

Rapporto della Commissione della gestione sul M.M. no. 78 concernente la richiesta di un credito di CHF 100'000.- per l'organizzazione di un concorso d'architettura relativo al nuovo autosilo del quartiere di Locarno Monti

Locarno, 05 ottobre 2015

Gentili colleghe, egregi colleghi,

giustamente il Municipio inizia il M.M. in esame con un breve excursus sulla politica dei posteggi a Locarno riassumendo un po' tutto quanto è stato fatto negli ultimi anni sempre in base allo studio commissionato nell'oramai lontano 2001 all'ing. Allievi, studio che teneva conto dei vari contenuti dei quartieri riferendosi, per definire le esigenze di posteggi, alle norme dell'Associazione svizzera degli specialisti del traffico e delle strade (VSS).

La vetustà dello studio ha portato il Municipio a commissionarne un aggiornamento che dovrebbe venir consegnato nelle prossime settimane.

Premesse per la richiesta contenuta nel M.M

Senza dover attendere i risultati del citato aggiornamento, già lo studio originale aveva indicato il bisogno di realizzare per il nucleo dei Monti un autosilo con un certo numero di posteggi (ca 75, tenendo conto anche della cancellazione di alcuni posteggi in superficie davanti alla Chiesa), suddivisi tra posteggi di lunga durata (ca 25, per residenti) e posti per visitatori, clientela commerciale e attività turistiche (ca 50).

Vista l'esiguità degli spazi liberi, la realizzazione dell'autosilo sarebbe stata possibile unicamente sul sedime dell'attuale posteggio a cielo aperto, sotto la Chiesa dei Monti, ed in tal senso è poi stata proposta ed approvata una modifica di PR.

Nei primi anni 2000, infatti, per iniziativa della Pro Monti, un simile progetto era stato portato avanti e sviluppato fino alla presentazione della domanda di costruzione ed erano state raccolte adesioni (dichiarazioni d'intento) per l'acquisto in PPP di 20-25 posti auto (quelli previsti "a lunga scadenza").

Purtroppo opposizioni e ricorsi alla costruzione avevano ritardato di parecchio la preconizzata esecuzione portando il Municipio a far approvare la citata modifica di PR, per meglio definire il luogo, l'esecuzione ed i contenuti della parcella destinata ad accogliere l'autosilo.

Venendo nel frattempo a mancare, per trasloco altrove, alcuni dei promotori trainanti, il nuovo comitato della Pro Monti non se l'è più sentita di andare avanti da solo ed ha ripassato la palla al Municipio chiedendogli però di procedere sulla via tracciata.

Nel frattempo la fame di posteggi nel quartiere è andata aumentando ulteriormente in particolare per le attività turistiche legate alla Filovia di Cardada ed all'incrementata promozione turistico - religiosa della Madonna del Sasso (candidata a divenire patrimonio mondiale dell'Unesco).

Questa fame avrebbe potuto essere soddisfatta dall'ampliamento del piccolo autosilo vicino alla stazione di partenza della filovia, 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 sovente incomprensibili richieste ed opposizioni interposte dalla moltitudine di uffici cantonali chiamati a esprimere il loro preavviso.

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

Proprio perché scompariranno diversi posteggi in superficie (come detto: sulla piazza antistante alla Chiesa ed in via alla Basilica), per non rendere la costruzione dell'autosilo priva di effetti positivi per il quartiere, sarà comunque importante mantenerne ancora qualcuno in superficie che potrà essere previsto in particolare contro la murata a monte della piazza.

Premesse l'evidente necessità, la fattibilità in base al PR, una situazione finanziaria sotto controllo per affrontare il progetto senza patemi ed anche la possibilità di realizzare sul tetto dell'autosilo un'attrattiva piazza di quartiere libera da automobili con panorama impendibile sul golfo (verrebbero mantenuti solo i posteggi a monte della strada per Brè), il Municipio, sottoponendoci il M.M. in oggetto, ha quindi deciso di passare alla realizzazione della struttura da tempo attesa e già inserita anche nel PF della legislatura.

Nella fattispecie

Come primo passo verso la realizzazione del preconizzato autosilo il Municipio intende quindi indire un concorso d'architettura ad invito per un numero limitato di professionisti con studio a Locarno, tra i quali riteniamo sarebbe giusto e corretto includere anche l'architetto che a suo tempo aveva preparato il già citato progetto della Pro Monti. Val qui la pena ricordare che in seguito alle opposizioni ed ai ricorsi presentati, detto progetto ha portato alla già citata modifica di PR con l'inserimento di alcuni parametri e concetti base per la futura realizzazione.

Il bando di concorso, oltre alle indicazioni per la presentazione del progetto di massima dell'autosilo in base alle norme di PR e con incluso WC pubblici, alcuni magazzini di utilità comunale e l'ecocentro di quartiere, dovrà contenere anche la richiesta di indicazioni di come sistemare il campo stradale e la nuova piazza che risulterà dalla cancellazione dei posteggi sul sagrato della Chiesa della SS Trinità (iscritta nel relativo inventario cantonale quale bene protetto) e dall'attuale piccolo spazio pubblico che, includendo il tetto dell'autosilo, sarà di molto ampliato. Tutto ciò allo scopo di riqualificare tutto il nucleo ed il sagrato davanti alla Chiesa, attualmente degradato ad anonimo posteggio, creando un nuovo importante ed attrattivo spazio di aggregazione per abitanti ed ospiti del quartiere.

Sin qui quanto deciso dal Municipio e ripreso nel M.M.

Purtroppo il M.M. nulla dice a proposito di costi. Poiché questi saranno il risultato del tipo di costruzione proposta dagli architetti concorrenti, la vostra commissione chiede che vengano inseriti nel bando di concorso ulteriori disposizioni a questo proposito, poiché l'autosilo dovrà in ogni caso autofinanziarsi, come in tutti casi conosciuti in altri Comuni, al contrario di quanto purtroppo avvenuto nel passato con altri autosili della Città.

Da un Business Plan di grande massima risulta che, per il particolare uso di un autosilo di quartiere (punte di occupazione al 100% alternate con occupazioni molto ridotte), il massimo spendibile a stallo è dell'ordine di 30'000.- CHF. Tale risultato è ottenibile solo con un progetto di una costruzione il più semplice, funzionale e "leggera" possibile che eviti la necessità di dover prevedere un'aerazione forzata e quant'altro (alti costi di installazione e ricorrenti di consumo energetico e manutenzione). In tal senso appare purtroppo un po' problematica la richiesta, inserita nel PR, di dover realizzare facciate (sud ed est, altre per fortuna non ce ne sono) in pietra naturale, meglio sarebbe stato un sistema di facciate perimetrali aperte, ma coperte da fiori e piante rampicanti. Osiamo sperare che le capacità e le intuizioni degli architetti sappiano trovare la giusta soluzione a questo dilemma.

Ciò premesso chiediamo che il dato di costo massimo pro stallo di 30'000.- CHF IVA inclusa venga inserito nel bando di concorso che, evidentemente, dovrà contenere anche la richiesta del preventivo della costruzione, e diventi parametro di valutazione del concorso. Progetti che dopo una verifica neutra del preventivo presentato (come fatto precedentemente per il concorso del Palacinema) non dovessero rientrare in questo parametro sono da escludere dalla classifica.

Il costo finale dell'autosilo con 75 posti auto non dovrà quindi superare 2'250'000.- CHF, tetto calpestabile incluso, ai quali dovranno/potranno essere aggiunti 350'000.- CHF per la realizzazione

dei WC pubblici, il o i magazzini comunali necessari e l'ecocentro per un totale di 2'600'000.- il preventivo della Pro Monti del 2003 era di 2.08 mio).

Per quanto concerne la sistemazione della piazza, inclusi parapetti di sicurezza, sul tetto dell'autosilo invece, essa dovrà essere oggetto di un esame e di un M.M. separato, possibilmente contemporaneo, a quello per la richiesta di costruzione dell'autosilo così da poter tenere chiaramente separate le due entità: la prima per l'autosilo, che dovrà autofinanziarsi, e la seconda, per la sistemazione della piazza, a carico dei conti pubblici per la riqualifica e l'abbellimento della Città, ai quali sinora ben poco è stato addossato per il quartiere dei Monti.

Il seguito della procedura

Anche se non direttamente inerente la richiesta di credito per il concorso d'architettura desideriamo approfittare dell'occasione per esprimere qualche pensiero sul possibile modo di finanziamento e di collaborazione pubblico /privato per quel che concerne l'edificazione e l'utilizzazione del futuro autosilo.

Visto che già di principio si pensa a ca 25 posteggi di lunga durata per residenti (posti auto che effettivamente mancano in varie case del nucleo) varrà la pena ragionare sulle varie possibilità di metterli a disposizione degli interessati. Certamente possono essere affittati con contratti mensili, annuali o pluriannuali, sistema costoso nella gestione e suscettibile di grandi variazioni nel tempo, ma potrebbero anche essere venduti in PPP con un buon margine di utile o concessi sotto forma di servitù a pagamento, limitata ad un determinato numero di anni, in ambedue i casi, evidentemente, con una partecipazione alle spese di gestione (elettricità, pulizia ecc). Questo permetterebbe di finanziare buona parte dell'opera riducendo di molto l'impegno pubblico e darebbe a molti la possibilità di valorizzare le loro proprietà penalizzate per la mancanza di posti auto, praticamente imprescindibili per chi abita in collina. Per la parte rimanente a carico del Comune si dovrà/potrà poi far capo al fondo creato con i contributi sostitutivi per posteggi sempre incassati ma sinora mai utilizzati per quanto concerne il quartiere dei Monti dove sinora, a questo proposito, più che la rimozione di qualche stallo, il rinnovamento della marcatura orizzontale e la recente installazione di parchimetri nulla è stato fatto.

Ipotizzabile sarebbe infine anche una collaborazione pubblico/privato sulla falsariga di quanto fatto con la Porto SA per la realizzazione e la gestione del porto di Locarno.

Conclusioni

In base a quanto sin qui espresso vi proponiamo quindi di voler aderire alle richieste del M.M. così come presentato con l'aggiunta della richiesta ai progettisti invitati di rispettare il limite massimo di spesa sopraindicato pena l'esclusione del progetto dalla classifica.

Con distinta stima i commissari della gestione:

Simone Beltrame

Daniele Laganara (riserva)

Bruno Bärswyl (riserva)

Loretta Canonica

Mauro Cavalli

Alex Helbling

Pier Mellini (riserva)

Simone Merlini

Bruno Nicora

Gianbeato Vetterli (relatore)

Pierluigi Zanchi