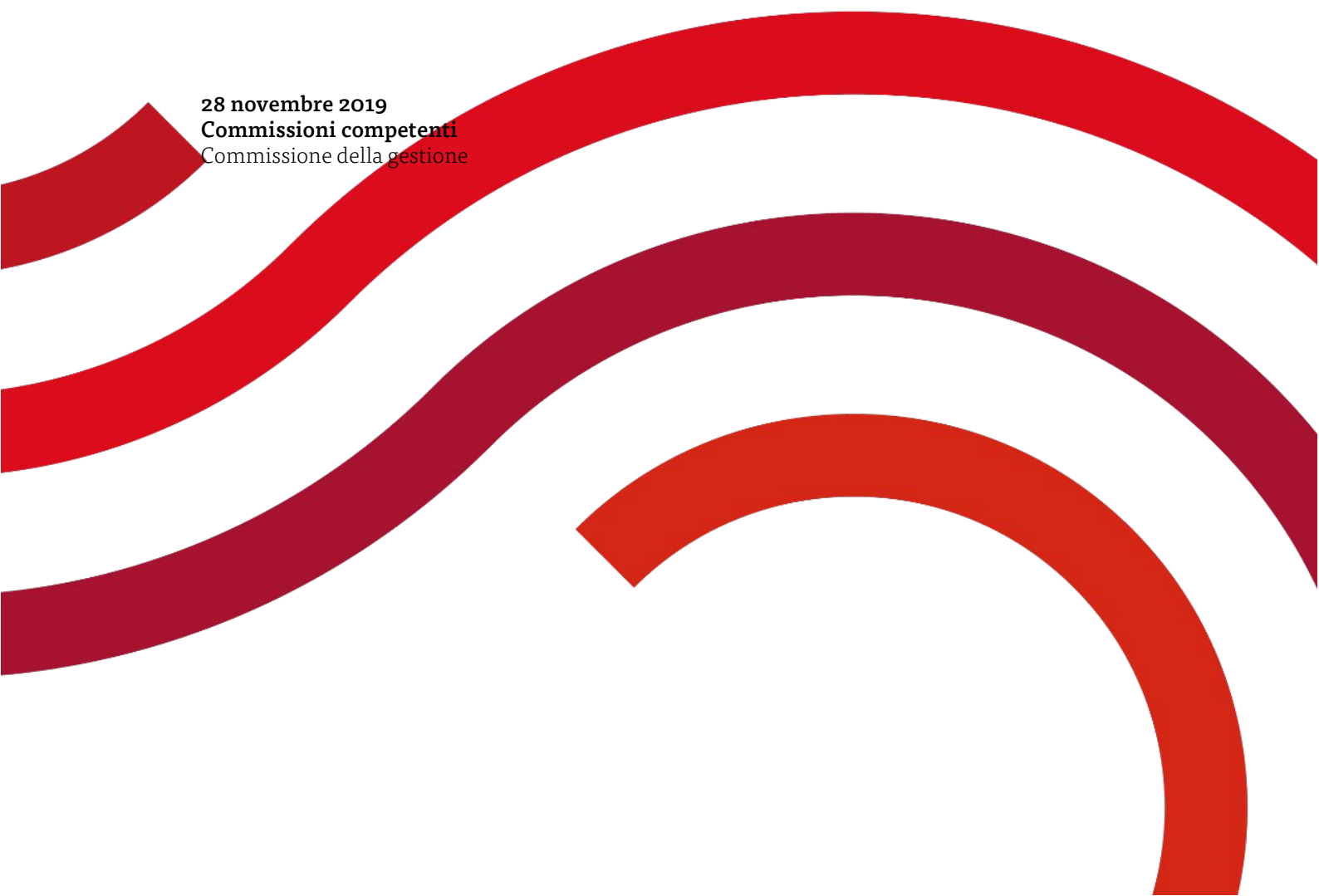




Messaggio municipale no. 330

Realizzazione di un Infoshop-Visitor
Center della Città di Bellinzona in
Piazza Collegiata

28 novembre 2019
Commissioni competenti
Commissione della gestione



Sommario

1	Visione e obiettivi	3
2	Il progetto	3
2.1	Considerazioni generali	3
2.2	Infoshop-Visitor Center e Uffici OTR	4
2.3	Concetto	4
2.4	Ubicazione strategica	6
2.5	Contenuti	7
2.5.1	Area d'informazione e di interazione	7
2.5.2	Visitor Center	7
2.5.3	Shop	8
2.5.4	Nuova sede OTR-BAT	8
2.6	Organizzazione e rapporti contrattuali	9
2.7	Tempi e procedura	10
2.8	Spesa di investimento	10
3	Allineamento con il piano delle opere e impatto finanziario	11
4	Dispositivo	14

Lodevole Consiglio comunale,
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

Il presente Messaggio municipale chiede la concessione di un credito di CHF 962'000.- (IVA inclusa, parzialmente finanziato tramite il contributo cantonale di aggregazione) per la realizzazione di un Infoshop-Visitor Center, parte integrante del progetto di Valorizzazione Castelli, e prevede un Visitor Center, un'area dimostrazione/vendita e gli sportelli OTR-BAT, in Piazza Collegiata (pianterreno della sede di BancaStato).

1 Visione e obiettivi

Già lo studio aggregativo dei comuni del Bellinzonese segnalava il settore del Turismo come ambito meritevole di particolare attenzione per lo sviluppo economico e sociale della nuova Città di Bellinzona, indicando nella valorizzazione del patrimonio UNESCO (Fortezza di Bellinzona) l'opportunità e necessità di investimenti strategici (cfr. Rapporto finale della Commissione di studio p. 63). Tale concetto è stato ripreso nel programma d'azione dello scrivente Municipio e consegnato fin dall'esordio di questa legislatura nei documenti di presentazione dei preventivi (cfr. MM n. 65 del 31.10.2017 pag. 8) poi regolarmente condivisi da questo Legislativo.

In prospettiva Bellinzona vuole essere e far sapere che è la città del Ticino che fa della storia, del paesaggio e della tradizione genuina ma anche del gusto e quindi dei prodotti del territorio, la propria peculiarità ed il proprio cuore; peculiarità e cuore da vivere e condividere in una cornice a misura d'uomo e di famiglia.

La realizzazione di un Infoshop-Visitor Center in una posizione centrale di Bellinzona risponde a questa esigenza di informazione e comunicazione e costituisce un tassello ma pure una premessa per gli ulteriori progetti in ambito turistico-culturale, segnatamente quelli costitutivi del programma di valorizzazione del Patrimonio UNESCO.

In prospettiva il "Turismo" vuole essere a pieno titolo e con piena dignità motore di sviluppo e crescita regionale; si rendono quindi necessari strumenti di promozione moderni e adeguati. La proposta di cui al presente messaggio si iscrive in questa visione.

2 Il progetto

2.1 Considerazioni generali

Il progetto di cui al presente messaggio si inserisce nel programma di progetti di valorizzazione del Patrimonio UNESCO di Bellinzona (la Fortezza di Bellinzona). Facendo capo agli spazi presenti al pianterreno della sede storica di BancaStato in Piazza Collegiata, si intende realizzare un *Visitor Center* di nuova concezione, un'area informativa e di vendita/presentazione di prodotti del territorio, oltre a uno spazio riservato a OTR (ceduto dalla Città in sub-locazione) per la consulenza all'ospite e al residente locale. L'Organizzazione turistica coglierà questa occasione per trasferire negli stessi spazi anche la sua Direzione e i propri uffici attualmente ospitati a Palazzo civico.

Il nuovo Infoshop-Visitor Center vuole costituire un punto di interesse e catalizzatore dei visitatori in arrivo in città, proponendo una visione d'insieme di quel che Bellinzona e l'Alto Ticino offrono in ambito turistico, culturale e ricreativo. Lo spazio costituirà una sorta di vetrina e soprattutto un **veicolo di promozione del territorio bellinzonese** ma anche delle regioni circostanti e di tutto quanto d'interessante è possibile trovarvi e conoscere.

Trattandosi di un progetto che segue una pianificazione ed una tempistica indipendente dal programma di valorizzazione dei castelli, s'impone qui la presentazione del presente Messaggio distinto.

2.2 Infoshop-Visitor Center e Uffici OTR

Negli spazi della vecchia sede di BancaStato in Piazza Collegiata troverebbero sistemazione sia attività di pertinenza della Città che funzioni OTR-BAT. La prima vi realizzerebbe la nuova zona di accoglienza denominata *Infoshop-Visitor Center*, progetto di cui si occuperebbe direttamente, in collaborazione con OTR-BAT per la concezione concreta degli spazi necessari e dell'interazione con l'ospite. Un secondo ambito riguarderebbe la realizzazione dei nuovi uffici OTR-BAT (oggi a Palazzo Civico) destinati alla Direzione e al backoffice e di cui si occuperebbe OTR prescindendo da finanziamenti a carico della Città e, quindi, dal presente Messaggio.

2.3 Concetto

Il concetto di *Infoshop-Visitor Center* è stato sviluppato tenendo conto di ricerche realizzate e conoscenze conseguite su scala internazionale¹, aventi per oggetto l'*efficace allestimento di uffici di promozione turistica e del territorio*. Questi studi evidenziano la crescente ricerca da parte dell'ospite di emozioni e della possibilità di

¹ Studio "Tourist Office 3.0 – Wie sieht das Tourist Office der Zukunft aus?", realizzato da gut und gut GmbH (documentazione completa a disposizione dell'Amministrazione Comunale)

personalizzazione del prodotto turistico, attraverso la maggiore interattività consentita dai nuovi mezzi di comunicazione oltre che da una presentazione quanto più possibile snella e versatile. L'allestimento deve puntare su emozione e sorpresa dell'ospite la cui curiosità va stimolata e nutrita. Il visitatore vuole essere accolto in modo informale e proattivo, deve sentirsi parte del luogo che visita e avere accesso alle informazioni finora destinate a un pubblico locale.

Lo sviluppo del progetto di Piazza Collegiata è stato affidato a Erlebnisplan GmbH di Lucerna che aveva allestito la proposta di base da cui poi è scaturito il concetto d'insieme di valorizzazione del Patrimonio UNESCO di Bellinzona e quindi conosce bene i concetti relativi al contesto culturale e turistico; Erlebnisplan ha al suo attivo diversi progetti di promozione territoriale, sviluppati in Svizzera e all'estero. Da questa visione e dalla conoscenza degli obiettivi futuri in ambito turistico e culturale di cui la Città si è dotata, viene sviluppato il *Visitor center* sotto forma di percorso di "sala degli specchi" con scorci e panorami della città e della regione. Offrire all'ospite un'esperienza innovativa e d'ispirazione perché possa appassionarsi a ciò che il nostro territorio offre, risulta un requisito fondamentale a cui questo progetto dà una reale e tangibile risposta.

Il progetto è in ogni caso inteso rispondere ai seguenti requisiti:

1. Permettere all'ospite di ricevere un'anteprima delle esperienze che potrà vivere visitando gli elementi del patrimonio UNESCO di Bellinzona, così come conoscere l'insieme dell'offerta turistica dell'intera regione Bellinzonese e Alto Ticino;
2. Catturare l'attenzione dei visitatori che arrivano a Bellinzona e dare loro uno stimolo emotivo per visitare il patrimonio UNESCO presente in città (creare l'effetto sorpresa e seduzione);
3. Offrire la consulenza di OTR al maggior numero di ospiti e interessati possibile;
4. Creare un'area di vendita e allo stesso tempo di presentazione delle specialità tipiche del luogo (pop up store) dove i produttori del Bellinzonese/Alto Ticino possano gestire uno spazio dove presentare, promuovere e vendere i propri prodotti a fianco di quelli altri prodotti volti a diffondere l'immagine della Regione;
5. Favorire l'interazione e lo scambio di esperienze tra produttori, Città e OTR.

2.4 Ubicazione strategica

Il Centro Storico della Città e in particolare Piazza Collegiata non costituiscono solo un biglietto da visita importante per Bellinzona, ma anche un punto di passaggio ineludibile da cui quasi obbligatoriamente transita la grande maggioranza (se non la totalità) dei visitatori. Da qui è poi possibile indirizzare gli ospiti verso i diversi punti di interesse della Città, rispettivamente della regione.



La “sede storica di BancaStato” appare quindi come luogo ideale per realizzarvi l’Infoshop-Visitor Center, ma anche per sistemarvi gli uffici di OTR. Qui sarà possibile accogliere, consigliare e accompagnare i visitatori della Città.

2.5 Contenuti

2.5.1 Area d'informazione e di interazione

Un'isola centrale multifunzionale costituirà il fulcro della struttura; disporrà di schermi informativi e modellini interattivi della Città e dei Castelli, rispettivamente del complesso del sistema difensivo medievale e consentirà di coinvolgere l'ospite mostrando la regione con le sue peculiarità, tramite supporti tecnologici ma anche classici. Per la costruzione dell'isola si prevede il coinvolgimento di produttori locali per dare risalto ai materiali della regione; saranno coinvolte principalmente le filiere del sasso e del legno così da valorizzare la produzione locale.



2.5.2 Visitor Center

Il Visitor Center consiste in un'attrazione innovativa, basata su un percorso a sala degli specchi, all'interno del quale si troveranno immagini fisse e in movimento che mostrano e caratterizzano la regione. L'intento dell'installazione è quello di fornire al visitatore un'anteprima delle esperienze che si possono fare nel Bellinzonese e Alto Ticino. Vedute panoramiche e curiosità varie forniranno al visitatore puntuali idee per attività da svolgere (musei, funivie, mercati, ecc.).

L'entrata sarà regolata da un sistema "a tornello" così da aver sempre sotto controllo la questione sicurezza. È ancora al vaglio la possibilità di gestire le entrate tramite pagamento simbolico (es. CHF 1.-), deducibile poi in caso di acquisto di un prodotto allo shop.



2.5.3 Shop

Un'area vendita/dimostrazione denominata "pop up store" (dotata di sufficienti spazi per lo stoccaggio delle merci in esposizione) troverà posto su questa isola centrale (a destra nell'immagine al punto 2.5.1). Un sistema modulare permetterà l'ampliamento temporaneo dell'area dimostrazione, secondo il fabbisogno. Al momento sono state abbozzate le prime idee di prodotti da proporre che spaziano da articoli di produzione artigianale a una linea editoriale dedicata a Bellinzona e alla regione, ad altri articoli ottenibili esclusivamente nella Turrìta; durante la prima fase di lancio dell'Infoshop si eviterebbero prodotti deperibili per semplificare la gestione dell'area. Sono stati comunque già avviati i primi contatti con il Centro di Competenza Agroalimentare (CCAT) e si prevede un coinvolgimento del settore dopo un primo periodo di rodaggio dell'Infoshop. Con l'approvazione del credito di progettazione si procederà alla definizione dettagliata del catalogo di prodotti e di una pianificazione a lungo termine.

Si immagina inoltre che il pop up store possa fungere da ulteriore vetrina per i grandi eventi cittadini e regionali, così da dare maggiore visibilità a manifestazioni e avvenimenti che caratterizzano la nostra regione.

2.5.4 Nuova sede OTR-BAT

L'OTR-BAT disporrà in Piazza Collegiata di uno spazio ideale in termini di superficie e di visibilità per la sua attività di informazione e di marketing.

La presenza del *Visitor center* così come dell'area shop accanto ai loro sportelli favorirà l'interazione tra i vari attori presenti ed i visitatori. Vi sarà l'occasione per avvicinare l'ospite da una prospettiva diversa: gli utenti si recheranno all'Infoshop-

Visitor Center per vari motivi e potranno essere serviti sia con prodotti, ma anche e soprattutto con informazioni e suggestioni – tramite modalità e strumenti di comunicazione nuovi e moderni – riguardanti il territorio.

Il progetto prevede di riunire in un unico luogo lo “sportello” dedicato al turista, oggi collocato all’interno della corte del Municipio, così come gli uffici e la Direzione di OTR, al momento ubicati in spazi amministrativi separati (di proprietà della Città). Questa unificazione consentirà a OTR di migliorare i propri servizi all’ospite. Lo spostamento e la sistemazione di sportelli e uffici sarà di competenza di OTR e non ha quindi implicazioni finanziarie per la Città.

2.6 Organizzazione e rapporti contrattuali

La Città di Bellinzona in qualità di locataria sottoscrive un contratto di locazione con BancaStato, proprietaria e locatrice dell’immobile, per gli spazi ubicati al pianoterreno. BancaStato ha autorizzato la Città a sub-locare parte dello spazio a OTR-BAT per l’insediamento dei propri uffici; con il proprio personale OTR si occuperà della consulenza all’ospite come già fa ora. Si occuperà inoltre della vendita di prodotti esposti nell’area di vendita permanente. Per quanto riguarda lo spazio “pop-up store”, la gestione sarà invece affidata all’espositore di turno con il quale si regolerà contrattualmente la presenza (durata, orari, affitto, gestione vendite, gestione scorte, ecc.)

La pigione annua proposta da BancaStato è fissata in CHF 76'200.- + spese accessorie per CHF 12'024.-. OTR-BAT corrisponderà alla Città un importo calcolato in base alla metratura in uso OTR-BAT, e risulterà ammontare a ca CHF 25'000.- (importo di dettaglio ancora da regolare contrattualmente).

Il progetto è stato approvato dalla Direzione di BancaStato che, come detto, ha autorizzato la sublocazione degli spazi a OTR così come la presenza a rotazione di produttori, artigiani, e altri attori.

L’ERS-BV è coinvolto nell’attuazione del progetto e supporterà la Città di Bellinzona nel coordinamento degli attori regionali interessati direttamente o indirettamente dal progetto, favorendo contatti e sinergie le quali, a loro volta, potranno accrescere ulteriormente l’attrattività dell’Infoshop.

2.7 Tempi e procedura

Il Consiglio d'Amministrazione di BancaStato ha dato il proprio benestare per la realizzazione della struttura negli spazi della banca in Piazza Collegiata e nelle prossime settimane, con l'approvazione del presente messaggio, sarà firmato il contratto di locazione su base decennale; la Città figurerà quale conduttrice, mentre con OTR viene stipulato un contratto di sublocazione.

Riservati eventuali ricorsi, l'apertura e l'inizio dell'attività sono previsti per l'autunno 2020.

2.8 Spesa di investimento

Gli studi di base necessari a programmare gli interventi sono stati finanziati tramite investimento in delega da parte del Municipio. In particolare sono stati deliberati Fr. 20'570.70 con Risoluzione Municipale 5537 del 19.09.2018.

Il costo complessivo stimato per la realizzazione dell'Infoshop-Visitor Center ammonta a fr. 962'000.- (IVA 7.7 % inclusa, +/- 10 %). Nell'importo sono compresi i lavori strutturali, la fornitura di mobili e allestimenti. Questo importo sarà in parte finanziato attingendo al *contributo cantonale di aggregazione*.

Qui di seguito il dettaglio:

Pos.	Area e genere di lavoro	costi totali
10.0	Costruzione grezza	8'720
20.0	Impianti elettrici	83'016
30.0	Impianti di riscaldamento, ventilazione e di condizionamento dell'aria	16'000
30.0	Impianti sanitari	0
40.0	Finiture	46'500
60.0	Opere da falegname	82'560
70.0	Costruzioni metalliche	15'480
80.0	Costruzioni decorative: vetrine, Info-Scape e Bellinzona-Scope	127'968
90.0	Arredo	25'112
100.0	Fornitore hardware IT e multimedia	6'192
110.0	Tipografia	15'480
120.0	Fornitore multimedia: vetrina interattiva, Info-Scape e Bellinzona-Scope	136'895

130.0	Produzione grafica		30'960
140.0	Preparazione del contenuto multimediale		51'600
150.0	Onorari pianificatori e specialisti		246'580
	<i>Direzione del progetto, appalti e supervisione cantiere</i>		32'250
	<i>Pianificazione costruzione e impianti</i>		14'000
	<i>Ingegnere elettrotecnico</i>		11'610
	<i>Ingegnere RVCR</i>		3'010
	<i>Pianificazione illuminazione</i>		10'320
	<i>Pianificazione multimediale</i>		20'640
	<i>Pianificazione e supporto realizzazione</i>		96'905
	<i>Design, 3D Modelling e supporto realizzazione</i>		32'095
	<i>Consulenza e pianificazione shop</i>		8'650
	<i>Concezione prodotti brandizzati</i>		8'400
	<i>Concezione business plan</i>		8'700
	Totale	CHF	893'063
	IVA (7.7%) e arrotondamenti	CHF	68'937
	Totale IVA incl.	CHF	962'000

3 Allineamento con il piano delle opere e impatto finanziario

Il presente credito è inserito nel Piano delle opere 2020 con un'indicazione complessiva di spesa di fr. 2'600'000 alla voce "Valorizzazione Fortezza di Bellinzona e Infoshop". L'importo indicato di fr. 2.6 mio include le voci relative ai seguenti progetti:

- Fr. 1'400'000.- per progettazione Valorizzazione Fortezza di Bellinzona
- Fr. 1'100'000.- per Infoshop-Visitor Center
- Fr. 100'000.- per concorso d'architettura "Accoglienza Montebello"

Ritenuto come questo progetto rientri nel novero dei progetti strategici della Città, si propone che la metà della spesa a carico della Città sia finanziata attingendo agli aiuti all'investimento stanziati dal Cantone a favore del progetto d'aggregazione.

Il credito richiesto per la realizzazione dell'Infoshop verrebbe speso completamente nel 2020, anno in cui sarebbe registrata anche l'entrata derivante dall'aiuto agli investimenti legato all'aggregazione, quindi:

2020: fr. 960'000 da cui dedurre fr. 480'000 di entrate; spesa netta: fr. 480'000

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, valgono i seguenti parametri:

Tasso di interesse: 2%, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: gli interventi contenuti nel presente Messaggio sono attribuibili a categorie differenziate degli investimenti per i quali la Città calcola gli ammortamenti; in relazione all'applicazione del MCA2, l'obiettivo è quello di differenziare le varie spese in modo più puntuale rispetto al passato, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. In effetti, se con MCA1 era prassi adottare il sistema della preponderanza e il tasso d'ammortamento veniva applicato all'intera opera secondo quale categoria appartenesse la maggioranza della spesa, con MCA2 si invita a differenziare per quanto fattibile le differenti parti d'opera per applicare ad ognuno il tasso d'ammortamento adeguato. Le nuove basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

In applicazione delle nuove basi legali e del principio di calcolo fissato dal MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento è quello di cui alla tabella seguente (in essa sono riprese le voci di spesa sopra indicate, mentre la spesa per gli onorari è stata redistribuita proporzionalmente sulle singole voci. Le entrate per investimento sono state attribuite prioritariamente alle voci di spesa da ammortizzare più rapidamente):

cifre in CHF

Tipologia	Importo lordo	Contributo Agg.	Durata	Ammort. annuo
Costruzione grezza	12'950		33	392
Impianti elettrici, ventilazione, sanitari, ecc.	216'094		20	10'805
Opere da falegname, costr. metalliche	335'628	84'672	20	12'548
Arredo	37'276	37'276	20	0
Apparecchi multimediali e IT	212'515	212'515	7	0
Tipografia, grafica e contenuto	145'538	145'538	10	0
TOTALE	960'000	480'000		23'745

La spesa **per interesse** è calcolata come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per i primi vent'anni di **fr. 4'000 annui**.

A livello di **altri costi di gestione corrente**, si segnala quanto segue:

- Costo netto pigione e spese accessorie fr. 63'000

- Stima costi di pulizia	fr.	18'250
- Manutenzione varia	fr.	5'000

In sintesi, si riassume l'impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

- Ammortamento (dato costante annuo)	fr.	23'745
- Interessi (dato medio su 20 anni)	fr.	4'000
- Costo netto affitto e spese accessorie	fr.	63'000
- Stima costi di pulizia	fr.	18'250
- Manutenzione varia	fr.	5'000
- TOTALE	fr.	113'995

4 Dispositivo

Il Municipio raccomanda la concessione del credito come da riassunto sopra (dettaglio del preventivo a disposizione su richiesta), grazie al quale sarà realizzato il progetto di nuovo Infoshop e Visitor Center della Città di Bellinzona.

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere**:

1 – È approvato il progetto e il preventivo di spesa di CHF 962'000.-- per la realizzazione di un nuovo Infoshop-Visitor Center della Città di Bellinzona da addebitare al Conto degli investimenti del Comune.

2 – A favore del Conto degli investimenti sarà registrata un'entrata di CHF 475'500.-- proveniente dagli aiuti agli investimenti stanziati dal Cantone a favore dei progetti di sviluppo realizzati nell'ambito dell'aggregazione.

3 – Si autorizza il Municipio a sottoscrivere un contratto d'affitto con BancaStato e sublocare una parte degli spazi all'OTR Bellinzonese e Alto Ticino Turismo.

4 – Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro due anni dalla sua crescita in giudicato.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Il Segretario

Mario Branda

Philippe Bernasconi

Allegato: sintesi e piani del progetto