M.M. no. 5 concernente la richiesta di un credito di fr. 350'000.- per il concorso di progettazione del Palazzo del Cinema sul fondo 124 RFD Locarno

Locarno, 22 giugno 2012

Al Consiglio Comunale

L o c a r n o

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta di un credito per poter procedere con il concorso di progettazione del Palazzo del Cinema di Locarno.

Premesse

A. Edificazione da parte della Città

Lo scorso 14 luglio 2011 vi avevamo sottoposto il MM 73 con il quale vi chiedavamo di concedere alla Fondazione Casa del Cinema un diritto di superficie della durata di 50 anni sul fondo Part. No. 124 RFD Locarno per consentire la realizzazione della Casa del Cinema, messaggio che viene ora ritirato
Nel marzo di quest'anno la Fondazione Stella Chiara ha deciso di mettere a disposizione della Città l'importo di dieci milioni di franchi per contribuire alla realizzazione del Palazzo del Cinema di Locarno, ponendo però la condizione che ciò avvenga in tempi brevi, come indicato meglio al punto B. L'eccezionale donazione della Fondazione Stella Chiara permette di consolidare la presenza a Locarno di quella che é la manifestazione principe della Regione, il Festival del Film.
L'esecutivo si é quindi da subito adoperato per riuscire a perfezionare il bando di concorso prima di aver potuto affinare tutti gli aspetti di questo progetto importantissimo per la Città e la Regione e, soprattutto, per il nostro Festival Internazionale del Film.

Preso atto delle modifiche finanziarie intervenute e della necessità di procedere celermente per non perdere il contributo di 10 milioni, il Municipio ha deciso di proporre al lodevole Consiglio Comunale che la Città proceda direttamente all'edificazione del Palazzo del Cinema, auspicando però il sostegno della Fondazione Casa del Cinema e quello dei Comuni CISL, che verranno coinvolti al più presto affinché nel prosieguo dei lavori vi sia una condivisione del progetto.
Il Palazzo del Cinema dovrà essere una sede rappresentativa del Festival ma anche un centro di competenza dell'audiovisivo.

B. Urgenza del concorso di progettazione

La Fondazione Stella Chiara dona 10 milioni per contribuire alla realizzazione del Palazzo del Cinema, le cui sale cinematografiche dovranno essere messe a disposizione del Festival gratuitamente. La Fondazione chiede però alla Città di Locarno di procedere celermente, in particolare di iniziare i lavori entro la fine di ottobre 2013.
La carenza di infrastrutture per il Festival é nota e il Municipio é consapevole della necessità di procedere al più presto per poter mettere la nostra manifestazione d'eccellenza nella posizione di reggere la sempre più pressante concorrenza.
Per rispettare i termini posti dalla Fondazione Stella Chiara ed evitare di perdere il contributo di 10 milioni, é necessario uscire con il concorso di progettazione, di cui si dirà meglio più sotto, entro la fine di luglio di quest'anno. Questo permetterebbe di avere il verdetto della giuria entro fine anno e l'assegnazione del mandato di progettazione nel gennaio dell'anno prossimo. Il progetto di massima dovrebbe essere pronto nella primavera e entro l'estate vi sarebbe la domanda di costruzione. Solo in questo modo i lavori potranno iniziare ancora nel 2013.
E' quindi fondamentale che il credito di progettazione venga votato ancora nelle prossime settimane, altrimenti non si potrà uscire con il bando di concorso e il calendario previsto non potrà essere rispettato.
Per questo il Municipio chiede che il presente messaggio venga trattato con la clausola dell'urgenza.
Contestualmente all'avanzamento della procedura di concorso il Municipio ritiene fondamentale coinvolgere i Comuni CISL, la Fondazione Casa del Cinema e il Cantone per lavorare assieme sui contenuti e sugli sviluppi futuri di questa realizzazione che ha un'indiscussa valenza regionale.

Nel merito

1. Locarno e il Festival internazionale del Film

Il Festival del film di Locarno è un patrimonio culturale che travalica le frontiere cantonali e svizzere e nel corso dei decenni si è guadagnato una statura di Festival che sicuramente lo pone tra i grandi eventi internazionali del settore cinematografico. Nel medesimo tempo ha la particolarità cara a tutti i locarnesi e ticinesi di mantenere delle specificità che lo legano indissolubilmente alla nostra realtà locale e cantonale.

Il prestigio internazionale di cui gode la nostra manifestazione è indiscutibile, confermato anche dall'attenzione mediatica di cui gode. La particolarità di essere attento al grande pubblico dà poi al Festival un orientamento unico, che lo distingue da altri eventi simili. Sotto l'aspetto culturale, il Festival assume un ruolo di primo piano per il Ticino e per la Svizzera ed è assodato che la manifestazione locarnese valorizza la cultura italiana all'interno della Confederazione. Il Festival porta l'immagine della nostra Città, della Regione e del Cantone in tutto il mondo.

Non vanno poi dimenticati l'impatto ed i risvolti economici del Festival. Aspetti, questi, evidenziati anche nel Messaggio dell'autorità cantonale dello scorso aprile 2010 che ha definito i contributi finanziari al Festival per il periodo 2011-2015. Viene sottolineato nel

Messaggio come già oggi l'impatto economico del Festival rappresenta una cifra importante per l'economia regionale, con ricadute economiche molto importanti. Già nel 2004 uno studio ipotizzava ricadute tra i 20 e 30 milioni di franchi. Lo stesso Messaggio riconosce poi che il Festival è il maggiore evento della stagione turistica del Cantone Ticino e ne aumenta così l'attrattiva turistica. In prospettiva futura viene precisato il grande potenziale strategico nel turismo culturale generato dal Festival, ma soprattutto che "*senza una soluzione rapida dei problemi infrastrutturali non sussistono sufficienti mezzi finanziari per mettere a punto strategie efficaci. In primo piano la questione del palazzetto del cinema che purtroppo si trascina da troppo tempo e che confidiamo possa ora trovare una parziale soluzione con il Progetto della "Casa del Cinema" di Locarno*" (cfr. Messaggio 6343 del Consiglio di Stato).

La realizzazione del Palazzo del Cinema permetterà al Festival di beneficiare di sale di proiezione d'avanguardia e di una sede amministrativa rappresentativa.
L'esigenza di disporre di una struttura confacente é prioritaria per il Festival, confrontato con un una sempre maggior concorrenza di molti altri Festival importanti (Cannes, Venezia, Berlino in primis), ma anche Toronto, Montreal e altri in fase di rilancio come San Sebastian. Infine, ma non meno importante, non va sottaciuto che il nuovo Festival del cinema di Zurigo non può non preoccupare e non essere considerato come un nuovo concorrente che oltretutto si trova in Svizzera.

Il Festival resta una manifestazione cinematografica e culturale di punta, e la forza attrattiva di Piazza Grande un unicum nel panorama dei Festival di qualità, ma senza che venga data una risposta alla questione infrastrutturale e logistica tutto questo potrebbe non bastare.
Il Palazzo del Cinema rappresenta la tappa fondamentale non solo dal punto di vista logistico ma anche da quello culturale di Locarno Città del Cinema. In futuro si potrà poi porre l'attenzione anche sulle esigenze delle altre sedi logistiche provvisorie del Festival.

2. La filiera cantonale dell'audiovisivo in generale

Nell'ambito della Nuova Politica Regionale (in seguito: NPR) la SUPSI è stata incaricata di elaborare uno studio di base sul Settore dell'audiovisivo nella Svizzera italiana. Si è trattato di una scelta di campo importante, perché con questa decisione il Cantone Ticino ha esplicitamente identificato nell'audiovisivo uno dei settori strategici per accrescere la competitività territoriale del nostro Cantone, allo scopo di tradurre quelle che per ora sono solo delle potenzialità in attività ad alto valore aggiunto e se possibile anche in crescita occupazionale. Va infatti sottolineato che la Svizzera italiana vede sul proprio territorio vari attori attivi in modo diretto o indiretto nei vari campi legati all'audiovisivo: creazione, produzione, diffusione e formazione. Lo studio ha quindi svolto un'analisi molto approfondita del settore audiovisivo cantonale, ne ha valutato l'offerta e vagliato le prospettive future per identificare le possibili azioni per aiutare il settore a costituirsi in una vera e propria filiera performante. Tra gli ambiti della filiera dell'audiovisivo che lo studio ha analizzato, alla SUPSI è anche stato chiesto di approfondire l'ipotesi della creazione di una Film Commission della Svizzera italiana.
Lo studio conferma che il settore audiovisivo è portatore d'innovazione tecnologica e sociale ed è costituito prevalentemente da PMI. Il settore rappresenta un importante veicolo di sviluppo economico e quindi è oggetto di politiche regionali, nazionali e sovranazionali in genere orientate verso progetti in grado di realizzare un interesse economico specifico del proprio territorio, il che è particolarmente importante per il Cantone Ticino e la nostra

Regione. Il settore rappresenta quindi un'opportunità non solo di sviluppo culturale ma anche economico a patto che di avviare efficaci relazioni tra le strutture pubbliche e quelle private: il settore audiovisivo richiede infatti nuove e funzionali forme di collaborazione tra imprenditoria e amministrazione pubblica. Per concretizzare queste possibilità, bisogna però sviluppare una maggiore attenzione verso la formazione di professionisti di alto livello.

Per valutare a fondo la potenzialità del settore nel nostro Cantone, lo studio ha svolto un vero e proprio censimento delle imprese del settore audiovisivo nella Svizzera italiana mettendo in evidenza un comparto con un fatturato complessivo di 247 milioni di franchi circa, che impiega 2'617 addetti per un totale di 1'220 lavoratori a tempo pieno, laddove la maggior parte del fatturato è generato dalla RSI, mentre nella diffusione e di promozione dei prodotti audiovisivi vi è un attore di assoluto rilievo internazionale come il Festival del film Locarno.
In definitiva dallo studio é emerso che le azioni più interessanti della filiera cantonale dell'audiovisivo sono a livello degli archivi digitali, della definizione di un "sistema integrato" delle competenze audiovisive, dell'istituzione di una Film Commission della Svizzera italiana e dello sviluppo di nuovi percorsi formativi nel settore in esame. Pure la cineteca svizzera è interessata a aprire una sua succursale nel Canton Ticino.
In attesa di questi contenuti, che si presentano con dei differenti gradi di consolidamento, si vuole predisporre gli spazi futuri dove potranno essere collocati. Il contributo del Palazzo del Cinema alla Filiera dell'audiovisivo é proprio quello di mettere in rete, sotto un sol tetto e a stretto contato con il Festival, numerose attività legate all'ambito cinematografico.

3. Il Palazzo del Cinema

Il Municipio ha incaricato l'architetto Gellera di aggiornare lo studio di fattibilità di cui già si era occupato per la Fondazione Casa del Cinema. Il rapporto presentato a inizio giugno di quest'anno conferma l'idoneità del sedime Part. No. 124 RFD Locarno ad accogliere i contenuti previsti per il Palazzo del Cinema. Nel frattempo é in fase di aggiornamento lo Studio imprenditoriale che, basandosi sullo studio di fattibilità, precisa gli obiettivi che si vogliono raggiungere con l'edificazione del Palazzo del Cinema, ovvero:

- ancorare definitivamente il Festival internazionale del Film nella regione del Locarnese, rafforzandone la sua posizione nel panorama internazionale
- caratterizzare il Locarnese attraverso una specializzazione innovativa e di altissima qualità, creando un vero e proprio Centro cantonale di competenza cinematografica della Svizzera italiana, che si occupi di formazione, produzione, servizio e coordinamento delle attività audiovisive presenti sul territorio.
- approfittare delle attività che gravitano attorno al cinema e al settore audiovisivo – cogliendo opportunità di promozione su larga scala del Locarnese – contribuendo così a rilanciare settori centrali dell'economia regionale, come il turismo.

Lo studio imprenditoriale, che andrà aggiornato in funzione delle nuove condizioni, valuterà quali sono i servizi proposti dal nuovo edificio e qual è il loro valore aggiunto, quali sono i rispettivi ruoli dell'ente pubblico e del privato e affronta pure come il Palazzo del Cinema potrà essere gestito in maniera culturalmente e finanziariamente efficiente.

3.1. I contenuti del Palazzo del Cinema

I Contenuti principali previsti per la Casa del Cinema sono le sale cinematografiche, la sede amministrativa e l'archivio del Festival nonché spazi formativi per il CISA. Negli altri spazi che potrebbero essere realizzati secondo lo studio di fattibilità, si sta cercando di concretizzare altri contenuti culturali, quali ad esempio una formazione continua USI/SUPSI, la Film Commission e una succursale della Cineteca Nazionale Svizzera. Per la maggior parte di questi spazi si prevede di incassare un canone di locazione per ridurre le spese di gestione corrente a carico della Città.

Le sale cinematografiche
Il contenuto principale saranno le tre sale cinematografiche, confortevoli e tecnologicamente all'avanuardia. La Fondazione Stella Chiara condiziona la sua donazione alla realizzazione di almeno tre sale da cinema, ciò che costituisce il fabbisogno attuale minimo per il Festival. In particolare sarà realizzata una sala di grandi dimensioni, con una capienza di circa 500 posti, che oltre da sala cinematografica potrà servire anche per altri scopi pubblici. Per questo é prevista anche la realizzazione di un palco. Oltre alla sala principale, saranno realizzate due sale di dimensioni minori, con una capienza di circa 150 posti.
Le sale, ubicate al piano terreno, saranno messe a disposizione gratuita del Festival Internazionale del Film durante il periodo della manifestazione. Per il resto dell'anno occorrerà fare un concorso pubblico per darle in gestione ad un gestore di sale cinematografiche. La Città si riserverà comuque il diritto di usare la sala principale per determinate occasioni o manifestazioni.

La sede amministrativa e l'archivio del Festival del Film di Locarno
Si tratta di raggruppare gli spazi in un'unica struttura centrale, accogliente e di prestigio. Circa 600/700 metri quadrati – ubicati nei piani superiori del palazzo – saranno destinati ad uffici, *open space* e sale riunioni. Per l'archivio e la cineteca sono previsti circa 240 metri quadrati. Un'importante sinergia che potrebbe nascere a livello di archivio é la presenza, oltre alla cineteca del Festival, dell'antenna ticinese della Cineteca Nazionale Svizzera. Questo permetterebbe di consultare, in un unico posto, sia i film legati al Festival che i film disponibili presso la Cineteca Nazionale, ciò che costituisce per gli utenti un potenziale enorme.

Spazi dedicati alla formazione nel settore dell'audiovisivo
Sono da tempo in corso verifiche per poter inserire nel Palazzo del Cinema il CISA (Conservatorio Internazionale di scienze audiovisive Pio Bordoni), attualmente con sede a Lugano. Il CISA è una scuola di formazione professionale di tecnici nei settori cinematografico e televisivo, che segue un curriculum di studi triennale, e che attualmente propone quattro indirizzi di specializzazione: regia e produzione, fotografia, fonia, montaggio. Al termine degli studi si ottiene un Attestato federale di capacità. Attualmente la sede è a Lugano e alla testa del Conservatorio vi è una Fondazione.
L'eventuale spostamento della Scuola da Lugano a Locarno permetterebbe a questa realtà formativa di trovare nel Palazzo del cinema il suo naturale collocamento, favorevole allo sviluppo di interessanti sinergie. Anche per il Festival del Film e per il Palazzo del Cinema si profilano interessanti sviluppi, come l'inserimento della struttura festivaliera nella rete formativa di terzo livello, la possibilità di lanciare nuovi progetti sperimentali e, dal punto di vista finanziario, la possibilità di condividere costi amministrativi.

Gli spazi previsti ammontano a circa 410 metri quadrati, senza il teatro di posa. Tale superficie include gli uffici amministrativi, l'area didattica e il settore laboratori. Per il settore proiezione si ritiene di poter usare in sinergia una delle sale cinematografiche, mentre che per il teatro di posa si cercherà una sinergia con l'esterno. L'aspetto che andrà chiarito con il concorso di architettura é la possibilità di inserire nel Palazzo del Cinema anche il teatro di posa di cui necessita il CISA o se non debbano essere trovate altre soluzioni.

Partendo dalle proposte formative attualmente presenti in Ticino, delle quali la SUPSI ha fatto la radiografia dell'offerta cantonale (scuole professionali con il CISA da un lato e istituti universitari con i due atenei USI e SUPSI dall'altro, debolmente coordinati), esiste una certa carenza a livello di formazione permanente e di formazione continua. Sull'altro fronte, quello della domanda, nel Cantone è attivo un mercato dell'audiovisivo composto da 4.700 unità a tempo pieno. Esiste quindi un bacino importante di potenziali clienti per delle offerte di formazione continua. Considerando le competenze professionali ancora assenti sul nostro territorio di riferimento e le necessità di formazione permanente, sarebbe quindi sensato pensare all'attivazione di 8 moduli in una prima fase estendibili a 16.

In conclusione del capitolo legato alla formazione, é importante ritenere che la costituzione di un Centro di competenza delle attività audiovisive della Svizzera italiana, potrebbe dare un impulso al settore formativo, e ai diversi servizi che vi si collegano.

Film Commission Svizzera italiana – Succursale Cineteca Nazionale Svizzera
Anche la creazione di una Film Commission della Svizzera italiana potrebbe essere molto importante per la per la Filiera dell'audiovisivo e la Regione. I compiti principali di una Film Commission sono due: promuovere le localizzazioni più adatte per la realizzazione di opere cinematografiche e audiovisive, e offrire alle produzioni servizi e incentivi come ulteriore attrattiva. Di fatto si tratterebbe di aprire un ufficio locale, che si occupi di assistere le case di produzione, agevolando il loro lavoro e incentivandole a realizzare produzioni video o cinematografiche sul nostro territorio cantonale. La Film Commission della Svizzera italiana é in fase di costituzione e si conta che potrà essere attiva con l'inaugurazione del Palazzo del Cinema.
Vi é pure un interesse della Cineteca Nazionale Svizzera di poter avere a Locarno l'antenna per la Svizzera Italiana. La Cineteca Nazionale Svizzera desidera infatti permettere a ricercatori, professionisti ma anche al grande pubblico di accedere ai suoi fondi direttamente dalle varie sedi delocalizzate in tutta la Svizzera. Locarno sarebbe l'ubicazione ideale di una di queste sottosedi, perché vi sarebbe una sinergia con il Festival e il suo archivio.

4. Il fondo Part. 124 RFD Locarno

Il fondo:	Particella no. 124 RFD di Locarno
Proprietario:	Città di Locarno
Superficie:	3'730 m^2
Numero piani edificio:	4
Volume SIA:	23'000 m^3 (escluso il prefabbricato nella corte)
Superfici lorde:	4'854 m^2
Superfici nette attuali:	3'850 m^2
Età della costruzione:	1890-94 (settore nord), 1930-34 (settore sud)

4.1. Situazione pianificatoria

La particella su cui sorgono le ex scuole comunali di Locarno è inserita nel Piano particolareggiato di piazza Muraccio. L'articolo 14 delle Norme di applicazione del Piano regolatore – alla voce «Casi particolari: a) Palazzo ex scuole» – definisce i parametri edificatori per questa specifica proprietà. In particolare:

1) L'area del palazzo delle ex-scuole comunali (mappale 124) è destinata ad accogliere servizi o altre attrezzature di interesse pubblico. Non è esclusa la partecipazione di privati.
2) L'edificio esistente può essere mantenuto, ristrutturato e ampliato **sull'ingombro attuale**. L'eventuale nuova edificazione del fondo deve rispettare le linee di arretramento e le quote massima indicate nel Piano delle costruzioni.
3) Il 30% della superficie del fondo deve rimanere libera da costruzioni oltre la quota di 200 metri.
4) La superficie utile lorda complessiva deve raggiungere al massimo l'80% della superficie utile lorda potenziale realizzabile fuori terra, sfruttando interamente le possibilità edificatorie indicate nel Piano delle utilizzazioni.

Data la superficie del fondo – pari a 3.730 m^2 –, nel caso di una demolizione e una ricostruzione sarebbe possibile, secondo i parametri pianificatori, ricavare la seguente Superficie utile lorda (Sul):

Superficie edificabile alla quota di 197 metri:	3'400 m^2
Superficie edificabile da 200 a 215 metri:	2'380 m^2
Superficie edificabile da 215 a 218 metri:	1'190 m^2
Numero piani su via Franchino Rusca:	6
Numero piani su via Bernardino Luini :	7
SUL totale ammissibile:	**16'490 m^2**

In altri termini, la demolizione delle ex scuole centro permetterebbe la realizzazione di una superficie utile lorda ben superiore a quella dell'attuale edificio, che ammonta a 4.854 m^2 (escluso il prefabbricato che occupa parzialmente la corte). Inoltre, il volume potenziale potrebbe raggiungere i 55'755 mc, quindi oltre il doppio dell'edificio attuale.
Le norme d'attuazione garantiscono tuttavia una forte flessibilità e quindi una serie di possibili opzioni di sviluppo del futuro progetto:

- La destinazione ammessa combacia perfettamente con le esigenze del Festival del Film e permette interessanti sinergie con il privato, che potrà, se del caso, partecipare al progetto, con dei contenuti adeguati alla funzione pubblica del nuovo stabile.
- L'edificio esistente non deve essere necessariamente mantenuto, ma, se ciò fosse il caso, può subire una serie di trasformazioni, modifiche o ampliamenti che ne favoriscono la riconversione. Sarà il concorso di architettura che permetterà di individuare la scelta migliore e di decidere così se mantenere lo stabile attuale o edificarne uno nuovo.
- Il concorso prevede pure l'ipotesi della realizzazione a tappe, nel caso in cui la realizzazione immediata di tutta l'opera dovesse essere troppo onerosa.
- La differenza della quota massima dipende dal molteplice affaccio di questo fondo, per cui lungo via Luini l'eventuale nuova costruzione potrà risultare più alta rispetto

al lato di via Rusca, permettendo di giocare su queste differenze e creando dei volumi diversi.

- Il piazzale è collocato ad un'altezza di circa due metri inferiore a via Luini. Proprio per questo motivo si è voluto offrire la possibilità di creare uno zoccolo fino a quota 200 m.s.m che potrebbe occupare l'intero fondo. Anche in questo caso vi sono molteplici varianti di sviluppo, che facilitano la messa in relazione di un eventuale nuovo edificio con lo spazio circostante.

Lo studio di fattibilità indica che l'ipotesi meno onerosa dal punto di vista finanziario dovrebbe essere la costruzione di un nuovo edificio, che non andrà a sfruttare tutte le potenzialità edificatorie della particella ma si limiterà a quanto necessario per i contenuti elencati ai punti precedenti, con una volumetria di circa 38'000 m3, rispetto ad un potenziale della particella di 55'000 m3. Il concorso di architettura per il quale vi sottoponiamo la presente richiesta di credito permetterà di chiarire definitivamente questo aspetto.

4.2. L'attuale destinazione dello stabile ex scuole centro

Il Palazzo delle ex-scuole centro si trova in uno stato precario. Anche senza cambiamento d'uso, per poter continuare ad usarlo, occorrerà risanarlo in conformità agli standard normativi contemporanei. Questo comporterebbe in ogni caso la necessità di liberarlo dagli attuali inquilini. Il costo per un intervento di risanamento che non modifichi sostanzialmente gli spazi interni é stimato in fr. 17 mio.
Rammentiamo che oggi nella sede delle ex scuole centro trovano posto tutta una serie di attività sia del settore pubblico che del settore associativo. Tra le principali annoveriamo l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione, la Giudicatura di pace del Circolo di Locarno, l'operatore sociale della Città di Locarno, l'Ente Regionale di Sviluppo del Locarnese e Vallemaggia, nonché diverse associazioni culturali (compagnie teatrali, associazioni linguistiche, la Musica Cittadina, il Coro Calicantus, l'associazione culturale La Rada, e altri) e sportive. Il Municipio si é già attivato per trovare una sistemazione alternativa che sarà consolidata nei prossimi mesi.

5. Il costo di investimento del Palazzo del Cinema e il suo finanziamento

Sulla base della volumetria ipotizzata in circa 38'000 mc e dei contenuti descritti al punto 3., lo studio di fattibilità indica un investimento tra i 29 e i 34 mio di franchi, cui vanno ad aggiungersi fr. 350'000.- per il concorso di architettura: solo il credito necessario per il concorso è oggetto del presente messaggio. Attraverso il concorso di architettura si potrà individuare la soluzione che risponda in modo ottimale, e nel rispetto dei vincoli, a tutti i quesiti posti dal programma. Non si può escludere che durante il concorso si riesca a individuare una soluzione che permetta di mantenere l'edificio esistente nel rispetto della sostenibilità finanziaria.
Attualmente l'ipotesi di finanziamento prevede, oltre al contributo di fr. 10 mio da parte della Fondazione Stella Chiara, fr. 5 mio da pare del Settore turistico e fr. 5 mio da parte del Comune di Locarno.

Come riferito in entrata sarà premura di questo Municipio continuare nel coinvolgimento del Cantone e degli altri enti pubblici, in particolare i Comuni e la Fondazione Casa del Cinema, per raggiungere il finanziamento completo dell'opera.
Il Municipio ha già inserito nelle ipotesi di Piano finanziario l'importo di fr. 5 milioni quale contributo per l'edificazione del Palazzo del Cinema, cui vanno aggiunti 250'000.- per il concorso di architettura. Il contributo di 5 milioni dovrà evidentemente essere approvato da parte del lodevole Consiglio Comunale in un successivo messaggio, nel quale si chiederà il finanziamento dell'intera opera sulla base di un quadro contenutistico, gestionale e finanziario completo.

6. Obiettivi e impostazione del concorso

La procedura di concorso ha come obiettivo la progettazione architettonica del futuro Palazzo del Cinema. La situazione urbanistica della zona é particolarmente pregiata vista l'ubicazione a ridosso del Castello Visconteo e dell'ingresso di Piazza Grande.
I contenuti sono quelli previsti dallo studio di fattibilità ed elencati al punto 3 del presente MM, riassuntivamente la progettazione di un edificio pubblico multifunzionale con attività amministrative, di insegnamento e con tre sale cinematografiche.
Ritenuto che si vogliono svolgere in tempi brevi le fasi di progettazione e realizzazione e che la progettazione dell'edificio in oggetto richiederà la stretta collaborazione tra ingegnere e architetto, il Municipio ha optato per la procedura di concorso di architettura per gruppo di progetto composto da architetto e ingegnere in una fase. Per gli altri specialisti il Municipio ritiene di procedere con un concorso di prestazione separato, che permette di ponderare singolarmente sia l'economicità sia la qualità tecnica dell'offerta del concorrente.

6.1. Preventivo dei costi del concorso

A	Bando di concorso e studio fattibilità	fr. 30'000.-
B	Modello	fr. 10'000.-
C	Supporto e logistica giuria	fr. 10'000.-
D	Onorario giuria (7 membri)	fr. 50'000.-
E	Rapporto finale giuria	fr. 5'000.-
F	Premi	fr. 160'000.-
G	Mostra progetti e premiazione	fr. 5'000.-
H	Concorso prestazione per specialisti	fr. 5'000.-
I	Altre spese e riserva	fr. 75'000.-
Totale		**fr. 350'000.-**

A prima vista l'importo previsto potrebbe anche sembrare elevato, ma ciò é determinato, secondo i parametri SIA che vanno rispettati per ottenere la certificazione, dal valore complessivo dell'operazione e dalla complessità del problema con il quale i concorrenti saranno confrontati.
Come spiegato in ingresso il Municipio chiede che al messaggio venga concessa l'urgenza, in quanto la tempistica prevista é molto stretta e prevede di pubblicare il concorso entro fine luglio 2012, per modo di poter scegliere il progetto entro la fine dell'anno corrente.

6.2. Il finanziamento del concorso

La Fondazione Turismo ha assicurato un contributo di fr. 100'000.-, per cui l'onere netto a carico della Città é di fr. 250'000.-. Si verificherà inoltre anche la possibilità di ottenere un sussidio tramite la Nuova Politica Regionale, in quanto il Municipio ritiene che il progetto rientri appieno nella Filiera dell'audiovisivo.

7. Conclusione

Il Festival Internazionale del Film Locarno costituisce un elemento fondamentale della vita culturale, turistica ed economica del Locarnese. E' importante che questa manifestazione venga messa in condizione di potersi sviluppare e reggere la concorrenza con gli altri Festival internazionali ma anche nazionali. Per questo é necessario dotare il Festival di strutture permanenti e all'avanguardia. E' altrettanto importante fare in modo che il Festival e l'audiovisivo diventino elementi di sviluppo economico presenti tutto l'anno. Per questo nel progetto di Palazzo del Cinema si tiene conto degli aspetti formativi, di supporto alla filiera dell'audiovisivo e di promozione economica.
Questo messaggio ha per scopo di permettere di stabilire il progetto che meglio soddisfa le esigenze di spazi, ma anche di qualità e di economicità. Solo sulla base del progetto che verrà scelto e della sostenibilità della sua realizzazione verrà deciso se proseguire o meno, attraverso la valutazione di tutti gli aspetti in gioco.
Il Municipio é convinto che si deve procedere con il concorso di architettura per trovare la soluzione idonea, sfruttando l'eccezionale donazione, e dare così al Festival una sede definitiva, adempiendo nel contempo le condizioni della Filiera dell'audiovisivo che costituisce uno dei principali campi di attività individuati dal Cantone quali settori da sostenere e incentivare nell'ambito della Nuova Politica Regionale poiché legati a maggiori potenziali di crescita economica.

Per tutti i motivi precedentemente citati, richiamato l'art. 59 LOC vi invitiamo a risolvere:

1. Al presente messaggio é accordata l'urgenza.
2. E' concesso un credito di fr. 350'000.- per il concorso di progettazione del Palazzo del Cinema di Locarno, sul sedime part. 124 RFD Locarno, di proprietà del Comune di Locarno. Il credito sarà iscritto al capitolo numero 589.90 "Altre spese riattivate".
3. Eventuali contributi saranno iscritti al capitolo 669.10 "Altri contributi per investimenti".
4. Il credito decade se non é utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco: Il Segretario:

dott. avv. Carla Speziali avv. Marco Gerosa

(firmato all'originale)

Allegato: studio di fattibilità

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

Il Palazzo del Cinema di Locarno

Studio di fattibilità

Giugno 2012

Gellera sa architetti consulenti
CH - 6648 Minusio
Via Rinaldo Simen 2
Tel. ++41 91 751 20 50
Fax ++41 91 752 27 72
Mail: info@gellera.ch

1. PREMESSA 2

2. ORGANIZZAZIONE 3

2.1 Il committente: la fondazione 3
2.2 Organizzazione interna 3

3. MANDATO E OBIETTIVI 3

4. PRESUPPOSTI E BASI DEL PROGETTO 4

4.1 Basi legislative 4
4.2 La situazione pianificatoria 4
4.3 Vincoli Fondazione Stella Chiara 5
4.4 Vincoli della città di Locarno 5

5. SITUAZIONE DI PARTENZA 6

5.1 Dati di base 6
5.2 Il luogo 6
5.3 Il valore storico architettonico del palazzo 6
5.4 La tipologia dell edificio 7
5.5 Diagnosi dell edificio esistente 7
5.6 Costi da prevedere a medio termine per risanare lo stabile 8

6. PROGRAMMI E NECESSITÀ 8

7. SCENARI DI INTERVENTO 10

7.1 Ipotesi RESTAURO palazzo ex scuole comunali 10
7.2 Ipotesi DEMOLIZIONE NUOVA COSTRUZIONE 16
7.3 Analisi e valutazione 22
7.3.1 Aspetti pianificatori 22
7.3.2 Confronto delle varianti 22
7.3.3 Vantaggi e svantaggi 23
7.3.4 Valutazioni 23

8. FINANZIAMENTO E SOSTENIBILITÀ 25

8.1 Stima dei costi 25
8.2 Considerazioni sui costi di costruzione 25
8.3 Piano finanziario 26

9. CALENDARIO 27

9.1 Tappe progettuali e tecniche 27
9.2 Tappe finanziarie 27

10. CONCLUSIONI 28

1. PREMESSA

Nel corso del 2009 si è costituita la "Fondazione Casa del Cinema" di Locarno diretta dall'avv. Michele Gilardi. L'obiettivo era realizzare un centro di competenze nell'ambito cinematografico ancorando definitivamente il Festival al Locarnese, grazie alla realizzazione di una sede conforme. Individuato nel palazzo delle ex scuole comunali la sede ideale, la Fondazione ha costituito un gruppo di progetto "GP Casa cinema" allo scopo di verificare se il palazzo si prestasse al riuso con i nuovi contenuti. Il gruppo di progetto, dopo aver interpellato i vari attori, ha stilato un programma dei contenuti e studiato la fattibilità analizzando gli aspetti pianificatori, architettonici, tecnici ed economici. L'investimento dell'operazione è stato stimato in: 7.9 mio costi del fondo, 29.7 mio costi di costruzione e 1.4 mio costi secondari, per un totale di 39 mio. A seguito della mancata aggregazione per la Nuova Locarno, decretata nella votazione popolare dei comuni della sponda sinistra della Maggia del 25 settembre 2011, il contributo supplementare che il Cantone avrebbe messo a disposizione, stimato in 10 mio, é venuto a mancare.
Nell'aprile 2012 la Fondazione Stella Chiara, per intercessione del sindaco di Locarno avv. dr. Carla Speziali, ha deciso di donare alla Città di Locarno 10 mio per la realizzazione del Palazzo del Cinema a condizione che l'edificio ospiti 3 sale cinematografiche - due sale con almeno 150 posti e una sala con almeno 550 posti - al piano terreno.
Nel corso del mese di maggio il Municipio di Locarno decide di valutare la fattibilità dell'operazione e costituisce un gruppo di lavoro.
L ipotesi di progetto, che verrà sviluppata nello studio di fattibilità, si baserà sullo schema organizzativo proposto dalla Fondazione Stella Chiara (Allegato 4) che prevede al piano terreno una sala centrale e due sale laterali con un grande foyer di fronte a piazzetta Rossi e, ai piani superiori, il Centro di Competenze Audiovisive al quale si accede da via Conturbio.
Le ipotesi che verranno sviluppate fanno parte del concetto di studio di fattibilità e non sono un progetto: sarà solo con il concorso di architettura che si potrà determinare la soluzione migliore, sia dal punto di vista qualitativo, sia da quello finanziario.

Avvertenza:

Concetti e paragrafi scritti in corsivo sono state riprese dallo studio di fattibilità espletato dal GP Casacinema su incarico della Fondazione casa del cinema di Locarno del febbraio 2010.

2. ORGANIZZAZIONE

2.1 Il committente

Città di Locarno, rappresentata dal Municipio.

Sindaco avv. dr. **Carla Speziali**, sindaco di Locarno
Avv. **Marco Gerosa,** segretario comunale

2.2. Organizzazione interna

Il team di progetto che ha redatto lo studio, è composto da:

Arch. **Fabrizio Gellera** (coordinatore e aspetti progettuali)

In qualità di consulenti esterni, sono stati inoltre coinvolti:

Ing. **André Engelhardt** (Direttore Ufficio tecnico comunale)
Dir. **Marco Cacciamognaga** (Direttore amministrativo Festival internazionale del film)
Dir. **Michele Dedini** (Analisi finanziaria)

3. MANDATO E OBIETTIVI

3.1 Mandato

Studiare la fattibilità di realizzazione del Palazzo del cinema, approfondendo lo studio di fattibilità realizzato dalla Fondazione Casa del Cinema del febbraio 2010, inserendo nel programma 3 sale cinematografiche secondo lo schema Fondazione Stella Chiara (Allegato 4).

3.2 Obiettivi

Gli obiettivi dello studio di fattibilità sono:

- Adattare il programma dei contenuti conformemente alle condizioni vincolanti richieste della Fondazione Stella Chiara.
- Verificare la compatibilità del programma con le leggi e le norme pianificatorie.
- Valutare l'ipotesi di riuso del palazzo delle ex scuole.
- Valutare l'ipotesi di demolizione e ricostruzione a nuovo.
- Quantificare i costi.
- Proporre un calendario compatibile per l'inizio dei lavori il 31.10.2013.

4. PRESUPPOSTI E BASI DEL PROGETTO

4.1 Basi legislative

Il progetto Palazzo del Cinema si inserisce in un quadro legislativo e procedurale definito da varie norme, a più livelli:

1. ***Legge federale sulla politica regionale** del 6 ottobre 2006.*
2. ***Nuova politica regionale NPR.***
3. **Programma d attuazione della NPR 2012-2015** nel Cantone Ticino
4. ***Piano strategico del Locarnese**, ottobre 2009*

Da questa serie di presupposti, è quindi possibile desumere una serie di auspici conseguenti, riguardo agli scopi del progetto:

- *Che venga creata una **piattaforma** in grado di offrire servizi tecnici e un'accoglienza di qualità, che portino i produttori a scegliere il Ticino quale scenario di produzioni cinematografiche. Una piattaforma che promuova e sostenga i progetti volti a implementare la ricerca, lo sviluppo e la formazione nell ambito del cinema.*

- *Che attraverso questa piattaforma nasca e si sviluppi una **filiera dell audiovisivo,** che possa ospitare tutte le attività legate alla comunicazione e all arte.*

- *Che sia costituito un vero centro di competenza **delle attività audiovisive** della Svizzera italiana, che dia un impulso a questo settore formativo, e ai diversi servizi che vi si collegano.*

- *Che abbia a essere creato un **archivio del cinema**, nel quale potranno confluire il materiale storico del Festival internazionale del film e la documentazione cinematografica attualmente sparsa in diverse ubicazioni.*

4.2 La situazione pianificatoria

La particella su cui sorgono le ex scuole comunali di Locarno è inserita nel «Piano particolareggiato di Piazza Muraccio». L articolo 14 delle Norme di applicazione del Piano regolatore alla voce «Casi particolari: a) Palazzo ex scuole» definisce i parametri edificatori per questa specifica proprietà. In particolare:

1. *L area del palazzo delle ex-scuole comunali (mappale 124) è destinata ad accogliere servizi o altre attrezzature di interesse pubblico. Non è esclusa la partecipazione di privati.*

2. *L edificio esistente può essere mantenuto, ristrutturato e ampliato **sull ingombro attuale**. L eventuale nuova edificazione del fondo deve rispettare le linee di arretramento e le quote massime indicate nel Piano delle costruzioni.*

3. *Il 30% della superficie del fondo deve rimanere libera da costruzioni oltre la quota di 200 metri.*

Data la superficie del fondo pari a 3.730 m^2 , nel caso di una demolizione e una ricostruzione sarebbe possibile, secondo i parametri pianificatori, ricavare la seguente Superficie utile lorda (Sul):

Superficie edificabile alla quota di 197 metri:	*3.400.00 m^2*
Superficie edificabile da 200 a 215 metri:	*2.380.00 m^2*
Superficie edificabile da 215 a 218 metri:	*1.190.00 m^2*
Numero piani su via Franchino Rusca:	*6*
Numero piani su via Bernardino Luini :	*7*
SUL totale ammissibile:	***16.490.00 m^2***

In altri termini, la demolizione delle ex scuole comunali permetterebbe in realtà la realizzazione di una superficie utile lorda ben superiore a quella dell attuale edificio, che ammonta a 4.854 m^2 (escluso il prefabbricato che occupa parzialmente la corte). Va quindi tenuto conto che la scelta di utilizzare lo stabile esistente delle ex scuole comporterebbe di fatto la rinuncia, da parte della città, ad un maggior sfruttamento edile di questa proprietà.

Beni culturali

L edificio non é oggetto di tutela da parte dell ufficio dei beni culturali.

4.3 Vincoli della Fondazione

La fondazione Stella Chiara è intenzionata a promuovere la realizzazione del Palazzo del cinema con la donazione di CHF 10 mio fatto salvo le seguenti condizioni:

- Il Palazzo del cinema deve essere realizzato sul fondo delle ex scuole comunali.
- Il Palazzo del cinema deve ospitare 3 sale cinematografiche: due sale con almeno 150 - posti e una sala con almeno 550 posti. Le sale devono trovarsi al piano terreno.
- Le tre sale devono avere entrata e foyer sul lato piazzetta Rossi.
- Possibilmente la disposizione delle sale deve essere analoga allo schema di principio elaborato dalla Fondazione Stella Chiara (Allegato 4).
- La realizzazione deve iniziare, fatto salvo ricorsi, entro e non oltre il 31.10.2013.

4.4 Vincoli della città

Deve essere privilegiata una soluzione semplice e economicamente sostenibile.
L'investimento, escluso il valore del fondo, non deve superare 29 milioni di CHF.

5. SITUAZIONE DI PARTENZA

5.1 Dati di base

Il fondo:	*Particella 124 RFD di Locarno*
Proprietario:	*Città di Locarno*
Superficie:	*3.730 m^2*
Volume SIA attuale dell'edificio:	*23.000 m^3 (escluso il prefabbricato nella corte)*
Numero piani attuali:	*4*
Superficie lorda al piano	*1.470 m^2*
Superficie lorde attuali:	*4.854 m^2*
Superfici nette attuali senza pareti	*3.850 m^2*
Superfici utili attuali senza scale e corridoi	*2.600 m^2*
Età della costruzione:	*1890-94 Settore nord*
	1930-34 Settore sud

5.2 Il luogo

L'ubicazione è sicuramente da considerarsi idonea perché collocata lungo l'asse che unisce i luoghi più significativi dell'area urbana Locarno-Ascona. Il Palazzo del cinema é ubicato lungo la «Via del Pardo», a cavallo fra lo spazio di Piazza Grande – tempio del Festival – e il FEVI. Anche il Premio Oscar Vittorio Storaro, nell'ambito di una sua visita alla Città, aveva indicato proprio nel sedime delle ex scuole comunali l'ubicazione ideale per il Palazzo del cinema. Il luogo prescelto é sfondo visivo per chi arriva a Locarno con l'automobile, dalla galleria, ed è vicino al nuovo autosilo e con il Castello Visconteo, Casorella e Rivellino costituisce l'area monumentale di Locarno. Inoltre è vicino al Dipartimento formazione e apprendimento della SUPSI (DFA). Per tutte queste ragioni, riteniamo che questo luogo sia assolutamente conforme all'uso ipotizzato. Va inoltre considerato – in ottica futura – l'abbassamento della quota di via Franchino Rusca, previsto dal progetto di valorizzazione dell'area monumentale del Castello Visconteo, elaborato per la città negli scorsi anni dagli architetti Michele e Francesco Bardelli. Tale intervento rappresenterebbe un miglioramento nella continuità spaziale e pedonale tra Piazza Grande, Palazzo del Cinema e gli spazi pubblici di Piazza Castello, del FEVI e delle scuole cantonali che già ospitano il Festival (la cosiddetta «Via del Pardo»).

5.3 Il valore storico e architettonico del palazzo

L'edificio originale fu realizzato nel 1892-94, su progetto dell'arch. Ferdinando Bernasconi sr. (1867-1919), là dove sorgevano le antiche beccherie, i macelli del XVI secolo. Si trattava, in origine, di una costruzione a «ferro di cavallo», con le tre facciate principali orientate verso la città; a nord verso Sant'Antonio, ad est verso Piazza Grande e a sud verso i prati Boletti, dove proprio in quegli anni iniziava la nuova urbanizzazione. La corte aperta guardava invece verso i «Saleggi» ed il laghetto prospiciente il complesso del Castello.
Questa scuola rappresenta l'opera prima di Ferdinando Bernasconi, che aveva appena terminato gli studi all'Accademia di Brera, dove aveva seguito gli insegnamenti del famoso architetto Camillo Boito; una figura fondamentale, nella formazione dei costruttori che

operarono in Ticino a cavallo tra Otto e Novecento. Questi architetti furono infatti protagonisti di quell'architettura eclettica che, spiega Simona Martinoli nel volume L'architettura nel Ticino del primo Novecento – Tradizione e modernità (Edizioni Casagrande, Bellinzona 2008),

> *Accostando con disinvoltura stili e materiali, soddisfa le esigenze della borghesia imprenditoriale in ascesa, la quale ama ostentare la posizione raggiunta attraverso edifici ispirati alle costruzioni che furono della nobiltà, sottolineandone gli aspetti rappresentativi e decorativi.*

Il Palazzo scolastico di Locarno si riferiva ai modelli tipologici scolastici illustrati nelle pubblicazioni professionali del tempo: forma ad U dell'edificio, disposizione planimetrica e organizzazione funzionale con i corridoi rivolti alla corte e le aule, di dimensione standard, rivolte all'esterno. Ciò, anche tenuto conto di come, in tutta Europa, l'enorme sviluppo dell'edilizia scolastica postulasse un'esecuzione economica, e priva di inutili orpelli.
Nel 1930-31, il Palazzo scolastico fu poi ampliato dagli architetti Silverio Rianda e Gianpiero Respini, che edificarono un nuovo corpo chiudendo il cortile ad ovest. Fu realizzato un nuovo volume di un piano più alto, con un'entrata centrale sormontata da un balcone e una facciata di espressione neo-rinascimentale, caratterizzata da una marcata simmetria che non ritroviamo – però – nell'organizzazione tipologica interna; il corpo scale sporge in modo asimmetrico nella corte, la palestra si inserisce nell'angolo sud ovest su due livelli, mentre nell'angolo opposto il corridoio distributivo viene riproposto ad ogni piano, eccetera.
Per lungo tempo è stato comunemente ritenuto che i valori urbanistici e architettonici delle nostre città fossero quelli riferiti all'epoca ducale (tardo Medioevo), e al successivo periodo balivale (500, 600 e 700). Negli ultimi decenni, tuttavia, è venuta maturando – in generale in Europa, ma anche nel nostro paese – una maggiore attenzione al patrimonio architettonico ed artistico di fine Ottocento e inizio Novecento: anche per le opere del tardo eclettismo ha così preso corpo una rivalutazione, oltre al già considerato riconoscimento del periodo neoclassico. In quest'ottica l'ipotesi di valorizzare il Palazzo delle ex scuole comunali di Piazza Castello appare quindi tutt'altro che peregrina, e sicuramente degna di essere approfondita.

5.4 La tipologia dell'edificio

L'edificio é composto da due corpi di fabbrica. La parte più antica del palazzo ha la tipologia a corte delle scuole neoclassiche lombarde, risalente alla fine dell'Ottocento. La distribuzione avviene lungo corridoi affacciati su una corte interna, mentre aule, scale e servizi sono disposti lungo il perimetro esterno. Questa tipologia fa sì che gli spazi di servizio occupino una percentuale significativa delle superfici al suolo, che corrispondono grosso modo alla metà delle superfici delle aule. I locali hanno un'altezza molto generosa. Le stanze del palazzo hanno superfici di 60-65 m^2, e la loro forma semplice le rende particolarmente flessibili nell'uso.

5.5 Diagnosi dell'edificio esistente

Dalla diagnosi dell'edificio esperita nello studio di fattibilità della fondazione Casa del Cinema del febbraio 2010 (vedi www.casadelcinema.ch) si evince che **l'edificio necessiterà comunque a breve termine di importanti lavori di risanamento.**

5.6 Costi di risanamento dell'edificio esistente prevedibili a medio termine

Anche senza cambiamento d'uso, per poter usare in futuro il palazzo, occorrerà risanarlo in conformità agli standard normativi contemporanei.
A complemento di informazione abbiamo stimato i costi prevedibili, a medio termine, per un risanamento minimo dell'immobile.

Gruppo	Descrizione	Costo
CCC 0 Fondo	Studi preliminari	100.000
CCC 1 Lavori preliminari	Demolizione e adattamenti	1.000.000
CCC 2 Edificio	23'000 m3 a CHF 650 m3	14.950.000
CCC 4 Sist. Esterna	Sistemazione esterna	400.000
CCC 5 Costi secondari	Tasse/Documentazione/Concorso/ecc.	800.000
	Totale	17.250.000

Come si evince l'onere per una sola sistemazione degli spazi esistenti é importante e raggiunge i 17 mio.

6. NECESSITÀ E PROGRAMMA SPAZI

6.1 Necessità

Il Palazzo del cinema dovrà ospitare tutte le attività, non ancora presenti nella regione, che il potenziale del Festival internazionale del Film può attirare. Dai numerosi contatti con gli attori pubblici e privati coinvolti sono emersi i seguenti contenuti:

In particolare

- Tre sale cinematografiche e un Foyer
- Un polo formativo nell'ambito dell'audiovisivo SUPSI/USI
  (formazione continua e master specializzati)
- La sede della Film Commission
- Il centro per il coordinamento delle attività audiovisive della Svizzera Italiana
- Il Conservatorio Internazionale di Scienze Audiovisive Pio Bordoni (CISA)
- L'Archivio del cinema con la Biblioteca
- Uno spazio per l'antenna Svizzera italiana della Cineteca Nazionale Svizzera
- Uno spazio multiuso per accogliere manifestazioni, eventi e mostre
- Eventuali spazi da riservare alla Città di Locarno per attività culturali possibilmente legate al Centro di Competenze Audiovisive ed al turismo

6.2 Programma spazi (Allegato 3)

Riassumiamo le superfici auspicate dai vari attori (+/- 10%) nel Palazzo del Cinema.

Settore cinema e multiuso SC

Sala multiuso-cinema min. 542 posti	Al piano terra	740	m2
Sala cinematografica min. 154 posti	Al piano terra	210	m2
Sala cinematografica min. 154 posti	Al piano terra	210	m2
Foyer	Al piano terra	400	m2
Cassa/Bar/caffetteria/chiosco/shop	Al piano terra	70	m2
Servizi	Accesso dal PT	60	m2
Zone tec./sale regia/amministrazione	Ai piani superiori	140	m2
Totale		1'830	m2

Settore Amministrazione Festival AF

Spazi amministrativi Festival	Ai piani superiori	720	m2

Settore centro di competenze cinematografiche e audiovisive CCCA

Attività comuni / mostre / eventi / aule / caffetteria	Ai piani superiori	680	m2
Formazione continua USI/SUPSI	Ai piani superiori	200	m2
CISA Spazi di riunione e di lavoro/aule	Ai piani superiori	410	m2
Archivio del cinema aperto pubblico	Ai piani superiori	240	m2
Film commission	Ai piani superiori	150	m2
Totale		1'680	m2

Spazi a disposizione della città di Locarno

Spazi per attività/associazioni/magazzini	Ai piani interrati	500	m2

Altri contenuti

Locali tecnici e logistica edificio		300	m2

TOTALE	**5'030**	**m2**

7. SCENARI DI INTERVENTO

7.1 Ipotesi restauro palazzo ex scuole comunali

7.1.1 Descrizione del progetto

Si è valutato in che modo è possibile inserire nell edificio esistente il programma di allocazione degli spazi ed in particolare le tre sale al piano terreno. Partendo dallo schema organizzativo proposto dalla Fondazione Stella Chiara abbiamo ipotizzato:
- Un piano interrato con locali tecnici, magazzini e spazi disponibili per la Città.
- Al piano terreno una sala centrale di 500 posti con un piccolo palco e due sale laterali di 100 posti con un grande foyer verso la piazzetta Rossi con bar e chiosco.
- Ai piani superiori dei grandi spazi flessibili con il Centro di Competenze Audiovisive (CCCA), l Amministrazione del Festival (AF).

Le entrate CCCA e AF sono ubicate lungo via Conturbio. Da notare che in questa ipotesi la dimensione delle sale proposte non raggiungerebbe i vincoli dalla Fondazione Stella Chiara.

7.1.2 Dati principali del progetto

Superficie lorda al piano	1.850 m^2
Superficie lorda	7.700 m^2
Superfici nette senza pareti stima ca 90%	6.900 m^2
Superfici utili senza scale e corridoi	5.430 m^2
Volume	40.000 m^3

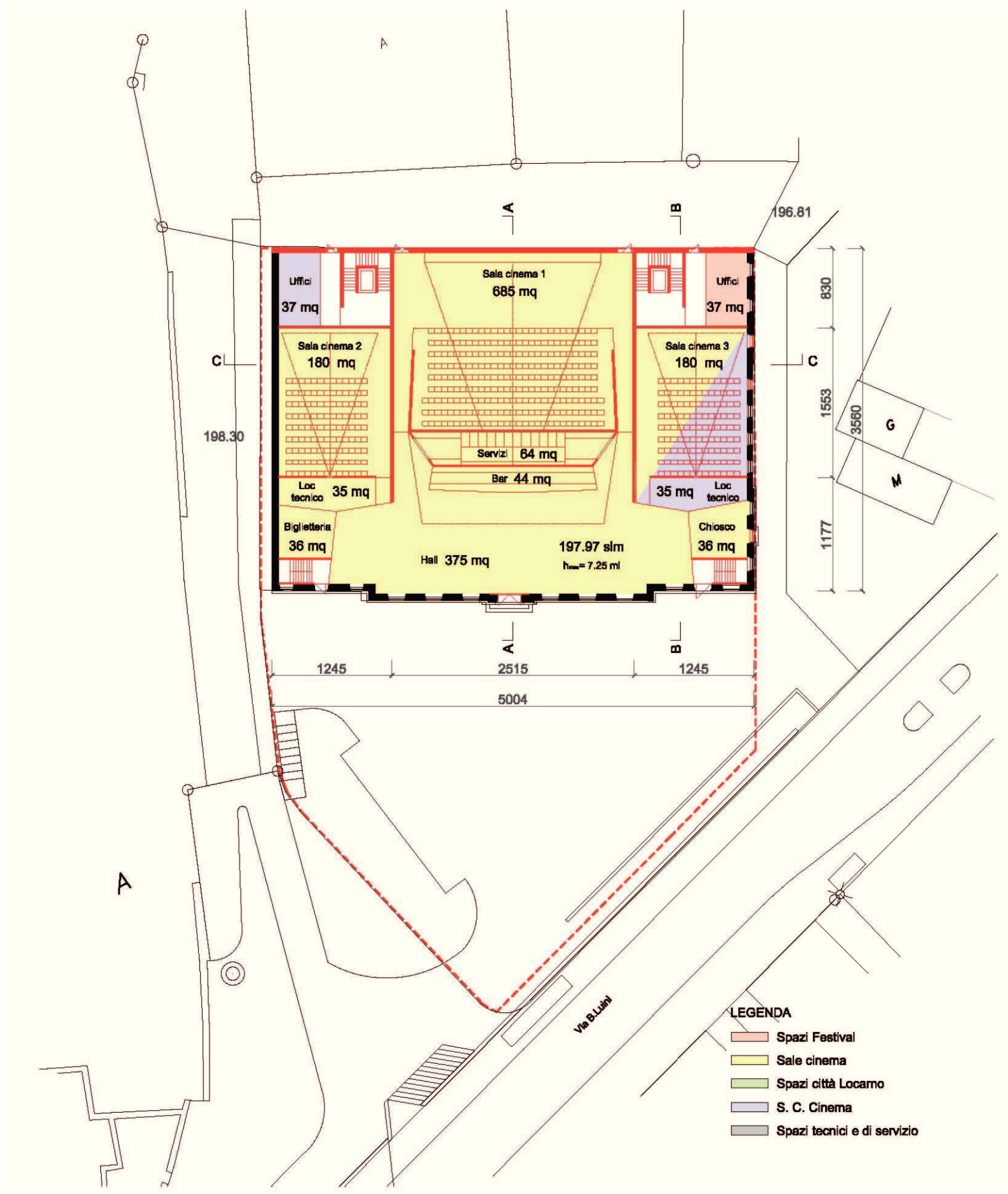
Il PR permetterebbe la realizzazione di 16'490 m2 di SUL. La superficie prevista di 7'700 m2 è ampiamente al di sotto del limite .

7.1.3 Costi

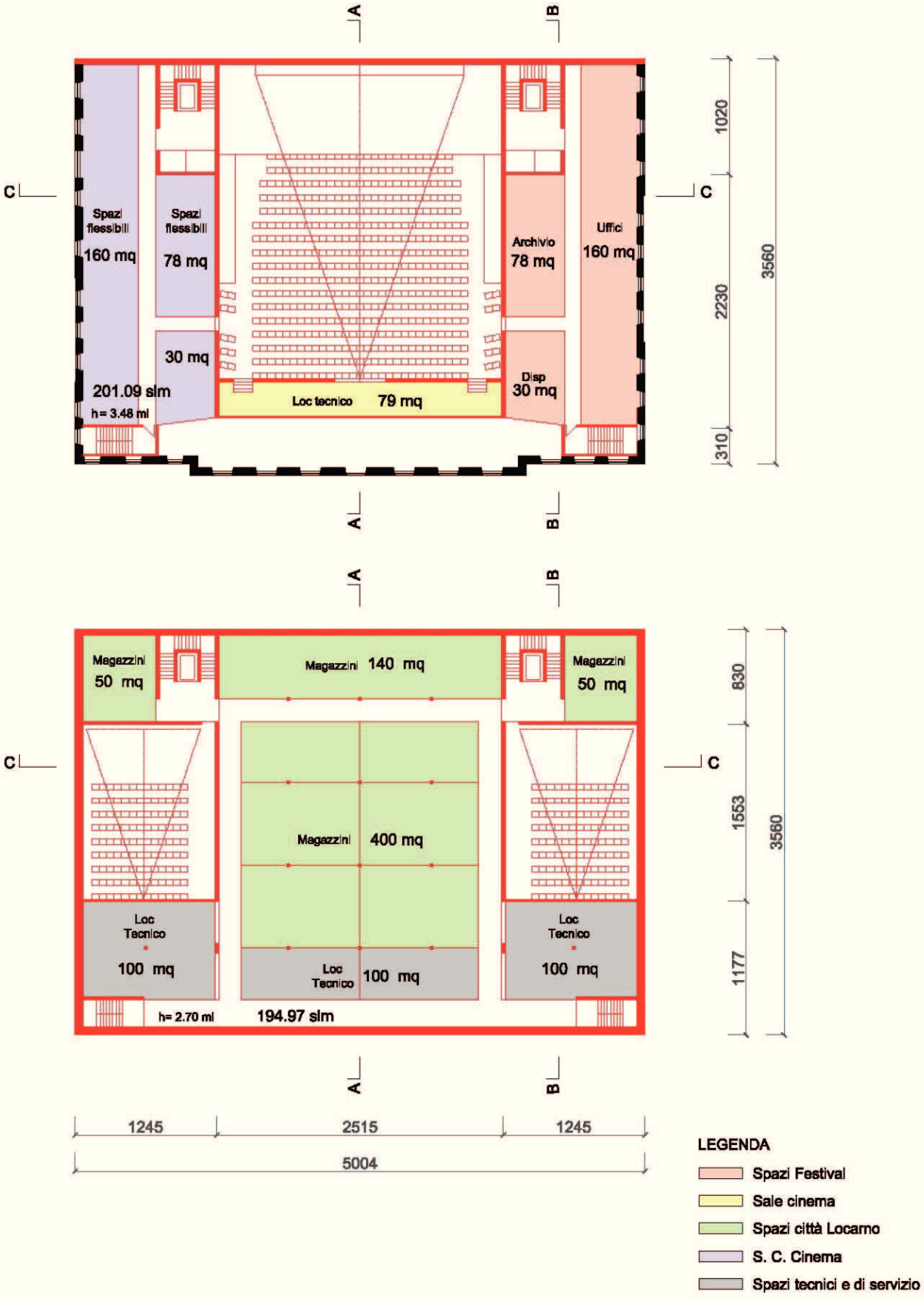
CCC 0 Fondo	Studi preliminari	100.000
CCC 1 Lavori preliminari	Demolizione e adattamenti	3.300.000
CCC 2 Edificio	40'000 m3 a CHF 660 m3	26.400.000
CCC 3 Attr. Esercizio	Attrezzature cinematografiche	2.400.000
CCC 4 Sist. Esterna	Sistemazione esterna	400.000
CCC 5 Costi secondari	Tasse/Documentazione/Concorso/ecc.	1.400.000
	Totale	34.000.000

- Costi CCC 1-9, compresa IVA
- Esclusi fondo e costi finanziari

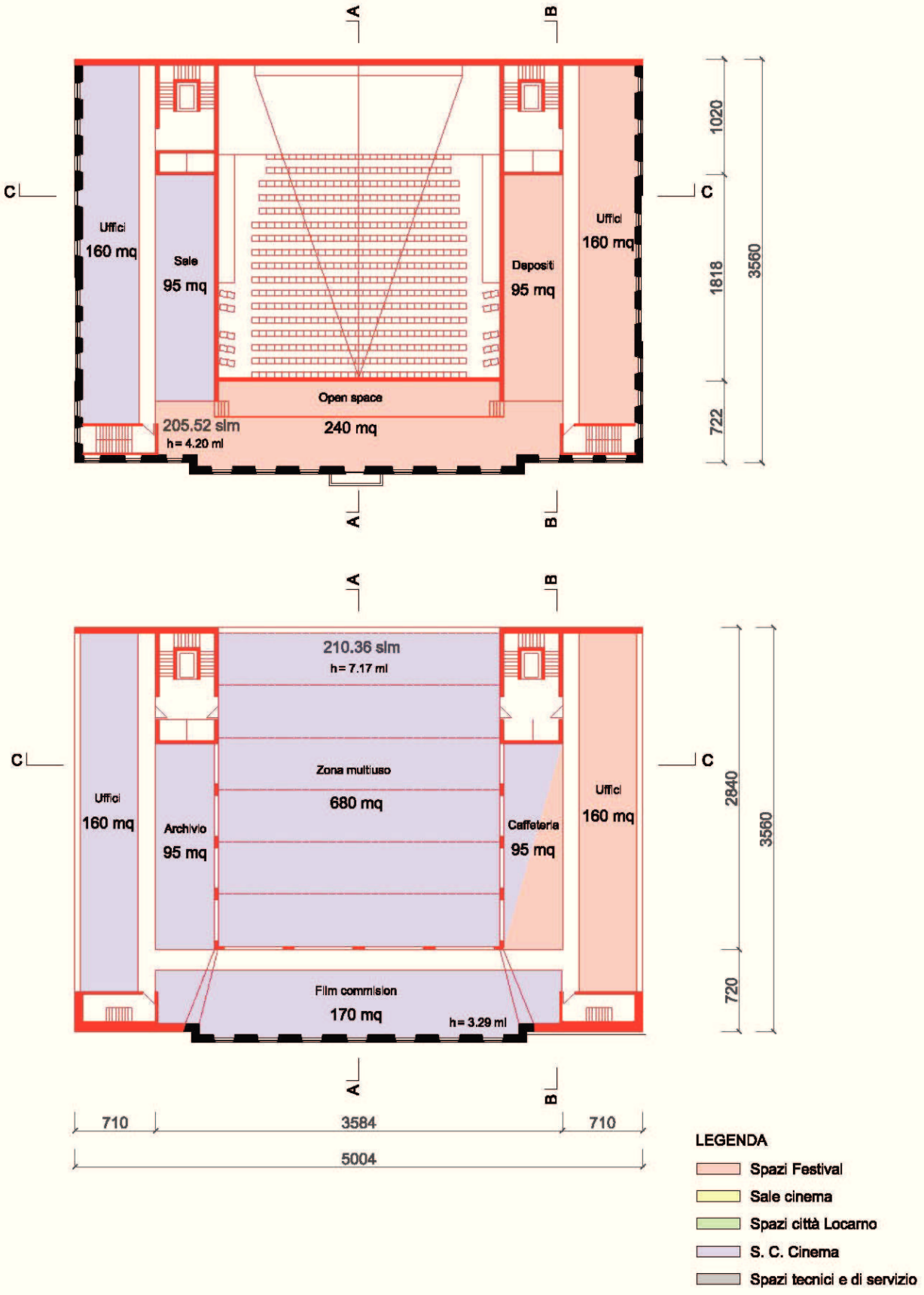
IPOTESI COSTRUZIONE VARIANTE RESTAURO □ **PIANO TERRA 1:500**



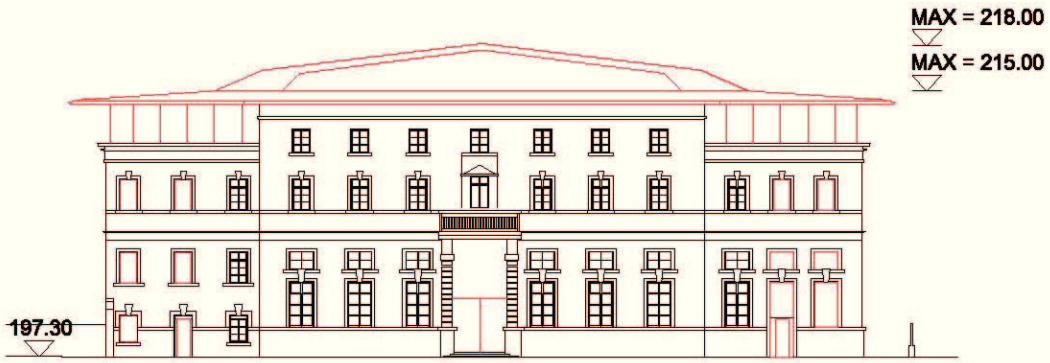
IPOTESI COSTRUZIONE VARIANTE RESTAURO **PRIMO PIANO/CANTINA 1:500**



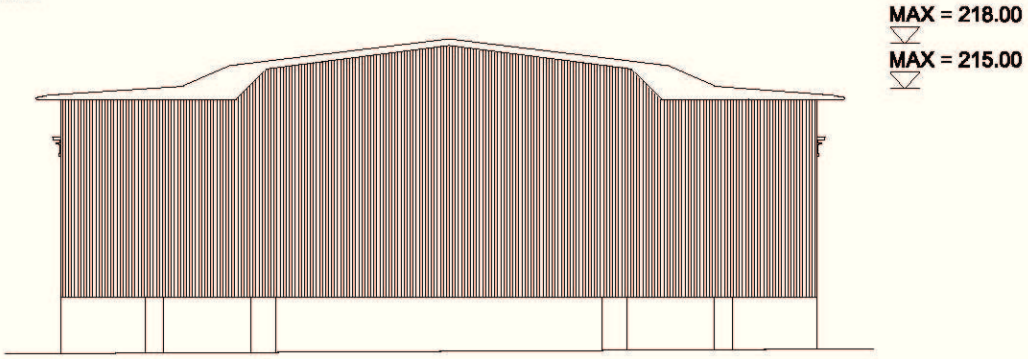
IPOTESI COSTRUZIONE VARIANTE RESTAURO **PIANO SECONDO/TERZO 1:500**



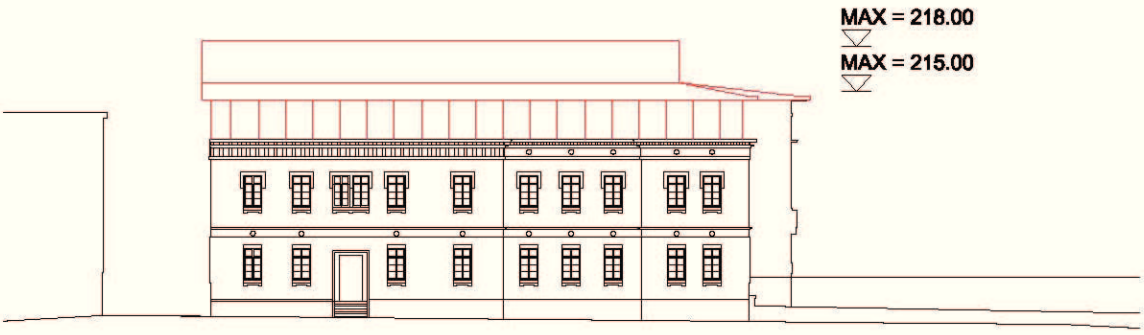
IPOTESI COSTRUZIONE VARIANTE RESTAURO □ **FACCIATE 1:500**



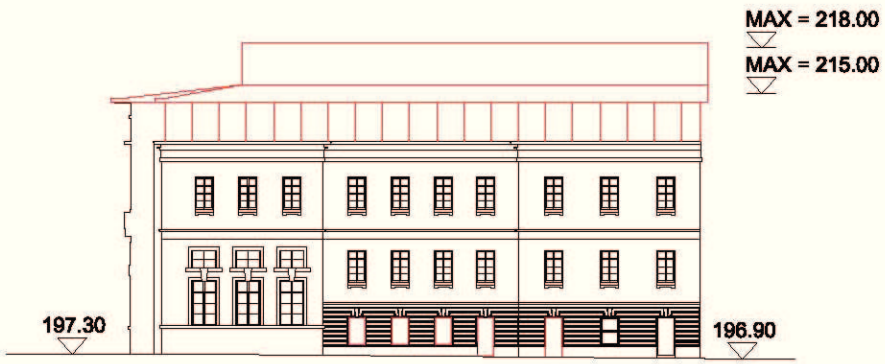
FACCIATA SUD 1:500



FACCIATA NORD 1:500

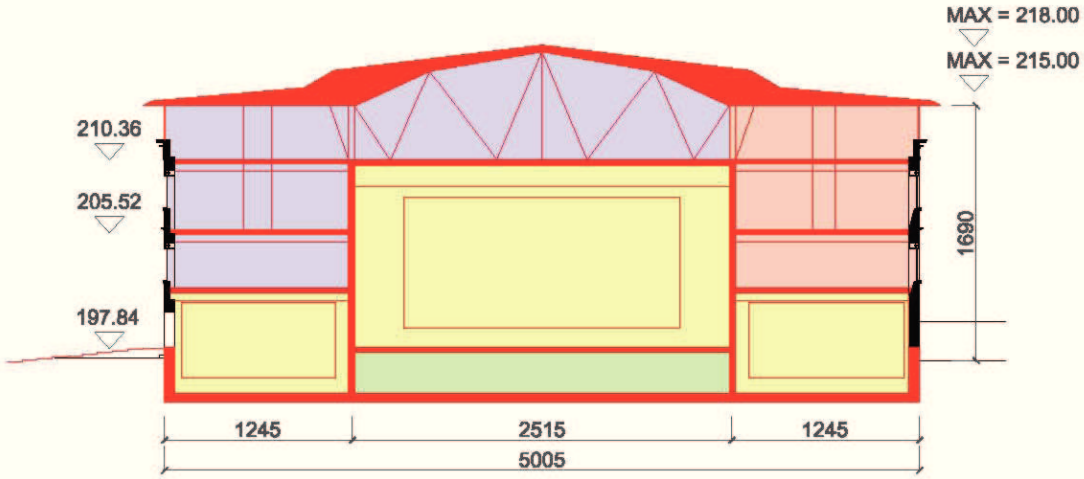


FACCIATA OVEST 1:500

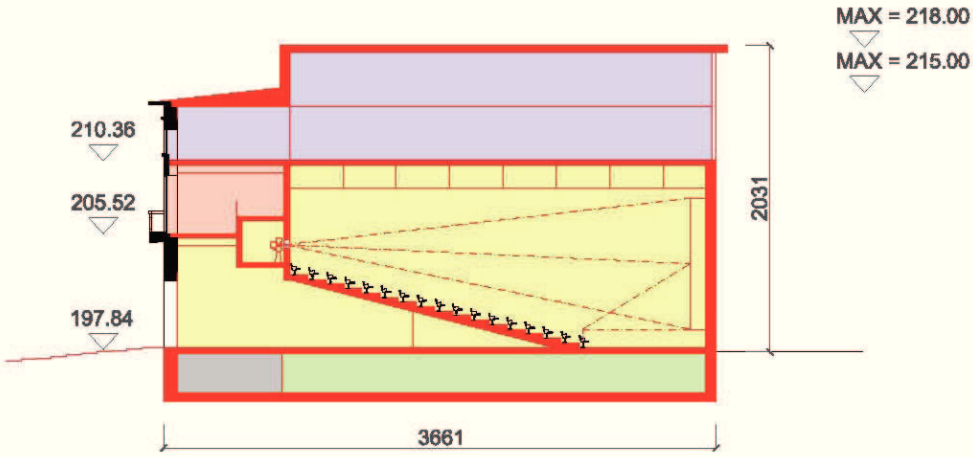


FACCIATA EST 1:500

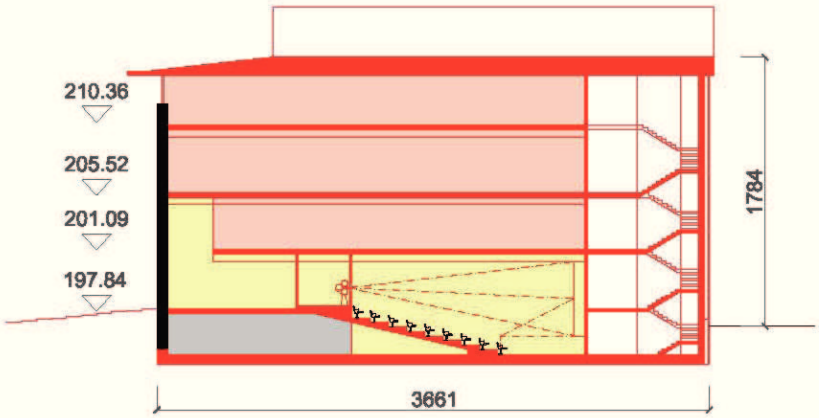
IPOTESI COSTRUZIONE VARIANTE RESTAURO □ **SEZIONI 1:500**



SEZIONE C-C 1:500



SEZIONE A-A 1:500



SEZIONE B-B 1:500

LEGENDA

- Spazi Festival
- Sale cinema
- Spazi città Locarno
- S. C. Cinema
- Spazi tecnici e di servizio

7.2 Ipotesi Demolizione e Nuova costruzione

7.2.1 Descrizione del progetto

L'ipotesi basata sulle richieste della Fondazione Stella Chiara (Allegato 4) prevede al piano terreno un grande foyer, orientato verso la piazzetta Rossi con un bar e un chiosco, dal quale si accede alle tre sale cinematografiche. La sala da 550 posti è prevista al centro. Ai lati vi sono le sale da 150 posti al piano terreno. Ai piani superiori è possibile la realizzazione del Centro di Competenze Audiovisive con spazi multiuso e amministrazione del Festival.

L'ipotesi presenta diversi aspetti problematici che sono:

- Risulta praticamente impossibile mantenere lo stabile esistente.
- Non sono state considerate le altezze statiche della struttura.
  Considerando tali altezze la possibilità di realizzare due livelli sopra le sale non è compatibile, per lo meno lungo il fronte nord in cui l'altezza massima di facciata è a quota 215 m/slm, con il piano regolatore.
- Nelle sale piccole sono previsti 14 posti per 11 file con un corridoio. La normativa europea ne consente al massimo 12. Ne consegue che, con le dimensioni previste, la capienza della sala è di 130 posti. Per avere 154 posti bisognerebbe ingrandire la sala o modificare la disposizione.
- Le sale laterali al piano terreno hanno un'altezza di 7.20 + struttura. Abbassando le sala di 3.00, mantenendo comunque le entrate al piano terreno, si guadagnerebbero ca 720 m2 di superficie utile .
- La larghezza prevista per il vano scale è di 3.00 ml. Considerando che nel vano scale sono da prevedere l'ascensore con un ingombro di 2.00 m, vani tecnici, ingombro ca 1.00 e accessi alle cantine (L=1.40) la larghezza del piano scale andrebbe portata a min 4.40 m.
- Il progetto prevede due corpi scale. Al piano superiore sarebbero possibili ca 1800 mq di superficie per il Centro di Competenze Audiovisive. Secondo le normative in materia di sicurezza antiincendio la distanza da ogni punto dell'edificio non deve superare i 35.00 ml. Nel nostro caso le distanze massime sono superate, è quindi necessario prevedere almeno un altro nucleo scale.

Nell'ipotesi analizzata abbiamo cercato di risolvere i punti problematici, in particolare abbiamo interrato parzialmente le due sale laterali in modo da recuperare un intero piano per il CCCA.

7.2.2 Dati principali

Superficie lorda al piano	1.800	m^2
Superfice lorde	7.300	m^2
Superfici nette $^{\text{senza pareti}}$ stima ca 92%	6.500	m^2
Superfici utili $^{\text{senza scale e corridoi}}$	5.030	m^2
Volume	38.000	m^3

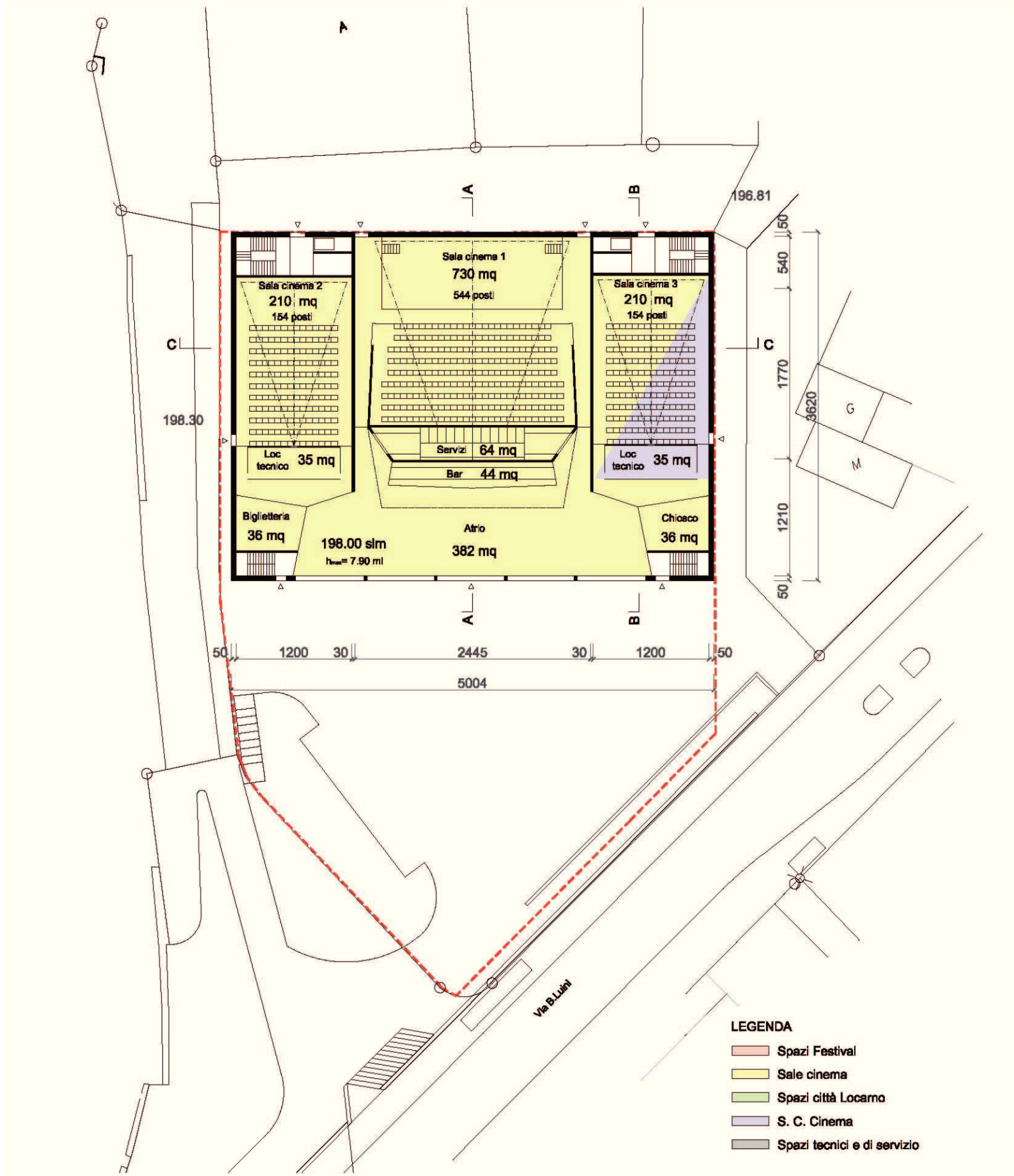
Il PR permetterebbe la realizzazione di 16'490 m2 di SUL. La superficie prevista di 7'700 m2 è ampiamente al di sotto del limite .

7.2.3 Costi

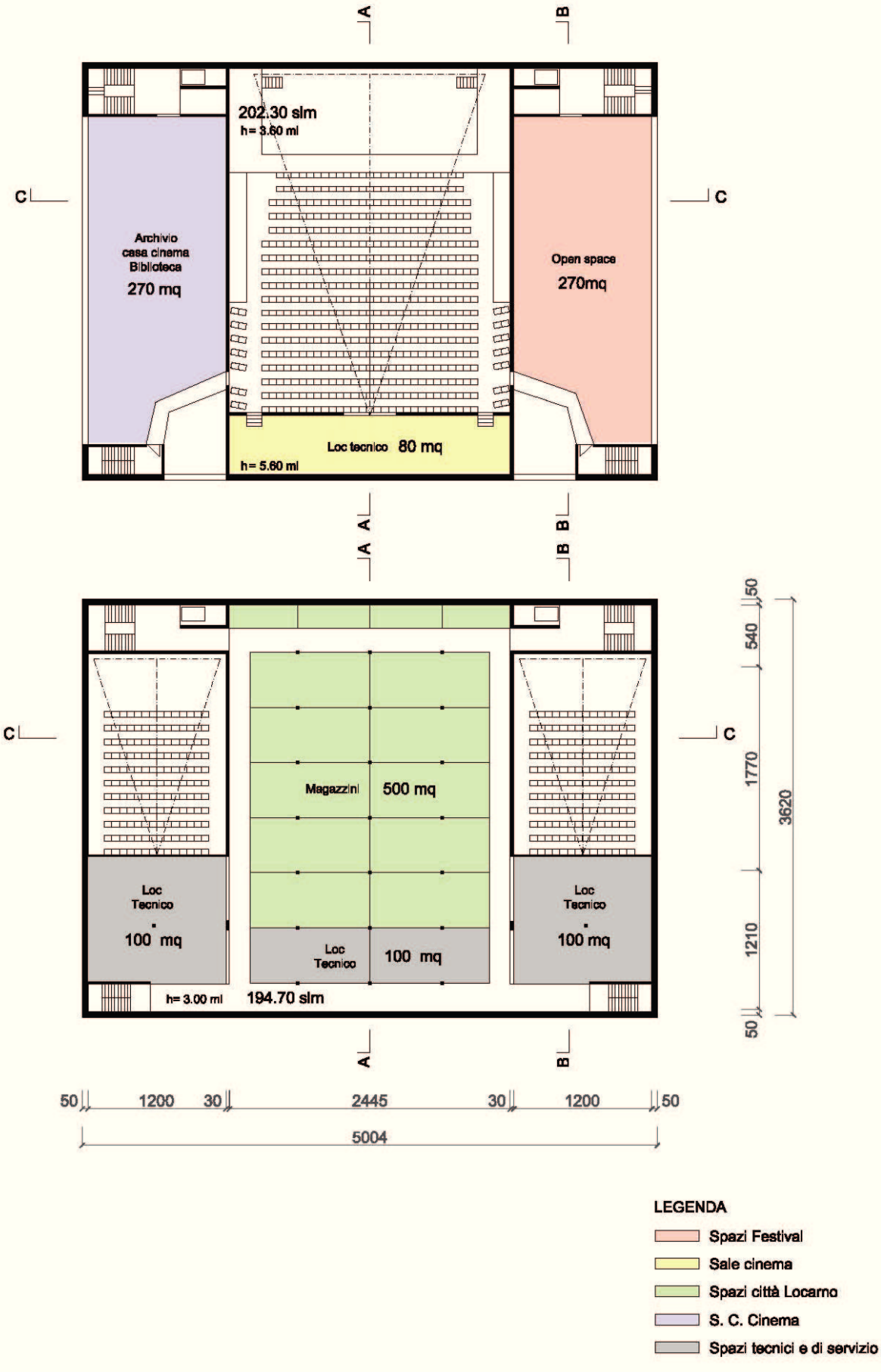
CCC 0 Fondo	Studi preliminari	100.000
CCC 1 Lavori preliminari	Demolizione e adattamenti	1.000.000
CCC 2 Edificio	38'000 m3 a CHF 629 m3	23.900.000
CCC 3 Attr. Esercizio	Attrezzature cinematografiche	2.400.000
CCC 4 Sist. Esterna	Sistemazione esterna	400.000
CCC 5 Costi secondari	Tasse/Documentazione/Concorso/ecc.	1.200.000
	Totale	29.000.000

- Costi CCC 1-9, compresa IVA
- Esclusi fondo e costi finanziari

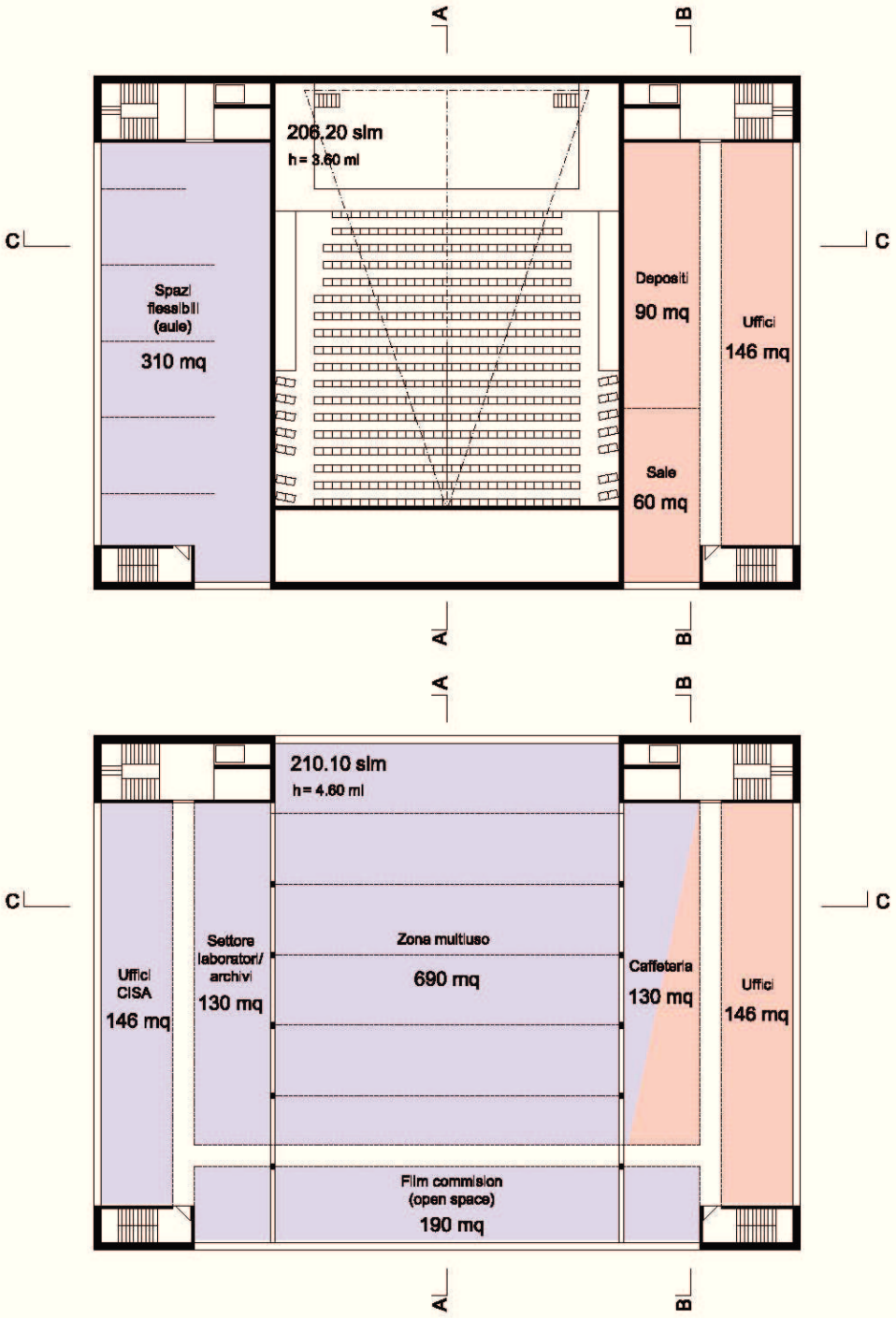
IPOTESI COSTRUZIONE SECONDO PROPOSTA STELLA CHIARA □ **PIANO TERRA 1:500**



IPOTESI COSTRUZIONE SECONDO PROPOSTA STELLA CHIARA □ **PRIMO PIANO/CANTINA 1:500**



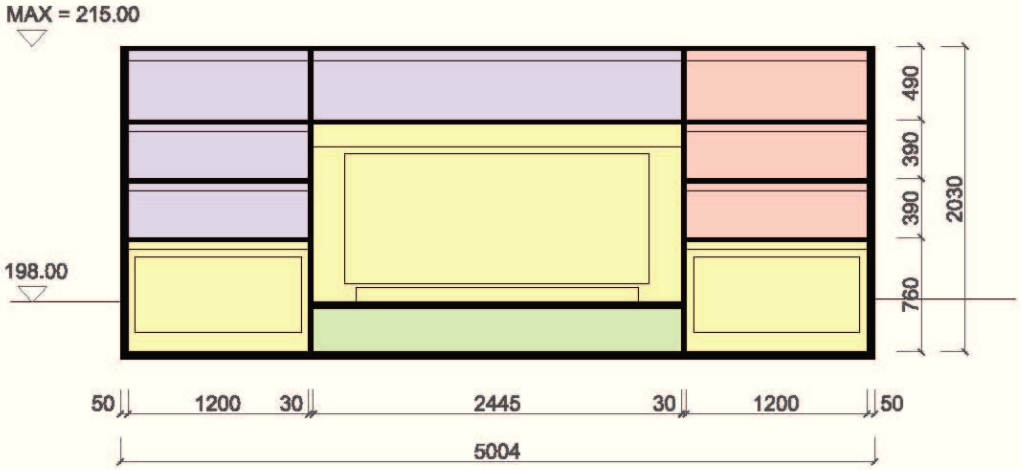
IPOTESI COSTRUZIONE SECONDO PROPOSTA STELLA CHIARA **SECONDO/TERZO PIANO 1:500**



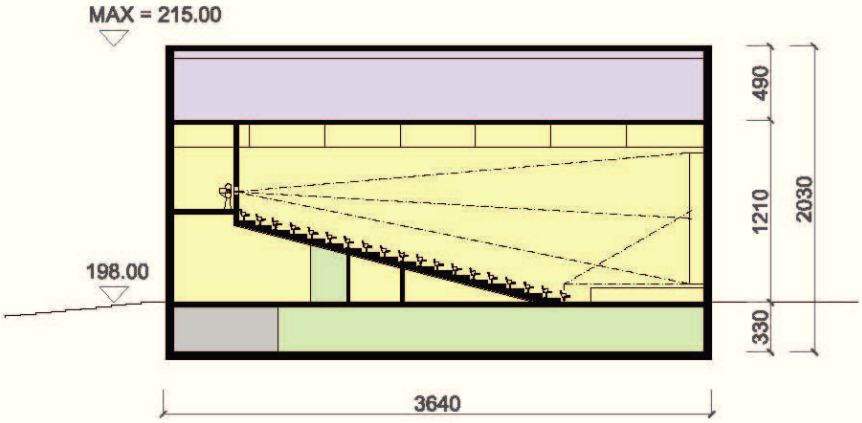
LEGENDA

- Spazi Festival
- Sale cinema
- Spazi città Locarno
- S. C. Cinema
- Spazi tecnici e di servizio

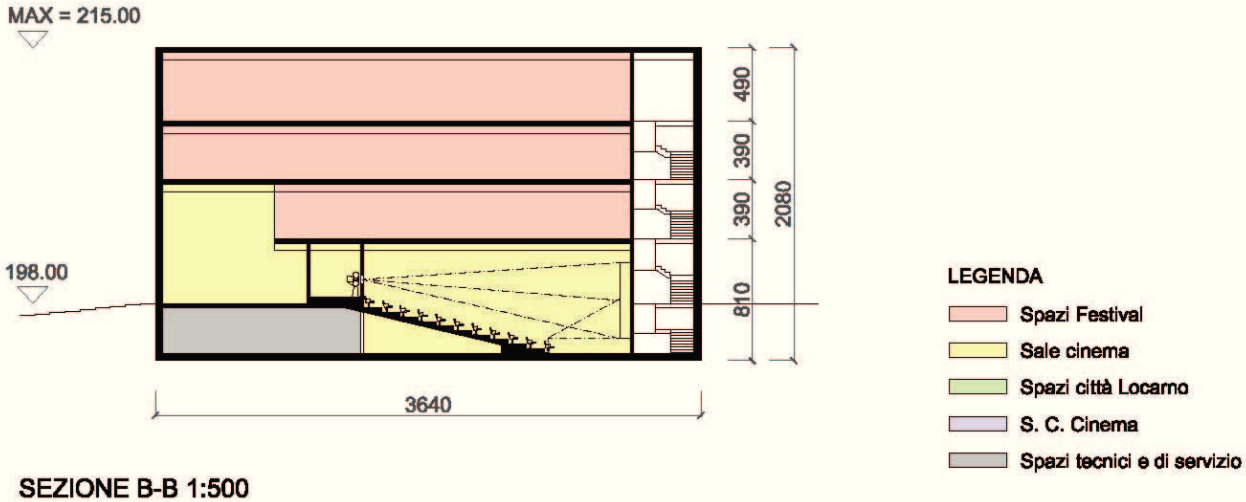
IPOTESI COSTRUZIONE SECONDO PROPOSTA STELLA CHIARA □ **SEZIONI 1:500**



SEZIONE C-C 1:500



SEZIONE A-A 1:500



SEZIONE B-B 1:500

7.3 Analisi e valutazioni

7.3.1 Aspetti pianificatori

Il primo quesito da porsi è la compatibilità di questi contenuti con le destinazioni ammesse per questo fondo. L'art. 14 NAPRP.PM prevede che quest'area è destinata ad accogliere servizi ed altre attrezzature di interesse pubblico, non esclusa la partecipazione di privati. Il promotore dell'operazione risulta essere in prima persona il Comune, che dispone quindi dei mezzi per regolamentare al meglio i rapporti tra i vari attori all'interno del futuro edificio, ritenuto che lo scopo principale dell'operazione è e rimane quello di creare una sede stabile per il Festival del Film e per altre attività formative e di promozione nel settore audiovisivo, rendendo quindi preminente la funzione di accoglienza di servizi e di attrezzature d'interesse pubblico. L'esplicito riferimento alla possibile partecipazione di privati nell'operazione giustifica un parziale uso commerciale del fondo, consistente nell'esercizio di un cinema al di fuori del periodo festivaliero. La Città di Locarno, quando metterà a concorso la locazione delle sale cinema, porrà comunque come condizione, oltre all'uso gratuito da parte del Festival, anche la messa a disposizione per eventi culturali, quali proiezioni annuali regolari da parte del Festival e dei club del cinema presenti sul territorio, ma anche per seminari e congressi di interesse per la Città. Le sale saranno inoltre a disposizione per la formazione.

Il secondo quesito è quello legato al mantenimento dell'edificio attuale per rapporto ai maggiori contenuti previsti. Il mantenimento dello stabile presuppone un suo sventramento totale: in pratica, rimarrebbero unicamente le facciate esterne. Va detto che l'art. 14 NAPRP.PM, che limita all'ingombro attuale l'eventuale ampliamento dell'edificio esistente, offre un'ampia latitudine di giudizio al Municipio sul significato di riattazione e di ampliamento, ma il semplice mantenimento delle pareti esterne dell'edificio potrebbe non essere riconosciuto. Tuttavia, ci si può fondare anche sull'art. 17 NAPRP.PM, relativo alle deroghe ammesse. In particolare, la deroga può essere concessa, qualora l'intervento proposto si giustifichi per un'elevata qualità formale. Il mantenimento delle facciate esterne, analogamente a quanto avvenuto per il Palace di Lugano, può rientrare in questa definizione. Inoltre il filo delle facciate est, nord ed ovest coincide perfettamente con le linee di arretramento previste dal Piano delle zone. Ciò significa che l'eventuale mantenimento delle facciate non è da considerare come un sotterfugio per beneficiare di condizioni edificatorie più favorevoli, tenendo pure conto dei costi connessi con una simile scelta. Il tema delle altezze dell'edificio non si pone, poiché già chiarito in precedenza e definito in modo chiaro dalla norma e dalle rappresentazioni grafiche del PRP.PM, con le due quote massime fissate sui fronti di via F. Rusca e di via B. Luini.

7.3.2 Confronto delle varianti

		Restauro	Nuovo
Volume ca	m3	40'000	38'000
Superficie utile lorda	m2	7'700	7'300
Superficie senza pareti	m2	6'900	6'500
Superficie utile senza scale	m2	5'430	5'030
Costi	CHF	34'000'000	29'000'000
Costo lordo al m2 di SUL	CHF/m2	4'415	3'970
Costo lordo al m3	CHF/m3	850	763

7.3.3 Vantaggi e svantaggi

Variante Restauro edificio esistente

Vantaggi:

- Il mantenimento delle facciate appaga la sensazione di aver mantenuto un edificio che appartiene alla memoria collettiva della città.
- Fatto salvo i costi sarebbe la soluzione più facilmente accettabile.

Svantaggi:

- E molto costosa.
- E un falso architettonico.
- E tecnicamente complessa.
- I 700 posti delle sale cinematografiche non soddisferebbero le condizioni della Fondazione Stella Chiara.
- Il rischio di imprevisti è molto elevato.
- Tempi di realizzazione lunghi.

Variante Nuovo edificio

Vantaggi:

- Il volume esterno rimane quasi inalterato.
- Edificio compatto energeticamente interessante.
- Miglior rapporto costi / superfici offerte.
- E demolita e ricostruita l ala in cui sono stati riscontrati i difetti costruttivi e strutturali maggiori.

Svantaggi:

- E necessario demolire un edificio sentimentalmente caro ai Locarnesi.

7.3.4 Valutazioni

Conservazione o demolizione-ricostruzione ?

La tipologia dell edificio esistente è adeguata ad essere riconvertita all uso ipotizzato (Palazzo del cinema)?

La dimensione delle sale cinematografiche è tale da rendere difficilmente compatibile il mantenimento della struttura esistente. Gli schemi di principio mostrano che al massimo si potrebbero mantenere parti di facciata. Inoltre le sale cinematografiche, notoriamente senza finestre, ben difficilmente si sposano con una facciata ottocentesca ritmata da grandi aperture. Si arriverebbe al paradosso di mantenere una facciata virtuale che evoca contenuti assolutamente diversi da ciò che veramente contiene. Inoltre l edificio attualmente non ha la cantina, la realizzazione al suo interno delle sale al PT imporrebbe la formazione di un piano

interrato con conseguenti lavori di sottomurazione importanti e costosi. Il mantenimento delle facciate imporrebbe poi costosi adattamenti per conseguire i parametri imposti dalle attuali leggi sul risparmio energetico (RuEn). Il precedente studio di fattibilità ammetteva una sala di 400 posti come ipotesi di intervento massimo compatibile con un mantenimento parziale dell'edificio. Un lavoro di semestre condotto alla SUPSI, del 2011, presso la cattedra dell'arch. Alessandro Scandurra, arriva alla conclusione che l'intervento massimo possibile, compatibile con un restauro economicamente ragionevole, é addirittura di soli 200 posti.

E' compatibile il restauro con un uso parsimonioso delle risorse energetiche?

Nel nostro caso no. Infatti solo un restauro semplice senza modifiche sostanziali alla struttura è compatibile con l'uso parsimonioso delle risorse che si esprime nell'usare al meglio ciò che c'é. L'idea di un restauro semplice dai costi ragionevoli è, in caso della realizzazione di tre sale nello stabile esistente, assolutamente irrealistica.

Vi è una grande differenza fra costi di ristrutturazione e costi di demolizione-ricostruzione ?

In caso di restauri semplici e ragionevoli il costo della ristrutturazione può essere anche notevolmente inferiore al costo di una costruzione nuova. Nel nostro caso, con il programma ipotizzato, il restauro é sicuramente più costoso della demolizione-ricostruzione.

Realizzazione a tappe

Lo studio non indaga la possibile realizzazione a tappe, é comunque ipotizzabile in due tappe:

1a tappa: Settore sale cinematografiche SC e amministrazione Festival AF
2a tappa: Settore CCCA

La realizzazione in due fasi comporterebbe un aumento dei costi stimato da 0.5 a 1.0 mio di CHF.

8. STIMA DEI COSTI E FINANZIAMENTO

8.1 Stima dei costi

Per il momento possiamo unicamente limitarci ad una stima sommaria basandoci sul costo degli scenari ipotizzati, che varia tra **29 (demolizione e nuovo edificio) e 34 (restauro) milioni**. Da questa stima, sono esclusi il valore del terreno e gli oneri per il finanziamento.

	Restauro	Nuovo
CCC00 Studi preliminari	100.000	100.000
CCC1 Lavori preparatori	3.300.000	1.000.000
CCC11 Sgombero/Demolizione	*500.000*	*400.000*
CCC12/19 Alti lavori preparatori	*2.800.000*	*600.000*
CCC2 Edificio	26.400.000	23.900.000
CCC3 Infrastr. Sala	2.400.000	2.400.000
CCC4 Sistemazione esterna	400.000	400.000
CCC 5 Costi secondari	1.400.000	1.200.000
CCC 50 Concorso	*360.000*	*350.000*
CCC 51 Tasse/ass	*110.000*	*100.000*
CCC 51 Doc e vari	*130.000*	*100.000*
CCC 54 Interessi	*0*	*0*
CCC 58 Riserva	*800.000*	*650.000*
	34.000.000	**29.000.000**

8.2 Considerazioni sui costi di costruzione

La stima dei costi ha un attendibilità di +/- 25%.
Nell'ipotesi "costruzione a nuovo" abbiamo ipotizzato costi di costruzione di ca. 630 CHF/m3 (CCC2), che danno un rapporto investimento per m3 di volume edificato di 763 CHF/m3. E' un valore relativamente contenuto se paragonato ai costi di realizzazione di altri centri culturali come il KKL Lucerna e il LAC Lugano. Esso potrà essere raggiunto solo e unicamente con soluzioni costruttive economiche e semplici e con dettagli architettonici semplici e spartani. Questo non significa rinunciare alla qualità architettonica: nella scelta del progetto sarà compito della giuria individuare progetti e soluzioni formali e architettoniche di qualità, entro i limiti di spesa.

Costo al m3

		Restauro	Nuovo
Costi costruzione CCC2	CHF	26.400.000	23.900.000
Volume m3 arr.	m3	40.000	38.000
Costi CCC2 al m3	CHF/m3	**660**	**629**
Costi totali	CHF	34.000.000	29.000.000
Volume m3 arr.	m3	40.000	38.000
Costi totali al m3	CHF/m3	**850**	**763**

Statistica costo al m2 di SUL

		Restauro	Nuovo
Costi costruzione CCC2	CHF	26.400.000	23.900.000
Sup. utile lorda	m2	7750	7300
	CHF/m2	**3406**	**3274**

8.3 Piano finanziario

ENTRATE

	2012	2013	2014/2015	Totale
Fondazione Stella Chiara		500.000	9.500.000	10.000.000
Città di Locarno	250.000	250.000	4.600.000	5.100.000
Settore turistico	100.000	200.000	4.800.000	5.100.000
Enti pubblici e terzi istituzionali		300.000	8.500.000	8.800.000
	350.000	**1.250.000**	**27.400.000**	**29.000.000**

USCITE

	2012	2013	2014/2015	Totale
Studi preliminari	20.000			20.000
Concorso	330.000			330.000
Progettazione fase 3		650.000		650.000
Progettazione fase 4		300.000	300.000	600.000
Progettazione fase 5			1.400.000	1.400.000
Realizzazione			26.000.000	26.000.000
	350.000	**950.000**	**27.700.000**	**29.000.000**

Le entrate previste dal Settore turistico e dagli Enti pubblici e terzi istituzionali sono state inserite principalmente negli anni 2014 e 2015, ritenuto comunque che saranno verosimilmente dilazionate nel tempo. Il dettaglio delle entrate sarà oggetto di approfondimento nel business plan.

9. CALENDARIO

Trattandosi di un opera pubblica l'obbiettivo di iniziare i lavori entro il 31.10.2013 sembrerebbe irrealistico ma é tecnicamente possibile. Fatto salvo i ritardi causati da ricorsi e/o decisioni politiche il calendario per riuscire nell'impresa, sarebbe:

9.1 Tappe progettuali e tecniche

30.05.2012	Bozze: Studio fattibilità/Bando/Studio imprenditoriale
30.06.2012	Consegna definitiva Bando/Studio fattibilità/Studio imprenditoriale
07.07.2012	Termine per verifiche autorità e commissioni
16.07.2012	Credito di concorso per fase 2 (studi preliminari e concorso) dal CC
31.07.2012	Pubblicazione concorso su SIMAP
15.11.2012	Consegna concorso architettura
30.11.2012	Pubblicazione concorso specialisti
15.12.2012	Verdetto concorso architettura
30.01.2013	Mandato di progettazione
30.01.2013	Consegna concorso specialisti
30.02.2013	Verdetto e mandato specialisti
30.03.2013	Progetto di Massima
30.05.2013	Domanda costruzione
30.08.2013	Licenza edilizia
31.10.2013	Inizio lavori
2015	Inaugurazione

9.2 Tappe finanziarie

16.07.2012	Credito concorso
2012/2013	Nella seconda metà del 2012 verranno presentate le richieste di contributi agli Enti pubblici e agli altri partner coinvolti. Le decisioni definitive dovranno giungere prima dell'assegnazione del mandato di progettazione.

10. CONCLUSIONE

I costi necessari per la realizzazione del Palazzo del Cinema si situano fra i 28 e i 34 mio, per un volume costruito di 38.000/40.000 m3. La riconversione del Palazzo delle ex scuole comunali è fattibile ma a costi molto elevati, in ogni caso superiori al limite dell'investimento ipotizzato dalla Città. Con i contenuti previsti è ragionevole ritenere che l'unica soluzione percorribile è la demolizione e la ricostruzione a nuovo. Attraverso il concorso di architettura si potrà individuare la soluzione che risponda in modo ottimale, e nel rispetto dei vincoli, a tutti i quesiti posti dal programma. Non si può escludere che durante il concorso si riesca a individuare una soluzione che permetta di mantenere l'edificio esistente a costi contenuti. Il termine vincolante di inizio lavori entro e non oltre il 31 ottobre 2013, imposto dalla Fondazione Stella Chiara per la donazione del contributo di 10 mio, è senza dubbio molto ambizioso e potrà essere mantenuto solo rispettando scrupolosamente il calendario ipotizzato.

Minusio, 22 giugno 2012

Arch. Fabrizio Gellera
dipl. ETH/SIA/FAS/OTIA

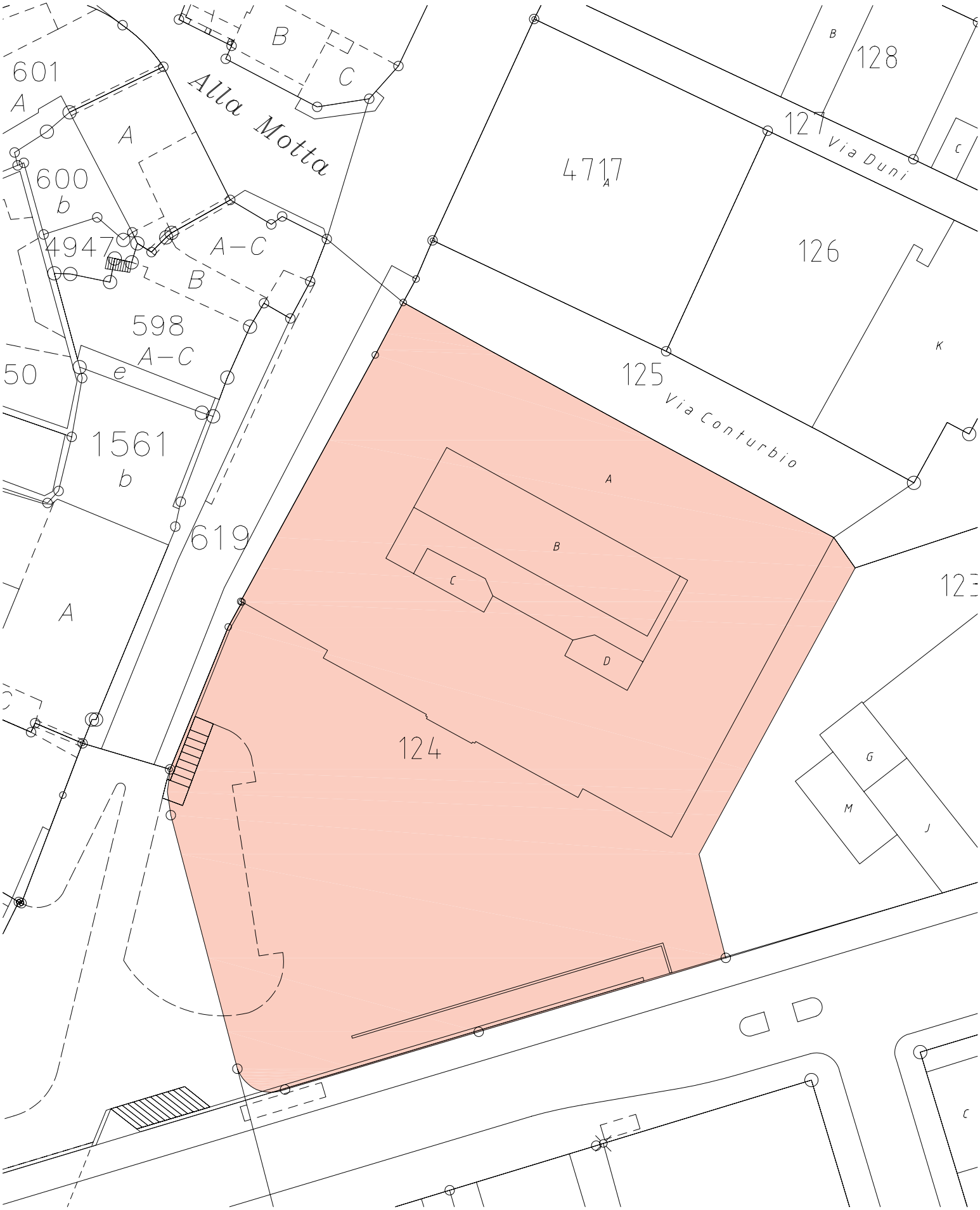
Allegati:

All. 1 Piano situazione
All. 2 Piano regolatore
All. 3 Programma degli spazi
All. 4 Ipotesi Fondazione Stella Chiara
All. 5 Calcolo volume
All. 6 Calcoli SUL e SUN

Il Palazzo del Cinema di Locarno
Studio di fattibilità inserimento 3 sale cinema

Allegato 1

PIANO SITUAZIONE - SCALA 1:500



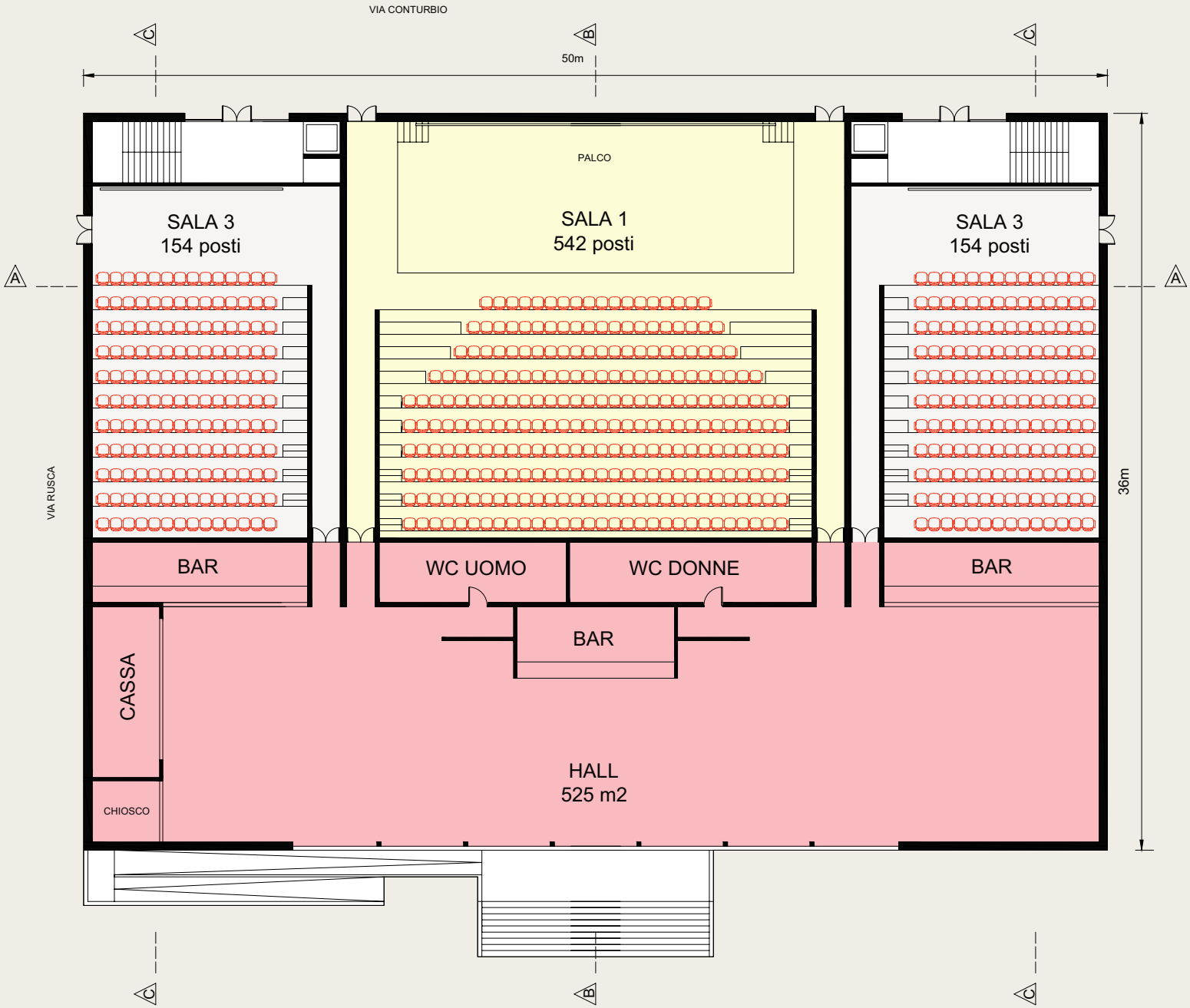
PIANO REGOLATORE

Pos.	Numero		Persone	Sup/m2	Totale	Totale	Osservazioni
1		**SALA CINEMA**				**1830**	
1.01	1	Atrio Foyer		400			Atrio deve essere utilizzabile per feste e ricevimenti,sup. indicativa.
1.02	1	Sala 1 da 540 posti		740			Deve essere al PT/Deve avere un piccolo palcoscenicc
1.03	1	Sala regia sala 1		70			
1.04	1	Sala 2 min 150 posti		210			Deve essere al PT
1.05	1	Sala regia sala 2		20			
1.06	1	Sala 3 min 150 posti		210			Deve essere al PT
1.07	1	Sala regia sala 1		20			
1.08	1	Servizi sale 1/2/3		60			Deve essere al PT
1.09	1/2	Bar		50			Deve essere al PT
1.10	1	Cassa e amministrazione		20			Deve essere al PT
1.11	1	Chiosco/vendita/altro		30			Deve essere al PT
1.12		Guardaroba					Non necessario
2		**AMMINISTRAZIONE FESTIVAL AF**				**720**	
		Settore segreteria			**22**		
1.01	1	Segreteria		22			
		Settore uffici			**295**		
2.02	1	Ufficio Segretaria di direzione		15			
2.03	1	Ufficio Presidente		20			
2.04	1	Ufficio Direttore artistico		20			
2.05	1	Ufficio Direttivo operativo		20			
2.06	1	Ufficio Amministrazione		22			
2.07	1	Ufficio Informatica		22			
2.08	1	Ufficio Movimento copie		22			
2.09	1	Ufficio Open Doors/Industry		22			
2.10	1	Ufficio Direzione artistica		12			
2.11	1	Ufficio Direzione artistica		12			
2.12	1	Ufficio Direzione artistica		12			
2.13	1	Ufficio Accrediti		22			
2.14	1	Ufficio Marketing e sponsoring 01		20			
2.15	1	Ufficio Marketing e sponsoring 02		20			
2.16	1	Ufficio stampa responsabile		12			
2.17	1	Ufficio stampa assistenti		22			

Pos.	Numero		Persone	Sup/m2	Totale	Totale	Osservazioni
		Open space			**205**		
2.18	1	Ufficio accoglienza (open space)		80			
2.19	1	Ufficio Catalogo (open space)		50			
2.20	1	Open space 1, direzione artistica		45			
2.21	1	Open space 2, documentazione		30			
		Sale			**65**		
2.22	1	Sala visionamento		30			Può essere senza finestre
2.23	1	Sala riunioni		35			Può essere senza finestre
		Depositi			**93**		
2.24	1	Deposito Marketing e sponsoring		30			Può essere senza finestre
2.25	1	Deposito Direzione artistica		20			Può essere senza finestre
2.26	1	Deposito Cardex		20			Può essere senza finestre
2.27		Deposito mat.pulizia		3			Può essere senza finestre
2.28	1	Deposito carta		20			Può essere senza finestre
		Servizi e caffetteria			**40**		
2.29		Caffeteria		20			Può essere senza finestre/anche in comune con altri utenti loc 3.05 e 2.29
2.30		Servizi secondo necessità		20			Anche in comune con altri utenti
3/6		**CENTRO COMPETENZE AUDIOVISIVO CCCA**				**1680**	
3		***ATTIVITÀ COMUNI***			**740**		
3.01	1	Spazio multiuso		680			Spazio multiuso utilizzabile per seminari, feste, esposizioni ecc./h min 4 ml/ auspicabile vicino alla caffetteria
3.02		Caffeteria/Cucina per catering		60			Dim indicative / ogni concorrente é libero di proporre una soluzione compatibile con il concetto architettonico
3.03		Servizi e locali pulizia					Anche in comune con altri utenti del centro di competenze
4		***FILM COMMISION***			**150**		
4.01		Open spaces o uffici		150			
4.02		Servizi e pulizia					Anche in comune con altri utenti
5		***ARCHIVIO CASA DEL CINEMA/***			**240**		
5.01		Archivio		200			Archivio -biblioteca consultabile dal pubblico
5.02		Consultazione		40			Sala consultazione
5.03		Servizi					Anche in comune con altri utenti

Pos.	Numero		Persone	Sup/m2	Totale	Totale	Osservazioni
6		***CISA***			**410**		
		Amministrazione			62		
6.1	1	Ufficio Direzione	2	18			
6.2	1	Uffficio Didattica	3	20			
6.3	1	Ufficio Segretaria di direzione	3	20			
6.4	1	Bagni uffici	2	4			
		Settore lezioni			214		
6.5	1	Aula lezioni	16	45			Dimensione min. per stanza 40 m2/auspicabile suddivisione modulare
6.6	1	Aula informatica	16	45			
6.7	1	Aula lezione/informaica	16	45			
6.8	1	Sala Riunioni	12	25			
6.9	1	Deposito didattico	0	20			Può essere senza finestre
6.10	1	Biblio/Videoteca	6	25			
6.11	1	Bagno Studenti	4	9			
		Settore proiezione			0		
6.12	1	Cabina Proiezione	1				Può essere anche utilizzata una la sala 1.4 o 1.6
6.13	1	Sala Proiezioni/Auditorium	80				Può essere anche utilizzata una la sala 1.4 o 1.6
6.14	1	Bagni Auditrium	6				
6.15	1	Buvette	30				Può essere senza finestre/anche in comune con altri utenti loc 3.05 e 2.29
		Settore laboratori			134		
6.16	1	Camera Oscura	3	12			Senza finestre
6.17	1	Laboratorio Elettronica	1	12			Può essere senza finestre
6.18	1	Archivio Audio/Video/Film		30			Può essere senza finestre
6.19	8	Montaggi Audio/Video (10 mq)	1	80			Possono essere senza finestre
7		***FORMAZIONE CONTINUA (USI-SUPSI)***			**140**		
7.01	1	Superfici per attività amministrative		40			
7.02	16	Superfici per aule/spazi didattici/laboratori		60			
7.03		Archivi o laboratori senza luce		40			Anche in comune con altri utenti
8		**SPAZI A DISPOSIZIONE DELLA CITTÀ**				**500**	
8.01	1	Magazzini	1	500			Situati in cantina le dimensioni sono indicative e non vincolanti/h mi 2.7
9		**SPAZI COMMERCIALI AL PT**					
9.01		Superfici vendita con servizi					auspicabili ma non richiestei/ a libera scelta del concorrente fatto salvo il rispetto del piano regolatore e i limiti finanziari

Pos.	Numero		Persone	Sup/m2	Totale	Totale	Osservazioni
10		**LOCALI TECNICI**				**300**	
10.01	1	Locali V		100			Possono essere anche in cantina fatto salvo messa in sicurezza da esondazione - quota esondazione 198.00 m/slm
10.02	1	Locali R		50			Possono essere anche in cantina fatto salvo messa in sicurezza da esondazione - quota esondazione 198.00 m/slm
10.3	1	Locali S		30			Possono essere anche in cantina fatto salvo messa in sicurezza da esondazione - quota esondazione 198.00 m/slm
10.4	1	Locale elettrico		50			Possono essere anche in cantina fatto salvo messa in sicurezza da esondazione - quota esondazione 198.00 m/slm
10.5	1	Locale telefono e server		30			Possono essere anche in cantina fatto salvo messa in sicurezza da esondazione - quota esondazione 198.00 m/slm
10.6	4	Locale server a ogni piano		10			
10.7	1	Locale logistica portineria		30			Possono essere anche in cantina
		TOTALE sup. netta				**5030**	

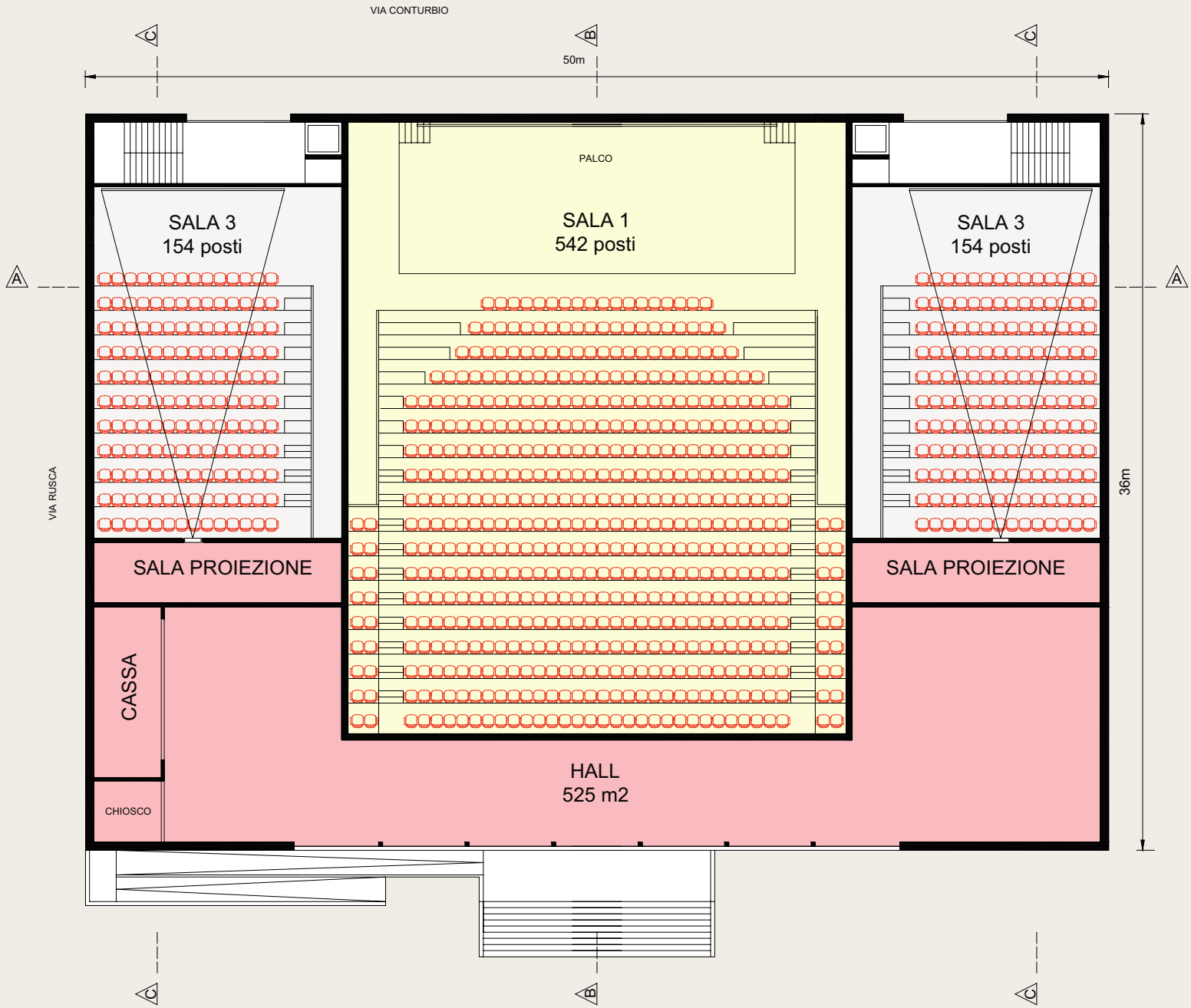


Il Palazzo del Cinema di Locarno
Studio di fattibilità inserimento 3 sale cinema
IPOTESI FONDAZIONE STELLA CHIARA

Allegato 4.1

CINEMA LOCARNO PIANO TERRA 1:200

10.02.2012



Il Palazzo del Cinema di Locarno
Studio di fattibilità inserimento 3 sale cinema
IPOTESI FONDAZIONE STELLA CHIARA

Allegato 4.2

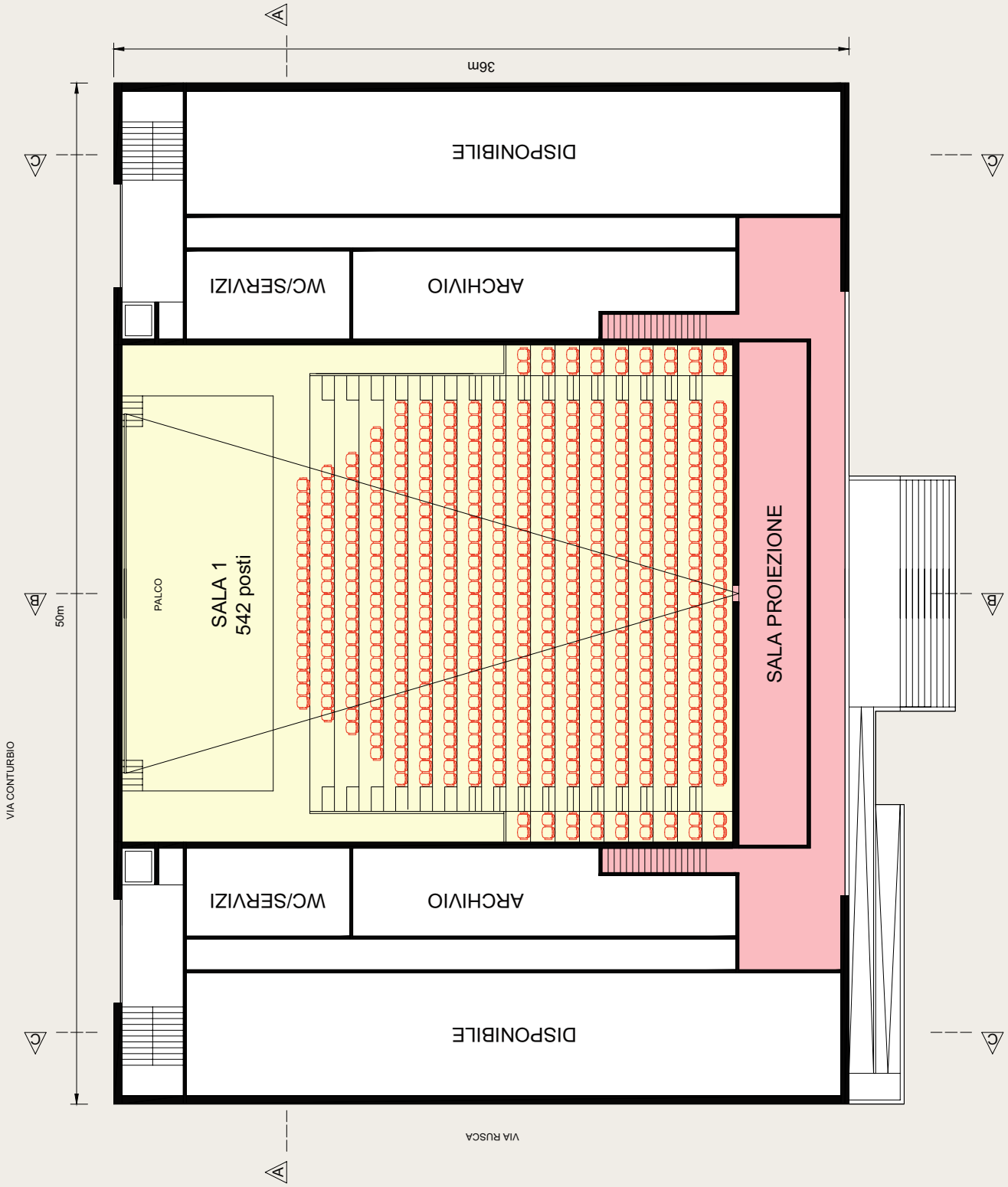
CINEMA LOCARNO SEZIONE I 1:200

10.02.2012

Il Palazzo del Cinema di Locarno
Studio di fattibilità inserimento 3 sale cinema

Allegato 4.3

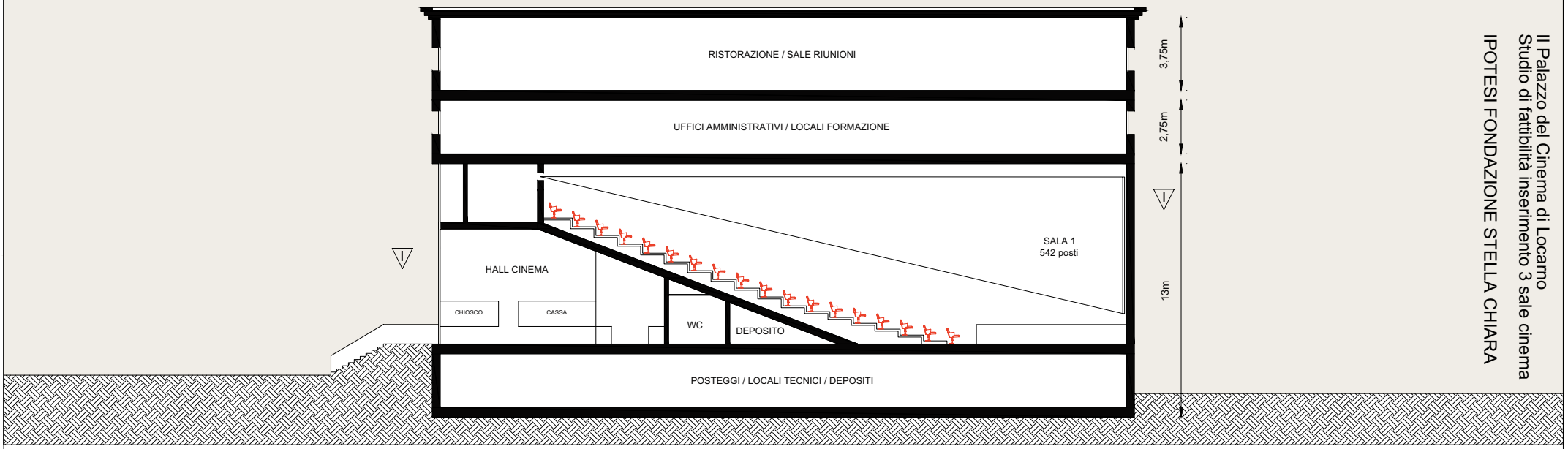
IPOTESI FONDAZIONE STELLA CHIARA



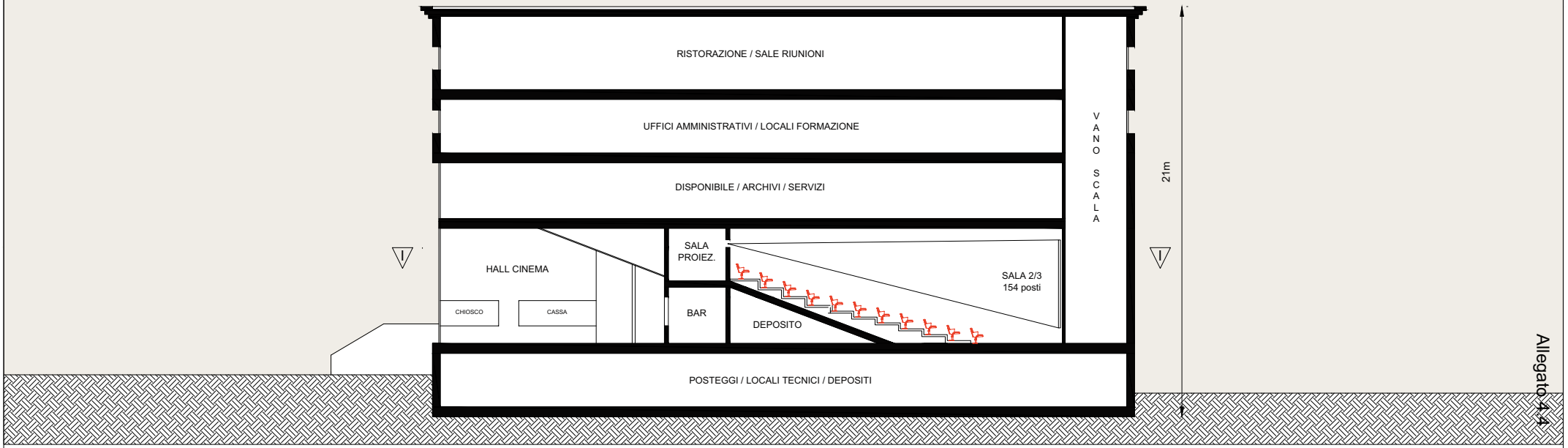
10.02.2012

CINEMA LOCARNO PRIMO PIANO 1:200

Il Palazzo del Cinema di Locarno
Studio di fattibilità inserimento 3 sale cinema
IPOTESI FONDAZIONE STELLA CHIARA



SEZIONE TRASVERSALE B-B



SEZIONE TRASVERSALE C-C

Allegato 4.4

CINEMA LOCARNO SEZIONI 1:200

10.02.2012

VOLUME SIA 416

Volume Restauro	L	B	Superficie m2	h	Volume m3
S1 cantina			1.828,00	4,00	7.312,00
S2 Edificio fuori terra			1.828,00	17,00	31.076,00
S3 Copertura	25,00	36,00	900,00	2,00	1.800,00
Vari					12,00
					40.200,00

Volume Edificio Nuovo	L	B	Superficie m2	h	Volume m3
S1 Cantina	50,00	36,40	1.820,00	3,80	6.916,00
S2 Edificio fuori terra	50,00	36,40	1.820,00	17,00	30.940,00
Vari					144,00
					38.000,00

CALCOLO SUPERFICIE NETTE PER PIANO IPOTESI RESTAURO

Descrizione	Nro	m2	Tot m2	Tot m2
Cantina				940
S1	2	50	100,00	
S3 Tecnica	2	100	200,00	
S4 Tecnica	1	100	100,00	
S5 Magazzini/Disp	1	400	400,00	
S65 Magazzini/Disp	1	140	140,00	
PT				1740
Foyer	1	375	375,00	
S2 Sala cinema piccole	2	180	360,00	
S3 Sala cinema grande	1	685	685,00	
Servizi cinema	1	64	64,00	
Bar	1	44	44,00	
Loc tecnici cinema	2	35	70,00	
Biglietteria e amministrazione	1	36	36,00	
Chiosco	1	36	36,00	
S1 Uffici	2	35	70,00	
1 Piano				615
Uffici	1	160	160,00	
Archivi e disponibili	1	78	78,00	
Archivi e disponibili	1	30	30,00	
Uffici	1	160	160,00	
Archivi e disponibili	1	78	78,00	
Archivi e disponibili	1	30	30,00	
Loc tecnico	1	79	79,00	
2 Piano				750
Uffici	1	160	160,00	
Archivi e disponibili	1	95	95,00	
Uffici	1	160	160,00	
Archivi e disponibili	1	95	95,00	
Openspace	1	240	240,00	
3 Piano				1390
Uffici	1	160	160,00	
Uffici	1	160	160,00	
Archivi e disponibili	2	95	190,00	
Uffici	1	30	30,00	
Film Commision	1	170	170,00	
Spazio multiuso	1	680	680,00	
Totale				5435

Stima Superfici nette per attività *

Attività	**Cantina**	**PT**	**1P**	**2P**	**3P**	**Tot.m2**
1. Sale cinema e foyer		1670	75			1745
2. Settore Festival				750		750
3. Centro Competenze Cinema		70	540		1390	2000
4. Disponibili Città	640					640
5. Tecnica	300					300
Totale	**940**	**1740**	**615**	**750**	**1390**	**5435**

* Superfici nette: sup. senza pareti ,corridoi e servizi.

CALCOLO SUPERFICIE NETTE PER PIANO IPOTESI NUOVO EDIFICIO

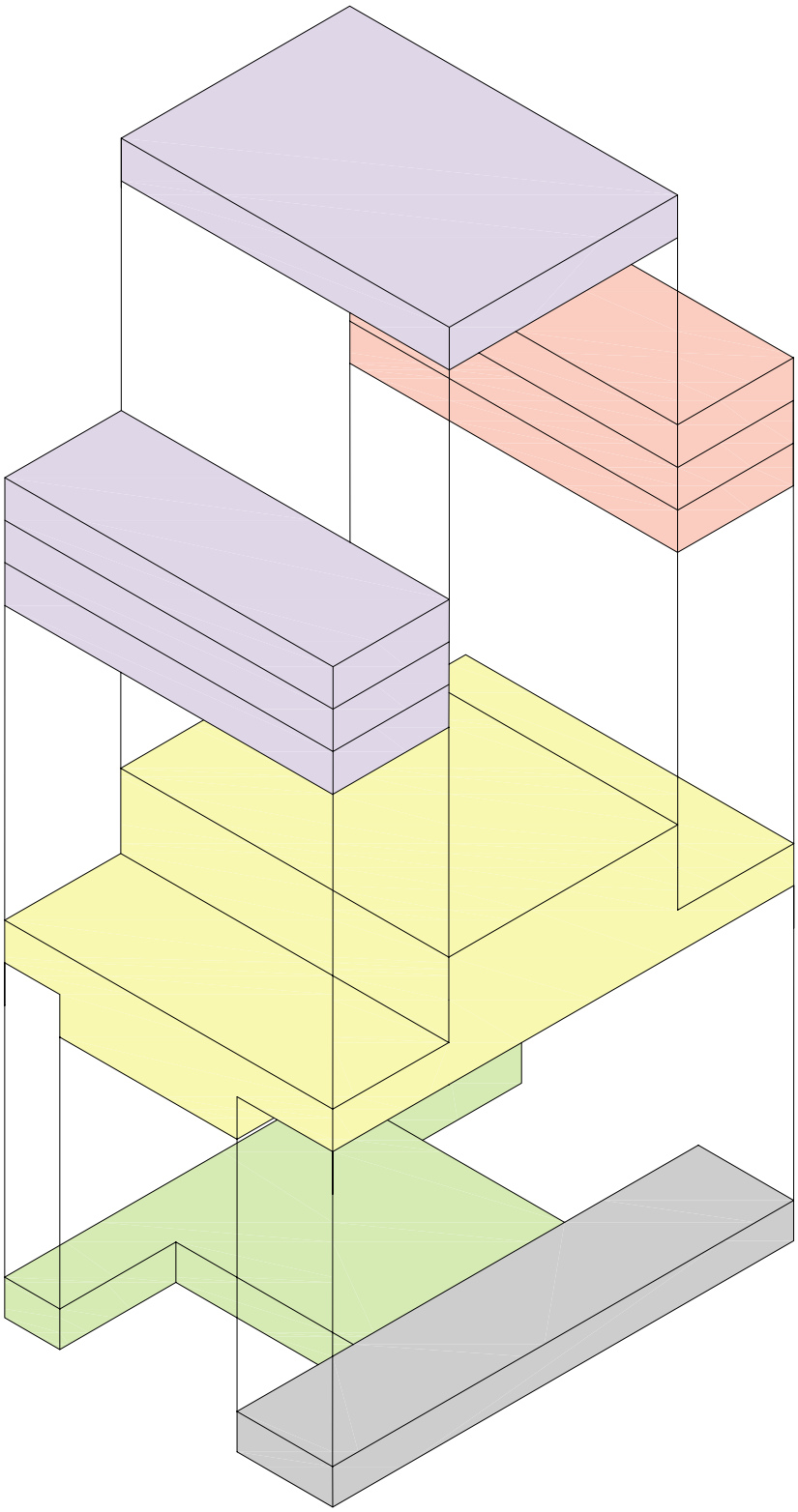
Descrizione	Nro	m2	Tot m2	Tot m2
Cantina				800
S3 Tecnica	2	100	200,00	
S4 Tecnica	1	100	100,00	
S5 Magazzini/Disp	1	400	400,00	
S6 Magazzini/Disp	1	100	100,00	
PT				1750
Foyer	1	400	400,00	
S2 Sala cinema piccole	2	210	420,00	
S3 Sala cinema grande	1	740	740,00	
Servizi cinema	1	60	60,00	
Bar	1	50	50,00	
Loc tecnici cinema	2	30	60,00	
Biglietteria e amministrazione	1	20	20,00	
1 Piano				500
Uffici nord	1	160	160,00	
Archivi e disponibili nord	1	90	90,00	
Uffici sud	1	160	160,00	
Archivi e disponibili sud	1	90	90,00	
2 Piano				620
Uffici nord	1	160	160,00	
Archivi e disponibili nord	1	110	110,00	
Uffici sud	1	160	160,00	
Archivi e disponibili sud	1	110	110,00	
Loc tecnici cinema	1	80	80,00	
3 Piano				1360
Uffici nord	1	160	160,00	
Archivi e disponibili nord	1	100	100,00	
Uffici sud	1	160	160,00	
Archivi e disponibili sud	1	80	80,00	
Uffici ovest	1	180	180,00	
Spazio multiuso	1	680	680,00	
Totale				5030

Stima Superfici nette per attività *

Attività	**Cantina**	**PT**	**1P**	**2P**	**3P**	**Tot.m2**
1. Sale cinema e foyer		1750	80			1830
2. Settore Festival			250	270	200	720
3. Centro Competenze Audivisivo			250	270	1160	1680
4. Disponibili Città	500					500
5. Tecnica	300					300
Totale	**800**	**1750**	**580**	**540**	**1360**	**5030**

* Superfici nette: sup. senza pareti ,corridoi e servizi.

SCHEMA PROGRAMMA SPAZI



LEGENDA

- Spazi Festival
- Sale cinema
- Spazi città Locarno
- S. C. Cinema
- Spazi tecnici e di servizio