

## **Rapporto della Commissione della Gestione sul M.M. no. 31 concernente la richiesta di un credito di fr. 1'300'000.-- relativo alla progettazione definitiva degli spazi pubblici del centro urbano**

Locarno, 14 novembre 2022

Egregio Signor Presidente,

Care Colleghe e cari Colleghi,

La vostra Commissione ha esaminato con attenzione il messaggio municipale no. 31 di data 11 aprile 2022.

In data 13 giugno 2022 e 03 ottobre 2022 il capo dicastero arch. Bruno Buzzini e il direttore della DUI ing. André Engelhardt hanno presentato il messaggio municipale e risposto in maniera esaustiva e dettagliata ai molteplici quesiti posti dalla Commissione.

Qui di seguito vi sottoponiamo i nostri approfondimenti e le nostre riflessioni.

E' importante rammentare che il messaggio municipale in questione è uno dei più importanti di questa legislatura.

### **Breve istoriato**

Il lungo percorso che ci porta a questo messaggio iniziò il 30 luglio 2019, quando il Municipio stanziò una richiesta di credito di fr. 310'000.00 per l'organizzazione del concorso di architettura per gli spazi pubblici del centro urbano; messaggio municipale che venne approvato a larga maggioranza dal Consiglio Comunale in data 27 gennaio 2020.

La giuria si incontrò il 25 e il 26 marzo 2021 e operò sulla stregua dei rapporti preliminari del coordinatore del concorso, della consulente dell'ente Inclusion e Ticino e dell'Ufficio cantonale dei beni culturali. Il coordinatore allestì anche la verifica finanziaria relativa ai costi dei singoli progetti inoltrati. A lavori ultimati, la giuria scelse quale progetto vincitore "La Nouvelle Belle Époque" della comunità di lavoro composta dallo studio WE Architetti di Lugano, unitamente a Pool Architekten, al consorzio Rotzler, Land e Linea Landscape architecture e dallo studio d'architettura Guscetti.

L'Esecutivo, in data 2 aprile 2021, trasmise la comunicazione formale ai concorrenti, annunciando l'intenzione di procedere con l'assegnazione di un mandato di progettazione alla Comunità di lavoro vincitrice del primo premio.

### **Oggetto del messaggio**

Ricordiamo avantutto che il presente messaggio prende in oggetto un'area di ca. 43'000.00 mq. di superficie, di proprietà del nostro Comune.

All'interno di questi spazi, sottoposti alla progettazione, sono presenti parecchie zone e comparti, a partire dalla riqualifica di Largo Zorzi, passando dal ripristino delle alberature,

fino al mantenimento di un ampio spazio di qualità adatto altresì per organizzare eventi e manifestazioni.

Tra i molteplici interventi esposti nel messaggio, segnaliamo, a titolo di esempio, dei giochi per bambini sotto le piante, degli spazi per il ristoro (consumo individuale, non mescita), la terrazza del ristorante Kursaal ed una fontana, oltre ad ulteriori arredi, di cui alcuni ancora da definire nel corso dello sviluppo del progetto.

In sede commissionale è stato appurato che anche il comparto riguardante la Banca dello Stato, durante la progettazione definitiva, verrà rivisto e riqualificato e si è appreso con piacere che per quanto riguarda i giardini, si ritornerà alla situazione originale di inizio '900, parzialmente persa con il decorrere degli anni.

E' di primaria importanza rilevare che la Piazza Grande manterrà nel suo complesso l'aspetto attuale: saranno infatti rifatte le infrastrutture, che giacciono oggi in una situazione complessa ed "ingarbugliata", a seguito di diversi interventi nel corso degli anni. Dopodiché saranno posati nuovamente il ciottolato e le guidovie. Verranno pure tolte tutte le piccole differenze di quota, venutesi a creare a causa dei molteplici interventi puntuali. E' importante osservare che la pavimentazione di Piazza Grande è inserita nei beni protetti d'interesse cantonale e di conseguenza sarà possibile ricevere dei sussidi, anche se questi sono ancora da quantificare da parte dell'Ufficio dei beni culturali, il quale ha analizzato scrupolosamente il progetto.

Per le terrazze degli edifici e degli esercizi pubblici affiancati sulla piazza saranno previsti degli elementi di richiamo che caratterizzano i due lati della medesima. Da notare anche, che lungo tutto il porticato della Piazza Grande verranno posati dei lastricati al posto del ciottolato. Altresì nell'ultimo tratto di Via della Posta non transiteranno più gli autoveicoli e vi saranno dei percorsi pedonali in calcestre.

La progettazione non si fermerà solo alla parte della Piazza Grande e del Largo Zorzi, ma oggetto di sistemazione saranno nondimeno la Via Conturbio e la Piazza Muraccio, così come la Via Trevani e la Via Ciseri che continueranno a dare maggior pregio a tutta la zona, la quale diventerà una piazza a tutti gli effetti.

Verranno anche riqualificate completamente la Via Rusca e la Piazzetta Remo Rossi. Il perimetro di Piazzetta Remo Rossi è molto importante poiché collega la Rotonda di Piazza Castello, nuova proprietà del Comune e si relaziona con l'area del Castello Visconteo.

A questo proposito, per quanto attiene la sistemazione del collegamento della Piazzetta Remo Rossi e della Piazza Grande, principalmente fa stato il progetto vincitore, ma è buona cosa ricordare che ciò vale di regola per gli elementi principali. Nel contempo i progettisti sono stati resi edotti sui dubbi sollevati dalla giuria, nella fattispecie in merito alla materializzazione del collegamento tra Piazza Grande e Piazzetta Remo Rossi, rispettivamente sull'arredo della piazzetta stessa. In questo senso, il progetto dovrà approfondire ed adattare questi aspetti.

In merito all'ampliamento dell'autosilo e lo spostamento della rampa la Commissione della Gestione ha appreso con soddisfazione che il Municipio si è espresso chiaramente sull'idea sviluppata nel progetto vincitore a livello di concorso per lo spostamento della stessa, non condividendola ed escludendo quindi tale ipotesi che presenta un rapporto costi/benefici ingiustificato. Parimenti il tema dell'ampliamento dell'autosilo, pur presentando delle criticità

a livello finanziario, non è stato escluso dal Municipio che ritiene di mantenere questa opzione nell'ambito dell'allestimento del progetto di sistemazione della superficie, rinviando una decisione definitiva al momento in cui si disporrà di un progetto sufficientemente perfezionato, senza peraltro escludere delle collaborazioni con partner privati per questo investimento.

Puntualizziamo che nel messaggio il team di progetto ha inizialmente proposto una tariffa oraria di riferimento di fr. 150.00 che il Municipio ha reputato di non accettare, ricordando le condizioni del bando di concorso. Nel corso delle successive trattative si è giunti ad una soluzione di compromesso molto più vicina all'importo di partenza, concedendo di conseguenza una tariffa media di fr. 135.00.

Come sopraccitato, si è in effetti partiti per la discussione dalla tariffa oraria cantonale, ma il Municipio ha creduto che, considerata l'estensione del mandato su un lasso di tempo di diversi anni, appariva corretto prevedere un importo leggermente superiore alla base di partenza, visto che lo stesso sarà vincolato a contratto senza riconoscimento di supplementi (forfettario).

Per il fattore di correzione e il grado di difficoltà, il Municipio ha ritenuto opportuno applicare un grado di difficoltà pari a 1.1 per questi due elementi (difficoltà maggiorata), in considerazione del fatto che ci troviamo in un contesto di ristrutturazione di spazi esistenti, tenendo oltretutto in debito conto le peculiarità storiche e culturali di determinate aree, quali appunto i giardini pubblici e la zona di Piazza Grande. La complessità è insita proprio nel bisogno di conciliare le varie esigenze di questi spazi, senza snaturarne le caratteristiche intrinseche. Non bisogna poi dimenticare la necessità di legare in modo armonioso le differenti superfici interessate dal progetto.

E' buona cosa ribadire che con il messaggio in essere si chiede il credito per gli onorari di due fasi del progetto: quella di massima e quella per il definitivo.

La vostra Commissione prende atto che la cifra totale calcolata quest'oggi non è un preventivo generale, bensì una stima dei costi basata sul progetto del concorso di architettura. Il preventivo sarà allestito durante la progettazione di massima, grazie al credito richiesto con il MM.

La stima sopraindicata, IVA inclusa, ammonta a circa 19-20 mio. di CHF, escluse le infrastrutture da sostituire (condotte e canalizzazioni varie), che verranno finanziate tramite altre fonti di entrata. Successivamente saranno computati i sussidi cantonali e i contributi di migliona.

Ricordiamo inoltre che, a piano finanziario, sono stati inseriti ca. 7 mio di CHF fino al 2025, ma è presumibile uno slittamento di un anno, dalla firma del contratto con i progettisti. Infatti, il 2023 è dedicato alla progettazione, dal 2024 potrebbero essere domandati i primi crediti di realizzazione, con le relative procedure autorizzative e l'allestimento dei concorsi per le opere di pavimentazione e capomastro. L'inizio dei lavori potrebbe pertanto avere luogo nel 2025. A titolo prudenziale, si può presumere che i lavori si avviino dapprima in Largo Zorzi e Piazzetta Remo Rossi, per poi convergere verso il centro.

Fatti i dovuti calcoli, constatiamo che la realizzazione dell'intero progetto richiederà circa 8-10 anni e le domande di costruzione, unitamente alle relative esecuzioni, si realizzeranno

inevitabilmente a tappe, considerando la necessità di garantire la fruizione dei vari spazi pubblici; in questo modo il Comune dovrà investire ca. 1.5-2 mio. di CHF all'anno.

### **Approfondimenti commissionali**

Innanzitutto, per quanto riguarda la questione finanziaria, occorrerà procedere secondo le disponibilità della Città e tenendo conto delle varie esigenze. Parimenti si constata che è appena stato reso pubblico il risultato del concorso concernente le Scuole elementari di Solduno. Anche in questo caso si tratta di un notevole progetto di ca. 25 mio di CHF complessivi. Per questo motivo, sarà fondamentale gestire al meglio risorse e finanze per evitare una sovraesposizione finanziaria da parte della Città nei prossimi 5-6 anni.

Ovviamente si evidenzia che bisogna tenere conto dei tempi tecnici e politici. Non è pensabile creare un cantiere così esteso in pochi anni. A titolo precauzionale l'inizio dei lavori avrà verosimilmente luogo nel 2026, ciò se tutto proseguirà per il meglio e non vi saranno inghippi tecnici o procedurali (ricorsi, ecc.).

È stata discussa in Commissione anche la questione del collegamento tra la Piazzetta Remo Rossi e la Piazza Grande, collegamento che nel progetto vincitore rimane invariato a livello di quote, ma più volte si è discusso di un suo abbassamento. In una prima disamina dei costi, sembra che i rapporti costi/benefici di tale intervento siano ingiustificati; chiediamo in tutti i casi di non escludere a priori, durante l'allestimento del progetto di massima, questa eventualità.

A livello pianificatorio la rivalorizzazione di Piazza Muraccio merita un approfondimento ad hoc; sarà infatti di vitale importanza capire l'entità dell'intervento e le sue conseguenze, sia per quanto riguarda la parte pianificatoria, sia per quanto attiene ad eventuali espropri. Infatti il Municipio sta valutando l'esproprio di alcune particelle, come quella dove ora si trova il fiorista in Piazza Muraccio. A tal riguardo sarà di primaria importanza capire le ripercussioni finanziarie di questa operazione. Durante le audizioni sono stati paventati ulteriori possibili espropri, anche se non ancora confermati; auspichiamo vivamente che quest'ultimi siano ben chiari e prevedibili nelle successive tappe. Sempre per quanto riguarda gli espropri ricordiamo che saranno compresi nei costi dell'opera e di conseguenza computati nel calcolo dei contributi di miglioria. Per questo motivo sarà molto importante valutarli con la dovuta attenzione, per non fare aumentare in modo importante il totale dei costi.

La vostra Commissione evidenzia inoltre che, l'unica infrastruttura presente nel messaggio in discussione, è quella dell'evacuazione delle acque. Come sopramenzionato le canalizzazioni vengono finanziate tramite il relativo fondo. Sotto la Piazza Grande troviamo altresì le infrastrutture del Festival del Film; sarà quindi necessario tenerne conto in fase di progettazione definitiva.

Sarà fondamentale il coinvolgimento di tutte le parti, nella fattispecie l'onorevole sindaco Alain Scherrer, il capo dicastero arch. Bruno Buzzini e il direttore della DUI ing. André Engelhardt, i quali dovranno seguire con la massima attenzione tutto il gruppo di lavoro con il coinvolgimento di tutti gli attori, in particolar modo i capi sezione della DUI, la DLT, l'ufficio manifestazioni e la polizia comunale.

Un aspetto molto discusso in fase di stesura del rapporto è il fatto che nel messaggio in analisi siano comprese sia la fase di progetto di massima, che quella di progetto definitivo

(a sua volta diviso in più parti per le diverse domande di costruzione). La vostra Commissione crede sia buona cosa che, fra il termine del progetto di massima e l'inizio dei progetti definitivi, venga organizzato un momento di informazione e partecipazione della cittadinanza, vista l'importanza di questo tema. Sarebbe in effetti un vero peccato passare alla stesura dei vari progetti definitivi delle singole tappe, senza aver avuto un momento di dialogo e confronto con il legislativo e la popolazione sulla sistemazione finale della totalità del comparto di Piazza Grande.

Da ulteriori approfondimenti, possiamo con piacere confermare che il progetto è conforme al piano regolatore e al piano viario. Approfittando dell'intervento, vi sarà un aggiornamento delle quote di tutta l'area in oggetto, in modo da collegare il lato sud con quello nord, rispettivamente est con quello ovest della Piazza Grande.

La vostra Commissione ha appreso con soddisfazione che sarà data particolare attenzione ai materiali utilizzati, favorendo quelli che assorbono le elevate temperature, per attutire la problematica delle isole di calore, che tra l'altro è stata oggetto recentemente di uno studio a livello regionale.

Per quanto riguarda la quantificazione dei contributi di miglioria, sottolineiamo che la Legge sui contributi di miglioria definisce in modo chiaro la procedura da adottare per la loro determinazione ed i termini per la relativa intimazione. Di regola, il Legislativo si esprime sull'aliquota di prelievo ed in seguito l'Esecutivo fa elaborare il prospetto dei contributi, considerando un certo perimetro ed applicando dei parametri e dei fattori di correzione in funzione di indici di costruzione, superfici, interessenza, ecc. La pubblicazione avviene successivamente, in base al consuntivo dell'opera e all'importo determinante, entro un termine di 2 anni dalla messa in esercizio dell'opera. Una volta in possesso del progetto definitivo, potremo determinare preliminarmente il perimetro di prelievo, a seconda della tappa d'intervento prevista. In tutti i casi, la vostra Commissione si aspetta che il Municipio, prima di procedere ai vari progetti delle diverse tappe, prenda contatto con gli attori coinvolti, per evitare soprattutto ricorsi e discussioni in fase di approvazione, che non farebbero altro che protrarre il cantiere e i disagi conseguenti. Oltre a questo, sarebbe interessante, se possibile, coordinare eventuali lavori di privati, con i lavori nel comparto. Ovviamente questo solo se i lavori risultano compatibili tra loro.

## **Conclusioni**

In conclusione, la Commissione della Gestione è cosciente che l'intervento nel comparto Piazza Grande sia finanziariamente molto oneroso in un momento di grandi incertezze e che creerà un cantiere in Città per la durata di anni. Senza dimenticare, quanto sarà fondamentale in un investimento di questa portata, la gestione dei costi durante tutto il periodo di intervento. D'altro canto stiamo parlando del vero biglietto da visita del nostro Comune, il manufatto che ci rende famosi in tutto il mondo e che da troppo tempo vogliamo rivalorizzare, senza mai riuscire a partire in modo deciso. Questo messaggio, dopo quello del credito per il concorso d'architettura, è il vero punto di partenza per un intervento che tutta la popolazione aspetta da decenni e che, nonostante la mole di investimento, sia finanziario, che di tempo, può essere affrontato solo in questo modo, con una operazione unica e su grande scala. Impensabile per la vostra Commissione un procedimento a tappe più dilazionate nel tempo; soluzione che non solo farebbe lievitare i costi, ma che

aumenterebbe i rischi di un lavoro non unitario ed disarmonico. L'auspicio della vostra Commissione è che dalla partenza dei lavori nel comparto, essi possano completarsi nell'arco di 5-6 anni e non in tempi più dilazionati che dilaterrebbero le già presenti problematiche per la cittadinanza.

Per tutti questi motivi, la vostra Commissione, in conclusione, vi propone di accogliere il M.M. no. 31 così come presentato e di risolvere:

1. E' stanziato un credito di fr. 1'300'000.-- relativo alla progettazione definitiva degli spazi pubblici del centro urbano;
2. Il credito sarà iscritto al capitolo 5010 "Strade, piazze, vie di comunicazione";
3. 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.

Simone Beltrame (co-relatore)

Luca Renzetti (co-relatore)

Marko Antunovic

Bruno Bärswyl

Barbara Angelini-Piva

Orlando Bianchetti

Rosanna Camponovo

Pier Mellini

Kevin Pidò

Mauro Silacci