

Rapporto di minoranza della Commissione della Gestione inerente il M.M. 73 del 29 aprile 2015 concernente la richiesta di credito di fr. 120'000.-- per l'elaborazione di un piano di quartiere della superficie riguardante i mappali 40, 5445 e 1861 RFD Locarno (zona ex Macello e ex azienda del gas).

Locarno, Gerre di Sotto, 05.03.16

Signor Presidente, care Colleghe e Colleghi,

il MM73 presenta una richiesta di credito per un concorso d'idee atto a riqualificare un comparto pregiatissimo in centro Locarno; l'ultima grossa superficie di proprietà comunale.

Una riqualifica che dovrebbe permettere alla zona interessata di prevederne l'uso per un settore industriale ad alto valore aggiunto integrando nel contempo l'idea di eco quartiere.

Il credito ci potrebbe anche stare, ma è la tempistica che a mio parere non è confacente alla complessità dei problemi da risolvere; e malgrado le informazioni di complemento ricevute dopo la stesura del primo rapporto di questa Commissione, faccio presente che vi è comunque un vincolo importante che deve essere risolto, prima di procedere a quanto richiesto con il MM73.

Il vincolo riguarda la bonifica di una grossa fetta dei circa 20mila m² di comparto in questione, dove una volta aveva sede l'Azienda cittadina del gas. A tale bonifica (ipotizzata a un costo di 5 milioni di fr.) purtroppo il MM73 non fa cenno (se non nello studio allegato) ma soprattutto non indica una tempistica per tale risanamento; tempistica e studio più volte richiesti dagli Uffici cantonali competenti. Un vincolo del quale i progettisti/coordinatori/specialisti che si vorrebbero chiamare a dare un indirizzo alla riqualifica di un comparto particolarmente strategico e sensibile per il Comune di Locarno dovrebbero essere a conoscenza, con tutti gli aspetti sia positivi che negativi del sedime.

In particolare gli aspetti economici, riguardanti i costi di risanamento, dovrebbero essere quantificati in modo chiaro prima di procedere a qualsiasi studio o concorso, così da poter disporre di tutti gli elementi per la presentazione proposte/offerte per lo sviluppo di un progetto di riqualifica ambientalmente ed economicamente sostenibili.

Tempistica e risanamento che a mio avviso avrebbero dovuto già essere considerati anni fa, ed ora ancor più urgenti visti i propositi e gli intendimenti auspicati dal MM73.

L'operazione di bonifica, a nostro parere, sarebbe l'atto basilare indispensabile prima di far seguire studi, progetti e costruzioni. La domanda che dobbiamo porci è semplice: "Quale privato o azienda investirebbe (in tempo e in denaro), sapendo che il terreno dove andrebbe ad operare è inquinato e senza avere un termine ragionevole riguardo ad un eventuale tempistica d'insediamento?".

Spendere ora questo credito senza avere la certezza di quando si potrebbe o potrà realmente progettare sul quel comparto, appare un'operazione quantomeno prematura.

Questo anche perché, il lasso di tempo tra l'elaborazione di un piano di quartiere definitivo e la reale fruizione dell'area da parte di potenziali interessati è valutabile in almeno 8-9 anni (dovuto appunto alla bonifica ma soprattutto al fatto che parte dell'area è affittata a ditte fino al 2024), questo eccessivo lasso di tempo potrebbe rendere già vecchio e superato il progetto sotto vari aspetti; o, peggio ancora, non saremmo in grado di cogliere l'occasione di reali interessati che magari nel frattempo avrebbero subito bisogno di una zona pregiata come quella proposta dalla nostra Città, ma purtroppo non ancora bonificata.

Sono infatti molto scettico verso una progettazione virtuale che in pratica non verrà mai realizzata e quindi provocherebbe solo costi e nulla più.

Visto che sono già stati identificati gli obiettivi da raggiungere (nuova destinazione e sfruttamento economico dei terreni non più utilizzati dai Servizi del Comune) ed il tipo di quartiere che si intende sviluppare (quartiere sostenibile secondo i criteri dell'ARE con inserito un tecnopolo per la mecatronica), premesse sulle quali c'è ampia condivisione, non vi è più molto da studiare, occorre anzitutto risanare i terreni per poterli rendere disponibili al più presto con la formula della vendita o della concessione in DS (sull'una o sull'altra formula manca però al momento ancora il consenso).

Una volta risanati e disponibili per l'edificazione, la Città potrà/dovrà pubblicare un concorso per la loro alienazione (da decidere se definitiva, in DS o ambedue), concorso che dovrà contenere tutti i criteri già decisi (quartiere ecosostenibile, secondo le norme formulate dall'ARE, con inserito, come detto, un tecnopolo della mecatronica oltre, naturalmente, ai parametri edificatori di occupazione del suolo ed altezze massime degli edifici). L'offerta finanziaria dovrà essere accompagnata da un progetto di massima elaborato o certificato da un consulente ARE (i nominativi sono pubblicati sulla home-page dell'ARE) per la progettazione di quartieri ecosostenibili.

La corrispondenza del progetto alle norme dell'ARE per quartieri ecosostenibili dovrà avere un peso di valutazione almeno pari a quella del prezzo offerto per il terreno in modo da garantire la debita considerazione sia agli aspetti estetici che di qualità di vita e finanziari.

Quando c'è indecisione sul da farsi sovente vengono fatti studi e progetti teorici con grandi perdite finanziarie e di tempo, perché non verranno mai realizzati; nel presente caso gli obiettivi sono noti quindi non vi è più nulla di nuovo da prescrivere e nessuno meglio del futuro investitore, solo conoscitore delle proprie esigenze, potrà proporre e progettare quanto dal lato edificatorio gli sarà permesso fare e per cui potrà anche assumersi l'impegno finanziario.

Per ragioni economiche e di tempo una simile complessa edificazione di quartiere verrebbe comunque studiata ed approfondita da parte di un investitore solo al momento di conoscere la data effettiva di entrata in possesso dei terreni, nel nostro caso perciò, appena il CC avrà

deciso il risanamento con il relativo programma di lavoro indicante la data di consegna dei terreni risanati, il Municipio potrà già dare l'avvio al concorso.

Non da ultimo vi è la questione sopraccitata, di non poca importanza, anzi, fondamentale, che è quella dell'affitto a ditte di una grossa parte del comparto fino al 2024.

Penso che questo lungo lasso di tempo permetta prima di pianificare con tranquillità tutte le questioni da risolvere (risanamento, costi, occupazione da parte delle ditte, ecc.) e dare nel contempo lo spazio decisionale a potenziali interessati per studiare le migliori soluzioni architettoniche e finanziarie in modo tale da permettere d'essere pronti a dare inizio all'edificazione già alla fine dei lavori di risanamento.

Non da ultimo, questa spesa rischia, come molte altre di questo tipo, di rimanere un puro esercizio teorico e non concreto. Esercizio che dovremmo fare tenendo conto di una visione invece totale della Città. Città che attende ancora le grandi linee di cosa e di come vuol essere in futuro. Città ad esempio che deve, per migliorare globalmente in qualità e non più solo in quantità, essere pensata, progettata e realizzata non più settorialmente e ad uso preponderante per le auto, ma per i cittadini che la vivono; così da poterle dare un'anima diversa da quella attuale. Purtroppo alquanto sterile e anonima in molte parti di quartieri.

Per le ragioni sopradescritte il sottoscritto propone il rinvio al Municipio del MM 73 con la richiesta allo stesso di allestire, prima di intraprendere qualsiasi altro passo, un MM specifico e un calendario per la bonifica dei terreni inquinati destinati ad essere alienati ed edificati; ma soprattutto chiede nel contempo un piano chiaro degli intenti o meglio di linee guida con cui si desidera progettare un futuro a misura realmente umana e comprendente pure il nuovo piano viario.

Chiedo inoltre, se possibile, che al posto di questa richiesta di credito per l'elaborazione del piano di quartiere, venga fatta una richiesta alternativa dove uno studio del piano di quartiere venga proposto, come esercizio, ad esempio ad allievi o classi della Scuola di Architettura di Mendrisio o altro istituto. Avremmo così dato agli allievi un'ottima opportunità d'esercizio e il Comune avrebbe in cambio delle idee su come e cosa fare a livello di piano di quartiere. Il tutto a costo zero. Soldi risparmiati, che potrebbero essere investiti ad esempio nella struttura di Villa Igea a beneficio delle Associazioni culturali.

Con ossequio e gradita stima.

Pierluigi Zanchi (relatore)

ARE Ufficio Federale dello sviluppo Territoriale

DS Diritto di superficie