

RAPPORTO della Commissione della Gestione del CC di Locarno in merito al MM nr. 64 concernente la revoca parziale delle risoluzioni del 18 settembre 2006 sul MM nr. 45 e la richiesta di alienazione della particella nr. 76 RFD di Locarno.

Egredi Sig. Presidente, Signore e Signori Colleghi del C.C,

la vostra commissione a varie riprese si è occupata del MM a margine sentendo al proposito anche la Sig.a Sindaco e la capo-dicastero logistica Sig.a De Dea.

Dalle approfondite discussioni, in commissione sono uscite diverse perplessità di cui elenchiamo di seguito le principali:

- anzitutto la valutazione dell'eventuale prezzo di vendita, ipotizzato dall'Ufficio Cantonale di stima, a cui è stata chiesta una perizia poi allegata al MM, in 25,435 mio e corretto dalla capo-dicastero in ca 15 mio di Fr.
Non possiamo nascondere il nostro stupore relativo alla disinvolta interpretazione di quest'importante fattore della vendita di questo terreno,
- poi la richiesta di vendere la parcella prima di aver preso importanti decisioni sulla pianificazione definitiva del comparto e sull'ubicazione definitiva di determinanti tasselli del futuro assetto urbanistico della zona, quali gli auspicati Centro turistico-culturale ed il Museo del Territorio,
- sui contenuti obbligatori richiesti o su eventuali esclusioni di talune attività nel complesso che dovrebbe sorgervi,
- ed infine sul modo per poter ottenere le necessarie garanzie di rispetto di una elevata qualità architettonica per abbellire tutto il quartiere ed in generale poter finalmente realizzare un'entrata in città particolarmente attrattiva ed apprezzabile.

Dinanzi a queste perplessità ed alle diverse sensibilità che andavano dall'approvazione del MM all'opposizione quasi totale dello stesso, è emersa l'impossibilità di presentare un rapporto unanime sia per l'approvazione sia per il rifiuto.

Poiché, verosimilmente, l'eventuale proposta di approvazione, anche imponendo determinate condizioni, difficilmente avrebbe potuto superare in CC lo scoglio della maggioranza qualificata, in commissione abbiamo voluto cercare una soluzione che non bloccasse, per parecchio tempo, il progetto di alienazione della parcella.

Fondamentalmente, infatti, da nessuna parte era emersa la totale avversione a procedere ad almeno esplorare le potenzialità insite in un eventuale edificazione intensiva in questo luogo strategico della città e, a dipendenza del risultato, approvare poi anche la vendita della parcella in questione, su cui dovrà sorgere il complesso.

La discussione ha portato anche a dibattere sull'opportunità di imporre o proibire al futuro acquirente determinati contenuti nell'edificio che sarà realizzato.

La commissione ritiene a ragione, che meno imposizioni verranno immesse nel concorso, più alto sarà il prezzo ricavabile tuttavia, vista la posizione e l'evoluzione negativa del settore alberghiero locarnese negli ultimi anni, pensa che dovrebbe essere richiesto che un certo volume della struttura dovrà essere adibita ad albergo o in alternativa andrebbe richiesta una struttura alberghiera con un numero minimo di letti.

Dalla discussione è emersa anche la quasi unanime opinione che, comunque, senza una preventiva conoscenza di alcuni punti fissi del futuro assetto urbanistico, non sarebbe stato possibile ottenere il

prezzo massimo potenzialmente ricavabile dalla vendita della parcella, da qui l'osservazione in conclusione a questo rapporto.

Dunque, per non bloccare l'approfondimento delle possibilità e comunque l'eventuale alienazione, la vs. commissione propone di avallare il punto 1. del dispositivo e modificare il punto 2 cancellando l'autorizzazione alla vendita ma, non il previsto concorso che dovrebbe essere lanciato al più presto in due fasi, sulla falsariga di quello proposto quando ancora su questa parcella era prevista l'edificazione del "Palacinema" e su cui ritorneremo in seguito.

Il pto 3 del dispositivo verrebbe in questo caso a cadere.

Una volta eseguito il concorso, se, come ci auguriamo, dovesse uscirne una proposta apprezzabile e largamente condivisa, il Municipio dovrà solo ancora redigere il MM per l'alienazione definitiva alle precise condizioni risultanti dal concorso e naturalmente, in caso della prevedibile accettazione da parte del CC, vegliare affinché tutti i termini stabiliti vengano poi rispettati dagli acquirenti.

E veniamo quindi alla descrizione di come potrebbe/dovrebbe essere strutturato il concorso:

- a) fase di prequalifica con l'obiettivo di scegliere 2 max 3 probabili acquirenti a cui far affinare il progetto e l'offerta definitiva. Per questa fase dovrebbero essere richiesti:
 - un prezzo d'acquisto
 - un progetto architettonico di grande massima con breve relazione tecnica
 - i contenuti minimi sicuri che si intendono realizzare
 - la prova della capacità finanziaria e tecnica (referenze) di poter realizzare un simile progetto e gli eventuali partner (es catena alberghiera) con cui si intende collaborare
 - un "bid bond" (la garanzia di presentare il progetto e l'offerta definitiva in caso di scelta per la seconda fase del concorso). Questa garanzia verrà restituita a chi non sarà stato scelto ed a chi, scelto, presenterà l'offerta definitiva.

- b) seconda fase per l'aggiudicazione definitiva. Per questa fase dovrebbero essere richiesti:
 - l'offerta d'acquisto definitiva per il terreno
 - il progetto architettonico elaborato (che nelle linee generali dovrà corrispondere quello presentato nella prima fase) con relativa relazione tecnica
 - i contenuti definitivi
 - i partner (se ve ne sono) scelti per la realizzazione
 - un "performance bond" (garanzia di realizzazione in caso di aggiudicazione). Questa garanzia verrà restituita ai perdenti ed al vincitore ad edificazione conclusa.

Per ambedue le fasi dovrebbero poi essere definiti a priori e comunicati nel concorso, almeno tre criteri di valutazione ponderati differentemente:

	Nota	Ponderazione	Punteggio
Prezzo offerto			
Aspetti architettonici			
Relazione tecnica			
Contenuti dell'edificio			
Referenze			
Totale			

Sarà compito del Municipio definire i fattori di ponderazione, fatto salvo il principio che nessun fattore può incidere più del 50%.

E per la valutazione il Municipio dovrebbe far capo ad una piccola commissione di esperti da esso nominata secondo una giusta distribuzione tra specialisti dei vari criteri di aggiudicazione.

I costi della prima fase devono e possono essere considerati normali costi di marketing per investitori immobiliari, mentre quelli della seconda fase, poiché da una parte (investitore) si pretende una garanzia di realizzazione mentre dall'altra parte (comune alienante) non c'è ancora la certezza dell'accettazione dell'offerta che dovrà ancora essere ratificata dal CC, vanno sicuramente oltre i normali costi di marketing e, proprio perché potrebbero essere vanificati da una decisione negativa del Municipio prima e del CC poi, dovranno esser almeno parzialmente assunti dal Comune se non si vuol rischiare di vedere il concorso andare deserto.

Per questa ragione proponiamo di dividere tra i due o tre promotori scelti con la prima fase, parzialmente o totalmente, l'ammontare residuo dei 250'000.- Fr. votati dal CC il 18 settembre 2006 per il MM nr. 45.

Questo dovrebbe giustificare largamente la richiesta del "performance bond".

La vs. commissione resta comunque dell'avviso che per valorizzare al massimo questo terreno e dare determinate garanzie per il futuro ai promotori il Comune di Locarno dovrebbe in tempi brevi prendere alcune decisioni di primaria importanza per il proprio futuro economico.

Anzitutto la questione "Festival": l'anno scorso per imporre tempi brevissimi per l'approvazione del MM per la vendita dello stesso terreno oggetto di questo MM, ci è stata più volte ribadita l'opinione secondo la quale, se al Festival non si fosse potuta dare in tempi brevi una sede definitiva, l'importante manifestazione sarebbe emigrata a Lugano o a Zurigo e per evitare questo era stato ipotizzato l'inizio dei lavori del "Palacinema" addirittura per l'estate di quest'anno.

Poi non è successo nulla, ma è pur vero che dall'esterno si sentono voci poco confortanti, dall'altra parte è indubbio che il Festival, per avere un futuro sicuro, una sede la dovrà pure avere anche per poter svolgere una certa attività sull'arco di tutto l'anno e non solo 1 o 2 mesi d'estate. Certamente potrebbe così consolidare molto più le proprie strutture.

Visto che il Centro Culturale, Congressuale e Cinematografico regionale presso l'ex-aerodromo di Ascona, per le ancora prevedibili difficoltà per il suo finanziamento e soprattutto per l'assunzione della susseguente ricorrente copertura del deficit di gestione, malgrado la più volte dichiarata volontà politica degli attori di accelerarne i tempi, non è per domani e nemmeno un simile palazzo si adatterebbe per essere sede operativa di un'istituzione come il Festival sarebbe senz'altro ipotizzabile che il Comune riscattasse il FEVI e lo mettesse a disposizione come sede fissa al Festival.

Questo non sarebbe assolutamente una concorrenza alla realizzazione del Centro Culturale, che è tutt'altra cosa, ma permetterebbe di consolidare velocemente almeno la questione della sede fissa del Festival.

Per la gestione degli spazi del Fevi non messi a disposizione del Festival il Comune potrebbe poi far capo ai professionisti dell'ETLM che sarebbero sicuramente in grado di ricavarne il massimo profitto per tutta la regione.

Non va dimenticato che questo palazzetto è una struttura di primaria importanza per poter attirare manifestazioni di una certa importanza nella regione e, lo ripetiamo non è una concorrenza al futuro

Centro Culturale, ma è complementare allo stesso ed è l'alternativa alla Piazza Grande quando piove.

Se realizzata una simile prospettiva, proprio perché consoliderebbe il Festival e, con la gestione del Fevi in mano all'ETLM (senza nulla togliere a chi l'ha gestito sinora, ma unicamente per le accresciute potenzialità di marketing dell'Ente), migliorerebbe certamente di parecchio le prospettive economiche di tutto il Locarnese in generale ed ancor più di una struttura di ricezione ubicata nelle immediate vicinanze.

Un ulteriore valorizzazione verrebbe ovviamente dalla realizzazione del Centro Culturale così come da quella del Museo del Territorio e certamente anche da una pianificazione intelligente del comparto, tutte cose che dovranno anche essere seguite al meglio, ma che per la realizzazione necessitano di tempi tecnici un po' più lunghi al di là della buona volontà dei politici che li devono seguire.

La vostra commissione ritiene che seguendo queste procedure e queste indicazioni sarà possibile ottenere un risultato soddisfacente in tempi ancora accettabili nel superiore interesse non solo della Città, ma di tutta la regione.

Vi invitiamo quindi a voler risolvere:

1. I dispositivi nr. 4 e 5 della risoluzione del 18 settembre 2006 sul MM nr. 45 sono revocati;
2. È autorizzata l'apertura di un concorso per la vendita della part. 76 RFD Locarno di complessivi mq 2888 secondo le modalità indicate in questo rapporto;

con l'invito al Municipio di voler approfondire e dare seguite alle altre indicazioni di questo rapporto.

I commissari della gestione:

(f.to)

Zaccheo Elena (relatore)
Beffa Mauro, con riserva
Bergonzoli Silvano
Caroni Paolo
Cavalli Mauro
Cellina Roco
Chiappa Fabio, con riserva
Moretti Ronnie
Respini Massimo
Sartori Fabio
Vetterli Gianbeato

Locarno, 3 dicembre 2007