

**Rapporto di minoranza** della Commissione della Gestione sul 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 3'390'000.- per i lavori di sistemazione del Palazzetto (*paragrafi variati rispetto a R. m. evidenziati in corsivo*)

Locarno, il 29 gennaio 2015

Gentili colleghe, egregi colleghi,

la vostra commissione si è a più riprese chinata sull'urgente oggetto a margine in mezzo a tutte le altre urgenze da esaminare in questi ultimi tempi quali il consuntivo 2013, il preventivo 2015, l'acquisto delle azioni SES e dell'Illuminazione Pubblica.

L'urgenza della decisione sul MM in esame deriva dal fatto che quest'oggetto, su richiesta della Città, è stato inserito dall'ERS Locarnese e Vallemaggia quale progetto prioritario della regione suscettibile di un contributo fino a 2 mio di CHF, per i soli lavori di sistemazione e rinnovamento, dai fondi del Decreto di politica regionale del quadriennio 2012-2015 oramai in scadenza. Per poter ottenere questo contributo necessita quindi approvare l'oggetto in modo tale da poter presentare la domanda dettagliata al Cantone al più presto dopo la scadenza dei termini di referendum, affinché possa essere approntato ed approvato dal Parlamento Cantonale il relativo messaggio ancora quest'anno. Siamo tutti a conoscenza dei tempi talvolta biblici di queste procedure per cui l'urgenza appare evidente, urgenza che purtroppo sta diventando la regola per quasi tutti gli oggetti di un certo peso che ci vengono presentati e che sovente, si sa, è cattiva consigliera.

## **1. Indennità di riversione**

Anche in questo caso abbiamo avuto l'impressione che la fretta abbia portato il Municipio a presentarci un M.M. non particolarmente approfondito.

Anzitutto vorremmo specificare che tecnicamente non si tratta di un acquisto da parte della Città ma di una riversione straordinaria anticipata di un Diritto di superficie a sé stante e permanente a suo tempo concesso all'Associazione FEVI formata dalle due società di ginnastica ed atletica Federale e Virtus.

Il credito richiesto non è quindi un credito per l'acquisto ma per il pagamento dell'indennità di riversione.

Per una simile riversione è giustamente previsto il pagamento di un'indennità in base ai flussi finanziari precedenti sotto forma di sussidi per investimenti o rinnovamenti, copertura di disavanzi o quant'altro nonché al valore residuo dell'immobile valutato, in caso di disaccordo tra le parti, da un esperto neutro.

La causa che ha provocato la riversione viene usualmente tenuta in conto per un aumento rispettivamente una diminuzione dell'indennità di riversione.

Nel nostro caso, dopo un'assai lunga trattativa si è arrivati ad un accordo sull'indennità da versare alle due società, senza l'intervento di un esperto neutro. Ambo le parti hanno ovviamente verificato la cifra con specialisti di propria fiducia ritenendola infine adeguata per la stesura dell'accordo di riversione condizionato all'approvazione delle Assemblee delle due società e del CC della Città. La cifra concordata è apparsa subito alla vostra commissione come assai elevata nella sua totalità (prezzo + varie concessioni d'uso fino alla scadenza ordinaria del DS nel 2037).

Pur riconoscendo all'iniziativa delle due società i non indifferenti vantaggi, goduti dalla nostra regione e dal nostro Festival in particolare, di poter disporre in questi anni ed anche in futuro di una struttura multifunzionale di così grande importanza per l'organizzazione di eventi, lo riteniamo comunque troppo elevato anche perché nel passato il Comune non ha praticamente mai potuto usufruire delle analoghe concessioni ora garantite alle due società e che erano previste a favore del Comune nel contratto originale di DS.

Per evitare che per questa ragione potesse nascere l'ennesimo tormentone locarnese la vostra commissione vi propone di accettare ed approvare quest'indennità considerandola parzialmente alla stregua di una sponsorizzazione concessa alle due società certamente benemerite per la loro attività, soprattutto per quella a sostegno dello sport giovanile.

Va specificato che le Assemblee delle due società, legalmente competenti per farlo, hanno nelle scorse settimane ratificato l'accordo che, dopo la ratifica del nostro consesso, potrà quindi essere attuato in breve con la cancellazione del DS dal RF ed il ritorno del fondo base, incluso l'immobile esistente, alla Città.

## **2. I lavori di sistemazione**

Il Palazzetto FEVI fu inaugurato l'11 febbraio 1988 e da allora ha subito pochissimi interventi di manutenzione cosa che da un lato attesta la buona qualità tecnica della costruzione dall'altra però, inevitabilmente per una struttura aperta al grande pubblico, impone ora l'esecuzione di diversi lavori non solo di manutenzione normale, dovuta all'accresciuto uso pubblico, ma anche di rinnovamento di impianti tecnici sorpassati dal tempo nonché l'adattamento della struttura ai nuovi e più complessi standard costruttivi e di sicurezza nel frattempo divenuti obbligatori per tutti ma in particolare per costruzioni aperte al grande pubblico. Non va dimenticato che il FEVI, con i suoi 3000 posti a sedere, offre la più grande sala cinematografica o di spettacolo di tutto il Cantone.

Cosciente di questa situazione il Municipio, ancor prima di concludere il negoziato per la riversione straordinaria anticipata si era chinato sulla problematica ed aveva fatto allestire, tramite il Festival, un preventivo di costo separando gli interventi più urgenti da quelli meno urgenti ma che alla lunga dovranno però essere affrontati.

In quest'ultima categoria rientra il sovente citato innalzamento del tetto per permettere l'installazione di uno schermo più grande necessario, vista la profondità della sala, per garantire una corretta qualità di proiezione, almeno pari a quella del mega schermo di Pza. Grande.

Per la limitata disponibilità finanziaria, pur considerando anche i già citati possibili sussidi, di cui parleremo dettagliatamente ancora in seguito, il Municipio ha giustamente deciso, come specificato nel MM, di intervenire immediatamente solo sui punti più urgenti e, per quanto concerne il risanamento termico, con una soluzione minimalista, rimandando per il momento gli altri più significativi interventi a tempi da definire.

Quando stavamo per approfondire la portata di questi lavori ci è giunta da parte dell'arch. Michele Bardelli, ex-Municipale, coordinatore del "gruppo territorio" del PS cittadino e responsabile all'interno dello stesso dei rapporti con gli altri partiti, la richiesta di essere sentito dai rappresentanti di tutti i partiti presenti in CC, dopo aver discusso anche con i rappresentanti del Festival del Film, per perorare la causa di intervenire immediatamente solo sui punti più urgenti che sono la messa in sicurezza antincendio e l'adeguamento (rinnovamento) dell'impianto di condizionamento dell'aria rimandando tutti gli altri lavori ad un progetto risultato di un concorso d'architettura che sappia ripensare l'involucro stesso

del FEVI (con il necessario risanamento termico), le sue entrate, la creazione di uno spazio coperto esterno e naturalmente anche la sistemazione delle casse e dei servizi e garantire un'esecuzione a tappe coordinata che, in un futuro non lontano, permetta l'innalzamento del tetto della sala principale.

A fine dicembre si è quindi svolto un incontro preliminare con l'arch. Bardelli alla presenza dei presidenti sezionali e dei rappresentanti dei vari partiti, al quale ha partecipato anche il presidente della CdG; le preoccupazioni espresse sono state fundamentalmente condivise e quindi è stato proposto di invitare l'arch. Bardelli nella commissione stessa.

Il 12 gennaio u.s. abbiamo quindi sentito l'arch. Bardelli assieme alla Sig.a Sindaco, capo dicastero ed all'ing. Engelhardt, capo-ufficio tecnico.

Ne è uscita un'interessante e proficua discussione focalizzata su alcuni temi principali quali l'urgenza di proporre un progetto per l'ottenimento dei sussidi possibili fino al 50% dei costi computabili (solo manutenzione straordinaria, rinnovamenti e migliorie) per un massimo di 2 mio di CHF, la tipologia e la qualità del risanamento termico delle facciate, la progettazione e la qualità architettonica esterna in generale, compreso quindi l'innalzamento del tetto, il ripensamento con eventuale raddoppio degli accessi e degli spazi esterni, coperti e non, ma anche la necessità di una riflessione sulla sistemazione di tutta la grande piazza antistante, ora adibita a posteggio, che dovrebbe essere integrata nello studio della sistemazione esterna per un corretto inserimento dell'uno nell'altra e nel tessuto urbano circostante con l'obiettivo di migliorare la qualità urbanistica di tutto il comparto.

*È risultato da subito chiaro che una simile complessa procedura ci avrebbe fatto perdere l'occasione di poter richiedere nei tempi stretti concessici i sussidi cantonali già previsti, che l'isolazione delle facciate non avrebbe potuto cambiare granché il fatto che il FEVI è un parallelepipedo rettangolo e tale resterà, salvo in caso di innalzamento asimmetrico del tetto, che diversi lavori previsti non necessiterebbero comunque di un architetto ma piuttosto di tecnici specialisti e quindi andava trovata una soluzione che ci permettesse di fare subito più lavori possibili di buona qualità, e rimandare l'eventuale intervento architettonico significativo ad un concorso libero o ad inviti per l'innalzamento del tetto (in base ad un preventivo studio ingegneristico) e la sistemazione urbanistica di tutto il grande piazzale con l'inserimento di nuovi spazi esterni, coperti e non, di accesso al FEVI al momento che le finanze lo permetteranno e che sarà chiarito e condiviso tutto l'esatto quadro del concorso.*

*A Locarno, più volte nel passato, la fretta di fare concorsi senza una definizione precisa e condivisa di quanto si voleva realizzare ha portato alla mancata realizzazione o a realizzazioni che più nulla avevano a che fare con il progetto vincitore, il tutto con notevole spreco di soldi pubblici.*

*Per migliorare la base futura per questo lavoro (concorso) e sfruttare contemporaneamente al massimo i sussidi, siamo quindi giunti alla conclusione di proporre un aumento di spesa per un risanamento termico di più elevata efficienza e qualità nonché un accompagnamento architettonico per la risistemazione delle casse e dei servizi e per il rinnovo delle facciate necessario dopo l'applicazione esterna allo stabile della nuova isolazione termica.*

*Nella discussione in commissione con l'arch. Bardelli e l'ing. Engelhardt era infatti emerso che la soluzione proposta della Municipio nel MM per l'isolazione delle facciate era una soluzione minimalista che, oltre a non rappresentare l'optimum in tema di isolazione termica, non avrebbe praticamente permesso alcun intervento di abbellimento delle facciate cosa invece possibile con un "mantello" isolante di altro tipo, più costoso e tecnicamente migliore, come quello pensato dall'arch. Bardelli.*

Questa soluzione, secondo l'arch. Bardelli, confermata anche dall'ing. Engelhardt, costerebbe per l'isolazione delle facciate 340'000.- CHF in più e permetterebbe contemporaneamente, come detto, anche un abbellimento delle facciate.

Abbiamo quindi ritenuto di sposare questa soluzione che, per l'abbellimento delle facciate e il ripensamento della zona casse e servizi necessita anche di un accompagnamento architettonico non previsto dal MM, da qui la seguente proposta di emendamento al M.M. per quanto concerne i costi di sistemazione e rinnovamento:

- Protezione fuoco	CHF	665'000.-	come MM
- Impianto aria condizionata		710'000.-	come MM
- Impianto elettrico e illuminazione		100'000.-	come MM
- Sistemazione servizi igienici e casse		200'000.-	come MM
- Risanamento termico ( <b>facciate e tetto</b> )		1'245'000.-	<b>emendamento CdG*</b>
- Diversi e imprevisti	10%	292'000.-	matematico
- Onorari specialisti e DL	12%	385'000.-	matematico **
- <b>Accompagnamento architettonico</b>		60'000.-	<b>emendamento CdG</b>
- IVA	8%	293'000.-	matematico
<b>Totale</b>		<b>3'950'000.-</b>	

Note:

\* 905'000.- CHF del MM + 340'000.- maggiore spesa proposta = 1'245'000.- CHF

\*\* 12% = percentuale corretta per specialisti essendo l'architetto espresso separatamente

Resta inteso che tutti i lavori fatti in questa prima fase devono essere eseguiti in modo tale da non compromettere futuri interventi e non dover essere rifatti al momento del completamento dell'intervento con la sistemazione degli spazi esterni e l'innalzamento del tetto.

I lavori, che necessitano evidentemente di un periodo di preparazione che non può essere ridotto più di tanto anche in considerazione di tutti gli altri lavori in atto in città, dovrebbero essere eseguiti tra la fine del Festival 2015 e l'inizio del seguente a fine luglio 2016.

### 3. Sostenibilità finanziaria per la Città

Come accennato al § 6 del MM l'onere rappresentato dall'ammortamento lineare decrescente (perché sempre calcolato sul valore residuo) dell'8% dell'indennità di riversione nonché dagli interessi del capitale investito meno i ricavi di gestione è senz'altro sostenibile e sopportabile per l'attuale situazione finanziaria della Città, anche in considerazione di altri importanti investimenti in atto, e sono inseriti nel PF 2013-16 con una spesa per l'indennità di 2 mio e per la ristrutturazione di 6 mio.

Anche maggiorato del nostro emendamento, il credito richiesto, perché si prevede di fare i lavori a tappe, è minore di quanto previsto a PF, inoltre devono essere conteggiati i sussidi (nel PF non lo erano), per cui la gestione del Palazzetto è suscettibile di un risultato migliore di quello indicato anche per i tassi d'interesse bancario ulteriormente in discesa e quindi il carico finanziario annuale risulterà addirittura inferiore a quanto previsto a PF.

*Quindi anche sotto questo aspetto nulla osta all'approvazione di quanto richiesto dal Municipio e dal nostro emendamento.*

#### **4. La futura gestione del Palazzetto FEVI**

Secondo il MM il Municipio intende gestire in proprio, almeno per il primo anno (2015), in collaborazione con gli attuali responsabili il Palazzetto. Si tratta di un'impostazione sostenibile per il breve periodo, anche per garantire un passaggio dolce delle consegne ed il rispetto dei vari di accordi già presi per i prossimi mesi, ma in nessun caso come soluzione definitiva e duratura.

Nel passato si sono sentite sovente le critiche che la gestione del Palazzetto, eseguita dagli attuali responsabili come attività accessoria, non sfruttava al massimo tutte le grandi potenzialità offerte dalla struttura.

Al giorno d'oggi, vista l'ampia concorrenza cantonale, nazionale ed internazionale, simili strutture, per rendere il massimo possibile al territorio in cui si trovano, devono assolutamente essere gestite in modo professionale da responsabili con grande esperienza nel settore eventi di ogni genere ed una notevole rete di contatti, prerogative di cui l'amministrazione comunale non dispone. Sarà quindi fondamentale rivolgersi a chi dispone di queste prerogative.

L'ipotesi avanzata dal Municipio di coinvolgere nella gestione l'OTR (Organizzazione Turistica Regionale) Locarnese e Valli appare senz'altro la più realistica e suscettibile di fornire i migliori risultati anche perché l'OTR, organizzazione senza scopo di lucro, ha già di per se stessa lo scopo statutario di sviluppare e coordinare i prodotti turistici regionale e provvedere alla commercializzazione ed alla promozione turistica della regione, quindi esattamente gli stessi che la Città deve perseguire con la ripresa del Palazzetto FEVI. Già nel passato questa ipotesi era stata ventilata e studiata ma per varie ragioni mai attuata, nulla dovrebbe quindi più ostare a questa soluzione nel reciproco interesse delle parti, soluzioni che la vostra commissione auspica venga implementata al più presto.

#### **5. Conclusioni**

*In base a quanto sopra espresso vi chiediamo di approvare tutte le richieste del M.M. così come presentato + l'emendamento proposto al § 2 del presente rapporto aumentando il credito concesso per i lavori di sistemazione del Palazzetto da 3'390'000.- a 3'950'000.- CHF.*

Con distinta stima i commissari della gestione:

Gb. Vetterli (relatore)

N. Salvioni

S. Merlini