



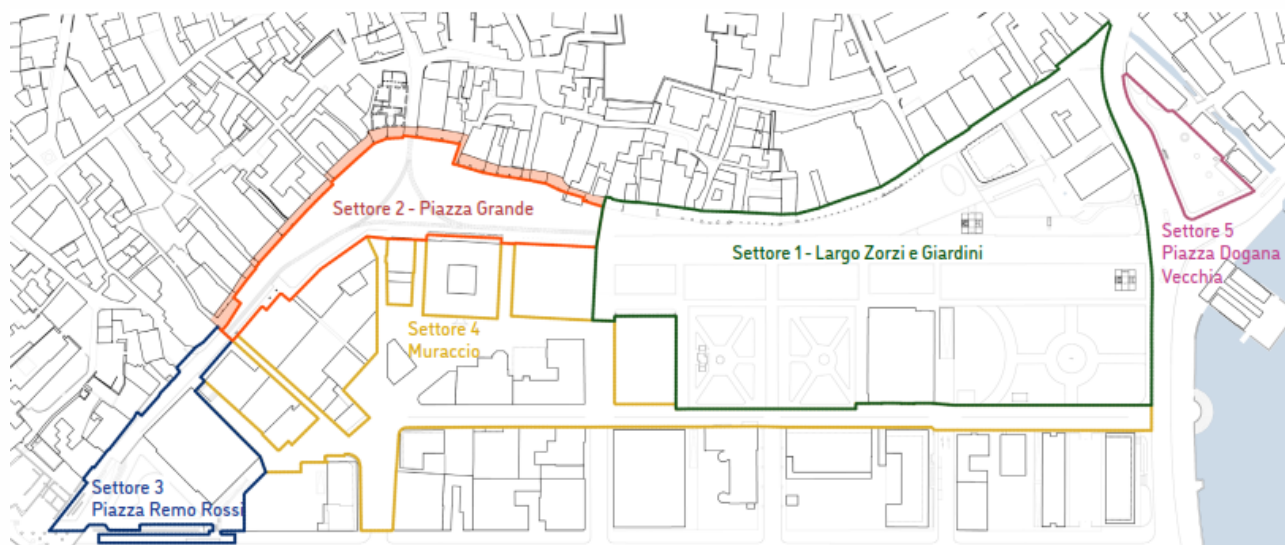
M.M. NO. 32 CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO COMPLESSIVO LORDO DI CHF. 15'770'000.-- PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO LA NOUVELLE BELLE EPOQUE NEI SETTORI 1 – LARGO ZORZI E GIARDINI – E 3 – PIAZZETTA REMO ROSSI.

Locarno, 20 GENNAIO 2026

Al Consiglio Comunale
LOCARNO

Gentile Signora Presidente, gentili signore, egregi signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale si intende proporre la realizzazione del progetto La nouvelle belle époque, concernente la riqualifica degli spazi pubblici del centro urbano, segnatamente per quanto concerne la concretizzazione delle opere relative al Settore 1 (Largo Zorzi e giardini pubblici) e al Settore 3 (Piazzetta Remo Rossi e via F. Rusca), secondo lo schema sottostante.



PREMESSA

Nella sua seduta del 28 novembre 2022 il Consiglio Comunale aveva approvato all'unanimità il MM no. 31 dell'11 aprile 2022, concernente la richiesta di un credito di fr. 1,3 Mio per la progettazione definitiva degli spazi pubblici del centro urbano. Venivano stanziati gli importi per gli onorari del team di progetto de La nouvelle belle époque, uscito vincitore dal concorso d'architettura avviato nel 2020. Dalla discussione intervenuta in quella sede si evince un sostegno generale al progetto vincitore del concorso, con alcuni dubbi sul mancato abbassamento della via Rusca, come pure all'intenzione del Municipio di procedere alla progettazione definitiva di tutto il comparto, con la successiva esecuzione a tappe. Il lavoro che viene presentato ora conferma la bontà della scelta condivisa tra Esecutivo e Legislativo, disponendo di un progetto coerente ed unitario, pur nel rispetto delle peculiarità di ognuna delle aree interessate. Vogliamo evidenziare il fatto che il Municipio ha valutato con la massima attenzione sia le considerazioni e gli auspici contenuti nel rapporto commissionale del 14 novembre 2022, sia quanto espresso dai singoli Consiglieri durante la seduta. Ci riferiamo ad esempio al tema delle tappe esecutive, alla questione dei contributi di miglìoria, al problema delle isole di calore, come pure all'accompagnamento stretto del team di progetto da parte dell'Amministrazione comunale, vuoi per gli aspetti progettuali, vuoi per quelli finanziari, ricordando l'importo stimato di CHF 20 Mio alla base dell'onorario per le singole prestazioni. In questo senso, il Municipio è molto soddisfatto del lavoro intenso svolto in questi anni per giungere al risultato che vi viene ora presentato.

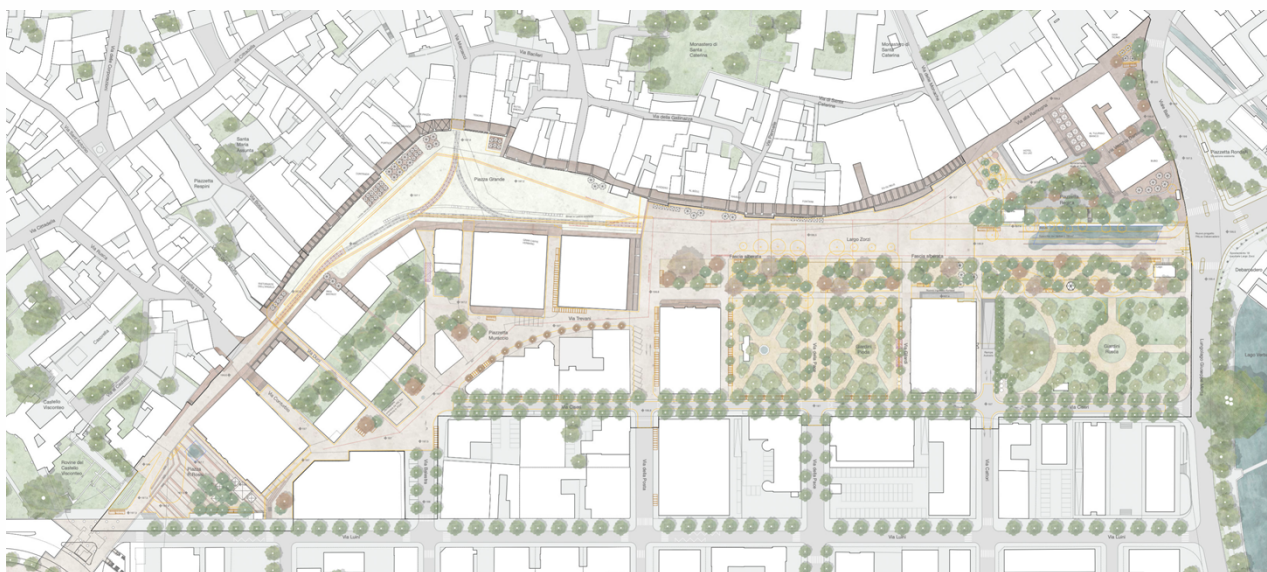
Il concorso di progetto

Nello studio preliminare, allestito dall'arch. Paolo Canevascini quale base di partenza per il successivo concorso, era stato definito in modo chiaro il perimetro oggetto di progettazione, con una suddivisione delle singole aree in funzione della situazione urbanistica, della materializzazione delle superfici e della loro fruizione. Il piano alla pagina precedente ne riassume bene i principi, con la sola aggiunta di via Ciseri, intervenuta durante la progettazione successiva. La varietà delle proposte pervenute in sede di concorso aveva permesso alla giuria di valutare i vari elementi che componevano il quadro complessivo del progetto, partendo comunque dall'alta qualità degli spazi interessati e dai progetti che erano stati sviluppati nel corso degli ultimi 30 anni. La giuria era giunta ad una conclusione chiara ed inequivocabile, ben riassunta in questo estratto del suo rapporto:

“La giuria ha apprezzato particolarmente la chiarezza del concetto generale con cui l'autore ha saputo individuare le differenti parti della città coinvolte nell'area di concorso. In particolare è apparsa efficace la soluzione di unificare il fronte della città nuova su Largo Zorzi attraverso un'alberatura lineare. Questo limite permeabile e alberato contrasta efficacemente con la sinuosità del fronte della città Vecchia andando a creare uno spazio di qualità tra i due che si estende dalla posta fino al lago. Si è anche apprezzata la decisione di mantenere la pavimentazione originale di Piazza Grande, incluse le tracce storiche dei passi carrabili e dei binari. Questa sensibilità si ritrova anche nella maniera in cui sono trattate le altre parti della città, dove l'atteggiamento è sempre quello di chiarire le condizioni di valore preesistenti ma ora non esplicitamente espresse.”

Il progetto di massima

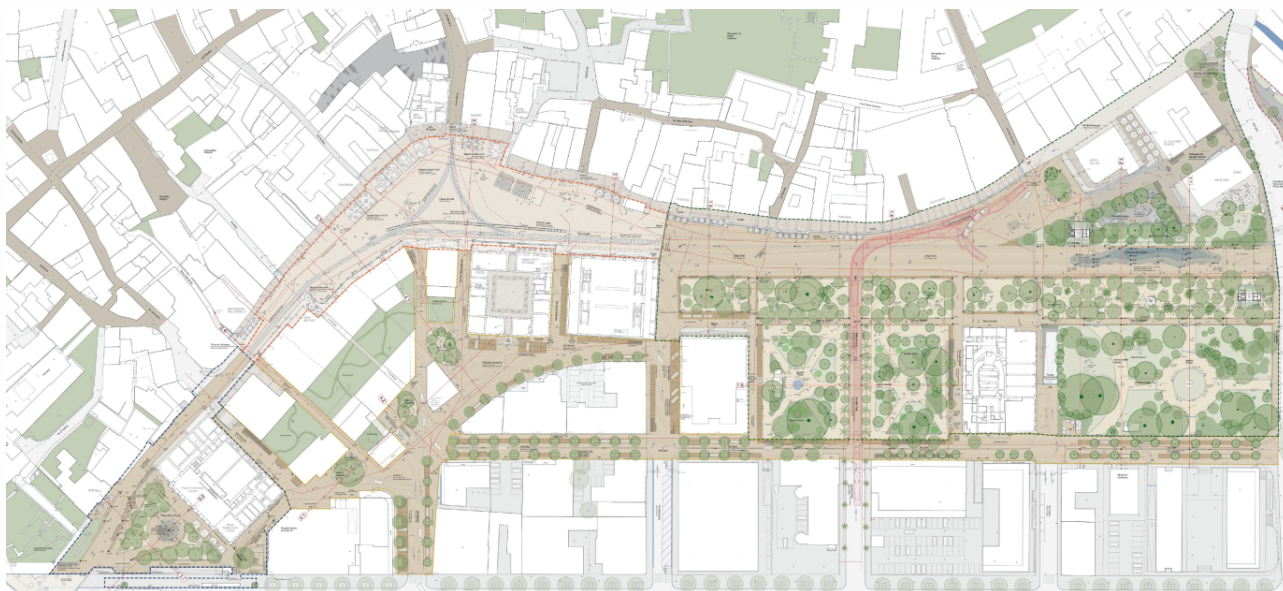
Proprio in relazione agli auspici espressi dal Legislativo nel 2022, il progetto di massima era stato oggetto di una presentazione pubblica, ben frequentata, la sera del 27 marzo 2024, presso la sala della Sopracenerina.



I suoi contenuti rispecchiavano in larga misura il progetto scaturito dal concorso, con tutta una serie di affinamenti legati ai normali approfondimenti progettuali e alle osservazioni scaturite dal rapporto della giuria, ad esempio in merito alla ricollocazione della rampa dell'autosilo, alle alberature poste in corrispondenza dell'asse di via della Pace e al nuovo tipo di illuminazione. Si rilevano inoltre i cambiamenti al disegno della pavimentazione in P.tta Remo Rossi e nella zona prospiciente il Du Lac. Non da ultimo, i progettisti avevano lavorato molto sugli interventi di adeguamento di Piazza Grande, nel pieno rispetto della sua conservazione, secondo i dettami dell'Ufficio cantonale dei beni culturali. A livello finanziario, veniva confermato il tetto di CHF 20 Mio (+IVA).

Il progetto ha raccolto molti consensi e ciò ci ha permesso di proseguire con la fase successiva, ben coscienti degli aspetti che necessitavano di essere ulteriormente approfonditi, ad esempio per le misure a favore della permeabilità del suolo.

Il progetto definitivo



Nell'agosto 2024 è stato dunque firmato il contratto con i progettisti per la fase del progetto definitivo, con l'obiettivo di giungere alla consegna dell'incarto completo entro la fine di ottobre del 2025. Durante questo lasso di tempo il lavoro svolto è stato molto intenso, con delle sedute di coordinamento mensili, accanto ad incontri puntuali per trattare singole tematiche. Anche dal punto di vista dei contatti con i vari portatori d'interesse, sempre di concerto con i Servizi del territorio, sono state svolte diverse riunioni che hanno permesso di meglio comprendere le varie esigenze e di integrare, nel limite del possibile, i singoli elementi nella progettazione definitiva. Ci riferiamo agli organizzatori degli eventi di maggior richiamo, ai privati toccati in modo particolare con dei progetti in corso di affinamento o di realizzazione, all'Ufficio cantonale dei beni culturali, senza dimenticare tutti i servizi dell'amministrazione che agiscono in questa parte della Città (Ufficio manifestazioni, Polizia comunale, Servizio Spazi urbani ecc.). Come si specificherà in seguito, l'insieme del progetto mantiene le sue caratteristiche originali, pur avendo subito dei cambiamenti significativi, segnatamente per quanto concerne la materializzazione delle superfici. Nella sua seduta dello scorso 25 novembre il Municipio ha approvato formalmente il progetto ed ha dato avvio all'allestimento del presente Messaggio.

La Piazzetta Dogana Vecchia (Settore 5)

Nel periodo durante il quale partiva la progettazione di massima per La nouvelle belle époque, erano in corso i lavori di sistemazione del nodo del Debarcadere che toccavano in parte l'area pubblica alberata ubicata tra viale Balli e gli edifici che corrono lungo il riale Ramogna (detta posteggio Rondalli). Il Municipio aveva infatti autorizzato alcuni interventi di riassetto e riduzione dei posti auto, unitamente alla sistemazione della pavimentazione lungo la strada cantonale e alla posa di elementi di arredo. In quel momento ci si è resi conto del fatto che andava colta l'occasione per una sua riqualifica complessiva. Era quindi stato dapprima affidato al team de LNBE un mandato per uno studio di fattibilità, consegnato nell'estate 2024, dal quale è scaturita la successiva fase del progetto di massima, assegnata nell'autunno dello stesso anno. In questo contesto, il Municipio aveva deciso di confermare la decisione di sviluppare una soluzione che escludesse la presenza di posteggi per le auto. Il progetto è quindi diventato parte dell'incarto de LNBE consegnato a fine ottobre.





IL PROGETTO DEFINITIVO

Come anticipato, la progettazione definitiva è durata oltre un anno ed ha permesso di trovare delle soluzioni valide per una serie di aspetti di rilievo, specie laddove il progetto di concorso e quello di massima necessitavano di affinamenti e chiarimenti di una certa importanza. La relazione tecnica, con i suoi allegati e le rappresentazioni grafiche, mostra nel dettaglio tutto il progetto e la sua evoluzione. Riteniamo comunque utile riassumere almeno i punti principali:

- **La pavimentazione/copertura delle aree pubbliche**, con una superficie complessiva di oltre 52'000 mq, aumentando sensibilmente le superfici permeabili (incentivare la lotta alle isole di calore e migliorare il deflusso delle acque meteoriche nel sottosuolo), ma assicurando la giusta tenuta statica per gli spazi destinati alle manifestazioni. Oltre a puntare sul manto erboso e sul calcestre, laddove sono previste alberature, è stata studiata una soluzione innovativa non più fondata sull'asfalto, ma facendo capo ad una pavimentazione con blocchetti di piccolo formato, facilmente adattabili alle diverse forme che caratterizzano le aree pubbliche interessate e con vari gradi di permeabilità, a seconda delle esigenze dei vari comparti. La soluzione è pure flessibile dal punto di vista dei colori scelti, attraverso uno studio svolto in collaborazione con la Haus der Farbe, considerando, le colorazioni tipiche degli edifici storici esistenti. Il risultato è visibile al momento grazie ad un campo prove ubicato in via della Posta, dove vengono confrontati materiali diversi. A mente del Municipio, si tratta di una proposta di assoluto valore che permette di personalizzare le singole aree coinvolte nel progetto, mantenendo dei limiti economici in linea con il preventivo di massima. Non va infine sottovalutato il lavoro di affinamento della pavimentazione di Piazza Grande che mantiene la sua connotazione attuale, con alcuni accorgimenti volti a favorire i collegamenti accessibili pure per persone in carrozzina o con difficoltà motorie.
- **Le nuove alberature** sono state ulteriormente aumentate per arrivare ad un totale di 252 nuove piantumazioni, che vanno ad arricchire il già vasto patrimonio arboreo dei giardini storici. A questo proposito, il progetto è stata l'occasione per valutare il loro stato di salute, individuando la necessità di alcuni tagli mirati. Oltre al numero, il lavoro di affinamento ha permesso di definire meglio la scelta delle essenze, andando così a caratterizzare i singoli settori, in base alle loro peculiarità. Come previsto, il punto forte è la fascia alberata che corre lungo Largo Zorzi, a partire dalla grande magnolia di fronte al palazzo postale. Un aspetto che traspare meglio ora rispetto al progetto di massima è l'accento posto sul tema della biodiversità, spiegato anche nell'allegato 2 alla Relazione tecnica. Da rilevare come in corrispondenza dell'edificio del Kursaal le piantagioni si diradino parzialmente, in modo da creare un legame più marcato con il nuovo Largo Zorzi, visti i suoi contenuti pubblici.



- **Le uscite dell'autosilo** sono state ulteriormente riviste e semplificate. Per questioni tecniche, si è deciso di mantenere lo zoccolo esistente sul quale viene creata una copertura limitata all'area dei collegamenti verticali (scale e ascensore), mentre la restante superficie sarà sormontata da un pergolato. Gli approfondimenti sugli impianti hanno confermato l'eliminazione delle grandi colonne tubolari. L'effetto è quello di integrare maggiormente questi manufatti nelle superfici verdi circostanti, senza con questo privarli della loro funzione e visibilità. In merito all'autosilo, il Municipio ha ritenuto che non sussistessero le premesse per portare avanti l'idea di ampliamento dell'autosilo di Largo Zorzi, da un lato in ragione dei costi scaturiti dallo studio di fattibilità commissionato a suo tempo e dall'altro considerando l'attuale grado di utilizzo della struttura esistente, al di fuori dei periodi di punta.
- **La nuova illuminazione** mantiene i suoi principi cardine, con la giusta rinuncia alla catenaria di Piazza Grande e la ridefinizione/scelta dei nuovi corpi illuminanti, in particolare:
 - i faretti integrati nelle facciate di Piazza Grande e Largo Zorzi;
 - i proiettori posati sopra le gronde degli edifici per illuminare le facciate;
 - le lampade che saranno appese sotto i portici.Le prove hanno permesso di confermare la bontà del concetto e di chiarire meglio le posizioni ed il numero di tutti i corpi illuminanti. Per contro, nei giardini storici e lungo alcune arterie si è deciso di lavorare con il modello attuale di lampada (la Kipp), semplicemente modificando l'intensità della fonte luminosa. Il concetto nel suo insieme è quindi da considerare acquisito.
- **L'arredo urbano e gli spazi d'acqua** hanno richiesto a loro volta alcuni ragionamenti più approfonditi per studiare delle soluzioni che rispondessero alle esigenze della città. Se la grande panca che si affaccia sullo specchio d'acqua principale di Largo Zorzi mantiene sostanzialmente le sue caratteristiche, i progettisti hanno cercato una soluzione personalizzata per le sedute singole (previste 380 in totale), da distribuire nei vari settori. Interessante la soluzione di un nuovo muro-panca per la grande aiuola posta vicino all'imbocco di via delle Monache, ma anche la proposta di demarcare una parte del fronte sud di Piazza Grande con delle panche in granito. A proposito dei punti d'acqua, il concetto viene consolidato, con alcuni cambiamenti puntuali che verranno descritti in seguito. Per i cestini è stato deciso di mantenere il modello in inox scelto di recente. Sempre a proposito del tema rifiuti, il Municipio, pur conscio del costo importante che ne deriva, ha deciso di riproporre l'interramento del contenitore per la carta, non solo nella zona di Piazza Muraccio, ma anche in corrispondenza dell'attuale centro di raccolta sito all'incrocio tra via Ciseri e via Cattori. Sempre nell'ottica di migliorare l'inserimento estetico di questi elementi funzionalmente indispensabili, i contenitori interrati esistenti saranno adattati o sostituiti per permettere l'inserimento di un nuovo modello di colonnina.



- **In tema di mobilità**, il progetto definitivo ha permesso di chiarire meglio la posizione dei posteggi che rimarranno disponibili in questo comparto urbano, con un totale di 71 unità. In massima parte gli stalli sono posizionati lungo via Ciseri, via della Posta e l'imbocco di Piazza Muraccio. Qualche posto auto viene inoltre assicurato in via Trevani al servizio del Palazzo SES e della Posta. Sono invece stati aumentati e resi più accessibili gli stalli per le biciclette e quelli per le moto, pur mantenendo liberi gli spazi centrali di Piazza Grande e Largo Zorzi. Anche se non rientra direttamente nel progetto, l'intenzione del Municipio è quella di creare una certa flessibilità in termini di utilizzo degli stalli nel corso delle varie stagioni, prediligendo le due ruote nel periodo estivo. Il concetto nel suo insieme si fonda sul piano regolatore, con un accesso limitato per l'area centrale ai soli fornitori ed ai diretti confinanti. Nella zona della magnolia, sarà fatta un'eccezione per lo stazionamento unico dei taxi. Inoltre, il senso unico sarà esteso a tutta la via Ciseri, in modo da favorire la posa di nuove alberature su entrambi i lati della strada. Nel sistema viario segnaliamo ancora l'introduzione di un senso unico su via della Posta, a partire da via Luini.
- **A livello di infrastrutture**, viene dapprima confermato che il progetto considera unicamente la rete per l'evacuazione delle acque meteoriche stradali, che comporta comunque un chiaro ripensamento dell'attuale situazione. Nel contempo, è stata definita meglio la rete delle connessioni sotterranee per servire in modo ottimale i vari punti di Piazza Grande e Largo Zorzi destinati all'organizzazione di eventi. In questo senso, abbiamo ricevuto dagli organizzatori di eventi alcuni dati utili per adattare la rete di interconnessione già prevista in sede di progetto di massima, potenziando gli elementi di raccordo per garantire ancora maggiore flessibilità. Nella fase del progetto definitivo è stato in particolare importante coordinare la disposizione di queste infrastrutture con le canalizzazioni acque luride, che andranno sostituite progressivamente, e con gli impianti della futura rete anatermica di Città Vecchia. Queste opere infrastrutturali saranno oggetto di una procedura separata che terrà conto delle tempistiche realizzative del progetto. Di particolare importanza è stato il lavoro di affinamento nel comparto di Largo Zorzi, dove sono presenti dei manufatti legati alla rete del Consorzio depurazione acque del Verbano (CDV).

Il Settore 1













Come anticipato, il settore rappresentato da Largo Zorzi e dai giardini Rusca, Pioda e Regina (definizione scelta per il piazzale dei platani vicino all'omonimo edificio originale) presenta il maggior numero di cambiamenti rispetto al regime attuale, vuoi in termini di materializzazione delle pavimentazioni, vuoi per la sua conformazione. Come anticipato, la lunga panca che delimita il fronte nord di Largo Zorzi mantiene la sua forza e permette di differenziare gli spazi aperti di questa vasta area, dalla quale sono stati eliminati i due marciapiedi oramai desueti. Accanto ad essa, lo specchio d'acqua di dimensioni variabili identifica la stretta correlazione con il lago e nel contempo contribuisce alla lotta alle isole di calore. A questo proposito, il ruolo della nuova pavimentazione è fondamentale, soprattutto pensando al suo carattere parzialmente permeabile ed all'interazione con l'ampia fascia alberata, con la sua superficie in calcestruzzo, sposando in pieno il concetto di "città spugna". Come si intuisce già dal rendering soprastante, il colore chiaro, con diverse tonalità, è un ulteriore elemento fondante del progetto dal punto di vista della possibilità di godere di questi spazi anche nei mesi estivi.



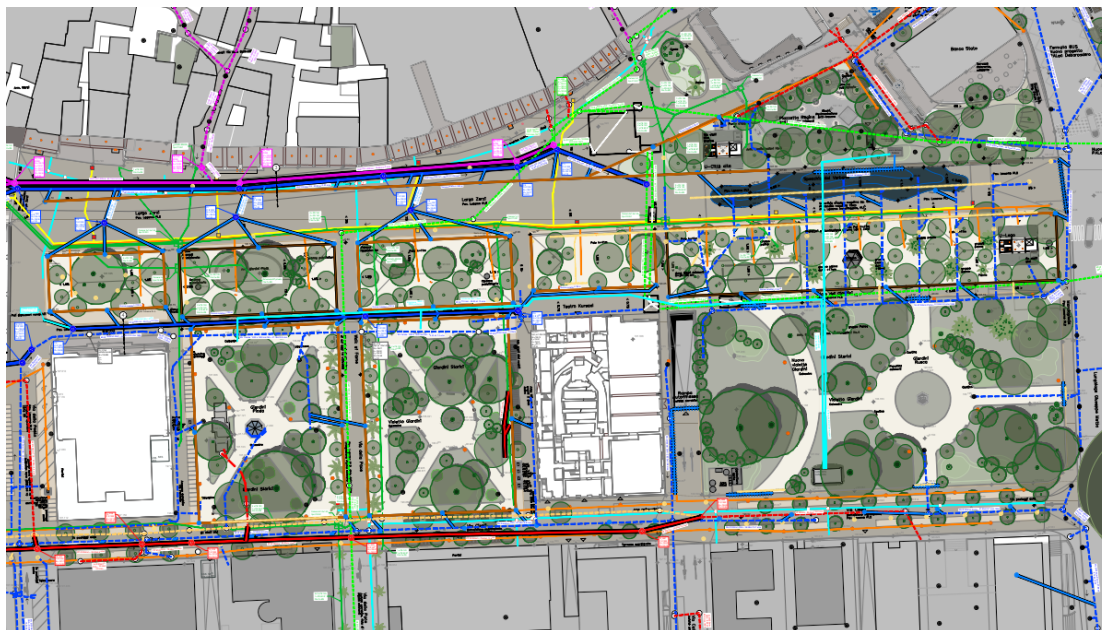
Le terrazze posizionate lungo i portici avranno lo stesso tipo di pavimentazione e saranno solo delimitate con degli elementi di arredo che ne renderanno più flessibile la gestione. La planimetria soprastante evidenzia del resto l'ampia superficie che si crea proprio a favore dell'organizzazione di eventi e manifestazioni di varia natura, garantendo una tenuta adeguata della pavimentazione nel caso di carichi importanti, pur disponendo di un buon grado di permeabilità. In tal senso, ribadiamo che uno dei punti cardine del progetto è stata la ricerca di soluzioni che permettevano di limitare in modo significativo le superfici in asfalto e totalmente impermeabili. Il risultato è visibile nello schema sottostante.

Le pavimentazioni

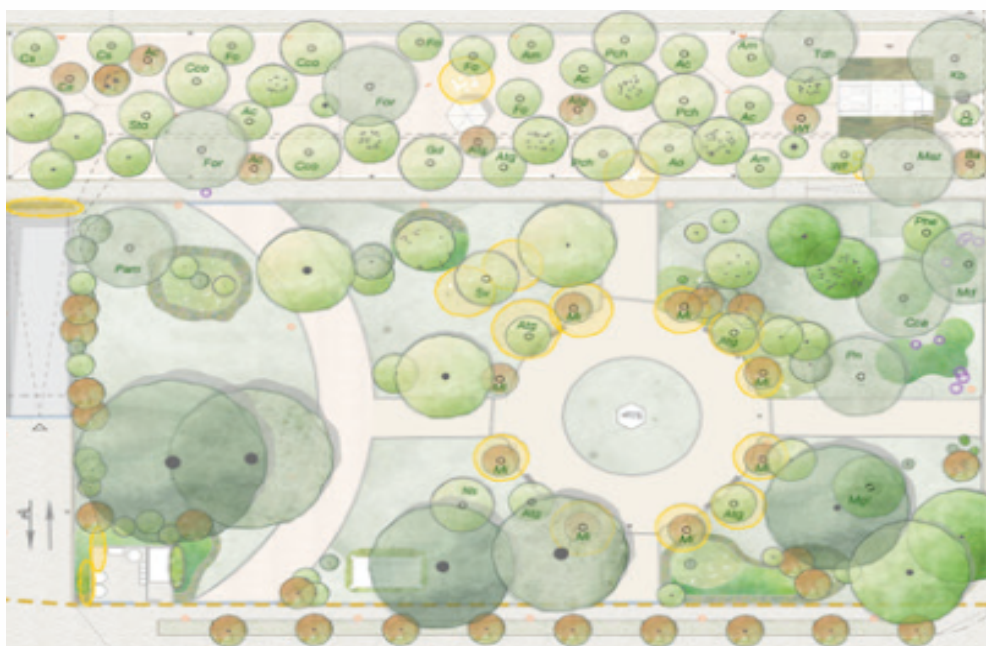
	Pavimentazione Locarno 1 - Impermeabile		Pavimentazione Pietra naturale
	Pavimentazione Locarno 2 - Permeabilità media		Pavimentazione Dadi porfido
	Pavimentazione Locarno 3 - Permeabilità massima		Pavimentazione Dadi granito
	Ciottoli Piazza Grande		Manto erboso
	Calcestre		Vegetazione arbustiva e ornamentale



A livello di infrastrutture, Il piano sottostante evidenzia la complessità della rete delle infrastrutture all'interno di questo settore. Attiriamo l'attenzione sulla linea gialla che rappresenta il sistema di connessione per i punti tecnici al servizio degli eventi.



Per i giardini Rusca, ci sembra importante rilevare la ripresa del disegno dei viali secondo il concetto originale di inizio '900, da conciliare con la presenza delle attuali piantagioni.



A questo proposito, lo stato di salute dei tigli presenti intorno al “toro” ne impone la sostituzione, mantenendo quindi il patrimonio arboreo.

Il piano alla pagina precedente permette anche di capire l'integrazione dell'uscita dell'autosilo nei giardini, ben rappresentata da questo rendering.



Appare evidente il cambiamento rispetto alle dimensioni e all'impatto degli attuali manufatti. Il nuovo concetto si qualifica come un padiglione ben inserito nello spazio circostante.

Il Settore 2

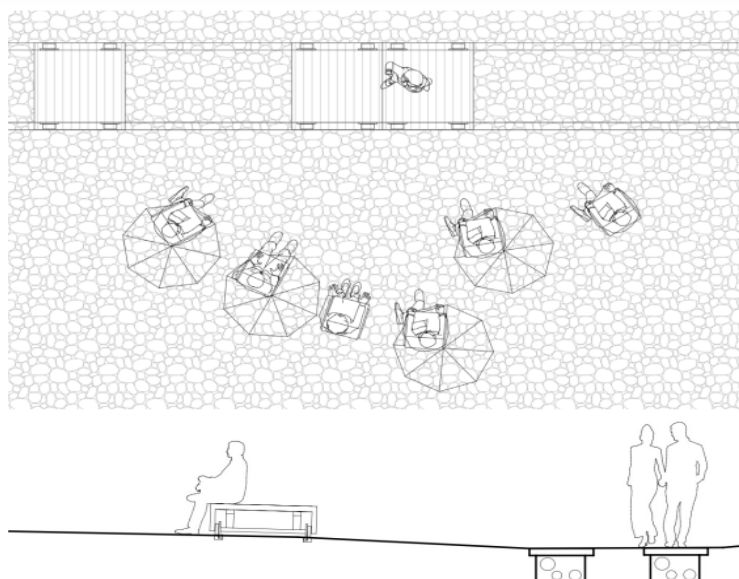


La piazza Grande rimarrà anche in futuro il cuore della nostra Città ed il punto di riferimento di tutto l'agglomerato urbano. La sua importanza è stata ribadita a più riprese, non solo nel contesto degli eventi che vi si svolgono, ma anche per le sue qualità architettoniche ed urbanistiche. Come noto, la piazza, con la sua pavimentazione, è stata classificata come bene protetto d'interesse cantonale (BCC), ai sensi della Legge sui beni culturali. Il lavoro dei progettisti si è svolto con la dovuta attenzione in questo ambito delicato, proponendo e affinando quegli aggiustamenti che puntavano a migliorare la fruizione della piazza, senza snaturare le sue principali peculiarità. Si è quindi puntato sulla ricerca di soluzioni volte a favorire il passaggio delle persone nella piazza stessa, ad esempio dando continuità ai percorsi sui suoi lati nord e sud, rispettivamente a completare le attuali guidovie, tramite una rilettura contemporanea del loro disegno. Riteniamo che il risultato sia di assoluta qualità, proprio perché non si è cercato di imitare la forma originale di questa guidovia, favorendo inoltre il passaggio con carrozzine e passeggini. Il piano sottostante mostra anche la possibile conformazione delle terrazze, ritenuto che, dopo una serie di valutazioni, il Municipio, per le terrazze esistenti, ha ritenuto di mantenere una pavimentazione in lastre di granito, con dimensioni e caratteristiche simili, definendo piuttosto un limite di estensione verso il centro della piazza. Nel contempo, il Municipio auspica che le coperture si indirizzino

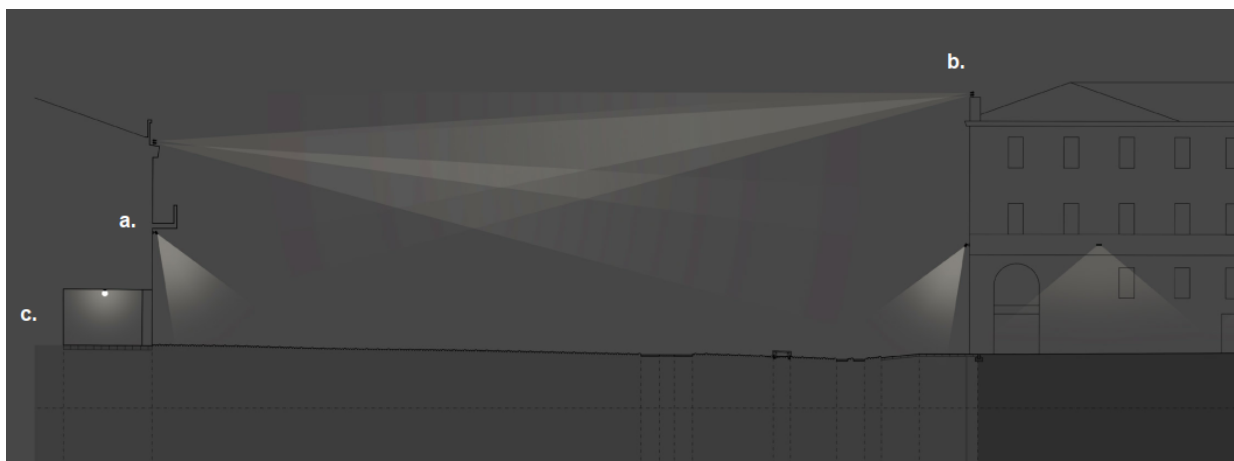
verso una soluzione con ombrelloni, generando così un impatto molto inferiore rispetto alle strutture fisse attuali. In tal senso, si tratterà di procedere progressivamente ad un adeguamento, mano a mano che vi sarà un rinnovo di queste coperture.



Vorremo ancora insistere sulla scelta dell'arredo urbano, con un modello di sedia "Locarno", affiancata da una sedia "sdraio" e da un tavolinetto basso. La ricerca da parte del team di progetto è in corso. Nella piazza stessa, sui binari saranno create delle sedute "mobili", mentre, come anticipato, sul fronte sud-ovest saranno posate delle panche in pietra.



La piazza Grande è anche il luogo dove il concetto illuminotecnico porta ad un rinnovamento completo del sistema d'illuminazione dello spazio pubblico e dei portici. Lo schema sottostante riprende le tre componenti principali, con i faretti posati in facciata (a), le lampade sopra la gronda degli edifici (b) e i nuovi corpi illuminanti dei portici.



Le prove svolte all'inizio del corrente anno hanno permesso di consolidare questa soluzione, ritenuto che si conta anche sulla collaborazione dei proprietari privati che saranno interessati direttamente dall'installazione tecnica dell'impianto, attraverso degli accordi specifici. Il risultato è comunque estremamente convincente, anche pensando al fatto che l'illuminazione delle facciate, che beneficia di una tecnica che evita l'abbagliamento dei singoli locali, potrà essere adattata anche in occasione di eventi o appuntamenti particolari. Non da ultimo, la potenza installata si riduce ulteriormente, con conseguenti risparmi a livello energetico. L'effetto in piazza può essere il seguente:



Il Settore 3

Anche se si tratta del settore con la minor superficie complessiva (5'920 mq), possiamo affermare che si tratta di un'area che beneficerà in modo marcato della nuova sistemazione. Inoltre, con la sua realizzazione andremo a completare un tassello fondamentale del progetto del Palacinema, poiché p.tta Remo Rossi va considerata a tutti gli effetti alla stregua di un foyer all'aperto, pensando agli eventi che accoglie normalmente questo edificio di grande pregio. I progettisti hanno saputo rivedere in modo molto accurato il progetto di massima, marcando la centralità dell'ingresso allo stabile, ben visibile nel rendering sottostante.



Lo spazio aperto centrale, di forma rotonda, viene circondato da una corona di alberi che non nascondono la facciata, ma forniscono ombra e refrigerio, sia per chi vi passeggia, sia per chi vi sosta, magari seduto ai tavolini del ristorante sito nello stabile. A questo contribuiscono il colore della pavimentazione (un po' diverso nella sua composizione rispetto a Largo Zorzi) e le superfici in calcestruzzo chiaro.

Pur non avendo voluto seguire l'invito, espresso da qualcuno durante la discussione sul credito di progettazione, a riportare in auge l'abbassamento di via Rusca, questa strada appare trasformata, con l'ampio spazio davanti al Castello Visconteo e la gradonata verso la piazza che funge anche da seduta.

Nel piano della pagina seguente si possono leggere sia la forma stessa della piazza, sia la relazione con le aree circostanti, il Castello, via Rusca, via Luini e l'imbocco verso piazza Muraccio, completamente ripensato ed ampliato, grazie all'acquisizione del relativo fondo

privato. A tal proposito, vogliamo precisare che i proprietari avevano inoltrato una domanda di costruzione per realizzare uno stabile rispettoso del nuovo disegno pianificatorio, ma la licenza era stata negata a seguito di un'opposizione dipartimentale ed il progetto è ancora sub judice. A prescindere da ciò. Il Municipio intende già acquisire l'area per permetterci di concretizzare il progetto nei limiti previsti dal piano regolatore (vedi demarcazione nel piano).

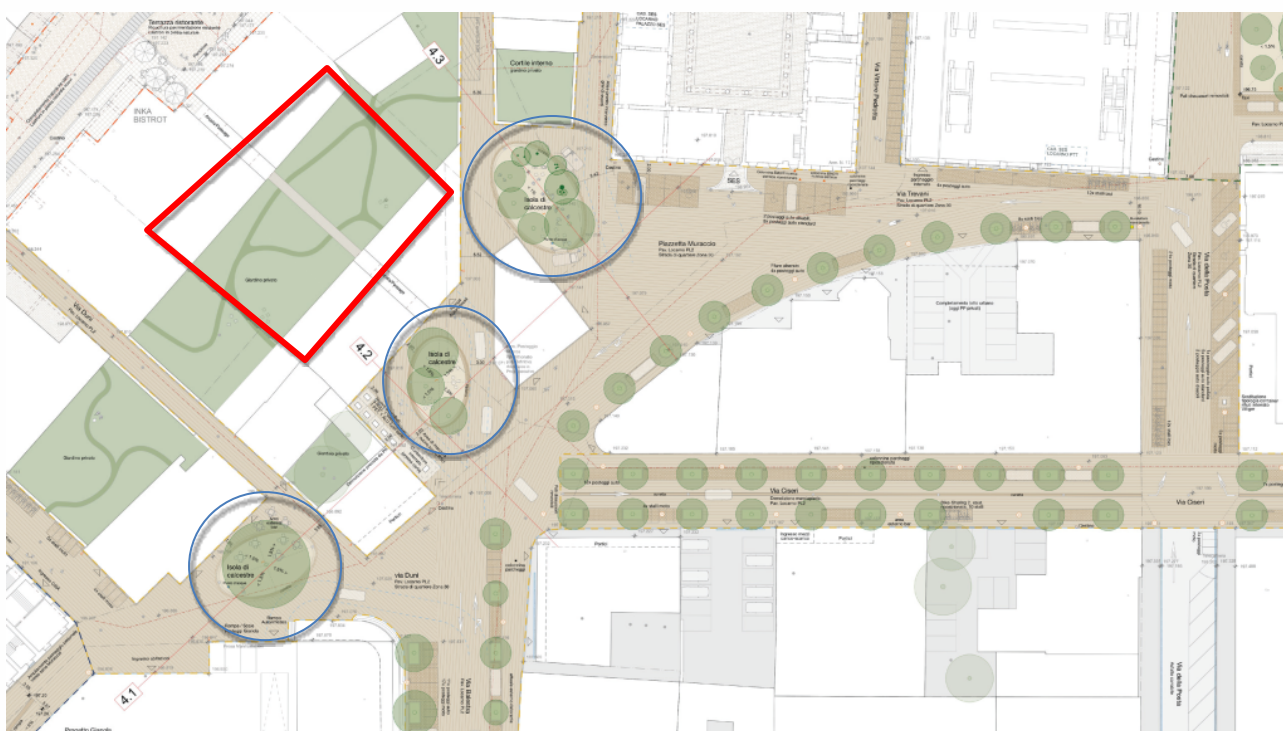


La fontana centrale è da leggere come uno spazio multiuso che può trasformarsi in una leggera nuvola di nebbia, aumentando l'effetto di refrigerio in certi momento dell'anno. Il collegamento con via Luini è migliorato con la formazione di una scala all'estemità sud-est della piazza. Da ultimo, l'illuminazione sarà garantita da lampade modello Kipp, con due fari rivolti verso la facciata del Palacinema e delle luci soffuse sotto le chiome.

Il Settore 4

Questo settore, composto in primis da piazza Muraccio, via Trevani e via Ciseri, rappresenta una sfida importante nella corretta definizione degli spazi. Lo dimostrano i cambiamenti intervenuti a livello di piano regolatore negli ultimi 40 anni, come pure la difficoltà di inquadrare i rapporti tra la proprietà privata e l'area pubblica. Si tratta in ogni caso di un comparto cruciale per l'accesso al centro urbano, con varie funzioni di supporto. Nello stesso tempo, l'obiettivo del progetto è quello di creare delle piccole "stanze", evidenziate nel piano sottostante, che invitano alla sosta e che tolgono questo effetto di retro-bottega generato dalle superfici stradali dedicate principalmente al traffico veicolare. Nello stesso tempo, vi sono al momento un paio di progetti privati che potrebbero favorire nei prossimi anni lo sviluppo del concetto urbanistico immaginato con il Piano regolatore particolareggiato del Centro urbano. Pensiamo in modo particolare al comparto dove aveva sede il negozio Migros (pure marcato nel piano sottostante): il progetto in via di affinamento

contempla non solo il collegamento pubblico tra piazza Muraccio e piazza Grande, ma anche la funzione di spazio verde per l'area centrale, ricostruendo quella quinta di giardini/orti caratteristici del 1800. Anche in questo caso quindi giocherà un ruolo importante la scelta della pavimentazione, come pure delle piantagioni pensate per le piccole isole summenzionate.



La via Ciseri rappresenta in una certa misura il limite sud del comparto nel suo insieme. Se inizialmente si pensava di intervenire solo con degli aggiustamenti puntuali, con il progetto definitivo è stato deciso di rafforzarne le qualità di spazio di contatto tra il centro urbano e lo sviluppo ortogonale stradale del Quartiere Rusca. Verrebbe quindi ripresa la pavimentazione già adottata negli altri settori, raddoppiando l'alberatura e ridefinendo l'assetto stradale. Le attuali infrastrutture, che nel corso dei prossimi anni dovranno comunque essere riviste, entrano parzialmente in conflitto con questa proposta, ma l'idea è quella di procedere ad un adeguato coordinamento del progetto urbanistico, con quello infrastrutturale.

Il Settore 5

Come anticipato nelle premesse, il Municipio ha colto l'occasione dei lavori di sistemazione dell'incrocio del Debarcadere per chiedere allo stesso team di progetto di valorizzare questo spazio a ridosso della Ramogna e del confine con Muralto. Il principio acquisito in fase di elaborazione dello studio di fattibilità è stato quello di togliere completamente i posteggi, per trasformare l'area in una vera e propria piazzetta, ridenominata Dogana Vecchia.

L'interessante analisi storica svolta dai progettisti ha permesso di individuare 4 elementi importanti:

- Il rafforzamento della fascia alberata sul fronte sud, quale prosecuzione naturale delle alberature presenti sul lato opposto di viale Balli;
- La presenza di 4 punti d'acqua, connessi tra loro, che richiamano la presenza del riale Ramogna e del suo delta;
- La formazione di uno spazio aperto, destinato ad accogliere piccoli eventi, rispettivamente messo a disposizione dell'esercizio pubblico adiacente;
- L'ipotesi di un chiosco che richiami quello presente in passato e risalente all'inizio del secolo scorso.

A proposito di quest'ultimo aspetto, il Municipio ha avuto dei contatti con la direzione del LandesMuseum di Zurigo, attuale proprietario della piccola struttura, smontata oltre una ventina di anni or sono. Purtroppo, non è stato possibile riacquisirla, ma sarà sicuramente interessante richiamarne la presenza in una qualche forma.



Pur essendo ancora rimasto allo stadio del progetto di massima, il Municipio ha ritenuto utile presentarvi anche questo elemento che viene considerato una componente della riqualifica degli spazi pubblici del centro urbano. Va detto che, considerando l'eventuale chiusura dell'attraversamento stradale in provenienza da Muralto, è nostra intenzione dapprima discuterne con il suo Municipio, come pure con i servizi cantonali preposti, anche in relazione al progetto del nodo intermodale della stazione FFS. Nel contempo, saranno verificati anche i costi legati alla sua realizzazione.

I COSTI

Fin dall'inizio il Municipio ha avuto quale obiettivo il limite dei CHF 20 Mio (IVA esclusa) per l'intera operazione comprendente i 4 settori. Questo traguardo era stato raggiunto con il progetto di massima, mentre il progetto definitivo presenta un superamento di questo limite, del quale diremo in seguito. In ogni caso, la suddivisione dei costi in settori ci permette ora di distinguere in modo chiaro i relativi oneri, così da assicurare ciò che è stato stabilito fin dall'inizio e concordato anche in sede di approvazione del credito di progettazione: l'esecuzione a tappe dell'intero progetto. La discussione in merito alla scelta della sequenza degli interventi da eseguire settore dopo settore ha portato il Municipio a svariate riflessioni. Infatti, se da un lato poteva essere finalmente l'occasione per porre mano celermente alla Piazza Grande in quanto al centro dell'intero progetto, dall'altro lato abbiamo ritenuto di partire con quegli spazi che necessitano di una trasformazione più marcata del loro attuale aspetto. Ci riferiamo in primis a Largo Zorzi ed in seconda battuta a p.tta Remo Rossi. In questa scelta è stata utile anche la rilettura di questo passaggio del rapporto della giuria di concorso:

“È opinione unanime della giuria che il tema fondamentale della sistemazione degli spazi pubblici di Locarno non sia solo Piazza Grande - che di per sé ha già una propria definizione e merita il risanamento, non necessariamente la sostanziale modifica - ma soprattutto i suoi estremi, Piazzetta Remo Rossi e in particolare Largo Zorzi, che attraverso le nuove condizioni creatasi con lo spostamento delle linee del trasporto pubblico e con la pedonalizzazione assume ancor un altro significato rispetto al progetto Snozzi, che di questa condizione faceva il proprio tema portante.”

Oltre a ciò, anche dal punto di vista tecnico è auspicabile anticipare le modifiche alla rete delle infrastrutture nella parte a valle di Piazza Grande, predisponendo così i necessari raccordi delle nuove canalizzazioni. Non va poi dimenticata la prossima conclusione degli investimenti privati che hanno interessato proprio una parte del fronte di Largo Zorzi. Da ultimo, abbiamo voluto evitare di toccare Piazza Grande praticamente in concomitanza con l'80esimo del Locarno Film Festival nel 2028.

Con il presente messaggio, oltre ad esporre il progetto nel suo insieme, chiediamo quindi il credito di costruzione per i settori 1 (Largo Zorzi e giardini pubblici) e 3 (P.tta Remo Rossi). Il dettaglio dei costi è visibile negli allegati, mentre a seguire presentiamo delle tabelle riassuntive.

La nouvelle belle époque

Per il **settore 1** sul costo pesano indubbiamente la grande superficie interessata, le numerose alberature, l'adeguamento delle uscite dell'autosilo e il grande specchio d'acqua presente in Largo Zorzi. **Il costo complessivo è di CHF 11,87 Mio (IVA esclusa).**

			Perimetro 1 - Largo Zorzi e giardini		
N°	Opera	H udm costo/udm	quantità	tot. parziali	totale
1	Impianto di cantiere (5% costo opere)	gl 5%	1	4%	446'100.00
2	Demolizioni, ricostruzioni			5%	579'535.00
2.1	Demolizione/rimozione fino a -10 cm		325'730.60		
2.2	Demolizione/rimozione comprese fra -10/-30 cm		253'804.40		
3	Superficie dure			25%	2'964'544.80
3.1	Pavimentazione Locarno		2'879'744.80		
3.2	Pavimentazione in lastre di gneis ticinese		30'000.00		
3.3	Pavimentazione in sanpietrini di granito		0.00		
3.4	Pavimentazione in sanpietrini di porfido		0.00		
3.5	Pavimentazione in asfalto normale		0.00		
3.6	Bordure		54'800.00		
3.7	Pavimentazione ciotoli Piazza Grande		0.00		
4	Canalizzazioni/Genio civile per impiantistica manifestazioni e illuminazione GC			11%	1'259'460.00
4.1	Canalizzazioni				953'360.00
4.5	Genio civile per impiantistica manifestazioni e illuminazione GC				306'100.00
5	Superfici permeabili / parzialmente permeabili			8%	921'210.00
5.1	Superfici in calcestre		664'920.00		
5.2	Aree verdi piantumate		256'290.00		
6	Plantagioni			7%	844'360.00
7	Manufatti			6%	744'450.00
7.1	Autosilo entrate/uscite		382'450.00		
7.2	Kursaal		0.00		
7.3	Specchi d'acqua / Fontane		230'000.00		
7.4	Sedute / Gradonate / muri		132'000.00		
8	Illuminazione			6%	737'872.87
8.1	Apparecchi di illuminazione		343'838.47		
8.2	Montaggio / Allacciamenti / Programmazione		394'034.40		
9	Arredo urbano			3%	392'500.00
10	Diversi			4%	447'550.00
11	Costi secondari			0.3%	30'000.00
Totale Intermedio					9'367'582.67
12	Imprevisti / Riserve			4%	468'379.13
13	Onorari			1.7%	2'026'208.13
TOTALE (IVA escl.), % rispetto al Totale dell'opera				51%	11'862'169.94
Superficie settori / totale (senza edifici)			mq		29'300.00
Prezzo / mq (iva esclusa)					404.85



Per il **settore 2**, l'impegno finanziario è minore, nella misura in cui la pavimentazione verrà mantenuta il più possibile allo stato attuale, intervenendo solo laddove saranno posate le nuove infrastrutture o sarà necessario adattare le pendenze per ottenere una maggior linearità delle quote. L'importo in questo caso è anche influenzato dagli oneri per la nuova illuminazione, compresi i costi del cablaggio interno agli stabili, inizialmente non preventivato. **Il costo complessivo è di CHF 2,88 Mio (IVA esclusa).**

				Perimetro 2 - Piazza Grande		
N°	Opera	H	udm costo/udm	quantità	tot. parziali	totale
1	Impianto di cantiere (5% costo opere)	gl	5%	1	4%	108'500.00
2	Demolizioni, ricostruzioni				8%	88'375.00
2.1	Demolizione/rimozione fino a -10 cm				53'000.00	
2.2	Demolizione/rimozione comprese fra -10/-30 cm				35'375.00	
3	Superficie dure				18%	508'010.00
3.1	Pavimentazione Locarno				1'400.00	
3.2	Pavimentazione in lastre di gneis ticinese				470'000.00	
3.3	Pavimentazione in sanpietrini di granito				0.00	
3.4	Pavimentazione in sanpietrini di porfido				0.00	
3.5	Pavimentazione in asfalto normale				0.00	
3.6	Bordure				2'860.00	
3.7	Pavimentazione ciottoli Piazza Grande				33'750.00	
4	Canalizzazioni/Genio civile per impiantistica manifestazioni e illuminazione GC				33%	938'485.00
4.1	Canalizzazioni					615'985.00
4.5	Genio civile per impiantistica manifestazioni e illuminazione GC					322'500.00 CHF
5	Superfici permeabili / parzialmente permeabili				0%	0.00
5.1	Superfici in calcestre				0.00	
5.2	Aree verdi piantumate				0.00	
6	Piantagioni				0%	0.00
7	Manufatti				0%	0.00
7.1	Autosilo entrate/uscite				0.00	
7.2	Kursaal				0.00	
7.3	Specchi d'acqua / Fontane				0.00	
7.4	Sedute / Gradonate / muri				0.00	
8	Illuminazione				15%	438'207.17
8.1	Apparecchi di illuminazione				197'457.17	
8.2	Montaggio / Allacciamenti / Programmazione				240'750.00	
9	Arredo urbano				5%	141'000.00
10	Diversi				1%	25'000.00
11	Costi secondari				1%	30'000.00
	Totale intermedio					2'277'577.17
12	Imprevisti / Riserve				4%	113'878.86
13	Onorari				17%	492'639.94
	TOTALE (IVA escl.), % rispetto al Totale dell'opera				12%	2'884'095.97
	Superficie settori / totale (senza edifici)		mq			7'300.00
	Prezzo / mq (iva esclusa)					395.08

Come già indicato al momento della presentazione del progetto di massima, in Piazza Grande sarà necessario intervenire su tutte le canalizzazioni esistenti, con un onere che sarà definito tramite un progetto apposito che verrà coordinato con questo e con le esigenze di nuove infrastrutture degli altri enti che operano in quest'area.

Per il **settore 3** la spesa principale è legata alla pavimentazione e al nuovo specchio d'acqua. In questo senso, riteniamo che l'operazione porterà ad un effetto molto positivo con un importo relativamente contenuto. **Il costo complessivo è di CHF 2,07 Mio (IVA esclusa).**

			Perimetro 3 - Piazza R. Rossi		
N°	Opera	H udm costo/udm	quantità	tot. parziali	totale
1	Impianto di cantiere (5% costo opere)	gl 5%	1	4%	77'800.00
2	Demolizioni, ricostruzioni			6%	114'332.60
2.1	Demolizione/rimozione fino a -10 cm			47'528.60	
2.2	Demolizione/rimozione comprese fra -10/-30 cm			66'804.00	
3	Superficie dure			34%	696'540.00
3.1	Pavimentazione Locarno			692'220.00	
3.2	Pavimentazione in lastre di gneis ticinese			4'320.00	
3.3	Pavimentazione in sanpietrini di granito			0.00	
3.4	Pavimentazione in sanpietrini di porfido			0.00	
3.5	Pavimentazione in asfalto normale			0.00	
3.6	Bordure			0.00	
3.7	Pavimentazione ciottoli Piazza Grande			0.00	
4	Canalizzazioni/Genio civile per impiantistica manifestazioni e illuminazione GC			3%	62'680.00
4.1	Canalizzazioni				38'150.00
4.5	Genio civile per impiantistica manifestazioni e illuminazione GC				24'530.00 CHF
5	Superfici permeabili / parzialmente permeabili			2%	43'710.00
5.1	Superfici in calcestre			42'930.00	
5.2	Aree verdi piantumate			780.00	
6	Plantagioni			6%	120'640.00
7	Manufatti			17%	348'500.00
7.1	Autosilo entrate/uscite			0.00	
7.2	Kursaal			0.00	
7.3	Specchi d'acqua / Fontane			240'000.00	
7.4	Sedute / Gradonate / muri			108'500.00	
8	Illuminazione			4%	88'394.79
8.1	Apparecchi di illuminazione			45'085.16	
8.2	Montaggio / Allacciamenti / Programmazione			43'309.63	
9	Arredo urbano			1%	27'400.00
10	Diversi			1%	22'000.00
11	Costi secondari			1%	30'000.00
	Totale intermedio				1'631'997.39
12	Imprevisti / Riserve			4%	81'599.87
13	Onorari			17%	353'001.04
	TOTALE (IVA escl.), % rispetto al Totale dell'opera			9%	2'066'598.29
	Superficie settori / totale (senza edifici)	mq			4'050.00
	Prezzo / mq (iva esclusa)				510.27

Va precisato che il progetto contempla l'acquisizione di una parte del fondo al mappale nr. 123 RFD-Locarno, di proprietà privata. Il valore espropriativo è indicato nell'apposito capitolo.

Per il **settore 4** un onere importante, solo in parte preventivato nel progetto di massima, è quello per la sistemazione completa di via Ciseri. I motivi di questa scelta sono stati enunciati in precedenza. Va detto che in questo frangente una decisione definitiva sugli interventi principali potrà avvenire in un secondo tempo, ma il Municipio è convinto che, pur riconoscendo l'impegno finanziario supplementare, la riqualifica di questa arteria offre un indubbio valore all'intero progetto. **Il costo complessivo è di CHF 6,4 Mio (IVA esclusa).**

			Perimetro 4 - Piazza Muraccio		
N°	Opera	H udm costo/udm	quantità	tot. parziali	totale
1	Impianto di cantiere (5% costo opere)	gl 5%	1	4%	240'600.00
2	Demolizioni, ricostruzioni			4%	263'393.20
2.1	Demolizione/rimozione fino a -10 cm			111'867.80	
2.2	Demolizione/rimozione comprese fra -10/-30 cm			151'525.40	
3	Superficie dure			38%	2'442'335.60
3.1	Pavimentazione Locarno			2'442'335.60	
3.2	Pavimentazione in lastre di gneis ticinese			0.00	
3.3	Pavimentazione in sanpietrini di granito			0.00	
3.4	Pavimentazione in sanpietrini di porfido			0.00	
3.5	Pavimentazione in asfalto normale			0.00	
3.6	Bordure			0.00	
3.7	Pavimentazione ciotoli Piazza Grande			0.00	
4	Canalizzazioni/Genio civile per impiantistica manifestazioni e illuminazione GC			14%	901'135.00
4.1	Canalizzazioni				765'195.00
4.5	Genio civile per impiantistica manifestazioni e illuminazione GC				135'940.00
5	Superfici permeabili / parzialmente permeabili			1%	32'940.00
5.1	Superfici in calcestre			32'940.00	
5.2	Aree verdi piantumate			0.00	
6	Plantagioni			6%	367'000.00
7	Manufatti			0.2%	10'000.00
7.1	Autosilo entrate/uscite			0.00	
7.2	Kursaal			0.00	
7.3	Specchi d'acqua / Fontane			10'000.00	
7.4	Sedute / Gradonate / muri			0.00	
8	Illuminazione			4%	285'120.97
8.1	Apparecchi di illuminazione			134'165.00	
8.2	Montaggio / Allacciamenti / Programmazione			150'955.97	
9	Arredo urbano			0%	31'200.00
10	Diversi			7%	448'200.00
11	Costi secondari			0%	30'000.00
	Totale intermedio				5'051'924.77
12	Imprevisti / Riserve			4%	252'596.24
13	Onorari			17%	1'092'731.33
	TOTALE (IVA escl.), % rispetto al Totale dell'opera			28%	6'397'252.34
	Superficie settori / totale (senza edifici)	mq			11'790.00
	Prezzo / mq (iva esclusa)				542.60

Anche in questo caso, ma in misura ancora maggiore, sono previsti degli oneri espropriativi per il ridisegno degli spazi siti tra Piazza Muraccio e Piazza Grande, di cui si dirà in seguito, anche se solo in termini indicativi.

La tabella sottostante ripropone quindi il riassunto dei costi totali, settore per settore, **con un importo di CHF 23,2 Mio (IVA esclusa).**

N°	Opera	H	udm	costo/udm	Perimetro totale 1/2/3/4			%
					quantità	tot. parziali	totale	
1	Impianto di cantiere (5% costo opere)		gl	5%	4		873'000.00	4%
2	Demolizioni, ricostruzioni						1'045'635.80	5%
2.1	Demolizione/rimozione fino a -10 cm						538'127.00	2%
2.2	Demolizione/rimozione comprese fra -10/-30 cm						507'508.80	2%
3	Superficie dure						6'611'430.40	28%
3.1	Pavimentazione Locarno						6'015'700.40	26%
3.2	Pavimentazione in lastre di gneis ticinese						504'320.00	2%
3.3	Pavimentazione in sanpietrini di granito						0.00	0%
3.4	Pavimentazione in sanpietrini di porfido						0.00	0%
3.5	Pavimentazione in asfalto normale						0.00	0%
3.6	Bordure						57'660.00	0%
3.7	Pavimentazione ciotoli Piazza Grande						33'750.00	0%
4	Canalizzazioni/Genio civile per impiantistica manifestazioni e illuminazione GC						3'161'760.00	14%
4.1	Canalizzazioni						2'372'690.00	
4.5	Genio civile per impiantistica manifestazioni e illuminazione GC						789'070.00	
5	Superfici permeabili / parzialmente permeabili						997'860.00	4%
5.1	Superfici in calcestre						740'790.00	3%
5.2	Aree verdi piantumate						257'070.00	1%
6	Plantagioni						1'332'000.00	6%
7	Manufatti						1'102'950.00	5%
7.1	Autosilo entrate/uscite						382'450.00	2%
7.2	Kursaal						0.00	0%
7.3	Specchi d'acqua / Fontane						480'000.00	2%
7.4	Sedute / Gradonate / muri						240'500.00	1%
8	Illuminazione						1'549'595.80	7%
8.1	Apparecchi di illuminazione						720'545.80	3%
8.2	Montaggio / Allacciamenti / Programmazione						829'050.00	4%
9	Arredo urbano						592'100.00	3%
10	Diversi						942'750.00	4%
11	Costi secondari						120'000.00	1%
	Totale Intermedio						18'329'082.00	
12	Imprevisti / Riserve						916'454.10	4%
13	Onorari						3'964'580.44	17%
	TOTALE (IVA escl.), % rispetto al Totale dell'opera						23'210'116.54	100%
	Superficie settori / totale (senza edifici)		mq				52'440.00	
	Prezzo / mq (Iva esclusa)						442.60	

Se ci limitiamo ai due settori per i quali viene ora chiesto il credito di costruzione, settori 1 e 3, **l'importo in gioco ammonta, arrotondato, a CHF 13'930'000.—(IVA esclusa).** Facciamo pure presente che il preventivo contiene ancora una posizione per imprevisti e riserve del 4%.

La Piazzetta Dogana Vecchia

Come anticipato, al momento disponiamo di un preventivo di massima che ci permette di inquadrare la spesa complessiva di questo intervento. In questo modo sarà possibile definirne meglio i limiti finanziari quando andremo a rivedere i dati del nostro Piano delle opere. Infatti, siamo convinti che un aggiornamento con cadenza biennale ci garantisce la dovuta attendibilità ed un riscontro costante sugli investimenti in corso d'opera o da prioritizzare nel corso del quadriennio. In ogni caso, prima di dare avvio alla fase del progetto definitivo, il Municipio valuterà ancora nel dettaglio contenuti e proposte, nell'ottica di un'ottimizzazione. **Il costo complessivo ammonta a CHF 1,4 Mio.**

N°	Opera	H	udm	costo/udm	Perimetro 5- Piazza Dogana Vecchia		
					quantità	tot. parziali	totale
1	Impianto di cantiere (5% costo opere)		gl	5%	1	1%	55'300.00
2	Demolizioni, ricostruzioni					1%	87'948.40
2.1	Demolizione/rimozione fino a -10 cm					64'058.40	
2.2	Demolizione/rimozione comprese fra -10/-30 cm					23'890.00	
3	Superficie dure					7%	477'700.00
3.1	Pavimentazione Locarno					0.00	
3.2	Pavimentazione in lastre di gneis ticinese					0.00	
3.3	Pavimentazione in sanpietrini di granito					457'640.00	
3.4	Pavimentazione in sanpietrini di porfido					11'100.00	
3.5	Pavimentazione in asfalto normale					0.00	
3.6	Bordure					8'960.00	
3.7	Pavimentazione ciotoli Piazza Grande					0.00	
4	Canalizzazioni/Genio civile per impiantistica manifestazioni e illuminazione GC					1%	37'090.00
4.1	Canalizzazioni						37'090.00
4.5	Genio civile per impiantistica manifestazioni e illuminazione GC						0.00
5	Superfici permeabili / parzialmente permeabili					0%	0.00
5.1	Superfici in calcestre					0.00	
5.2	Aree verdi piantumate					0.00	
6	Piantagioni					2%	108'820.00
7	Manufatti					2.3%	150'000.00
7.1	Autosilo entrate/uscite					0.00	
7.2	Kursaal					0.00	
7.3	Specchi d'acqua / Fontane					150'000.00	
7.4	Sedute / Gradonate / muri					0.00	
8	Illuminazione					1%	79'750.00
8.1	Apparecchi di illuminazione					47'500.00	
8.2	Montaggio / Allacciamenti / Programmazione					32'250.00	
9	Arredo urbano					1%	73'500.00
10	Diversi					0	
11	Costi secondari					1%	20'000.00
Totale intermedio							1'160'108.40
12	Imprevisti / Riserve					1%	58'005.42
13	Onorari					3%	187'443.69
TOTALE (IVA escl.), % rispetto al Totale dell'opera							1'405'557.51
Superficie settori / totale (senza edifici)							1'800.00
Prezzo / mq (iva esclusa)							780.87

Per chiudere la disamina dei costi, il Municipio ha chiesto ai progettisti di inquadrare con la dovuta precisione gli elementi che hanno portato all'aumento del preventivo complessivo per rapporto al progetto di massima, distinguendo la crescita dei costi per le parti già previste, dagli aumenti generati da nuove parti d'opera o richieste specifiche. Citiamo ad esempio la questione dei contenitori per i rifiuti, oppure il rinnovo completo della pavimentazione di via Ciseri.

La tabella sottostante tiene quindi conto di questi due aspetti e differenzia i costi settore per settore. All'interno della relazione tecnica troverete anche una scheda che dettaglia ulteriormente i singoli contenuti.

	Settore 1	Settore 2	Settore 3	Settore 4		Totale
				Totale	solo Via Ciseri*	
Pmax (in migliaia di Fr.), +/-15%	9'966	2'737	2'123	5'172	955	19'998
Pdef (in migliaia di Fr.), +/- 10%	11'443	2'885	2'066	6'477	2'467	22'871
differenza (in migliaia di Fr.)	1'477	148	-57	1'305	1'512	2'873
pari a	15%	5%	-3%	25%	158%	14%
Nuovi costi non conteggiati in Pmax						
Pavimentazioni					591	591
Canalizzazioni	80				421	501
Manifestazioni	218	109				327
Illuminazione		312			70	382
Alberature e verde	110					110
Totale	408	421	0	0	1082	1'911

L'onere supplementare più importante è quindi quello relativo alla riqualifica di via Ciseri, con un impegno decisamente superiore a quanto inizialmente previsto. Da questo punto di vista, sarà importante comprendere meglio il contesto in cui si opererà, al momento in cui, tra qualche anno, andremo ad investire nel settore 4.

Al netto delle richieste supplementari non considerate nel progetto di massima, l'aumento effettivo risulta essere di CHF 962'000.--, pari a circa il 5% del totale.

Espropri e contributi di miglioria

Come anticipato, il progetto tiene conto dei limiti degli spazi pubblici, secondo quanto previsto dal relativo piano del PRP del Centro urbano. Questo prevede un riordino particellare, con l'espropriazione di svariate superfici aventi carattere privato. Nella maggior parte dei casi i mappali interessati sono legati al settore 4. In questo ambito, rileviamo che al momento il progetto non considera l'occupazione della parte del fondo nr. 5693 dove sorge attualmente un piccolo edificio di carattere commerciale, con un giardino retrostante, mentre si prevede ad esempio l'acquisizione di ben 380 mq della particella adiacente. I progettisti ritengono il mantenimento di questo edificio come un valore aggiunto. Il piano alla pagina seguente, tratto dal rapporto di pianificazione del 2015, esplicita meglio le singole superfici.



Da notare i circa 470 metri demarcati in verde, sulla particella nr. 123 che interessa appunto in massima parte il settore 3 di P.tta Remo Rossi. Nel medesimo rapporto viene anche riportato un valore indicativo del terreno di CHF 1'000.--/mq, ma una valutazione più consona all'attuale mercato immobiliare, pur considerando il genere di utilizzo attuale e il vincolo esistente, si aggira intorno ad un prezzo di CHF 1'500.--/mq. **Questo significa che il costo totale per la realizzazione del settore 3 va maggiorato di fr. 700'000.--.**

Sul fronte dei contributi di miglioria, la relativa legge cantonale, al suo articolo 3, definisce quali sono gli interventi che danno adito al prelievo, tra i quali appunto la miglioria di opere o impianti esistenti. Nella fattispecie, il miglioramento è indiscutibile, mentre la giurisprudenza ha escluso il prelievo solo per i classici lavori di manutenzione.

Nel nostro caso possiamo senza dubbio considerarla un'opera di urbanizzazione generale e non particolare, per cui **la percentuale minima del prelievo si fissa al 30%**.

Nella scelta della percentuale, il Municipio deve anche tenere conto del vantaggio particolare che genera l'opera, per rapporto alla sua fruizione pubblica generale. In questo caso, visto che si tratta di strade e piazze con un forte grado d'interesse collettivo, possiamo senza dubbio ammettere che **la percentuale proposta dal Municipio al vostro Legislativo sia quella minima del 30%**.

L'importo determinante, il perimetro di prelievo e le classi d'interessenza saranno definiti in un secondo tempo, ritenuto che il prospetto dei contributi sarà pubblicato entro 2 anni dalla conclusione delle opere (artt. 12 e 16 LCM).

*Le conseguenze finanziarie
(compatibilità con gli altri investimenti)*

Come noto l'art. 174 cpv. 4 LOC prevede che *i messaggi con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del comune contengono indicazioni sulle conseguenze finanziarie*. L'art. 23 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (RGFCC) precisa poi che *sono rilevanti ai sensi dell'art. 164b LOC gli investimenti che comportano una spesa netta superiore al 10% del gettito d'imposta cantonale del Comune o a fr. 1'000'000.-*.

Gli oneri da considerare che possono gravare sulla gestione corrente in conseguenza della realizzazione di un'opera riguardano gli interessi, gli ammortamenti e altri oneri di gestione. A questo proposito, dobbiamo considerare che la manutenzione delle nuove piantagioni, delle due fontane e dell'arredo urbano necessiteranno un aumento delle rispettive posizioni della gestione corrente. In più andrà anche adeguato l'importo disponibile per la manutenzione delle pavimentazioni, segnatamente per le superfici in calcestre.

Genere costo	Criterio di valutazione	Importo
Ammortamenti	Tasso di ammortamento 2.5% fisso equivalente a 40 anni, beni amministrativi per investimenti in strade e piazze, RGFCC) applicato all'investimento lordo dedotti i contributi di miglioria del 30% (70% di 15'770'000.-)	CHF 275'975.-
Interessi	Tasso medio dei prestiti della Città 1.1% (proiezione a medio termine) applicato all'investimento lordo	CHF 173'470.-
Gestione	I costi conseguenti rientrano nella gestione ordinaria, le cui modifiche sono descritte in precedenza	CHF 70'000.-
TOTALE		CHF 519'445.-

Per i settori in gioco non sono escluse entrate legate a sussidi, limitatamente alla sistemazione dell'area dei giardini Rusca. Tuttavia, in assenza di un preavviso vincolante del competente servizio cantonale, al momento non postulato, non è possibile indicare un importo attendibile. Il dispositivo conterrà quindi una posizione apposita, senza citare cifre.

I TEMPI

Gia in sede di approvazione del credito di progettazione si era dibattuto a lungo sui tempi necessari per giungere alla conclusione del progetto. Come anticipato, le singole fasi di lavoro si svilupperanno su di un periodo di 6-8 anni, che contiamo nel limite del possibile di ridurre, permettendo così una pianificazione consona al contesto urbano in cui si opera, rispettivamente considerando la corretta gestione delle risorse finanziarie della Città. In questo capitolo, ci si concentra quindi sui momenti salienti della procedura, da adesso in avanti.

L'informazione pubblica e i contatti con i partner

Dopo la serata informativa sul progetto di massima, il Municipio si era impegnato ad organizzare un analogo momento d'incontro con i progettisti al termine della fase di progettazione definitiva. Si prevede quindi una data a fine gennaio, con la pubblicazione dei piani sul sito della Città. Contestualmente al presente messaggio, uscirà pure un comunicato stampa.

Da gennaio inoltre continueremo i contatti con i principali interessati, a partire dagli organizzatori degli eventi e incontrando pure le associazioni di categoria, oltre ai servizi cantonali competenti. Verrà pure organizzato un incontro con inclusione handicap ticino, che aveva partecipato con una sua rappresentante alla fase di concorso.

La pubblicazione del progetto

Una volta ottenuto il credito e cresciuta in giudicato la decisione del Consiglio Comunale, verrà allestito e pubblicato l'incarto di progetto ai sensi della Legge strade, separato per i due settori che potranno quindi muoversi in modo indipendente. La procedura da seguire anche in questo caso è stata oggetto di discussione, ma alla fine si è giunti alla conclusione che questa soluzione garantisce un maggior coinvolgimento di tutti gli interessati ed è in linea con il carattere di bene amministrativo degli spazi pubblici toccati. Eventuali ricorsi saranno poi decisi in prima istanza dal Consiglio di Stato.

La pubblicazione degli appalti

Una volta cresciuta in giudicato la decisione di autorizzazione a costruire, saranno approntati i primi appalti. Non è nostra intenzione partire contemporaneamente con i due settori e quindi verrà presa una decisione in merito una volta chiarito che l'iter di pubblicazione si è concluso senza impedimenti di sorta. Gli appalti principali sono i seguenti:

- Opere di genio civile;
- Opere di pavimentazione;
- Opere da idraulico;



- Opere da elettricista;
- Opere da giardiniere;
- Fornitura di lampade;
- Fornitura di arredo;
- Altri lavori minori

Se consideriamo per il settore 1 l'investimento nel suo insieme, gli appalti dovranno avvenire in regime CIAP, con tutte le condizioni che ne derivano. Per i lavori di minore entità potremo comunque affidarci alla relativa clausola bagatella. Non riteniamo in ogni caso che questo sarà un impedimento per il corretto avanzamento dei lavori.

Le fasi di cantiere

Se l'approvazione del credito, la fase di autorizzazione del progetto e le delibere degli appalti rispetteranno i consueti tempi, in assenza di procedure ricorsuali, possiamo immaginare di essere pronti ad avviare il cantiere nella tarda primavera del 2027. Questo significa che le opere principali partiranno dopo il periodo estivo. Per Largo Zorzi dobbiamo considerare circa 18 mesi di lavoro effettivo, il che ci porterà nel 2028 ad una situazione con delle superfici sistemate ancora in forma provvisoria. Si cercherà ovviamente di garantire l'accessibilità massima in quelle aree maggiormente interessate dagli eventi, ma non possiamo escludere a priori delle limitazioni d'uso. Per P.tta Remo Rossi invece, partendo in autunno, i lavori dovrebbero concludersi entro l'inizio dell'estate dell'anno seguente. Si da quindi per scontato che la programmazione di dettaglio sarà uno degli elementi cardine degli atti di appalto, considerando questo aspetto anche all'interno dei criteri di aggiudicazione.

Mentre i primi due settori saranno in esecuzione, è intenzione poi del Municipio di avviare la richiesta di credito di costruzione per gli altri due settori, partendo da piazza Grande.

CONCLUSIONI

Al momento della pubblicazione del Piano finanziario del presente quadriennio, il Municipio aveva evidenziato in modo chiaro che la concretizzazione del progetto La nouvelle belle époque era da considerare l'investimento principe di questo quadriennio, vuoi per l'impegno finanziario che ne deriva, vuoi per il cambiamento radicale che subirà l'immagine del centro urbano nel suo insieme. Un progetto di assoluta valenza strategica nello sviluppo della visione della Locarno del futuro. Siamo convinti che, grazie anche alla nuova pianificazione del settore sud della Città stiamo gettando le basi per un cambio di paradigma sostanziale nella percezione del nostro territorio, a favore di una città dinamica che valorizza le proprie ricchezze e peculiarità a beneficio dell'intera popolazione.



Per questi motivi, vi invitiamo a voler risolvere:

1. E' stanziato un credito di CHF 12'830'000.— (IVA 8,1% inclusa) per la realizzazione del progetto La nouvelle belle époque, Settore 1 – Largo Zorzi e giardini pubblici;
2. Il credito sarà iscritto al capitolo 5010 "Strade, piazze, vie di comunicazione";
3. E' stanziato un credito di CHF 2'240'000.— (IVA 8,1% inclusa) per la realizzazione del progetto La nouvelle belle époque, Settore 3 – Piazzetta Remo Rossi;
4. Il credito sarà iscritto al capitolo 5010 "Strade, piazze, vie di comunicazione";
5. E' stanziato un credito di CHF 700'000.— (IVA esente) per l'espropriazione di una parte del fondo al mappale nr. 123 RFD-Locarno, incluso nel perimetro di P.tta Remo Rossi;
6. Il credito sarà iscritto al capitolo 5010 "Strade, piazze, vie di comunicazione";
7. E' approvato il prelievo dei contributi di miglioria per le opere indicate ai punti 1 e 3 del dispositivo. La percentuale di prelievo è fissata al 30%. Le entrate saranno iscritte al capitolo 6370 "Contributi di miglioria";
8. I sussidi cantonali per gli interventi relativi ai beni protetti d'interesse cantonale ai sensi della LBC saranno iscritti al capitolo 6310 "Contributi cantonali";
9. 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:

Nicola Pini

Il Segretario:

avv. Marco Gerosa

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