

M.M. no 25 concernente la richiesta di un credito di fr 400'000.-- per i lavori di demolizione di parte degli stabili nell'area ex macello al mappale no. 40 RFD Locarno

Locarno, 2 giugno 2017

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egredi Signori Presidente, gentili signore e egregi signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo una richiesta di credito per la demolizione di parte degli stabili nell'area ex macello al mappale no. 40 RFD. Si prevede unicamente il mantenimento del corpo centrale e dello stabile subalterno A. Si tratta di un'operazione di ordine e di messa in sicurezza, in attesa della realizzazione del futuro eco quartiere (polo di eccellenza della meccatronica). In effetti, dopo l'apertura del Centro tecnico logistico della Città in zona Morettina, l'area in questione è caduta in disuso. Attualmente la situazione risulta precaria e in qualche modo pericolosa, motivo per il quale si propone l'abbattimento degli stabili più fatiscenti che vincolati non entrano sicuramente in considerazione per una questione di sicurezza in un'eventuale recupero nel contesto della futura destinazione pianificatoria.

Ricordiamo che per questo sedime e per quello adiacente ex gas era stato presentato il 29 aprile 2015 il MM no.73, riguardante la richiesta di un credito di fr. 120'000.— per l'elaborazione di un piano di quartiere per l'area rappresentata dai mappali 40, 5445 e 1861 RFD Locarno (zona ex-macello – ex-gas), e relativo complemento al MM no 73 del 29.01.2016.

Il Municipio auspica che questo nuovo mandato di studio in parallelo possa condurre alla presentazione di un concetto chiaro e concreto, successivamente implementato in un'apposita modifica di piano regolatore affinché questa soluzione strategica venga poi sostenuta adeguatamente in sede procedurale. Il futuro di Locarno viene delineato anche grazie a queste visioni d'insieme dello sviluppo urbanistico della Città. A mente del Municipio, si tratta di far nascere un quartiere innovativo, ecologicamente sostenibile e in una zona pregiata della città, a due passi dal centro. Tale sviluppo, oltre ai posti di lavoro che potranno essere creati nel futuro polo di eccellenza della meccatronica, attrarrà residenti interessati a vivere in centro, però in un quartiere sviluppato secondo concetti moderni. Si tratta di sfruttarne appieno il potenziale, in previsione delle sfide future (in ambito socio-economico) che la nostra regione dovrà affrontare.



1. Ubicazione

L'ortofoto sottostante mostra il comparto ex macello, mappale no. 40 RFD, con indicati gli stabili da demolire (*in rosa*) e da mantenere. Si tratta di un quadrilatero di 8'557 mq, contornato dalle vie Balestra, Lavizzari, della Posta e delle Aziende.



Vista aerea (estratto SIFTI)

2. Interventi previsti

Il progetto prevede la demolizione libera degli stabili illustrati in precedenza e di manufatti esterni (muretti, rampe, attrezzature, ecc.), la rimozione di platee fino al filo inferiore e il riempimento di cantinati dove necessario (attualmente è in fase di allestimento il bando di concorso per l'esecuzione dei lavori da parte di ditte specializzate del ramo). Si rende inoltre necessario il taglio di alcuni alberi presenti all'interno del sedime. Le opere di demolizione previste potranno essere eseguite successivamente, o nel limite del possibile in contemporanea, ai lavori di bonifica da amianto presente in alcuni manufatti (piastrelle, finestre, ...). A tal proposito è già in corso la richiesta di offerte a ditte specializzate come pure quella di studi tecnici che si occuperanno di seguire e verificare che i lavori vengano eseguiti nel pieno rispetto delle normative in vigore. Ricordiamo che la SUPSI ha allestito un rapporto particolareggiato sulla presenza dell'amianto per ogni stabile da demolire.

Il sedime sarà interamente recintato durante i lavori. Viene proposta una recinzione fissa con pannelli di legno chiusi e il mantenimento di un cancello di accesso, che dovranno rimanere in opera in stato decoroso fino a quando non verrà decisa la nuova destinazione del terreno. Così facendo, tale recinzione di sicurezza non permetterà di accedere al terreno senza la dovuta autorizzazione. Da ultimo, si procederà ad una chiusura totale dell'edificio dell'ex-macello, inclusa la grande superficie coperta posta al centro della struttura.

Il fondo, alla fine dei lavori descritti, si presenterà quindi libero, ordinato e pulito, adatto a una sua riqualifica o alla ventilata preparazione quale area provvisoria di sosta breve (mass. 24 h) per bus, camper, roulotte, ecc., rispettivamente quale parcheggio per autoveicoli.

3. Attribuzione degli spazi

Il Municipio ha riflettuto a lungo sull'utilizzo provvisorio di questa superficie, considerando il lasso di tempo di almeno 4-5 anni necessario per rendere operativo il nuovo Piano regolatore e per individuare un progetto adeguato all'importanza di tutto il comparto dal punto di vista dello sviluppo urbano. L'idea più accreditata è quella di adibire l'area a posteggio provvisorio, partendo dal presupposto che, sul corto periodo, il sedime privato dove stazionano attualmente bus turistici, camper e auto dei frequentatori del Lido sarà occupato dal cantiere per delle nuove edificazioni. Ricordiamo che proprio a tal proposito il Municipio aveva già avviate delle trattative per inserire in questo complesso edilizio un parcheggio pubblico al servizio di tutte le attività di svago che caratterizzano la nostra riva lago. Ciò fa parte del concetto per la gestione del traffico fermo in Città, presentato lo scorso anno e già inviato per esame ai competenti servizi cantonali.

Sarà comunque indispensabile l'inoltro di un'apposita domanda di costruzione, tenendo anche conto del potenziale numero di stalli realizzabili (un centinaio di posti auto, più un'area per camper e bus turistici).

Proprio questo tema dovrà essere a nostro avviso oggetto di una discussione preliminare con la Sezione della mobilità e con la Sezione dello sviluppo territoriale che ultimamente si sono mostrate molto sensibili sul tema dei parcheggi. Solo in seguito sarà possibile l'inoltro di una regolare domanda di costruzione e la presentazione di un apposito Messaggio municipale per la relativa richiesta di credito.

4. Costi d'opera

Sulla base della notifica di costruzione inoltrata il 30 settembre 2016 e la relativa autorizzazione del 31 gennaio 2017, sono già state interpellate alcune ditte per definire gli oneri della demolizione, anche alla luce delle nuove tasse di discarica per materiale inerte. Inoltre, abbiamo richiesto il preventivo d'onorario di un ingegnere specializzato in verifica della bonifica per la presenza di amianto e l'offerta a ditte specializzate in bonifica da amianto presente in alcuni manufatti (piastrelle, finestre, ...).

Il tutto è quindi raccolto nel sottostante preventivo.

Comune: Locarno Stabile: Demolizione comparto Ex Macello			
Pos		Descrizione interventi	Preventivo
1		Opere da demolizione	
		Preventivo allestito da UT	205'000.00
2		Bonifica amianto	
		Preventivo allestito da Ecocontrol	95'000.00
3		Allacciamenti diversi (acqua, elettricità)	10'000.00
4		Progettazione - Onorari	
		SUPSI (indagine amianto)	10'690.00
		Onorario Ecocontrol per DL bonifica amianto	9'950.00
5		Imprevisti 5% di 310'000.00	15'500.00
TOTALE COSTI IVA ESCLUSA (8%)			346'140.00
		IVA 8%	27'690.00
TOTALE COSTI INTERVENTI IVA INCLUSA			373'830.00
4		Onorario UT (ca. 7% di 310'000.--)	22'000.00
TOTALE INTERMEDIO			395'830.00
		Arrotondamento	4'170.00
TOTALE COSTI DEFFINITIVO IVA INCLUSA			400'000.00

L'investimento complessivo, IVA inclusa, ammonta quindi a fr. 400'000.--.

Il preventivo 2017 indica alla voce investimenti un importo di fr. 600'000.-- per la demolizione e per la successiva esecuzione del parcheggio provvisorio. Va detto che a quel momento non erano ancora noti i risultati completi sulla presenza di amianto nei singoli stabili e sui costi, invero ingenti, per il suo smaltimento.

5. I tempi

Una volta approvato il presente messaggio, si potrà in tempi brevi procedere con la demolizione di parte degli stabili nell'area ex macello, confidando sul fatto che nel frattempo potremo concludere le procedure edilizia e di delibera dei lavori. In effetti, contro il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è stato interposto ricorso da parte di un privato.

Per questi interventi si dovranno poi prevedere circa tre mesi lavorativi completi.

6. Conclusioni

Con questo messaggio si intende affrontare il primo passo che porterà in futuro ad un utilizzo ideale di questo importante sedime, che può offrire senza alcun dubbio un valore aggiunto nel contesto urbano. Per i motivi evidenziati in precedenza, vi invitiamo a risolvere:

1. È stanziato un credito di fr 400'000.--, per i lavori di demolizione di parte degli stabili nell'area ex macello al mappale no. 40 RFD - Locarno;
2. Il credito sarà iscritto al capitolo 503.90 "stabili diversi";
3. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

ing. Alain Scherrer

Il Segretario:

avv. Marco Gerosa

Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione