

M.M. no. 73 concernente la concessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente a favore della Fondazione Casa del Cinema, fondo al mappale nr. 124 RFD Locarno

Locarno, 14 luglio 2011

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egredi Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente Messaggio Municipale l'esecutivo vi sottopone la richiesta 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.

1. Premessa: 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). Va comunque evidenziato che con la prospettata Casa del Cinema, il Festival potrà beneficiare di strutture stabili centralizzate, in particolare a livello amministrativo e rappresentativo.

Lo scopo di concedere un diritto di superficie per se stante e permanente a favore della Fondazione Casa del Cinema oggetto del presente Messaggio è principalmente (anche se non solo) quello di ancorare definitivamente il Festival internazionale del Film a Locarno e nella nostra Regione.

Non va poi dimenticato che questa esigenza di carattere assolutamente prioritaria per il Festival, s’inserisce in un contesto divenuto sempre più concorrenziale. La nostra manifestazione si trova confrontata con la 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 logistica e infrastrutturale tutto questo potrebbe non bastare.

2. Introduzione: il contesto della Casa del Cinema

Va anzitutto ricordato che l’istituzione della Fondazione Casa del Cinema nasce dall’intenzione di creare una sede permanente per il Festival internazionale del Film, in modo da ancorare la manifestazione per eccellenza del Locarnese al nostro territorio e dotarla nel contempo di quelle infrastrutture minime indispensabili per reggere la sempre più agguerrita concorrenza con gli altri Festival internazionali ma ora anche nazionali.

La Fondazione Casa del Cinema é nata nell’agosto del 2009. Si è trattato di un segnale molto importante che sin dall’inizio è partito con la condivisione di praticamente tutta la Regione, poiché è stato in sede del Convivio intercomunale dei sindaci del Locarnese, che si è deciso di destinare l’ex sede delle scuole comunali di Locarno – in piazza Castello – a questo scopo. Per questo motivo è anche stata scelta la forma giuridica della Fondazione, ritenuto che da un lato potesse svilupparsi autonomamente, ma garantendo ai vari enti pubblici un controllo democratico e continuità nel tempo. Lo scopo della Fondazione è quello della realizzazione di una sede unica per il Festival internazionale del Film di Locarno, con l’intento di creare anche spazi per altre attività legate direttamente o indirettamente alla manifestazione e soprattutto di raggruppare, sotto lo stesso tetto, tutte le infrastrutture tecniche, economiche e amministrative del Festival. La Fondazione non persegue alcuno scopo di lucro e si prefigge inoltre di sviluppare la scienza del cinema a livello accademico e formativo (vedi statuti).

L'ampia condivisione dello scopo della Fondazione ha permesso alla stessa sin dall'inizio di godere dell'appoggio e dei contributi finanziari dei Comuni, del Festival internazionale del Film di Locarno e dell'Ente turistico Lago Maggiore.

La gestione della Fondazione, l'allestimento del «Progetto Fondazione Casa del Cinema e dello «Studio di fattibilità – La Casa del Cinema Locarno» sono stati finanziati nel modo seguente:

Contributi Comunali	fr. 40'700.--
Associazione dei Comuni	fr. 20'000.--
Hotellerie Suisse	fr. 10'000.--
Fondazione per il Turismo	fr. 10'000.--
Ente Turistico Lago Maggiore	fr. 10'000.--

Nei primi mesi del 2010 la Fondazione ha presentato i risultati del proprio operato elaborando un rapporto di fattibilità sul risanamento dell'ex palazzo scolastico della Città, con l'obiettivo di una conversione in un Centro di competenze e formazione cinematografiche, e **nella sede del Festival Internazionale del Film di Locarno.**

Dopo questo primo passo, che ha dimostrato l'idoneità del sedime Part. No. 124 RFD Locarno ad accogliere i contenuti della Casa del Cinema, la Fondazione ha potuto elaborare uno Studio imprenditoriale (in effetti, un vero Business plan), che va a completare e precisare gli obiettivi strategici individuati inizialmente nello Studio di fattibilità citato sopra, che vale la pena ricordare:

- ancorare definitivamente il Festival internazionale del Film nella regione del Locarnese, rafforzandone la sua posizione nel panorama internazionale; questo obiettivo è perseguibile solo dotando il Festival di strutture adeguate – spazi amministrativi e di rappresentanza, e in particolare realizzando una sala da almeno 400 posti;
- 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, come il turismo.

Riprese queste premesse iniziali lo Studio imprenditoriale è entrato nel vivo del progetto, valutandone anche gli aspetti operativi, tra cui quelli di rispondere a quesiti molto concreti: cosa è la Casa del cinema, quali servizi propone e qual è il loro valore aggiunto? Qual è il ruolo dell'ente pubblico e dove può intervenire il privato? Come può la Casa del cinema essere gestita in maniera efficiente? Come va finanziata la struttura, per giungere al suo autofinanziamento?

È in particolare al primo quesito, quello relativo ai possibili “inquilini” o come li definisce più propriamente lo studio imprenditoriale “attori”, che si fa riferimento in questa sede. Infatti, emerge che accanto al Festival del Film, all'essenziale edificazione di una sala cinematografica multifunzionale e ad alcuni contenuti commerciali, risulta che vi sarebbero ulteriori sviluppi legati alla filiera dell'audiovisivo nel Cantone.

Riprendendo lo specifico studio di base sull'intera filiera dell'audiovisivo nella Svizzera italiana elaborato dalla SUPSI, oltre al fatto che risulta interessante l'insediamento di una Film Commission cantonale (vedi capitolo successivo), si evidenzia come sono stati individuati nuovi percorsi formativi che potrebbero essere inseriti proprio nella Casa del Cinema.

2.1 Gli attuali occupanti dello stabile ex scuole

Rammentiamo che oggi nella sede delle ex scuole trovano posto tutta una serie di attività molto disparate del settore pubblico, del settore privato e 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, diverse associazioni culturali (teatrali, linguistiche, ecc.), l'Ente Regionale di Sviluppo del Locarnese e Vallemaggia, eccetera. La sottosede del Centro professionale di Locarno (CPCL), presente nello stabile ex scuole, ha già trovato una nuova collocazione e dal 1° agosto 2011 sarà insediata nello stabile "la Ferriera" disponendo così di nuovi spazi scolastici. A termine ci si adopererà per trovare l'adeguata sistemazione a tutti gli attuali occupanti, valutando come e dove ricollocarli a livello regionale o meglio nel comprensorio del nuovo Comune in caso di esito positivo del processo aggregativo.

3. Il costo di investimento della Casa del Cinema

Se il lodevole Consiglio Comunale approverà la costituzione del diritto di superficie, nella seconda parte di quest'anno potrà essere indetto il concorso di architettura, totalmente finanziato dalla Nuova legge sul Promovimento Regionale (NPR). La conclusione della costruzione è prevista per il 2015.

Allo stato attuale sono ancora in corso delle valutazioni che ruotano attorno all'opzione di un eventuale sopraelevazione dello stabile. Per questo motivo, la valutazione finanziaria avverrà considerando due varianti:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. Variante con sopraelevazione | 33'000'000.-- franchi |
| 2. Variante senza sopraelevazione | 30'300'000.-- franchi |

Tuttavia, considerati i risultati ai quali giunge lo studio sulla Filiera dell'audiovisivo, la Fondazione predilige la variante con sopraelevazione: pertanto le cifre sono da ricondurre all'ipotesi di un costo di investimento pari a 33 milioni di franchi.

Accanto al costo di investimento – che potrà mutare, a seconda della variante scelta – è stato attribuito un valore al diritto di superficie oggetto del presente Messaggio. Una volta avvenuta la concessione del diritto di superficie, si potrà aprire il concorso di architettura. A questo proposito, va sottolineato come – per opere importanti che qualificano una regione intera – sia necessario e auspicabile indire una consultazione ampia, con professionisti di alto livello. Il costo di tale operazione dovrebbe quindi aggirarsi attorno ai 300'000.--franchi, finanziati nella misura del 90% dalla Nuova legge sul Promovimento Regionale (NPR). In sintesi:

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| Apporto del fondo Città di Locarno | 7'875'000.-- franchi |
| Concorso | 300'000.-- franchi |

Pertanto, nella variante con sopraelevazione il costo complessivo della Casa del Cinema è il seguente:

Concorso	300'000.-- franchi
Apporto terreno Città di Locarno	7'875'000.-- franchi
Edificazione	33'000'000.-- franchi
<u>Interessi attivati</u>	<u>358'837.-- franchi</u>
Totale	41'533'837.-- franchi

4. Il finanziamento e i contenuti della Casa del Cinema

Premessa per la sostenibilità finanziaria dell'iniziativa è la decisione del Consiglio Comunale della Città, che – rispondendo al suo ruolo di polo regionale e motore dell'intera operazione – è chiamata a mettere a disposizione a titolo gratuito il fondo sul quale sorgerà la Casa del cinema. Senza questo apporto d'importanza strategica fondamentale il progetto non potrebbe realizzarsi.

Ciò premesso, l'operazione non potrebbe tuttavia decollare senza l'immissione di mezzi liquidi. A questo proposito, ai Comuni della Regione viene chiesta una somma complessiva pari a 7,0 milioni di franchi, con l'importo più consistente (1,7 milioni) a carico della Città di Locarno. Tali contributi costituiranno – assieme ai sussidi del Cantone, dell'Ente Turistico e delle sue Fondazioni – l'asse portante dell'operazione Casa del Cinema dal punto di vista finanziario.

Infatti, affinché l'operazione Casa del Cinema possa autofinanziarsi, occorre un forte contributo non oneroso da parte dell'ente pubblico. Le ipotesi già ventilate nell'ambito dello studio di fattibilità sono le seguenti:

Apporto del fondo da parte della città	7'875'000.-- franchi
Settore turistico (ente, fondazioni, ecc)	5'000'000.-- franchi
Contributo a fondo perso dei Comuni	7'000'000.-- franchi
Contributi cantonali e federali (NPR altri sussidi)*	19'000'000.-- franchi
<u>Privati</u>	<u>3'000'000.-- franchi</u>
Totale	41'875'000.-- franchi

*in base alle attuali trattative

I Contenuti principali della Casa del Cinema saranno i seguenti e prevedono l'incasso di un canone di locazione per garantire la sostenibilità finanziaria della gestione corrente.

Festival del Film di Locarno

Si tratta di centralizzare gli spazi in un'unica struttura centrale, accogliente e di prestigio. Circa 600/700 metri quadrati – ubicati al secondo e al terzo piano del palazzo – saranno destinati ad uffici, *open space* e sale riunioni. Per l'archivio e la cineteca sono previsti circa 240 metri quadrati. Il Festival otterrebbe il diritto d'uso della sala per il periodo legato alla manifestazione. L'affitto annuo concordato è di 120'000.-- franchi.

CISA (Conservatorio Internazionale di Scienze Audiovisive)

Per il Conservatorio Internazionale di scienze audiovisive Pio Bordonì, gli spazi previsti ammontano a circa 1'200 metri quadrati. Tale superficie include gli uffici amministrativi,

l'area didattica, l'auditorium, il teatro di posa e i laboratori. Gli spazi disponibili per l'istituto si trovano al pianterreno e al primo piano dello stabile esistente. L'affitto annuo concordato è di 100'000.-- franchi.

Sala cinematografica

È prevista una struttura da 400 posti. Il progetto di gestione – descritto accuratamente in precedenza – permette di ipotizzare un affitto annuo di 120'000.-- franchi. La gestione, lo ricordiamo, sarà affidata a partner privati. Durante il periodo del Festival, la sala sarà invece a disposizione del Festival.

Area shop e gastro

Richiamando gli approfondimenti già espressi e ipotizzando – prudenzialmente – un affitto pari al 10% della cifra d'affari, si può determinare un ricavo annuo non inferiore a 120'000.— franchi, ai quali andranno aggiunte altre fonti di entrata da punti vendita.

5. Possibili percorsi formativi nella Casa del Cinema

Partendo dalle proposte formative attualmente presenti in Ticino, la SUPSI ha fatto la radiografia dell'offerta cantonale: scuole professionali con il CISA (Conservatorio internazionale di scienze audiovisive) da un lato, e istituti universitari con i due atenei USI e SUPSI dall'altro. Per una migliore valutazione dell'offerta esistente in Svizzera in generale e nella Svizzera italiana in particolare è stato operato un confronto tra le diverse concezioni e pratiche d'insegnamento ai mestieri del cinema e dell'audiovisivo in Europa.

Ne è emerso un quadro che evidenzia il debole livello di coordinamento e lo scollamento tra il mondo della formazione e il mondo del lavoro, confermando d'altra parte l'esistenza di una formazione di base ampiamente coperta (scuole professionali e corsi Bachelor più master secondo il modello di Bologna ormai in auge da tempo anche in Svizzera). **Per contro esiste una certa carenza a livello di formazione permanente e di formazione continua.** Quest'aspetto è valorizzato da un potenziale di mercato elevato. Basti pensare che, annualmente, la formazione di base diploma circa 200 studenti in Svizzera e che il mercato dell'audiovisivo – esclusi i professionisti attivi nel settore televisivo e multimedia – è formato 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 assenti sul nostro territorio di riferimento e le necessità di formazione permanente, sarebbe quindi possibile pensare all'attivazione di 8 moduli al primo anno estendibili a 16 al secondo anno e negli anni successivi. Si tratterebbe di attivare di volta in volta corsi dedicati ad attività molto specifiche. Il successo del percorso formativo dipenderà in gran parte dalla capacità di presentare dei percorsi formativi di alta qualità così come dei formatori di comprovata professionalità, fama e autorevolezza.

Nello studio si sviluppano poi ipotesi che riguardano delle proposte formative di eccellenza europea, per permettere di combinare il profilo accademico delle proposte ad una dimensione fortemente professionalizzante. Vengono elaborate due tipologie di corsi, brevi ed estensivi; per ogni proposta sono indicati gli obiettivi, il pubblico a cui si rivolge e la tipologia del corso. Generalmente viene indicato di puntare sui cosiddetti Certificati di Studi Avanzati o CAS (Certificate of Advanced Studies).

Le ipotesi relative alla formazione permanente e continua devono quindi essere non solo approfondite, ma anche concretizzate, poiché il progetto Casa del Cinema ne risulterebbe completato in un aspetto importante per la Città e la Regione. Con il passaggio dell'Alta scuola pedagogica alla SUPSI, la stessa è diventata un Dipartimento dell'ateneo alla stessa stregua dei Dipartimenti storici già esistenti, e di fatto la Città di Locarno è assunta al ruolo di Città universitaria. Pertanto, se una formazione di tipo terziario fosse presente in una forma o nell'altra nella Casa del Cinema, questo non potrebbe che portare un notevole valore aggiunto al progetto. Non dimentichiamo che Lugano e Mendrisio sono diventate città universitarie sin dall'inizio dell'istituzione dell'USI e della SUPSI, e con la recente affiliazione dell'IRB (Istituto di Ricerche in Biomedicina) di Bellinzona all'USI, solo Locarno rischia di essere marginalizzata su questo fronte.

5.1 Il Conservatorio internazionale di scienze audiovisive (CISA)

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 un'Associazione. Negli ultimi tre anni, l'istituto ha vissuto un periodo di consolidamento della sua attività, che ha consentito un riassetto finanziario, il potenziamento dello staff (sia per la parte gestionale che per la didattica), il completamento del ciclo formativo triennale (con aumento del numero di iscritti) e lo sviluppo di una rinnovata rete di contatti per accrescerne la visibilità.

L'eventuale spostamento della Scuola da Lugano a Locarno permetterebbe a questa realtà formativa di trovare nella Casa del cinema – accanto ad una manifestazione come il Festival del Film – il suo naturale completamento e lo sviluppo di possibili sinergie. Un tale avvicinamento potrebbero essere benefico per la scuola che troverebbe nuovi spazi in sintonia con la propria crescita e con le prospettive di sviluppo e naturalmente il rafforzamento dell'offerta formativa, in collaborazione con il Festival. Vi sarebbe poi per studenti e professori la possibilità di interagire con attori e produttori ospiti della rassegna e lo sviluppo di collaborazioni con altri attori legati al mondo dell'audiovisivo, come la Film Commission. Anche la possibilità di interagire con altre entità legate all'audiovisivo di formazione post universitaria, non sarebbe esclusa di principio. Anche per il Festival del Film e per la Casa del Cinema si profilano alcune 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 economico la possibilità di condividere costi amministrativi.

E' soprattutto importante ritenere che si potrebbe rafforzare il concetto di Centro di competenza delle attività audiovisive della Svizzera italiana, per dare un impulso al settore formativo, e ai diversi servizi che vi si collegano.

6. 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.

Dallo studio è 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.**

6.1 La filiera cantonale dell'audiovisivo e le relazioni con la Casa del Cinema

In relazione alla Casa del Cinema di Locarno, oltre alla formazione, è però la prospettata creazione di una Film Commission della Svizzera italiana ad essere molto importante per la Città. Infatti, potrebbe essere uno dei possibili attori da insediare nella nuova struttura. 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. Nel gennaio 2008, Ticino turismo aveva già presentato un dettagliato documento di studio sull'argomento, giungendo alla conclusione che *“la creazione di una Film Commission Ticino apporterebbe numerosi vantaggi al cantone e a sua volta il Cantone presenta le caratteristiche ideali per la realizzazione di un simile progetto. Non ci sono svantaggi tali da permettere di sostenere il contrario”*.

L'effetto atteso è principalmente uno: contribuire allo sviluppo dell'economia locale, grazie alle ricadute economiche sul settore cinematografico e audiovisivo, su quello alberghiero e turistico e su altri settori tangenti dell'economia. Per offrire questi servizi, occorre una struttura con personale qualificato, competenze organizzative e di comunicazione, risorse per pagare il personale, comunicare, offrire incentivi. Sono stati ipotizzati tre modelli per una Film Commission della Svizzera italiana, che si contraddistinguono in base all'estensione dell'attività svolta e al tipo di consulenza fornita: una prima variante prevede una Film Commission con funzioni di supporto per la localizzazione; una seconda una Film Commission con funzioni di supporto alla localizzazione, alla produzione e alla formazione; un'ultima variante una Film Commission con funzioni di supporto alla localizzazione, alla produzione, alla formazione e al finanziamento.

7. Il Palazzo ex-Scuole Centro Part. 124 RFD Locarno

Il fondo:	Particella no. 124 RFD di Locarno
Proprietario:	Città di Locarno
Superficie:	3'730 m ²
Valore ufficiale di stima:	Fr. 4'930'938.-
Valore commerciale:	Fr. 10'200'000.- (perizia ing. Lucchini del 26.10.2009)
Valore del diritto di superficie:	Fr. 7'875'000.- (perizia Stefano Lappe del 14.1.2010)
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)

7.1. 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 m² –, 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 m²

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 m² (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 della nuova Casa del Cinema.
- 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.
- 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 ha però messo in evidenza l'interesse a poter recuperare, modificandolo e ampliandolo, lo stabile esistente. Infatti, una sua demolizione e con successiva nuova edificazione che sfrutti completamente le possibilità edificatorie date dal PR comporterebbe un'operazione di una tale portata e di un tale impegno finanziario da non poter essere gestita in tempi ragionevoli.

Si è quindi arrivati alla conclusione che sia più interessante poter valorizzare uno stabile edificato nella sua parte originale alla fine dell'800, poi ampliato negli anni '30, lasciando aperta la possibilità di diversi tipi di intervento, che permettano anche di eventualmente edificare un nuovo corpo di fabbrica nella piazza Remo Rossi. Il palazzo delle ex-scuole è infatti un interessante esempio di quell'architettura eclettica a cavallo tra l'800 ed il '900, divenuto parte della città storica, e presenta spazi generosi e semplici, che ben si prestano all'uso ipotizzato.

Nell'ottica della valorizzazione della sostanza edilizia attuale, assumerebbe una rilevanza l'abbassamento della quota di via Franchino Rusca, previsto dal progetto di valorizzazione dell'area monumentale del Castello Visconteo. Tale intervento – elaborato dalla Città negli scorsi anni – rappresenta un miglioramento nella continuità spaziale e pedonale tra Piazza Grande, Casa 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»). Per questo motivo il Municipio ha deciso di aggiornare il preventivo dell'opera, limitandosi ovviamente alla strada e allo spazio di connessione con il piazzale e l'edificio che ospiteranno la Casa del Cinema.

Proprio la collocazione del mappale no. 124 per rapporto agli elementi più importanti che caratterizzano il Festival del Film (Piazza Grande, Piazza Castello, il Fevi e le scuole cantonali) ha portato il Municipio alla convinzione che dal punto di vista dell'inserimento territoriale la Casa del Cinema deve offrire una centralità tale da mantenere il carattere “a misura d'uomo” della massima rassegna cinematografica a livello svizzero. Infatti, nel raggio di poche centinaia di metri sono ubicate tutte le strutture di servizio per il trasporto pubblico e privato: dalla fermata del bus di Piazza Castello (che il PALoc prevede di potenziare), all'autosilo, alla stazione FFS.

8. 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 è 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 e per questo nel progetto di Casa del Cinema si tiene conto degli aspetti formativi ma anche di promozione economica, tramite un'agenzia di Film Commission.

Il Municipio non propone l'alienazione pura e semplice della proprietà immobiliare comunale, ma unicamente un diritto di superficie per sé stante e permanente sull'intera superficie della part. no. 124 RFD di complessivi mq 3730. Tale diritto è concesso per una durata di 50 anni, con possibilità di rinnovo: ritenuta la valenza pubblica del progetto, si ritiene di concedere il diritto di superficie gratuitamente.

Alla scadenza del diritto si prevede che gli stabili e gli impianti tornino in proprietà del Comune conformemente all'art. 779c) CCS, ritenuto che l'indennità secondo l'art. 779d) CCS corrisponda al valore residuo (costi di impianto dedotti sussidi e ammortamenti).

Per tutti i motivi precedentemente citati vi invitiamo a risolvere:

1. E' accordato un diritto di superficie per sé stante e permanente a titolo gratuito a favore della Fondazione Casa del Cinema, Locarno, sulla part. no. 124 RFD Locarno, per la durata di 50 anni, con possibilità di prolungo.
2. Le spese di geometra e notarili sono a carico dei beneficiari del DS.

Con la massima stima.

	Per il Municipio	
Il Sindaco:		Il Segretario:
dott. avv. Carla Speziali		avv. Marco Gerosa
(firmato all'originale)		

Allegati: planimetria.

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

Città di Locarno

Particella no. 124 RFD Locarno, Scala 1:500

