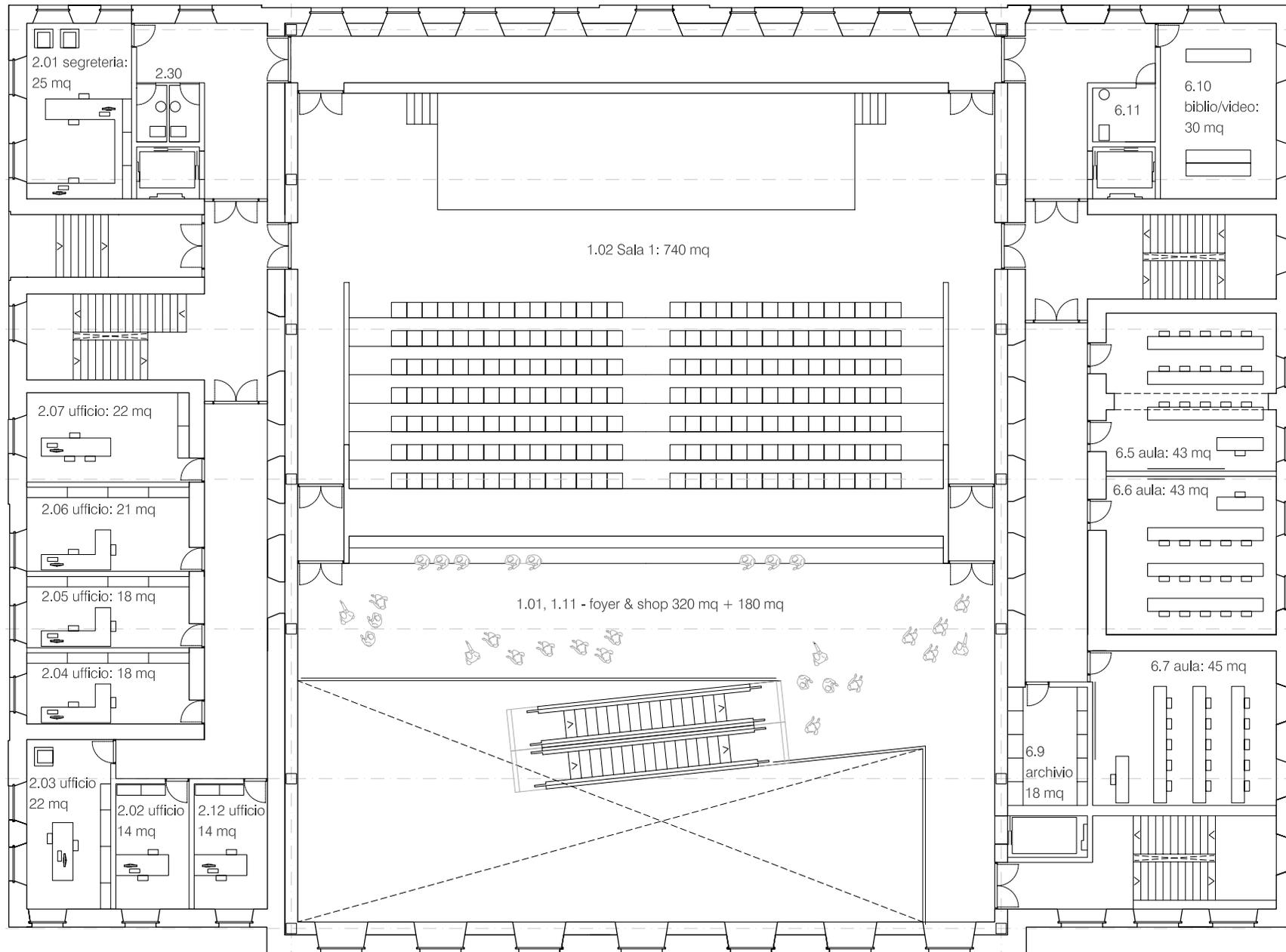


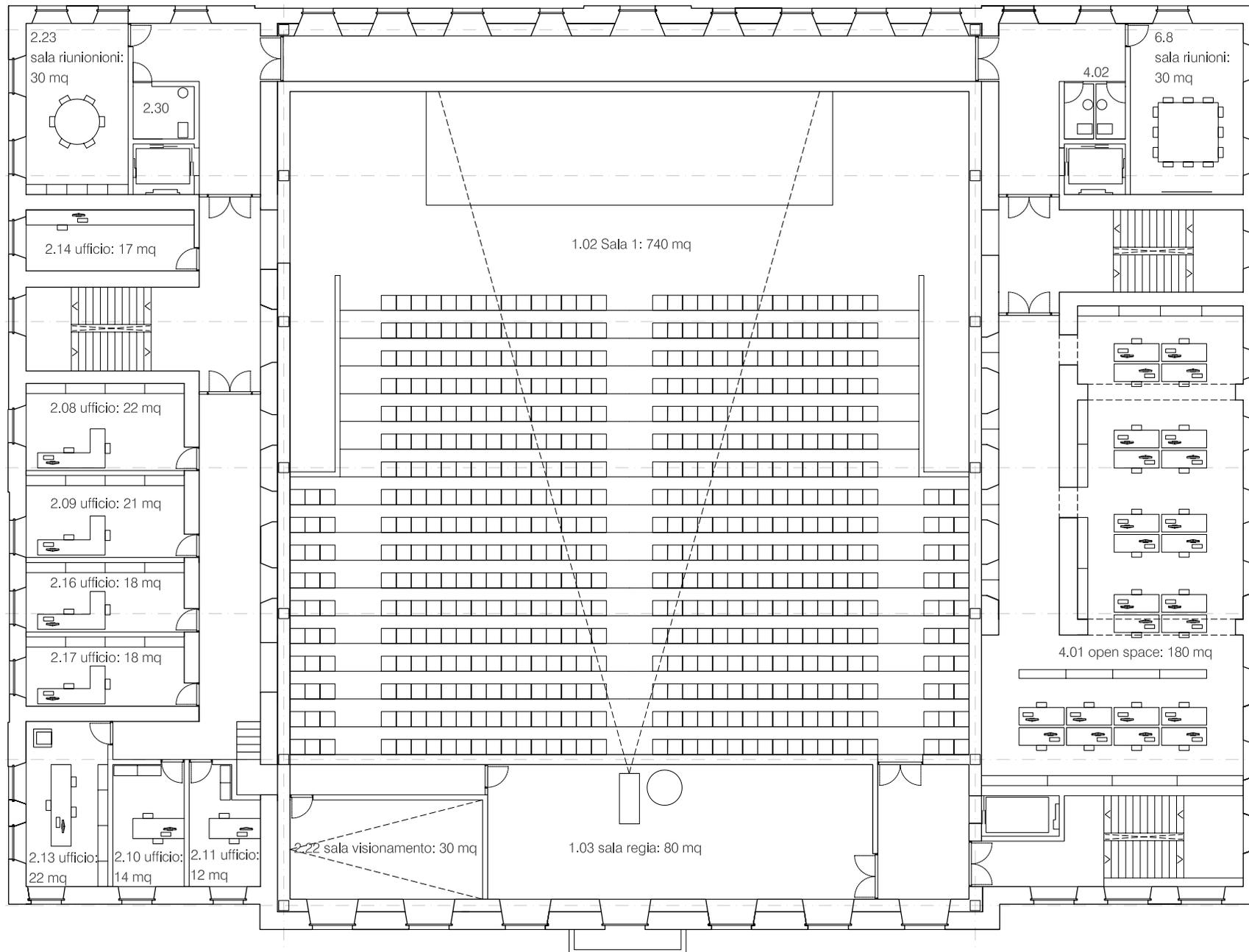


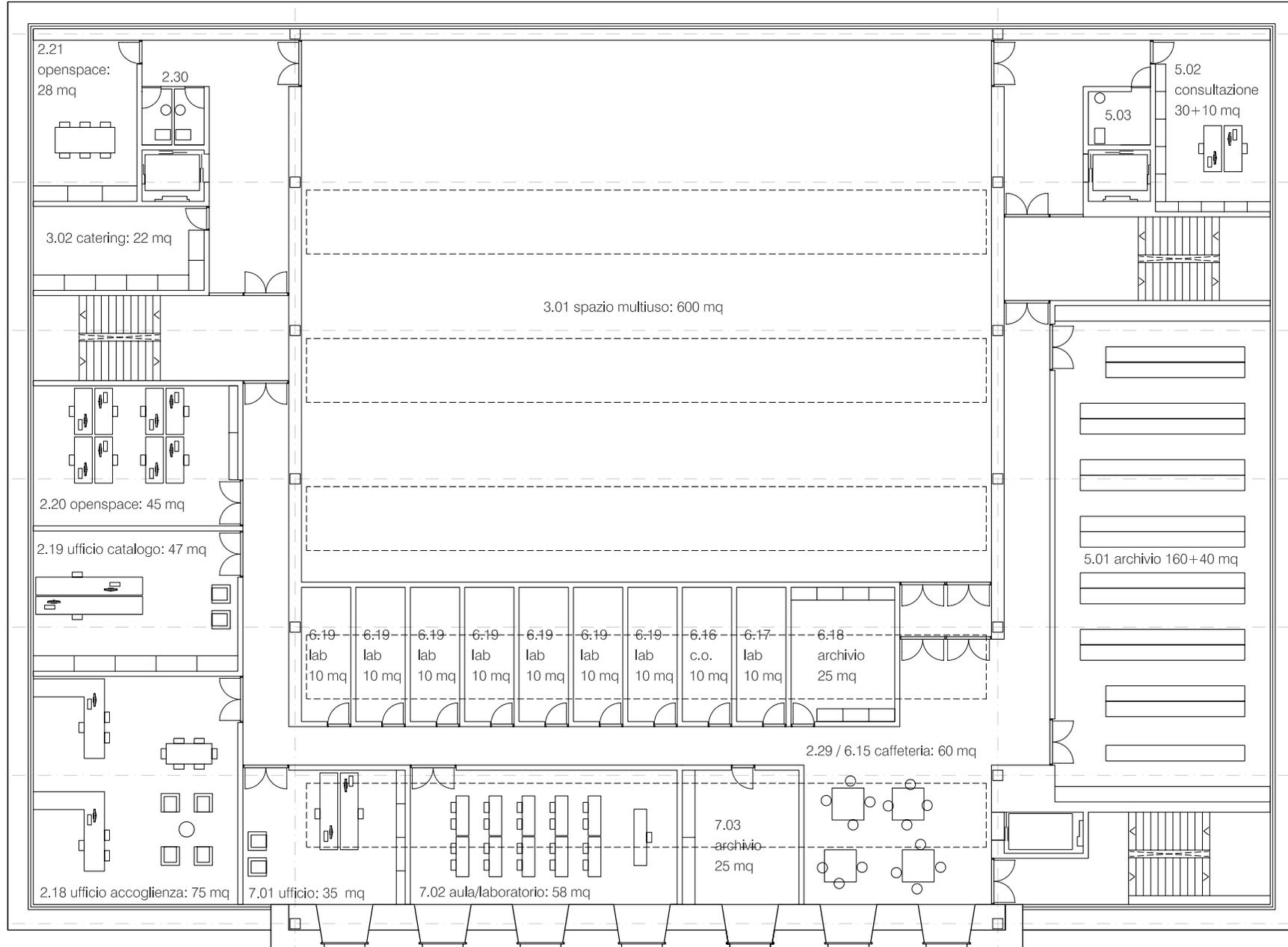


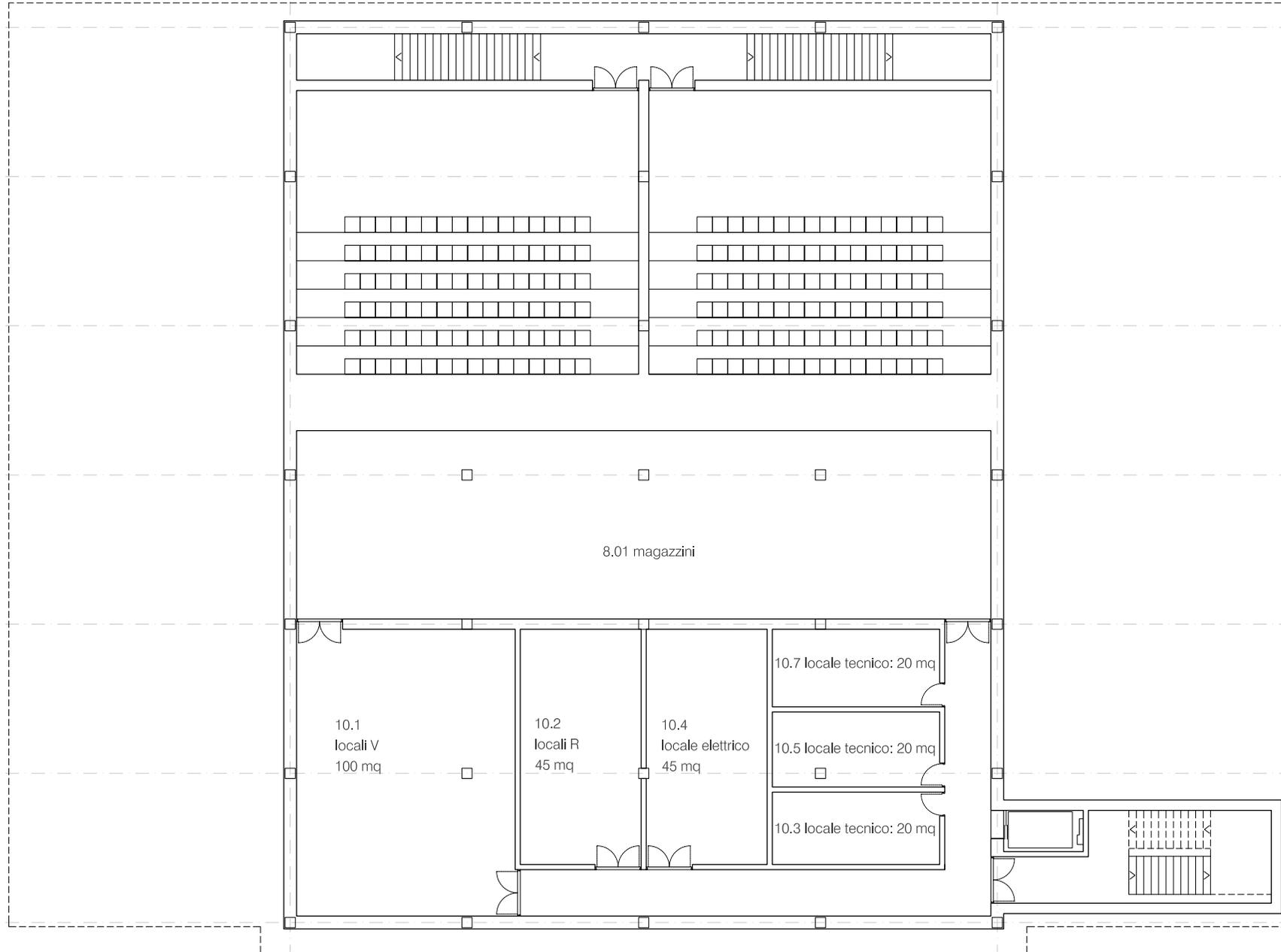


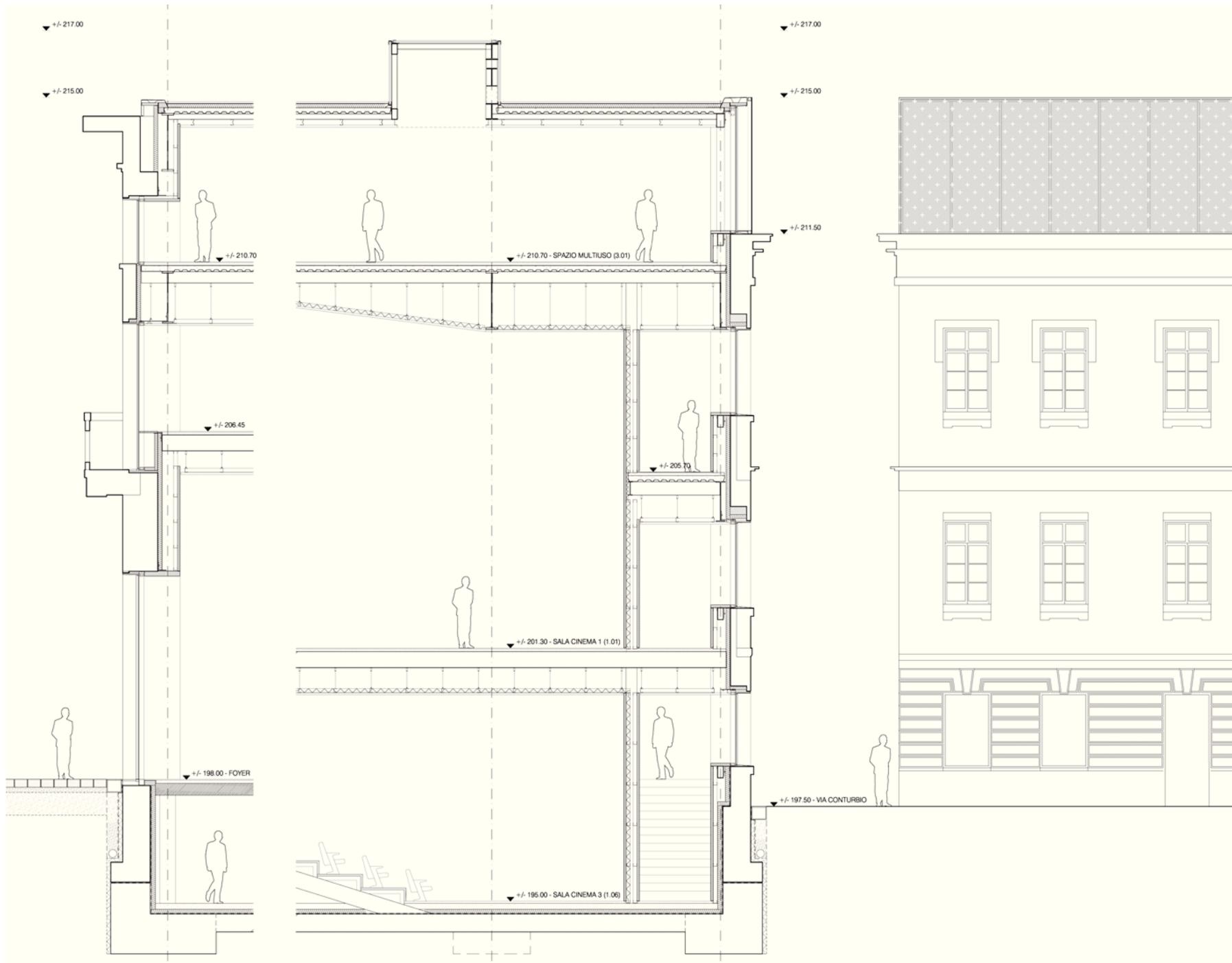
























Accordo di donazione

tra
il Comune di Locarno,
rappresentato dal suo Municipio,

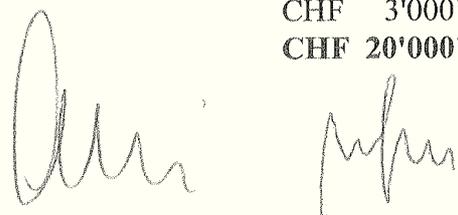
e

la Fondazione Stella-Chiara (in via di costituzione),
rappresentata dal signor Martin Hellstern, Comano

Premesse:

1. La Città di Locarno ospita da oltre 60 anni il Festival Internazionale del Film Locarno. Per il Festival, e per la Città, è importante dotare la rassegna di una sede rappresentativa. Per questo la Città di Locarno intende realizzare sul fondo di sua proprietà Part. No. 124 RFD Locarno il Palazzo del Cinema.
2. Il Palazzo del Cinema, oltre alla sede del Festival e a spazi dedicati alla formazione, dovrà contenere almeno tre sale da cinema, di cui una di 500 posti e almeno altre due di dimensioni inferiori, per un totale di circa 800-900 posti a sedere. Le sale da cinema, le cui caratteristiche tecniche sono definite nell'allegato A, si troveranno nello spazio inferiore dello stabile.
L'accesso alle sale sarà garantito da un Foyer rappresentativo, che potrà essere utilizzato anche per i ricevimenti ufficiali del Festival o in altre occasioni particolari per la Città.
Le sale cinematografiche, come pure il Foyer e gli spazi annessi, saranno a disposizione gratuita del Festival Internazionale del Film Locarno ogni anno nel periodo tra il 20 luglio e il 20 agosto.
Nel restante periodo dell'anno questi spazi saranno usati come sale cinematografiche, e saranno per questo date in locazione ad un gestore esterno. Resta inoltre possibile un utilizzo della sala di maggiori dimensioni anche per altri scopi.
3. Le parti sono consapevoli della necessità di iniziare al più presto i lavori per dotare il Festival di una sede rappresentativa. I lavori per la realizzazione del Palazzo del Cinema avranno inizio nel 2013. Questo termine potrà essere prorogato in presenza di ritardi dovuti ad eventi non prevedibili e non imputabili alla responsabilità diretta del Comune. Il Municipio di Locarno si impegna a fare in modo che i lavori possano proseguire nella maniera più celere.
4. I costi per la realizzazione del Palazzo del Cinema sono stimati allo stadio attuale in CHF 30 milioni. Verrà attualizzato il business plan.
5. Il finanziamento è previsto nel seguente modo:

Città di Locarno		
(oltre alla messa a disposizione del Fondo Part. 124 RFD Locarno)	CHF	5'000'000
Cantone Ticino e Confederazione	CHF	7'000'000
Settore turistico e culturale (ETLM, Fondazioni Turismo e cultura)	CHF	5'000'000
Comuni e Sponsor	CHF	3'000'000
Totale	CHF	20'000'000



Le parti convengono quanto segue:

6. La Fondazione Stella-Chiara si impegna a donare e dona alla Città di Locarno la somma di CHF 10'000'000 (dieci milioni di franchi) per contribuire alla realizzazione del Palazzo del Cinema, alla condizione imprescindibile che siano realizzate le sale destinate al Festival Internazionale del Film nella parte inferiore dello stabile, come all'allegato A.
Negli spazi superiori dello stabile la Città di Locarno intende realizzare la sede del Festival, nonché ricavare spazi per la formazione e la ricerca in ambito cinematografico.
7. A garanzia della donazione di CHF 10'000'000.- il signor Martin Hellstern consegnerà, in nome e per conto della Fondazione Stella-Chiara al Municipio di Locarno entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, una garanzia bancaria del medesimo importo di una primaria banca svizzera.
8. Locarno, con il sostegno della Fondazione Casa del Cinema, si impegna a iniziare i lavori per la realizzazione del Palazzo del Cinema nel 2013. I lavori dovranno iniziare entro il 31 ottobre 2013 e la costruzione grezza della parte cinema dovrà essere realizzata entro il 31 marzo 2014. Nel caso in cui i lavori dovessero avere dei ritardi per ragioni non imputabili alla Città di Locarno, questi termini saranno prolungati di un anno.
9. Per la realizzazione del Palazzo del Cinema sarà indetto un concorso di architettura, che avrà riguardo soprattutto alla facciata principale dello stabile.
10. L'importo di CHF 10'000'000.- sarà depositato su un conto separato a favore del Comune di Locarno al momento dell'inizio dei lavori di costruzione; su questo conto avranno diritto di firma collettiva il Sindaco di Locarno e una persona indicata dalla Fondazione Stella-Chiara. L'importo donato verrà liberato a favore del Comune di Locarno proporzionalmente all'avanzamento dei lavori. L'importo completo sarà devoluto al più tardi al momento in cui le sale cinematografiche saranno realizzate, ritenuto che di principio CHF 5 mio sono destinati alla costruzione grezza dell'edificio e CHF 5 mio all'allestimento interno della parte cinema. L'allestimento tecnico interno delle sale cinematografiche dovrà avvenire sotto la supervisione di uno specialista del settore, designato di comune accordo tra il Municipio di Locarno e la Fondazione Stella-Chiara.
11. La Città di Locarno dovrà designare entro il 31 marzo 2014 il gestore delle sale cinematografiche durante l'anno. La gestione, tramite un contratto di locazione oneroso di lunga durata, dovrà avvenire con un gestore rinomato e che sappia garantire una produzione di qualità.

Locarno, 14 e 20 marzo 2012

Fondazione Stella-Chiara

Per il Municipio

Martin Hellstern

Carla Speziali

Marco Gerosa

