

Rapporto sul MM 45 concernente la commutazione d'uso, la richiesta d'alienazione, il cambiamento di destinazione pianificatoria delle parcelle no. 76, 77, 78, e 5293 RFD Locarno, la concessione di un credito di Fr. 60'000.- per consulenza e di Fr. 22 milioni per l'acquisto degli spazi per la realizzazione del Palazzetto del Cinema di Locarno

Locarno, 8 settembre 2006

Cari colleghi consiglieri comunali,

la vostra commissione si è chinata sul MM 45 concedendogli immediata priorità vista l'importanza dello stesso e la necessità di accelerare al massimo l'iter per poter mettere a disposizione dell'Associazione del Festival il più presto possibile gli spazi che dovranno formare il "Palacinema" come oramai viene già comunemente chiamato.

Questa struttura, la cui mancanza mette sempre più in questione il futuro del nostro Festival, si configura oramai come essenziale per il mantenimento di questa rassegna cinematografica, oramai assunta a rinomanza internazionale, in quel di Locarno.

Va comunque precisato che essa non servirà solo al Festival ma dovrà essere il primo tassello per far diventare la nostra regione un/il centro di competenza tele-cinematografico ticinese nell'ambito del progetto "Rete Cinema CH" che il Cantone dovrà elevare a centro di coordinamento delle attività audiovisive come appunto previsto da questo progetto.

Riteniamo superfluo ricordare quanto sia importante una simile infrastruttura telecinematografica per uno sviluppo settoriale che potrà portare a tutta la regione un enorme sviluppo di queste interessantissime attività ed ancora imprevedibili ma sicuramente significative sinergie con tutto quanto ruota attorno alla comunicazione in genere.

Va inoltre sottolineata l'importanza che questa struttura rivestirà anche dal profilo congressuale, ritenuto come la mancanza di sale destinate a questo fine nella nostra regione sia particolarmente sentita. Lo stabile dovrà pertanto svolgere questa duplice funzione che permetterà di dare un importante impulso al turismo congressuale allungando la stagione e sviluppando maggiormente questo settore.

I rappresentanti di tutti i gruppi hanno spontaneamente espresso un caloroso plauso al Municipio per quest'iniziativa ed un sostegno di massima al principio di reinvestire il potenziale valore del terreno che si intende alienare per realizzare e mettere a disposizione dell'Associazione del Festival quelle strutture a loro necessarie per garantire un sereno futuro locarnese alla rassegna.

Dalla susseguente discussione con la Sig.a Sindaco ed il Segretario Comunale Avv. Gerosa si è però evidenziata la necessità di alcune ulteriori verifiche ed approfondimenti, da svolgere in anteprima alla redazione del bando di concorso definitivo per la vendita del terreno ed il riacquisto degli spazi grezzi necessari al Palacinema, per meglio definire le esatte esigenze dell'Associazione del Festival ma anche il futuro assetto contrattuale tra l'Associazione stessa, il Comune ed eventuali altri gestori degli spazi pubblici che verranno riacquistati grezzi, arredati in seguito e loro messi a disposizione dal Comune.

Da qui l'esigenza di creare un concetto globale per tutto il progetto, concetto che dovrà considerare le altre offerte già presenti sul territorio, quelle future già delineate nonché tutte le possibili sinergie ma anche le nuove opportunità che si stanno configurando nel campo dell'intrattenimento.

Dalla discussione è pure emersa la necessità di ulteriori verifiche tecniche per la stesura del bando di concorso.

Per poter dare il via il più in fretta possibile alla procedura la vs. commissione propone quindi di approvare i pti 1 e 2, del dispositivo proposto dal MM, di aumentare il credito richiesto al pto. 3 poiché, per i necessari ulteriori approfondimenti e l'affinamento del

bando di concorso, i proposti 60'000.- sono in tutta evidenza insufficienti. La commissione propone pure di modificare il dispositivo del pto 5 del MM specificando che il credito per il riacquisto degli spazi grezzi dovrà corrispondere al massimo alla somma netta ricavata dalla vendita del terreno, come fondamentalmente previsto dal pto 4 (pure da precisare), oltre sussidi e prestiti, ritenuto però inderogabilmente che l'operazione per le casse comunali dovrà risultare sostanzialmente neutra, per cui andranno trovate le necessarie misure per compensare il rimborso del prestito nel caso in cui il provento della vendita del terreno non dovesse bastare.

Questo perché il Comune in quest'operazione non dovrà assolutamente sopportare uscite superiori alle entrate.

Poiché, vista l'entità di quanto si vuol fare, opereremo al limite dell'obiettivo, questo obbligherà il Comune, il Festival ed i futuri imprenditori privati, gestori delle varie strutture, ad un'approfondita verifica e, se necessario ad un'eventuale riduzione di tutte le proprie esigenze spaziali e qualitative senza però far scadere il prodotto finale.

La vs. commissione chiede quindi che il Municipio verifichi con l'Associazione del Festival le reali necessità dello stesso per operare in modo concorrenziale rispetto agli altri Festival di riferimento tenendo tuttavia presente il grosso sforzo che un Ente Pubblico, con limitate risorse qual è il nostro, si accinge a fare a suo favore auspicandosi che, da questa verifica, che dovrà tener conto anche di possibili sinergie con altri investitori privati sul territorio, possa uscire una tangibile riduzione di quanto richiesto con la lettera del 14 luglio u.s. ed un progetto strategico chiaro sul futuro uso di questi spazi da parte dell'Associazione del Festival o di altri potenziali partner, chiamati dall'Associazione del Festival e/o dal Comune, per la gestione degli stessi sull'arco di tutto l'anno.

La vs. commissione auspica pure che, in vista di un tale sforzo dell'Ente Pubblico e quindi di una non indifferente maggiore responsabilizzazione dell'Associazione del Festival verso lo stesso Ente Pubblico, l'Associazione del Festival riveda anche la sua organizzazione interna e soprattutto il suo statuto giuridico.

Un secondo lavoro preliminare da avviare in contemporanea è la verifica plano-volumetrica delle possibilità edificatorie della particolare parcella messa in vendita per stabilire con certezza i dati esatti di edificazione per il bando di concorso senza il pericolo di dover annullare il bando per la non realizzabilità tecnica di quanto previsto.

In base alle risultanze di questa verifica andrà pure accertata la sostenibilità economica del progetto completo e dei singoli elementi che lo compongono.

Conclusi questi ulteriori approfondimenti andrà redatto un bando di concorso che la vostra commissione propone di eseguire in due fasi:

- 1. fase di prequalifica con l'obiettivo di scegliere 2 max 4 partner con i quali affinare le condizioni della seconda fase
- 2. fase di concorso per la scelta del partner che dovrà realizzare l'opera

I criteri per la prima fase dovranno essere:

- il know-how di realizzazione di simili progetti complessi pubblico/privato
- la capacità tecnico/architettonica
- la capacità finanziaria,

per questo andranno richiesti:

- la composizione team dei promotori con relative referenze
- la composizione del team di progettazione con referenze
- la garanzia di finanziamento provvisoria di una primaria banca svizzera

- un bit bond (garanzia per l'offerta) per la fase 2

Quale termine per questa fase potrebbe essere ipotizzato il 1 dicembre 2006

I criteri per la seconda fase dovranno essere un compromesso tra:

- la migliore offerta economica e
- il miglior progetto architettonico

oltre alle:

- più ampie garanzie di realizzazione

per questo andranno richiesti:

- l'offerta economica per acquisto terreno
- il progetto 1/500
- il programma dei lavori
- il business-plan
- la garanzia di finanziamento definitiva di una primaria banca svizzera
- il regolamento PPP
- l'offerta per riacquisto degli spazi grezzi richiesti dal bando per la parte pubblica
- un bit-bond (garanzia) per la firma dell'accordo e prestazione performance bond (garanzia di realizzazione)

Se rispettato il termine per la prima fase, quale termine per la seconda è ipotizzabile il 1 agosto 2007 in tempo per presentare il progetto in anteprima al Festival 2007.

Nel frattempo, in base ai volumi esatti di quanto la città metterà a disposizione dell'Associazione del Festival, assieme ai potenziali futuri gestori, Associazione del Festival o altri con cui in questa fase dovranno essere definitivamente stabilite le condizioni di cessione e gestione, potranno essere meglio definiti anche i costi di arredamento degli spazi.

E soprattutto per l'importante sala da 1000 posti dovranno essere reciprocamente chiarite da subito le possibili sinergie d'impiego (congressi, festival, musica, cinema) tra tutti gli attori con una visione anche regionale per impedire che altre iniziative possano un domani creare indesiderati doppioni a carico delle casse pubbliche.

Questi costi e la cifra richiesta dal vincitore del concorso per la rivendita degli spazi grezzi ci permetteranno di quantificare esattamente l'impegno pubblico (Comune e Cantone) e di partire immediatamente e parallelamente con la richiesta dei crediti con tutti gli annessi e connessi necessari al Municipio per la redazione del relativo MM all'intenzione del CC per l'arredamento ed al CdS per la redazione del Messaggio all'intenzione del GC per i sussidi ed i crediti agevolati per l'acquisto e quelli per l'arredamento.

Nel caso approfondimenti preventivi con più possibili investitori fossero talmente evoluti da portare alla conclusione che il concorso potrebbe essere fatto anche a fase unica il Municipio potrebbe optare anche per questa soluzione, rammentiamo tuttavia che in eventuali approfondimenti troppo dettagliati potrebbero essere avvantaggiati uno o più concorrenti con il rischio di vedersi in seguito annullato il concorso.

Come già osservato in entrata, per svolgere tutta questa procedura, che implica approfondimenti tecnici e contrattualistici senza i quali è utopico pensare al successo di un concorso così complesso, che ci porterà a collaborare con operatori esperti in materia pronti a farlo solo a premesse e condizioni estremamente chiare, trasparenti e complete, i richiesti fr. 60'000.- non possono bastare, per cui la vostra commissione propone quindi di portare questa cifra ad un massimo di fr. 250'000.-, per eseguire i seguenti passi:

- la verifica plano-volumetrica preliminare;

- la definizione dei criteri e dei parametri architettonici e tecnologici per il bando di concorso;
- la definizione dei criteri e parametri contrattualistici del bando di concorso;
- la prequalifica;
- il bando di concorso finale al quale potranno/dovranno partecipare i prescelti della prequalifica con un eventuale incentivo finanziario per un maggiore approfondimento dei progetti da presentare;
- la verifica della conformità del progetto e dei costi relativi agli spazi del Palacinema;
- imprevisti.

Se una semplificazione di questo iter, fatta salva la certezza dell'ottenimento dello stesso risultato, dovesse prefigurare un concreto risparmio il Municipio è tenuto a procedere in quel senso rinunciando di conseguenza all'utilizzo del credito massimo concesso.

Se ne risultasse l'esigenza, la cifra dovrebbe coprire pure l'indennità per i consulenti che aiuteranno il Municipio nella scelta del progetto definitivo, anche se la vs. commissione ritiene che per un progetto pubblico di tale visibilità e così importante per tutta una Regione il contributo di valutazione dovrebbe essere cortesemente offerto dai professionisti competenti chiamati a farlo.

Con tutti i possibili candidati inoltre, dovrà preventivamente essere svolto un audit per comunicare ai consulenti in modo assolutamente chiaro e preciso gli obiettivi e gli intendimenti del Comune per quanto concerne il lato finanziario (fondamentalmente si tratta di un concorso per la vendita di un terreno), il lato architettonico (che dovrà essere attrattivo ma non fine a sé stesso) il lato tecnologico (per evitare di scegliere un progetto che renda difficile o particolarmente oneroso il susseguente arredamento ad alto contenuto tecnologico, almeno per quanto riguarda la parte pubblica) ed il futuro lato gestionale affinché non vi siano malintesi di sorta che potrebbero portare alla scelta di un progetto che adempia solo parzialmente e non in tutti i suoi importanti risvolti le sopraesposte esigenze dei committenti. Il gruppo di specialisti che accompagneranno il Municipio dovrà quindi essere composto da persone esperte nei vari campi onde garantire la miglior scelta possibile sotto tutti i punti di vista.

Per quanto attiene al finanziamento della somma proposta di fr. 250'000.-, essa verrà in pratica anticipata dalla cassa comunale e poi, una volta concluso l'accordo, messa in diminuzione del ricavato della vendita del terreno, a piano finanziario esso apparirà quindi neutro come da obiettivo dell'operazione.

In base a quanto testé scritto vi invitiamo quindi ad approvare i punti 1 e 2 del MM. Nr. 45 e ad emendare il punti 3, 4 e 5 nel seguente modo:

Pto 3) E' stanziato un credito massimo di fr. 250'000.- per le spese di consulenza professionale specialistica al Municipio. Il credito sarà iscritto al cto. Nr. 589.9 e a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC decadrà se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.

Pto 4) Previa studio specialistico di cui al punto 3 e previa conferma dei sussidi e crediti LIM e LTur, è autorizzata l'alienazione delle particelle no. 76, 77, 78 e 5293 RFD Locarno, ai sensi dell'art. 13 lett. h) LOC e art. 9 lett. h) del Regolamento comunale. L'utile netto dell'alienazione sarà utilizzato per finanziare l'operazione di acquisto delle quote della PPP per il Palazzetto del Cinema;

Pto 5) Previo studio specialistico di cui al punto 3 e previa conferma dei sussidi e crediti LIM e LTur, è autorizzato l'acquisto delle quote della PPP che verranno realizzate sulle Particelle nr. 76, 77, 78 e 5293 RFD Locarno, da destinare a Palazzetto del Cinema, ed a questo scopo è stanziato un credito corrispondente alla somma del ricavato netto (spese dedotte) della vendita delle particelle nr. 76, 77, 78 e 5293 RFD Locarno e dei prestiti e sussidi cantonali e federali, ritenuto che l'investimento complessivo per il Palacinema non dovrà superare fr. 30 milioni e che dovrà essere garantita la neutralità finanziaria. La costruzione verrà acquistata allo stato grezzo, compresa l'impiantistica di base, escluse le finiture. Al momento dell'acquisto questo credito verrà iscritto al cto. investimenti nr. 503.509: a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decadrà se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione. Il prestito LIM federale andrà iscritto al cto. Nr. 229.02, mentre i sussidi LIM cantonale ed Ltur andranno iscritti al cto. 661.7.

Come già anticipato a pag 9 del MM, il Municipio dovrà informare dettagliatamente la Commissione della Gestione su ogni significativo passo intrapreso durante tutto l'iter che porterà alla scelta finale del progetto vincitore.

Per la commissione della gestione:

Silvano Bergonzoli

Paolo Caroni (con riserva)

Mauro Cavalli

Roco Cellina (con riserva)

Fabio Chiappa

Luca Giudici

Massimo Respini

Fabio Sartori (con riserva)

Gianbeato Vetterli (relatore)

Elena Zaccheo