

MM no. 45 concernente la commutazione d'uso, la richiesta di alienazione, il cambiamento di destinazione pianificatoria delle particelle no. 76, 77, 78 e 5293 RFD Locarno, la concessione di un credito di fr. 60'000.- per consulenza e di fr. 22 milioni per l'acquisto degli spazi per la realizzazione del Palazzetto del Cinema di Locarno

Locarno, 26 luglio 2006

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

la richiesta che vi sottoponiamo con il presente MM è intesa a permettere la realizzazione del Palazzetto del Cinema a Locarno.

1. Premessa

Il Festival internazionale del Film

Locarno e il Festival internazionale del film: un binomio indissolubile! Il Festival del film di Locarno è una realtà consolidata, un evento entrato a far parte del patrimonio culturale ticinese e svizzero. Nel corso dei suoi 59 anni ha assunto dimensioni di richiamo internazionale, ma allo stesso tempo è fonte di identità per i Ticinesi e di orgoglio territoriale per i Locarnesi.

Il Festival di Locarno è sempre più confrontato con l'aggressiva concorrenza dei numerosi festival di Berlino, Cannes, Venezia e Toronto. Gli sforzi per consolidare le posizioni acquisite sono particolarmente gravosi poiché, a causa dell'esiguo mercato svizzero, per tenere il passo con la concorrenza nella corsa alla selezione di opere interessanti, si deve puntare su nuove strategie che consentano la massima visibilità ai prodotti e un forte impatto sui media.

Grande importanza dal punto di vista commerciale, ma anche turistico e culturale, rivestono pure l'Industry Office e il Trade Show, cui potrebbe aggiungersi un'agenzia di Film Commition.

L'**Industry Office** ha lo scopo di agevolare il contatto fra distributori e compratori, di moltiplicare le possibilità di incontro professionale fra gli addetti ai lavori, di intensificare le collaborazioni con associazioni svizzere ed europee. Con ciò Locarno si può proporre ed affermare come ambita piattaforma internazionale in cui si discute di produzioni e coproduzioni, si promuovono incontri fra registi, produttori, distributori e compratori. L'Industry Office, grazie alla presenza a Locarno di circa 150 tra compratori e distributori, facilita la vendita dei film presentati al Festival e permette di incrementare la presenza di registi e produttori provenienti da tutto il mondo.

Oltre all'Industry Office è importante la presenza in Città del **Trade Show**: ogni anno l'associazione dei distributori svizzeri organizza a Locarno, durante il Festival, delle proiezioni di film per tutti i gestori di sale cinematografiche svizzere. Si tratta delle

novità cinematografiche che usciranno l'anno seguente nelle sale. In quest'occasione i gestori di sale possono visionare i film in anteprima e decidere quali pellicole acquistare e poi proiettare nelle loro sale. Al Trade Show partecipano soprattutto i gestori di sale cinematografiche svizzere e i distributori svizzeri, in tutto circa 400 persone. Le numerose iniziative legate alla produzione, in collaborazione con associazioni elvetiche ed europee, hanno inserito Locarno nella mappa delle tappe obbligate della produzione indipendente. Finora il Trade Show si svolgeva nelle sale del Rialto. Sempre più spesso però i distributori trasportano i gestori di sale altrove, poiché le sale di Locarno non sono più adatte in quanto i sistemi di proiezione e di riproduzione del suono sono sorpassati ed inoltre non vi è la climatizzazione. Il rischio di perdere l'Industry Office e il Trade Show è grande, per cui è importante che il Festival possa offrire le infrastrutture adeguate. Al proposito è utile sottolineare come la presenza a Locarno dell'Industry Office e del Trade Show siano indispensabili anche per garantire al Festival di riuscire ad ottenere le pellicole da presentare al pubblico: infatti è evidente che per un regista, come per un produttore, sapere che il proprio film sarà visionato da esperti del ramo e da gestori di sale è elemento fondamentale per decidere se portare la pellicola a Locarno o meno.

Culturalmente il Festival svolge, a non averne dubbio, un ruolo di primo piano per la nostra Città, ma anche per il Ticino e la Svizzera. Pellicole provenienti da tutto il mondo, migliaia di cinefili, centinaia di giornalisti e di addetti ai lavori trasformano Locarno in un vero e proprio polo della cultura cinematografica. A Locarno vengono proiettati film di elevato spessore culturale e viene pure garantita la presenza del Cinema svizzero, ciò che contribuisce a dare ancor più valore alla rassegna. I diversi corsi che si tengono nel periodo della rassegna, gli incontri con i registi, produttori ed attori e più in generale le discussioni che sorgono attorno al cinema rappresentano senz'altro una manifestazione culturale di ampio respiro che coinvolge tutti i presenti a Locarno. Ma anche dal punto di vista dell'immagine, sia a livello internazionale sia nelle relazioni del Ticino con gli altri Cantoni, il Festival è uno strumento di valorizzazione della cultura italiana all'interno della Confederazione. I benefici economici e culturali sono d'altronde riconosciuti sia dal Cantone che dalla Confederazione, che assicurano il finanziamento principale alla manifestazione. Ricordiamo che proprio nel Messaggio che garantisce il finanziamento per il periodo 2006-2010 votato dal Gran Consiglio l'anno scorso, si sottolineava come, a parte lo straordinario capitale di vitalità culturale che la rassegna locarnese porta ogni anno, vi sono ampie possibilità, fino ad oggi trascurate, di dare un grande impulso al turismo culturale (cfr. Messaggio 5630 del Consiglio di Stato).

L'impatto economico generato può essere notevolmente aumentato valorizzando i grandi potenziali strategici che il Festival riserva in vari ambiti. Se l'impatto economico del Festival rappresenta già attualmente una cifra importante per l'economia regionale – basti pensare che il numero dei collaboratori raggiunge una punta di oltre 500 unità –, esiste pure un grande potenziale strategico nel turismo culturale che può trovare uno sbocco interessante sia con la creazione di un'offerta integrata per i visitatori del Festival, sia con la creazione di eventi paralleli. Tale strategia è di fondamentale importanza per incrementare il turismo in tutta l'area prealpina, in quanto costituisce un arricchimento delle offerte turistiche di prestigio.

Al proposito vale la pena di sottolineare l'idea di creare a Locarno anche un'agenzia di **Film commition**: si tratta di una struttura che ha per scopo di promuovere la Regione per la realizzazione di film e documentari. Una simile agenzia esiste ad esempio a

Ginevra ed in Piemonte. Quest'ultima da alcuni anni organizza a Locarno un ricevimento di gala al quale invita rappresentanti cinematografici importanti e propone loro il Piemonte quale zona favorevole per la produzione di film. Economicamente si tratta senz'altro di un'attività che potrebbe portare notevoli ricadute finanziarie. Basti pensare ad esempio ai benefici che aveva tratto la nostra Regione quando era stato girato il film indiano poi distribuito in tutto il mondo.

L'importante crescita del Festival del film ha però un limite oggettivo: l'assenza di una dimora stabile. Dal profilo logistico Piazza Grande, con lo schermo più grande d'Europa, è e rimarrà anche in futuro il simbolo del Festival: il suo alto grado di spettacolarità e l'importante impatto mediatico che ne deriva, garantiscono uno straordinario ritorno d'immagine.

Il Festival degli specialisti e dei cinefili si svolge però soprattutto in altri spazi che oggi rappresentano il punto debole della rassegna. Il Festival è costretto a sostenere costi molto importanti per adeguare alle esigenze di confort e di qualità le sale nettamente al di sotto degli standard richiesti. Per sopperire almeno parzialmente a queste carenze, si è costretti ad investire in soluzioni alternative che, pur essendo soddisfacenti, non rappresentano quella solidità d'immagine necessaria alla rassegna.

Nel 1989 è stato inaugurato l'Auditorium Palazzetto Fevi, nel 2000 il PalaVideo Sony a Muralto, nel 2002 lo Spazio/Cinema nella zona Morettina/Fevi, costituito da tre sale collegate da una passerella (la Diagonale) con al centro il Forum, spazio privilegiato d'incontri fra gli artisti e il pubblico. La gestione di queste strutture è complessa e onerosa, ma finora è stata la sola possibilità per restare competitivi e per soddisfare il crescente afflusso di spettatori che ha raggiunto una punta di 190'000, oltre a più di 1'100 giornalisti accreditati.

I costi delle infrastrutture incidono fortemente sulla gestione ordinaria della rassegna, in quanto il Festival è costretto ad investire annualmente somme rilevanti per il rinnovo e l'ampliamento della logistica, le trasformazioni, il montaggio e lo smontaggio delle infrastrutture.

Le potenzialità del Festival del film non si esauriscono ai settori meramente economici e culturali, ma comprendono anche quelli legati alla formazione in ambito cinematografico. Da alcuni anni il DECS già si orienta in questa direzione, proponendo un'iniziativa nell'ambito del Festival che permette ad un gruppo di giovani tra i 17 e i 21 anni di vivere la rassegna da protagonisti, come membri di una giuria, mediante incontri con registi, attori, ecc. La Confederazione sta promuovendo la Rete nazionale di scuole del cinema, che prevede anche una sede in Ticino. L'Istituto del Cinema, o facoltà delle scienze audiovisive, dovrebbe quindi trovare la sua sede naturale a Locarno, all'interno del Palazzetto del Cinema.

In questo senso va anche la petizione presentata da Marco Blaser in occasione dell'assemblea 2006 del Festival, che l'ha fatta propria accogliendola all'unanimità, con cui sottolinea che nel recente passato sono sorte in Ticino diverse iniziative nell'ambito della formazione cinematografica: se ne occupano già la SUPSI, l'USI, l'Accademia di architettura, l'Alta scuola pedagogica e il CISA. Inoltre dalla fine dell'anno scorso il Cantone si è associato al progetto "**Rete cinema ch**" che, sul piano nazionale, sostituisce il progettato Istituto svizzero di cinematografia. Preso atto di tutte queste nuove iniziative, e in particolare dell'avvio della "Rete cinema ch", appare opportuno che il Cantone attribuisca a Locarno la sede per la Svizzera italiana del centro di coordinamento delle attività audiovisive. Riconosciuto polo cinematografico

nazionale, Locarno deve poter assumere il ruolo di punto di riferimento per lo studio, la ricerca e l'approfondimento nell'ambito delle attività cine-televisive. Si tratta di un passo che permetterebbe a Locarno di promuovere le necessarie sinergie e di consolidare, anche grazie all'indiscussa fama e alla riconosciuta professionalità del Festival, la sua funzione di centro di competenza in materia. Una decisione simile da parte del Cantone permetterebbe pure di legittimare la creazione delle necessarie infrastrutture capaci di garantire, negli anni futuri, la qualità e le prestazioni indispensabili del Festival, prolungandone l'attività e le ricadute ben al di là dei 10 giorni della rassegna.

L'offerta alberghiera e il turismo congressuale

Il Locarnese sta vivendo un momento particolarmente difficile nel settore dell'offerta alberghiera. Nel 2005 si sono dileguati nel nulla oltre 500 posti letto. Un dibattito sui motivi che hanno portato a questo stato di cose non porta molto alla causa turistica locarnese, ma la realtà impone all'Autorità di dare indicazioni sul piano strategico, per il futuro della nostra Regione. È necessario agire e dare chiare indicazioni al settore, strettamente legato agli eventi turistici di particolare richiamo (Festival del Film, Concerti Moon & Stars, ecc.), ma non solo.

Un mercato importante che non ha trovato finora il giusto sviluppo nel Locarnese è quello del turismo congressuale, che rappresenta qualitativamente e quantitativamente un segmento importante del settore turistico. La maggiore possibilità di spesa del turista congressuale e la fornitura di servizi ad alto valore aggiunto sono alcune tra le caratteristiche più importanti del settore, senza dimenticare la stagionalità spesso fortemente complementare a quella del turismo estivo. Il turismo congressuale, se adeguatamente sviluppato, può dare impulso a tutto il settore. Il ritorno del cliente-congressista come cliente-fidelizzato rappresenta pertanto un obiettivo da perseguire. Da non sottovalutare inoltre la possibile creazione di nuovi posti di lavoro per le figure professionali necessarie al turismo congressuale (tecnici audio e suono, hostess, interpreti, ecc.). Favorire la realizzazione di una struttura alberghiera che possa contribuire a colmare la lacuna venutasi a creare a causa della chiusura di numerosi alberghi e rappresenti un complemento all'offerta congressuale già presente nel Locarnese, è una nuova sfida che potrà portare un beneficio economico a tutta la Regione. Gli albergatori e l'Ente Turistico sono già attivi in questo importante settore, le cui potenzialità non possono tuttavia essere sfruttate al meglio a causa delle ridotte dimensioni delle sale esistenti. Con la messa a disposizione di nuove sale per conferenze, abbinate al settore alberghiero regionale, il Municipio ritiene di dare un notevole impulso allo sviluppo di questo settore.

Le considerazioni del Municipio sulle proprietà comunali

Nel febbraio dell'anno scorso vi abbiamo sottoposto il MM concernente l'alienazione della particella no. 1589 RFD Locarno. L'operazione si è conclusa con la messa a concorso del terreno e con la successiva sottoscrizione del diritto di compera.

Nel messaggio si evidenziava chiaramente l'intenzione di fare seguire a questa prima vendita altre proposte di alienazione di terreni, a seconda delle esigenze e delle opportunità che si potevano presentare in prosieguo di tempo. Appare infatti sensato non inflazionare il mercato immobiliare con offerte eccessive che ci porrebbero nella

condizione di accettare prezzi di vendita inferiori alle aspettative ed al valore effettivo delle nostre proprietà immobiliari.

L'alienazione di un fondo non viene quindi considerata un'operazione fine a se stessa, ma deve rispettare una serie di condizioni e obiettivi che vanno oltre al puro e semplice incasso di una determinata cifra da porre in deduzione del pesante debito pubblico che grava la Città. In questo senso va vista ad esempio l'operazione avviata negli scorsi mesi per elaborare un concetto di sviluppo urbanistico per l'area dell'ex-macello, con un processo assolutamente innovativo che vedrà i suoi frutti prossimamente.

Il presente Messaggio segue sostanzialmente la linea avviata circa un anno fa; sottoponendovi l'alienazione del terreno ubicato a fianco della Rotonda di Piazza Castello ove potrà sorgere una torre di 70 m di altezza si persegue però anche il rilancio culturale, economico e turistico della Regione, consolidando la presenza del Festival a Locarno, da tempo auspicata.

2. Il terreno

Quando alla fine degli anni '80 si è iniziato a delineare il nuovo assetto di Piazza Castello, la Città ha dato avvio alla revisione del Piano regolatore cittadino, concentrandosi inizialmente sulla zona centrale del nostro territorio. Per quest'area è stato sviluppato un apposito Piano particolareggiato che teneva conto del progetto stradale successivamente realizzato. Ricordiamo che la creazione della Rotonda ha comportato l'esproprio, da parte del Cantone, di tutte le proprietà private esistenti nel comparto, con successiva ridefinizione delle aree edificabili. Ciò si è concretizzato all'interno del Piano particolareggiato summenzionato che fissa due "Zone di ricostruzione urbana" (A e B), a ovest della Rotonda. Una è occupata dall'autosilo in costruzione, mentre l'altra è rappresentata dal terreno che ci occupa (Zona di ricostruzione urbana B). Questa soluzione era dettata dai seguenti aspetti:

- Necessità di conservare nel limite del possibile le potenzialità edificatorie dei terreni edificabili esistenti fino a quel momento;
- Necessità di dare un assetto urbanistico congruente che mettesse in relazione gli elementi che marcavano in modo più forte l'area ed in particolare l'imponente muro di protezione fonica della via San Jorio e la grande Rotonda centrale;
- Necessità di garantire una corretta gestione di queste zone di ricostruzione, affidandone la proprietà al Comune.

Il Comune era infatti proprietario di alcune aree destinate a parcheggio e del terreno che ospitava la sede della Polizia comunale e dei pompieri.

Il concetto urbanistico che ne è scaturito prevede un edificio con un'altezza massima di 21 metri nella zona A che va ad integrarsi nel muro di protezione fonica summenzionato e **un'alta torre (fino a 70 metri) nella zona B**. Quest'ultima racchiude sostanzialmente le potenzialità edificatorie precedentemente distribuite nei terreni edificabili espropriati dal Cantone. Il Comune ne è entrato in possesso nel 2000 al termine dei lavori di costruzione della Rotonda. La destinazione ammessa spazia dai contenuti commerciali, a quelli residenziali, turistici di tipo alberghiero, uffici e attività

produttive non moleste. **Sono pure previste attrezzature pubbliche compatibili con le altre destinazioni.** La superficie utile lorda massima realizzabile ammonta a 25'250 mq.

L'ubicazione di questo terreno risulta particolarmente indicata per la realizzazione del Palazzetto del Cinema per diverse ragioni. Anzitutto si trova sull'asse del Festival, tra il suo cuore, ovvero Piazza Grande, e il FEVI, la cui sala di 3300 posti continuerà ad essere in funzione anche in futuro. Questo permetterà ai cinefili di poter seguire tutte le proiezioni in un percorso ridotto. Inoltre la centralità, la vicinanza dell'autosilo e della Rotonda, che è diventata un evento collaterale importante, e la disponibilità immediata del terreno, anche a livello pianificatorio, costituiscono altri fattori determinanti per questa scelta.

Il Municipio ha incaricato l'Ufficio cantonale di stima di eseguire una perizia di stima immobiliare del valore del terreno che alleghiamo per conoscenza.

3. Commutazione d'uso ed alienazione

Questo terreno è classificato quale bene amministrativo, pur non essendo destinato specificatamente all'assolvimento di un compito pubblico. Risulta quindi necessario disporre di una decisione volta a modificarne la sua classificazione quale bene comunale e segnatamente da bene amministrativo a bene patrimoniale, sulla base di una decisione di competenza del vostro consesso (art. 13 lett. h) LOC e 9 lett. h) del Regolamento comunale). Sempre a norma dell'art. 13 lett. h) LOC, il legislativo deve rilasciare l'autorizzazione al Municipio per procedere alla successiva alienazione del fondo, che dovrà avvenire tramite pubblico concorso.

Il terreno, per ubicazione e contenuti, riveste senza alcun dubbio un ruolo centrale nella completazione del concetto urbanistico di Piazza Castello e, quindi, dell'ingresso principale alla Città ed all'agglomerato. Sono inoltre da considerare la sua centralità e la sua collocazione a ridosso di importanti strutture pubbliche (da Piazza Grande al Castello, alla sede del futuro Museo del Territorio, al quartiere della Peschiera ecc.).

Il Municipio ritiene indispensabile destinare una parte degli ampi spazi previsti dal piano regolatore a contenuti di interesse pubblico, pur senza impegnarsi in prima persona nella costruzione.

Prima dell'alienazione si procederà ad una rettifica dei confini, in modo da disporre di un'unica particella, che comprenderà pure l'accesso veicolare all'autosilo. Inoltre bisognerà frazionare la particella numero 78, togliendo la parte attualmente occupata dall'imbocco alla Rotonda. La superficie indicativa del fondo a disposizione ammonterà dunque a ca. 2'850 mq. Verranno quindi costituite una servitù di passo pubblico a favore del Comune per accedere all'autosilo e una, sempre a favore del Comune, per permettere il transito attraverso il sottopasso pedonale esistente.

4. Il concetto

Come detto in precedenza, la superficie utile lorda realizzabile su questo terreno è di 25'250 mq. Il Municipio intende vincolare la destinazione di parte di questa SUL ad utilizzo pubblico.

Considerate le notevoli potenzialità edificatorie e il conseguente importante valore del sedime, come pure la sua ubicazione privilegiata, il Municipio ritiene indispensabile poter usufruire parzialmente di quanto verrà realizzato, per poterlo destinare a Palazzetto del Cinema.

Il progetto, che sarà allestito dall'aggiudicatario del terreno, dovrà definire le superfici (SUL) per le diverse destinazioni d'uso, superfici che qui menzioniamo a titolo indicativo e che l'aggiudicatario sarà tenuto a realizzare:

- Per il Palazzetto del Cinema, **ca. 8'000 mq di SUL**, con i seguenti contenuti:
 - a. una sala da circa 1000 posti;
 - b. due sale da circa 500 posti;
 - c. una sala da circa 300 posti;
 - d. due sale da circa 150 posti;
 - e. due sale da circa 100 posti;
 - f. una superficie di circa 200 mq da destinare ad archivio del Festival;
 - g. una superficie di circa 600 mq da destinare a uffici del Festival e spazi amministrativi per il Centro di coordinamento delle attività audiovisive;
 - h. una superficie di circa 250 mq da destinare al deposito e montaggio delle pellicole cinematografiche;
 - i. una superficie di circa 1000 mq da destinare a Foyer.

Una o più delle sale indicate da “b” a “e” dovranno servire quale sede per il Centro di coordinamento delle attività audiovisive, mentre le altre avranno una destinazione mista congressuale e cinematografica.
- Una struttura alberghiera, **di circa 6'000 mq SUL** con standard minimo 4 stelle e almeno 100 camere.
- Nella restante SUL **di circa 11'000 mq**, l'aggiudicatario potrà realizzare spazi commerciali, bar-ristoranti, appartamenti residenziali primari o secondari, come pure un centro fitness-wellness.

Ricordiamo che il Festival internazionale del film, per l'allestimento delle sale attualmente in uso e per i propri uffici che verrebbero sostituiti con questa nuova realizzazione, sostiene annualmente una spesa di fr. 520'000.- circa. Vi è inoltre l'assoluta necessità per il Festival di poter disporre di un archivio e degli spazi per il deposito e il montaggio delle pellicole.

Le moderne infrastrutture di cui sarà dotato il Palazzetto del Cinema permetteranno finalmente alla nostra manifestazione per eccellenza di disporre di tecnologie d'avanguardia, di consolidare la propria posizione a carattere internazionale, di mantenere a Locarno gli attori dell'Industry Office e del Trade Show - che rischiano di lasciare il Festival per carenza delle infrastrutture – di creare un'agenzia di Film Comdition e, non da ultimo, di sviluppare nuove attività legate alla formazione cinematografica superiore svolta tramite il Centro di coordinamento delle attività audiovisive.

Nell'ambito del pubblico concorso citato, gli offerenti dovranno presentare:

- Un'offerta economica;
- Un progetto architettonico sviluppato a livello di progetto di massima in scala appropriata (da 1:500 a 1:200), con la definizione della parte pubblica e di quella privata;
- Un progetto finanziario con i relativi impegni funzionali e di gestione finanziaria.

Il Municipio ritiene che la Città possa scegliere fra due opzioni d'offerta :

- quella di acquisire la totalità degli spazi destinati a Palazzetto del Cinema (ca. 8000 mq)
- o, alternativamente, quella di rinunciare all'acquisizione della sala di grandi dimensioni (circa 1000 posti) e di un'ulteriore sala (300 o 500 posti), sale che potranno rimanere di proprietà del promotore ed essere collegate all'albergo nell'ambito dello sviluppo dell'attività quale centro congressuale e multifunzionale per il periodo in cui non saranno utilizzate dal Festival internazionale del film.

La definizione della parte privata e di quella di proprietà della Città potrà avvenire tenendo conto dei contenuti del progetto architettonico, dei flussi all'interno dell'edificio secondo le diverse destinazioni e attività, dell'aspetto finanziario dell'investimento e dei costi di gestione corrente.

Nell'ambito dell'esame dell'offerta il Municipio potrà anche valutare la possibilità di dare in locazione parzialmente o totalmente questi spazi, ritenuta la compatibilità con le esigenze del Festival.

Con il presente messaggio si chiede al lodevole Consiglio Comunale di procedere all'acquisto dei volumi destinati a Palazzetto del Cinema per una delle opzioni sopra specificate. Si intende acquistare la parte dell'opera quale costruzione grezza, compresa l'impiantistica di base, escluse le finiture. La valutazione di massima di questo onere per il totale dei contenuti compresi nella SUL di 8'000 mq ammonta a fr. 22 mio, ipotizzando una cubatura di 65'000 mc, come risulta dall'allegata valutazione dell'ing. L.Brenni. La volumetria esatta dipenderà evidentemente dal progetto architettonico e sarà oggetto di definizione in fase di esame delle offerte presentate.

Per questo investimento il Comune beneficerà di un sussidio a fondo perso del 25%, tramite LIM cantonale e LTur, cui si aggiungerà un prestito senza interessi rimborsabile in 25 anni da parte della LIM federale, pure del 25%. Il Cantone interverrà poi con un contributo LPi che sarà quantificato in fase di realizzazione e che andrà a ridurre l'onere finanziario a carico del Comune. Il finanziamento residuo a carico del Comune di Locarno sarà quindi al massimo di fr. 11 mio, dal quale va dedotto il contributo LPi quantificabile successivamente. Questo importo sarà pagato compensando il valore del terreno alienato.

La presenza di questi contenuti pubblici necessita di numerosi posteggi; nei due piani interrati se ne potranno realizzare tra 150 e 200. Il costruendo autosilo con i suoi 380 stalli nelle immediate vicinanze permetterà di mettere a disposizione delle sale pubbliche ulteriori posteggi.

Per garantire un nesso funzionale tra il Palazzetto del Cinema e l'autosilo, la soluzione ideale è la formazione di una passerella che colleghi i due edifici sovrastando la strada cantonale. Oltre che interessante dal punto di vista funzionale, tale collegamento potrebbe offrire l'occasione di accentuare ulteriormente il carattere di porta d'entrata alla Città e all'agglomerato che Piazza Castello ha oramai assunto e che non potrà che rafforzarsi in futuro. Ricordiamo inoltre che un'altra passerella, inserita nel progetto dell'autosilo, andrà a collegare, scavalcando la via Simen, questa struttura con l'area di San Francesco e con la Città Vecchia. Si tratta in definitiva di un'ottima opportunità per migliorare ulteriormente i percorsi pedonali nel centro cittadino.

Il Municipio, dopo aver ottenuto da parte di questo lodevole Consesso le varie autorizzazioni oggetto del presente Messaggio, pubblicherà il bando per la messa in vendita del terreno che contemplerà i vincoli elencati sopra. Per poter decidere l'assegnazione il Municipio si avvarrà della consulenza di specialisti, per il cui lavoro di consulenza si chiede di stanziare un credito di fr. 60'000.-. Al promotore che verrà designato sarà fatto obbligo di prestare una cauzione e verrà assegnato un termine entro cui presentare il progetto definitivo e la domanda di costruzione. Con questi elementi il Municipio potrà inoltrare al Cantone la richiesta definitiva di sussidio. Durante tutto l'iter il Municipio informerà dettagliatamente la Commissione della Gestione sull'evolversi della situazione.

Il Municipio ritiene che contestualmente la Città debba procedere all'arredo degli spazi acquistati nella forma grezza, sulla base delle esigenze tecniche del Festival e del futuro Centro di coordinamento delle attività audiovisive. Questo investimento, che può essere attualmente stimato in circa fr. 8 mio e che sarà oggetto di uno specifico MM, beneficerà pure di un sussidio a fondo perso del 25%, tramite LIM cantonale e LTur, cui si aggiungerà un prestito senza interessi rimborsabile in 25 anni da parte della LIM federale, pure del 25%. Inoltre le attrezzature tecniche di riproduzione cinematografica beneficeranno del sussidio della Legge cantonale sul cinema, fino ad un massimo del 30%, che andrà in deduzione del prestito LIM federale. In questa seconda fase sarà valutato un possibile intervento finanziario da parte del Festival.

5. Valenza Regionale del Progetto

Il Festival internazionale del film riveste un'importanza fondamentale per tutta la Regione, tanto culturalmente che economicamente. Durante i 10 giorni della rassegna, ma anche nei giorni che la precedono e la seguono immediatamente, gli alberghi dell'intero agglomerato registrano il tutto esaurito, i ristoranti ed i commerci incrementano le loro attività. La Regione intera registra una vitalità culturale senza pari. La popolazione beneficia di uno spirito di apertura e di internazionalità estremamente stimolante. E' pertanto di fondamentale importanza garantire la permanenza di questa manifestazione nella nostra Regione, dotandola di quelle infrastrutture indispensabili, la cui mancanza diventa sempre più un limite e ne mette in pericolo il buon funzionamento. Con la realizzazione del Palazzetto del Cinema non solo si eviterà di perdere alcuni eventi che sono direttamente legati al Festival, come il Trade Show e l'Industry Office, ma gli stessi potranno essere potenziati e vi si potranno pure aggiungere altre attività. Inoltre, un'importante lacuna della struttura attuale è data dal fatto che i benefici del Festival sono concentrati esclusivamente durante la rassegna. Con il Palazzetto del Cinema si vuole costituire un vero e proprio centro di competenze cinematografiche, che sappia creare importanti sinergie tra il Festival, lo studio delle scienze audiovisive, il Trade Show, l'Industry Office e la Film Committed. Si potrà così avere una presenza culturale, turistica ed economica prolungata su tutto l'anno, a beneficio di tutta la Regione. Il Cinema diventerà così un elemento ancor più marcante del Locarnese.

Inoltre, la sala principale di 1000 posti, così come le altre sale realizzate, potranno servire durante il resto dell'anno per l'organizzazione di congressi e conferenze, elemento che pure deve essere sviluppato nella nostra Regione e che garantirà un beneficio legato al turismo congressuale, favorendo pernottamenti anche al di fuori dell'usuale stagione turistica.

Locarno, sede del Festival, ha assunto il ruolo di promotore della costruzione del Palazzetto del Cinema, ritenendo improrogabile l'edificazione di una struttura permanente e confacente dal punto di vista tecnico, postulata da tempo ed in modo univoco da autorità, addetti ai lavori e cittadinanza e la cui realizzazione non può più essere rinviata pena la messa in pericolo della permanenza del Festival nella nostra Regione. La disponibilità di questo terreno nel percorso naturale del Festival, vicino a Piazza Grande e facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto permette di dare una risposta ottimale a questa necessità.

E' quindi evidente che si tratta di un'opera a carattere regionale dalla quale tutti i Comuni trarranno beneficio e della quale potranno valersi per l'organizzazione di eventi particolari. La Città di Locarno, assieme al Festival, è consapevole del sostegno che i Comuni della cintura portano annualmente alla manifestazione, nella quale si identificano. Contemporaneamente all'emanazione del presente MM Città e Festival coinvolgeranno i Comuni della Regione per definire le modalità di collaborazione e di partecipazione finanziaria.

6. Variante di Piano Regolatore

Come anticipato, il terreno in questione è assoggettato al regime pianificatorio del PRP di Piazza Castello, approvato dal Consiglio di Stato il 13 luglio 1993. L'approvazione ha comportato una modifica d'ufficio relativa alle dimensioni del giardino pubblico interno alla Rotonda. Infatti, si ricorda che inizialmente l'assetto stradale di Piazza Castello prevedeva una sorta di "rotonda quadrata", con i singoli incroci regolati da semafori. L'attuale situazione è stata sviluppata con il progetto generale della viabilità, elaborato dal Cantone proprio nei mesi successivi all'adozione del piano particolareggiato da parte del vostro Consesso. Di recente il Cantone ha approvato una variante di poco conto che concerne l'adattamento delle aree adiacenti e segnatamente le due zone di ricostruzione urbana. Dal piano allegato si evince la superficie esatta del terreno in questione.

Il Municipio ritiene che occorra parificare la destinazione a residenza secondaria di questo fondo ai valori del quartiere, aumentandola pertanto dal 25% al 50%. Per questo è però necessario procedere con una variante di PR (NAPR), secondo la procedura ordinaria. L'operazione ha già ottenuto il preavviso preliminare favorevole del Dipartimento del Territorio, considerato che si tratta di un semplice adattamento dell'art. 30 bis modificato nel 2002.

Come già anticipato, gli altri parametri edificatori sono perfettamente congruenti con le finalità del presente messaggio per cui non risultano al momento necessari altri cambiamenti.

7. Conclusioni

Con la realizzazione del concetto oggetto del presente MM vengono create le premesse per realizzare il Palazzetto del Cinema, che ospiterà le sale necessarie al Festival, gli uffici, l'archivio del Festival e gli spazi per il Centro di coordinamento delle attività audiovisive, che permetteranno finalmente di prolungare durante tutto l'anno l'attività cinematografica a Locarno, consentendo così alla Regione di diventare il polo di competenza nazionale in materia, ciò che porterà numerosi benefici tanto culturali quanto economici a tutto il Cantone

Alla luce delle suesposte considerazioni, tenendoci volentieri a disposizione per ogni ulteriore ragguaglio, vi invitiamo a risolvere quanto segue:

1. è autorizzata la modifica della classificazione da bene amministrativo a bene patrimoniale delle particelle no. 76, 77, 78 e 5293 RFD Locarno, ai sensi dell'art. 13 lett. h) LOC e art. 9 lett. h) del Regolamento comunale;
2. è adottata una variante all'art. 30 bis delle Norme di attuazione del Piano Regolatore e segnatamente l'aumento del limite ammesso per le residenze secondarie nel PRP Piazza Castello dal 25 al 50%;

3. è stanziato un credito di fr. 60'000.- per le spese di consulenza professionale specialistica al Municipio. Il credito sarà iscritto al conto no. 589.9, e a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC decadrà se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione;
4. è autorizzata l'alienazione delle particelle no. 76, 77, 78 e 5293 RFD Locarno, ai sensi dell'art. 13 lett. h) LOC e art. 9 lett. h) del Regolamento comunale. L'utile netto dell'alienazione sarà utilizzato per finanziare l'operazione di acquisto delle quote della PPP per il Palazzetto del Cinema;
5. è autorizzato l'acquisto delle quote della PPP che verranno realizzate sulle particelle no. 76, 77, 78 e 5293 RFD Locarno, da destinare a Palazzetto del Cinema, per un importo massimo di fr. 22 milioni; la costruzione verrà acquistata allo stato grezzo, compresa l'impiantistica di base, escluse le finiture. E' pertanto concesso un credito di fr. 22 milioni che andrà iscritto al conto investimenti no. 503.509; e a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decadrà se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione. Il prestito LIM federale andrà iscritto al conto no. 229.02, mentre i sussidi LIM cantonale e LTur andranno iscritti al conto no. 661.7. Il finanziamento residuo di al massimo fr. 11 milioni sarà soluto con il provento della vendita del terreno delle particelle no. 76, 77, 78 e 5293 RFD Locarno.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

dott. avv. Carla Speziali

avv. Marco Gerosa

Allegati:

- planimetria
- estratti Registro fondiario
- estratti Piano Regolatore particolareggiato di Piazza Castello
- Art. 30 bis NAPR modificato
- calcolo stima terreno
- calcolo stima valore metrico costruzione grezza
- lettera del CdS concernente il sussidiamento
- lettera Festival internazionale del film Locarno

Città di Locarno

Mappali no. 76, 77, 78 e 5293 RFD, Scala 1:500



Dipartimento delle istituzioni
Divisione della Giustizia
Ufficio dei Registri
del distretto di Locarno

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LOCARNO
Numero fondo: 76
Superficie totale: mq 1164
Ubicazione: Peschiera
Numero piano: 21
Intavolazione nel SIFTI: 31.08.1999

COPERTURA DEL SUOLO

NE mq 1'164 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO
- HUMUS

PROPRIETA'

COMUNE DI LOCARNO

Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 11583/07.12.1982

SERVITU' E ONERI FONDIARI

(O. = ONERE, D. = DIRITTO, O.F. = ONERE FONDIARIO)

A) D. PASSO CON OGNI VEICOLO
a carico RF di LOCARNO part. 23, 80
Minuta 02.08.1941, DG 26-S/05.01.1998, DG 3813/11.03.1999,
DG 5524/02.04.2003

B) D. PASSO
a carico RF di LOCARNO part. 59
Minuta 02.08.1941, DG 834/06.09.1946



ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

FONDO SOGGETTO A CONTRIBUTI (COMUNE)
DG 3502/26.06.1970

PIANO GENERALE DELLA PIAZZA CASTELLO
DG 5106/23.03.1994

PIANO REGOLATORE APPROVATO
DG 13926/01.09.1999

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Nessuno.

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.105 RRF**

Nessuna.

Si certifica che il presente estratto del registro fondiario è conforme al libro mastro (art.105 RRF).
I dati relativi alla descrizione del fondo (art.4 RRF), come pure le iscrizioni a registro creditori (art.66 RRF), sono privi di effetti giuridici.

Luogo e data

Locarno, 15.05.2006 07:32

L'Ufficiale dei registri



Dipartimento delle istituzioni
Divisione della Giustizia
Ufficio dei Registri
del distretto di Locarno

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LOCARNO
Numero fondo: 77
Superficie totale: mq 112
Ubicazione: Peschiera
Numero piano: 21
Intavolazione nel SIFTI: 31.08.1999

COPERTURA DEL SUOLO

NE mq 112 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- HUMUS

PROPRIETA'

COMUNE DI LOCARNO

Modo di acquisto
MINUTA, M. 02.08.1941

SERVITU' E ONERI FONDIARI

(O. = ONERE, D. = DIRITTO, O.F. = ONERE FONDIARIO)

Nessuna servitù e nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

PIANO GENERALE DELLA PIAZZA CASTELLO
DG 5106/23.03.1994

PIANO REGOLATORE APPROVATO
DG 13926/01.09.1999

IURE402/15.05.2006/07:32:38



DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Nessuno.

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.105 RRF**

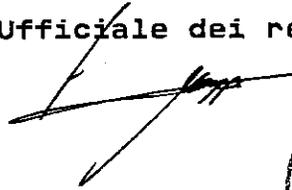
Nessuna.

Si certifica che il presente estratto del registro fondiario è conforme al libro mastro (art.105 RRF).
I dati relativi alla descrizione del fondo (art.4 RRF), come pure le iscrizioni a registro creditori (art.66 RRF), sono privi di effetti giuridici.

Luogo e data

Locarno, 15.05.2006 07:32

L'Ufficiale dei registri



Dipartimento delle istituzioni
Divisione della Giustizia
Ufficio dei Registri
del distretto di Locarno

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LOCARNO
Numero fondo: 78
Superficie totale: mq 2110
Ubicazione: Peschiera
Numero piano: 033
Intavolazione nel SIFTI: 31.08.1999

COPERTURA DEL SUOLO

NE mq 2'110 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO
- HUMUS

PROPRIETA'

COMUNE DI LOCARNO

Modo di acquisto
CESSIONE, DG 19648/20.12.2002

SERVITU' E ONERI FONDIARI

(O. = ONERE, D. = DIRITTO, O.F. = ONERE FONDIARIO)

Nessuna servitù e nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

FONDO SOGGETTO A CONTRIBUTI (COMUNE)
DG 3505/26.06.1970

PIANO GENERALE DELLA PIAZZA CASTELLO
DG 5106/23.03.1994

IURE402/15.05.2006/07:32:39

pagi



PIANO REGOLATORE APPROVATO
DG 13926/01.09.1999

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Nessuno.

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.105 RRF**

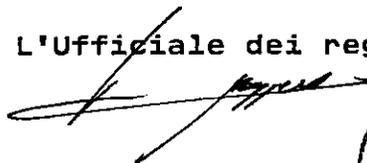
Nessuna.

Si certifica che il presente estratto del registro fondiario è conforme al libro mastro (art.105 RRF).
I dati relativi alla descrizione del fondo (art.4 RRF), come pure le iscrizioni a registro creditori (art.66 RRF), sono privi di effetti giuridici.

Luogo e data

Locarno, 15.05.2006 07:32

L'Ufficiale dei registri



Dipartimento delle istituzioni
Divisione della Giustizia
Ufficio dei Registri
del distretto di Locarno

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LOCARNO
Numero fondo: 5293
Superficie totale: mq 380
Ubicazione: Peschiera
Numero piano: 033
Intavolazione nel SIFTI: 31.08.1999

COPERTURA DEL SUOLO

NE mq 380 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- HUMUS

PROPRIETA'

COMUNE DI LOCARNO

Modo di acquisto
RETTIFICA CONFINE, DG 971/01.02.1982
RETTIFICA CONFINE, DG 673/16.01.1986
FRAZIONAMENTO, DG 19646/20.12.2002

SERVITU' E ONERI FONDIARI

(O. = ONERE, D. = DIRITTO, O.F. = ONERE FONDIARIO)

Nessuna servitù e nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

PIANO GENERALE DELLA PIAZZA CASTELLO
DG 5106/23.03.1994

PIANO REGOLATORE APPROVATO

IURE402/15.05.2006/07:32:41



DG 13926/01.09.1999

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Nessuno.

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.105 RRF**

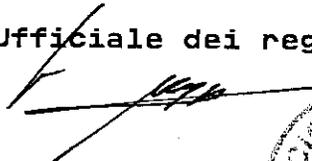
Nessuna.

Si certifica che il presente estratto del registro fondiario è conforme al libro mastro (art.105 RRF).
I dati relativi alla descrizione del fondo (art.4 RRF), come pure le iscrizioni a registro creditori (art.66 RRF), sono privi di effetti giuridici.

Luogo e data

Locarno, 15.05.2006 07:32

L'Ufficiale dei registri

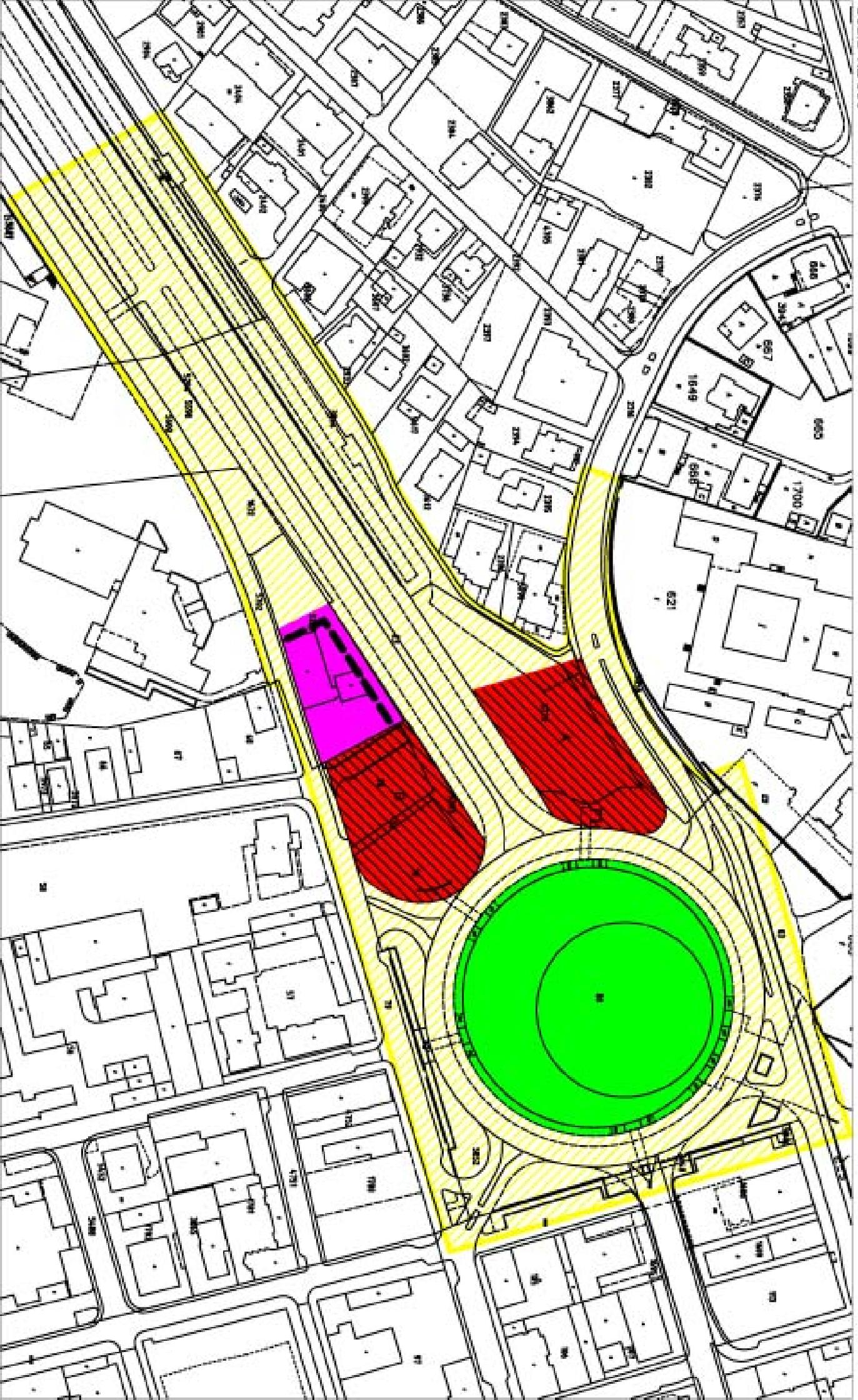



PIANO REGOLATORE DELLA CITTÀ DI LOCARNO

Piano regolatore particolareggiato di Piazza Castello

Piano delle utilizzazioni e delle costruzioni

Scala 1:2'000



Legenda:

-  Perimetro del PRP
-  Aree per gli impianti di traffico
-  Area edificabile speciale esistente
-  Area del giardino pubblico
-  Zona di ricostruzione urbana



PIANO REGOLATORE DELLA CITTÀ DI LOCARNO

Piano regolatore particolareggiato di Piazza Castello

Piano delle utilizzazioni e delle costruzioni (estratto)

Scala 1:500

Legenda:

- Perimetro del PRP
- Aree per gli impianti di traffico
- Area edificabile speciale esistente

- Area del giardino pubblico
- Zona di ricostruzione urbana
- Linea di arretramento



Art. 30bis^{4,5,7}

Destinazione e utilizzazione delle costruzioni residenziali

¹Le costruzioni residenziali devono assumere la destinazione a scopi abitativi primari, previo computo dei seguenti limiti ammessi per le residenze secondarie:

nella zona R5, Quartiere Nuovo e zona Saleggi	al massimo il 50% SUL abitativa
nella zona R5: fascia lago, fronte via Respini	nessuna limitazione
nella zona Quartiere Campagna	al massimo il 25% SUL abitativa
nella zona di transizione	al massimo il 25% SUL abitativa
nella zona Solduno	al massimo il 25% SUL abitativa
nella zona res. pedemontana	al massimo il 35% SUL abitativa
nella zona res. montana	nessuna limitazione
nella zona ZCP	al massimo il 50% SUL abitativa
nella zona Centro storico Locarno	al massimo il 35% SUL abitativa
nella zona Nucleo Tradizionale Solduno	al massimo il 50% SUL abitativa
nel PRP P.za Castello	al massimo il 50% SUL abitativa
nel PRP P.za Muraccio	al massimo il 25% SUL abitativa
nel PRP Morettina	al massimo il 25% SUL abitativa
nel PRP Q. Rusca	al massimo il 25% SUL abitativa
nel PRP Q. Rusca: fascia lago	nessuna limitazione
nel PRP v. Balestra, v. Varesi, v. Lavizzari, v. Francini	al massimo il 50% SUL abitativa

In caso di sfruttamento parziale del fondo, fa stato la SUL effettivamente realizzata.

²Le residenze secondarie esistenti al momento dell'entrata in vigore di questa norma possono mantenere questa destinazione, eccettuati i casi in cui:

- a) vi sia alienazione a terzi.
Non costituisce alienazione a terzi la devoluzione per causa di eredità;
- b) vi sia un intervento edilizio importante quale l'ampliamento, la trasformazione e la ricostruzione.

Nei casi previsti dalle lett a) e b) la destinazione deve essere resa conforme secondo le modalità previste dalla cifra 1.

Resta riservato il caso di rigore. Nell'accertare l'esistenza di un caso di rigore il Municipio tiene conto della situazione personale dell'obbligato, della durata delle sue relazioni con il Comune, dell'idoneità all'uso dell'abitazione e dell'effettivo delle residenze secondarie nella zona in rapporto a quelle primarie.

³Le residenze primarie esistenti al momento dell'entrata in vigore di questa norma possono mantenere questa destinazione nei limiti stabiliti dalla cfr. 1.

⁴Ogni modifica del modo di utilizzazione configura un cambiamento di destinazione ed è soggetta al rilascio del permesso di costruzione.

PERIZIA IMMOBILIARE

RICHIEDENTE : **MUNICIPIO CITTÀ DI LOCARNO**

COMUNE : **LOCARNO**

PARTICELLE N° : **76, 77, 78 e 5293 RFD**

VALUTAZIONE AL : **MAGGIO 2006**

PROPRIETARIO : **COMUNE DI LOCARNO**

Bellinzona, 6 giugno 2006

Il perito : Ing. C. Lucchini

SOMMARIO

A. INTRODUZIONE

- A.1. PREMESSA
- A.2. ACCERTAMENTI E RICERCA
- A.3. SOPRALLUOGO

B. CRITERI DI VALUTAZIONE

- B.1. CRITERI DI VALUTAZIONE GENERALI
- B.2. CRITERI DI VALUTAZIONE PARTICOLARI

C. DATI BASE

- C.1. SITUAZIONE CATASTALE
- C.2. REGISTRO FONDIARIO
- C.3. PIANO REGOLATORE COMUNALE
- C.4. CATASTO SITI INQUINATI

D. VALUTAZIONE QUALITATIVA

- D.1. DESCRIZIONE DEL FONDO

E. VALUTAZIONE QUANTITATIVA

- E.1. OSSERVAZIONI
- E.2. VALORE VENALE

F. ALLEGATI

- F.1 ALLEGATO NO. 01 Veduta aerea della regione
- F.2 ALLEGATO NO. 02 Situazione (Carta nazionale)
- F.3 ALLEGATO NO. 03 Estratto catastale 1:1000
- F.4 ALLEGATO NO. 04 Scheda sommario
- F.5 ALLEGATO NO. 05 Estratto Registro Fondiario Definitivo (RFD)
- F.6 ALLEGATO NO. 06 Estratti del piano particolareggiato di Piazza Castello
- F.7 ALLEGATO NO. 07 Estratto norme d'attuazione del Piano Regolatore
- F.8 ALLEGATO NO. 08 Documentazione fotografica

A. INTRODUZIONE

A.1. PREMESSA

In data, 4 maggio 2006, il Municipio della città di Locarno, incaricava lo scrivente Ufficio Cantonale di Stima, di allestire una perizia immobiliare per determinare il valore venale delle particelle 76, 77, 78 e 5293 RFD Locarno.

A.2. ACCERTAMENTI E RICERCA

- esperito sopralluogo
- esame atti a disposizione
- accertamenti (Ufficio Tecnico Comunale, Ufficio Registri)

A.3. SOPRALLUOGO

In data 19 maggio 2006 si è proceduto al sopralluogo dei fondi con l'intento di accertare ed apprezzare tutte le caratteristiche che influenzano la determinazione del valore commerciale.

B. CRITERI DI VALUTAZIONE

B.1 CRITERI DI VALUTAZIONE GENERALI

Per stabilire il valore commerciale si devono tenere in considerazione diversi fattori che influiscono sul valore dell'oggetto da valutare e in particolare:

- a) l'importanza della località in cui giace la proprietà da valutare, in rapporto con la situazione geografica, con lo sviluppo residenziale, industriale e commerciale della regione e d'ogni singola parte o quartiere o frazione o zona dove si trovano i fondi;
- b) i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita, pubbliche e private, avvenute nella località negli ultimi anni;
- c) le norme pianificatorie dettate dal Piano Regolatore, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado d'urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi o negativi che incidano sul valore commerciale.

B.2. CRITERI DI VALUTAZIONE PARTICOLARI

1. VALORE VENALE

Terreni

- parità prezzo d'acquisto
- statistico comparativo
- classi di situazione
- calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito
- calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita
- calcolo a partire dal reddito

C. DATI BASE**C.1. SITUAZIONE CATASTALE**Particella 76 RFD Locarno

Superficie a rivestimento duro	mq	241
Superficie humosa	mq	<u>923</u>
	mq	1'164

Particella 77 RFD Locarno

Superficie humosa	mq	112
-------------------	----	-----

Particella 78 RFD Locarno*

Superficie a rivestimento duro	mq	874
Superficie humosa	mq	<u>1'236</u>
	mq	2'110

* esproprio previsto mq 912

Particella 5293 RFD Locarno

Superficie humosa	mq	<u>380</u>
Totale superficie	mq	3'766

Superficie da considerare nella valutazione mq 2'854

C.2. REGISTRO FONDARIO

Le osservazioni circa le servitù e gli oneri fondiari e le menzioni iscritte a RFD, non influenzano in alcun modo il valore commerciale del fondo.

C.2.1 SERVITÙ E ONERI FONDIARI**Particella 76 RFD Locarno**

- a) Diritto passo con ogni veicolo a carico RF di Locarno particelle 23 e 80 Minuta 02.08.1941, DG 26-S del 05.01.1988, DG 3813 del 11.03.1999, DG 5524 del 02.04.2003
- b) Diritto passo a carico RF di Locarno particella 59 Minuta 02.08.1941, DG 834 del 06.09.1946

Particella 77 RFD Locarno

Nessuna servitù e nessun onere fondiario

Particella 78 RFD Locarno

Nessuna servitù e nessun onere fondiario

Particella 5293RFD Locarno

Nessuna servitù e nessun onere fondiario

C.2.2 MENZIONIParticella 76 RFD Locarno

- Fondo soggetto a contributi (comune) DG 3502 del 26.06.1970
- Piano generale della piazza Castello DG 5106 del 23.03.1994
- Piano Regolatore approvato DG 13926 del 01.09.1999

Particella 77 RFD Locarno

- Piano generale della piazza Castello DG 5106 del 23.03.1994
- Piano Regolatore approvato DG 13926 del 01.09.1999

Particella 78 RFD Locarno

- Fondo soggetto a contributi (comune) DG 3505 del 26.06.1970
- Piano generale della piazza Castello DG 5106 del 23.03.1994
- Piano Regolatore approvato DG 13926 del 01.09.1999

Particella 5293RFD Locarno

- Piano generale della piazza Castello DG 5106 del 23.03.1994
- Piano Regolatore approvato DG 13926 del 01.09.1999

C.3. PIANO REGOLATORE COMUNALE

Piano Regolatore Particolareggiato di Piazza Castello

Il Piano Regolatore Particolareggiato di Piazza Castello (PRP.PC) della Città di Locarno, è stato adottato dal Consiglio Comunale il 23 marzo 1992 ed in seguito approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 5867 del 13 luglio 1993.

I fondi oggetto di valutazione sono inseriti nella Zona di ricostruzione settore B

Zona di ricostruzione urbana "art. 7"

1. E' riservata alla realizzazione di costruzioni commerciali, residenziali, turistiche di tipo alberghiero, per uffici e attività produttive non moleste, nonché per attrezzature pubbliche compatibili con altre destinazioni.
2. Le aree destinate alla ricostruzione urbana vengono messe a disposizione dal Comune a privati o altri enti pubblici mediante la costituzione di diritti di superficie o altre modalità. L'assegnazione avviene secondo la procedura dell'art. 180 LOC.
3. Ai proprietari espropriati di fondi inclusi entro il perimetro del piano è riconosciuto il diritto prioritario della rassegnazione dei fondi.
4. L'edificazione avviene con un piano di quartiere elaborato secondo le disposizioni dell'art. 56 LALPT

Prescrizioni edilizie "art. 8"

1. Per la zona di ricostruzione urbana valgono le seguenti prescrizioni edilizie:
 - a) Le nuove costruzioni possono sorgere solo entro le linee d'arretramento indicate nel piano delle utilizzazioni e delle costruzioni;
 - b) le altezze massime (misurate al parapetto o al colmo del tetto) e minime degli edifici sono indicate nel Piano delle altimetrie.
2. La quota massima delle costruzioni edificabili sull'area "B" è di 270.00 msm, la quota minima è 221.00 msm.
Sono ammesse deroghe a queste altezze massime solo per l'esecuzione di corpi tecnici.
3. La superficie utile lorda massima realizzabile (SUL), compreso un piano sotterraneo a destinazione commerciale o produttiva, è di:
mq 25'250 per l'area edificabile "B"

Posteggi "art. 9"

1. La formazione di posteggi è ammessa solo nel sottosuolo e nell'area indicata dal Piano delle costruzioni sotterranee.
2. I posteggi necessari alle costruzioni della zona di ricostruzione urbana saranno calcolati conformemente alle prescrizioni generali del PR vigente al momento del rilascio della licenza edilizia e realizzati nell'autosilo sotterraneo

Osservazioni

Il Piano Regolatore Particolareggiato di Piazza Castello (PRP.PC) della Città di Locarno, è oggetto di una variante (modifica di poco conto) concernente:

- Adeguamento grafico del piano delle utilizzazioni e delle costruzioni
- Adeguamento grafico del piano delle costruzioni sotterranee

La scadenza per l'inoltro d'eventuali opposizioni è fissata per il 15 giugno 2006, nel caso contrario le varianti saranno cresciute in giudicato.

E' pure in fase di studio una proposta di variante che prevede la modifica dell'art. 30 bis della NAPR generali (residenze secondarie) tendente a portare dal 25% al 50% la percentuale massima di SUL abitativa adibita alla residenza secondari nel comparto di piazza Castello.

Inoltre sono in fase di definizione delle condizioni edificatorie, riguardanti la destinazione di parte del complesso, previsto per attività d'interesse pubblico quali attrezzature e impianti espositivi, congressuali, di svago e per manifestazioni, spettacoli, ecc. In particolare sale di proiezione, di riunione e uffici per lo svolgimento del Festival del Cinema, nonché la realizzazione di un albergo con un centinaio di camere.

C.4. CATASTO SITI INQUINATI

Il catasto dei siti inquinati per il comprensorio del comune di Locarno è in fase d'allestimento da parte della Sezione della protezione dell'aria e dell'acqua.

In base ai dati attualmente in loro possesso non si segnalano né depositi di materiali inquinanti, né incidenti rilevanti per l'ambiente o altri tipi d'inquinamento del suolo o delle acque. Non si prevede pertanto l'iscrizione del fondo, nel catasto dei siti inquinati da rifiuti

D. VALUTAZIONE QUALITATIVA**D.1. DESCRIZIONE DEL FONDO**

Ubicazione	:	in Località Peschiera, ai Margini della Piazza Castello
Insedimento	:	zona caratterizzata da costruzioni pubbliche, commerciali e abitative plurifamiliari
Forma	:	irregolare
Confini	:	con proprietà private, comunali e cantonali
Accessi	:	da via Nessi
Orientamento, vista e insolazione	:	è orientato a Sud-Ovest, con vista aperta sulle montagne del Locarnese e buon soleggiamento
Immissioni	:	zona con forte immissione (inquinamento fonico ed atmosferico)
Infrastrutture	:	acqua, corrente elettrica, telefono, tv via cavo e fognatura sul posto
Sistemazione	:	terreno pianeggiante adibito a posteggio, in parte asfaltato o in terra battuta

E. VALUTAZIONE QUANTITATIVA

E.1 OSSERVAZIONI

L'area oggetto di valutazione è ubicata in un punto strategico unico, l'ampia possibilità edificatoria (SUL max 25'250 mq) concessa dal Piano Regolatore Particolareggiato di Piazza Castello (PRP.PC), senza particolari restrizioni edificatorie e d'utilizzo, la rende molto attrattiva dal profilo economico.

Le condizioni edificatorie allo studio, che vorrebbero destinare parte del complesso, per attività d'interesse pubblico, potrebbero condizionare il valore del fondo.

In base alle informazioni in nostro possesso non c'è possibile quantificare l'incidenza di queste strutture se non dopo un'attenta analisi di un progetto di massima elaborato con un piano finanziario sulla redditività delle strutture previste.

La presente valutazione prende in considerazione unicamente le possibilità edificatorie che attualmente il Piano Regolatore (PRP.PC) permette.

E.2 VALORE VENALE

Il valore venale corrisponde al prezzo di vendita che si può ottenere normalmente in una libera contrattazione di compravendita.

Sedimi e terreni

Il valore del terreno è di regola determinato sulla parità del prezzo d'acquisto e sul confronto delle compravendite con terreni aventi le medesime caratteristiche. Se questi criteri non possono essere utilizzati si può procedere con il metodo delle classi di situazione, con il calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito, con il calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita e con il calcolo a partire dal reddito.

Il perito ha attentamente esaminato la situazione pianificatoria dettata dal PR, ritiene che per determinare il valore del terreno si debbano adottare:

- il criterio sulla parità del prezzo d'acquisto
- il criterio del confronto delle compravendite
- Il criterio delle classi di situazione

Nel caso concreto non si è potuto applicare il metodo della parità del prezzo d'acquisto né il confronto delle compravendite, si è quindi optato per il criterio delle classi di situazione.

Il metodo delle classi di situazione si basa sul fatto che la proporzione tra il valore del terreno e il valore totale (valore a nuovo fabbricati) è sempre lo stesso per

oggetti simili e per situazioni paragonabili. Il valore del terreno viene calcolato in % del valore totale dell'investimento secondo dei criteri stabiliti, da una chiave di ripartizione.

Categoria	Criteri	Classe
A	Situazione generale	5.0
B	Situazione individuale	4.0
C	Raccordo alle vie di comunicazione	4.0
D	Situazione di mercato	5.0
	Totale	<u>18.0</u>

La classe di situazione si calcola con la seguente formula:

$$\frac{A + B + C + D}{4} = \text{classe } 4.50$$

Il valore del terreno corrisponde al 28.125% del valore dell'investimento

Nuove costruzioni

Cubatura : mc 92'000
 Valutazione : mc 92'000 x fr./mc 640.-- fr. 58'880'000.--

Costi secondari e sistemazione esterna fr. 6'120'000.--

Totale fr. 65'000'000.--

Valore del terreno

fr. 65'000'000.-- x 28.125
 71.875 fr. 25'434'783.--

pari a: 8'912 fr. al mq.

Il perito in sede di sopralluogo ha esaminato attentamente la situazione del terreno, tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e in base alle proprie conoscenze ed esperienza ha determinato il valore a 8'900 fr. al mq.

mq 2'854 x fr./mq 8'900.-- fr.25'400'600.--

ARROTONDATO fr. 25'400'000.--



Lod.le
Municipio di Locarno
Piazza Grande 18
6601 Locarno

6850 Mendrisio, 03.07.06

1254 - Palazzetto del Cinema di Locarno
Costi d'investimento

Onorevole signor Sindaco,
Onorevoli signori Municipali.

Quale riepilogo della discussione avuta di carattere tecnico con la partecipazione pure dell'Arch. Marco Krähenbühl pianificatore della Città, esprimo le considerazioni seguenti in merito agli investimenti possibili inerenti la costruzione del futuro Palazzotto del Cinema di Locarno.

Sul sedime a disposizione si può ipotizzare una costruzione dalla volumetria indicativa di circa 65'000 mc, nella quale trovano spazio:

- sia le strutture destinate al Palazzetto del Cinema,
- la struttura alberghiera con tutti i suoi annessi,
- i volumi destinati ad appartamenti residenziali.

Le sale di grandi dimensioni, ad uso anche della struttura alberghiera, richiederanno uno studio impegnativo del progetto architettonico in quanto alla distribuzione spaziale degli stessi, tenuto conto dei vincoli richiesti dalla struttura portante, dalle esigenze dell'impiantistica e dai flussi interni nell'edificio che devono permettere una gestione razionale.

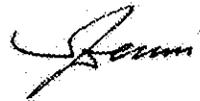
Al momento e in mancanza di un progetto architettonico, non è possibile individuare gli spazi destinati al privato, quelli di interesse pubblico e quelli a conduzione mista.

Lo sviluppo del progetto, anche se solo a livello di approfondimento di progetto di massima, consentirà comunque di rispondere a questi interrogativi.

Comunque, tanto per quantificare l'onere globale dei costi di costruzione, si può ammettere che con l'ipotizzata volumetria di **65'000 mc** i costi per la costruzione grezza ammontano a ca. **22 milioni** (ca 340 CHF/m³) e comprendono gli scavi, la struttura portante, le opere murarie, le facciate (convenzionali), l'impiantistica di base.

Sono per contro escluse le finiture, che dipendono dallo standard scelto e l'impiantistica speciale, così come le attrezzature, l'arredamento e le sistemazioni esterne .

Vogliate gradire, egregi Signori Sindaco e Municipali, i miei migliori saluti.



Luigi Brenni
Ing civ dipl ETH SIA OTIA

MUNICIPIO di LOCARNO

13 LUG. 2006

R

Repubblica e Cantone
del Ticino

Il Consiglio di Stato

Lodevole
Municipio di Locarno
Casella postale
6601 Locarno

Palazzetto del cinema: domanda di sussidiamento

Signora Sindaco, signore e signori Municipali,

ci riferiamo alla vostra lettera del 31 marzo 2006, con la quale chiedete di specificare i criteri per l'ottenimento dei sussidi in merito al progettato Palazzetto del cinema.

Richiamando quanto il Consiglio di Stato aveva già espresso al vostro Municipio nella lettera del 14 marzo scorso - in particolare la necessità di analizzare attentamente l'importo previsto per l'investimento (da voi indicativamente quantificato in circa 30 milioni di franchi) e soprattutto l'inderogabile condizione di creare attorno al progetto un ampio e solido consenso su scala regionale, trovando anche forme di collaborazione tra l'intervento pubblico ed eventuali iniziative private - l'Autorità cantonale conferma la propria disponibilità a valutare il sostegno alla realizzazione del Palazzetto del cinema in funzione delle innegabili esigenze logistiche e strategiche del Festival internazionale del film di Locarno.

A questo riguardo, onde facilitarvi nei lavori preparatori per l'affinamento del messaggio al Consiglio comunale relativo alla vendita del terreno - rimanendo ovviamente riservati gli esiti dell'esame delle richieste definitive di sussidio e impregiudicate le decisioni di Consiglio di Stato e Gran Consiglio -, in linea di massima si possono prospettare i seguenti sussidi, tenendo presente che la somma di tutti gli aiuti possibili in base alle leggi cantonali non può in ogni caso superare il tetto massimo del 50% dell'investimento computabile (di conseguenza, le percentuali qui sotto indicate per i singoli sussidi andranno modulate in modo che il totale non superi in ogni caso il 50%):

- **Legge cantonale sul turismo:** sussidio a fondo perso pari al 15% massimo dell'investimento computabile;
- **LIM cantonale:** sussidio a fondo perso pari al 10% massimo dell'investimento computabile;

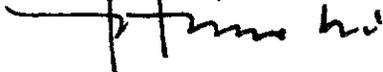
- **LIM federale:** prestito agevolato (senza interessi da rimborsare in 25 anni) pari al 25% massimo dell'investimento computabile;
- **Legge cantonale sul cinema:** sussidio a fondo perso pari al 30% massimo della spesa sostenuta per gli impianti tecnologici; questo sussidio va comunque in riduzione all'aiuto LIM federale.

In aggiunta a questi sussidi, vanno considerati gli aiuti della **Legge sulla perequazione finanziaria intercomunale**, il cui l'articolo 14 prevede interventi finanziari diretti o per la copertura degli oneri finanziari che ne derivano, per investimenti in infrastrutture di base, per opere o partecipazioni di sviluppo e per progetti in ambito sociale e culturale, che causerebbero al Comune un carico finanziario eccessivo. Questo tipo di aiuto è modulato a seconda della forza finanziaria del Comune e va a quest'ultimo. Non si tratta dunque di un sussidio diretto all'investimento.

Restando a disposizione per ulteriori chiarimenti, vi preghiamo di gradire, gentile signora Sindaco, signore e signori Municipali, l'espressione della nostra stima ed i nostri migliori saluti.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:



L. Pedrazzini

Il Cancelliere:


 G. Gianella

Copia p.c.:

a Ticino Turismo, via Lugano 12, 6500 Bellinzona
 all'Ente turistico Lago Maggiore, via B. Luini 3, 6600 Locarno
 alla Regione Locarnese e Vallemaggia, via F. Rusca 1, 6600 Locarno
 alla Divisione della cultura e degli studi universitari
 alla Sezione degli enti locali
 ai Servizi generali del DT
 alla Divisione dell'economia
 alla Sezione della promozione economica
 all'Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti
 all'Amministrazione fondi Lotteria intercantonale e Sport-toto



59. festival internazionale del film Locarno 2-12 agosto 2006

MUNICIPIO di LOCARNO

R 14 LUG. 2006

Lodevole
Municipio di Locarno
6600 Locarno

Locarno, 14 luglio 2006

Palazzetto del cinema

Onorevole Signora Sindaco,
Onorevoli Signori e Signore Municipali,

facciamo seguito ai diversi incontri intervenuti allo scopo di definire le necessità logistiche del Festival internazionale del film di Locarno e vi confermiamo i contenuti indispensabili per le esigenze della rassegna cinematografica:

- Una sala da circa 1000 posti, due sale da circa 500 posti, una sala da circa 300 posti, due sale da circa 150 posti, due sale da circa 100 posti, **per un totale di 2800 posti**;
- Una superficie di circa 200 mq da destinare ad archivio
- Una superficie di circa 500 mq da destinare a uffici
- Una superficie di circa 250 mq da destinare a deposito e montaggio delle pellicole cinematografiche
- Una superficie di circa 1000 mq da destinare a Foyer

La superficie necessaria per sviluppare e realizzare i contenuti sopra specificati è stimata in ca. 8'000 mq.

Il Festival internazionale del Film ha preso atto con grande soddisfazione delle concrete intenzioni del Municipio di Locarno di proporre la realizzazione del Palazzetto del Cinema contestualmente con la vendita di un proprio sedime in posizione strategica per la rassegna cinematografica. Siamo convinti che la realizzazione della progettata struttura permanente permetterà lo sviluppo culturale, turistico ed economico che da tempo tutti auspichiamo.

Restiamo a disposizione del Lodevole Municipio per i futuri approfondimenti che saranno necessari.

Ci è gradita l'occasione per porgervi i nostri migliori saluti.


Frédéric Maire
Direttore Artistico