

Rapporto della Commissione della gestione sul M.M. no. 77 concernente la richiesta di un credito di fr. 315'000.- (IVA inclusa) per la progettazione definitiva del nuovo autosilo del quartiere di Locarno Monti.

Locarno, 06.05.2019

Gentili colleghe, egregi colleghi,

La vostra commissione ha analizzato in maniera approfondita il messaggio in occasione della seduta dell'11 febbraio 2019 e la seduta dell'11 marzo 2019 con audizione del Capo Dicastero Davide Giovannacci, del Direttore Ing. André Engelhardt, i progettisti rappresentati dall'arch. Michele Arnaboldi, e l'ing. Giancarlo Rosselli in qualità di verificatore esterno per i preventivi di spesa di tutti i progetti a concorso.

Questo messaggio è da considerare come un passo concreto verso la realizzazione non solo di una struttura di parcheggio necessaria e attesa ormai da molti anni, ma anche della riqualifica di tutto il comparto della piazza davanti alla bellissima chiesa, con la formazione di un piccolo parco dal quale godere lo straordinario panorama su tutto il Locarnese. È un'opera indispensabile per chi ci vive e anche per i turisti che si fermano a Locarno Monti.

Istoriatò

La storia dell'autosilo di Locarno Monti è iniziata più di 20 anni fa, quando l'Arch. Giampiero Orsi, su incarico dell'associazione Pro Monti, sviluppò il primo progetto per un autosilo sul sedime dove attualmente si trovano il parcheggio e il centro raccolta rifiuti, a valle della Chiesa. La domanda di costruzione a causa di opposizioni dei vicini e per i susseguenti ricorsi, non ha portato a una licenza edilizia. Dopo molte discussioni con le varie istanze, si è poi modificato in modo sostanziale il progetto. Purtroppo, anche per i limiti imposti dal PR, lo stesso non ha però mai potuto essere realizzato.

Nel frattempo, le persone di riferimento all'interno della Pro Monti che si erano occupate di come l'associazione avrebbe potuto realizzare e gestire una struttura del genere e in che modo avrebbe potuto partecipare l'Ente pubblico e i privati, viste le lungaggini, o hanno perso l'interesse o hanno lasciato il quartiere. Purtroppo anche i nuovi dirigenti non se la sono più sentita di promuovere e approfondire ulteriormente il progetto e hanno informato in tal senso il Municipio. Hanno però anche ripetuto al Municipio la necessità di dotare il quartiere di una simile struttura e della riqualifica della piazza davanti alla chiesa.

Senza particolare enfasi, il Municipio ha quindi iniziato a portare avanti la modifica di PR, nel frattempo resasi necessaria, dato il cambiamento di destinazione del sedime (approvato nel 2011) e a distanza di quattro anni, nell'agosto 2015, ci ha sottoposto il M.M. no. 78 concernente la richiesta del credito per l'organizzazione del concorso d'architettura riguardante la costruzione del nuovo autosilo del quartiere di Locarno Monti e della riqualifica del sagrato della chiesa della SS Trinità.

Il 9 novembre 2015, il credito richiesto dal M.M. no. 78, era stato approvato dal Consiglio Comunale (25 voti favorevoli, 0 contrari, 5 astenuti) con l'emendamento richiedente l'inserimento nel bando di concorso di un limite di spesa di 2.6 mio. di fr. (IVA esclusa) per l'autosilo, WC e magazzini comunali inclusi, mentre era esclusa la sistemazione della piazza.

Cifre che erano state estrapolate da analoghe realizzazioni in collina e altrove, dal preventivo originale di 2.08 mio. di fr. del progetto dell'arch. Orsi e dal potenziale di ricavi per un autosilo che in quella posizione comunque avrebbe dovuto autofinanziarsi. Proprio per valutare correttamente i

costi, avevamo inoltre chiesto di tenere separate le domande sui crediti di costruzione dell'autosilo e della riqualifica della piazza.

Nel frattempo la richiesta di posteggi nel quartiere è andata aumentando ulteriormente in particolare per lo sviluppo delle attività turistiche legate alla Funivia di Cardada e all'incrementata promozione turistica - religiosa della Madonna del Sasso.

Questa fame sarebbe potuto essere soddisfatta dall'ampliamento del piccolo autosilo vicino alla stazione di partenza della funivia, sopra l'alveo della Ramogna, ma anch'esso, dopo un lungo iter durato più anni e portato avanti dai due ultimi proprietari, è stato abbandonato per le ripetute e sovente incomprensibili richieste e opposizioni interposte dalla moltitudine di uffici cantonali chiamati a esprimere il loro preavviso.

I posteggi del nuovo autosilo dovranno naturalmente sostituire anche quelli che, con non poco disappunto degli automobilisti in transito e dei residenti nelle vicinanze, sono creati con la posa di un semaforo temporaneo lungo via Basilica, per momenti di grande afflusso sia per la funivia di Cardada che per altre manifestazioni in zona.

La procedura di concorso a invito ha quindi preso formalmente avvio nell'aprile dell'anno scorso, con l'invio degli atti ai 5 studi d'architettura scelti dal Municipio, seguendo anche le raccomandazioni scaturite dalla discussione in Consiglio Comunale, al fine di dare la preferenza a professionisti aventi la sede a Locarno.

Progetto vincitore del concorso: Baldassare (arch. Michele Arnaboldi)

Il progetto vincitore del concorso dimostra una lettura precisa e sensibile degli elementi caratterizzanti il paesaggio: la sua morfologia, i percorsi pedonali, il rapporto con il sagrato e l'adiacente Chiesa della SS Trinità. Il progetto propone il concetto dei terrazzamenti tipici della zona collinare, riduce l'impatto del volume e favorisce un inserimento urbanistico di qualità.

Interessante è da ritenere inoltre anche la strutturazione a tre livelli separati e indipendenti, con altrettante entrate e uscite. In questo modo sarà più facile gestire i posti auto, differenziandone la destinazione per tipo di utenza, cioè residenti e utilizzatori occasionali. Il numero dei posteggi regolamentari è risultato di 73 di cui esterni 2.



Rendering progetto Baldassare

Il credito di progettazione

Il Municipio, come richiesto dal Consiglio Comunale con l'approvazione del credito per il concorso d'architettura, ha fatto allestire da un verificatore esterno la stima dei costi dei singoli progetti, con una base di giudizio univoca, equilibrata e comune per tutti i progetti. Il grado di precisione della stima dei costi è il +/- 15%.

Riguardo al costo complessivo dell'opera, vi è da segnalare che nessuno dei progetti presentati rispetta il budget massimo indicato dal Consiglio Comunale al momento dell'approvazione del credito per il concorso.

Non possiamo nascondere la nostra delusione per questo stato di cose, dovuto all'inserimento informale e non imperativo delle chiare richieste del Legislativo nelle condizioni del concorso. Nessuno dei partecipanti si è quindi sentito in dovere di rispettare l'indicazione data dal Consiglio Comunale con la conseguenza che il maggior costo avrà una non indifferente incidenza anche sulla gestione finanziaria dell'autosilo il cui costo, in base al margine della stima, potrebbe lievitare fino a 5 mio. di fr., sistemazione delle aree pubbliche circostanti ancora esclusa.

Questo non rispetta una chiara decisione del Consiglio Comunale che fa purtroppo il pari a una simile situazione già vissuta in vista della realizzazione dell'autosilo di Piazza Castello, le cui conseguenze sono ben note e non staremo quindi a ricordarle ora. Se non fosse per tutto quanto sin qui già è stato speso in tempo e soldi sulla via della realizzazione di questo importante oggetto per il quartiere di Locarno Monti, a questo punto sarebbe da fermare tutto e rimandarlo al mittente. Non lo proponiamo solo perché negli ultimi anni poco è stato fatto da parte del Comune per il quartiere di Locarno Monti, che quindi si merita ora un'accresciuta attenzione e non il dover pagare per inadempienze di altri.

Per completezza d'informazione va segnalato che vi erano/sono aspetti legati alle norme di attuazione del piano regolatore, dove il vincolo normativo impone il rivestimento della facciata in muratura in sasso e una copertura a verde praticabile. Inoltre va anche notato che il solo costo della fossa di scavo (CCC1 Lavori preparatori) con la necessaria relativa messa in sicurezza (opere provvisorie) del comparto è stimato in ca. 800'000 fr. + IVA e ha un'incidenza sul costo di uno stallone di ca. 11'000 fr.

Nel M.M. in oggetto annotiamo che la somma richiesta di 315'000 fr. (IVA inclusa) è da considerare nell'ambito della spesa complessiva di ca. 4,3 Mio. di fr. (IVA inclusa) che è prevista per la realizzazione dell'intera opera. Per la copertura di questa spesa si è deciso di far capo all'apposito fondo nel quale sono accantonati i contributi per posteggi mancanti, che attualmente ammonta a 3'144'385 fr.

Il finanziamento dell'opera

Il Municipio ha sempre affermato che la realizzazione di nuove strutture di parcheggio, nella misura in cui sono gestite dal Comune, deve autofinanziarsi. Questo vale anche per l'opera in questione, benché come anticipato, la stessa abbia pure un'importante valenza urbanistica, anche quale punto di aggregazione sociale all'interno del quartiere.

La vostra commissione ha quindi chiesto al Municipio di simulare diversi scenari di Business Plan di gestione e redditività dell'autosilo in base alle nuove previsioni di costo. Ne abbiamo ricevute ben 12 di simulazioni, con delle variabili diverse e dove sulla base dei singoli scenari è stato inserito l'importo dell'opera completo, con l'esclusione dei costi per le facciate in sasso, la sistemazione del tetto a giardino e il centro raccolta rifiuti, ma lasciando interamente le opere provvisorie, come pure il costo per il WC pubblico. Pure fissi sono il tasso d'interesse medio attuale del Comune, il periodo di ammortamento dell'opera, i costi amministrativi, l'abbonamento mensile (130 fr./ms) e la tariffa oraria (1.80 fr./h). Il tasso di occupazione variabile secondo i vari scenari era compreso tra il 15 e il 25%. Siamo convinti che questo tasso di occupazione possa essere realistico se si considera che andranno eliminati gli stalli ubicati sul piazzale, sul sagrato e lungo il primo tratto di via del Tiglio.

Tuttavia i risultati che ne sono scaturiti, in parte positivi, dipendono da troppi fattori ancora incerti per essere acquisiti come definitivi e nei casi peggiori potrebbero facilmente cadere nel negativo.

Bisognerà innanzitutto sondare gli intenti definitivi dei proprietari d'immobili del quartiere, di acquistare o affittare stalli o eventuali partecipazioni a società da costituire. Qualcuno si era già espresso nel passato e dovrà solo confermare le proprie intenzioni, mentre altre persone si sono già fatte vive quando è stato pubblicato sui giornali l'esito del concorso di architettura, a conferma che vi è una sicura attesa per quest'opera.

Da parte del Municipio sarà quindi necessario chinarsi da subito sulla forma definitiva che si vorrà dare all'autosilo e alla sua gestione, anche per non inciampare nelle regole, discutibili, volute dalla sezione degli Enti locali per gli ammortamenti dei costi degli autosili comunali. Vi sono diverse forme possibili, dalla (complicata) vendita in PPP di un certo numero di stalli, alla concessione di servitù prediali o personali a favore di parcelle o persone del luogo, alla collaborazione pubblico privato più marcate, alla creazione di una SA a quella di un ente autonomo per la gestione di tutti gli autosili (se ben fatto permetterebbe il non indifferente ricupero dell'IVA progressa).

In qualsiasi forma si farà, annotiamo sin da ora che le cifre presentateci nelle suddette simulazioni di Business Plan ci appaiono necessarie di successivi approfondimenti perché difficilmente giustificabili per cui rinunciamo a riprenderle in questa sede.

Conclusioni

Visto le controverse ultime evoluzioni di questo progetto, il Municipio si dovrà impegnare a fondo per contenere i costi nell'ambito dell'allestimento del progetto definitivo e nella successiva fase di appalto e di esecuzione dell'opera, con tutte le ottimizzazioni possibili. Inoltre vi chiediamo di riverificare gli onorari dei progettisti, per i quali abbiamo notato delle piccole differenze sugli importi esposti nei documenti che ci sono stati presentati.

Ne consegue che sarà un suo imprescindibile dovere fare in modo che l'investimento sia commisurato alle aspettative e alle risorse del Comune.

Sulla base di tutto quanto sopra espresso, vi invitiamo a voler risolvere:

1. E' accordato un credito di fr. 315'000.-- per la progettazione definitiva del nuovo autosilo del quartiere di Locarno Monti;
2. Il credito sarà iscritto al conto 503.70 "Autosili";
3. A copertura dell'investimento si fa capo all'accantonamento contributi sostitutivi posteggi, conto 282.01. L'importo di fr. 315'000.- sarà inserito alle entrate della gestione investimenti al capitolo 611.20 "Prelevamento contributi posteggi";
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 ossequio i sottoscritti commissari:

Bruno Bärswyl (con riserva)

Simone Beltrame

Mauro Cavalli

Valentina Ceschi

Stefano Lucignano (relatore)

Gianbeato Vetterli (co-relatore)

Simone Merlini

Angelo Pelloni

Nicola Pini

Damiano Selcioni