

MM no. 25 riguardante la richiesta di un credito di fr. 120'000.— per l'elaborazione di un concetto di sviluppo urbanistico per l'area dell'ex-macello di Locarno

Locarno, 27 aprile 2005

Onorando
Consiglio Comunale

Locarno

Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,

Premesse

Lo scorso 3 febbraio vi abbiamo sottoposto il MM no. 20 inerente la commutazione dell'uso, la richiesta di alienazione e il cambiamento di destinazione pianificatoria del fondo al mappale no. 1589 RFD-Locarno. Lo stesso è stato discusso ed approvato nella vostra seduta del 25 aprile u.s.. Nel messaggio si precisava già che vi erano altri terreni, per i quali il Municipio intende sottoporvi l'alienazione nel contesto del risanamento delle finanze comunali.

La prima scelta era comunque caduta su di un oggetto che non presentava caratteristiche o elementi tali da rendere difficoltoso l'avvio dell'iter necessario, anche a seguito della sua collocazione all'interno di un quartiere ben strutturato ed omogeneo.

Nel presente messaggio, invece, intendiamo avviare un primo passo nella complessa procedura che condurrà alla vendita di un terreno di ben altro carattere e rilevanza. Il mappale no. 40 RFD Locarno, conosciuto come l'area dell'ex-macello, è situato pure all'interno del Quartiere Nuovo, ma ne occupa un isolato intero e si estende su di una superficie di ben 8557 mq.

Ripercorrendo velocemente le tappe di sviluppo di questo sedime, osserviamo che la costruzione dell'edificio che ospitava il macello pubblico risale al 1911, con il corpo centrale caratterizzato dalla grande tettoia a volta, in capriate metalliche, e con una serie di costruzioni minori (stalle, depositi e abitazioni) costruite lungo il perimetro del terreno. Infatti, alla destinazione principale si era affiancato quasi da subito l'utilizzo per le necessità dell'officina e dei magazzini comunali. Con il passare degli anni sono stati aggiunti diversi altri edifici di varia natura, incluso un pozzo di captazione dell'acqua potabile (pozzo Lavizzari), rimasto in funzione fino alla fine degli anni '60. Vale anche la pena di ricordare il raccordo ferroviario realizzato dalle allora FRT, al momento della costruzione del nuovo tracciato di aggiramento della Città nel 1927, raccordo che interessò pure altre attività che potremmo definire artigianali ed industriali, sviluppatesi nel quartiere. Tra le varie utilizzazioni possiamo ricordare la presenza, fino al 1998, del canile comunale. Ci sembra interessante evidenziare l'elencazione dei singoli subalterni nella relativa scheda di sommarione, i quali riportano sostanzialmente la destinazione originale di questi spazi.

La situazione attuale

L'attività di macellazione all'interna di quest'area di è conclusa definitivamente nel giugno del 2001, dopo che per una decina d'anni il Municipio ne aveva affidato la gestione ad un privato. Il Comune ha mantenuto in funzione, fino al 31 dicembre 2004, unicamente la cella frigorifera destinata ad ospitare il centro regionale per la raccolta delle carcasse animali.

Attualmente quindi l'intero isolato è a disposizione dell'Ufficio tecnico comunale, che vi ha concentrato una buona parte dei suoi depositi e magazzini, il parcheggio dei veicoli di servizio, l'officina meccanica, quella di fabbro, lo stoccaggio di piante, di materiale per manifestazioni e via dicendo. Si tratta ovviamente di una situazione che dal punto di vista logistico e funzionale non è assolutamente soddisfacente ed andrà rivista al più presto. Tutti gli stabili versano in precarie condizioni, gli impianti sono obsoleti e le condizioni igienico sanitarie non appaiono più conformi alle prescrizioni più recenti.

Già negli anni '90 il Municipio aveva intravisto la possibilità di valorizzare questo terreno attraverso la revisione del Piano regolatore cittadino, avviata in quel periodo. Il comparto dell'ex-macello è quindi stato assegnato alla Scheda grafica no. 2 (detta dell'Isolino), con delle destinazioni chiaramente diverse da quella attuale (attività residenziali, di servizio e culturali) e con delle potenzialità di edificazione più in sintonia con lo sviluppo cittadino degli ultimi anni. Il Municipio era però cosciente che non bastava fissare delle condizioni quadro in una forma così generica, ma era necessario passare attraverso uno strumento, quello del piano di quartiere, che permettesse di affinarne i contenuti, apportando un valore aggiunto alla futura operazione immobiliare. In quel momento inoltre, non era stato precisato se si sarebbe andati verso un'esecuzione in proprio dell'investimento, oppure se avremmo optato per l'alienazione del fondo, affidando al privato l'iniziativa.

Il nuovo Piano regolatore, entrato in vigore nel luglio del 2001, fornisce dunque una base solida di partenza, ritenuto che quanto intendiamo proporvi potrebbe anche condurre ad una sua modifica parziale. Il Municipio ne è conscio, poiché dobbiamo ricordare che il concetto è stato sviluppato oltre dieci anni or sono, con premesse economiche e sociali decisamente diverse. Citiamo ad esempio il vincolo per una certa superficie destinata ad alloggi a pigione moderata, strumento nel frattempo abbandonato dalla Città, dopo la vendita delle case popolari.

Il concetto di sviluppo urbanistico

Il tema della vendita dell'area dell'ex-macello è stato avviato nel 2001, ma solo verso la fine della passata legislatura l'ipotesi si è fatta più concreta ed è anche divenuta di dominio pubblico. Da subito il Municipio ha compreso che la semplice alienazione non avrebbe permesso di sfruttare al meglio gli effetti benefici che ne possono derivare. Infatti, la sua riqualifica può presentare diversi risvolti positivi che intendiamo brevemente elencare, non necessariamente in ordine d'importanza:

1. l'incasso derivante dalla vendita, da destinare principalmente alla riduzione del debito pubblico, con effetti benefici sulla gestione corrente;
2. la possibilità di indirizzare in una certa forma lo sviluppo urbanistico dell'intera zona;
3. la promozione di importanti investimenti da parte del futuro acquirente;
4. la valorizzazione del quartiere, con la possibilità di attirare altri investitori per i terreni adiacenti;
5. l'insediamento di nuove attività, con un aumento dei posti di lavoro, e di nuovi domiciliati, con effetti positivi sulle entrate fiscali;
6. l'immagine di una Città dinamica e intraprendente;

Il Municipio ha avuto occasione di trattare il tema con un gruppo di rappresentanti della SIA Sezione Ticino e in particolare della sua Commissione concorsi. **Ne è scaturita la proposta di operare con un di workshop, nella forma di un mandato di studio per l'elaborazione di un concetto di sviluppo urbanistico, secondo la procedura dei mandati in parallelo.**

Non si tratta quindi di un concorso di idee, bensì di un lavoro di studio che si svolgerà con una costante interazione tra il committente e tre gruppi di lavoro designati dal Municipio stesso per sviluppare delle proposte concrete. L'obiettivo è quello di giungere in tempi abbastanza stretti ad individuare la soluzione che meglio soddisfa le aspettative e le esigenze della Città. Il Municipio disporrà alla fine dello strumento ideale per condurre a buon fine l'operazione, con eventuali modifiche al piano regolatore e/o il concorso di progettazione vero e proprio che potrà seguire alla vendita del terreno stesso, secondo modalità da concordare.

Il perimetro di studio sarà suddiviso in due parti, con un'area ristretta all'isolato dell'ex macello, dove il lavoro sarà più approfondito, ed un'area più ampia che racchiude il Quartiere Nuovo, nella quale si cercherà di dare degli indirizzi di sviluppo che tengano conto della nuova realtà, dei futuri scenari di aggregazione e dei progetti di interesse regionale che toccano le proprietà comunali del quartiere (ad esempio il nuovo centro balneare).

L'organizzazione e la tempistica

Determinante per il buon esito di questo lavoro è la scelta del coordinatore (project manager) che accompagnerà l'intero iter, definendone termini e condizioni. Egli dovrà rispondere al Municipio in qualità di committente, a sua volta rappresentato da un collegio di esperti dove i rappresentanti politici verranno affiancati da alcuni architetti/pianificatori. Quale gruppo di accompagnamento opererà la Commissione concorsi della SIA.

Il Municipio intende dunque rivolgersi a 3 gruppi di lavoro, composti da professionisti che possono rappresentare delle realtà a più livelli per provenienza, età e cultura architettonica. Per questo verranno coinvolti architetti locali, ticinesi e svizzeri, a garanzia di una molteplicità di approcci e di proposte.

Il Municipio, di concerto con quanto proposto dalla Commissione concorsi della SIA, la quale ha vagliato tutta una serie di possibili candidati, ha pure individuato i nominativi delle persone che potranno essere coinvolte in questa procedura. La struttura è la seguente:

Coordinatore	Francesco Buzzi, arch. dipl. ETH FAS SIA OTIA
Collegio di esperti	esperto architetto: prof. Michele Arnaboldi, dipl. arch. ETH FAS SIA esperto architetto: arch. Paolo Fumagalli, dipl. arch. ETH FAS SIA esperto urbanista: arch. Rainer Klostermann, dello studio Federsen & Klostermann di Zurigo 1 rappresentante del Municipio: Sindaco avv. dott. Carla Speciali 1 rappresentante politico e/o dell'economia a scelta del Municipio
Supplenti collegio di esperti	capo Ufficio tecnico, ing. André Engelhardt Bernhard Furrer, pres. Commissione dei Monumenti storici federale, prof. Accademia Mendrisio 1 rappresentante culturale a scelta del Municipio

Gruppi di lavoro

Gruppo locarnese: Giorgio e Michele Tognola, architetti, Losone

Gruppo ticinese: Lorenzo Felder, arch. dipl. ETH FAS SIA, OTIA, Lugano

Gruppo svizzero: Valentin Bearth, arch. ETH FAS SIA, Coira

A livello di tempistica, vi sono due fasi ben distinte che riassumiamo brevemente:

- | | | |
|----------|---|---------------------------------|
| 1 | Fase strategica | durata prevista 2-3 mesi |
| 1.1 | Conferimento del mandato al coordinatore | |
| 1.2 | Analisi e concertazione sul mandato ed i suoi obiettivi con il coordinatore (ed il gruppo di esperti) | |
| 1.3 | Studio preliminare ed elaborazione del bando per il mandato di studio parallelo | |
| 1.4 | Conferimento del mandato al gruppo di esperti | |
| 1.5 | Invio del capitolato d'oneri e conferma di partecipazione da parte dei progettisti | |
| 1.6 | Conferimento dei mandati ai 3 gruppi di progettisti | |
| 2 | Fase di Elaborazione del concetto urbanistico | durata prevista 2-3 mesi |
| 2.1 | Forum di avvio dei lavori | |
| 2.2 | Elaborazione dei progetti | |
| 2.3 | Workshop di lavoro: 1 o 2 sessioni | |
| 2.4 | Elaborazione dei progetti | |
| 2.5 | Presentazione finale alla Committenza | |
| 2.6 | Elaborazione di una decisione sui passi successivi | |
| 2.7 | Presentazione pubblica ed informazione alla popolazione | |

I costi

E' noto che un concorso d'idee o di architettura comporta solitamente dei costi piuttosto importanti, oltre a tempi sicuramente più lunghi di quanto proposto in precedenza. Tuttavia, se vogliamo ottenere dei risultati concreti e qualitativamente validi, anche la procedura che vi sottoponiamo prevede un onere determinato a partire da una stima delle ore impiegate dal coordinatore e dal collegio di esperti e applicando la tariffa SIA (media categoria A). Per i 3 gruppi di lavoro abbiamo invece scelto un onorario a forfait ed abbiamo poi tenuto conto di alcuni oneri supplementari (copie, riproduzione di piani, modellini, altre prestazioni ecc.). L'importo complessivo è dunque da ritenere quale tetto massimo di spesa.

Onorario del gruppo di esperti

• 2 riunioni preparatorie	fr. 3'500.—
• preparazione e lettura della documentazione del workshop	fr. 3'500.—
• 3 riunioni workshop	fr. 15'000.—
• 1 riunione conclusiva	fr. 3'500.—
• 2 presentazioni finali	<u>fr. 2'400.—</u>
Totale	fr. 30'000.—

Onorario del coordinatore (fase 1 e 2)

• Analisi e concertazione sul mandato ed i suoi obiettivi - 2 riunioni con la committenza - 1 riunione con il gruppo di esperti - allestimento della documentazione	fr. 5'000.—
• Studio preliminare ed elaborazione del bando per il mandato di studio parallelo - 1 riunione con la committenza - 1 riunione con il gruppo di esperti - allestimento della documentazione	fr. 8'000.—
• Capitolato d'oneri e coordinamento dell'avvio dei lavori con esperti e progettisti - allestimento ed invio della documentazione - organizzazione dei workshops	fr. 3'000.—
• Accompagnamento dei workshops - moderazione di 3 riunioni, stesura di un verbale	fr. 5'600.—
• Riunione conclusiva	fr. 1'200.—
• Presentazioni finali - preparazione presentazione ed allestimento della documentazione - presentazione alla committenza e pubblica	<u>fr. 2'400.—</u>
Totale	fr. 25'000.—

• Onorario dei gruppi di lavoro - presentazione di un progetto urbanistico - partecipazione al workshop in 3 sessioni 3 gruppi di lavoro a 15'000.— (spese ed IVA incluse)	fr. 45'000.—
• Documentazione (piani, modelli, foto, ecc).	<u>fr. 20'000.—</u>

Totale preventivo (IVA inclusa) fr. 120'000.—

Conclusioni

Il dibattito intorno al terreno del macello ha assunto in questo ultimo anno toni molto accesi, soprattutto a seguito dell'interessamento espresso da Lokarno Autogestita per una sua trasformazione in centro regionale autogestito, rivendicazione che è sfociata nell'occupazione illegale della struttura lo scorso mese di agosto. Sgomberando il campo da qualunque malinteso, il Municipio intende ribadire quanto già affermato nel recente passato e cioè la sua piena disponibilità a discutere e trattare per venire incontro alle esigenze dei giovani, ma anche il suo fermo rifiuto a mettere a disposizione quest'area nella forma e nei tempi fissati dall'associazione summenzionata.

In altri termini e con altre modalità vi è stato un appello volto alla conservazione dello stabile originale che alcuni ritengono degno di conservazione. Da questo punto di vista il Municipio non vuole precludere a priori delle soluzioni che permettano di riqualificare l'intero sedime, pur conservando in parte la struttura esistente. In questo senso, il mandato di studio contemplerà pure tale opzione. In definitiva, il Municipio si riserva a tutti gli effetti di valutare in modo autonomo e senza pregiudizi il mantenimento o meno dell'ex-macello. Infatti, ci sembra opportuno ricordare che, al di là di considerazioni di ordine urbanistico ed architettonico, l'operazione ha anche una valenza economica.

Per questi motivi, richiamato quanto espresso in precedenza, vi invitiamo a risolvere

1. è stanziato un credito di fr. 120'000.— per l'elaborazione di un concetto di sviluppo urbanistico per l'area dell'ex-macello di Locarno;
2. il credito sarà iscritto al capitolo 581.10 "studi pianificatori";
3. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

Allegati: PR-SE4 Scheda grafica no. 2
Piano catastale
Scheda di sommarione