

M.M. no. 26 concernente la richiesta di un credito di complessivi CHF 450'000.- per l'acquisto della particella no. 80 RFD, di m² 8'333, corrispondente all'area interna della Rotonda di Locarno, di proprietà dello Stato del Cantone Ticino e per la procedura mediante Wokshop per la valorizzazione della superficie interna.

Locarno, 3 marzo 2022

Al Consiglio Comunale

Locarno

Gentile signora Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale, vi sottoponiamo la richiesta di credito per l'acquisto della particella no. 80 RFD, Rotonda di Locarno, di proprietà del Cantone Ticino. Il credito richiesto include anche il costo per la procedura mediante Workshop per la valorizzazione della superficie interna. L'obiettivo del Municipio è di sfruttarne maggiormente le potenzialità e la posizione centrale all'interno del comparto cittadino, garantendo nel contempo la massima flessibilità.

1 Premessa

L'iter progettuale del comparto iniziò dopo la metà degli anni '80. Al compianto arch. Aurelio Galfetti fu affidato il compito di progettare il portale dell'autostrada e la Rotonda di Piazza Castello con il suo spazio interno.

Già allora, da parte del Municipio, era stata dichiarata la volontà di partecipare con il Cantone alla messa in atto di un concorso di idee che potesse portare ad una valorizzazione di questo grande spazio, pur con tutti i limiti dati dalla sua posizione e dagli accessi veicolari disponibili. Purtroppo, i mezzi finanziari disponibili non hanno permesso di concretizzare questa proposta ed il Cantone ha quindi assegnato all'arch. Galfetti il compito di definire una sistemazione "minima" dell'interno della Rotonda, che è quella attuale.

2 Destinazione attuale

La destinazione principale dell'interno della Rotonda è attualmente quella di percorso pedonale e ciclabile che mette in collegamento i vari quartieri della Città, segnatamente la zona di Città Vecchia e Piazza Grande, con il Quartiere Rusca ed il Quartiere Nuovo. Aggiungiamo poi l'ingresso all'autosilo che permette pure di collegarsi, tramite l'ascensore e le scale, con la zona del Quartiere Campagna e la Città Vecchia. Oltre a queste funzioni la vasta area centrale si trasforma durante il periodo del Locarno Film Festival in un villaggio con varie offerte per il pubblico o per altre iniziative culturali / ricreative. All'interno della Rotonda è presente un Pumptrack per ragazze e ragazzi.

Va forse sottolineato il fatto che i citati percorsi pedonali e ciclabili rappresentano senz'altro un vincolo a livello urbanistico anche per il futuro.

La limitazione principale è legata agli accessi veicolari che impediscono l'impiego di autocarri per il trasporto del materiale necessario per i vari eventi. Un tema questo che era già stato affrontato in passato, ma senza trovare una soluzione valida e finanziariamente sostenibile.

3 Situazione pianificatoria di Piazza Castello

La Città di Locarno, con risoluzione approvata dal Consiglio Comunale il 23 marzo 1992 si è dotata di un [piano particolareggiato di Piazza Castello](#). Questa risoluzione è stata approvata dal Consiglio di Stato con ris. Gov. N. 5867 del 13 luglio 1993.

Stando a questo strumento nel comprensorio del PRP sono ammesse le seguenti utilizzazioni (art. 3 NAPPPC):

1. Aree per gli impianti di traffico
2. Area edificabile speciale esistente
3. Area del giardino pubblico
4. Zona di ricostruzione urbana

Il comparto che ci occupa (Rotonda di Piazza Castello) è regolato dall'art. 6 della NAPPPC giusta il quale l'area in oggetto è riservata:

“ per la realizzazione di un giardino pubblico comunale comprendente piantagioni di alto fusto, giardini, aree verdi, viali, serre botaniche, giochi d'acqua, chioschi nonché le rampe e i percorsi pedonali di accesso alle infrastrutture sotterranee di interesse pubblico, come autosili, nonché ogni altra attrezzatura o impianto compatibile con la destinazione principale dell'area”.

Va quindi sottolineato che l'attuale legislazione non permette l'edificazione di importanti opere nell'area del giardino pubblico giusta il PRP-PC.

4 Obiettivo del Municipio

Con l'acquisto del mapp. 80, il Comune di Locarno in qualità di proprietario, acquisisce un'area pregiata all'entrata della Città. Per rendere l'intera area maggiormente attrattiva saranno necessari importanti investimenti che la Città potrebbe meglio giustificare se fosse proprietaria del sedime.

Svicolandosi definitivamente da convenzioni e condizioni d'utilizzo, il Municipio intende affrontare la definizione delle potenzialità d'uso del sedime tramite una procedura di messa in concorrenza, che dovrebbe essere aperta a più proposte d'uso nonché **il più possibile partecipativa** (Workshop).

5 Workshop di idee

La scelta accurata e l'applicazione di una procedura adeguata sono aspetti fondamentali. A tal fine è preponderante l'osservanza dei principi del diritto in materia di appalti pubblici relativi alla parità di trattamento, alla trasparenza e a una concorrenza efficace.

Si propone di invitare alcuni studi di architettura (possibilmente anche giovani studi) che riceveranno un indennizzo fisso adeguato, commisurato alla prestazione fornita. Questi studi dovranno formare dei gruppi interdisciplinare a loro scelta in base all'impostazione che avrà la propria “visione”.

Va sottolineato che una componente fondamentale da considerare nelle proposte sarà l'**aspetto paesaggistico**. La procedura è intesa a fornire proposte per decisioni di carattere concettuale o per la soluzione di compiti che sono descritti e delimitati solo in maniera generica.

L'aspetto partecipativo include il **dialogo con degli Stakeholders** selezionati (esempio: Associazioni di quartiere, gruppo di giovani, festival, polizia, ecc). Trattandosi di una procedura tanto particolare quanto interessante, non classica come uno studio in parallelo per mandati di progetto o idee, il Municipio intende avvalersi, come già avvenuto positivamente in passato, della consulenza della CAT¹ per la forma procedurale. Saranno inoltre definiti gli aspetti tecnici e formali, il coinvolgimento degli Stakeholders, i diritti d'autore ecc.

Questo approccio procedurale ha lo scopo di essere meno rigido rispetto ad uno studio in parallelo (es. studio di idee). L'**aspetto partecipativo** risulta interessante ai fini di una visione condivisibile.

Al termine del concorso anche i differenti Stakeholders potranno esprimersi sulla base delle idee sviluppate dai progettisti. In aggiunta al rapporto del gruppo di esperti, il Municipio disporrà anche di ulteriori pareri.

Il coordinatore specialista del concorso è responsabile verso il committente e verso i concorrenti della corretta preparazione e attuazione delle procedure.

L'Ente banditore si riserverà in seguito se assegnare un mandato per prestazioni successive di consolidamento formale dei risultati del concorso a uno o più gruppi di progettazione, seguendo a discrezione la/e raccomandazione/i del collegio di esperti e/o altri rapporti e pareri di gruppi di interesse.

Eventuali vincoli progettuali sono quelli che caratterizzano l'area nel periodo festivaliero, ciò significa che non si vuole precludere la possibilità per organizzatori di eventi estivi e/o per il Locarno Film Festival di organizzare in modo flessibile e modulare il villaggio temporaneo. Siamo tuttavia convinti che è possibile trovare soluzioni che garantiscano una convivenza dell'uso annuale con quello legato a degli eventi.

6 Misure a corto termine

Ritenuto che l'intera procedura con Workshop fino alla realizzazione di uno spazio attrezzato più attrattivo, potrebbe durare un paio di anni se non di più, il Municipio intende proporre delle misure a corto termine, soprattutto rivolto alle famiglie con bimbi.

Nell'ambito dell'imminente messaggio di investimento che mira alla manutenzione e potenziamento dei parchi gioco della Città, sarà inserita la proposta di installare alcuni elementi per migliorare le aree di incontro per tutte le età, alcuni giochi per bimbi sotto le alberature all'interno della Rotonda, migliorare l'aspetto della sosta (panchine), un punto d'acqua. Si tratta di misure coerenti con gli intenti generali di valorizzazione dell'intera area e non vincolano eventuali strutture mobili durante le varie manifestazioni (Locarno Film Festival o altre).

L'attuale struttura mobile **pumptrack** installata all'interno della Rotonda e gradita ed utilizzata, sarà mantenuta. Recentemente questa infrastruttura è stata oggetto di revisione e manutenzione straordinaria.

¹ CAT: **Conferenza delle Associazioni Tecniche del Cantone Ticino (CAT)** accorpa le Associazioni di categoria dei professionisti attivi nei settori dell'**ingegneria**, dell'**urbanistica** e dell'**architettura**.

7 Breve istoriato e risultato della negoziazione Comune-Cantone

Nel corso del 2015, una delegazione del Municipio aveva incontrato i rappresentanti del Cantone per una possibile acquisizione della Rotonda. Le prime proposte finanziarie e le attese del Cantone erano tuttavia assai distanti. Non se ne fece nulla, ma il “sasso fu lanciato”.

Nel corso degli ultimi anni il tema è emerso a più riprese sia informalmente che formalmente. Ricordiamo a tale proposito: la nascita di un comitato spontaneo per la proposta di idee, la Mozione interpartitica del 2 luglio 2019 “Per un parco urbano pubblico nella Rotonda di Piazza Castello” a cui il Municipio aveva espresso la sua analisi senza tuttavia precludere nessuno scenario.

Il Municipio aveva quindi deciso nel corso dell'estate 2020, di riavviare il tema con il Demanio cantonale. La cifra richiesta di 1 mio di CHF era tuttavia ancora assai distante dalle aspettative del Municipio, ritenuto che il costo di gestione del comparto Rotonda ammonta a ca. 120'000.- CHF annui a carico della Città (dettaglio del calcolo allegato).

La serrata negoziazione che susseguì a diversi livelli, ha permesso di trovare un'intesa sulla cifra di vendita pari a **300'000.- CHF** (36.- CHF/m²) che il Consiglio di Stato ha confermato al Municipio di Locarno con lettera del 22 dicembre 2021 (allegata). Si tratta di una cifra in linea con le aspettative del Municipio e congrua.

Contestualmente al trapasso del fondo a Registro fondiario il Cantone chiede l'iscrizione di una servitù di destinazione ad uso pubblico.

L'attuale concessione d'uso, scaduta a fine 2021, è stata prorogata alle condizioni vigenti al massimo fino al 31.12.2022.

8 Finanziamento

8.1 Acquisto part. No. 80 RFD Locarno

Acquisto part. No. 80 RFD	CHF 300'000.-
Spese notarili, tasse di iscrizione, ecc.	CHF 10'000.-

Totale acquisto	CHF 310'000.-
------------------------	----------------------

8.2 Procedura con Workhop

Coordinatore specialista	CHF 22'000.-
Giuria, documenti, spese, elaborati, ecc.	CHF 23'000.-
Indennizzi fissi commisurati alla prestazione	CHF 85'000.-
Consulenza specialistica, misure divulgative	CHF 10'000.-

Totale concorso	CHF 140'000.-
------------------------	----------------------

Totale complessivo	CHF 450'000.-
---------------------------	----------------------

9 Piano delle opere

L'importo complessivo non è inserito nel piano finanziario e nel preventivo per l'anno 2022, poiché al momento del loro allestimento non vi erano ancora sufficienti elementi utili.

10 Conclusioni

Alla luce delle precedenti considerazioni vi invitiamo a risolvere quanto segue:

1. È stanziato un credito di **CHF 310'000.-** per l'acquisto della part. No. 80 RFD Locarno di proprietà dello Stato del Cantone del Ticino. Il credito sarà iscritto al conto 5000 "terreni";
2. È stanziato un credito di **CHF 140'000.-** per la procedura con Workshop per la valorizzazione della superficie interna. Il credito sarà iscritto al conto 5290 "altri investimenti in beni immateriali";
3. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC i crediti decadono se non utilizzati entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

ing. Alain Scherrer

avv. Marco Gerosa

Allegati:

- Lettera del Consiglio di Stato del 22 dicembre 2021
- Estratti dal RF, Mappa, situazioni
- Costi annuali di manutenzione della Rotonda (indicativi)

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

Numero 6467	fr	1 MUNICIPIO di LOCARNO	Bellinzona 22 dicembre 2021
Consiglio di Stato Piazza Governo 6 Casella postale 2170 6501 Bellinzona telefono +41 91 814 41 11 fax +41 91 814 44 35 e-mail cant@ti.ch web www.ti.ch		R 28 DIC. 2021 trasmesso a MUNICIPIO	Repubblica e Cantone Ticino

Il Consiglio di Stato

Lodevole
Municipio della Città di Locarno
Piazza Grande 18
Casella postale
6601 Locarno

Rotonda di Piazza Castello – particella n. 80 RFD Locarno

Signor Sindaco,
signora e signori Municipali,

con riferimento alla vostra comunicazione del 24 novembre 2021, vi confermiamo la nostra adesione alla vostra proposta di cessione del sedime per un importo di CHF 300'000.00. Contestualmente al trapasso del fondo a Registro Fondiario dovrà essere iscritta una servitù di destinazione d'uso pubblico.

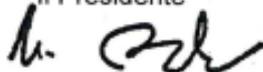
Il sig. Antonio De Nigris – Capo dell'Ufficio del demanio – è delegato per la sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita, in rappresentanza della Repubblica e Cantone Ticino.

La validità della concessione d'uso del fondo – che giungerà a scadenza il 31.12.2021 – viene prorogata alle condizioni vigenti fino al trapasso di proprietà a Registro Fondiario, ma al massimo fino al 31.12.2022.

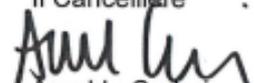
Vogliate gradire l'espressione della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente


Manuele Bertoli

Il Cancelliere


Arnoldo Coduri

Copia a:

- Servizi generali del Dipartimento del territorio (dt-sg@ti.ch)
- Sig. Antonio De Nigris, Capo dell'Ufficio del demanio (antonio.denigris@ti.ch)



telefono
fax

Ufficio Registri di Locarno
Registro fondiario definitivo
Via della Posta 9
6800 Locarno
091 816 11 61
091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Locarno, 27.01.2022

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LOCARNO
Numero fondo: 80 eGRID: CH987402079716

Superficie totale: m² 8333
Ubicazione: Al Gazometro
Numero piano: 33
Intavolazione nel SIFTI: 31.08.1999

COPERTURA DEL SUOLO

NE m² 8'333 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- HUMUS
- RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'

REPUBBLICA E CANTONE TICINO
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 7072/08.05.1995
RETTIFICA CONFINE, DG 19647/20.12.2002
RETTIFICA CONFINE, DG 5524/02.04.2003
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 13798/13.11.2018

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSO CON OGNI VEICOLO
a favore RF di LOCARNO part. 23, 71, 73, 1632, 5294, 6216
Minuta 02.08.1941, DG 26-S/05.01.1998, DG 3813/11.03.1999,
DG 5524/02.04.2003, DG 743/15.01.2007, DG 10321/30.09.2020
C) O. VANO PER CONNESSIONE CAVI ELETTRICI
a favore SOCIETA' ELETTRICA SOPRACENERINA (SES),
LOCARNO
DG 3479/07.11.1957, DG 19648-S6/20.12.2002, DG 5524/02.04.2003
B) O. ACCESSO E POSA CAVI PRIMARI E SECONDARI
a favore RF di LOCARNO part. 83, 5779
DG 4292/22.09.1961, DG 3804/11.03.1999, DG 19648-S3/20.12.2002,

DG 5524/02.04.2003, DG 15174/17.09.2003, DG 15061/31.08.2005,
DG 17896/29.11.2013

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

SUB "E" MONUMENTO NAZIONALE

Minuta 02.08.1941, DG 19648-S4/20.12.2002, DG 5524/02.04.2003

PIANO GENERALE DELLA PIAZZA CASTELLO

DG 5106/23.03.1994

PIANO REGOLATORE APPROVATO

DG 13926/01.09.1999

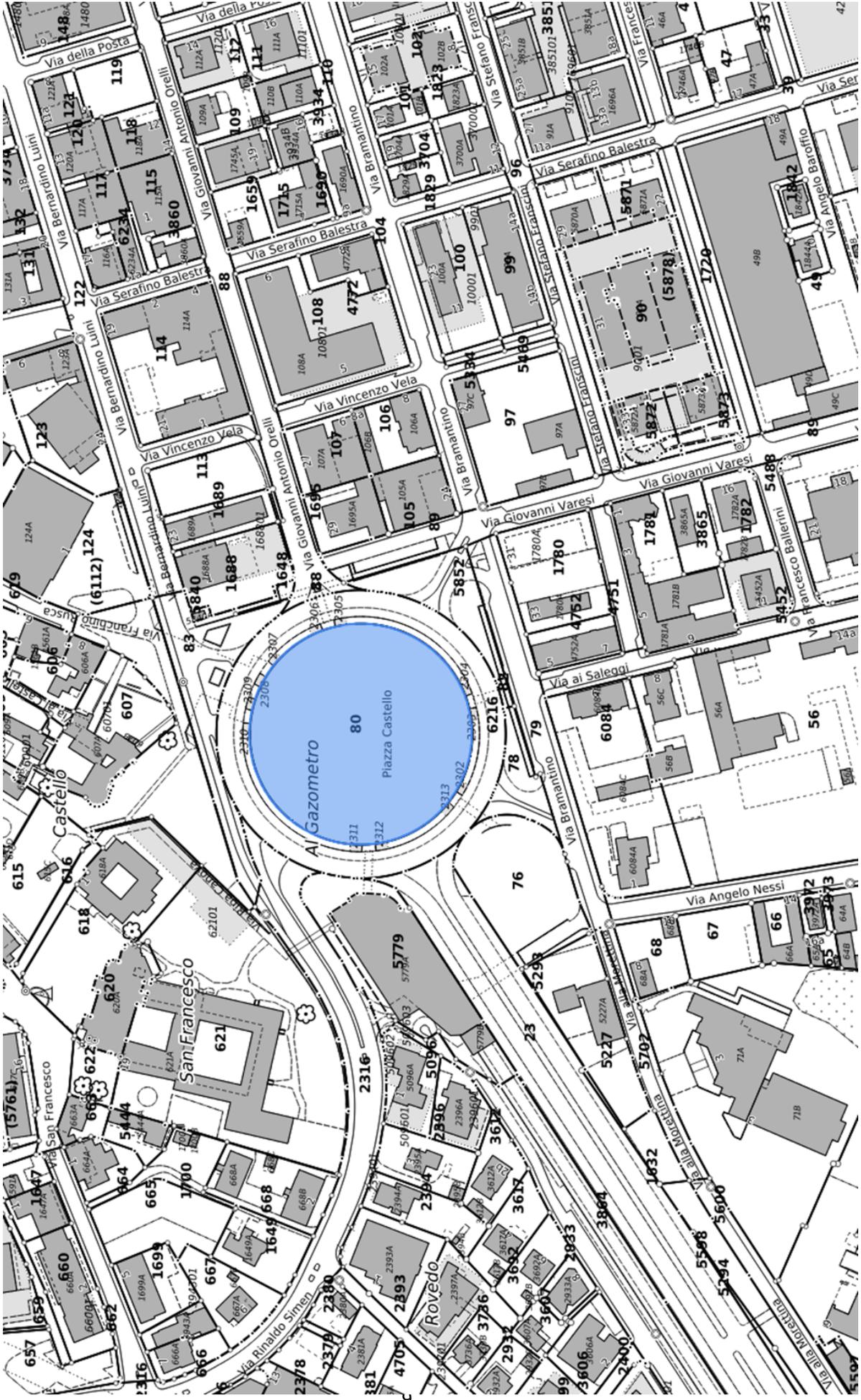
SITO INQUINATO

Iscrizione eseguita dal richiedente, NP 97/18.03.2015

*Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale
rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.*

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO
Ufficio dei Registri del distretto di LOCARNO

Situazione Rotonda Piazza Castello, mapp. No. 80 RFD, Locarno (evidenziato in colore azzurro)





Manutenzione Rotonda Locarno, costi annuali					
Operazione	Frequenza	UNITÀ, Ore/anno	costo unitazio	Totale	Osservazioni
Servizi pubblici					
Pulizia sedime con Pulitrice elettrica	bi settimanale	20	CHF 45.00	CHF 900.00	eseguito con spazzatrice
Svuotatura cestini	giornaliera	200	CHF 45.00	CHF 9'000.00	
Netturbino	giornaliera	340	CHF 45.00	CHF 15'300.00	incluso WE, sottopassi
Pulizia graffiti	media 5x anno, 2 p	40	CHF 45.00	CHF 1'800.00	
Manifestazioni					
Festival film, consegna/riconsegna/pulizia e riordino	1x anno, 4 p.	160	CHF 45.00	CHF 7'200.00	escluso danni vari
Concerti, manifestazioni	2x anno, 4p.	32	CHF 45.00	CHF 1'440.00	escluso danni vari
Illuminazione					
Manutenzione illuminazione				CHF 5'000.00	indicativo
Acque luride e caditoie					
Manutenzione acque luride e caditoie				CHF 10'000.00	indicativo
Servizio verde pubblico					
Potature dei gelsomini e piante caduche	1 volta all'anno	48	CHF 45.00	CHF 2'160.00	
Potature Oleandri sulla corona della rotonda	1 volta all'anno	96	CHF 45.00	CHF 4'320.00	
Potatura / contenimento alberi	1 volta ogni 2 anni	10	CHF 45.00	CHF 450.00	
Taglio erba	1x settimana periodo taglio	60	CHF 45.00	CHF 2'700.00	incluso trattore
Smaltimento verde		120	CHF 15.00	CHF 1'800.00	Unità: Quintali
Manutenzione stabili					
Pulizia WC (contratto di servizio)	giornaliero (2x)	550	CHF 65.00	CHF 35'750.00	
Materiale di consumo					
				CHF 3'000.00	
Ammortamento veicoli					
				CHF 12'000.00	
Ammortamento Attrezzi					
				CHF 5'000.00	
TOTALE				CHF 117'820.00	escluso danni vari