M.M. no. 63 concernente l'approvazione del contratto per la cessione del Palazzetto FEVI, fondo Part. 5485 RFD Locarno, alla Città di Locarno e lo stanziamento di un credito complessivo di fr. 2'600'000.- oltre a fr. 3'390'000.- per i lavori di sistemazione del Palazzetto

Locarno, 11 novembre 2014

Al Consiglio Comunale

L o c a r n o

Egregi Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta di approvazione del contratto per la cessione del Palazzetto FEVI alla Città e lo stanziamento di un credito complessivo di fr. 2'600'000.- quale pagamento, di cui 2'100'000.- da versare subito all'Associazione FEVI, titolare del diritto di superficie Part. 5485 RFD Locarno, e fr. 500'000.- quale sussidio annuo ricorrente di fr. 25'000.- ciascuno alle associazioni Società Federale di Ginnastica Locarno e Virtus Locarno per un periodo di dieci anni.
Con il medesimo messaggio vi chiediamo pure di stanziare un credito di fr. 3'390'000.- per i lavori di messa in sicurezza fuoco, aggiornamento impianto elettrico, sostituzione aria condizionata, potenziamento servizi igienici e risanamento termico dell'edificio.

Introduzione

L'importanza del Palazzetto FEVI, tanto per le manifestazioni culturali e sportive che per i congressi, è nota a tutti ed è stata più volte sottolineata anche dall'autorità cantonale. Negli anni il Palazzetto FEVI ha assunto un ruolo fondamentale nel Locarnese, in particolare per il Festival del Film che lo utilizza per oltre un mese all'anno, ma anche per i numerosi altri eventi che sono stati organizzati e hanno contribuito a promuovere la destinazione del Locarnese quale location ideale per l'organizzazione di congressi e manifestazioni di richiamo.
La discussione di riscatto della struttura da parte della Città è di attualità oramai da alcuni anni ed è auspicata anche dal Festival del Film e dall'Ente Turistico in quanto si rende necessario procedere a investimenti per adattare e migliorare la struttura e garantirne un uso maggiormente orientato, oltre che al Festival, anche ai congressi. Ad intensificare l'opportunità di riscatto è stata la decisione dall'attuale comitato direttivo comunicata alle rispettive assemblee di terminare l'attività alla fine del corrente anno.
L'acquisizione di questa struttura consentirà di dare la necessaria garanzia al Festival internazionale del Film Locarno di poter disporre in futuro, assieme alle tre nuove sale del Palazzo del Cinema, anche della sala di proiezione più grande della manifestazione adattata alle esigenze attuali e future conformemente alle esigenze moderne di confort per il pubblico.
Con l'acquisizione si ritiene inoltre di poter accrescere la presenza di congressi ed eventi di richiamo a beneficio del turismo e della popolazione.

1. Istoriato dell'edificazione del Palazzetto FEVI

Il 12 maggio 1986 il Consiglio Comunale di Locarno accordava all'Associazione FEVI (costituita dalle società sportive Federale e Virtus) un diritto di superficie per sè stante e permanente della durata di 50 anni sulla parcella n° 5471 RFD Locarno, di proprietà del Comune, allo scopo di edificarvi un palazzetto per lo sport e per le manifestazioni. Il diritto di superficie veniva costituito il 12 febbraio 1987, con scadenza quindi il giorno 11 febbraio 2037.
Come riferisce il messaggio municipale numero 91 del 10 marzo 1986 per la concessione del diritto di superficie, il palazzetto FEVI è stato realizzato per soddisfare una sentita esigenza e per colmare un vuoto non solo locale ma anche regionale, alfine di "poter accogliere manifestazioni sportive e di tipo ricreativo che richiedono vasti spazi flessibili e attrezzabili a seconda delle necessità, come ad esempio Selezione Ambiente e per le proiezioni serali in caso di pioggia del Festival del Film".
I lavori di edificazione iniziarono nella metà di ottobre 1986 sotto la supervisione di un comitato direttivo nominato dalle assemblee delle associazioni sportive Federale e Virtus, che prese in mano la gestione dalla sua inaugurazione, avvenuta l'11 febbraio 1988.
Proprio in quell'anno il diritto di superficie è stato modificato, sulla base del messaggio municipale n. 222 del 22 marzo 1988 accolto dal Consiglio Comunale il 17 ottobre del medesimo anno, autorizzando l'acquisto da parte del Comune del rifugio pubblico collettivo realizzato dall'Associazione FEVI nell'interrato del Palazzetto.

Il costo di costruzione, stimato inizialmente in fr. 2'850'000.- (vedi MM 91 del 10 marzo 1986) a consuntivo risultò essere di fr. 6,2 milioni (vedi perizia Fabio Galliciotti, allegato 2), anche perché a cantiere avviato si decise di realizzare il rifugio della protezione civile, per un costo di fr. 587'273.- (vedi MM 222 del 1988) e il palazzetto venne dotato di installazioni apposite per il Festival del Film visto che nel progetto originario non era stato previsto di ospitarne le proiezioni (aria condizionata, cabina di proiezione e cassa d'ingresso, schermo e parete acustica, impianto luci, sedie, ecc.).

L'investimento è stato finanziato dal capitale apportato dalle due società (fr. 200'000.- ciascuna), dall'Ente turistico Locarno e Valli (fr. 694'840.-), dal sussidio LTUR cantonale (fr. 633'593.75) e dalla Città stessa che ha in particolare investito nelle infrastrutture tecniche e d'arredo per il Festival del Film (fr. 750'000.-, vedi MM 22 del 28 ottobre 1988 e fr. 16'000.-, vedi MM 78 del 7 novembre 1989) e per i rifugi pubblici (fr. 463'189.-, vedi MM 222 del 1988). L'ipoteca bancaria inizialmente di fr. 2.8 mio fu aumentata nel 1990 a fr. 3.3 mio per poi scendere a fr. 2.5 mio nel 1994 grazie al condono concesso dal consorzio delle banche. Da segnalare che in contropartita all'operazione del consorzio delle banche la Città di Locarno s'impegnò a versare all'associazione FEVI, quale garanzia per il pagamento degli interessi e ammortamenti bancari, Fr. 70'000 per 5 anni (1994-1998). In seguito la Città ha versato annualmente all'associazione FEVI sussidi per rispettivamente Fr. 50'000 (dal 1999 al 2001), fr. 45'000 (negli anni 2002 e 2003) e fr. 40'000 nel 2004. Per decisione del CC, a partire dal 2005, non sono più stati versati sussidi.

A partire dal 1994 la precaria situazione finanziaria dell'Associazione si regolarizzò permettendole il pagamento degli interessi e degli ammortamenti bancari. L'ipoteca ad oggi è quindi scesa a fr. 1,3 mio.

Con il protrarsi di esercizi positivi l'associazione ha nuovamente potuto investire dotando il Palazzetto FEVI di ulteriori strutture necessarie per le varie manifestazioni.
Citiamo in particolare il **palco a gradoni** per il Festival, del costo di fr. 400'000.- (finanziati con fr. 200'000.- dalla Casinò Kursaal, fr. 40'000 di sussidio cantonale LTUR, fr. 160'000.- grazie ad un mutuo LIM federale e cantonale rimborsato dall'associazione FEVI in 10 anni), la **parete afonica** del costo di fr. 225'339.- (finanziata tramite contributi della Città Fr. 40'000.-, della fondazione turismo fr. 50'000.-, della Società albergatori Fr. 10'000.-, sussidio LTur Fr. 60'900.-, e da fr. 64'439.- di mezzi propri), nonché la realizzazione di **una sala al primo piano di supporto all'attività congressuale** per un costo di ca. fr. 50'000.- sopportato dall'associazione FEVI.

2. Importanza turistica, culturale e congressuale

FEVI – Congressi, Concerti e turismo

Il Palazzeto FEVI è da anni riconosciuto nel sistema turistico locarnese come luogo indispensabile per ospitare eventi di grandi dimensioni, siano essi manifestazioni musicali, di carattere fieristico, sportivo o congressuale e seminariale, banchetti, esposizioni, sfilate di moda, lancio di prodotti commerciali e, soprattutto, proiezioni cinematografiche.
Nell'ambito congressuale il FEVI si è dimostrato all'altezza nell'ospitare congressi importanti, di medio/grandi dimensioni (300-900 persone). Il potenziale di sviluppo in questo settore è stato riconosciuto da più parti. Il FEVI dispone oggi della più grande sala dell'intera regione che possa ospitare congressi anche di alto livello. Tra questi citiamo quelli già organizzati in ambito medico come il Congresso Società Svizzera di Oftalmologia, il Congresso Medico di Chirurgia Cervico-facciale oppure quello della Società Svizzera di Reumatologia, medicina dello sport e chirurgia del piede. L'acquisto da parte della Città permetterà di effettuare quei necessari interventi strutturali che oggi, in questo contesto, limitano il suo utilizzo ed impediscono alla regione di sviluppare il mercato congressuale anche nel Locarnese, settore che potrebbe diventare sempre più importante per l'occupazione alberghiera.

Nell'ambito delle manifestazioni musicali il FEVI, con i suoi 3200 posti a sedere, si è dimostrato luogo ideale indipendentemente dal genere e dalla tipologia di spettacoli proposti. Pensiamo alle Settimane Musicali di Ascona o all'Orchestra della Svizzera Italiana che hanno portato grandi e rinomante orchestre sinfoniche ad esibirsi di fronte a numerosi spettatori. Anche grandi nomi della musica pop trovano nel FEVI luogo ideale per concerti al coperto. Solo recentemente citiamo Claudio Baglioni, Francesco De Gregori e Edoardo Bennato e nel passato Vasco Rossi, Laura Pausini, Carlos Santana, Andrea Bocelli, Ray Charles, il gruppo Europe ed altri ancora.

Ricordiamo pure le manifestazioni in ambito sportivo, quali un incontro di Coppa Davis di tennis tra Svizzera e Corea, gare internazionali di Judo, gare indoor di atletica leggera e vari campionati di ginnastica ritmica, cui sono affiancate altre esposizioni commerciali, in particolare l'ultima nata Espoverbano.

Con i dovuti investimenti ed accorgimenti, la struttura permetterebbe di adattarsi a praticamente qualsiasi tipologia di avvenimento e fungere in maniera ancora più incisiva da generatore di flussi turistici e di indotto economico per l'intera regione.

FEVI – Festival Internazionale del Film Locarno

Con la realizzazione del Palazzo del Cinema e delle sue tre nuove sale, la "Via del Pardo" beneficerà di un importante miglioramento logistico, aspetto che oggi rappresenta il punto debole della manifestazione.
Per il Festival del film Locarno il FEVI è una struttura indispensabile. Grazie alla sua capienza per più di 3'000 spettatori seduti, è infatti l'unica sala in grado di ospitare le proiezioni di maggiore affluenza, e in particolare i film del concorso internazionale o altre proiezioni di grande richiamo ed eventi speciali. Il Palazzetto è inoltre l'unica sala a poter offrire una almeno parziale alternativa in caso di pioggia alle proiezioni in Piazza Grande. L'importanza è ancora maggiore se si considera che grazie all'elevata capienza della struttura il Festival riesce ad evitare di dover programmare numerose repliche dei film di maggiore richiamo, sopperendo in questo modo ad un numero di sale disponibili decisamente inferiore a quello di altri Festival concorrenti.
Durante il periodo del Festival il palazzetto FEVI è il vero e proprio centro delle attività durante il giorno; negli anni, altre sale sono state ricavate nelle sue vicinanze (La Sala e l'Altra sala alla Morettina), collegate dallo Spazio Cinema che ospita gli incontri tra gli ospiti e il pubblico.
Con la realizzazione del Palazzo del Cinema e delle sue tre nuove sale, la "Via del Pardo" beneficerà di un importante miglioramento logistico, aspetto che oggi rappresenta il punto debole della manifestazione.

Per permettere di trasformare il FEVI in sala cinematografica il Festival deve attualmente compiere notevoli sforzi logistici (allestimento tribune, istallazione sistema audio-video) e impiegare un numero elevato di collaboratori per poter gestire in sicurezza l'afflusso di un vasto pubblico. Benché si riesca attualmente a programmare delle proiezioni di ottima qualità all'interno della struttura, le condizioni di accesso del pubblico (entrate, casse e servizi) sono carenti. Inoltre, a causa della configurazione della sala - lunga e relativamente stretta - non tutti gli spettatori godono di una visione ottimale dei film a causa dell'elevata distanza dallo schermo.

3. La cessione del Palazzetto FEVI alla Città di Locarno

3.1. Accordo di cessione

L'accordo di cessione prevede anzitutto il pagamento dell'importo di 2'100'000.- all'Associazione FEVI, di cui 1'300'000.- per il rimborso dell'ipoteca residua.
Inoltre alle società Federale e Virtus saranno versati fr. 25'000.- ciascuno per le loro attività sportive per i prossimi dieci anni.

L'importo complessivo di fr. 2'600'000.- è stato stabilito dopo vari incontri e discussioni con i rappresentanti dell'Associazione. Le valutazioni delle parti erano inizialmente parecchio distanti, anche perché non era facile accordarsi sull'utilizzo di determinate ipotesi da utilizzare per la stima dell'importo di acquisizione. Di comune accordo si è quindi optato per l'allestimento di una perizia esterna, la quale concludeva proponendo un valore commerciale di fr. 2'750'000.-. Il Municipio, presto atto di questa valutazione, ha fatto verificare il rapporto

di stima dai propri servizi e da un architetto privato. Sulla base di questi ulteriori approfondimenti si è concluso che l'importo massimo corretto ammonta a fr. 2'660'000.-.

Alle due società, come già previsto nel contratto di costituzione del diritto di superficie del 1987, viene pure garantito l'uso gratuito delle loro sedi sociali e della sala pesi (3 sale al 2° piano). Siccome il rogito di costituzione del diritto di superficie prevedeva la messa a disposizione gratuita delle sedi sociali anche dopo la scadenza del diritto di superficie, non si è tenuto conto del valore di questa prestazione in riduzione del valore pattuito per la cessione del FEVI.
Per le assemblee e riunioni particolari Virtus e Federale potranno far capo alla sala al secondo piano del Palazzetto, oppure ad altre sale comunali a seconda della disponibilità. Compatibilmente con l'occupazione del salone, alle due associazioni sarà pure data la possibilità di usufruire del medesimo gratuitamente per le loro manifestazioni sportive e per allenamenti durante i mesi di gennaio e febbraio di ogni anno.

3.2. L'infrastruttura del FEVI

Il punto di forza del Palazzetto FEVI è senza ombra di dubbio la sua sala grande di 2100 mq con la possibilità di ospitare più di 3000 persone sedute. E' infatti lo spazio congressuale e per eventi più capiente del Cantone. Basti pensare che la sala principale del palazzo dei congressi di Lugano misura 1150 mq e contiene 1130 posti a sedere mentre che la futura sala concertistica del LAC sarà di 800 mq con una capienza massima di 1000 persone.

Con la parete divisoria acquistata recentemente il grande salone può ora essere suddiviso in due parti, garantendo la possibilità di organizzare manifestazioni concomitanti o congressi che hanno bisogno di spazi distinti per le conferenze da un lato, e gli stand espositivi, i pranzi o le cene dall'altro.
A completare l'offerta di spazi il palazzetto Fevi dispone al primo piano della nuova sala da 180 posti a sedere (stile teatro) e di un foyer per l'organizzazione di aperitivi per un massimo di 200 persone. Al secondo piano si trovano una sala da 100 posti, due salette da 40 posti, la sala-ufficio della direzione e le tre sale utilizzate quali sede e palestra dalle due società Federale e Virtus.

A titolo di paragone indichiamo di seguito la capienza massima delle sale congressuali della Regione:

Kursaal Locarno, sala del Teatro	capienza 260 mq	per un massimo di 482 persone
Centro Dannemann	capienza 392 mq	per un massimo di 400 persone
Centro Monte Verità	capienza 140 mq	per un massimo di 200 persone
Sala Congressi Muralto	capienza 200 mq	per un massimo di 275 persone
Società Elettrica Sopracenerina	capienza 222 mq	per un massimo di 236 persone

Il Palazzetto Fevi è particolarmente apprezzato dagli organizzatori di manifestazioni per la sua versatilità (che garantisce la possibilità di adattare gli spazi a qualsiasi esigenza), per la buona acustica e per la presenza di parcheggi e la facilità di accesso visto che si trova a due passi dalla galleria Mappo-Morettina e quindi dall'entrata di Locarno.
Grazie alle sue caratteristiche il Palazzetto FEVI, se adeguatamente attrezzato, non potrà che accrescere la sua importanza e il suo ruolo strategico e irrinunciabile, sicuramente per il

Festival del Film di Locarno, ma anche per l'organizzazione di importanti manifestazioni e congressi che potranno contribuire a prolungare la stagione turistica anche nei mesi più freddi. In questo senso andranno intensificate le sinergie con l'Ente Turistico Lago Maggiore per la promozione del settore congressuale anche in relazione al crescente ruolo che l'Ente assumerà nel marketing a partire dal 2015 sulla base della nuova Legge sul Turismo.

4. Interventi costruttivi

Il palazzetto FEVI necessita di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati all'incremento delle norme di sicurezza e necessari per permettere uno sfruttamento futuro per eventi a grande affluenza: sia per il Festival ma anche per congressi, concerti e altre manifestazioni di richiamo, in funzione di una capienza massima stimata in 3'000 posti seduti, rispettivamente in 4500 posti in piedi.
Vi sono in primo luogo interventi necessari all'esercizio generale della struttura e che concernono soprattutto la messa in sicurezza e la necessaria manutenzione tecnica degli impianti.
L'analisi del rischio residuo, affidata ad un perito fuoco e fondata sulle norme VKF che entreranno in vigore nel gennaio 2015, ha evidenziato in particolare le seguenti necessità:

- La sostituzione di tutte le porte in modo che rispettino il parametro T30;
- La creazione di nuove vie di fuga supplementari;
- L'installazione di un impianto parafulmine sul tetto;
- La posa degli evacuatori di fumo, attualmente totalmente assenti, dimensionati in base al volume dell'edificio ed al numero di potenziali utenti;
- L'illuminazione di emergenza, dotata di un proprio gruppo di continuità;
- L'installazione di un impianto di rilevazione incendio;
- La posa di apparecchi di spegnimento nei locali sensibili e in funzione delle superfici.

Queste opere comportano un investimento di fr. 665'000.—(IVA esclusa)

Occorrerà pure intervenire sull'impianto di aria condizionata, ormai superato, che non rispetta più le normative vigenti. In particolare, il tipo di gas utilizzato per raffreddare è stato ritirato dal mercato e non può più venire utilizzato. Inoltre, la tipologia di macchina senza recupero di calore non rispetta la normativa del RUEN. Sarà quindi indispensabile installare 4 nuovi monoblocchi sul tetto dell'edificio, adattando i canali e realizzando il nuovo cablaggio dell'impianto. Il preventivo per il nuovo impianto di climatizzazione, verificato con una ditta del settore, è di fr. 710'000.-- (IVA esclusa).

Pure necessario l'aggiornamento dell'impianto elettrico, in modo da poter ottenere il certificato RASI: per il certificato vi é un costo di fr. 10'000.- (IVA esclusa). La messa a norma comporta un costo di fr. 30'000.—(IVA esclusa). Riteniamo utile cogliere l'occasione per una parziale sostituzione dell'illuminazione del palazzetto, che risale al 1987 e non è più conforme al RUEN. Saranno scelte delle lampade LED a basso consumo. L'investimento in questo caso ammonta a fr. 60'000.—(IVA esclusa). Va detto che, pur non avendo effettuato dei calcoli specifici, questo costo sarà sicuramente recuperato nei prossimi anni, grazie al risparmio di energia elettrica.

I servizi igienici sono situati nell'atrio di entrata dello stabile e sono in numero notevolmente inferiore al fabbisogno necessario per poter soddisfare le esigenze di una simile struttura in presenza di un forte afflusso di persone. Anche le casse, attualmente aperte e senza protezione alcuna, vanno ristudiate. Il potenziamento dei servizi igienici e la realizzazione della nuova cassa, da ridefinire all'interno dell'attuale foyer, costeranno fr. 200'000.- (IVA esclusa).

Da ultimo è importante rilevare che le pareti e il tetto del palazzetto presentano un isolamento termico molto basso. Il nostro obiettivo è quello di ridurre il consumo energetico e quindi i costi di gestione, migliorando nel contempo il confort termico. Ciò può avvenire indipendentemente dall'obbligo o meno di adeguare l'involucro dell'edificio ai valori fissati dal RUEN, segnatamente per edifici pubblici. In questo senso, il Municipio ha voluto ribadire la sua volontà di puntare al risparmio energetico negli edifici comunali. Per le pareti esterne si prevede quindi di aggiungere uno strato isolante di 14 cm, applicato sui pannelli coibentati esistenti, che permette di raggiungere un valore U di 0,17 W/m2K, a fronte dell'attuale valore di 0,8 W/m2K. L'importo a preventivo è di fr. 336'000.—(IVA esclusa). Per il tetto, si considera sia la posa di uno strato termoisolante di 12 cm, abbinato all'impermeabilizzazione, per un totale di fr. 570'000.—(IVA esclusa).

Nel credito abbiamo inserito anche fr. 268'000.— (IVA esclusa) di diversi ed imprevisti, mentre per gli onorari si considera l'importo complessivo per gli specialisti (RVCS, Elettrico, Perito fuoco, Fisico della costruzione, Ingegnere civile) e per le eventuali prestazioni del nostro Ufficio tecnico relative alla DL o ad altri aspetti puntuali.

Riassuntivamente gli interventi per i quali si chiede al lodevole Consiglio Comunale di stanziare i necessari crediti sono i seguenti:

- Protezione fuoco	fr.	665'000.-
- Impianto aria condizionata	fr.	710'000.-
- Impianto elettrico e illuminazione	fr.	100'000.-
- Sistemazione servizi igienici e casse	fr.	200'000.-
- Risanamento termico	fr.	905'000.-
- Diversi e imprevisti 10%	fr.	258'000.-
- Onorari (12%)	fr.	300'000.-
- IVA 8%	fr.	252'000.-
Totale	**fr.**	**3'390'000.-**

Il tetto del palazzetto potrebbe prestarsi alla posa di pannelli solari: il Municipio intende valutare in un secondo tempo se mettere a concorso o meno la possibilità di usufruire di questa importante superficie per posare un impianto fotovoltaico.

Attualmente lo schermo non occupa tutta la superficie della parete del salone, in quanto per mantenere le proporzioni richieste l'altezza è insufficiente. Alfine di garantire un'eccellente qualità delle proiezioni e della fruizione della sala da parte del Festival è stata valutata la possibilità di innalzare il tetto per permettere l'ingrandimento dello schermo. Si tratta di un'ipotesi che andrà ancora approfondita assieme al Festival, i cui costi sono stati così stimati in fr. 4.4 mio e la cui realizzazione non avverrà comunque a breve termine.

5. Gestione corrente e finanziamento - Fondi per il promovimento regionale

Costi e ricavi

Il consuntivo 2013 della gestione del FEVI presenta costi per fr. 433'293.- (di cui fr. 170'000.- di oneri per il personale e fr. 104'571.- di interessi e ammortamenti bancari) e ricavi per fr. 441'987.-. L'utile è di fr. 8'591.16.
Gli introiti provengono dagli affitti al Festival del Film (fr. 162'035.-), al Ristorante FEVI (fr. 66'000.-) e alle varie manifestazioni e convegni, fra i quali segnaliamo in particolare il Congresso di Oftalmologia, Espoverbano, Fevi Music Night, Giocolandia, la consegna diplomi SUPSI, la mostra Felina, e il Concerto per l'infanzia.
L'utile preventivato per il 2014 è di fr. 3'600.
Per il 2015 l'associazione dispone già di contratti sottoscritti per un totale di fr. 361'000 così ripartiti:

- Affitto ristorante fr. 66'000.-
- Affitto Festival del Film fr. 161'000.-
- Affitto sale: fr. 14'000.-
- Affitto altre manifestazioni fr. 120'000.-

Ritenuto che nei prossimi mesi e durante l'anno 2015 potranno essere affittati ulteriori spazi e che grazie al credito di acquisizione si andrebbe ad estinguere il debito e non graverebbero più gli interessi e l'ammortamento, si può ritenere che i costi di gestione verrebbero coperti senza particolari problemi.
Per quanto riguarda il modello di gestione del Palazzetto, il Municipio sta valutando diversi scenari, ritenuto che per il 2015 si ipotizza di continuare con gli attuali responsabili in collaborazione con funzionari dell'amministrazione. L'esecutivo ritiene fondamentale un coinvolgimento dell'Ente Turistico Lago Maggiore nella futura gestione, secondo modalità che andranno concordate con l'Ente. La valenza congressuale della struttura è infatti chiara e una promozione attiva dell'uso in tal senso del salone permetterebbe certamente di incrementare non solo le entrate di gestione del palazzetto ma anche e soprattutto i pernottamenti e le ricadute economiche a favore di tutta la Regione.

Da rimarcare inoltre che il contratto d'affitto con l'attuale gestione del ristorante FEVI scade il 31.12.2015. L'inventario, comprensivo del bancone, della cucina e di tutto l'arredamento (valore stimato di Fr. 200'000), è di proprietà del conduttore. Non sussiste obbligo di ripresa da parte del proprietario dell'immobile.

Investimento - Fondi per il promovimento regionale

Nel piano delle opere aggiornato sono previsti 2.1 mio di investimento per l'acquisto nel 2015. Verranno inoltre versati per 10 anni 25'000 fr. ciascuno alle società Federale e Virtus (per un totale di Fr. 500'000.-) per la loro attività sportiva che andranno a gestione corrente.
Il piano finanziario prevedeva 6 milioni negli anni seguenti per le spese di ammodernamento e ristrutturazione. Ritenuto come i lavori indicati sopra, i cui costi sono stati stimati a fr. 3'390'000.- siano nella maggior parte da ritenere urgenti, si propone di realizzarli già a breve

termine. Diverso il discorso per un eventuale innalzamento, che dovrà essere approfondito anche con il Festival ed in ogni caso non potrà essere effettuato a breve.

Per l'operazione di acquisizione e valorizzazione del FEVI si potrà contare su un sussidio da parte del Cantone. Infatti, nell'ambito della Politica regionale per il quadriennio 2012-2015, l'autorità cantonale ha definito un particolare Decreto legislativo concernente lo stanziamento di un credito quadro di fr. 13'000'000 per attuare le misure di Politica regionale cantonale complementari alla politica regionale della Confederazione. Nello specifico questo credito è destinato alla concessione di aiuti cantonali per progetti che rientrano in particolari categorie tra cui vanno citati i ***"progetti prioritari e strategici a livello regionale e/o cantonale con un rilevante indotto economico diretto (investimento finanziario e posti di lavoro) e indiretto (ricadute indotte e posti di lavoro creati nella regione funzionale sul medio termine)"***. Per questi progetti prioritari e strategici possono essere concessi anche contributi a fondo perso sottoforma di sussidio.

In considerazione dell'importanza del FEVI la Città di Locarno già nel mese di ottobre del 2013 ha chiesto all'ERS Locarnese e Vallemaggia di sostenere l'inserimento del FEVI quale progetto prioritario e formulando la richiesta di un contributo di **2 milioni di franchi** tramite i fondi del Decreto di politica regionale del quadriennio 2012-2015. In quell'occasione la Città ha anche consegnato all'ERS-LVM una scheda esplicativa comprensiva degli interventi a breve e a lungo termine necessari per migliorare la fruibilità del Palazzetto e le misure previste nel nostro Piano Finanziario 2013-2016 per l'acquisizione e ristrutturazione del FEVI. Sulla base di questa precisa richiesta, il Consiglio di Stato ha confermato nel dicembre 2013 (nell'ambito del Gruppo strategico della Politica regionale cantonale) di aver ritenuto il Palazzetto FEVI una struttura fondamentale per il Festival del Film, affermando la propria volontà di sostenere il progetto e prendendo atto della richiesta di sostegno di 2 milioni di franchi. Questa decisione è stata ribadita nel mese di ottobre dal Gruppo strategico della Politica regionale cantonale, che ha confermato di ritenere il Palazzetto FEVI un progetto prioritario, precisando che **la tempistica prevista per la presentazione della documentazione del progetto è stata fissata dal Cantone alla fine del mese di febbraio 2015**, quando l'autorità cantonale prenderà una decisione definitiva sui progetti da finanziare. I progetti dovranno infatti essere presentati al Cantone corredati dalle decisioni tecniche (progetti approvati e Piano Finanziario) e procedurali (ad esempio la decisione del Consiglio Comunale). È infatti intenzione del Consiglio di Stato presentare al Gran Consiglio quanto prima il messaggio sui progetti strategici della politica regionale. La tempistica del Cantone prevede poi che i progetti inseriti nel messaggio governativo dovranno essere realizzati entro il quadriennio successivo.

6. Sostenibilità a gestione corrente e piano finanziario

Conformemente all'art. 164b LOC e art. 15 RgfLOC (Regolamento sulla gestione finanziaria), forniamo le indicazioni sulle conseguenze finanziarie dell'investimento oggetto del presente messaggio.
Gli oneri da considerare che possono gravare sulla gestione corrente in conseguenza della realizzazione di un'opera riguardano gli interessi, gli ammortamenti e altri oneri di gestione.

Genere costo	**Criterio di valutazione**	**Importo**
Ammortamenti	8% sull'investimento di fr. 5'490'000.- (di anno in	fr. 439'000.-

	anno è calcolato sul valore residuo a bilancio, per cui la cifra decresce).	
Interessi	Tasso medio dei prestiti della Città previsto per il 2015, 1.8%	fr. 100'000.-
Gestione	Per questa posizione ci siamo basati sui conti 2013 dell'Associazione FEVI, senza considerare gli oneri finanziari poiché considerati sopra. A questo modo risulta un risultato positivo di circa fr. 113'000.- visto che i costi del personale, della manutenzione ecc. sono compensati dai ricavi derivanti dagli affitti degli spazi.	-fr. 113'000.-
TOTALE		**fr. 426'000.-**

Segnaliamo che nelle Linee direttive e piano finanziario 2013-2016, capitolo gestione investimenti, categoria costruzioni edili (503), sono inseriti gli importi di fr. 2'000'000.- per l'acquisizione del FEVI e di fr. 6'000'000.- per la ristrutturazione, mentre il preventivo 2015 di recente pubblicazione contempla l'acquisto della struttura per fr. 2'100'000.-.

Conclusioni

L'acquisizione del Palazzetto FEVI consente alla Città di garantire al Festival del Film di disporre della sala di maggior capienza e di effettuare gli interventi necessari per migliorarne le qualità di fruizione. Nel contempo la Città disporrà di una struttura molto valida per l'organizzazione di manifestazioni e congressi, che andranno promossi in sinergia con l'Ente Turistico Lago Maggiore. Ciò permetterà alla Città di ancor più delinearsi nelle sue specificità culturali e turistiche, potenziando l'offerta in quest'ambito dell'intera Regione quale tassello indispensabile per il rilancio del settore, con importanti ricadute economiche.
Alla luce di quanto precede vi invitiamo pertanto a risolvere quanto segue:

1. E' stanziato un credito di fr. 2'600'000.- per la cessione del Palazzetto FEVI, Part. no. 5485 RFD Locarno. Tale importo sarà versato nella misura di fr. 2'100'000.- all'Associazione FEVI al momento della sottoscrizione del contratto notarile, mentre fr. 500'000.- saranno versati con rate annuali uguali all'Associazione Federale di Ginnastica Locarno e all'Associazione Virtus Locarno durante dieci anni. Il credito di fr. 2'100'000.- sarà iscritto nella gestione investimenti al capitolo 503.90 "stabili diversi". I contributi per totali fr. 500'000.- saranno iscritti nella gestione corrente al capitolo 365 "contributi a istituzioni private".

2. E' stanziato un credito di fr. 3'390'000.- per i lavori di sistemazione del Palazzetto. Il credito di fr. 3'390'000.- sarà iscritto nella gestione investimenti al capitolo 503.90 "stabili diversi".

3. Il sussidio cantonale verrà iscritto al capitolo 669.10 "altri contributi per investimenti".

4. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco: Il Segretario:

dr. avv. Carla Speziali avv. Marco Gerosa

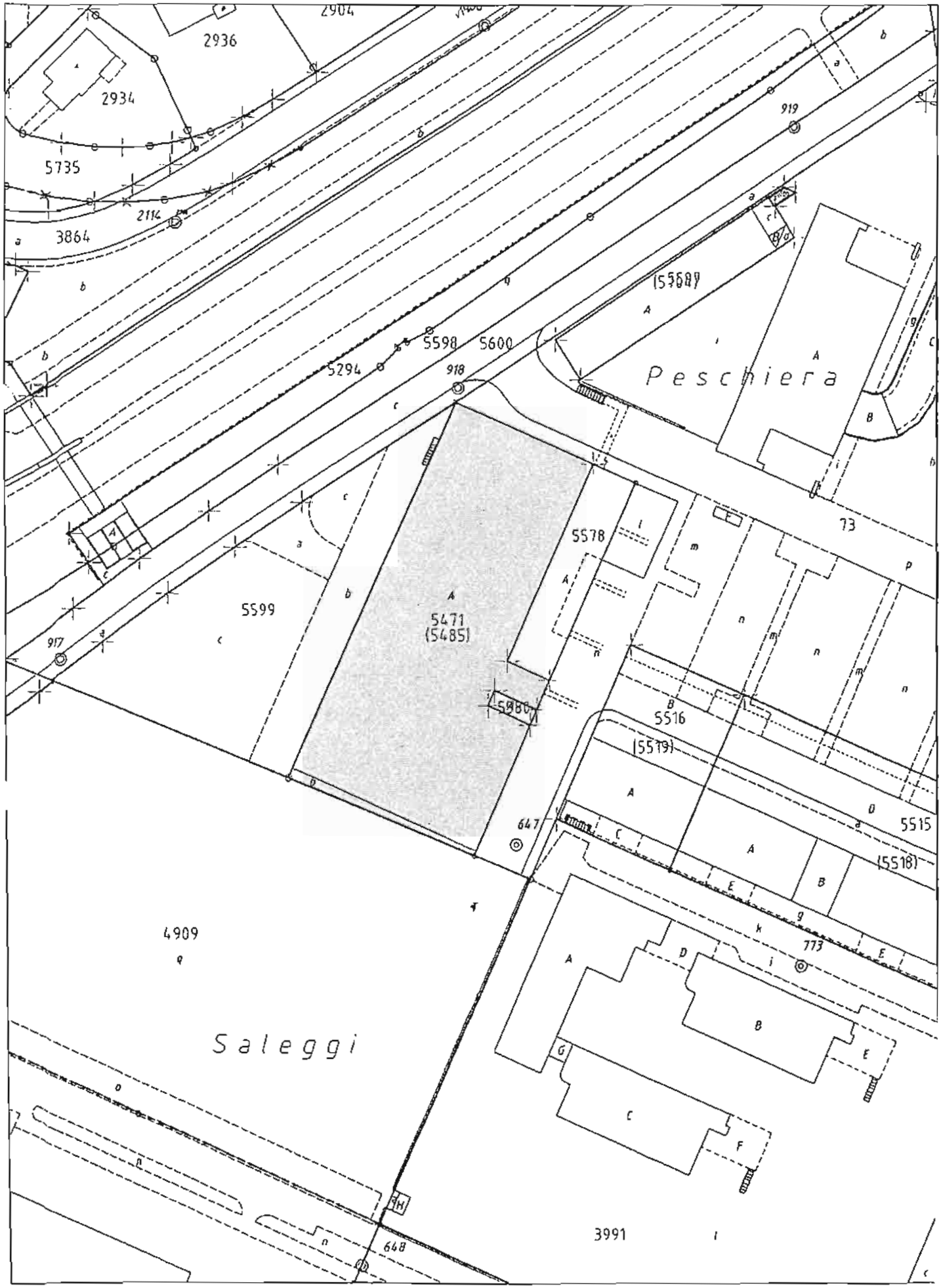
Allegati:

- piani Palazzetto FEVI
- perizia Palazzetto FEVI
- accordo FEVI-Municipio
- lett. CdS fondi promovimento regionale
- lett. ERS per finanziamento tramite fondi promovimento regionale
- bilancio, consuntivi 2013 e preventivi 2014 gestione FEVI
- contratto di costituzione diritto di superficie

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

Città di Locarno

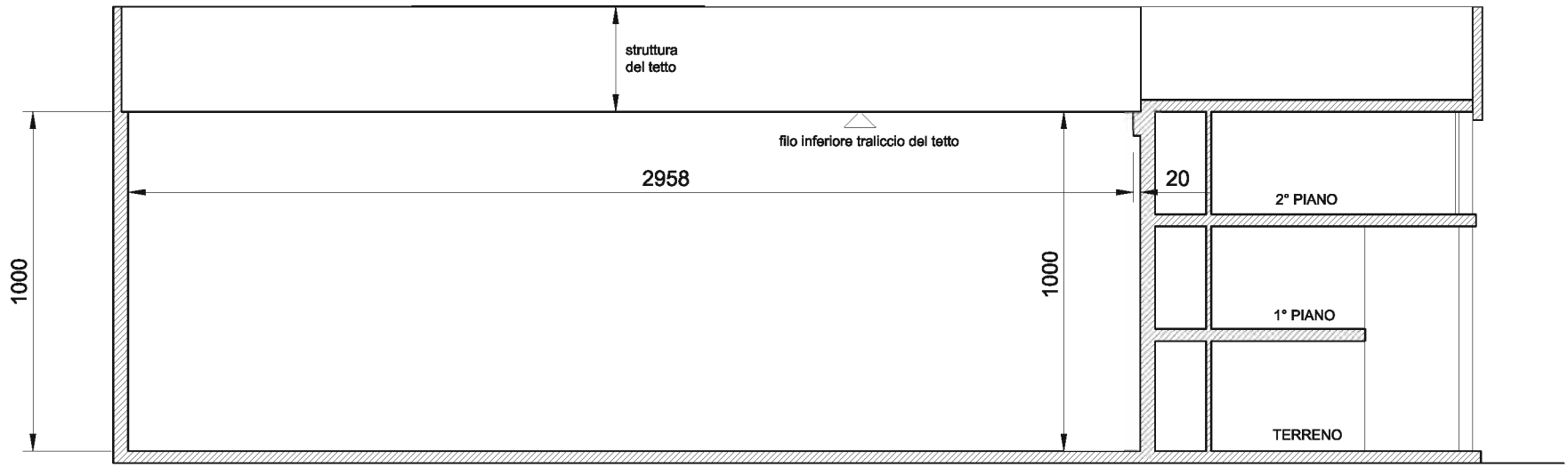
Mappale no. 5471 RFD Locarno, Scala 1:1'000



PALAZZETTO FEVI, LOCARNO

sezione trasversale

palazzetto FEVI
zona Peschiera
6600 LOCARNO
TEL 091/ 751 49 30
FAX 091/ 751 92 88
www.fevi.ch
fevi@fevi.ch



aperture nella tenda

0 1m 5m 10m

gianpaolo belvederi
architetti
via vallemaggia 57
6600 Locarno
Tel. 091/ 751 49 30
Fax 091/ 751 49 37
www . belvederi . ch
info @ belvederi.ch

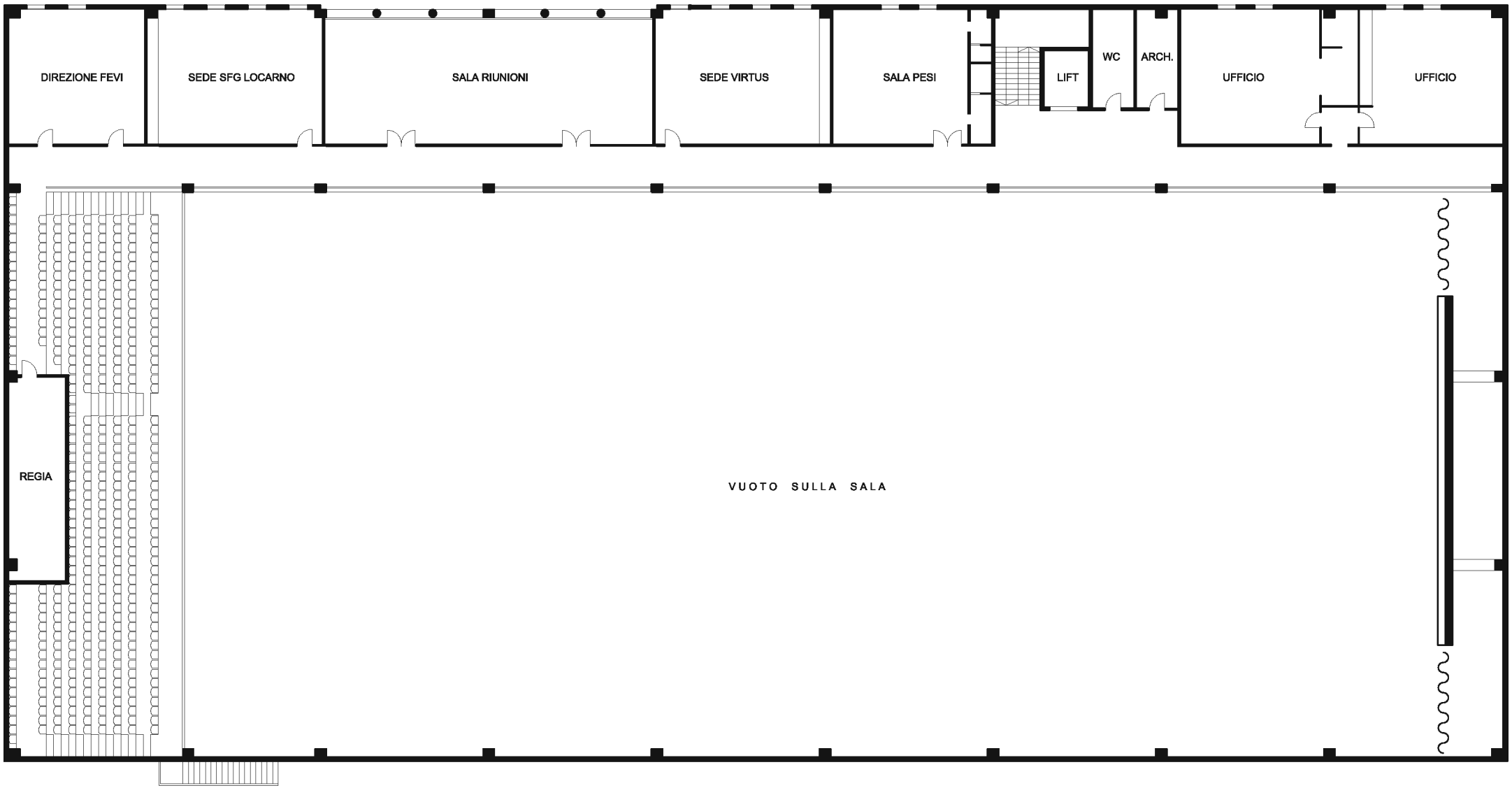
PIANTA SECONDO PIANO

1:200

palazzetto FEVI
zona Peschiera
6600 LOCARNO
TEL 091/ 751 49 30
FAX 091/ 751 92 88
www.fevi.ch
fevi@fevi.ch

1:200

0 1m 5m 10m 20m



gianpaolo belvederi
architetti
via vallemaggia 57
6600 Locarno
Tel. 091/ 751 49 30
Fax 091/ 751 49 37
www . belvederi . ch
info @ belvederi.ch

PIANTA PIANO TERRENO

1:200

palazzetto FEVI
zona Peschiera
6600 LOCARNO
TEL 091/ 751 49 30
FAX 091/ 751 92 88
www.fevi.ch
fevi@fevi.ch

1:200

0 1m 5m 10m 20m

gianpaolo belvederi
architetti
via vallemaggia 57
6600 Locarno
Tel. 091/ 751 49 30
Fax 091/ 751 49 37
www . belvederi . ch
info @ belvederi.ch

PIANTA PIANO INTERRATO

1:200

palazzetto FEVI
zona Peschiera
6600 LOCARNO
TEL 091/ 751 49 30
FAX 091/ 751 92 88
www.fevi.ch
fevi@fevi.ch

1:200

0 1m 5m 10m 20m

Rapporto di stima

Proprietà da stimare:	Diritto di Superficie (DS) fondo no. 5485 RFD nel Comune di Locarno
Fondo gravato dal DS:	particella no. 5471 RFD di Locarno
Destinazione dell'immobile (polifunzionale):	padiglione per fiere, congressi, rassegne culturali e palazzetto per lo sport.
Beneficiario del DS (superficiario):	Associazione FEVI
Concedente del DS (proprietario del fondo):	Comune di Locarno
Richiedente della stima:	Associazione FEVI Via alla Morettina, 6600 Locarno
Anno di riferimento della valutazione:	2014
Perito:	3G architetti SA, Arch. Fabio Galliciotti Via San Nicolao 13, 6598 Tenero
Valore commerciale:	**Fr. 2'750'000.-**
Luogo e data:	Tenero, 22 settembre 2014
Timbro e firma:	3G ARCHITETTI F. Galliciotti Via San Nicolao 13 CH - 6598 Tenero

Sommario

1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI 3
1.1 Abbreviazioni 3
1.2 Situazione iniziale e scopo della stima 3
1.3 Basi, documentazione 3
1.4 Anno di riferimento 3
1.5 Premesse 4

2 DESCRIZIONE DEL PALAZZETTO FEVI 5
2.1 Posizione del Palazzetto FEVI 5
2.2 Destinazione del Palazzetto FEVI 5
2.3 Date importanti del Palazzetto FEVI 5
2.4 Il Palazzetto FEVI in cifre 6
2.5 Descrizione del Palazzetto FEVI 8
2.6 Stato di conservazione attuale del Palazzetto FEVI 9

3 VALUTAZIONE IN BASE AL CONTRATTO DEL DS 10
3.1 Condizioni del diritto di riversione anticipato 10
3.2 Valutazione in base al contratto del DS 11

4 VALUTAZIONE IN BASE AL REDDITO 12
4.1 Reddito lordo dell'immobile 12
4.2 Tasso di capitalizzazione 12
4.3 Valore di reddito 13
4.4 Vetustà 13
4.5 Valore attuale dell'inventario 14
4.6 Valore di reddito al netto della vetustà e dell'inventario 14

5 CONCLUSIONI 15

6 ALLEGATI 16

1 OSSERVAZIONI PRELIMINARI

1.1 Abbreviazioni

Per facilitare la comprensione del presente rapporto di stima, chiariamo innanzitutto il significato delle seguenti abbreviazioni.

DS:	Diritto di Superficie
RFD:	Registro Fondiario Definitivo
Pci:	Protezione civile

1.2 Situazione iniziale e scopo della stima

Il DS in questione grava l'intera superficie di 2'888 metri quadri della particella no. 5471 RFD di proprietà del Comune di Locarno.

Il DS è stato costituito in data 11.02.1987 e. in base a una durata di 50 anni, scadrà l'11.02.2037.

Con anticipo rispetto a questa scadenza, il Comune di Locarno è intenzionato a esercitare il diritto di prelazione e rilevare il Palazzetto FEVI già nel corso del corrente anno 2014. Conformemente a quanto previsto nel contratto di costituzione del DS (v. allegato 3, punto 2, lett. F), si rende quindi necessario quantificare il valore attuale dell'immobile.

Sulla base delle nostre conoscenze specialistiche e della nostra esperienza, confermiamo di essere in grado di assolvere il mandato assegnatoci e accettiamo l'incarico.

1.3 Basi, documentazione

Il presente rapporto di stima è allestito sulle seguenti basi:

- Dati estratti dal RFD della part. no. 5471 RFD (fondo gravato dal DS)
- Dati estratti dal RFD della part. no. 5485 RFD (DS intavolato come fondo no. 5485 RFD)
- Contratto di costituzione del DS del 12.02.1987 e istanza di iscrizione del 16.02.1987
- Estratto catastale
- Piani dell'edificio rilasciati dallo studio d'architettura Gianpaolo Belvederi
- Bilancio costruzione FEVI del 31.12.1990
- Resoconti contabili annuali (anni 1988 – 2013)
- Stauffer – Schätzele, Barwerttafeln, edizioni Schulthess Zurigo 2001
- Polizze assicurative riguardanti l'edificio e l'inventario

1.4 Anno di riferimento

L'anno di riferimento della presente stima è il corrente 2014.

1.5 Premesse

Il punto 2d del contratto di costituzione del DS (allegato 3) stabilisce come debba essere esercitato il diritto di prelazione anticipata e calcolata l'indennità da versare al beneficiario in caso di riversione anticipata.

"L'indennità versata al beneficiario corrisponde al consuntivo delle spese d'impianto, dedotta una quota d'ammortamento annuo del 5%".

Nello specifico dell'immobile considerato, è prevista la cessione delle seguenti componenti:

- l'edificio di proprietà dell'Associazione FEVI,
- l'inventario e il mobilio di proprietà dell'Associazione FEVI.

Dal trapasso sono escluse le componenti già di proprietà del Comune di Locarno che elenchiamo qui di seguito:

- i rifugi della Pci con 308 posti protetti (costo nel 1990 di Fr. 400'000, cfr. allegato 6),
- le attrezzature del Festival del film (costo nel 1990 di Fr. 750'000, cfr. allegato 6).

Analogamente, non è oggetto di trapasso e d'indennità l'inventario del ristorante appartenente all'attuale gestore.

Oltre le spese iniziali d'impianto riguardanti l'edificazione del Palazzetto FEVI (1988 – 1990), l'indennità deve comprendere tutti i costi di manutenzione e miglioria effettuati dopo la realizzazione dell'edificio fino al corrente anno 2014. Queste spese, distribuite su un arco di 23 anni (1991 – 2014), sono documentate nei resoconti contabili annuali (consuntivi d'esercizio) e quindi note sia al beneficiario che al concedente del DS.

L'indennità deve anche considerare i sussidi concessi in due occasioni all'Associazione FEVI per finanziare le seguenti spese d'impianto (migliorie):

- Fr. 240'000 da parte della Kursaal Locarno SA e grazie alla Legge sul turismo per realizzare nel 1999 il palco a gradoni (costo complessivo di Fr. 404'525),
- Fr. 120'900 da parte di più enti (escluso il sussidio del Comune di Locarno di Fr. 40'000) per la posa nel 2008 della tenda di separazione (costo complessivo di Fr. 225'339.20, v. allegato 7.17 "Resoconto 2008").

Ai fini del calcolo dell'indennità, ogni spesa d'impianto deve essere conteggiata utilizzando la seguente formula:

indennità = importo spesa d'impianto x fattore di sconto

fattore di sconto (5% d'ammortamento per gli anni trascorsi): v. allegato 8, Barwerttafeln

Esempio:

manutenzione di Fr. 50'000 eseguita nell'anno 2000 (14 anni prima)
fattore di sconto (5%, 14 anni) = 0.5050680
indennità = 50'000 x 0.5050680 = Fr. 25'253.40

Pertanto, il valore del DS è da calcolarsi utilizzando la formula descritta sopra.

Valore del DS = indennità di riversione anticipata

2 DESCRIZIONE DEL PALAZZETTO FEVI

2.1 Posizione del Palazzetto FEVI

L'immobile è situato in prossimità del nodo stradale della Rotonda di Piazza Castello e del portale della Galleria Mappo – Morettina.

Nelle immediate vicinanza si trovano una vasta area di parcheggio, uno dei principali stabili amministrativi del Comune di Locarno e diverse sedi scolastiche.

La prossimità del FEVI al centro della città fa sì che i suoi spazi siano accessibili in tempi brevi e risultino interessanti per lo svolgimento di più manifestazioni.

Pertanto, la posizione del Palazzetto FEVI risulta molto vantaggiosa per la funzione che l'immobile è chiamato a svolgere.

2.2 Destinazione del Palazzetto FEVI

Grazie alle dimensioni dello stabile, alla versatilità e all'ampiezza del suo salone principale, il Palazzetto FEVI è un edificio che si adatta allo svolgimento di svariati tipi di manifestazioni. Elenchiamo qui di seguito le attività più importanti:

- sport e, in particolare, le attività ginniche delle due società Federale e Virtus,
- congressi,
- fiere,
- concerti,
- proiezioni cinematografiche del Festival del film.

La polivalenza del palazzetto è garantita dall'acustica molto buona e dalla notevole capienza della grande sala, nella quale è possibile ospitare sedute circa 3'300 persone.

L'Associazione FEVI dispone di un pavimento in elementi sintetici da posare sopra quello in resina della palestra. Questo strato protettivo permette un uso differenziato del salone e al tempo stesso la protezione del supporto sottostante.

L'importanza di questo edificio, quale luogo d'incontro strategico per organizzare eventi di forte richiamo, è indiscussa. Di riflesso, questa struttura è fondamentale per l'economia della regione.

Per quanto riguarda l'introiti dell'immobile, bisogno tener conto che gli utili annuali d'esercizio, al netto degli ammortamenti ipotecari, ammontano di regola a poche migliaia di Franchi (cfr. allegato 7, resoconti annuali). Nonostante la modesta redditività, l'utilità pubblica del Palazzetto FEVI è ampiamente riconosciuta.

2.3 Date importanti del Palazzetto FEVI

Costituzione del DS (v. allegato 1):	12.02.1987
Periodo della costruzione del Palazzetto FEVI:	1988 - 1990
Consuntivo del cantiere e conclusione dei lavori di garanzia:	1990
Scadenta de DS:	12.02.2037

2.4 Il Palazzetto FEVI in cifre

Bilancio dell'Associazione FEVI al 31.12.1990 (v. allegato 6):

- Costi di costruzione = Fr. 5'268'396.10
- Arredamento finanziato ETLV = Fr. 194'840.00
- Acquisizione rifugi Pci da parte del Comune di Locarno = Fr. -400'000.00
- Totale bilancio = Fr. 5'063'236.10

Coperture assicurative attuali (v. allegati 9 e 10):

- Valore a nuovo dello stabile: Fr. 7'458'000.-
- Valore a nuovo dell'inventario: Fr. 1'000'000.-
- Reddito locativo (per 24 mesi): Fr. 700'000.-
- Cifra d'affari a primo rischio: Fr. 500'000.-

Tabella 1: entrate e redditi lordi degli ultimi 10 anni (v. allegato 7)

anno	totale entrate a bilancio	deduzione IVA	deduzione salari del personale	deduzione spese di consumi	reddito lordo
2004	478'395.00	0.00	-126'450.70	-28'683.25	323'261.05
2005	452'130.00	0.00	-129'831.85	-26'132.55	296'165.60
2006	458'116.69	-14'950.65	-138'725.00	-33'129.60	271'311.44
2007	354'026.76	-10'666.40	-139'185.05	-20'315.50	183'859.81
2008	504'417.70	-16'932.40	-145'642.55	-47'813.50	294'029.25
2009	455'164.61	-14'342.50	-165'002.20	-26'451.05	249'368.86
2010	387'820.00	-9'845.00	-145'812.80	-38'359.05	193'803.15
2011	391'733.50	-9'656.00	-147'751.05	-26'963.60	207'362.85
2012	393'783.95	-10'370.10	-147'102.25	-37'470.20	198'841.40
2013	454'872.92	-12'987.80	-172'353.10	-48'826.90	220'705.12
media	**433'046.11**	**-9'975.09**	**-145'785.66**	**-33'414.52**	**243'870.85**

(reddito lordo = totale entrate a bilancio – IVA – salari personale – consumi)

Tabella 2: cubatura SIA 416 del Palazzetto FEVI

parte edificio	superficie (m2)	altezza (m)	volume (m3)
piano interrato	53.00 x 9.00 = 477.00	2.70	1'287.90
salone - palestra	81.00 x 31.50 = 2'551.50	13.00	33'169.50
settore uffici	81.00 x 9.00 = 729.00	10.50	7'654.50
		totale volume (m3)	**42'111.90**
		totale volume arrotondato (m3)	**42'100.00**

Tabella 3: superfici utili nette (SUN) del Palazzetto FEVI

descrizione	calcol delle superfici nette (SN)	SUN (m2)
piano terreno		
ristorante	(17.00 x 9.40) + (7.90 x 11.50) + (2.00 x 2.00) =	254.65
spogliatoi	7.90 x 17.00 =	134.30
atrio e guardaroba	(30.60 x 5.80) + (12.80 x 3.20) =	218.44
servizi	5.10 x 9.00 =	45.90
vano scala	8.50 x 9.00 =	76.50
magazzino	18.00 x 9.00 =	162.00
salone- palestra	70.00 x 30.00 =	2'100.00
	totale SUN piano terreno =	**2'991.79**
primo piano		
foyer	(34.70 x 9.00) – (18.00 x 3.20) – (9.60x 2.40) =	231.66
sala congressi	17.30 x 9.00 =	155.70
vano scala e servizi	(5.80 x 2.40) + (2.90 x 3.40) + (12.30 x 3.80) + (7.20 x 5.80) =	112.28
magazzino	12.80 x 9.00 =	115.20
tribuna	7.00 x 30.00 =	210.00
tecnica e depositi	2.00 x 30.00 =	60.00
	totale SUN primo terreno =	**884.84**
secondo piano		
corridoio	(80.00 x 2.40) + (10.80 x 2.40) =	217.92
vano scala	(5.80 x 2.40) + (2.90 x 3.40) =	23.78
direzione	7.00 x 7.00 =	49.00
sede SFG Locarno	9.10 x 7.00 =	63.70
sala riunioni	17.40 x 6.50 =	113.10
sede Virtus	9.10 x 7.00 =	63.70
sala pesi	8.00 x 7.00 =	56.00
wc	2.40 x 7.20 =	17.28
archivio	(2.40 x 7.00) – (0.50 x 0.50) =	17.03
uffici	17.00 x 7.00 =	119.00
tribuna e regia	2.00 x 30.00 =	60.00
	Totale SUN secondo piano =	**800.51**
	totale SUN = 2'991.79 + 884.84 + 800.51 =	**4'677.14**
	totale SUN arrotondata =	**4'680.00**

2.5 Descrizione del Palazzetto FEVI

Tabella 4: descrizione del FEVI per singole componenti costruttive

Componente	Descrizione
Costruzione grezza	Di tipo massiccio, eseguita in parte in calcestruzzo armato e in parte in elementi prefabbricati. Pareti non portanti interne eseguiti in mattoni di cotto o BKS.
Carpenteria	Struttura statica della copertura sopra la sala principale di tipo reticolare, in tubolari d'acciaio collegati a perni. Chiusura del tetto con lamiere grecate posate sul reticolo.
Tetti piani	Lattoneria eseguita in rame. Impermeabilizzazioni in manti Sarnafil.
Portoni d'ingresso e finestre	Profili in alluminio termolaccati provvisti di vetri doppi isolanti.
Isolamenti termici	Facciate in elementi prefabbricati di calcestruzzo, tipo *sandwich* con isolamento termico di 5 cm in mezzo. Coefficiente d'isolamento termico delle facciate non adeguato alle norme odierne, ma sufficiente per evitare condensazione. Spessore dell'isolamento termico dei tetti non appurato.
Impianto elettrico	Parzialmente aggiornato.
Impianto di riscaldamento	Produzione del calore con caldaia a olio. Distribuzione ai locali diversificata con radiatori, serpentine a pavimento e canali d'immissione d'aria calda. In caso di uso saltuario degli uffici e delle sale al primo e secondo piano, possibilità di riscaldare i locali con apparecchi elettrici. Produzione dell'acqua calda sanitaria con l'impianto di riscaldamento centrale a nafta.
Impianto d'aria condizionata	Risalente al 1990. Finanziato dal Comune di Locarno unitamente alle altre attrezzature del Festival del film.
Impianti sanitari	Impiantistica sotto muro e arredi dei servizi risalenti al 1990.
Porte interne	Telai in metallo e ante impellicciate in laminato.
Finitura delle pareti interne	Diverse tipologie di parete: calcestruzzo faccia a vista, calcestruzzo tinteggiato chiaro, mattoni di BKS e intonaco.
Pavimenti	Betoncini (cappe cementizie): locali al piano interrato e magazzino al piano terreno. Grès porcellanato: atrio, ristorante ed entrata secondaria. Piastrelle di ceramica: servizi, wc e spogliatoi. Moquette: tribuna, cabina di proiezione e sala dei congressi al primo piano. Linoleum: foyer al primo piano, corridoi al primo e secondo piano, sala pesi e uffici al secondo piano. Laminato: ufficio della direzione del FEVI e sale riunione al secondo piano. Resina: pavimento della sala principale – palestra.
Sicurezza antincendio	Vie di fuga al primo e al secondo piano non conformi alle norme di sicurezza in quanto non separate dalla grande sala.
Sicurezza contro gli infortuni	Altezza dei corrimani delle ringhiere al primo e secondo piano (v. affacci sulla grande sala) a soli 90 centimetri dal pavimento anziché 100 come previsto dalle norme UPI (Ufficio Protezione Infortuni).

2.6 Stato di conservazione attuale del Palazzetto FEVI

In base ai nostri accertamenti, il fabbisogno di rinnovamento risulta di grado medio e proporzionato all'età dell'edificio. Parallelamente, constatiamo che la manutenzione è sempre stata eseguita con regolarità. Pertanto, non vi sono elementi che possano determinare una vetustà dello stabile più elevata rispetto all'effettiva usura e al normale invecchiamento intervenuti negli anni.

Interventi di manutenzione straordinaria eseguiti negli ultimi 16 anni:

- rifacimento dell'atrio e dell'entrata secondaria terrazza (Fr. 120'000.-),
- sostituzione della vetrata al piano tetto (Fr. 80'000.-),
- risanamento del tetto piano sopra il settore uffici (Fr. 80'000.-),
- rinnovamento del ristorante (Fr. 70'000.- nel 2003),
- riparazione dei portoni del salone (Fr. 30'000.- nel 2004),
- sostituzione delle porte di sicurezza (nel 2009),
- sostituzione delle vetrate del corridoio al primo piano (nel 2012),
- rifacimento del quadro elettrico del ristorante (Fr. 8'640.- nel 2012),
- revisione del tank dell'olio (Fr. 6'800.- nel 2013),
- rinnovo delle piste per l'atletica (Fr. 90'000.-, intervento in corso nel corrente anno 2014).

Migliorie eseguite negli ultimi 16 anni:

- realizzazione del palco a gradoni (Fr. 420'000.- nel 1998),
- acquisto del pavimento in elementi sintetici per il salone (Fr. 145'000.-),
- installazione di condizionatori nelle sale al secondo piano (nel 2008),
- realizzazione della parete fonica nel salone (Fr. 120'900 nel 2008),
- acquisto di un elevatore elettrico per il salone (Fr. 21'500.- nel 2009),
- creazione di due sale riunioni al secondo piano (Fr. 18'000.- nel 2011),
- realizzazione della sala dei congressi al primo piani (nel 2012).

3 VALUTAZIONE IN BASE AL CONTRATTO DEL DS

3.1 Condizioni del diritto di riversione anticipato

Come anticipato al paragrafo 1.5, il valore del DS deve corrispondere all'indennità prevista in caso di riversione anticipata.

Oltre alle spese iniziali d'impianto (v. allegato 6), l'indennità deve considerare tutti i costi di manutenzione e miglioria effettuati dopo la realizzazione dell'edificio fino al corrente anno 2014.

L'indennità deve anche comprendere i sussidi concessi all'Associazione FEVI per finanziare la realizzazione del palco a gradoni e la tenda di separazione (parete fonica). Dai sussidi sono esclusi ovviamente quelli versati dal Comune di Locarno.

Ogni spesa d'impianto deve essere conteggiata utilizzando la seguente formula:

indennità = importo spesa d'impianto x fattore di sconto (ammortamento)

3.2 Valutazione in base al contratto del DS

Tabella 5: calcolo del valore commerciale in base al contratto del DS

anno	osservazioni	spese d'impianto Fr.		fattore di sconto del 5%		valore attuale Fr.
1988	v. allegato 7.1	17'189.00	x	0.2812407	=	4'834.25
1989	v. allegato 7.1	11'688.00	x	0.2953028	=	3'451.50
1990	v. allegato 7.1	44'620.00	x	0.3100679	=	13'835.23
1990	liquidazione dei lavori, v. allegato 6	5'063'236.10	x	0.3100679	=	1'569'946.98
1991	v. allegato 7.1	16'054.00	x	0.3255713	=	5'226.72
1992	v. allegato 7.1	6'567.00	x	0.3418499	=	2'244.93
1993	v. allegato 7.2	3'300.00	x	0.3589424	=	1'184.51
1994	v. allegato 7.3	11'792.50	x	0.3768895	=	4'444.47
1995	v. allegato 7.4	16'134.90	x	0.3957340	=	6'385.13
1996	v. allegato 7.5	47'673.00	x	0.4155207	=	19'809.12
1997	v. allegato 7.6	30'792.55	x	0.4362967	=	13'434.69
1998	v. allegato 7.7	20'017.20	x	0.4581115	=	9'170.11
1999	v. allegato 7.8	99'026.05	x	0.4810171	=	47'633.22
1999	sussidi palco gradoni, v. allegato 7.10	240'000.00	x	0.4810171	=	115'444.10
2000	v. allegato 7.9	88'883.30	x	0.5050680	=	44'892.11
2001	v. allegato 7.10	78'042.40	x	0.5303214	=	41'387.55
2002	v. allegato 7.11	115'921.60	x	0.5568374	=	64'549.48
2003	v. allegato 7.12	120'203.50	x	0.5846793	=	70'280.50
2004	v. allegato 7.13	103'128.85	x	0.6139133	=	63'312.17
2005	v. allegato 7.14	80'881.25	x	0.6446089	=	52'136.77
2006	v. allegato 7.15	60'491.85	x	0.6768394	=	40'943.27
2007	v. allegato 7.16	20'544.80	x	0.7106813	=	14'600.81
2008	v. allegato 7.17	66'508.65	x	0.7462154	=	49'629.78
2008	sussidi tenda, v. allegato 7.17	120'900.00	x	0.7462154	=	90'217.44
2009	v. allegato 7.18	63'083.45	x	0.7835262	=	49'427.54
2010	v. allegato 7.19	24'353.15	x	0.8227025	=	20'035.40
2011	v. allegato 7.20	34'576.60	x	0.8638376	=	29'868.57
2012	v. allegato 7.21	57'318.75	x	0.9070295	=	51'989.80
2013	v. allegato 7.22	78'225.14	x	0.9523810	=	74'500.14
2014	v. allegato 7.22	90'000.00	x	1.0000000	=	90'000.00
	totali	6'831'153.59				2'664'816.28

Valore attuale del DS al netto degli ammortamenti del 5% = **Fr. 2'664'816.-**

L'importo di Fr. 2'664'816 è ricavato dalla somma dei valori attuali delle spese d'impianto.

Fattore di sconto (v. allegato 8, Barwerttafeln) = fattore di ammortamento in base a un tasso del 5%

Investimenti in manutenzioni e migliorie dal 1991 a oggi:
manutenzioni e migliorie = 6'831'154 – 17'189 - 11'688 - 44'620 - 5'063'236 = **Fr. 1'694'421.-**

4 VALUTAZIONE IN BASE AL REDDITO

Per **valore di reddito** si intende l'importo ottenuto dalla capitalizzazione del reddito lordo con un tasso d'interesse adeguato (proporzionale alla destinazione dell'immobile e ai rischi.
Al valore di reddito si fa riferimento per stabilire il valore venale degli immobili adatti a una locazione a terzi, quali palazzine d'appartamenti, stabili a destinazione commerciale, edifici industriali e artigianali, ecc.

Per quanto questo tipo di valutazione non sia prevista nel contratto del DS, la esponiamo qui di seguito come parametro di confronto con quanto calcolato nel precedente capitolo 3.

4.1 Reddito lordo dell'immobile

Reddito lordo in base ai dati esposti nella tabella 1 al paragrafo 2.4:

Reddito lordo (media degli ultimi 10 anni) = Fr. / anno 243'871.-

NB:
il reddito lordo non deve includere l'IVA, i salari del personale e i consumi, in quanto trattasi di spese accessorie.

4.2 Tasso di capitalizzazione

Il tasso d'interesse netto corrisponde al tasso di capitalizzazione per il finanziamento di un immobile. Nel caso specifico del Palazzetto FEVI, assumiamo la seguenti ripartizione di capitali investiti:

- 50% sottoforma di capitali di terzi (CT) o ipoteche,
- 50% sottoforma di capitale proprio (CP).

Tasso di un'eventuale ipoteca (prudenziale, in base alle direttive bancarie) = 4.00%
Tasso netto per remunerare il capitale proprio (non speculativo) = 1.00%

Tabella 6: tasso di capitalizzazione lordo (tasso netto + costi periodici e accantonamenti)

tasso netto		%
tasso netto	(CT x 3.00) + (CP x 3.00) = (50% x 4.00) + (50% x 1.00) = 2.50	2.50
costi periodici e ammortamenti ipotecari		%
assicurazioni		0.50
costi di manutenzione ordinaria		1.00
spese d'amministrazione		0.50
ammortamenti ipotecari		2.50
Totale costi periodici e ammortamenti		**4.50**
Tasso di capitalizzazione lordo = tasso netto + costi e ammortamenti		**7.00**

Tasso di capitalizzazione lordo = **7.00%**

Tabella 7: suddivisione del reddito lordo per singola posizione e tasso di capitalizzazione

descrizione	% tasso di capitalizzazione lordo	% assoluto	Fr.
tasso netto	2.50	35.71	87'086
assicurazioni	0.50	7.14	17'412
costi di manutenzione ordinaria	1.00	14.30	34'875
spese d'amministrazione	0.50	7.14	17'412
ammortamenti ipotecari	2.50	35.71	87'086
totale	7.00	100.00	243'871

4.3 Valore di reddito

Il valore di reddito si ottiene capitalizzando il reddito lordo annuo.

Reddito lordo (v. paragrafo 4.1) = 243'871 Fr. / anno

Tasso di capitalizzazione lordo = 7.00%

Valore di reddito = 243'871 Fr. / anno : 7.00% = 243'871 : 7.00 x 100.00 = **Fr. 3'483'871.-**

4.4 Vetustà

Anno di edificazione dell'edificio: ca. 1990

Età tecnica dello stabile = 24 anni

In generale, la vetustà di un edificio aumenta di circa un punto percentuale all'anno (1%). Questo dato si fonda sul presupposto che uno stabile possa durare all'incirca 100 anni. Tenuto conto della qualità costruttiva del Palazzetto FEVI, riteniamo che nel caso in oggetto questa premessa sia data.

Parallelamente, rileviamo che lo stabile è sempre stato sottoposto a una manutenzione ordinaria e a diversi interventi di rinnovo straordinari (v. paragrafo 2.6). Frattanto, riteniamo di poter stabilire il seguente grado di vetustà.

Vetustà attuale del palazzetto FEVI = 16%

Valore a nuovo del palazzetto FEVI (v. allegato 9, polizza assicurativa stabile) = Fr. 7'458'000.-

Ammontare della vetustà = 7'458'000 x 16% = 7'458'000 x 0.16 = **Fr. 1'193'280.-**

4.5 Valore attuale dell'inventario

Valore a nuovo dell'inventario (v. allegato 10, polizza assicurativa) = Fr. 1'000'000.-

Età media dell'inventario (costituito sull'arco di 24 anni) = 12 anni

Deprezzamento attuale in base a una presunta durata di circa 30 anni:

Deprezzamento = 12 / 30 x 100% = 0.4 x 100% = 40%

Valore attuale dell'inventario = 1'000'000 x (100 – 40)% = 1'000'000 x 60% = **Fr. 600'000.-**

4.6 Valore di reddito al netto della vetustà e dell'inventario

Valore di reddito netto = valore di reddito – vetustà + valore attuale dell'inventario

Valore di reddito (paragrafo 4.3) =	Fr. 3'483'871.-
Vetustà (v. paragrafo 4.4) =	Fr. 1'193'280.-
Valore attuale dell'inventario (v. paragrafo 4.5) =	Fr. 600'000.-

Valore di reddito netto = 3'483'871 – 1'193'280 + 600'000 = **Fr. 2'890'591.-**

Il valore di reddito netto supera all'incirca dell'8% il valore di Fr. 2'664'816 calcolato nel capitolo 3.

Differenza tra i valori = ((2'890'591 : 2'664'816) – 1.00) x 100 = (1.08 – 1.00) x 100 = 0.08 x 100 = 8%

5 CONCLUSIONI

Il valore del DS di Fr. 2'664'816 non si distanzia eccessivamente dall'importo di Fr. 2'890'591 ottenuto nel capitolo 4. Pertanto, il valore di Fr. 2'664'816 tiene adeguatamente conto sia dell'attuale vetustà dell'edificio, sia del valore odierno del suo inventario. Entrambi i valori non sopravvalutano l'effettiva redditività dell'immobile.

In vista di una vendita dell'immobile a breve termine, si considerino anche i vantaggi del Palazzetto FEVI:

- l'utilità pubblica della struttura,
- l'adeguatezza degli spazi e delle attrezzature per l'organizzazione di eventi di forte richiamo
- le ricadute positive generate dal FEVI sull'economia regionale,
- il buon avviamento della struttura in grado di garantire, anche negli anni a venire, un buon grado d'occupazione.

Tenuto conto di queste osservazioni conclusive, riteniamo corretto ritoccare leggermente verso l'alto il valore di Fr. 2'664'816 e proporre un valore commerciale di Fr. 2'750'000.

Valore commerciale del DS = Fr. 2'750'000.-

In fede

3G architetti SA

Arch. Fabio Gallíciotti

Tenero, 22 settembre 2014

6 ALLEGATI

- allegato 1: dati estratti dal RFD della part. no. 5471 RFD (fondo gravato)

- allegato 2: dati estratti dal RFD della part. no. 5485 RFD (DS)

- allegato 3: Istanza di iscrizione di DS per sè stante e permanente (16.02.1987)

- allegato 4: estratto catastale

- allegato 5: piani edificio studio architettura Gianpaolo Belvederi

- allegato 6: bilancio costruzione FEVI del 31.12.1990

- allegato 7: resoconti contabili annuali (anni 1988 – 2013)

- allegato 8: estratto da Stauffer – Schätzle, Barwerttafeln, edizioni Schulthess Zurigo

- allegato 9: assicurazione stabile, AXA Winterthur no. 3.327.039

- allegato 10: assicurazione inventario, AXA Winterthur no. 14.095.544

Ufficio dei registri
del distretto di Locarno
Registro fondiario definitivo
Via della Posta 9
6600 Locarno
telefono 091 816 11 61
fax 091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

allegato 1

Locarno, 28.08.2014

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: **LOCARNO**
Numero fondo: **5471** **eGRID: CH729729020705**

Superficie totale: m² 2888
Ubicazione: Saleggi
Numero piano: 11
Intavolazione nel SIFTI: 31.08.1999

COPERTURA DEL SUOLO

b	m²	63	piazzale
A	m²	2'825	fabbricato

PROPRIETA'

COMUNE DI LOCARNO
Modo di acquisto
FRAZIONAMENTO, DG 1236/28.01.1987
INTAVOLAZIONE DI UN DIRITTO PER SE' STANTE E PERMANENTE,
DG 2224/16.02.1987
PERMUTA, DG 11810/22.07.1988
REVISIONE, DG 13160/03.08.1992

SERVITU'
(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PER SE' STANTE E PERMANENTE DI SUPERFICIE
di 1. grado intavolato come fondo numero 5485
scadenza 11.02.2037
DG 2224/16.02.1987

ONERI FONDIARI
Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE APPROVATO
DG 13926/01.09.1999

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

Ufficio stima
Stabile Patria
Viale Portone 12
6501 Bellinzona
telefono 091 814 18 71
091 814 18 73
fax 091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia
Sezione delle bonifiche e del catasto

allegato 1

Bellinzona, 28.08.2014

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Comune di Locarno **Fondo 5471**
Superficie totale m² 2'888

Valore globale di stima	**2'888.00 CHF**

Stima calcolata il 13.04.2004 08:37

Terreno

Descrizione	**Sedime (m²)**	**Stima (CHF)**
Terreno rimanente	2'888	2'888.00

Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario. I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.

Ufficio dei registri
del distretto di Locarno
Registro fondiario definitivo
Via della Posta 9
6600 Locarno
telefono 091 816 11 61
fax 091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

allegato 2

Locarno, 28.08.2014

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: **LOCARNO**
Numero fondo: **5485** **eGRID: CH809707290261**

Tipo fondo: DIRITTO PER SE' STANTE E PERMANENTE
Superficie totale: m² 2888
Ubicazione: Saleggi
Numero piano: 11
Intavolazione nel SIFTI: 31.08.1999

DESCRIZIONE DEL FONDO

Diritto per sé stante e permanente di superficie
di 1. grado, scadenza 11.02.2037
gravante come servitù la part. 5471

b	m²	63	piazzale
A	m²	2'825	fabbricato

PROPRIETA'

Associazione
ASSOCIAZIONE FEVI, LOCARNO
Modo di acquisto
INTAVOLAZIONE DI UN DIRITTO PER SE' STANTE E PERMANENTE,
DG 2224/16.02.1987
PERMUTA, DG 11810/22.07.1988
REVISIONE, DG 13160/03.08.1992
FRAZIONAMENTO, DG 9400/27.05.1994

SERVITU'
(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. SPORGENZA - 5578/1, DAL PT AL TETTO -
a carico RF di LOCARNO part. 5578
DG 9404-S/27.05.1994
B) D. SPORGENZA - 5580/1, DAL PT AL TETTO -
a carico RF di LOCARNO part. 5580
DG 9404/27.05.1994
C) O. PASSO PER ACCEDERE AL RIFUGIO
a favore RF di LOCARNO part. 5578, 5580

DG 9405-S1/27.05.1994
D) D. USO SERVIZI IGIENICI
a carico RF di LOCARNO part. 5580
DG 9405/27.05.1994
E) D. PASSO ED ACCESSO
a carico RF di LOCARNO part. 5578, 5580
DG 9405-S/27.05.1994

ONERI FONDIARI
Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE APPROVATO
DG 13926/01.09.1999

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

Ufficio stima
Stabile Patria
Viale Portone 12
6501 Bellinzona
telefono 091 814 18 71
091 814 18 73
fax 091 814 18 79

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia
Sezione delle bonifiche e del catasto

allegato 2

Bellinzona, 28.08.2014

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Comune di Locarno **Dir.sup. 5485-DS**
Superficie totale m² 2'888

Valore globale di stima	**1'815'000.00 CHF**

Stima calcolata il 13.04.2004 08:37

Terreno

Il valore del terreno è a carico del fondo gravato

Edifici

Descrizione		Sedime (m²)	Stima (CHF)
A	Edificio industriale/artigianale	2'825	1'815'000.00

Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario. I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.

allegato 3

UFFICIO DEI REGISTRI
LOCARNO
16 FEB. 1987
2224

Lodevole
Ufficio dei Registri

6600 Locarno

Locarno, 16 febbraio 1987

ISTANZA D'ISCRIZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

PER SE' STANTE E PERMANENTE

Concedente:	COMUNE DI LOCARNO
Beneficiaria:	ASSOCIAZIONE FEVI, Locarno (recapito c/o il cassiere Giudici Rinaldo, Via della Pace 15, Locarno)
Oggetto:	nel Comune di LOCARNO, RFD: Part. no. 5471, prato di m2 3'335 intavolato al foglio 5485
Durata:	50 anni a decorrere dalla firma del presente atto, ovverossia fino all'11 febbraio 2037.
Documenti giustificativi:	- rogito no. 453 del 12 febbraio 1987, notaio avv. Fernando Rizzoli, Locarno

Stima Fr. 3335.-

Avv. Fernando Rizzoli

Ufficio dei Registri Locarno
REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO
Inscritto a registro in data
16 FEB. 1987 dg. 2224
l'ufficiale

UFFICIO DEI REGISTRI - LOCARNO

Fotocopia conforme al documento originale deposto presso l'Ufficio dei Registri di Locarno
dg. no. 2224/16.2.1987
L'Ufficiale dei registri

04 030812 031814

allegato 3

APPAR. E CARTA
AUTOR. PER FC
MARCA: CANON
TIPO: NP 300

REPUBBLICA E CANTONE DEL TICINO
CONFEDERAZIONE SVIZZERA
ISTROMENTO NOTARILE

COPIA AUTENTICA

No. 453 (quattrocentocinquantatre) Fol. 1

NEL NOME DEL SIGNORE

Locarno, 12 (dodici) febbraio 1987 (millenovecentoottantasette)

Avanti a me notaio avv. Fernando Rizzoli, fu Attilio, da ed in Borgnone, con sede notarile in Locarno

si sono oggi personalmente costituiti i signori:

On. Avv. MARIOTTI VITTORIO, 1949, di Giacomo, da ed in Locarno, Municipale della Città, in rappresentanza del

COMUNE DI LOCARNO

e meglio come risulta dalla procura allegata al presente atto quale inserto A

e

BELVEDERI GIANFRANCO, 1939, di Ettore, da Lugano in Verscio, copresidente

COTTI MARIO, 1931, fu Gianni, da Prato Sornico in Gordola, copresidente

./.

FERNANDO RIZZOLI NOTAIO

UFFICIO DEI REGISTRI LOCARNO

04 030812 037813

03 030306 015534

allegato 3

APPAR. E CARTA AUTOR. PER FC MARCA: CANON TIPO: NP 800

REPUBBLICA E CANTONE DEL TICINO
CONFEDERAZIONE SVIZZERA
ISTROMENTO NOTARILE

No. 453 Fol. 2

ambedue i comparenti agenti per la

ASSOCIAZIONE FEVI, Locarno,
recapito c/o il cassiere Giudici Rinaldo, Via della Pace 15, Locarno

con diritto di firma di firma collettiva a due

richiamato:

- l'estratto dal verbale della seduta del 12 maggio 1986 del Consiglio comunale di Locarno (allegato al presente atto quale inserto B)

le parti mi hanno chiesto di far constare da atto pubblico del seguente contratto di

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE
PER SE' STANTE E PERMANENTE

mediante il quale:

1. Il Comune di Locarno costituisce a favore dell'Associazione FEVI, che accetta, un diritto di superficie sul seguente bene sito nel Comune di LOCARNO, ubicazione Peschiera, RFD:

FERNANDO RIZZOLI NOTAIO

UFFICIO DISTRETTUALE LOCARNO

./.

04 030812 021010

allegato 3

Trattanda 5: Eventuali

Nessun intervento, sono le 22.10 ed il presidente ringrazia l'assemblea per la fiducia accordata e assicura di essere fiducioso per il futuro.

Si è così conclusa un'assemblea storica negli annali della SFG di Locarno (parole espresse da Marino Quadri al termine).

L'estensore del verbale:

Gianfranco Schmid

Losone, 28 gennaio 1985

No. di rubrica 1166 Locarno, 23 marzo 1987

Certifico io sottoscritto notaio di aver personalmente collazionato la presente fotocopia confrontandola con l'originale che trovasi in perfetto stato e ne attesto l'autenticità.

Avv. Fernando Rizzoli, pubblico notaio, Locarno

FERNANDO RIZZOLI NOTAIO

UFFICIO DEI REGISTRI LOCARNO

allegato 3

REPUBBLICA E CANTONE DEL TICINO
CONFEDERAZIONE SVIZZERA
ISTROMENTO NOTARILE

APPAR. E CARTA
AUTOR. FER FC
MARCA: CANON
TIPO: NP 300

No. 453 Fol. 3

Part. no. 5471 (cinquemilaquattrocentosettantuno)

prato m2 3'335 (tremilatrecentotrentacinque)

2. Il diritto di superficie così costituito è per sè stante e permanente giusta l'art. 779 cpv. 3 CCS. Lo stesso viene intavolato come fondo giusta l'art. 943 cpv. 1 cifra 2 CCS e l'art. 7 del regolamento per il Registro Fondiario.

Scopo del diritto di superficie è di costruire, mantenere e usare sulle superfici oggetto del diritto di superficie un Palazzetto per lo sport e per le manifestazioni e annessi come alle licenze di costruzione cresciute in giudicato.

Valgono le seguenti condizioni:

a) Con effetto obbligatorio le parti convengono che il diritto di superficie non sia cedibile a terzi, salvo espressa autorizzazione da parte del Municipio della Città di Locarno.

E' vietato, senza l'espressa autorizzazione del Municipio, il subaffitto totale o parziale della gestione dell'infrastruttura costituente il Palazzetto.

b) I pubblici tributi inerenti l'edificazione sul terreno, ivi comprese le imposte e la

./.

FERNANDO RIZZOLI NOTAIO

UFFICIO DEI REGISTRI LOCARNO

04 030812 031817

REPUBBLICA E CANTONE DEL TICINO
CONFEDERAZIONE SVIZZERA
ISTROMENTO NOTARILE

APPAR. E CARTA
AUTCR. PER FC
MARCA: CANON
TIPO: NP 300

No. 453 Fol: 4

tassa immobiliare sono a carico della beneficiaria, mentre l'urbanizzazione generale è a carico del Comune.

c) Alla scadenza del diritto di superficie tutti gli immobili passano in proprietà del Comune, e ciò gratuitamente, oppure gli immobili saranno demoliti e ciò a scelta dell'Ente concedente (art. 779 e CCS). In ogni caso il Comune garantisce alla FEVI la messa a disposizione di due locali a uso ufficio e un locale riunioni quali sedi sociali.

d) E' costituito un diritto di riversione anticipato a favore del Comune da annotarsi nel Registro Fondiario in seguito a:

- scioglimento dell'Associazioni FEVI,
- insolvenza dell'Associazione FEVI,
- cessazione dell'attività,
- violazione degli obblighi contrattuali,

in qual caso gli edifici ritornano in proprietà del concedente. L'indennità versata al beneficiario corrisponde al consuntivo delle spese d'impianto, dedotta una quota d'ammortamento annuo del 5%.

e) Il beneficiario è tenuto a presentare annualmente i rendiconti finanziari relativi alla gestione del centro e a operare un ammortamen-

./.

FERNANDO RIZZOLI NOTAIO

UFFICIO DEI REGISTRI - LOCARNO

04 030812 021818

allegato 3

APPAR. E CARTA
AUTOR. PER FC
MARCA: CANON
TIPO: NP 300

REPUBBLICA E CANTONE DEL TICINO
CONFEDERAZIONE SVIZZERA
ISTROMENTO NOTARILE

No. 453 Fol. 5

to annuo di almeno il 2% sull'ammontare del finanziamento fornito da terzi.

f) Al concedente è accordato un diritto di prelazione, da esercitarsi alle stesse condizioni della riversione anticipata (vedi sub. d).

g) Il beneficiario si impegna a mantenere secondo tutte le regole dell'arte gli edifici costruiti e a sempre conservarli in buono stato e assicurarli per il valore venale.

h) La FEVI si impegna a non gravare il fondo oltre 3'000'000.--. Un eventuale ulteriore aumento dell'aggravio necessita della preventiva autorizzazione del Municipio.

i) Le indennità versate al beneficiario per i casi sub. d) e f) devono in primo luogo essere impiegate per il pagamento dei crediti garantiti da pegno immobiliare.

k) Il Comune di Locarno potrà usufruire gratuitamente dell'infrastruttura FEVI in caso di manifestazioni di interesse pubblico o di altre manifestazioni organizzate dal Comune di Locarno, previo preavviso di almeno trenta giorni, escluse le manifestazioni organizzate da terzi (Festival, Festa dei Fiori, Ente Turistico, ecc.).
Le spese di consumo energetico saranno comunque addebitate al Comune.

./.

FERNANDO RIZZOLI NOTAIO

UFFICIO DEI R... LOCARNO

allegato 3

APPAR. E CARTA
AUTOR. PER FC
MARCA: CANON
TIPO: NP 300

REPUBBLICA E CANTONE DEL TICINO
CONFEDERAZIONE SVIZZERA
ISTROMENTO NOTARILE

No. 453

Fol. 6

1) Le aree esterne saranno definite successivamente ed a dipendenza delle modifiche che subentreranno congiuntamente con la realizzazione della T21 e dell'accesso a Piazza Castello.

3. Il diritto di superficie è costituito per la durata di 50 (cinquanta) anni, a decorrere dalla firma del presente atto, ovverossia fino all'11 febbraio 2037.

4. Il diritto di superficie viene concesso a titolo gratuito.

5. Le spese del presente atto ed ogni altra relativa sono a carico dell'Associazione FEVI, Locarno.

6. Le parti danno mandato al notaio rogante di iscrivere nel Registro Fondiario il diritto di superficie e di annotarvi le convenzioni relative al caso di riversione del diritto di superficie.

7. Le parti sono state rese edotte del contenuto dell'art. 183 LAC del quale il notaio rogante ha dato loro lettura.

./.

FERNANDO RIZZOLI NOTAIO

UFFICIO DEI [illegible] LOCARNO

04 03012 03820

allegato 3

REPUBBLICA E CANTONE DEL TICINO
CONFEDERAZIONE SVIZZERA
ISTROMENTO NOTARILE

APPAR. E CARTA
AUTOR. PER FC
MARCA: CANON
TIPO: NP 300

03 030306 013560

Fol. 7

No. 453

8. Le parti facendo uso della facoltà loro concessa dall'art. 38 LN, hanno scelto la pubblicazione dell'atto mediante lettura personale e nel contempo rinunciano al rilascio immediato di una copia autentica dello stesso.

Delle premesse cose mi dichiaro rogato io notaio, conoscente i comparenti da me resi edotti delle leggi al presente atto relative.

Atto fatto, letto e pubblicato nel mio studio in casa Cotti a Locarno, alla continua e contemporanea presenza delle parti che con me notaio si firmano.

[signatures]

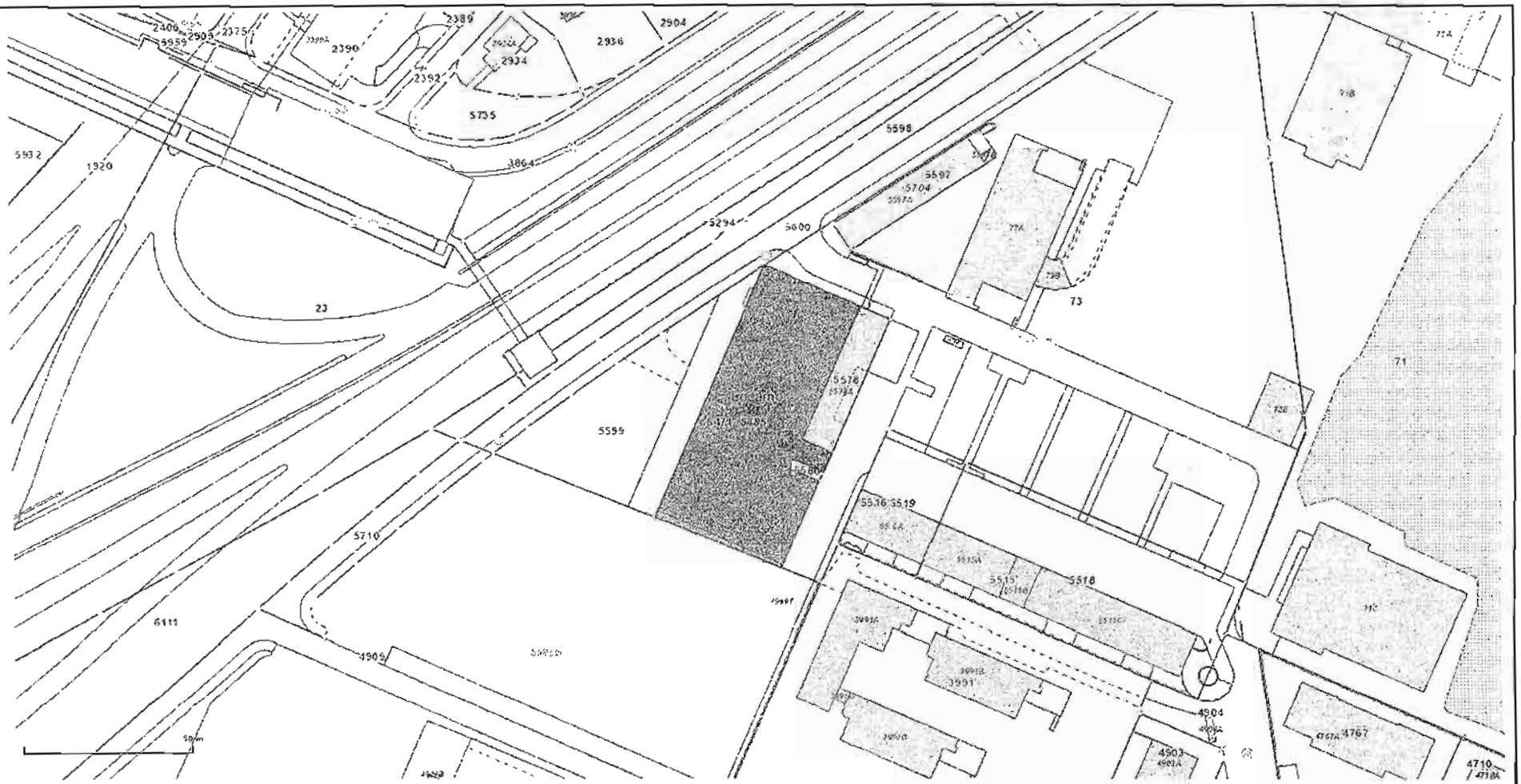
Mario Cotti

Avv. FERNANDO RIZZOLI, Notaio, Locarno

FERNANDO RIZZOLI NOTAIO

Locarno, 13 febbraio 1987
Luogo giorno mese anno
COPIA AUTENTICA PER UFFICIO DEI REGISTRI di Locarno
DA ME COLLAZIONATA COLL'ORIGINALE
Firma, qualifica e domicilio.

04 030812 031821



Misurazione ufficiale

5471 RFd Locarno - Fevi

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo. Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

© SIT-TI 1996-2014 © swisstopo (5704002143) Tele Atlas © CARTOSPHERE

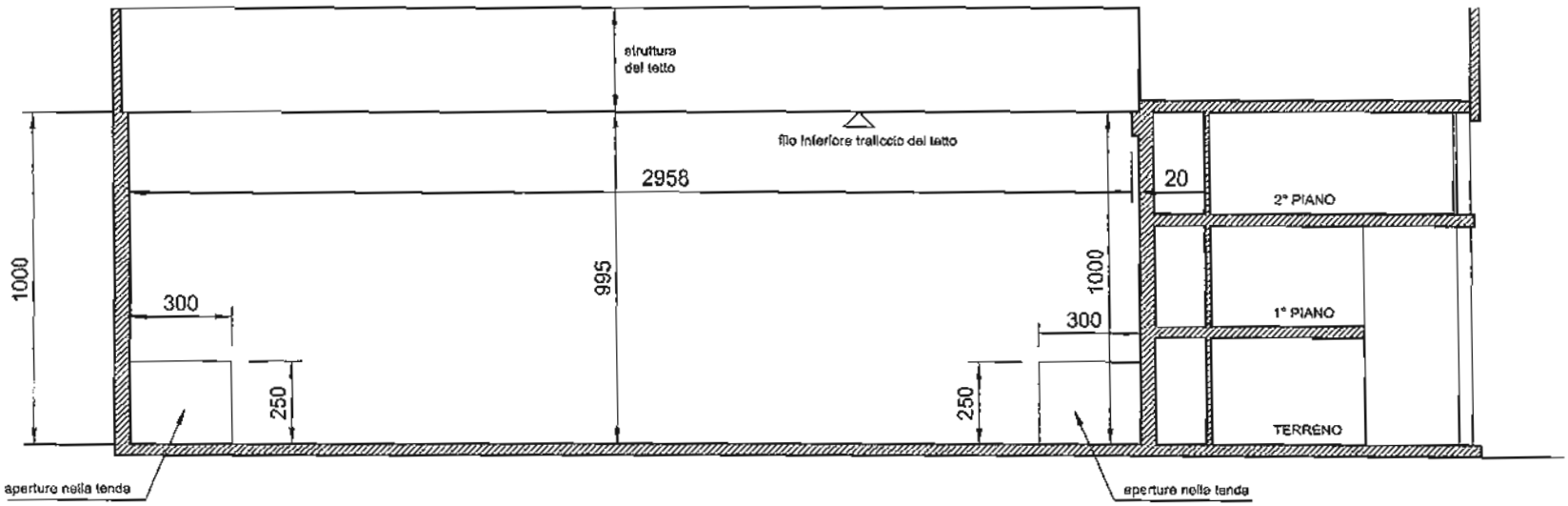
Stampato: 12.06.2014 - 15:31:06

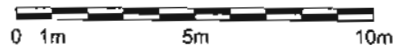
allegato 4

PALAZZETTO FEVI, LOCARNO

sezione trasversale

palazzetto FEVI
zona Peschiera
6600 LOCARNO
TEL 091/751 49 30
FAX 091/751 92 88
www.fevi.ch
fevi@fevi.ch





allegato 5

gianpaolo belveder
architetto
Via V Velo 8
6600 Locarno
Tel. 091/ 751 49 30
Fax 091/ 751 49 37
www.belveder.ch
gianpaolo@belveder.ch

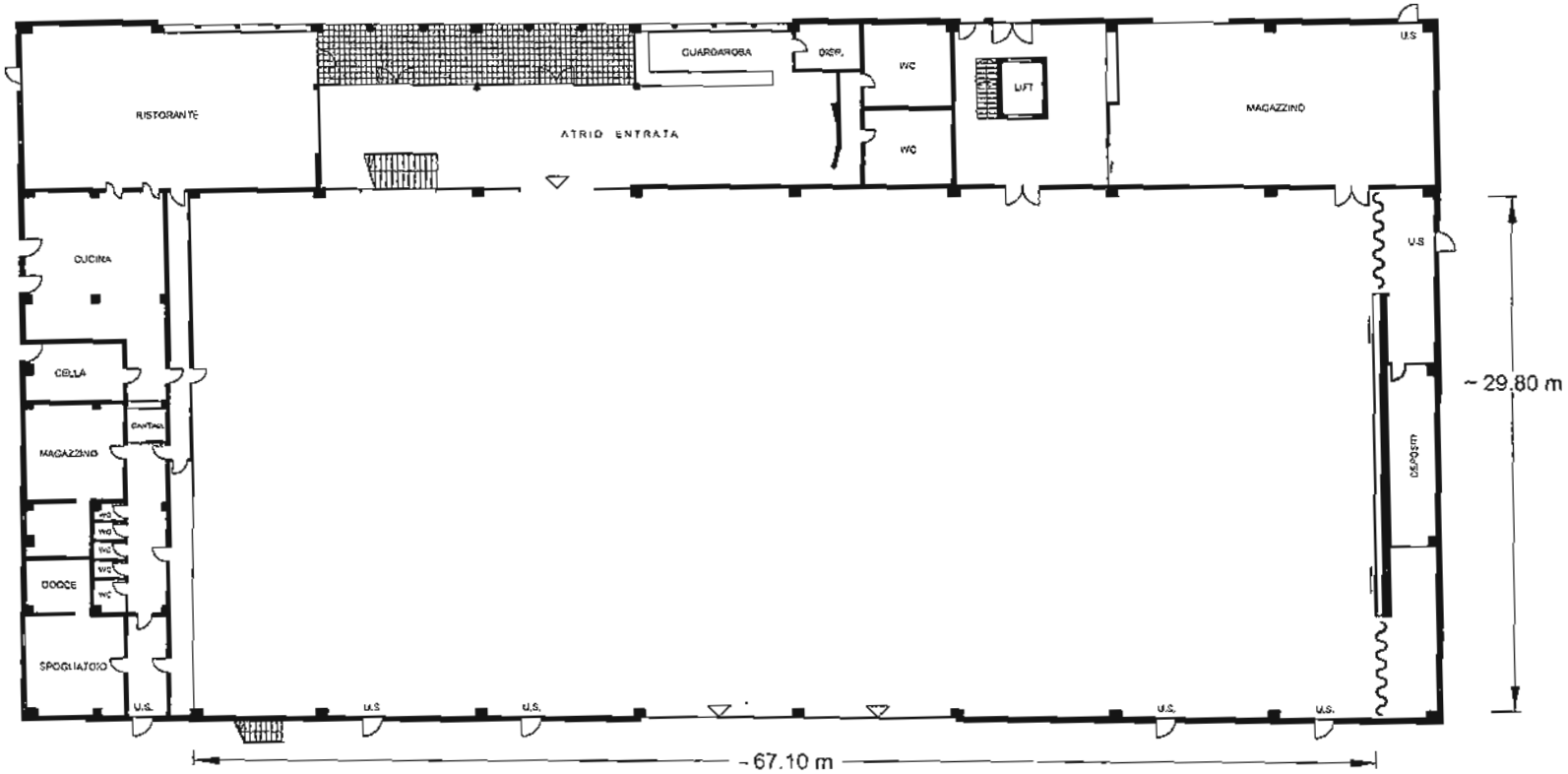
PIANTA PIANO TERRENO

1:200

palazzetto FEVI
zona Peschiera
6600 LOCARNO
TEL 091/ 751 49 30
FAX 091/ 751 92 88
www.fevi.ch
fevi@fevi.ch

1:200

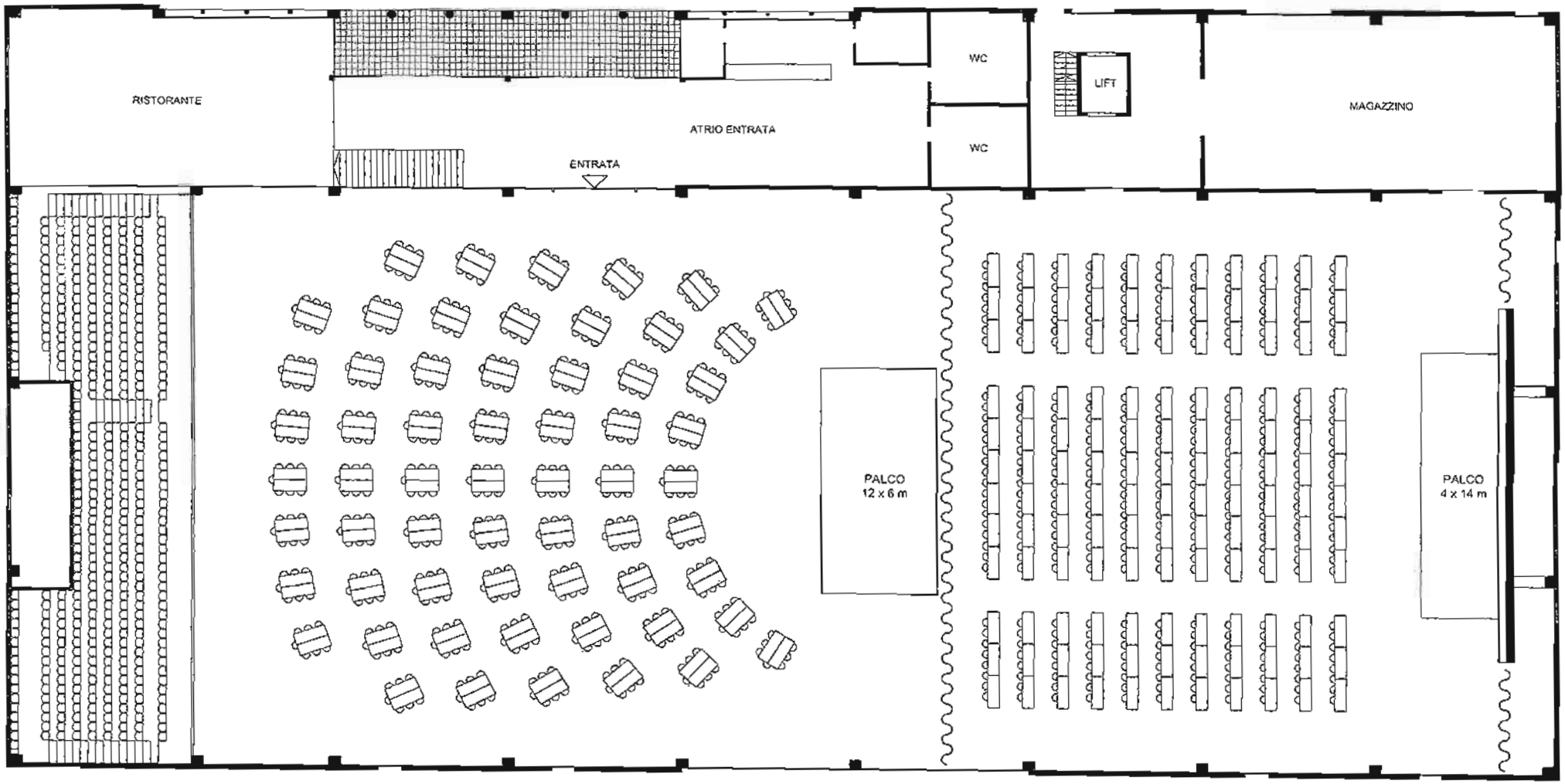
0 1m 5m 10m 20m



allegato 5

CONFERENZA + BANCHETTO

palazzetto FEVI
zona Peschiera
6601 LOCARNO
TEL 091/751 49 30
FAX 091/751 92 88
www.fevi.ch
fevi@fevi.ch



SPAZIO PER
BANCHETTO ~1200 M2

61 tavoli doppi X 7 p. = 427 persone

SPAZIO PER
CONGRESSO ~ 900 M2

11 file x 12 tavoli (33 p.) = 363 persone

allegato 5

gianpaolo belvederi

via vallemaggia 57
6600 Locarno
Tel. 091/ 751 49 30
Fax 091/ 751 49 37
www belvederi .ch
info @ belvederi.ch

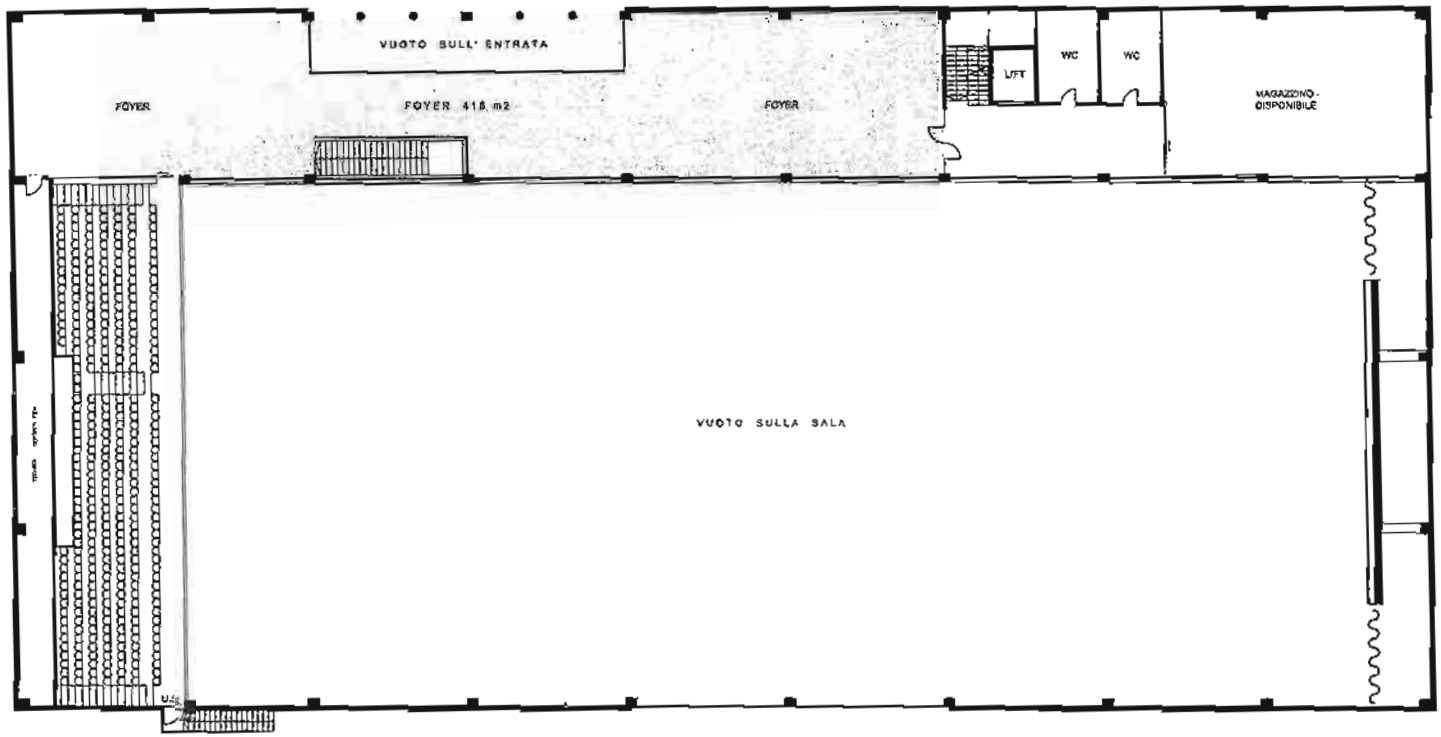
PIANTA PRIMO PIANO

1:200

palazzetto FEVI
zona Peschiera
6600 LOCARNO
TEL 091/751 49 30
FAX 091/751 92 88
www.fevi.ch
fevi@fevi.ch

1:200

0 1m 5m 10m 20m



Allegato 5

allegato 5

giancarlo balvederi
architetto
Via V. Vela 8
6600 Locarno
tel 091/751 49 30
fax 091/751 49 37
www.balveder.ch
giancarlo@balveder.ch
PIANTA
SECONDO
PIANO
1:200
palazzetto FEVI
zona Peschiera
6600 LOCARNO
TEL 091/751 49 30
FAX 091/751 92 88
www.fevi.ch
fevi@fevi.ch
1:200
0 1m 5m 10m 20m
DIREZIONE FEVI
SEDE SFG LOCARNO
SALA RIUNIONI
SEDE VIRTUS
SALA PESI
LIFT
WC
ARCH.
UFFICIO
UFFICIO
REGIA

allegato 6

FEVI COSTRUZIONE — B I L A N C I O al 31.12.90 — Pag. :

	ATTIVI	PASSIVI
Conto costruzione	5,268,396.10	
Investimento Festival	750,000.00	
Arredamento finanziato ETLV	194,840.00	
SOSTANZA FISSA	6,213,236.10	
Ipoteche		3,300,000.00
Prestito provv. consorziale BPS		300,267.75
CAPITALE DI TERZI		3,600,267.75
Capitale Federale		200,000.00
Capitale Virtus		200,000.00
Sussidio ETLV		500,000.00
Versamento PC Comune di Locarno		400,000.00
Contributo arredamento ETLV		194,840.00
Creditori per costruzione		361,676.00
Investimento Festival		750,000.00
FEVI Gestione		6,452.35
CAPITALE PROPRIO		2,612,968.35
Utile netto		0.00
	6,213,236.10	6,213,236.10

FEVI
PALAZZETTO MANIFESTAZIONI

5'268'396,10
+ 194'840.—
- 400'000.—
= 5'063'236,10

CONSUNTIVI COSTI/RICAVI 1988/1992
****

C A T E G O R I A	1988	1989	1990	1991	1992	Prev. 1993
PERSONALE	18.385,00	54.576,00	50.245,00	64.065,00	68.776,00	80.000,00
COSTI PER MANIFESTAZIONI	23.363,00	19.392,00	8.231,00	9.901,00	6.944,00	5.000,00
INTERESSI BANCHE	161.295,00	206.227,00	220.907,00	238.772,00	265.746,00	270.000,00
MANUTENZIONE E RIPARAZ.	17.189,00	11.688,00	44.620,00	16.054,00	6.567,00	10.000,00
ASSICURAZIONI E CONTR.	20.070,00	15.534,00	14.023,00	18.089,00	18.563,00	18.000,00
ELETTRICITA'/RISC./ACQUA	7.167,00	12.812,00	15.919,00	8.977,00	18.236,00	12.000,00
SPESE UFFICIO	3.394,00	7.649,00	3.431,00	3.916,00	6.612,00	4.000,00
SPESE PUBBLICITA'E RAP.	19.098,00	14.878,00	16.252,00	9.185,00	12.853,00	6.000,00
ALTRI COSTI	100,00	0,00	60,00	950,00	0,00	0,00
AMMORTAMENTI	6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALI ANNUI	276.061,00	342.756,00	373.688,00	369.909,00	404.297,00	405.000,00
RICAVI	280.766,00	339.541,00	349.079,00	311.088,00	232.000,00	250.000,00
RISULTATO	4.705,00	(3.215,00)	(24.609,00)	(58.821,00)	(172.297,00)	(155.000,00)

2 Allegato 7.1

FEVI GESTIONE

allegato 7.2

CONTO ECONOMICO AL 15.11.1993
****

	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti Grosse manifestazioni		143.000,00
Affitti Concerti		1.000,00
Affitti altre manifestazioni		43.514,00
Affitti protezione civile		7.485,50
Affitto sale		6.922,50
Affitto Ristorante		20.000,00
		221.922,00
COSTI		
Perdite su debitori	14.050,00	
Personale	53.722,25	
Costi per manifestazioni	3.321,70	
Interessi	4.736,65	
Manutenzione e riparazioni	3.300,00	
Premi assicurativi e contributi	15.959,25	
Elettricità riscaldamento acqua	14.385,90	
Spese ufficio	5.447,90	
Spese pubbl. e rappresentanza	7.952,80	122.876,45
UTILE NETTO PROVVISORIO		99.045,55

FEVI GESTIONE

allegato 7.3

CONTO ECONOMICO AL 31.12.1994

****

	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni		143.648,50
Affitti Concerti		4.500,00
Affitti altre manifestazioni		93.759,00
Affitti protezione civile		19.654,00
Affitti sale		5.961,00
Affitto ristorante		24.000,00
Altri ricavi		150,00
Sussidio Comune Locarno		70.000,00
		361.672,50
COSTI		
Personale	54.204,45	
Costi per manifestazioni	6.488,70	
Interessi	125.111,60	
Manutenzione e riparazioni	11.792,50	
Premi assicurativi e contributi	16.065,15	
Elettricità, risc. e acqua	18.493,75	
Spese ufficio	6.026,00	
Spese pubbl. e rappr.	11.400,40	
Altri costi	823,85	250.406,40
CASH FLOW		111.266,10
Ammortamenti		107.987,65
UTILE NETTO		3.278,45

FEVI GESTIONE

allegato 7.4

CONTO ECONOMICO AL 31.12.1995

	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni		144'344.20
Affitti Concerti		6'200.00
Affitti altre manifestazioni		59'555.00
Affitti protezione civile		7'088.50
Affitti sale		1'947.00
Affitto ristorante		24'000.00
Sussidio Comune Locarno		70'000.00
		313'134.70
COSTI		
Personale	45'621.45	
Costi per manifestazioni	6'000.00	
Interessi	121'941.75	
Manutenzione e riparazioni	16'134.90	
Premi assicurativi e contributi	16'600.90	
Elettricità, risc. e acqua	19'099.80	
Spese ufficio	4'303.70	
Spese pubbl. e rappr.	11'616.15	241'318.65
CASH FLOW		**71'816.05**
Ammortamenti		70'000.00
UTILE NETTO		**1'816.05**

FEVI GESTIONE

allegato 7.5

CONTO ECONOMICO AL 31.12.1996

****

	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni		145'500.00
Affitti Concerti		0.00
Affitti altre manifestazioni		94'717.70
Affitti protezione civile		6'730.00
Affitti sale		2'274.00
Affitto ristorante		24'000.00
Sussidio Comune Locarno		70'000.00
		343'221.70
COSTI		
Personale	52'975.60	
Costi per manifestazioni	6'000.00	
Interessi e spese bancarie	119'034.85	
Manutenzione e riparazioni	47'673.05	
Premi assicurativi e contributi	15'873.60	
Elettricità, risc. e acqua	15'960.05	
Spese ufficio	2'680.40	
Spese pubbl. e rappr.	12'650.10	272'847.65
CASH FLOW		**70'374.05**
Ammortamenti		70'000.00
UTILE NETTO		**374.05**

FEVI GESTIONE

allegato 7.6

CONTO ECONOMICO AL 31.12.1997

****

	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni		150'100.00
Affitti altre manifestazioni		66'601.00
Affitti protezione civile		1'770.00
Affitti sale		1'250.00
Affitto ristorante		30'000.00
Sussidio Comune Locarno		70'000.00
		319'721.00
COSTI		
Personale	55'073.65	
Costi per manifestazioni	6'400.00	
Interessi e spese bancarie	116'185.75	
Manutenzione e riparazioni	30'792.55	
Premi assicurativi e contributi	16'009.70	
Elettricità, risc. e acqua	8'651.90	
Spese ufficio	3'620.25	
Spese pubbl. e rappr.	16'148.90	252'882.70
CASH FLOW		**66'838.30**
Ammortamenti		66'069.00
UTILE NETTO		**769.30**

FEVI GESTIONE

allegato 7.7

CONTO ECONOMICO AL 31.12.1998

****

	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni		150'400.00
Affitti altre manifestazioni		78'160.00
Affitti protezione civile		3'600.00
Affitti sale		848.00
Affitto ristorante		30'000.00
Sussidio Comune Locarno		70'000.00
		333'008.00
COSTI		
Personale	59'315.35	
Costi per manifestazioni	5'000.00	
Interessi e spese bancarie	113'137.85	
Manutenzione e riparazioni	20'017.20	
Premi assicurativi e contributi	16'949.20	
Elettricità, risc. e acqua	25'783.30	
Spese ufficio	5'011.60	
Spese pubbl. e rappr.	12'240.10	
Festeggiamenti 10 anni Fevi	310.35	257'764.95
CASH FLOW		**75'243.05**
Ammortamenti		75'000.00
UTILE NETTO		**243.05**

allegato 7.8

EVI GESTIONE

CONTO ECONOMICO AL 31.12.1999

****

	Fr.	Fr.	
RICAVI			
Affitti grosse manifestazioni		159'870.00	
Affitti concerti		12'550.00	
Affitti altre manifestazioni		78'530.00	
Affitti protezione civile		2'380.00	
Affitti sale		1'350.00	
Affitto ristorante		30'000.00	
Sussidio Comune Locarno		50'000.00	
		334'680.00	
COSTI			
Personale	57'379.95		
Costi per manifestazioni	6'640.00		
Interessi e spese bancarie	93'605.80		
Manutenzione e riparazioni	33'523.00		33'523.–
Riparazione tetto	59'263.05		59'263.05
Premi assicurativi e contributi	18'331.00		
Elettricità, risc. e acqua	15'988.55		
Spese ufficio	5'407.35		
Spese pubbl. e rappr.	13'012.20		
Acquisto tavoli per banchetti	6'240.00	309'390.90	6'240.–
CASH FLOW		**25'289.10**	99'026.05
Ammortamenti		25'196.80	
UTILE NETTO		**92.30**	

allegato 7.9

FEVI GESTIONE

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2000

****

	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni		178'800.00
Affitti altre manifestazioni		117'382.00
Affitti protezione civile		2'100.00
Affitti sale		2'200.00
Affitto ristorante		30'000.00
Sussidio Comune Locarno		50'000.00
		380'482.00
COSTI		
Personale	61'541.75	
Costi per manifestazioni	10'120.00	
Interessi e spese bancarie	93'576.70	
Manutenzione e riparazioni	88'883.30	
Premi assicurativi e contributi	16'094.15	
Elettricità, risc. e acqua	23'711.90	
Spese ufficio	8'182.30	
Spese pubbl. e rappr.	15'940.25	318'050.35
CASH FLOW		**62'431.65**
Ammortamenti		62'245.50
UTILE NETTO		**186.15**

ASSOCIAZIONE FEVI
Conti

2001

allegato 7.10

Conti

Sezione	Gruppo	Conto	Descrizione	BClasse	Gr.	Apertura CHF	Saldo CHF	
-			**ATTIVI**					
			SOSTANZA CIRCOLANTE					
		1001	Cassa	1	1	6'756.25	24'429.90	
		1002	Fondo cassa manifestazioni	1	1	800.00	800.00	
		1003	Piccola Cassa Custode	1	1	33.05	138.75	
		1011	Conto corrente postale	1	1	987.00	3'826.40	
		1021	Conto corrente banca gestione	1	1	38'906.30	4'356.35	
		1030	Poste di giro	1	1	-4'000.00		
		1060	Debitori	1	1			
		1091	Transitori attivi	1	1	29'267.65	580.00	
			SOSTANZA FISSA					
		1110	Impianto Audio	1	1	4'500.00	4'500.00	
		1112	Macchinari diversi	1	1	5'000.00	5'000.00	
		1113	Mobili ufficio	1	1	8'300.00	8'300.00	
		1114	Nuovo pavimento	1	1		142'423.55	
		1120	Palco a gradoni	1	1	384'000.00	384'000.00	
		1125	Investimento per Festival	1	1	580'000.00	580'000.00	
		1126	Arredamento finanziato ETLV	1	1	30'000.00	30'000.00	
		1130	Costo costruzione Palazzetto	1	1	4'780'000.00	4'780'000.00	
1			**Totale ATTIVI**		**01**	**5'864'550.25**	**5'968'354.95**	
			PASSIVI					
			CAPITALE DI TERZI					
		2001	Creditori	2	2			
		2003	Transitori passivi	2	2	-32'156.70	-52'009.45	
		2004	Ammort.ipot.Cons.Banche	2	2	-832'200.45	-832'200.45	
		2005	Ipoteche Cons.Banche (C.S.)	2	2	-2'140'000.00	-2'140'000.00	
		2007	Capitale Soc.Federale Locarno	2	2	-200'000.00	-200'000.00	
		2008	Capitale Soc.Virtus Locarno	2	2	-200'000.00	-200'000.00	
		2009	Sussidio ETLV	2	2	-500'000.00	-500'000.00	
		2011	Contributo ETLV per arredamento	2	2	-194'840.00	-194'840.00	
		2012	Investimento per Festival Film	2	2	-750'000.00	-750'000.00	
		2015	Sussidio cantonale	2	2	-633'593.75	-633'593.75	
		2016	Contributo Kursaal palco gradoni	2	2	-200'000.00	-200'000.00	anno 1999
		2017	Prestito LIM palco gradoni	2	2	-134'000.00	-118'000.00	
		2018	Sussidio legge turismo p.grad.	2	2	-40'000.00	-40'000.00	anno 1999
		2021	Lascito Valsangiacomo Jone	2	2	-1'000.00	-1'000.00	
		2109	Utile o perdita riportata	2	2	-6'759.35	-6'759.35	
2			**Totale PASSIVI**		**01**	**-5'864'550.25**	**-5'868'403.00**	
01			Utile(+)Perdita(-)da Bilancio		00		99'951.95	
			COSTI					
			PERSONALE					
		4001	Salario custode	3	40		55'250.00	
		4011	AVS/AI/AD/AF	3	40		403.25	
		4015	Assegni familiari	3	40		4'392.00	
		4016	Previdenza professionale	3	40		2'776.30	
		4018	Ass.infortuni e malattia	3	40		2'583.60	
40			Totale		3		65'405.15	
			COSTI PER MANIFESTAZIONI					

allegato 7.10

ASSOCIAZIONE FEVI
Conti

Conti

Sezione	Gruppo	Conto	Descrizione	BClasse	Gr.	Apertura CHF	Saldo CHF
		4101	Costi per manifestazioni	3	41		7'000.00
		4130	Commissioni Ente Turistico L.M.	3	41		650.00
	41		Totale		3		7'650.00
			INTERESSI				
		4201	Interessi e com.Cons.Banche	3	42		90'960.00
		4203	Spese div. conti	3	42		239.10
		4205	Interssi div. (banche/cto.ch.)	3	42		-119.60
	42		Totale		3		91'079.50
			MANUTENZIONE/RIPARAZIONI				
		4302	Riparazioni e manutenzione	3	43		74'929.15
		4303	Materiale di pulizia	3	43		5'956.60
		4304	Spese per pulizia	3	43		3'206.65
		4309	Recupero spese pulizia	3	43		-6'050.00
		4310	Partecip.sost.vetrate tetto	3	43		
	43		Totale		3		78'042.40 (2001)
			AMMORTAMENTI				
		4401	Ammortamenti	3	44		
	44		Totale		3		
			ASSICURAZIONI E CONTRUBITI				
		4501	Premi assicurazioni diverse	3	45		16'330.40
		4502	Tasse e contributi	3	45		
		4503	Imposte	3	45		31.50
	45		Totale		3		16'361.90
			ELETTRICITA/RISCALDAMENTO/ACQUA				
		4601	Energia elettrica	3	46		28'157.45
		4609	Recupero energia elettrica	3	46		-23'056.40
		4611	Riscaldamento	3	46		16'495.40
		4619	Recupero spese riscaldamento	3	46		-8'160.00
		4621	Acqua	3	46		4'614.00
		4629	Recupero spese a acqua	3	46		
	46		Totale		3		18'050.45
			SPESE UFFICIO				
		4701	Telefoni	3	47		5'697.45
		4709	Recupero spese telefoniche	3	47		-739.20
		4711	Spese postale	3	47		200.00
		4723	Materiale diverso ufficio	3	47		1'945.80
		4731	Spese amministrazione	3	47		
		4732	Spese legali	3	47		
	47		Totale		3		7'104.05
			PUBBLICITA E RAPPRESENTANZA				
		4801	Spese pubblicitarie	3	48		-666.70
		4811	Spese rappres.Comitato	3	48		15'815.10
		4813	Spese rappres.Delegazione	3	48		300 20
		4816	Spese rappres.diverse	3	48		735.00
		4820	Spese "Sito Internet"	3	48		1'686.00
		4821	Recupero Spese "Sito Internet"	3	48		-1'500.00
	48		Totale		3		16'369.60
	3		**Totale COSTI**		**02**		**300'063.05**
			RICAVI				

allegato 7.10

Conti

Sezione	Gruppo	Conto	Descrizione	BClasse	Gr.	Apertura CHF	Saldo CHF
		6001	Affitti grosse manifestazioni	4	4		-180'000.00
		6002	Affitti concerti	4	4		
		6003	Affitti altre manifestazioni	4	4		-126'215.00
		6004	Affitti rifugi Protezione Civile	4	4		-2'500.00
		6013	Affitti sale riunioni	4	4		-2'300.00
		6022	Affitto Ristorante	4	4		-39'000.00
		6040	Sussidio Comune di Locarno	4	4		-50'000.00
		6050	Altri ricavi diversi	4	4		
4			**Totale RICAVI**		**02**		**-400'015.00**
	02		Utile(-)Perdita(+) da Conto Eco		00		-99'951.95
	00		Differenza Bilancio/Conto Econ				

ASSOCIAZIONE FEVI
Conti

2002

allegato 7.11

Conti

Sezione	Gruppo	Conto	Descrizione	BClasse	Gr.	Apertura CHF	Saldo CHF
-			**ATTIVI**				
			SOSTANZA CIRCOLANTE				
		1001	Cassa	1	1	24'429.90	8'150.50
		1002	Fondo cassa manifestazioni	1	1	800.00	800.00
		1003	Piccola Cassa Custode	1	1	138.75	246.95
		1011	Conto corrrente postale	1	1	3'826.40	3'832.60
		1021	Conto corrente banca gestione	1	1	4'356.35	26'192.25
		1030	Poste di giro	1	1		
		1060	Debitori	1	1		
		1091	Transitori attivi	1	1	580.00	8'550.00
			SOSTANZA FISSA				
		1110	Impianto Audio	1	1	4'500.00	
		1112	Macchinari diversi	1	1	5'000.00	
		1113	Mobili ufficio	1	1	8'300.00	
		1114	Nuovo pavimento	1	1		
		1120	Palco a gradoni	1	1	384'000.00	360'000.00
		1125	Investimento per Festival	1	1	580'000.00	580'000.00
		1126	Arredamento finanziato ETLV	1	1	30'000.00	20'000.00
		1130	Costo costruzione Palazzetto	1	1	4'780'000.00	4'760'000.00
1			**Totale ATTIVI**		**01**	**5'825'931.40**	**5'767'772.30**
			PASSIVI				
			CAPITALE DI TERZI				
		2001	Creditori	2	2		
		2003	Transitori passivi	2	2	-52'009.45	-57'574.40
		2004	Ammort.ipot.Cons.Banche	2	2	-832'200.45	-832'200.45
		2005	Ipoteche Cons.Banche (C.S.)	2	2	-2'140'000.00	-2'080'000.00
		2007	Capitale Soc.Federale Locarno	2	2	-200'000.00	-200'000.00
		2008	Capitale Soc.Virtus Locarno	2	2	-200'000.00	-200'000.00
		2009	Sussidio ETLV	2	2	-500'000.00	-500'000.00
		2011	Contributo ETLV per arredamento	2	2	-194'840.00	-194'840.00
		2012	Investimento per Festival Film	2	2	-750'000.00	-750'000.00
		2015	Sussidio cantonale	2	2	-633'593.75	-633'593.75
		2016	Contributo Kursaal palco gradoni	2	2	-200'000.00	-200'000.00
		2017	Prestito LIM palco gradoni	2	2	-118'000.00	-102'000.00
		2018	Sussidio legge turismo p.grad.	2	2	-40'000.00	-40'000.00
		2021	Lascito Valsangiacomo Jone	2	2	-1'000.00	-1'000.00
		2109	Utile o perdita riportata	2	2	35'712.25	35'712.25
2			**Totale PASSIVI**		**01**	**-5'825'931.40**	**-5'755'496.35**
01			Utile(+)Perdita(-)da Bilancio		00		12'275.95
			COSTI				
			PERSONALE				
		4001	Salario custode	3	40		55'250.00
		4002	Salario amministrazione	3	40		40'000.00
		4003	Salari collaboratori esterni	3	40		2'528.00
		4011	AVS/AI/AD/AF	3	40		4'077.15
		4015	Assegni familiari	3	40		4'392.00
		4016	Previdenza professionale	3	40		3'265.40
		4018	Ass.infortuni e malattia	3	40		2'547.00

allegato 7.11

ASSOCIAZIONE FEVI
Conti

Conti

Sezione	Gruppo	Conto	Descrizione	BClasse	Gr.	Apertura CHF	Saldo CHF
	40		Totale		3		112'059.55
			COSTI PER MANIFESTAZIONI				
		4101	Costi per manifestazioni	3	41		12'000.00
		4130	Commissioni Ente Turistico L.M.	3	41		1'100.00
	41		Totale		3		13'100.00
			INTERESSI				
		4201	Interessi e com.Cons.Banche	3	42		90'960.00
		4203	Spese div. conti	3	42		229.65
		4205	Interssi div. (banche/cto.ch.)	3	42		-113.35
	42		Totale		3		91'076.30
			MANUTENZIONE/RIPARAZIONI				
		4302	Riparazione e manutenzione	3	43		110'885.00
		4303	Materiale di pulizia	3	43		4'982.60
		4304	Spese per pulizia	3	43		54.00
		4309	Recupero spese pulizia	3	43		
		4310	Sostituzione pavimento salone	3	43		
	43		Totale		3		115'921.60 (2002)
			AMMORTAMENTI				
		4401	Ammortamenti	3	44		71'800.00
	44		Totale		3		71'800.00
			ASSICURAZIONI E CONTRUBITI				
		4501	Premi assicurazioni diverse	3	45		17'164.20
		4502	Tasse e contributi	3	45		30.00
		4503	Imposte	3	45		39.70
	45		Totale		3		17'233.90
			ELETTRICITA/RISCALDAMENTO/ACQUA				
		4601	Energia elettrica	3	46		25'730.10
		4609	Recupero energia elettrica	3	46		-23'297.20
		4611	Riscaldamento	3	46		13'358.15
		4619	Recupero spese riscaldamento	3	46		-6'700.00
		4621	Acqua	3	46		5'337.70
		4629	Recupero spese a acqua	3	46		
	46		Totale		3		14'428.75
			SPESE UFFICIO				
		4701	Telefoni	3	47		4'286.90
		4709	Recupero spese telefoniche	3	47		
		4711	Spese postale	3	47		187.80
		4723	Materiale diverso ufficio	3	47		2'388.60
		4731	Spese amministrazione	3	47		
		4732	Spese legali	3	47		70.00
	47		Totale		3		6'933.30
			PUBBLICITA E RAPPRESENTANZA				
		4801	Spese pubblicitarie	3	48		5'072.25
		4811	Spese rappres.Comitato	3	48		3'711.80
		4813	Spese rappres.Delegazione	3	48		328.00
		4816	Spese rappres.diverse	3	48		1'188.20
		4820	Spese "Sito Internet"	3	48		2'240.40
		4821	Recupero Spese "Sito Internet"	3	48		
	48		Totale		3		12'540.65
	3		**Totale COSTI**		**02**		**455'094.05**

allegato 7.11

Conti

Sezione	Gruppo	Conto	Descrizione	BClasse	Gr.	Apertura CHF	Saldo CHF
			RICAVI				
		6001	Affitti grosse manifestazioni	4	4		-210'000.00
		6002	Affitti concerti	4	4		
		6003	Affitti altre manifestazioni	4	4		-157'820.00
		6004	Affitti rifugi Protezione Civile	4	4		-650.00
		6013	Affitti sale riunioni	4	4		-2'300.00
		6022	Affitto Ristorante	4	4		-51'600.00
		6040	Sussidio Comune di Locarno	4	4		-45'000.00
		6050	Altri ricavi diversi	4	4		
4			**Totale RICAVI**		**02**		**-467'370.00**
02			Utile(-)Perdita(+) da Conto Eco		00		-12'275.95
00			Differenza Bilancio/Conto Econ				

allegato 7.12

FEVI GESTIONE

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2003

****

	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni		214'600.00
Affitti altre manifestazioni		186'360.00
Affitti sale		3'850.00
Affitti protezione civile		450.00
Affitto ristorante		57'600.00
Sussidio Comune Locarno		45'000.00
		507'860.00
COSTI		
Personale	128'649.90	
Costi per manifestazioni	14'000.00	
Interessi e spese bancarie	88'729.40	
Manutenzione e riparazioni	120'203.50	
Spese per pulizia	7'023.70	
Premi assicurativi e contributi	17'393.45	
Elettricità, risc. e acqua	19'559.80	
Spese ufficio	6'329.85	
Spese pubbl. e rappr.	10'603.30	412'492.90
CASH FLOW		**95'367.10**
Intressi attivi		60.50
Ammortamenti		(93'726.40)
UTILE NETTO		**1'701.20**

allegato 7.13

FEVI GESTIONE

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2004

****

	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni		215'000.00
Affitti altre manifestazioni		150'865.00
Affitti sale		4'750.00
Affitti protezione civile		4'180.00
Affitto ristorante		63'600.00
Sussidio Comune Locarno		40'000.00
		478'395.00
COSTI		
Personale	126'450.70	
Costi per manifestazioni	10'000.00	
Interessi e spese bancarie	70'973.60	
Manutenzione, riparazioni e pulizia	103'128.85	
Premi assicurativi e contributi	16'934.45	
Elettricità, risc. e acqua	28'683.25	
Spese ufficio	9'119.75	
Spese pubbl. e rappr.	10'769.70	376'060.30
CASH FLOW		**102'334.70**
Ammortamenti		(100'000.00)
UTILE NETTO		**2'334.70**

allegato 7.14

FEVI GESTIONE

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2005

****

	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni		215'000.00
Affitti altre manifestazioni		163'220.00
Affitti sale		6'550.00
Affitti protezione civile		3'760.00
Affitto ristorante		63'600.00
		452'130.00
COSTI		
Personale	129'831.85	
Costi per manifestazioni	10'000.00	
Interessi e spese bancarie	68'158.20	
Manutenzione, riparazioni e pulizia	80'881.25	
Premi assicurativi e contributi	16'551.80	
Elettricità, risc. e acqua	26'132.55	
Spese ufficio	8'422.70	
Spese pubbl. e rappr.	10'898.60	350'876.95
CASH FLOW		**101'253.05**
Interessi attivi		80.85
Ammortamenti		(100'000.00)
UTILE NETTO		**1'333.90**

allegato 7.15

FEVI GESTIONE

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2006

****

	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni		231'635.50
Affitti altre manifestazioni		145'819.40
Affitti sale		13'219.50
Affitti protezione civile		3'747.00
Affitto ristorante		63'600.00
		458'021.40
IVA		14'950.65
		443'070.75
COSTI		
Personale	138'725.00	
Costi per manifestazioni	10'000.00	
Interessi e spese bancarie	64'994.70	
Manutenzione, riparazioni e pulizia	60'491.85	
Premi assicurativi e contributi	16'773.85	
Elettricità, risc. e acqua	33'129.60	
Spese ufficio	8'789.20	
Spese pubbl. e rappr.	7'487.10	340'391.30
CASH FLOW		**102'679.45**
Interessi attivi		95.29
Ammortamenti		(96'000.00)
UTILE NETTO		**6'774.74**

allegato 7.16

FEVI GESTIONE
LOCARNO

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2007
****

	2007	2006
	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni	155'483.75	231'635.50
Affitti altre manifestazioni	115'284.40	145'819.40
Affitti sale	14'058.80	13'219.50
Affitti protezione civile	3'497.00	3'747.00
Affitto ristorante	65'600.00	63'600.00
Interessi attivi	102.81	95.29
	354'026.76	458'116.69
IVA	10'666.40	14'950.65
	343'360.36	443'166.04
COSTI		
Costi del personale	139'185.05	138'725.00
Costi per manifestazioni	0.00	10'000.00
Interessi e spese bancarie	71'869.45	64'994.70
Manutenzione, riparazioni e pulizia	20'544.80	60'491.85
Premi assicurativi e contributi	15'050.10	16'773.85
Elettricità, risc. e acqua	20'315.50	33'129.60
Spese ufficio	9'225.18	8'789.20
Spese pubbl. e rappr.	7'411.60	7'487.10
CASH FLOW	59'758.68	102'774.74
Ammortamenti	(56'000.00)	(96'000.00)
UTILE NETTO	3'758.68	6'774.74

allegato 7.17

Relazione del Comitato Fevi al 31.12.2008

Premessa e considerazioni generali

L'occupazione durante il 2008 è risultata notevolmente superiore a quanto preventivato e rispetto agli anni precedenti. Abbiamo potuto contare su una occupazione di ca. 250 giorni con diverse manifestazioni di un buon livello.

La serietà e l'impegno profuso nell'amministrazione, la propaganda favorita dal successo di diverse manifestazioni che hanno dato fiducia alla nostra infrastruttura, contribuendo in modo sostanziale ad un risultato che si può definire ottimo.

Abbiamo insistito in una politica di prezzi interessanti, con sponsorizzazioni di incoraggiamento per gli organizzatori.

Tra le manifestazioni e gli spettacoli svoltesi nel 2008 possiamo citare :
CONGRESSO UNIONE PROFESSIONALE SVIZZERA DELLA CARNE
CONGRESSO FEDERAZIONE SVIZZERA DEI SORDI SGB-FSS
FESTEGGIAMENTI ATTE LOCARNESE
CONCERTO "RONDO' VENEZIANO"
SPETTACOLO MUSICAL FREDDY MERCURY
MOSTRA FELINA 2008
ESPOSIZIONE LOCARNORCHIDEA 2008 (biennale)

Inoltre le manifestazioni ricorrenti ogni anno :
IMMOESPO – FESTIVAL DEL FILM – RICCIOLO D'ORO – CONGRESSI GEOVA

Come ormai consuetudine da oltre venti anni, importante l'uso sportivo giornaliero dei diversi atleti e ginnasti di Virtus e Federale per gli allenamenti.
Inoltre da segnalare le manifestazioni organizzate nel 2008
MEETING INTERNAZIONALE INDOOR DI ATLETICA LEGGERA
ACCADEMIA ANNUALE SFG LOCARNO
CAMPIONATI TICINESI GINNASTICA RITMICA
TAPPA A LOCARNO DEL GIRO D'ITALIA

Fevi Zona Peschiera
C.P. 426 - CH-6601 Locarno
IVA N 634 746
Tel. 091 751 90 75
Fax 091 751 92 88
Internet: www.fevi.ch
E-mail: fevi@fevi.ch

allegato 7.17

Infrastruttura Fevi (Investimenti e Manutenzione)

Abbiamo realizzato la nuova separazione fonica del salone come approvato dalla Delegazione restando nei parametri finanziari preventivati.
Tutte le fatture sono state saldate e il finanziamento totale è il seguente :

Mezzi propri	Fr.	64'439.20	
Fondazione Turismo Lago Maggiore	Fr.	50'000.—	120'900.-
Sussidio Legge Turismo/Dip.Finanze	Fr.	60'900.—	
Sussidio Comune di Locarno	Fr.	40'000.—	
Sussidio Hotelerie Suisse Ticino – Sez.Locarno	Fr.	10'000.—	
Totale come a liquidazione	Fr.	225'339.20	

Importante dovrà essere il nostro impegno futuro, alfine di apportare nuove migliorie alla nostra infrastruttura. Quanto realizzato negli ultimi 10 anni, dal palco a gradoni (1998), l'aria condizionata negli uffici al 2.piano, l'entrata secondaria, il nuovo pavimento salone principale, ecc., ha contribuito ad acquisire nuove manifestazioni di qualità. A tale scopo vi sottoporremo prossimamente uno studio preliminare su quali interventi si potrebbero pianificare nei prossimi anni e il finanziamento necessario.

Un recente studio commissionato dall'Ente Turistico Lago Maggiore ha confermato l'ottima acustica del salone Fevi. Ottima premessa per la prima edizione di Operalocarno programmata per il prossimo mese di giugno, che potrebbe rivelarsi importante per altre iniziative musicali, ma soprattutto diventare in caso di successo la terza manifestazione importante con Festival del Film e Selezione Ambiente.

Situazione Finanziaria

Rendiconto 2008

Possiamo ritenerci molto soddisfatti delle entrate ottenute nel 2008 che hanno superato quanto preventivato di oltre Fr. 60'000.--.
Anche le uscite sono lievitate ma esclusivamente per quanto concerne le spese del riscaldamento.A partire da quest'anno provvederemo alla ripartizione esatta dei consumi dell'olio da riscaldamento.
Il buon risultato ci ha permesso di provvedere alla sostituzione delle porte di sicurezza (che saranno installate entro fine maggio) e a lavori di isolazione dei tubi del riscaldamento nei locali P:C.
L'ammortamento del debito bancario come concordato con le banche è aumentato a Fr. 100'000.— e lo sarà fino al 2011 così da recuperare il mancato versamento dello scorso anno.

FEVI GESTIONE
LOCARNO

allegato 7.17

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2008
****

	2008	2007
	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni	248'265.00	155'483.75
Affitti altre manifestazioni	174'634.60	115'284.40
Affitti sale	12'923.20	14'058.80
Affitti protezione civile	4'842.00	3'497.00
Affitto ristorante	63'600.00	65'600.00
Interessi attivi	152.90	102.81
	504'417.70	354'026.76
IVA	16'932.40	10'666.40
	487'485.30	343'360.36
COSTI		
Costi del personale	145'642.55	139'185.05
Costi per manifestazioni	8'000.00	0.00
Interessi e spese bancarie	72'424.75	71'869.45
Manutenzione, riparazioni e pulizia	66'508.65	20'544.80
Premi assicurativi e contributi	14'398.55	15'050.10
Elettricità, risc. e acqua	47'813.50	20'315.50
Spese ufficio	7'700.82	9'225.18
Spese pubbl. e rappr.	7'479.45	7'411.60
CASH FLOW	117'517.03	59'758.68
Ammortamenti	(116'000.00)	(56'000.00)
UTILE NETTO	1'517.03	3'758.68

allegato 7.18

FEVI GESTIONE
LOCARNO

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2009
****

	2009	2008
	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni	215'072.30	248'265.00
Affitti altre manifestazioni	157'938.85	174'634.60
Affitti sale	13'563.80	12'923.20
Affitti protezione civile	4'842.00	4'842.00
Affitto ristorante	63'600.00	63'600.00
Interessi attivi	147.66	152.90
	455'164.61	504'417.70
IVA	14'342.50	16'932.40
	440'822.11	487'485.30
COSTI		
Costi del personale	165'002.20	145'642.55
Costi per manifestazioni	651.80	8'000.00
Interessi e spese bancarie	52'376.20	72'424.75
Manutenzione, riparazioni e pulizia	63'083.45	66'508.65
Premi assicurativi e contributi	14'177.28	14'398.55
Elettricità, risc. e acqua	26'451.05	47'813.50
Spese ufficio	8'555.95	7'700.82
Spese pubbl. e rappr.	6'396.20	7'479.45
CASH FLOW	104'127.98	117'517.03
Ammortamenti	(106'000.00)	(116'000.00)
UTILE NETTO	(1'872.02)	1'517.03

allegato 7.19

ASSOCIAZIONE FEVI
LOCARNO

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2010
****

	2010	2009
	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni	162'150.90	215'072.30
Affitti altre manifestazioni	146'701.70	157'938.85
Affitti sale	15'263.90	13'563.80
Affitti protezione civile	0.00	4'842.00
Affitto ristorante	63'600.00	63'600.00
Interessi attivi	103.50	147.66
	387'820.00	455'164.61
IVA	9'845.00	14'342.50
	377'975.00	440'822.11
COSTI		
Costi del personale	145'812.80	165'002.20
Costi per manifestazioni	193.70	651.80
Interessi e spese bancarie	44'506.55	52'376.20
Manutenzione, riparazioni e pulizia	24'353.15	63'083.45
Premi assicurativi e contributi	14'567.97	14'177.28
Elettricità, risc. e acqua	38'359.05	26'451.05
Spese ufficio	6'217.15	8'555.95
Spese pubbl. e rappr.	3'624.90	6'396.20
CASH FLOW	100'339.73	104'127.98
Ammortamenti	(99'439.20)	(106'000.00)
RISULTATO NETTO	900.53	(1'872.02)

allegato 7.20

ASSOCIAZIONE FEVI
LOCARNO

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2011
****

	2011	2010
	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni	172'138.00	162'150.90
Affitti altre manifestazioni	145'411.90	146'701.70
Affitti sale	10'065.60	15'263.90
Affitto ristorante	66'000.00	63'600.00
- Perdita su debitori	(2'000.00)	0.00
Interessi attivi	118.00	103.50
	391'733.50	387'820.00
IVA	9'656.00	9'845.00
	382'077.50	377'975.00
COSTI		
Costi del personale	147'751.05	145'812.80
Costi per manifestazioni	0.00	193.70
Interessi e spese bancarie	41'701.60	44'506.55
Manutenzione, riparazioni e pulizia	34'576.60	24'353.15
Premi assicurativi e contributi	14'326.34	14'567.97
Elettricità, risc. e acqua	26'963.60	38'359.05
Spese ufficio	8'879.15	6'217.15
Spese pubbl. e rappr.	7'146.50	3'624.90
CASH FLOW	100'732.66	100'339.73
Ammortamenti	(100'000.00)	(99'439.20)
RISULTATO NETTO	732.66	900.53

allegato 7.21

ASSOCIAZIONE FEVI
LOCARNO

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2012
****

	2012	2011
	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni	162'954.20	172'138.00
Affitti altre manifestazioni	141'572.20	145'411.90
Affitti sale	23'210.80	10'065.60
Affitto ristorante	66'000.00	66'000.00
- Perdita su debitori	0.00	(2'000.00)
Interessi attivi	46.75	118.00
	393'783.95	391'733.50
IVA	10'370.10	9'656.00
	383'413.85	382'077.50
COSTI		
Costi del personale	147'102.25	147'751.05
Costi per manifestazioni	1'653.80	0.00
Interessi e spese bancarie	29'232.72	41'701.60
Manutenzione, riparazioni e pulizia	57'318.75	34'576.60
Premi assicurativi e contributi	14'418.10	14'326.34
Elettricità, risc. e acqua	37'470.20	26'963.60
Spese ufficio	10'051.70	8'879.15
Spese pubbl. e rappr.	5'948.40	7'146.50
CASH FLOW	80'217.93	100'732.66
Ammortamenti	(80'000.00)	(100'000.00)
RISULTATO NETTO	217.93	732,66

allegato 7.22

ASSOCIAZIONE FEVI
LOCARNO

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2013

****

	2013	2012
	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni	162'035.80	162'954.20
Affitti altre manifestazioni	212'786.50	141'572.20
Affitti sale	16'594.00	23'210.80
Affitto ristorante	66'000.00	66'000.00
- Perdita su debitori	(2'600.00)	0.00
Interessi attivi	56.62	46.75
	454'872.92	393'783.95
IVA	12'987.80	10'370.10
	441'885.12	383'413.85
COSTI		
Costi del personale	172'353.10	147'102.25
Costi per manifestazioni	215.50	1'653.80
Manutenzione, riparazioni e pulizia	78'225.14	57'318.75
Premi assicurativi e contributi	14'476.90	14'418.10
Elettricità, risc. e acqua	48'826.90	37'470.20
Spese ufficio	7'021.40	10'051.70
Spese pubbl. e rappr.	7'603.30	5'948.40
CASH FLOW	**113'162.88**	**109'450.65**
Ammortamenti	(80'000.00)	(80'000.00)
Interessi spese bancarie	(24'571.72)	(29'232.72)
RISULTATO NETTO	**8'591.16**	**217.93**

ASSOCIAZIONE FEVI, LOCARNO

CONFRONTO PREVENTIVO - CONSUNTIVO

CATEGORIA	PREVENTIVO 2013	CONSUNTIVO 2013	PREVENTIVO 2014
Personale	160'000.00	172'353.10	166'000.00
Costi per manifestazioni	2'500.00	215.50	0.00
Interessi e spese bancarie	25'000.00	24'571.72	24'500.00
Manutenzione e riparazione + pulizia	40'000.00	37'225.14	* 40'000.00 } 90'000.-
Accantonamento per nuove piste e tappeto	50'000.00	* 41'000.00	* 50'000 ~~-0.00-~~ }
Assicurazioni e contr.	14'500.00	14'476.90	14'500.00
Elettricità, risc., acqua	34'000.00	48'826.90	38'000.00
Spese ufficio	8'000.00	7'021.40	7'000.00
Spese pubblicità e rappr.	6'500.00	7'603.30	7'000.00
Ammortamenti	80'000.00	80'000.00	80'000.00
TOTALI ANNUI	420'500.00	433'293.96	377'000.00
RICAVI	421'600.00	441'885.12	380'600.00
RISULTATO	**1'100.00**	**8'591.16**	**3'600.00**

allegato n. 22.

* costo nuove piste e tappeto ca. Fr. 110'000.-

allegato 8

STAUFFER / SCHAETZLE

BARWERTTAFELN
TABLES DE CAPITALISATION

LEONARDO
I

Schulthess §

allegato 8

46

3.5% – 6%

Abzinsungsfaktoren

Dauer	3.5%	4%	4.5%	5%	5.5%	6%
0	1.0000000	1.0000000	1.0000000	1.0000000	1.0000000	1.0000000
1	0.9661836	0.9615385	0.9569378	0.9523810	0.9478673	0.9433962
2	0.9335107	0.9245562	0.9157300	0.9070295	0.8984524	0.8899964
3	0.9019427	0.8889964	0.8762966	0.8638376	0.8516137	0.8396193
4	0.8714422	0.8548042	0.8385613	0.8227025	0.8072167	0.7920937
5	0.8419732	0.8219271	0.8024510	0.7835262	0.7651344	0.7472582
6	0.8135006	0.7903145	0.7678957	0.7462154	0.7252458	0.7049605
7	0.7859910	0.7599178	0.7348285	0.7106813	0.6874368	0.6650571
8	0.7594116	0.7306902	0.7031851	0.6768394	0.6515989	0.6274124
9	0.7337310	0.7025867	0.6729044	0.6446089	0.6176293	0.5918985
10	0.7089188	0.6755642	0.6439277	0.6139133	0.5854306	0.5583948
11	0.6849457	0.6495809	0.6161987	0.5846793	0.5549105	0.5267875
12	0.6617833	0.6245970	0.5896639	0.5568374	0.5259815	0.4969694
13	0.6394042	0.6005741	0.5642716	0.5303214	0.4985607	0.4688390
14	0.6177818	0.5774751	0.5399729	0.5050680	0.4725694	0.4423010
15	0.5968906	0.5552645	0.5167204	0.4810171	0.4479330	0.4172651
16	0.5767059	0.5339082	0.4944693	0.4581115	0.4245811	0.3936463
17	0.5572038	0.5133732	0.4731764	0.4362967	0.4024465	0.3713644
18	0.5383611	0.4936281	0.4528004	0.4155207	0.3814659	0.3503438
19	0.5201557	0.4746424	0.4333018	0.3957340	0.3615791	0.3305130
20	0.5025659	0.4563869	0.4146429	0.3768895	0.3427290	0.3118047
21	0.4855709	0.4388336	0.3967874	0.3589424	0.3248616	0.2941554
22	0.4691506	0.4219554	0.3797009	0.3418499	0.3079257	0.2775051
23	0.4532856	0.4057263	0.3633501	0.3255713	0.2918727	0.2617973
24	0.4379571	0.3901215	0.3477035	0.3100679	0.2766566	0.2469785
25	0.4231470	0.3751168	0.3327306	0.2953028	0.2622337	0.2329986
26	0.4088377	0.3606892	0.3184025	0.2812407	0.2485628	0.2198100
27	0.3950122	0.3468166	0.3046914	0.2678483	0.2356045	0.2073680
28	0.3816543	0.3334775	0.2915707	0.2550936	0.2233218	0.1956301
29	0.3687482	0.3206514	0.2790150	0.2429463	0.2116794	0.1845567
30	0.3562784	0.3083187	0.2670000	0.2313774	0.2006440	0.1741101
31	0.3442303	0.2964603	0.2555024	0.2203595	0.1901839	0.1642548
32	0.3325897	0.2850579	0.2444999	0.2098662	0.1802691	0.1549574
33	0.3213427	0.2740942	0.2339712	0.1998725	0.1708712	0.1461862
34	0.3104761	0.2635521	0.2238959	0.1903548	0.1619632	0.1379115
35	0.2999769	0.2534155	0.2142544	0.1812903	0.1535196	0.1301052
36	0.2898327	0.2436687	0.2050282	0.1726574	0.1455162	0.1227408
37	0.2800316	0.2342968	0.1961992	0.1644356	0.1379301	0.1157932
38	0.2705619	0.2252854	0.1877504	0.1566054	0.1307394	0.1092389
39	0.2614125	0.2166206	0.1796655	0.1491480	0.1239236	0.1030555
40	0.2525725	0.2082890	0.1719287	0.1420457	0.1174631	0.0972222
41	0.2440314	0.2002779	0.1645251	0.1352816	0.1113395	0.0917190
42	0.2357791	0.1925749	0.1574403	0.1288396	0.1055350	0.0865274
43	0.2278059	0.1851682	0.1506605	0.1227044	0.1000332	0.0816296
44	0.2201023	0.1780463	0.1441728	0.1168613	0.0948182	0.0770091
45	0.2126592	0.1711984	0.1379644	0.1112965	0.0898751	0.0726501
46	0.2054679	0.1646139	0.1320233	0.1059967	0.0851897	0.0685378
47	0.1985197	0.1582826	0.1263381	0.1009492	0.0807485	0.0646583
48	0.1918065	0.1521948	0.1208977	0.0961421	0.0765389	0.0609984
49	0.1853202	0.1463411	0.1156916	0.0915639	0.0725487	0.0575457

Beispiele → (21c) (42)

AXA winterthur

allegato 9

Assicurazione degli stabili
Polizza n. 3.327.039

Luogo

Indirizzo	Peschiera 6600 Locarno Ticino
Utilizzo	Sala polivalente (Stabile pubblico / Stabile con affluenza di pubblico)
Aggiunta	Palazzetto manifestazioni sportive e ricreative
Quota	70%
Utilizzo secondario 1	Ristorante (senza hotel) / Caffè / Bar (senza dancing) (Stabile a uso artigianale / Gastronomia:)
Quota	30%
Proprietà per piani	no
Tipo di costruzione	massiccia
Tetto piatto	con
Condutture che trasportano liquidi per riscaldamento nel pavimento/soffitto	senza
Stima dello stabile	definitiva
Anno dell'indice	2013
Stato dell'indice	1'067.40
Superficie dei locali commerciali in m2	4'650

Assicurazione di cose per stabili

Incendio e eventi naturali

Stabile
Valore totale al valore a nuovo, indicizzato

Somma assicurata	CHF	7'458'000
Premio	CHF	6'489.10

Fino a concorrenza di un importo corrispondente al 20% della somma assicurata per lo stabile, l'assicurazione copre a primo rischio anche:
spese di sgombero e di smaltimento, spese di protezione e di spostamento, spese per la decontaminazione di terra e di acqua di spegnimento, misure di sicurezza provvisorie, rincaro postsinistro e materiale da costruzione.

Reddito locativo
Valore totale

Anno di dichiarazione dei proventi		2013
Reddito locativo lordo annuale	CHF	350'000
Periodo di garanzia		24 mesi
Somma assicurata	CHF	700'000
Premio	CHF	519.60
Totale del premio per luogo di rischio	**CHF**	**7'008.70**

AXA winterthur

allegato 9

Assicurazione degli stabili
Polizza n. 3.327.039

Acqua

Stabile
Valore totale al valore a nuovo, indicizzato
Somma assicurata CHF 7'458'000

Fino a concorrenza di CHF 10'000, l'assicurazione copre a primo rischio anche:
le spese di scopertura

Fino a concorrenza di un importo corrispondente al 20% della somma assicurata per lo stabile, l'assicurazione copre a primo rischio anche:
spese di sgombero e di smaltimento, spese di protezione e di spostamento, spese per la decontaminazione di terra, misure di sicurezza provvisorie e materiale da costruzione.

Totale del premio per luogo di rischio	**CHF**	**1'342.20**

Assicurazione responsabilità civile immobili

Copertura di base	Somma assicurata	CHF	10'000'000
	Totale del premio per luogo di rischio	**CHF**	**1'545.30**

Franchigie

Franchigie per evento	**Incendio**	CHF	0
	Eventi naturali		
	Quota dell'indennizzo		10%
	Stabili che servono esclusivamente per scopi abitativi o agricoli:		
	minimo	CHF	1'000
	al massimo	CHF	10'000
	Altri stabili:		
	minimo	CHF	2'500
	al massimo	CHF	50'000
	Acqua	CHF	500
	Responsabilità civile del proprietario d'immobili in caso di danni corporali e materiali	CHF	100

Osservazione riguardante la somma di assicurazione per l'assicurazione responsabilità civile immobili

Doppia garanzia

Per tutte le pretese risultanti da danni e spese dovute a sinistri che subentrano entro lo stesso anno di assicurazione, la somma di assicurazione è indennizzata al massimo due volte.

AXA winterthur

allegato 9

Assicurazione degli stabili
Polizza n 3.327.039

Domande della proposta

La presente polizza si basa sulle informazioni fornite dallo stipulante:

Negli ultimi 3 anni avete avuto o avete attualmente in corso un'assicurazione contro i rischi da assicurare (AXA o altra compagnia)?	Sì
Presso quale società si trova questa polizza?	AXA
- Scadenza del contratto?	30.09.2018
- Negli ultimi 3 anni vi sono stati risarciti dei danni in virtù di queste assicurazioni?	Sì
Numero dei sinistri dichiarati	1
– Importo complessivo dei danni risarciti	4'500
I sinistri indennizzati riguardano il tipo di danno "Incendio ed eventi naturali"?	No
I sinistri indennizzati riguardano il tipo di danno "Acqua"?	Sì
È stata rifiutata qualche vostra proposta per l'assicurazione desiderata, oppure la sua accettazione è stata fatta dipendere dall'inclusione di condizioni aggravate?	No
È stato già disdetto, da parte di una compagnia, un contratto per i rischi da assicurare, oppure la sua continuazione è stata fatta dipendere da condizioni aggravate?	No

Legge sul contratto di assicurazione, articolo 12

Quando il contenuto della polizza o delle aggiunte alla stessa non concordi con le convenzioni intervenute, lo stipulante deve chiederne la rettifica entro quattro settimane dal ricevimento della polizza senza di che il tenore di questa si ritiene da lui accettato.

Winterthur, 4 luglio 2014

AXA Assicurazioni SA

Andreas Krümmel
Responsabile Assicurazione danni

Dieter Gosteli
Responsabile Clienti privati

WGR0501 WGR0591 WGR7201 WGR528D

AXA winterthur allegato 10

Polizza

Assicurazione di cose

Polizza No. 14.095.544 Sostituisce tutte le polizze precedenti con lo stesso numero

Stipulante

Fevi
Palazzetto Manifestazioni
Peschiera
6600 Locarno

Dati generali del contratto

Inizio	11 luglio 2014
Fine	31 marzo 2020
Scadenza	1 aprile
Pagabile	annuale

Premio

	CHF	3'724.00
Tassa federale di bollo 5.00%	CHF	186.20
Premio annuo	**CHF**	**3'910.20**

Il premio contiene CHF 350.00 per l'assicurazione contro i danni della natura prevista dalla legge.

100% recycled paper

1 Riassunto delle prestazioni

1.1 Assicurazione di cose

	Gruppo		Somma assicurata CHF
	Beni mobili		
1	Merci ed attrezzatureincluse installazione edile inerente le nuove tende/mantovane scorrevoli, al valore a nuovo		1'000'000
	di cui "copertura estesa" per:		
2	• cose secondo lista macchine	205'600	
3	**Cose e spese speciali a primo rischio**		100'000
	• effetti del personale e dei visitatori		
	• perdite su debitori		
	• spese per cambiamento delle serrature		
	• spese per misure di sicurezza provvisorie		
	• spese di ricostituzione / modelli		
	• spese di sgombero e smaltimento		
	• spese per la decontaminazione di terra e acqua di spegnimento		
	• rincaro post-sinistro per gli impianti e fluttuazioni del prezzo di mercato per le merci		
	• miglioramenti tecnici che non implicano alcun cambiamento né dello scopo originario dell'azienda né delle finalità di impiego		
	• veicoli di terzi		
	• spese di protezione e spostamento		
	• danni all'ambiente circostante		
	• valori pecuniari		
	di cui "copertura estesa" per:		
4	• spese di sgombero, salvataggio, spostamento e protezione nonché prestazioni lavorative in materia di costruzione	20'000	

1.2 Assicurazione interruzione d'esercizio

	Gruppo	Somma assicurata CHF
	Durata della garanzia: 24 mesi	
5	**Cifra d'affari a primo rischio**	500'000

1.2.1 Cifra d'affari

Questo contratto si basa su una cifra d'affari provvisoria dell'esercizio 2013 per un importo totale di CHF 500'000.

- con inclusione dei redditi locativi

001310 - 06.10

2 Estensione della copertura

	Gruppi assicurati
• incendio e danni della natura	tutti
• furto con scasso e rapina	tutti
• furto di veicoli	3
• danni delle acque	tutti
• rottura vetri	
◦ vetri di mobili	assicurati
◦ vetri di fabbricati	assicurati
◦ impianti sanitari	assicurati
• copertura estesa macchine" (assicurazione tecnica)	2, 4
• Extended Coverage (EC)	tutti
◦ disordini interni e danneggiamento doloso	
◦ danni dovuti a liquidi (a condizione che non siano coperti da un'assicurazione danni delle acque)	
◦ danni dovuti alla fusione	
◦ urto di veicoli	
◦ crollo di stabili	

Città
di Locarno Municipio

Piazza Grande 18
Casella postale
6601 Locarno
Telefono 091 756 31 11
Fax 091 756 32 61
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif. 887/MC/if

Locarno, 24 ottobre 2014

Spettabile
Delegazione FEVI
C.P. 426
6601 Locarno

Cessione part. 5485 RFD Locarno

Egregi Signori,

desideriamo anzitutto ringraziarvi per la disponibilità dimostrata nelle trattative di cessione del Palazzetto FEVI come pure per la gestione dello stesso che avete condotto durante tutti questi anni.

Il Municipio, conformemente a quanto discusso nei recenti incontri, conferma pertanto la propria adesione alle modalità di trasferimento della proprietà del Palazzetto FEVI indicate nel vostro scritto del 20 ottobre 2014 ritenuto che per quanto concerne l'uso della sala per assemblee e riunioni varie, nel caso in cui la sala al secondo piano del FEVI dovesse essere occupata si cercherà un altro luogo negli stabili comunali e che la disponibilità del grande salone per manifestazioni sportive, festeggiamenti e allenamenti, dovrà essere preventivamente concordata tenendo conto del calendario di manifestazioni e congressi che potessero occupare il medesimo.

L'esecutivo procederà a breve nell'allestimento del Messaggio Municipale per il trapasso di proprietà, il cui perfezionamento potrà avvenire unicamente dopo la decisione del nostro Consiglio Comunale.

Rinnovandovi i ringraziamenti vi porgiamo i nostri più cordiali saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco: Il Segretario:

dr. avv. Carla Speziali avv. Marco Gerosa

MUNICIPIO di LOCARNO
21 OTT. 2014
trasmesso a
municipio

Lod.
Municipio di Locarno
Piazza Grande 2
6600 Locarno

Data 20.10.2014

Cessione part. 5485 RFD Locarno costituente un diritto di superficie per sé stante e permanente su part. 5471 RFD Locarno - stabile FEVI

Gentile Signora Sindaco,
Egregi Signori Municipali,

dopo il proficuo incontro avuto con il vostro Lod. Municipio di data 7 ottobre u.s., siamo particolarmente onorati di potervi confermare gli estremi dell'accordo con voi raggiunto e relativo alla cessione a favore del Lod. Comune di Locarno del diritto di superficie per sé stante e permanente citato a margine, scadente l'11 febbraio 2037 e costituente il palazzetto FEVI.

Come da nostra intesa la cessione potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- riconoscimento alla beneficiaria del diritto associazione FEVI di un'indennità di cessione di complessivi CHF 2'100'000.--, tramite l' assunzione integrale dell'attuale debito ipotecario e relativi interessi ipotecari scoperti attualmente *CHF 1'300'000.--* garantito dalle 2 cartelle ipotecarie al portatore per complessivi nominali CHF 2'800'000.-- gravanti la part. 5485 RFD Locarno dal primo al secondo rango e versamento del saldo risultante all'associazione FEVI. Ulteriori 3 cartelle ipotecarie per complessivi CHF 500'000 saranno cedute al comune di Locarno.

- Impegno irrevocabile da parte del Lod. Municipio di Locarno di versare annualmente alla due associazioni Società Federale di Ginnastica, Locarno e Virtus, Locarno, ognuna un sussidio annuo a contanti indicizzato e senza condizione alcuna di CHF 25'000.— per la durata di 10 anni a partire dall'anno di cessione.

- Mantenimento a favore delle due citate associazioni sportive delle due sedi sociali e sala pesi con spogliatoi attualmente site al secondo piano del Palazzetto FEVI, compresa l'assunzione dei costi di energia; alle medesime condizioni contenute nell'atto di costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente di data *16.2.1987*, nonché mantenimento del magazzino deposito (cantina) per attrezzi vari e materiali fino al 31 Dicembre *2037*.

Fevi Zona Peschiera
C.P. 426 - CH-6601 Locarno
CHE - 113.163.238 IVA

Tel. 091 751 90 75
Fax 091 751 92 88

Internet: www.fevi.ch
E-mail: fevi@fevi.ch

- Messa a disposizione gratuita della Società Federale di Ginnastica e Virtus fino al 31 Dicembre *2037* delle sale per assemblee e riunioni varie; nonché messa a disposizione gratuita del salone FEVI per manifestazioni sportive e per festeggiamenti e per allenamenti (durante i mesi di gennaio- febbraio di ogni anno ed allenamenti durante le vacanze scolastiche di ogni anno), escluso il periodo del festival internazionale del film di Locarno sempre fino al 31 Dicembre *2037, per dettaglio vedi corrispondenza del 22.10.2013.*

- Il Comune subentra all'associazione FEVI nei contratti stipulati fino ad oggi

- Mantenimento/assunzione da parte del Municipio di Locarno del contratto di lavoro attualmente in essere con il custode del Palazzetto Fevi di Locarno, signor Bruno Del Ponte.

- Tutte le spese connesse con la cessione sono a carico del Comune di Locarno

Per quanto ci riguarda il perfezionamento dell'atto di cessione al vostro Lod. Municipio potrà avvenire, alle condizioni sopra menzionate, ancora per il 31 Dicembre 2014.

Siamo particolarmente grati per il vostro interesse dimostrato alla struttura da noi gestita al meglio da ben 27 anni e restiamo in attesa di un vostro cortese riscontro onde formalizzare l'accordo.

Con i migliori saluti.

Direzione FEVI

G.Belvederi

M.Cotti

SFG Locarno
Presidente L.Losa

VIRTUS Locarno
Presidente F.Dominici

ERS LVM
Ente Regionale per lo Sviluppo
Locarnese e Vallemaggia

RICEVUTO
22 GEN. 2014

Lodevoli
Municipi dei Comuni di
Ascona, Locarno, Maggia

Locarno,
21
gennaio
2014

Progetti prioritari strategici

Egregi Signori,

tramite la lettera che alleghiamo il Consiglio di Stato ha in questi giorni comunicato agli Enti Regionali di Sviluppo cantonali le sue decisioni in merito ai progetti presentati per un finanziamento tramite le misure di politica regionale cantonale complementari alla politica regionale della Confederazione e chiede loro di informarvi in merito.

Vi segnaliamo in particolare i contenuti dell'ultimo capoverso della missiva del Consiglio di Stato ove viene ribadito che *"considerato che per l'ottenimento dei crediti a disposizione i progetti sono in concorrenza gli uni con gli altri, saranno premiate quelle iniziative, che risulteranno trovarsi in fase più avanzata di concretizzazione..."*.

Conformemente a quanto previsto l'Ente Regionale continuerà dunque a svolgere il suo ruolo di accompagnamento del progetto ed è a vostra disposizione per attuare quanto necessario per promuovere un concreto avanzamento dell'iniziativa.

In attesa di un vostro cenno porgiamo i nostri più distinti saluti.

Per
L'ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO DEL LOCARNESE E VALLEMAGGIA
Gabriele Bianchi

Allegata: citata lettera del CdS del 23 dicembre 2013

Via F. Rusca 8
CH 6601 Locarno
C.P. 323
T. 091 751 26 27
ers@locarnese.ch
www.locarnese.ch

numero			Bellinzona
6818	cl	7	23 dicembre 2013

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Ai Presidenti degli
Enti regionali per lo sviluppo

Progetti prioritari e strategici

Gentile Signora Zanineili,
egregi Signori,

durante l'ultimo incontro del gruppo strategico della politica economica regionale, tenutosi lo scorso 24 ottobre 2013, sono state condivise le linee d'intervento in merito ai progetti strategici previsti dal decreto legislativo concernente lo stanziamento di un credito quadro di fr. 13'000'000.-- per attuare misure di politica regionale cantonale complementari alla politica regionale della Confederazione per il quadriennio 2012-2015 (DL complementare). Queste sono contenute nel verbale che vi è stato inviato da parte dell'Ufficio per lo sviluppo economico in data 10 dicembre 2013.

A seguito delle decisioni prese dal gruppo strategico, riteniamo opportuno fare nuovamente il punto della situazione in merito ai progetti prescelti e condividere i prossimi passi per porre le migliori premesse alla loro concretizzazione. Considerato che gli Enti regionali per lo sviluppo hanno un ruolo centrale nell'accompagnamento dei progetti previsti dal decreto, vi invitiamo a volere informare i promotori della nostra posizione e ad accompagnarli nei necessari approfondimenti dei loro progetti.

Per quanto concerne i progetti approvati dal gruppo strategico, la situazione è la seguente:

Recupero e valorizzazione della Masseria di Vigino
Il Consiglio di Stato rimane in attesa dell'esito delle valutazioni in corso da parte dell'ERS-MB riguardo alla partecipazione degli enti locali alla costituzione della prevista Fondazione promotrice del progetto d'interesse regionale recentemente elaborato.

Fornaci di Riva San Vitale, Riva San Vitale
Il Consiglio di Stato attende, per il tramite dell'ERS-MB, una presa di posizione da parte del Comune di Riva San Vitale relativa all'intenzione di procedere con la concretizzazione del progetto in collaborazione con i proprietari dei fondi in questione.

Valascia, Quinto
Il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio per lo sviluppo economico e dell'Ufficio fondi Swisslos e Sport-toto, sosterrà attivamente l'ERS-BV nell'accompagnamento dei promotori del progetto.

Quest'ultimi sono informati sulla necessità di sottoporre un piano degli affari aggiornato ed economicamente sostenibile per l'edificazione della nuova Valascia per poter disporre dei crediti prospettati, ammontanti a 6 milioni di franchi.

Polisport, Centro polisportivo Alta Blenio SA, Blenio
L'ERS-BV accompagnerà i promotori del progetto, per il quale sarà stanziato a breve un contributo a sostegno dei costi per l'analisi di fattibilità tecnico-economica, a garanzia del coordinamento dello stesso con gli altri importanti progetti della Valle di Blenio.

Pista di ghiaccio, Faido
Il Consiglio di Stato prende atto che sono attualmente in corso i lavori di approfondimento sui potenziali risvolti in ambito turistico della struttura di Faido. Sulla base di quest'ultimi sarà possibile decidere un eventuale sostegno finanziario del progetto.

FEVI, Locarno
Il Consiglio di Stato ritiene il palazzetto FEVI una struttura fondamentale per il Festival internazionale del Film di Locarno. Conferma la volontà di sostenere il progetto di ristrutturazione dello stesso e si augura che i promotori del progetto, per il tramite dell'ERS-LVM, sottopongano quanto prima la documentazione necessaria. Si prende infine atto che la richiesta di sostegno ai sensi del Decreto complementare di politica regionale è lievitata da uno a due milioni di franchi.

Per altri progetti già sottoposti al gruppo strategico nel corso del 2013, non è invece previsto alcun sostegno ai sensi del DL complementare, in particolare:

Pista di ghiaccio Siberia, Ascona
Il progetto è attualmente in fase di valutazione da parte del Comune di Ascona per una sua eventuale ridefinizione.

Campo di calcio, Locarno
La Città di Locarno non prevede a medio termine di concretizzare il progetto.

Capanna Cimetta, Locarno
Nessuna novità rispetto a quanto già comunicato il 18 giugno 2013.

Città del libro, Ascona
Nessuna novità rispetto a quanto già comunicato il 18 giugno 2013.

Nel corso della riunione del gruppo strategico del 24 ottobre scorso, sono stati illustrati alcuni nuovi progetti sottoposti all'Ufficio per lo sviluppo economico. L'esito di una prima valutazione è la seguente:

Valorizzazione della piana di Quinto
L'Ufficio per lo sviluppo economico prevede di finanziare a breve termine uno studio di fattibilità tecnico-economico. L'ERS-BV seguirà i lavori di approfondimento con l'obiettivo di disporre della documentazione appropriata da sottoporre al gruppo strategico per una valutazione approfondita del progetto i cui contenuti sono stati brevemente illustrati durante la riunione del gruppo strategico.

Questo progetto è coordinato / integrato nel programma per le zone a basso potenziale della politica economica regionale.

Campo Blenio estate
Attualmente ancora in fase embrionale, si tratta di un'idea di progetto per identificare gli assi di sviluppo per la stagione estiva di Campo Blenio. I promotori dovranno presentare, per il tramite dell'ERS-BV, la documentazione relativa agli approfondimenti necessari per identificare la visione di sviluppo e i relativi progetti principali per la concretizzazione della stessa. Il progetto sarà seguito in modo attivo dall'ERS-BV a garanzia del coordinamento con le altre iniziative della Valle di Blenio. Questo progetto potrebbe beneficiare di contributi ai sensi della politica economica regionale.

Centro regionale ai Ronchini, Aurigeno
Considerati i contenuti della documentazione sottoposta, non vi sono attualmente le premesse per un'entrata in materia a sostegno del progetto per il quale si ritiene necessaria una rivalutazione sulla sostenibilità economica dell'operazione ed eventualmente una ridefinizione delle priorità d'intervento.

Il Consiglio di Stato rende infine attenti sul fatto che se i progetti approvati dal gruppo strategico dovessero concretizzarsi nella loro totalità nel periodo di validità del decreto (2012-2015), il margine di manovra per valutare ulteriori iniziative sarebbe praticamente esaurito. Ciò nondimeno si ribadisce che, considerato che per l'ottenimento dei crediti a disposizione i progetti sono in concorrenza gli uni con gli altri, saranno premiate quelle iniziative, già conosciute o eventuali nuove iniziative, che risulteranno trovarsi in fase più avanzata di concretizzazione e che meglio corrispondono agli obiettivi del decreto.

Ringraziandovi per la vostra collaborazione, vi porgiamo i nostri migliori saluti.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente: Il Cancelliere:

P. Beltraminelli G. Gianella

Copia:
Divisione dell'economia
Ufficio per lo sviluppo economico (USE)
Gruppo strategico per la politica regionale (c/o USE)

ERS LVM
Ente Regionale per lo Sviluppo
Locarnese e Vallemaggia

MUNICIPIO di LOCARNO
25 SET. 2014
trasmesso a
MUNICIPIO
CANCELLERIA

Lodevole
Municipio
della Città di Locarno
6600 LOCARNO

Locarno,
24
settembre
2014

Palazzetto FEVI
Finanziamento tramite PR (decreto cantonale)

Gentile signora Sindaco, egregi signori Municipali,

il Gruppo strategico cantonale per la politica regionale si riunirà il prossimo 9 ottobre. All'ordine del giorno è prevista la presentazione dello stato degli iter procedurali dei progetti segnalati dagli ERS due anni fa per l'assegnazione di un finanziamento tramite i fondi del decreto cantonale sulla politica regionale. I tempi, come noto al Municipio, sono assai stretti, entro febbraio i progetti devono essere presentati al Cantone corredati dalle decisioni tecniche *(progetti approvati e PF)* e procedurali principali *(decisioni dei CC)* poiché sempre in quel mese saranno prese le decisioni definitive da parte del Gruppo strategico e del CdS in merito ai messaggi da presentare al GC su questo tema; il tutto prima della fine della legislatura.

L'avv. Caroni, vicesindaco, nel corso dell'ultima riunione del CD/ERS ha fatto il punto della situazione in merito alle procedure previste per l'acquisto e il successivo risanamento del FEVI. Il progetto per il FEVI, presentato dal vostro Municipio, fatto suo dall'ERS e in questo senso sempre sostenuto dalla presidente nel Gruppo strategico cantonale, è quello per il quale è stato chiesto al Cantone un contributo di almeno 2 milioni di franchi.
Il CD/ERS ha preso atto della delicata situazione in cui si trovano le trattative Municipio/proprietari ed ha espresso preoccupazione in relazione alla malaugurata possibilità che la nostra regione possa perdere i finanziamenti previsti, a sostegno di un settore, quello dell'audiovisivo, che proprio lunedì ha ricevuto dal Gran Consiglio un importante attestazione di fiducia con la votazione molto positiva sul credito pro Palacinema.

Il CD/ERS chiede al Municipio della Città di volerci indicare il più presto possibile se per il progetto FEVI si ritiene di poter rispettare i tempi di consegna del dossier, tempi dettati dal Cantone. Se la concretizzazione del progetto non fosse possibile entro fine febbraio 2015, l'ERS dovrà verificare la presenza nel Locarnese di altre iniziative conformi al decreto in modo tale che la nostra regione possa usufruire di questi finanziamenti.

Via F. Rusca 8
CH 6601 Locarno
C.P. 323
T. 091 751 26 27
ers@locarnese.ch
www.locarnese.ch

Ringraziandovi per la collaborazione e in attesa di un vostro riscontro, che confidiamo possa essere positivo per il progetto FEVI, vogliate gradire, gentile signora Sindaco ed egregi signori Municipali, i nostri più cordiali saluti.

Per
ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO DEL LOCARNESE E VALLEMAGGIA

Prof. Tiziana Zaninelli
Presidente

Gabriele Bianchi urb. ORL/ETH
Direttore

Relazione del Comitato Fevi al 31.12.2013

Premessa e considerazioni generali

L'occupazione durante il 2013 è risultata notevolmente superiore a quanto preventivato e rispetto agli anni precedenti. Abbiamo potuto contare su una occupazione di ca. 250 giorni con diverse manifestazioni di un buon livello.

La serietà e l'impegno profuso nell'amministrazione, la propaganda favorita dal successo di diverse manifestazioni che hanno dato fiducia alla nostra infrastruttura, contribuendo in modo sostanziale ad un risultato che si può definire ottimo.

Abbiamo insistito in una politica di prezzi interessanti, con sponsorizzazioni di incoraggiamento per gli organizzatori.

Tra le manifestazioni e gli spettacoli svoltesi nel 2013 possiamo citare :
CONGRESSO DI OFTALMOLOGIA (che ritornerà al Fevi nel 2016 e 2019
ESPOVERBANO (che sostituisce almeno parzialmente Selezione Ambiente)
SUISSETEC (Assoc.della tecnica della Costruzione)
FEVI MUSIC NIGHT (Electronic Studio 84 – 10 anni Fevi)
GIOCOLANDIA 2013
CONSEGNA DIPLONI 2013 "SUPSI"
MOSTRA FELINA 2013
CONCERTI (2)
Inoltre le manifestazioni ricorrenti ogni anno :
FESTIVAL DEL FILM – RICCIOLO D'ORO – CONGRESSI GEOVA

Come ormai consuetudine da oltre venti anni, importante l'uso sportivo giornaliero dei diversi atleti e ginnasti di Virtus e Federale per gli allenamenti.
Inoltre da segnalare le manifestazioni organizzate nel 2013
2 MEETING INTERNAZIONALE INDOOR DI ATLETICA LEGGERA
ACCADEMIA ANNUALE SFG LOCARNO

Fevi Zona Peschiera
C.P. 426 - CH-6601 Locarno
CHE - 113.163.238 IVA
Tel. 091 751 90 75
Fax 091 751 92 88
Internet: www.fevi.ch
E-mail: fevi@fevi.ch

Infrastruttura Fevi (Investimenti e Manutenzione)

Grazie all'appoggio del Municipio di Locarno e la comprensione del Consorzio Banche abbiamo Ottenuto l'autorizzazione a non effettuare il consueto ammortamento (Fr. 80'000.--)
Grazie a questo abbiamo potuto rinnovare le piste per l'atletica 70 metri in Rub Tan per una spesa totale di ca. Fr. 90'000.—dal quale si dovrà dedurre il sussidio Sport Toto.
Inoltre nel corso del 2014 arriverà il nuovo tappeto della Ginnastica Ritmica Sportiva per il quale abbiamo accantonato Fr. 20'000.--

Situazione Finanziaria

Il 2013 può essere definito uno dei migliori della nostra gestione

Rendiconto 2013

Vedi rapporto Fiduciaria Regazzi (Revisore) con relativi dettagli dei conti.

Preventivo 2014

Si prevede un andamento regolare con un risultato conforme a precedenti anni.

Conclusioni

Sono in corso trattative per la cessione a determinate condizioni della nostra infrastruttura al Municipio di Locarno. Siamo convinti di lasciare alla città una struttura polivalente di grande valore con una attività importante in vari settori dal turismo al commercio. E' diventata negli anni indispensabile in modo particolare per il Festival Internazionale del Film.

COMITATO F E V I

Cotti Mario
Belvederi Gianfranco
Perazzi Gianfranco
Caminada Gianni

Locarno, 30 marzo 2014

RAPPORTO DELL'UFFICIO DI REVISIONE SULLA REVISIONE LIMITATA RELATIVO ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL **31.12.2013**

All'Assemblea Generale
della

ASSOCIAZIONE FEVI

LOCARNO

6600 Locarno, 22 aprile 2014

Fiduciaria Regazzi SA
Via Vela 8, c.p. 1148, CH-6601 Locarno
tel. +41 91 752 12 22, fax +41 91 751 70 92
fiduciaria.regazzi@interfida.ch, www.interfida.ch
CHE-108.054.810 IVA

FIDUCIARIA REGAZZI SA

GRUPPO INTERFIDA

Consulenza fiduciaria e aziendale
Consulenza contabile e fiscale
Mediazione e gestione immobiliare
Revisioni e perizie

Spettabile
Assemblea Generale
dell'Associazione Fevi

6600 Locarno

6600 Locarno, 22 aprile 2014 FR/lfr

Rapporto dell'Ufficio di revisione sulla revisione limitata
all'Assemblea Generale dell'Associazione Fevi con sede a Locarno

Egregi Signori,

In qualità di Ufficio di revisione abbiamo verificato il conto annuale (bilancio e conto economico) della vostra Associazione per l'esercizio chiuso al 31.12.2013.

Il Comitato dell'Associazione è responsabile dell'allestimento del conto annuale, mentre il nostro compito consiste nella sua verifica. Confermiamo di adempiere i requisiti legali relativi all'abilitazione professionale e all'indipendenza.

La nostra revisione è stata effettuata conformemente allo Standard svizzero sulla revisione limitata, il quale richiede che la stessa deve essere pianificata ed effettuata in maniera tale che anomalie significative nel conto annuale possano essere identificate. Una revisione limitata consiste essenzialmente nell'effettuare interrogazioni e procedure analitiche, come pure, a seconda delle circostanze, adeguate verifiche di dettaglio della documentazione disponibile presso l'Associazione sottoposta a revisione. Per contro, la verifica dei processi aziendali e del sistema di controllo interno, come pure interrogazioni e altre procedure miranti all'identificazione di atti illeciti o altre violazioni di disposizioni legali, sono escluse da questa revisione.

Sulla base della nostra revisione non abbiamo rilevato fatti che ci possano far ritenere che il conto annuale, che presenta un utile di bilancio di **fr. 2'554.21**, non sia conforme alle disposizioni legali e statutarie.

Con distinta stima.

L'Ufficio di revisione:
Fiduciaria Regazzi SA

Flavio Regazzi
(revisore responsabile)

Ivan Francescato

Allegati:
- ☐ conto annuale

Fiduciaria Regazzi SA
Via Vela 8, c.p. 1148, CH-6601 Locarno
tel. +41 91 752 12 22, fax +41 91 751 70 92
fiduciaria.regazzi@interfida.ch, www.interfida.ch
CHE-108.054.810 IVA

ASSOCIAZIONE FEVI
LOCARNO

BILANCIO AL 31.12.2013

****

		2013	2012
		Fr.	Fr.
	ATTIVI		
A)	**Sostanza circolante**		
	Cassa	933.73	633.00
	Conto corrente banca gestione	192'250.93	72'853.90
	Transitori attivi	53'298.40	57'787.75
		246'483.06	131'274.65
B)	**Sostanza fissa**		
	Macchinari e arredamento	241'000.00	321'000.00
	Parete afonica	0.00	0.00
	Costo costruzione PALAZZETTO	4'500'000.00	4'500'000.00
		4'741'000.00	4'821'000.00
	TOTALE ATTIVI	**4'987'483.06**	**4'952'274.65**
	PASSIVI		
A)	**Capitale terzi a breve termine**		
	Transitori passivi	23'294.65	72'488.05
	Accantonamento lavori 1. piano	0.00	34'500.00
	./. Fatture già saldate per lavori 1. piano	0.00	(310.65)
	Accantonamento Piste Rub Tan Virtus	90'000.00	0.00
	Accantonamento Tappeto Ritmica Federale	20'000.00	0.00
		133'294.65	106'677.40
B)	**Capitale terzi a lungo termine**		
	Ipoteche consorzio Banche:	1'300'000.00	1'300'000.00
	- Crédit Suisse		
	- Banca Raiffeisen Solduno		
	- Cornèr Banca SA		
	- BSI		
	- Banca dello Stato		
	- UBS		
	Contributi e sussidi:	3'151'634.20	3'151'634.20
	Sussidio ETLV a fondo perso 500'000.00		
	Altri sussidi a fondo perso 1'819'433.75		
	Ammortamento Cons. banche 832'200.45		
		4'451'634.20	4'451'634.20
C)	**Capitale proprio**		
	Capitale Soc. Federale Locarno	200'000.00	200'000.00
	Capitale Soc. Virtus Locarno	200'000.00	200'000.00
		400'000.00	400'000.00
	Perdita riportata all'01.01.	(6'036.95)	(6'254.88)
	Risultato d'esercizio	8'591.16	217.93
		2'554.21	(6'036.95)
	TOTALE PASSIVI	**4'987'483.06**	**4'952'274.65**

ASSOCIAZIONE FEVI
LOCARNO

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2013

****

	2013	2012
	Fr.	Fr.
RICAVI		
Affitti grosse manifestazioni	162'035.80	162'954.20
Affitti altre manifestazioni	212'786.50	141'572.20
Affitti sale	16'594.00	23'210.80
Affitto ristorante	66'000.00	66'000.00
- Perdita su debitori	(2'600.00)	0.00
Interessi attivi	56.62	46.75
	454'872.92	393'783.95
IVA	12'987.80	10'370.10
	441'885.12	383'413.85
COSTI		
Costi del personale	172'353.10	147'102.25
Costi per manifestazioni	215.50	1'653.80
Manutenzione, riparazioni e pulizia	78'225.14	57'318.75
Premi assicurativi e contributi	14'476.90	14'418.10
Elettricità, risc. e acqua	48'826.90	37'470.20
Spese ufficio	7'021.40	10'051.70
Spese pubbl. e rappr.	7'603.30	5'948.40
CASH FLOW	**113'162.88**	**109'450.65**
Ammortamenti	(80'000.00)	(80'000.00)
Interessi spese bancarie	(24'571.72)	(29'232.72)
RISULTATO NETTO	**8'591.16**	**217.93**

ASSOCIAZIONE FEVI
LOCARNO

DETTAGLIO RICAVI	PREVENTIVO 2013	CONSUNTIVO 2013	PREVENTIVO 2014
Affitto grosse manifestazioni	162'000.00	162'035.80	162'000.00
Affitto altre manifestazioni	192'000.00	212'786.50	150'000.00
Affitto sale	15'000.00	16'594.00	14'500.00
Affitto ristorante	66'000.00	66'000.00	66'000.00
	435'000.00	457'416.30	392'500.00
Interessi attivi	100.00	56.62	100.00
	435'100.00	457'472.92	392'600.00
./. Perdite su debitori	0.00	2'600.00	0.00
./. IVA	13'500.00	12'987.80	12'000.00
TOTALE ENTRATE	**421'600.00**	**441'885.12**	**380'600.00**

ASSOCIAZIONE FEVI, LOCARNO

CONFRONTO PREVENTIVO - CONSUNTIVO

CATEGORIA	PREVENTIVO 2013	CONSUNTIVO 2013	PREVENTIVO 2014
Personale	160'000.00	172'353.10	166'000.00
Costi per manifestazioni	2'500.00	215.50	0.00
Interessi e spese bancarie	25'000.00	24'571.72	24'500.00
Manutenzione e riparazione + pulizia	40'000.00	37'225.14	40'000.00
Accantonamento per nuove piste e tappeto	50'000.00	41'000.00	0.00
Assicurazioni e contr.	14'500.00	14'476.90	14'500.00
Elettricità, risc., acqua	34'000.00	48'826.90	38'000.00
Spese ufficio	8'000.00	7'021.40	7'000.00
Spese pubblicità e rappr.	6'500.00	7'603.30	7'000.00
Ammortamenti	80'000.00	80'000.00	80'000.00
TOTALI ANNUI	420'500.00	433'293.96	377'000.00
RICAVI	421'600.00	441'885.12	380'600.00
RISULTATO	**1'100.00**	**8'591.16**	**3'600.00**

ASSOCIAZIONE FEVI
LOCARNO

DETTAGLIO ACCANTONAMENTO NUOVE PISTE E TAPPETO

a) Conto economico

	Accantonamento 2013	Fr.	66'000.00
./.	Recupero Fondo lotteria intercantonale e sport-toto	Fr.	(25'000.00)
		Fr.	41'000.00

b) Bilancio

	Accantonamento al 01.01.2013	Fr.	44'000.00
+	Nuovo accantonamento 2013	Fr.	66'000.00
	Totale accantonamento al 31.12.2013	Fr.	110'000.00

Confederazione Svizzera

Cantone Ticino

PUBBLICO ISTRUMENTO

DIRITTO DI SUPERFICIE PER SE' STANTE E PERMANENTE

Concecente: Comune di Locarno

Beneficiaria: Associazione Fevi, Locarno

Oggetto: nel Comune di Locarno, RFD:

part. no. 5471

ROGITO 453 del 12 febbraio 1987

dell'avv. FERNANDO RIZZOLI – Locarno

Pubblico notaio

Lodevole
Ufficio dei Registri

6600 Locarno

Locarno, 16 febbraio 1987

ISTANZA DI ANNOTAZIONE DIRITTO DI PRELAZIONE

Proprietario del fondo:	COMUNE DI LOCARNO
Beneficiaria:	ASSOCIAZIONE FEVI, Locarno (recapito c/o cassiere Giudici Rinaldo, Via della Pace 15, Locarno)
Beni:	nel Comune di LOCARNO, RFD: part. no. 5471
Oggetto:	diritto di prelazione
Documenti giustificativi:	- rogito no. 453 del 12 febbraio 1987, notaio avv. Fernando Rizzoli, Locarno

Avv. Fernando Rizzoli

arno
TIVO
uale

Lodevole
Ufficio dei Registri

6600 Locarno

Locarno, 16 febbraio 1987

ISTANZA DI ANNOTAZIONE DIRITTO DI RIVERSIONE

Beni:	nel Comune di LOCARNO, RFD:
	part. no. 5471 D.S. foglio 5485
Proprietario del fondo: e beneficiario:	COMUNE DI LOCARNO
Superficiaria:	ASSOCIAZIONE FEVI, Locarno (recapito c/o cassiere Giudici Rinaldo, Via della Pace 15, Locarno)
Oggetto:	diritto di riversione
Documenti giustificativi:	- rogito no. 453 del 12 febbraio 1987, notaio avv. Fernando Rizzoli, Locarno

Avv. Fernando Rizzoli

08. APR. 1987

Lodevole
Ufficio dei Registri

6600 Locarno

Locarno, 16 febbraio 1987

ISTANZA D'ISCRIZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

PER SE' STANTE E PERMANENTE

Concedente: COMUNE DI LOCARNO

Beneficiaria: ASSOCIAZIONE FEVI, Locarno
(recapito c/o il cassiere Giudici Rinaldo,
Via della Pace 15, Locarno)

Oggetto: nel Comune di LOCARNO, RFD:

Part. no. 5471, prato di m2 3'335

intavolato al foglio 5485

Durata: 50 anni a decorrere dalla firma del presente atto, ovverossia fino all'11 febbraio 2037.

Documenti giustificativi:
- rogito no. 453 del 12 febbraio 1987, notaio avv. Fernando Rizzoli, Locarno

Avv. Fernando Rizzoli

PPAR. E CARTA
UTCR. PER FC
MARCA: CANON
TIPO: NP 300

REPUBBLICA E CANTONE DEL TICINO
CONFEDERAZIONE SVIZZERA
ISTROMENTO NOTARILE

COPIA AUTENTICA

No. 453 (quattrocentocinquantatre) Fol. 1

NEL NOME DEL SIGNORE

Locarno, 12 (dodici) febbraio 1987 (millenovecentoottantasette)

Avanti a me notaio avv. Fernando Rizzoli, fu Attilio, da ed in Borgnone, con sede notarile in Locarno

si sono oggi personalmente costituiti i signori:

On. Avv. MARIOTTI VITTORIO, 1949, di Giacomo, da ed in Locarno, Municipale della Città, in rappresentanza del

COMUNE DI LOCARNO

e meglio come risulta dalla procura allegata al presente atto quale inserto A

e

BELVEDERI GIANFRANCO, 1939, di Ettore, da Lugano in Verscio, copresidente

COTTI MARIO, 1931, fu Gianni, da Prato Sornico in Gordola, copresidente

./.

FERNANDO RIZZOLI NOTAIO

AR. E CARTA
DR. PER FC
CA: CANON
NP 300

REPUBBLICA E CANTONE DEL TICINO
CONFEDERAZIONE SVIZZERA
ISTROMENTO NOTARILE

ambedue i comparenti agenti per la

ASSOCIAZIONE FEVI, Locarno,
recapito c/o il cassiere Giudici Rinaldo, Via della Pace 15, Locarno

con diritto di firma di firma collettiva a due

richiamato:

- l'estratto dal verbale della seduta del 12 maggio 1986 del Consiglio comunale di Locarno (allegato al presente atto quale inserto B)

le parti mi hanno chiesto di far constare da atto pubblico del seguente contratto di

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE
PER SE' STANTE E PERMANENTE

mediante il quale:

1. Il Comune di Locarno costituisce a favore dell'Associazione FEVI, che accetta, un diritto di superficie sul seguente bene sito nel Comune di LOCARNO, ubicazione Peschiera, RFD:

./.

FERNANDO
RIZZOLI
NOTAIO

R. E CARTA
R. PER FC
A: CANON
NP 300

Part. no. 5471 (cinquemilaquattrocentosettantuno)

prato m2 3'335 (tremilatrecentotrentacinque)
=========

2. Il diritto di superficie così costituito è per sè stante e permanente giusta l'art. 779 cpv. 3 CCS. Lo stesso viene intavolato come fondo giusta l'art. 943 cpv. 1 cifra 2 CCS e l'art. 7 del regolamento per il Registro Fondiario.

Scopo del diritto di superficie è di costruire, mantenere e usare sulle superfici oggetto del diritto di superficie un Palazzetto per lo sport e per le manifestazioni e annessi come alle licenze di costruzione cresciute in giudicato.

Valgono le seguenti condizioni:

a) Con effetto obbligatorio le parti convengono che il diritto di superficie non sia cedibile a terzi, salvo espressa autorizzazione da parte del Municipio della Città di Locarno.

E' vietato, senza l'espressa autorizzazione del Municipio, il subaffitto totale o parziale della gestione dell'infrastruttura costituente il Palazzetto.

b) I pubblici tributi inerenti l'edificazione sul terreno, ivi comprese le imposte e la

./.

FERNANDO RIZZI NOTAIO

R. A CARTA
R. PER FO
A: CANON
NP 300

tassa immobiliare sono a carico della beneficiaria, mentre l'urbanizzazione generale è a carico del Comune.

c) Alla scadenza del diritto di superficie tutti gli immobili passano in proprietà del Comune, e ciò gratuitamente, oppure gli immobili saranno demoliti e ciò a scelta dell'Ente concedente (art. 779 e CCS). In ogni caso il Comune garantisce alla FEVI la messa a disposizione di due locali a uso ufficio e un locale riunioni quali sedi sociali.

d) E' costituito un diritto di riversione anticipato a favore del Comune da annotarsi nel Registro Fondiario in seguito a:

- scioglimento dell'Associazioni FEVI,
- insolvenza dell'Associazione FEVI,
- cessazione dell'attività,
- violazione degli obblighi contrattuali,

in qual caso gli edifici ritornano in proprietà del concedente. L'indennità versata al beneficiario corrisponde al consuntivo delle spese d'impianto, dedotta una quota d'ammortamento annuo del 5%.

e) Il beneficiario è tenuto a presentare annualmente i rendiconti finanziari relativi alla gestione del centro e a operare un ammortamen-

./.

FERNANDO RIZZOLI NOTAIO

to annuo di almeno il 2% sull'ammontare del finanziamento fornito da terzi.

f) Al concedente è accordato un diritto di prelazione, da esercitarsi alle stesse condizioni della riversione anticipata (vedi sub. d).

g) Il beneficiario si impegna a mantenere secondo tutte le regole dell'arte gli edifici costruiti e a sempre conservarli in buono stato e assicurarli per il valore venale.

h) La FEVI si impegna a non gravare il fondo oltre 3'000'000.--. Un eventuale ulteriore aumento dell'aggravio necessita della preventiva autorizzazione del Municipio.

i) Le indennità versate al beneficiario per i casi sub. d) e f) devono in primo luogo essere impiegate per il pagamento dei crediti garantiti da pegno immobiliare.

k) Il Comune di Locarno potrà usufruire gratuitamente dell'infrastruttura FEVI in caso di manifestazioni di interesse pubblico o di altre manifestazioni organizzate dal Comune di Locarno, previo preavviso di almeno trenta giorni, escluse le manifestazioni organizzate da terzi (Festival, Festa dei Fiori, Ente Turistico, ecc.).
Le spese di consumo energetico saranno comunque addebitate al Comune.

./.

FERNANDO
RIZZOLI
NOTAIO

1) Le aree esterne saranno definite successivamente ed a dipendenza delle modifiche che subentreranno congiuntamente con la realizzazione della T21 e dell'accesso a Piazza Castello.

3. Il diritto di superficie è costituito per la durata di 50 (cinquanta) anni, a decorrere dalla firma del presente atto, ovverossia fino all'11 febbraio 2037.

4. Il diritto di superficie viene concesso a titolo gratuito.

5. Le spese del presente atto ed ogni altra relativa sono a carico dell'Associazione FEVI, Locarno.

6. Le parti danno mandato al notaio rogante di iscrivere nel Registro Fondiario il diritto di superficie e di annotarvi le convenzioni relative al caso di riversione del diritto di superficie.

7. Le parti sono state rese edotte del contenuto dell'art. 183 LAC del quale il notaio rogante ha dato loro lettura.

./.

FERNANDO PELLI NOTAIO

AR. E CARTA
R. PER FC
A: CANON
NP 300

REPUBBLICA E CANTONE DEL TICINO
CONFEDERAZIONE SVIZZERA
ISTROMENTO NOTARILE

No. 453 Fol. 7

8. Le parti facendo uso della facoltà loro concessa dal l'art. 38 LN, hanno scelto la pubblicazione dell'att mediante lettura personale e nel contempo rinunciano al rilascio immediato di una copia autentica dello stesso.

Delle premesse cose mi dichiaro rogato io notaio, conoscente i comparenti da me resi edotti delle leggi al presente atto relative.

Atto fatto, letto e pubblicato nel mio studio in casa Cotti a Locarno, alla continua e contemporanea presenza delle parti che con me notaio si firmano.

FERNANDO RIZZOLI NOTAIO

Avv. FERNANDO RIZZOLI, Notaio, Locarno

Locarno, 13 febbraio 1987
Luogo giorno mese anno

COPIA AUTENTICA PER COMUNE DI LOCARNO,

Locarno

DA ME ~~COL~~LAZIONATA ~~CON~~ D'ORIGINALE

Firma, qualifica e domicilio.

CARTA
ER FC
ANON
300

MUNICIPIO DELLA CITTÀ
DI LOCARNO

Allegato A
Rogito 453

6601 Locarno, 30 gennaio 1987

PROCURA

Il MUNICIPIO DI LOCARNO concede procura al municipale avv. Vittorio Mariotti, di Giacomo, 1949, da e in Locarno

affinché abbia a sottoscrivere in nome e per conto del Comune di Locarno l'atto notarile relativo alla costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente a favore dell'Associazione FEVI in Locarno sulla part. No. 5471 FRD Locarno di complessivi mq 3335 il tutto e meglio come alla decisione del legislativo comunale del 12 maggio 1986 e alle risultanze del piano di mutazione No. 16'460 del 26 gennaio 1987 del geometra ing. Rezio Coppi.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

FERNANDO
RIZZOLI
NOTAIO

Avv. FERNANDO RIZZOLI, Notaio, Locarno

Locarno, 13 febbraio 1987
Luogo giorno mese anno

COPIA AUTENTICA PER COMUNE DI LOCARNO, Locarno

DELL'INCHIESTO A DEL MIO ISTRO-

MENTO No. 453 DA ME COLLAZIO-

NATA COL L'ORIGINALE

Firma, qualifica e domicilio.

PAR. E CARTA
TOR. PER FC
RCA: CANON
O: NP 300

Allegato B
Rogito 453

6601 Locarno, 28 gennaio 1987

MUNICIPIO DELLA CITTÀ
DI LOCARNO

Estratto dal verbale della seduta del 12 maggio 1986

Presidenza: on. Alvaro Mellini, presidente

Presenti: 34 consiglieri sui 40 componenti il consesso.

Membri del Municipio: on. Diego Scacchi, sindaco;
on. Gianfranco Perazzi, vicesindaco;
on.li Franco Buzzi, Emiliano Merlini, Vittorio Mariotti, Claudio Bianchetti, Milo Caroni, Pietro Ruggeri, Armando Dazio, municipali.

Omissis

DIRITTO DI SUPERFICIE.

Con M.M. No. 91 è richiesta l'autorizzazione riguardante la concessione di un diritto di superficie in zona Peschiera a favore dell'associazione FEVI e la modifica dell'estensione delle due superfici assegnate con diritto di superficie alla Cassa pensioni dei dipendenti comunali e alla Società di mutuo soccorso.
La commissione della gestione, nel suo rapporto, aderisce alle proposte municipali.
L'on. Vannini precisa di aver firmato il rapporto con riserva in quanto parte interessata.

Omissis

Non essendoci altri interventi l'on. presidente mette ai voti l'entrata in materia che è accolta con 34 voti favorevoli ed 1 astenuto.
Non vi sono interventi sul merito.
L'on. presidente mette ai voti il M.M. con le conclusioni del rapporto della commissione della gestione, conclusioni che sono unanimamente approvate.

Omissis

Estratto conforme all'originale.

Il Vicesegretario:
avv. Athos Gibolli

FERNANDO RIZZOLI NOTAIO

CANCELLERIA MUNICIPALE LOCARNO

Avv. FERNANDO RIZZOLI, Notaio, Locarno

Locarno, 13 febbraio 1987
Luogo giorno mese anno

COPIA AUTENTICA PER COMUNE DI LOCARNO

DELL'INSERTO B DEL MIO ISTRO-

MENTO No. 453 DA ME COLLAZIO-

NATA CON L'ORIGINALE

Firma, qualifica e domicilio.

FERNANDO RIZZOLI NOTAIO

Ufficio [illegible] Locarno

REGISTRO DEFINITIVO

Inscritto a registro in data

10 FEB. 1987 reg. 2224

L'ufficiale

UFFICIO DEI REGISTRI - LOCARNO -

CONFEDERAZIONE SVIZZERA

CANTONE TICINO

PUBBLICO ISTRUMENTO

ATTO DI FRAZIONAMENTO MAPPALI
ATTO DI MODIFICA DI DIRITTO DI SUPERFICIE
PER SE' STANTE E PERMANENTE,
COSTITUZIONE DI DIRITTI DI SPORGENZA,
DI USUFRUTTO E DI DIRITTO DI PASSO

MUNICIPIO DI LOCARNO

ASSOCIAZIONE FEVI Locarno

Locarno, 8 luglio 1993

NUMERO 695 DEI ROGITI

DEL NOTAIO

AVV. MICHELE FRANSCINI IN LOCARNO

STUDIO LEGALE E NOTARILE

AVV. MICHELE FRANSCINI, notaio

6601 LOCARNO

VIA BRAMANTINO 1
CAS. POST. 2026
TELEFONO 093 31 75 22 / 23
TELEFAX 093 31 33 91
CONTO POSTALE 65-1968-5

Lodevole
Ufficio Registri

6600 Locarno

Locarno, 13 settembre 1993

ISTANZA DI FRAZIONAMENTO PARTICELLARE

Proprietaria istante:	COMUNE DI LOCARNO
Vecchia situazione:	Part. no. 5471
	A fabbricato mq 3274 b piazzale mq 63 superficie totale mq 3337
nuova situazione:	Part. no. 5471
	A fabbricato mq 2825 b piazzale mq 63 superficie totale mq 2888
	Part. no. 5578
	fabbricato mq 418
	Part. no. 5580
	fabbricato mq 31
Osservazioni:	il diritto di superficie DS Fol. no. 5485 del quale è beneficiaria la Associazione Fevi, viene modificato di conseguenza.
Doc. giustif.:	rog. no. 695 d.d. 8.7.1993 del notaio Michele Franscini

Con ossequio

Avv. Michele Franscini

TEL PRIVATO 093 31 75 24

STUDIO LEGALE E NOTARILE

AVV. MICHELE FRANSCINI, notaio

6601 LOCARNO

VIA BRAMANTINO 1
CAS. POST. 2026
TELEFONO 093 31 75 22 / 23
TELEFAX 093 31 33 91
CONTO POSTALE 65-1968-5

Lodevole
Ufficio Registri

6600 L o c a r n o

Locarno, 13 settembre 1993

ISTANZA DI ISCRIZIONE DI SERVITU'

Fondi interessatii: Nel Comune di LOCARNO

Part. no. 5578

Part. no. 5580

di proprietà del Comune di Locarno

DS Fol. no. 5485

di proprietà dell'Associazione Fevi, Locarno

Oggetto:

1) diritto di passo e di accesso a favore delle Part. no. 5578 e 5580 e a carico del DS Fol. no. 5485 per accedere al rifugio pubblico ubicato alla Part. no. 5578 e 5580.
Il diritto di passo dovrà essere esercitato attraverso gli attuali accessi indicati sul piano inserto E, edevidenziati in colore giallo, e lungo le scale.

2) diritto a favore del DS Fol. 5485 a carico della Part. no. 5580 per l'utilizzazione dei servizi igienici colorati in blu sul piano inserto E.
Il diritto non è concesso a titolo esclusivo siccome i servizi igienici servono pure al rifugio pubblico collettivo della città ubicato sulal Part. no. 5578.

TEL PRIVATO: 093 31 75 24

3) diritto di passo e accesso a favore del DS Fol. 5485 e a carico delle Part. no. 5578 e 5580.
Il diritto di passo dovrà essere esercitato attraverso gli attuali accesi indicati sul piano inserto e ed evidenziati in colore verde.

Doc. giustif.: copia autentica rog. 695 d.d. 8 luglio 1993 del notaio Michele Franscini, Locarno.

Con ossequio

Avv. Michele Franscini

STUDIO LEGALE E NOTARILE

AVV. MICHELE FRANSCINI, notaio

6601 LOCARNO

VIA BRAMANTINO 1
CAS. POST. 2026
TELEFONO 093 31 75 22 / 23
TELEFAX 093 31 33 91
CONTO POSTALE 65-1968-5

Lodevole
Ufficio Registri

6600 Locarno

Locarno, 13 settembre 1993

ISTANZA DI ISCRIZIONE DI SERVITU'

Fondi servienti: Nel Comune di LOCARNO

Part. no. 5578

Part. no. 5580

di proprietà del Comune di Locarno

Fondo dominante: DS Fol. no. 5485

di proprietà dell'Associazione Fevi, Locarno

Oggetto:

1) diritto di sporgenza no. 5578/1 (dal pianterreno al tetto) a carico della Particella no. 5578 ed a favore del foglio DS no. 5485

2) diritto di sporgenza no. 5580/1 (dal pianterreno al tetto) a carico della particella no. 5580 e a favore del foglio DS no. 5485

Doc. giustif.: copia autentica rog. 695 d.d. 8 luglio 1993 del notaio Michele Franscini, Locarno.

Con ossequio

Avv. Michele Franscini

TEL PRIVATO 093 31 75 24

REPUBBLICA E CANTONE DEL TICINO
CONFEDERAZIONE SVIZZERA
ISTROMENTO NOTARILE

No. 695 Fol. 1

Nel nome del Signore.....
Oggi, 8 otto luglio millenovecentonovantatrè.....
Locarno, Cantone Ticino, Confederazione Svizzera.....
.....Locarno, 8 luglio 1993.....
Davanti a me notaio Michele Franscini in Locarno, sono personalmente comparsi:.....
Avv. Fabio Pedrazzini, di Alberto, 8.10.1955, da Campo Vallemaggia in Locarno, divorziato, municipale della città, in rappresentanza del Comune di Locarno e meglio come risulta dalla procura speciale d.d. 5.3.1993 allegata al presente atto quale inserto A.....
per una parte e.....
Belvederi Gianfranco, 8.1.1939, fu Ettore, coniugato, da Lugano in Verscio, copresidente.....
Cotti Mario, 7.10.1931, fu Giovanni, coniugato, da Sornico in Locarno, Via Pioda 22, copresidente.....
ambedue i comparenti agenti per la.....
.....
ASSOCIAZIONE FEVI, Locarno, Casella Postale, Locarno, al presente atto autorizzati dalla decisione della delegazione d.d. 25.6.1993 che si annette al presente quale inserto F.....

- richiamato l'estratto del verbale della seduta del Consiglio Comunale del 17.10.1988 che al presente atto si allega quale inserto B .....
.....
- richiamato il messaggio municipale no. 222 concernente la richiesta del credito per l'acquisto del rifugio pubblico realizzato dall'Associazione Fevi nell'interrato del palazzetto, che al presente si allega quale inserto C.....
.....

per l'altra parte.....
.....

J.

mi hanno richiesto di far constare da pubblico istromento il seguente : .....

ATTO DI FRAZIONAMENTO MAPPALI,
ATTO DI MODIFICA DI DIRITTO DI
SUPERFICIE PER SE' STANTE E PERMANENTE,
COSTITUZIONE DI DIRITTI DI SPORGENZA,
DI USUFRUTTO E DI DIRITTO DI PASSO

.....

mediante il quale: .....

.....

1.....

Il Comune di Locarno, nella sua qualità di proprietario della Part. no. 5471 cinquemilaquattrocentosettantuno così descritta nei pubblici registri: .....

Part. no. 5471 cinquemilaquattrocentosettantuno .....

A fabbricato	mq 3274	tremiladuecentosettantaquattro .....
b piazzale	mq 63	sessantatrè .....
superficie totale	mq 3337	tremilatrecentotrentasette .....

.....

ne decide il frazionamento conformemente al piano di mutazione d.d. 17.3.1993 dell'Ing. R. Andreotti che al presente si allega quale inserto D. Dalla primitiva Part. no. 5471 cinquemilaquattrocentosettantuno di complessivi mq 3337 tremilatrecentotrentasette vengono scorporati mq 418 quattrocentodiciotto che vanno a formare una nuova Part. no. 5578 cinquemilacinquecentosettantotto e mq 31 trentuno che vanno a formare una nuova Part. no. 5580 cinquemilacinquecentoottanta. I fondi saranno così descritti a Registro Fondiario: .....

.....

Part. no. 5471 cinquemilaquattrocentosettantuno .....

/.

A fabbricato mq 2825 duemilaottocentoventicinque.
b piazzale mq 63 sessantatrè.....
superficie totale mq 2888 duemilaottocentoottantotto..
.....
Part. no. 5578 cinquemilacinquecentosettantotto.....
.....
fabbricato mq 418 quattrocentodiciotto.....
.....
Part. no. 5580 cinquemilacinquecentottanta.....
.....
fabbricato mq 31 trentuno.....
.....
2.....
Il diritto di superficie per sè stante e permanente Fol. 5485 iscritto a Registro Fondiario il 16.2.1987 dg. 2224 (rog. no. 453 del notaio Fernando Rizzoli in Locarno), viene modificato e ridotto di mq 449 quattrocentoquarantanove.....
§Rimangono invariate le condizioni del diritto di superficie così come attualmente iscritto a Registro Fondiario.....
.....
3.....
Con la modifica del diritto di superficie a sè stante e permanente menzionato al punto 2 e la costituzione dei diritti di sporgenza menzionati al punto 4, i manufatti del valore di Fr. 485'069.-- quattrocentottantacinquemilasessantanove rimangono acquisiti al Comune di Locarno senza obbligo di corrispondere indennità alcuna, ritenuto che l'importo di Fr. 463'200.-- quattrocentosessantatremiladuecento è già stato versato all'Associazione Fevi.....
Per l'importo di Fr. 18'602.75 diciottomilaseicentodue il Comune si assume il pagamento corrispondente alle

fatture per la completazione delle opere al rifugio pubblico collettivo ai fini del collaudo definitivo, come richiesto dall'Ufficio cantonale di protezione civile, mentre la rimanenza di Fr. 3'206.25 tremiladuecentosei e venticinque viene trattenuta dal comune sino al 31 dicembre 1994 a garanzia di eventuali lavori da eseguire al rifugio pubblico collettivo.....

.....

4.....

Vengono costituiti i seguenti diritti di sporgenza: no. 5578/1 e no. 5580/1 (dal pianterreno al tetto) e meglio come risulta dal piano di mutazione inserto D a carico della Part. no. 5578 e Part. no. 5580 ed a favore del DS Fol. no. 5485.....

.....

5.....

Il diritto di superficie attuale Fol. no. 5485 verrà svincolato dai seguenti pegni immobiliari:.....

Fr. 2'000'000.-- due milioni in I. primo rango.....

Fr. 800'000.-- ottocentomila in II. secondo rango.....

Fr. 500'000.-- cinquecentomila in III. terzo rango....

che attualmente lo gravano, limitatamente alla superficie di cui alla modifica menzionata al punto no. 2.....

.....

6.....

Vengono costituite le seguenti servitù: diritto di passo e di accesso a favore della Part. no. 5578 cinquemilacinquecentosettantotto e 5580 cinquemilacinquecentottanta e a carico del DS Fol. no. 5485 cinquemilaquattrocentoottantacinque per accedere al rifugio pubblico ubicato alla Part. no. 5578 e 5580.....

Il diritto di passo dovrà essere esercitato attraverso gli attuali accessi indicati sul piano inserto E, ed

evidenziati in colore giallo, e lungo le scale.....
.....
7.....
Viene costituito un diritto a favore del DS Fol. no. 5485 cinquemilaquattrocentoottantcinque a carico della Part. no. 5580 cinquemilacinquecentottanta per l'utilizzazione dei servizi igienici colorati in blu sul piano inserto E.....
Il diritto non è concesso a titolo esclusivo siccome i servizi igienici servono pure al rifugio pubblico collettivo della città ubicato sulla Part. no. 5578 cinquemilacinquecentosettantotto.....
.....
8.....
Viene costituito u diritto di passo e accesso a favore del DS Fol. no. 5485 cinquemilaquattrocentottantacinque a carico della Part. no. 5578 cinquemilacinquecentosettantotto e 5580 cinquemilacinquecentoottanta.....
Il diritto di passo dovrà essere esercitato attraverso gli attuali accessi indicati sul piano inserto E ed evidenziati in colore verde.....
.....
9.....
Il Comune di Locarno concede a titolo di comodato ai sensi degli Art. 305 e seg. CO all'Associazione Fevi l'utilizzazione e la gestione delle Part. no. 5578 e 5580 con l'obbligo di provvedere anche agli usuali obblighi di manutenzione ordinaria e di pulizia.....
Restano riservate le disposizioni derivanti dalla legislazione federale e cantonale in materia di protezione civile per quanto riguarda l'obbligo dell'Associazione Fevi, di mettere a disposizione la struttura in caso di necessità o di catastrofe.....

/.

Dietro congruo preavviso, l'Associazione Fevi riconosce al Comune il diritto di utilizzare direttamente la struttura concessa in comodato mediante assunzione unicamente delle spese vive. .....

.....

10 .....

Resto incaricato io notaio di promuovere le necessarie iscrizioni a Registro Fondiario. .....

.....

11 .....

Spese notarili e di iscrizione del presente contratto sono a carico del Comune di Locarno .....

.....

12 .....

Per ogni vertenza attinente a quanto convenuto con il presente contratto le parti eleggono il foro di Locarno-Città .....

.....

Delle quali cose mi dichiaro rogato io notaio, conoscente i comparenti, da me resi edotti dalla natura del presente atto e delle leggi ad esso relative e segnatamente dell'obbligo di indicare l'esatto prezzo della contrattazione e delle conseguenze civili e penali in caso di inosservanza, come pure del contenuto e della portata dell'Art. 183 della legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero .....

.....

In segno di pubblicazione legali le parti hanno letto in mia presenza questo contratto e gli inserti ivi menzionati .....

.....

Fatto letto e pubblicato con gli inserti, nella Sala delle Cerimonie, Palazzo Marcacci, Locarno, alla contemporanea ininterrotta presenza delle parti, che con

J.

REPUBBLICA E CANTONE DEL TICINO
CONFEDERAZIONE SVIZZERA
ISTROMENTO NOTARILE

No. 695 Fol. 7

me notaio si firmano.....

Locarno, [illegible]
copia autentica, collazionata
con l'[illegible] estratta per
[illegible]

Città
di Locarno Municipio

Piazza Grande 18
telefono 093 32 91 11

Ns. rif.

6601 Locarno

5 marzo 1993

Locarno, 8 luglio 1993
E' l'inserto A del rog. 695

PROCURA SPECIALE

Il Municipio di Locarno conferisce procura speciale all'avv. Fabio Pedrazzini, di Alberto, nato a Muralto l'8 ottobre 1955, da Campo Vallemaggia in Locarno, affinché abbia in nome e per conto del **Comune di Locarno** a sottoscrivere l'atto pubblico notarile relativo all'acquisto dall'Associazione Fevi del rifugio pubblico collettivo, e alla modifica del diritto di superficie per sè stante e permanente sulla particella no. 5471 RFD Locarno intavolato al foglio no. 5485 RFD Locarno, il tutto e meglio come alla risoluzione del Consiglio Comunale del 17 ottobre 1988 e al contenuto del piano di mutazione allestito dal geometra revisore di circondario, sulla base della proposta di frazionamento del 18 gennaio 1993.

Con la massima stima

Per il Municipio

Il Sindaco: Il Segretario:

Locarno, [illegible]
copia autentica, collazionata
con l'originale, estratta per

Locarno, 8 luglio 1993
E' l'inserto B del rog. 695

MUNICIPIO DELLA CITTÀ
DI LOCARNO

6601 Locarno, 26 ottobre 1988

Estratto dal verbale della seduta del Consiglio comunale del 17 ottobre 1988

Presidenza: on. Carlo Rondelli, presidente.
Presenti: 38 consiglieri comunali.
Assenti scusati: on.li Ghini Maurizio, Zaccheo Adele.
Membri del Municipio presenti: on. Diego Scacchi, sindaco;
on. Gianfranco Perazzi, vicesindaco;
on.li Vittorio Mariotti, Emiliano Merlini, Claudio Bianchetti, Carlo Gerosa, Armando Dazio, municipali.

---oooOooo---

Omissis.-

RIFUGIO PUBBLICO

Con M.M. 222 è chiesto un credito di fr. 463'189.-- per l'acquisto del rifugio pubblico realizzato dall'Associazione FEVI nell'interrato del Palazzetto.
La commissione della gestione, nel suo rapporto, aderisce alle proposte municipali.

Omissis.-

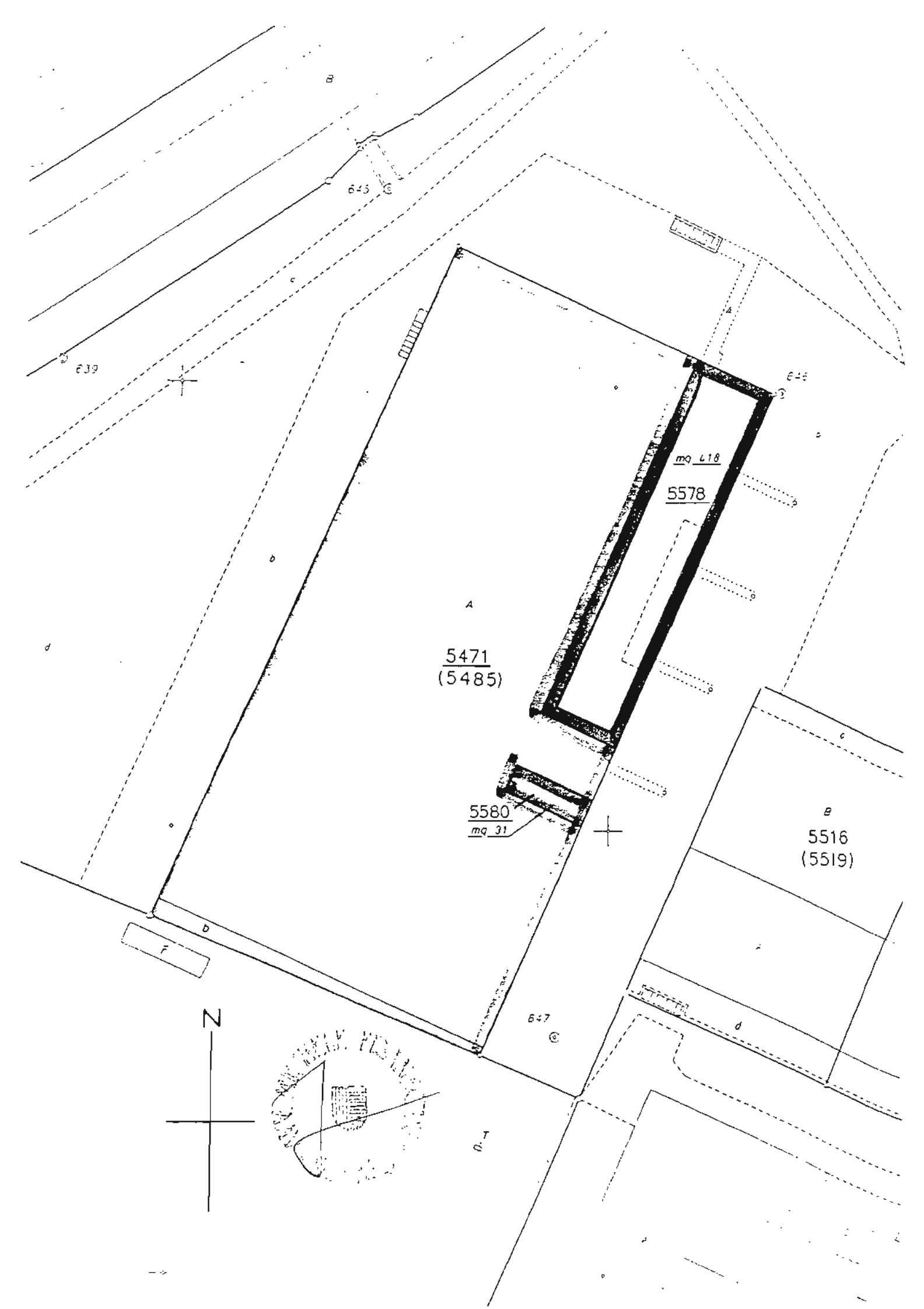
Non essendoci altri interventi l'on. presidente mette ai voti le conclusioni del M.M. che è accolto con 32 voti favorevoli e 6 astenuti.

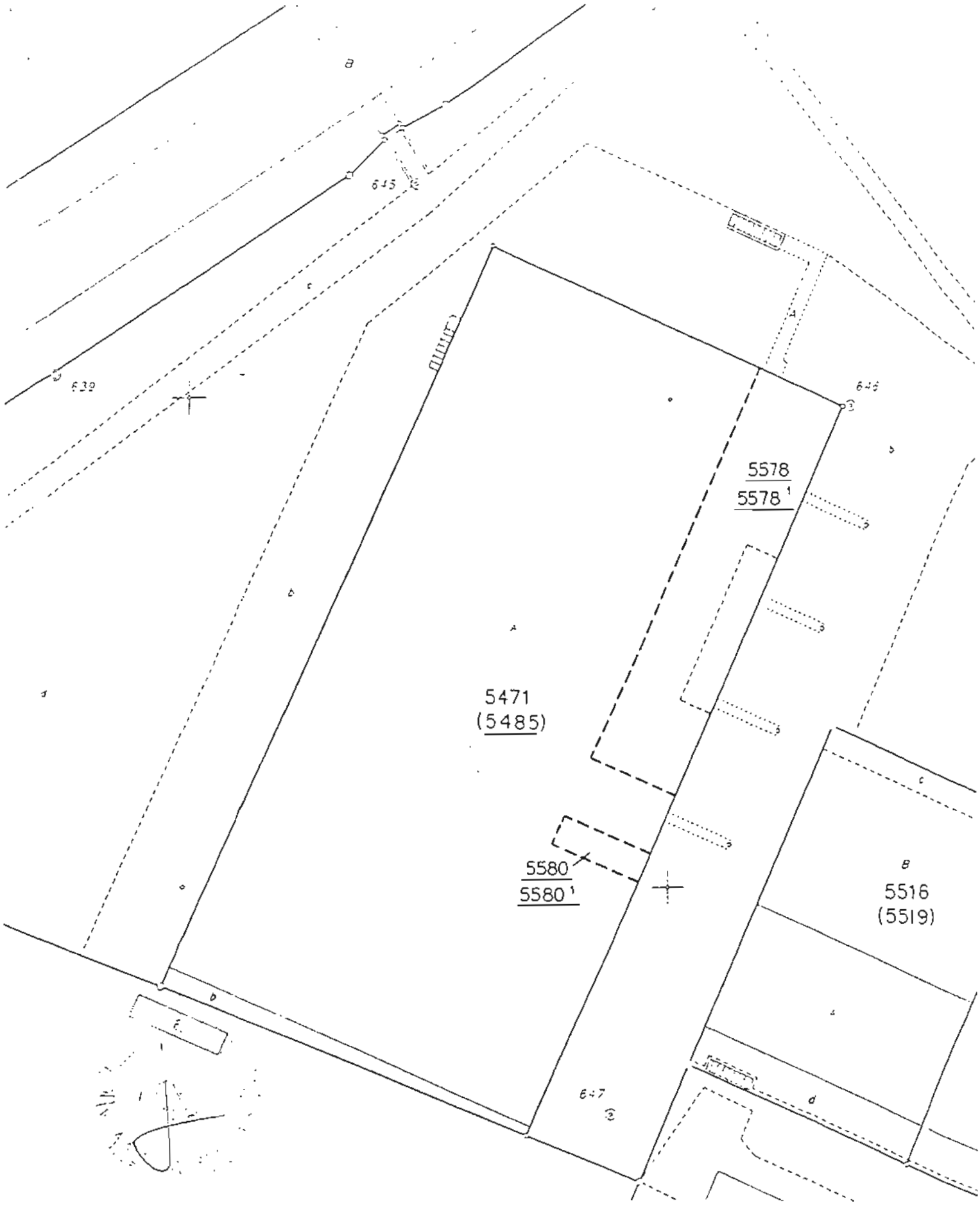
Omissis.-

Estratto conforme all'originale.

PER LA CANCELLERIA MUNICIPALE

Il Vicesegretario:

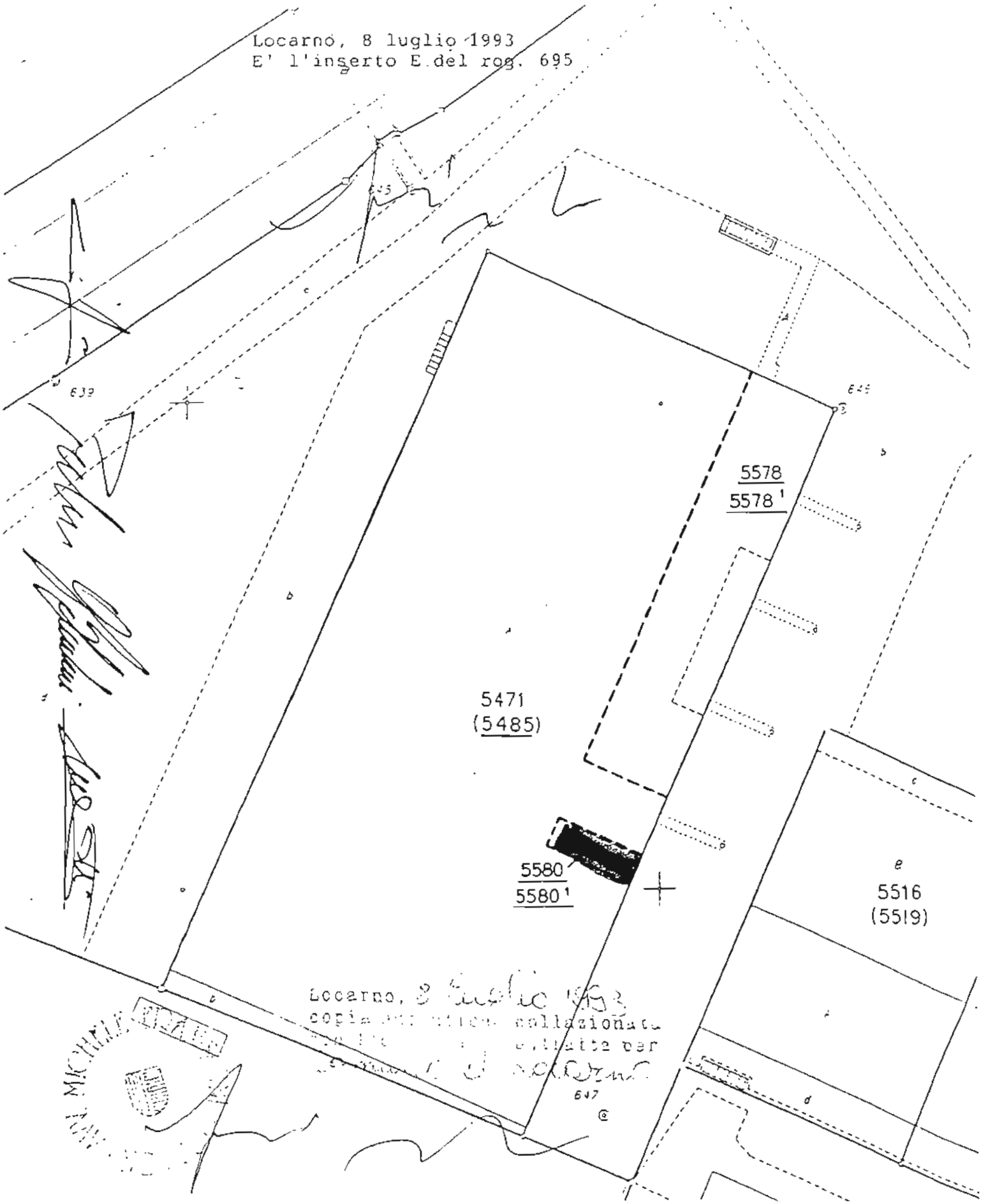

B
645
639
646
mq 418
5578
A
5471
(5485)
5580
mq 31
B
5516
(5519)
b
F
647
C
d
N



5578¹_ DIRITTO DI SPORGENZA (dal P.T. al tetto) a carico della particella no. 5578 e a favore del foglio DS no. 5485 .

5580¹_ DIRITTO DI SPORGENZA (dal P.T al tetto) a carico della particella no 5580 e a favore del foglio DS no 5485 .

Locarno, 8 luglio 1993
E' l'inserto E del rog. 695



5578 1 - DIRITTO DI SPORGENZA (dal P.T. al tetto) a carico della particella no. 5578 e a favore del foglio DS. no. 5485 .

5580 1 - DIRITTO DI SPORGENZA (dal P.T al tetto) a carico della particella no. 5580 e a favore del foglio DS no 5485 .

E' l'inserto F del rog. 695

Verbale della riunione della Delegazione FEVI del 24 giugno 1993 ore 18.00 c/o il Palazzetto FEVI

Presenti per la Delegazione:
- Perazzi Gianfranco, Lafranchi Fabio, Ostini Walter, Baronio Aldo, Rondelli Amedeo, Regazzi Alberto, Dazio Siro

Presenti per il Comitato:
- Belvederi Gianfranco, Cotti Mario

* * * * *

Trattanda n.o 1 : relazione comitato: omissis

Trattanda n.o 2 : Presentazione e approvazione cessione rifugio pubblico PC a Comune di Locarno.

- Sentite le spiegazioni d'ordine finanziario dei co-presidenti signori Cotti e Belvederi e tecnico-giuridiche del membro della delegazione signor Dazio, la Delegazione FEVI addotta all'unanimità la seguente risoluzione:
  - cessione al Comune di Locarno di mq. 449 del diritto di superficie (DS) foglio 5485 e meglio come al piano di mutazione no. 18.692 del geom. R. Andreotti.
  - costituzione di due diritti di sporgenza a favore del DS 5485 e a carico delle particelle 5578 e 5580 di proprietà del Comune di Locarno.
  - costituzione di servitù prediali a carico e a favore del DS, per l'utilizzazione e l'accesso ai rifugi.
  - il costo di tutta l'operazione è noto alla Delegazione FEVI per cui si ratifica quanto convenuto dal Comitato con il Municipio di Locarno.
  - I co-presidenti signori Mario Cotti e Gianfranco Belvederi vengono autorizzati a rappresentare l'Associazione FEVI per la rogazione dell'atto pubblico di cui ai punti precedenti. Potranno inoltre subdelegare per modifiche non sostanziali dell'atto che verrà rogato dal notaio Michele Franscini.

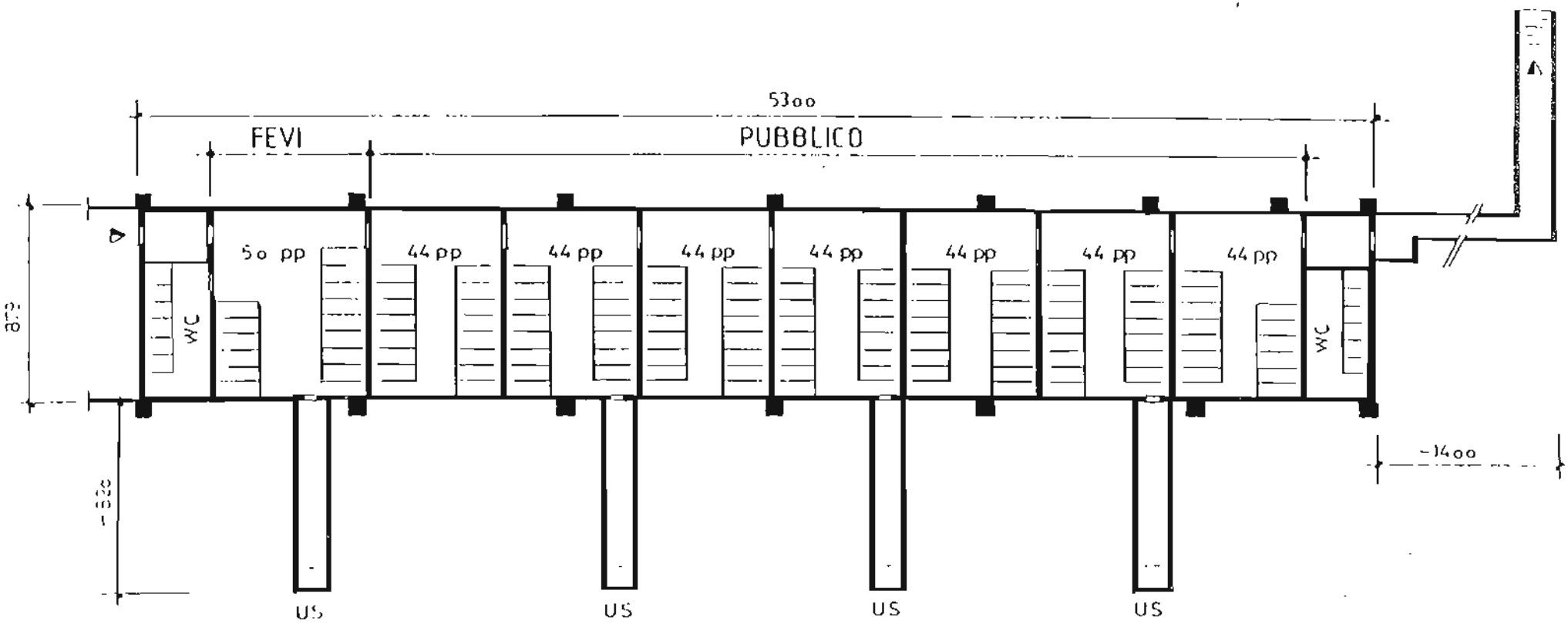
Trattanda n.o 3 : eventuali: omissis

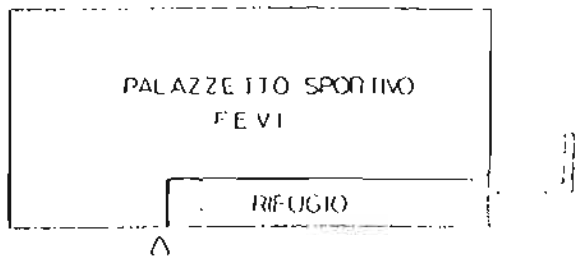
Locarno, 25 giugno 1993

ASSOCIAZIONE FEVI

Mario Cotti Gianfranco Belvederi

RIFUGIO PUBBLICO DI PROTEZIONE CIVILE + FEVI





STUDIO D'INGEGNERIA
GIANLUIGI PELLANDA
VIA MOTTA 7
6648 MINUSIO

MINUSIO, 23 marzo 1988