



Città
di Locarno Municipio

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

Ns. rif. 665/FC

Locarno, 4 settembre 2020

Gentile signora Presidente
Gentili Signore, Egregi signori
Consiglieri Comunali

OFIMA SA - Richiesta contributo comunale ai costi di restauro dello stabile amministrativo

Gentile signora Presidente, gentili signore, egregi signori Consiglieri Comunali,

in riferimento a quanto citato a margine vi trasmettiamo in allegato e per informazione la richiesta ricevuta dalla società OFIMA SA relativa a un contributo ai costi di restauro dello stabile amministrativo della stessa.

In sostanza al Comune viene chiesta formalmente una partecipazione finanziaria ai costi di restauro ammontanti a circa 14.5 milioni di franchi. La Società riterrebbe adeguato un contributo da parte del Comune corrispondente al 15%-20% del sussidio cantonale (1'530'000 franchi), ovvero fra 230'000 e 300'000 franchi.

Alla luce dell'imminente voto del Consiglio Comunale in merito al MM 50 e 50bis riguardante i beni culturali, riteniamo utile portare alla vostra conoscenza la suddetta richiesta, poiché evidenzia come le disposizioni in vigore potranno avere anche delle conseguenze finanziarie importanti da ben ponderate al momento delle discussioni e decisioni in ambito di protezione dei beni.

Ringraziando per l'attenzione vogliate gradire i nostri più cordiali saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco:

ing. Alain Scherrer

Il Segretario

avv. Marco Gerosa

Allegato: citato

MUNICIPIO di LOCARNO

26 AGO. 2020

trasmesso a

MUNICIPIO

Lodevole
Municipio della Città di Locarno
Piazza Grande 18
6600 Locarno

Locarno, 25 agosto 2020
Hof/Gdg

Stabile amministrativo Ofima (RFD 2513 Locarno-Solduno): richiesta di un contributo comunale ai costi di restauro in quanto bene culturale di interesse cantonale

Egregio signor Sindaco,
egregi signori Municipali,

innanzitutto vogliamo ringraziare il Vice-Sindaco signor Caroni, il Capodicastero Finanze, logistica e informatica signor Giovannacci ed il Direttore dei Servizi finanziari signor Filippini per averci cortesemente ricevuto lo scorso 21 agosto presso Palazzo Marcacci.

In occasione del citato incontro abbiamo informato i presenti in dettaglio sul progetto di risanamento-restauro dello stabile amministrativo dell'Ofima situato in Via in Selva 11 nel Comune di Locarno. L'edificio, costruito su progetto dell'architetto locarnese Paolo Mariotta all'inizio degli anni '70 del secolo scorso, necessita a breve di importanti interventi di manutenzione al fine di garantirne la fruibilità per gli anni a venire.

Il sedime in oggetto è stato inserito nell'ambito della variante di PR del mese di novembre 2017 nella lista dei beni culturali di interesse cantonale, dopo l'esame preliminare da parte del Dipartimento del Territorio del "Rapporto di pianificazione – Variante PR Tutela dei beni culturali, gennaio 2015", in cui ne era stata proposta la tutela d'interesse locale.

La tutela quale bene culturale d'interesse cantonale è molto incisiva. Sono per esempio esclusi qualsiasi ampliamento e modifica dello stabile esistente, gli elementi costruttivi ed estetici sia esterni che interni come anche i materiali originali devono essere mantenuti, sul sedime di oltre 6'000 m² in zona R7 non può più essere edificato nulla.

Da un lato, la tutela ha fatto lievitare il preventivo dei costi per la ristrutturazione dello stabile, in cui si è dovuto tener conto delle indicazioni dell'Ufficio dei beni culturali (UBC), a cospicui CHF 14.5 Mio; dall'altro, ha comportato una perdita di valore praticamente totale del fondo in questione, tant'è che qualsiasi tentativo di vendita è rimasto infruttuoso. Infatti, dopo intensa e capillare ricerca di potenziali acquirenti, la ditta specializzata in operazioni immobiliari Wüest Partner AG è giunta alla conclusione che "... la vendita dell'immobile allo stato attuale sia molto difficile. Unicamente acquirenti non interessati al reddito (ad es. Cantone, Fondazioni) potrebbero valutare un acquisto della proprietà". La conseguenza per la proprietaria è un danno multimilionario!

Pure il Cantone, dopo aver inizialmente comunicato un possibile interesse riguardo all'eventuale acquisizione del sedime, ha rinunciato a sottoporre un'offerta d'acquisto. Nella sua lettera il Consiglio di Stato rileva tra l'altro che "l'edificio pur di pregevole fattura presenta un avanzato stato di degrado

e obsolescenza con costi di intervento e restauro, in ragione del vincolo culturale interessante l'intera proprietà, che risultano importanti e non sostenibili".

Alla luce dell'obbligo statuito dalla legge per il proprietario di un bene culturale protetto di conservarlo nella sua sostanza, provvedendo alla sua manutenzione regolare, e dell'impossibilità oggettiva di cedere il fondo, il nostro Consiglio d'amministrazione ha per il momento scartato l'ipotesi di un trasferimento della sede societaria in un altro luogo e deciso di procedere con lo svolgimento delle gare d'appalto e la progettazione esecutiva dell'intervento, riservandosi di decidere nel corso dei prossimi mesi in merito alla delibera dei crediti necessari per il restauro.

Ciò non da ultimo anche perché da parte dell'UBC, al quale Ofima ha sottoposto una richiesta di sussidio cantonale e federale per i lavori di restauro, è stata proposta ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) del 13 maggio 1997 e del relativo Regolamento del 6 aprile 2004 (RLBC) la concessione di un sussidio cantonale di CHF 1'530'000 (cfr. lettera UBC del 17 luglio 2019 in allegato).

Relativamente al sussidio federale, per cui si è ipotizzato un importo di CHF 600'000, l'UBC ci ha informato che per potere inoltrare la richiesta alla Confederazione deve disporre della decisione del Municipio di Locarno relativa al contributo comunale, entrando la Confederazione nel merito solo dopo aver ricevuto garanzie sulla partecipazione del Cantone e del Comune.

In merito alla partecipazione finanziaria del Comune, il legislatore ha previsto quanto segue:

- All'art. 8 cpv. 2 LBC

²Il Comune è tenuto a partecipare alle spese in misura proporzionata alle sue capacità finanziarie, salvo che non vi provvedano altri enti locali.^[1]

- Art. 7 cpv. 3 RLBC

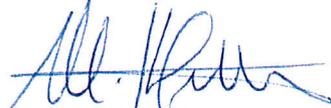
³Il proprietario, in particolare il privato, deve sollecitare la partecipazione finanziaria del Comune o di altri enti locali. Nel caso in cui il Comune rifiuti senza valido motivo di partecipare alle spese, il Consiglio di Stato può stabilire d'ufficio la sua quota di partecipazione.

Con la presente ci permettiamo dunque di **sollecitare formalmente la partecipazione finanziaria del Comune di Locarno ai costi dei lavori di restauro**, ammontanti a CHF 14'456'700.00 come da piano di finanziamento provvisorio che si trova in allegato. Consapevoli che sarà compito degli organi comunali competenti esprimersi sull'entità del contributo, da parte nostra ci permettiamo di segnalare che riterremo adeguato un contributo da parte del Comune corrispondente al 15% - 20% del sussidio cantonale.

Restiamo volentieri a vostra disposizione per eventuali complementi d'informazione o domande.

In attesa di un vostro riscontro, ci è gradita l'occasione per porgervi i nostri cordiali saluti.

OFFICINE IDROELETTRICHE DELLA MAGGIA SA


Marold Hofstetter
Direttore


Gian Domenico Giacchetto
Vicedirettore

Allegato: - piano di finanziamento provvisorio
- lettera UBC del 17 luglio 2019

Piano di finanziamento provvisorio

	Pianificazione costi/contributi	Importo IVA inclusa	osservazioni
1	Preventivo		
1.1	Preventivo Bardelli 28.05.2019	CHF 14'456'700.00	
2	Sussidio Cantonale		
2.1	Spesa sussidiabile	CHF 5'104'750.00	
2.2	Percentuale di sussidio proposto	30%	
2.3	Sussidio proposto	CHF 1'530'000.00	
3	Sussidio Federale		
3.1	Importo da confermare	CHF 0.00	ipotizzati CHF 600'000
4	Sussidio Comunale		
4.1	Importo da confermare	CHF 0.00	ipotizzati 15% - 20 % sussidio cantonale
5	Sussidi risparmio energetico		
5.1	Incentivo di base stimato	CHF 169'000.00	modificabile secondo aggiornamento RUEn
5.2	Bonus CECE C	CHF 135'000.00	
6	Credito di restauro deliberato per l'anno 2020-2021 da parte del cdA Ofima/Ofible		
6.1	Credito deliberato per l'anno 20-21	CHF 1'001'600.00	per le fasi SIA 41-51
6.2	Credito pianificato per l'esecuzione da deliberare a marzo 2021	CHF 11'621'100.00	in base al preventivo Bardelli 28.05.2019 per le fasi SIA 52-53, dedotti i sussidi energia e quello Cantonale per la conservazione
7	Ricapitolazione	importo totale pianificato	Totale sussidi proposti maggio'20
7.1		CHF 14'456'700.00	CHF 1'834'000.00

Viale Stefano Franscini 30a
telefono 091 814 13 80
fax 091 814 13 89
e-mail dt-ubc@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio
Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità
Sezione dello sviluppo territoriale

Funzionario incaricato
Miriam Ferretti

Ufficio dei beni culturali
6501 Bellinzona

telefono 091 814 14 06
e-mail miriam.ferretti@ti.ch

Officine idroelettriche della Maggia SA
via in Selva 11
6604 Locarno

Hof	Gdg	Szp	Reg	Ban	Bud	Cont.
						5
26. LUG. 2019						
Va a	Za...				Liq. da	
					il	

Bellinzona
17 luglio 2019

Ns. riferimento

Vs. riferimento

Locarno, sede Ofima (mapp. 2513): restauro

Egremi signori,

ci riferiamo all'incontro del 26 giugno scorso e alla vostra lettera del 28 giugno 2019, con la quale ci avete formalmente presentato una richiesta di sussidio cantonale e federale per i lavori di restauro dell'edificio citato a margine, bene culturale d'interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) del 13 maggio 1997. In merito, vi comunichiamo quanto segue.

Progetto

D'intesa con la Commissione dei beni culturali, alla quale è stato presentato il progetto nella seduta dell'11 luglio 2019, vi comunichiamo che il progetto dello studio di architettura Michele e Francesco Bardelli (v. domanda di costruzione del 30 aprile 2019) è in generale approvato. Anche nell'ambito dello sviluppo del progetto esecutivo e della successiva fase di cantiere, i progettisti dovranno presentare al Servizio monumenti dell'Ufficio dei beni culturali (UBC), per verifica e approvazione, disegni di dettaglio, prove e campioni secondo le specifiche esigenze.

Sussidio cantonale

Per quanto riguarda la vostra richiesta di un sussidio cantonale, ai sensi della LBC e del relativo Regolamento del 6 aprile 2004 (RLBC), sulla base del preventivo datato 28 maggio 2019, vi proponiamo quanto segue.

Spesa totale (preventivo 28.5.2019)	CHF 14'456'686.00	(IVA compresa)
Spesa sussidiabile	CHF 5'104'747.92	(IVA compresa)
Sussidio cantonale (proposta)	CHF 1'530'000.00	(30%)

Vi preghiamo di notare che, come previsto dalle raccomandazioni federali, nell'importo sussidiabile sono riconosciute unicamente le spese per gli interventi di conservazione, restauro e documentazione del bene culturale come per esempio interventi di ripristino degli elementi costruttivi originali e interventi volti ad impedire la perdita irreversibile della sostanza. Non sono per contro riconosciute le spese per interventi legati all'accessibilità ai disabili, al

miglioramento energetico, agli impianti, agli interventi necessari per adeguare l'edificio alle norme attuali (sicurezza, incendi, eccetera) e a nuove esigenze funzionali.

Per dare seguito alla pratica, vi preghiamo di inviarci a breve un cenno di consenso scritto in merito alla proposta di sussidio sopra formulata unitamente al piano di finanziamento provvisorio. Vi ricordiamo che, considerato l'ammontare del contributo proposto, la decisione di sussidio sarà oggetto di un Messaggio governativo, che sarà sottoposto nei prossimi mesi al Gran Consiglio.

Il sussidio è ovviamente subordinato e vincolato al consenso sulla tutela proposta, che sarà formalmente istituita con l'approvazione della variante al Piano Regolatore della città di Locarno volta alla tutela dei beni culturali.

Vi segnaliamo infine che, ai sensi dell'art. 20 della Legge sui sussidi cantonali del 22 giugno 1994, il diritto al versamento del sussidio si prescrive in cinque anni dalla data della decisione formale.

Sussidio federale

Dando seguito alla vostra richiesta, vi comunicheremo anche la decisione in merito alla possibilità di ottenere un sussidio federale per il restauro dell'edificio, importante testimonianza di architettura razionalista degli anni '60.

Documentazione fotografica

Vi ricordiamo che, prima di iniziare i lavori, lo stato dell'edificio deve essere documentato con un servizio fotografico professionale, eseguito da un fotografo professionista secondo le specifiche direttive dell'UBC, volto a garantire la rintracciabilità dei dati storici e architettonici. Le fotografie devono essere consegnate all'UBC per la conservazione nel relativo archivio. La spesa per l'allestimento della documentazione fotografica, che dovrà essere eseguita anche alla fine dei lavori, è sussidiata. Restiamo a disposizione per fornire altre informazioni in merito.

In attesa di un vostro riscontro, vi porgiamo i migliori saluti.

Ufficio dei beni culturali
La capoufficio:

S. Biaggio Simona
Simonetta Biaggio-Simona

Ufficio dei beni culturali
Il caposervizio monumenti:

Eudrio Ruggiero
Eudrio Ruggiero

Copia per conoscenza a:

Municipio del comune di Locarno, 6600 Locarno
avv. Stefano Bernasconi, presidente CBC, domicilio
Paolo Poggiati, Caposezione SST
Servizio inventario, UBC