



Piazza Grande 18  
Casella postale  
6601 Locarno  
Telefono 091 756 31 11  
Fax 091 756 32 61  
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif. 596/AE/if

Locarno, 19 agosto 2020

Egregio Signor  
Bruno Bärswyl  
Via Rovedo 21  
6600 Locarno

## **Interrogazione 9 marzo 2020 “Progetto Casa Torre mapp. 76”**

Egregio Signor Bärswyl,

in ingresso desideriamo ricordare brevemente le origini del mappale no.76 RFD-Locarno, cui fa riferimento nell'interrogazione. La rotonda di Piazza Castello è stata realizzata quale opera integrata nel Piano viario del Locarnese (PVL), assumendo la funzione di porta di entrata e nodo di distribuzione del traffico, a seguito della costruzione della galleria di circonvallazione Mappo-Moretina, inaugurata nel giugno 1996.

Il costo complessivo ammontava a ca. fr. 55 Mio, dei quali ben 29,5 Mio destinati all'acquisizione dei fondi privati, con le relative indennità di espropriazione. Il finanziamento è stato coperto dalla Confederazione, dal Cantone e dai Comuni partecipanti al progetto generale del PVL. In ragione del carattere particolare dell'intervento e dei vantaggi diretti di cui beneficiava la Città, è stata avviata una lunga trattativa sul contributo finanziario del nostro Comune, in particolare per ciò che concerneva l'acquisizione dei potenziali edificatori derivanti dai fondi espropriati dal Cantone. Infatti, nel marzo del 1993 il Consiglio di Stato aveva approvato il Piano regolatore particolareggiato di Piazza Castello, comprendente due aree edificabili posizionate sul lato ovest della rotonda ed atte ad ospitare, con una forma di prelazione, i contenuti e le attività precedentemente collocate in altre aree del perimetro oggetto di espropriazione. Le due aree in questione sono quella che ospita l'autosilo (sopra il quale è ancora possibile edificare un volume avente un'altezza di ca. 9 metri e una SUL di ca. 3'000 mq) e quella del mappale 76, con un'altezza massima di 70 metri ed una SUL complessiva di 25'250 mq.

Le trattative hanno condotto a definire un contributo massimo del Comune di fr. 12 Mio, come da lei giustamente fatto notare, comprendente sia la partecipazione all'opera, sia l'acquisizione delle superfici edificabili summenzionate. Tuttavia, il saldo definitivo della nostra partecipazione è ammontato in realtà a fr. 10 Mio.

Le domande che lei ci pone non si configurano nella forma dei semplici quesiti ai quali fornire una risposta compiuta, quanto piuttosto a delle pretese di azione da lei rivolte al Municipio, con il coinvolgimento del Legislativo dove il Municipio sarebbe chiamato a spiegare e riferire. A prescindere da questi aspetti formali, possiamo senz'altro dare qualche chiarimento utile anche agli altri Consiglieri Comunali che riceveranno copia della nostra risposta scritta.

**1. Chiedo che sia inviato, entro termini ristretti ed a tutti i Consiglieri comunali, un riassunto fede facente di tutto l'iter decisionale che ha portato il Consiglio Comunale ad approvare l'allora MM Nr. 64 il 17-12-2007 con tutti gli allegati**

Invece di inviare tale riassunto, riteniamo più semplice fornire i ragguagli sugli elementi principali che hanno caratterizzato l'approvazione del MM nr. 64, datato 31 maggio 2007, partendo dal fatto che questo messaggio faceva seguito al MM nr. 45 del 26 luglio 2006, approvato dal Legislativo il 18 settembre 2006. Il tema cardine era sempre la vendita del terreno ubicato in Piazza Castello, ma inizialmente era previsto anche che l'incasso della vendita fosse utilizzato per acquistare successivamente in PPP delle quote del nuovo edificio, in modo da insediarvi anche gli spazi del Palacinema. Questa opzione era caduta, a seguito degli accordi avviati con il Comune di Ascona per una nuova struttura multifunzionale sul terreno dell'ex-aerodromo di Ascona, soluzione questa che non si è mai concretizzata. Si è quindi optato per la semplice vendita del mappale, tramite concorso, a delle condizioni di cui si dirà in seguito. Nel suo rapporto sul MM nr. 64 la Commissione della gestione ha voluto esplicitare compiutamente una serie di condizioni che andavano in parte a modificare il dispositivo del messaggio. In particolare:

- si autorizzava l'avvio del concorso per la vendita del mappale nr. 76;
- il concorso doveva essere per architetti ed investitori e svilupparsi almeno in due fasi;
- andavano, nel limite del possibile, specificati i contenuti, prevedendo una struttura alberghiera;
- andavano richieste chiare garanzie sulla solidità finanziaria degli investitori coinvolti;
- andava pure verificata la capacità tecnica e finanziaria per la realizzazione dell'immobile;
- l'autorizzazione alla vendita era vincolata al successo del concorso.

Con quest'ultimo punto il Consiglio Comunale ha inteso riservarsi la facoltà di decidere ancora in ultima analisi sull'opportunità della vendita, a seconda delle valutazioni che il Municipio avrebbe svolto sulla scorta delle offerte e dei progetti presentati. Fatte queste valutazioni e appurato di trovarsi di fronte a delle proposte convincenti sotto tutti i punti di vista, il Municipio avrebbe, se del caso, dovuto inoltrare un nuovo messaggio, chiedendo l'accordo del Legislativo per la vendita del fondo. In sostanza, pur dando fiducia al Municipio, il Consiglio Comunale aveva espresso dei dubbi sulla possibilità di trovare un architetto e dei finanziatori all'altezza dell'oggetto messo a concorso.

**2. Si riferisca compiutamente in Consiglio Comunale quali sono le motivazioni che stanno alla base della decisione di accantonare il Progetto Casa Torre**

Intanto ci sembra giusto ricordare che il concorso è stato aperto una prima volta nell'ottobre del 2008. Era prevista una prima fase di selezione, seguita dal concorso per architetti e investitori vero e proprio. Purtroppo, già nella fase di selezione si è constatato lo scarso interesse per questa iniziativa, per cui la procedura è stata annullata. Il tema è stato ripreso l'anno successivo, con alcune modifiche al bando e alle condizioni di concorso. Ad esempio, si era rinunciato ad imporre il contenuto alberghiero che sembrava avere scoraggiato i potenziali investitori.

Purtroppo, alla scadenza del termine per l'inoltro delle candidature, nell'aprile 2009, sono stati unicamente due i gruppi che si sono annunciati. Il Municipio ha comunque voluto proseguire con la fase successiva di allestimento del progetto architettonico e dell'offerta economica, corredata della necessaria documentazione. Tutti gli elaborati sono stati

consegnati dai due gruppi alla fine di ottobre 2009. Il successivo rapporto della giuria indicava la sua preferenza per uno dei due progetti, ma il Municipio decideva comunque di intavolare delle trattative con ambedue i gruppi, sia per ottenere un affinamento del progetto architettonico, sia per chiarire meglio la posizione finanziaria dei due gruppi. A tal proposito, vi è stato un fitto scambio di corrispondenza volto ad ottenere le dovute garanzie bancarie, maggiori ragguagli sul gruppo di investitori (inclusa la catena alberghiera con la quale i promotori intendevano collaborare) e un business plan che dimostrasse la sostenibilità economica dell'investimento, stimato intorno a fr. 112 Mio.

A trattative avviate, nel giugno del 2010 uno dei due gruppi annuncia la sua decisione di ritirare la candidatura anche per mancanza di contenuti pubblici finanziati dall'ente pubblico, per cui le trattative proseguono con l'unico concorrente rimasto, concentrandosi in modo particolare sulla plausibilità del business plan ed incaricando un consulente esterno per un'analisi approfondita della documentazione prodotta. Questa fase di approfondimenti e chiarimenti, senza un esito concreto, si protrae per diverso tempo e solleva diversi interrogativi, tanto è vero che nel maggio 2011 si svolge un incontro con i capi gruppo in Consiglio Comunale per fornire informazioni sull'avanzamento delle trattative: interessante la presa di posizione dei capo gruppo di PPD, PS e Lega (indirizzata al Municipio, con copia agli altri capigruppo tra i quali anche l'interrogante), la quale ribadisce da un lato che in questa fase la competenza decisionale è del Municipio, rispettivamente segnala la comprensione per un'eventuale interruzione delle trattative, visti i problemi riscontrati.

Come detto, le trattative sono proseguite in modo molto irregolare nei 4 anni successivi, con la produzione di ulteriori documenti che non hanno però fugato i dubbi del Municipio sulla fattibilità economica dell'operazione. L'ultimo scritto del gruppo promotore risale al luglio 2017. Da quel momento si sono interrotti i contatti e non vi sono stati solleciti per una ripresa delle trattative. Il complesso e lungo iter di verifica e valutazione dell'unica candidatura rimasta, svolta con una significativa dilatazione dei tempi non imputabile alle stesse parti, non ha portato il Municipio al pieno convincimento sulla validità di questa proposta, nonostante la documentazione supplementare prodotta. Al Municipio sono infatti rimasti dei dubbi sia dal punto di vista urbanistico/architettonico, sia da quello della sostenibilità finanziaria, nonostante la valutazione svolta dal nostro consulente che ha analizzato il business plan presentato. In particolare per quest'ultimo aspetto, il timore principale era legato alla sicurezza del completamento dell'opera, una volta avviato il cantiere. Da qui la decisione del Municipio, comunicata al rappresentante del gruppo promotore nel febbraio di quest'anno, di annullare la procedura e di rinunciare all'aggiudicazione. Tale decisione è nel frattempo pacificamente cresciuta in giudicato. Il Municipio ritiene di avere assolto il proprio compito, secondo l'incarico ricevuto a suo tempo dal Legislativo, come precisato nella risposta alla prima domanda, il quale non è più stato interpellato proprio perché il Municipio non è giunto al convincimento di proporre al Consiglio Comunale l'alienazione del fondo.

### **3. Sappia riferire il Lod. Municipio come intende procedere per recuperare i 15 mio di denaro pubblico a suo tempo investiti in un progetto che ora intende abbandonare**

Come detto, la realizzazione della rotonda di Piazza Castello e l'acquisizione dei potenziali edificatori all'interno di quest'area hanno comportato una spesa complessiva di fr. 10 Mio e non fr. 15 Mio come indicato nella domanda. Inoltre, l'offerta economica del gruppo promotore ammontava a fr. 13,9 Mio. A prescindere da queste cifre, va precisato che la superficie edificabile acquisita a suo tempo rimane interamente a disposizione e non si

preclude quindi la possibilità in un prossimo futuro di ottenere un riscontro finanziario magari anche migliore rispetto a quello che scaturiva dal concorso annullato. A questo proposito, il Municipio sta valutando dei possibili scenari di sviluppo che verranno approfonditi nel corso dei prossimi mesi.

**Il tempo impiegato per la risposta da parte di tutti i funzionari coinvolti ammonta complessivamente a 5 ore lavorative.**

Con la massima stima.

Il Sindaco:  
  
ing. Alan Scherrer

Per il Municipio

Il Segretario:  
  
avv. Marco Gerosa

Bruno Baeriswyl  
Consigliere Comunale UDC Locarno  
Via Rovedo 21  
6600 Locarno

Lodevole  
MUNICIPIO  
**della Città di Locarno**  
Palazzo Marcacci  
**6600 L o c a r n o**

Locarno, 9 marzo 2020

Onorevoli Sig.ri Sindaco e Municipali,

Con le facoltà concessemi dall'art. 65 LOC e dal Regolamento comunale inoltro la presente interrogazione urgente.

Il 3 marzo 2020 ho dovuto apprendere dalla Stampa (C.d.T) l'inspiegabile decisione del Municipio di abbandonare il progetto "Torre di Piazza Castello". E' pur vero che siamo ormai abituati, quali Consiglieri Comunali, ad apprendere delle vostre decisioni dalla Stampa, e personalmente vi ho più volte richiamato ad avere maggiore rispetto verso noi Consiglieri Comunali che siamo i rappresentanti di tutti i Cittadini.

Nella mia veste di Consigliere Comunale di lunga data ricordo molto bene tutto l'iter trascorso per giungere a tale decisione che è poi stata approvata dal Consiglio Comunale il 17-12-2007. A mio parere la vostra importante decisione richiedeva forzatamente il nostro coinvolgimento quale legislativo.

L'approvazione, ricordo a lor Signori, è stata frutto di un grande compromesso che mi permetto di riassumere all'indirizzo dei più giovani affinché ne siano consapevoli e puntualmente informati. In quegli anni Locarno era in grande difficoltà finanziarie.

Il debito pubblico era cresciuto a dismisura, dovuto principalmente ai grossi investimenti fatti negli anni 90 (ad es. Locarno ha partecipato con 12 mio alla costruzione della "Rotonda" e con 3 mio alla costruzione dei raccordi della "Rotonda").

Tutti gli indici edificatori allora persi sui terreni del Comune, come quelli espropriati per la Costruzione della Rotonda, sono stati trasferiti sul mappale in questione dove sarebbe dovuta sorgere un edificio a torre.

Con il ricavato della vendita del terreno, stimata in 15 mio, si sarebbe da un lato abbassato il debito pubblico e finanziato i lavori di Piazza Grande, e dall'altro si potevano creare gli spazi da destinarsi ad un Albergo con centro Conferenze.

La giustificazione dell'abbandono non è né comprensibile né tantomeno condivisibile. Se i concorrenti non ottemperavano a determinati requisiti si poteva e si doveva impostare un altro concorso con altre premesse. Ma soprattutto informare il Consiglio Comunale.

Sappiamo bene che i tempi sono cambiati notevolmente con gli attuali tassi d'interesse ed oltre a ciò rammento come negli ultimi anni gli stessi pianificatori hanno sempre auspicato che si avesse a edificare in altezza per salvaguardare i pochi terreni rimasti.

Fatte queste mie considerazioni mi permetto di interrogare codesto Lodevole Municipio avvalendomi delle facoltà concesse dalla LOC (Art. 65) e dal Regolamento comunale.

**PQM:**

1. Chiedo che sia inviato, entro termini ristretti ed a tutti i Consiglieri comunali, un riassunto fedele di tutto l'iter decisionale che ha portato il Consiglio Comunale ad approvare l'allora MM nr. 64 il 17-12-2007 con tutti gli allegati.
2. Si riferisca compiutamente in Consiglio Comunale quali sono le motivazioni che stanno alla base della decisione di accantonare il Progetto Casa Torre.
3. Sappia riferire il Lod. Municipio come intende procedere per recuperare i 15 mio di denaro pubblico a suo tempo investiti in un progetto che ora intende abbandonare.

Con ogni ossequio

Bruno Baeriswyl

Consigliere Comunale UDC/Lega dei Ticinesi e indipendenti (LUI)

