

# Messaggio

numero  
**8374**

data  
**6 dicembre 2023**

competenza  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

## **Concessione di un sussidio di 1'530'000 franchi per il restauro globale del palazzo amministrativo delle Officine Idroelettriche della Maggia (OFIMA) a Locarno, bene culturale d'interesse cantonale**

Signora Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente messaggio, sulla base della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997, sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di fr. 1'530'000.- quale sussidio per il restauro globale del palazzo amministrativo delle Officine Idroelettriche della Maggia (OFIMA) a Locarno, bene culturale d'importanza cantonale.

### **I. INTRODUZIONE**

La sede amministrativa delle OFIMA, progettata e costruita dall'architetto locarnese Paolo Mariotta, costituisce un notevole esempio di architettura moderna razionalista, in cui le forme essenziali dell'edificio derivano dalla sua stessa funzione.

I lavori previsti sono indispensabili alla salvaguardia dell'edificio, che denota seri problemi di conservazione delle sue parti costituenti originali. Pure importante è assicurare l'utilizzo futuro dell'edificio, adattando gli spazi alle esigenze tecniche e funzionali attuali. Il progetto prevede inoltre interventi atti al miglioramento energetico e della sicurezza, sulla base delle normative in vigore, e a garantire l'accessibilità ai disabili.

Oltre al sussidio cantonale l'azienda proprietaria potrà beneficiare di un contributo da parte della Confederazione e del Comune di Locarno.

La fase di cantiere, per ragioni di urgenza d'intervento e di organizzazione logistica, è già in corso e si svilupperà sull'arco di circa tre anni.

Il credito richiesto rientra nei limiti stabiliti dal piano finanziario degli investimenti (PFI) a favore dell'Ufficio dei beni culturali per il restauro di beni culturali d'interesse cantonale.

### **II. CENNI STORICI**

#### **1. La costruzione dell'edificio**

Nel 1965 le Officine Idroelettriche della Maggia SA (OFIMA) e Officine Idroelettriche di Blenio SA (OFIBLE), costituite nel 1956, decidono di dotarsi di una sede amministrativa unica per le attività di comando e di controllo degli impianti di produzione di energia. L'incarico per la progettazione della nuova sede di Locarno viene assegnato all'architetto Paolo Mariotta (1905-1972), già progettista per la stessa azienda di alcune centrali idroelettriche (centrale Sambuco a Fusio nel 1943, centrale Verbano a Brissago nel 1952,

centrale di Biasca nel 1957). All'architetto viene chiesto di progettare un edificio semplice, funzionale ma rappresentativo e di elevata qualità architettonica.

## **2. L'architetto Paolo Mariotta (1905-1972)**

Paolo Mariotta nasce a Muralto nel 1905. Ottenuto il diploma in Architettura al Politecnico Federale di Zurigo nel 1929, Mariotta prosegue gli studi a Parigi presso l'École des Beaux Arts. Rientrato in seguito in Ticino, apre uno studio a Locarno nel 1931. Inizia quindi la sua lunga e proficua carriera di architetto che lo porta a realizzare, oltre a numerose villette d'abitazione contraddistinte da uno stile sobrio ed elegante, anche diversi edifici commerciali (emporio Jelmoli a Locarno, EPA a Lugano, centro commerciale con albergo a Muralto), sedi bancarie (BPS a Locarno, Società di Banca Svizzera a Lugano, Credito Svizzero a Locarno), sedi amministrative (Schindler a Locarno, Beltex ad Agno, OFIMA a Locarno) e le già citate centrali idroelettriche. Mariotta è pure l'artefice del restauro della chiesa di San Nicolao a Giornico (1942) e degli eleganti edifici che compongono il complesso cimiteriale di Locarno (1953).

La sua ampia e variegata attività non si limita al territorio ticinese, bensì a partire dal secondo dopoguerra Mariotta progetta e realizza importanti edifici nel resto della Svizzera come pure in Spagna, Portogallo, Germania, Svezia e Perù.

Mariotta svolge anche il ruolo di presidente della sezione Ticino della Federazione Architetti Svizzeri (FAS) e presidente della Commissione cantonale delle bellezze naturali.

## **3. L'edificio**

Il palazzo è composto da due volumi perpendicolari tra loro, costituiti in gran parte in vetro e metallo, con superfici opache in cemento e preziosi rivestimenti in marmo di Lasa e intonaco bocciardato. Il corpo principale a base rettangolare si sviluppa su tre livelli, evidenziati da elementi frangisole in vetro verde, che si estendono all'irregolare corpo secondario fungendo da elemento estetico di coesione del complesso. Le solette sporgenti del prospetto principale, alla quale sono fissate le fasce in vetro verde, sottolineano l'orizzontalità che domina tutta la composizione e lateralmente assumono un andamento curvilineo, che spezza la linearità e il rigore dei prospetti principali conferendo dinamismo all'edificio.

La razionale planimetria degli spazi interni rispecchia l'ordine modulare dei prospetti. L'elegante porta d'ingresso principale in vetro e metallo si apre sull'atrio interno, caratterizzato dal pregevole pavimento in marmo verde e dalla monumentale scala a chiocciola in marmo bianco. Un corridoio centrale collega l'atrio agli uffici, che occupano la parte est del corpo principale, mentre a ovest del vano scala trovano posto la ricezione al pianterreno, le sale riunioni al primo piano, la sala lettura e la caffetteria (ora ufficio) al secondo piano. Sul lato occidentale il corpo secondario si sviluppa su un solo livello e ospita alcuni uffici, la sala comando (ora refettorio) e l'ex appartamento del custode nell'ala nord. L'elemento centrale di questo volume è la sala comando, chiusa verso ovest da una parete curva, interrotta solo alle estremità da due fasce vetrate verticali, e rivolta verso l'atrio attraverso una parete completamente vetrata. La trasparenza dei prospetti e del corridoio al pianterreno permette dall'interno di questa sala una visuale a 180° sul panorama circostante. Questa caratteristica è andata parzialmente persa con la trasformazione all'inizio degli anni '90 dei due locali a ridosso del corridoio di collegamento tra i due volumi (nuova sala comando e ufficio di statistica).

Particolarmente interessante è l'impianto di climatizzazione dei locali, progettato accuratamente dalla stessa azienda OFIMA, che per la sua concezione si è documentata e ha attentamente studiato i sistemi adottati da altre aziende della Svizzera tedesca per i

rispettivi stabili. Il sistema combina misure tecniche, come le griglie di ventilazione a pavimento e l'utilizzo di vetri speciali (termopen), con l'effetto della fascia frangisole appesa alle solette sporgenti, che consente di controllare l'angolazione dell'irraggiamento solare limitando il surriscaldamento degli uffici. All'epoca si trattava di un impianto all'avanguardia, di cui la ditta andava orgogliosa.

L'edificio poggia su uno zoccolo che ingloba un ampio bacino con tre fontane e una vasca perimetrale per le piante. Il palazzo è immerso in un vasto giardino costituito da una rigogliosa vegetazione scelta con cura dall'architetto. I ciottoli in pietra del viale d'accesso, che conduce all'ingresso, seguono una composizione bicromatica di segmenti circolari, che rimandano alle geometrie dell'acqua e delle onde. Una grande turbina è collocata in bella mostra nel giardino a indicare, insieme ai getti d'acqua e al bacino, la destinazione dello stabile e la sua attività principale legata all'acqua.

#### **4. La situazione attuale e il progetto generale di restauro**

Il palazzo costituisce oggi una testimonianza di grande valore storico e architettonico e rappresenta un esempio importante della qualità dell'architettura moderna ticinese negli anni Sessanta.

Nel 2016 nell'ambito della revisione del piano regolatore della città di Locarno (variante concernente la tutela dei beni culturali), il Dipartimento del territorio, su preavviso dell'Ufficio e sentita la Commissione dei beni culturali, ha quindi proposto di proteggere l'edificio quale bene culturale di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali. La Variante PR è stata adottata dal Consiglio Comunale e, relativamente alla tutela che qui interessa, non sono stati presentati ricorsi.

In generale l'edificio preserva gran parte della sostanza architettonica originale. Negli anni sono state apportate alcune modifiche puntuali, che non hanno compromesso l'integrità dell'edificio e la sua qualità architettonica. Anche il giardino rispecchia in buona sostanza il disegno originale di Mariotta.

Lo stato di conservazione del palazzo è generalmente discreto con qualche danno locale, che deve essere risolto attraverso sostituzioni puntuali o riparazioni, preservando la sostanza architettonica originale.

È inoltre necessario un adeguamento alle esigenze normative attuali per garantire la sicurezza e permettere la dovuta accessibilità ai disabili. Anche le mutate esigenze funzionali legate all'evoluzione dell'azienda e allo sviluppo della tecnologia devono essere risolte.

L'azienda proprietaria ha quindi deciso di promuovere un intervento di restauro globale e, consapevole dell'importanza di preservare la qualità architettonica generale dell'opera, ha indetto nel 2013-14 un concorso di progettazione, vinto dagli architetti Michele e Francesco Bardelli di Locarno. In seguito alla conclusione della fase di progetto, è stato indetto un successivo concorso per l'appalto delle prestazioni da architetto relative alle fasi esecutive (fasi 41-51-52-53 secondo il Regolamento SIA 102/2014), del quale è risultato vincitore lo studio di architettura Bardelli Architetti Associati Sagl.

### **III. IL RESTAURO**

Il progetto ha come obiettivo il restauro conservativo e la valorizzazione del palazzo e nel contempo mira a risolvere i problemi di degrado, sicurezza e accessibilità in maniera

**Messaggio n. 8374 del 6 dicembre 2023**

corretta e compatibile con la conservazione della sostanza monumentale. Sono pure previsti interventi volti al miglioramento energetico, il rinnovo degli impianti e l'adattamento dell'edificio alle esigenze funzionali dell'azienda.

Particolare attenzione è rivolta alla conservazione dei materiali che caratterizzano i prospetti esterni. Per non alterare la qualità architettonica che contraddistingue l'aspetto esterno dell'edificio, il progetto prevede la sostituzione dei serramenti con nuovi elementi dai profili in metallo particolarmente sottili, più performanti dal punto di vista energetico, ma con caratteristiche analoghe agli originali. Le lastre in marmo di Lasa che rivestono i prospetti vengono riparate o, dove necessario, sostituite con nuove lastre dello stesso materiale, facendo capo alle medesime cave piemontesi ancora attive.

Anche all'interno il progetto prevede interventi mirati e rispettosi dell'originale, come la riparazione o sostituzione puntuale dei rivestimenti interni (pavimenti, rivestimenti di pareti, controsoffitti, ecc.), la nuova tinteggiatura e la sostituzione delle lampade con nuovi elementi simili agli originali.

Tra gli altri lavori previsti dal progetto figurano anche il rinnovo dell'impianto elettrico e di quello sanitario, la realizzazione di compartimentazioni anti incendio e una nuova via di fuga dal piano interrato e una nuova via di accesso adatta ai disabili.

Il progetto degli architetti Bardelli (variante datata 30 aprile 2019) è stato elaborato in collaborazione con l'Ufficio e la Commissione dei beni culturali ed è stato approvato dai citati organi cantonali di vigilanza in materia di restauro di monumenti. La licenza edilizia è stata rilasciata il 18 settembre 2019.

#### **IV. DATI FINANZIARI**

La spesa complessiva relativa agli interventi previsti dal progetto, sulla base del preventivo aggiornato al 28 maggio 2019, ammonta a **fr. 14'511'761.--** (IVA compresa) ed è suddivisa come segue:

Lavori preliminari	fr.	800'200.--
Edifici	fr.	10'007'000.--
Lavori esterni	fr.	497'900.--
Costi secondari e transitori	fr.	72'086.--
Arredamento	fr.	223'000.--
Onorari	fr.	1'824'200.--
IVA 8.1% (dal 1.1.2024)	fr.	1'087'375.--
<b>Spesa totale</b>	<b>fr.</b>	<b>14'511'761.--</b>
<b>Spesa sussidiabile</b>	<b>fr.</b>	<b>5'124'195.--</b>

Come previsto dalla legislazione sulla protezione dei beni culturali, la spesa sussidiabile, è stata definita considerando tutti i lavori di conservazione, restauro e documentazione del bene culturale come per esempio interventi di ripristino degli elementi costruttivi originali, interventi volti a impedire la perdita irreversibile della sostanza monumentale e interventi di recupero delle caratteristiche architettoniche originali. Gli onorari e l'impianto di cantiere sono stati considerati in maniera proporzionale.

Messaggio n. 8374 del 6 dicembre 2023

Tenuto conto dell'importanza del bene tutelato e della necessità urgente di intervenire per evitare perdite di sostanza originale e per garantire la fruizione futura, si propone un sussidio cantonale di **fr. 1'530'000.--**, corrispondente al 30% circa dell'importo sussidiabile di fr. 5'124'195.--.

Per il tramite dell'Ufficio cantonale dei beni culturali è stata pure presentata da parte dell'azienda proprietaria una richiesta di sussidio alla Confederazione (Ufficio federale della cultura), che si esprimerà sull'ammontare del contributo federale dopo la formalizzazione della partecipazione cantonale.

L'azienda proprietaria ha pure presentato una domanda di sussidio al comune di Locarno. OFIMA si farà carico della spesa al netto dei sussidi.

## **V. PROGRAMMA**

La fase di cantiere, per ragioni di urgenza d'intervento e di organizzazione logistica, è già in corso e si svilupperà sull'arco di circa tre anni. L'azienda si è trasferita temporaneamente in un'altra sede a Locarno.

## **VI. RELAZIONE CON IL PROGRAMMA DI LEGISLATURA, IL PIANO FINANZIARIO E IL PIANO DIRETTORE CANTONALE**

La spesa che vi sottoponiamo è conforme con quanto previsto nel PFI degli investimenti 202-2024 (Settore 51 «Protezione del territorio») e precisamente per il restauro del palazzo amministrativo OFIMA al settore 51, posizione 514 1 collegata al WBS 773 51 7603.

L'investimento risulta inoltre:

- coerente con il Programma di legislatura che indica, tra le linee d'azione della legislatura, un intervento a tutela e valorizzazione di questi beni d'importanza cantonale;
- coerente con il Piano direttore cantonale, in particolare con gli obiettivi pianificatori n. 1 e n. 26 adottati dal Gran Consiglio il 26 giugno 2007, e con la scheda di coordinamento P10 "beni culturali".

Le opere non comportano oneri supplementari alla gestione corrente.

Conseguenze per il personale dell'amministrazione cantonale: nessuna.

Lo stanziamento del credito proposto con l'allegato decreto legislativo richiede l'approvazione da parte della maggioranza assoluta dei membri del Gran Consiglio (cfr. art. 5 cpv. 3 LGF).

## **VII. CONCLUSIONI**

Sulla base delle considerazioni esposte nel presente messaggio, vi invitiamo ad accettare l'annesso disegno di decreto legislativo volto a concedere il relativo sussidio quale partecipazione del Cantone al restauro del palazzo amministrativo delle OFIMA a Locarno, secondo la ripartizione indicata.

---

**Messaggio n. 8374 del 6 dicembre 2023**

Vogliate gradire, signora Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato

Il Presidente: Raffaele De Rosa

Il Cancelliere: Arnoldo Coduri

Disegno di

**Decreto legislativo**

**concernente la concessione di un sussidio di 1'530'000 franchi per il restauro globale del palazzo amministrativo delle Officine Idroelettriche della Maggia (OFIMA) a Locarno**

del .....

IL GRAN CONSIGLIO  
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio del Consiglio di Stato n. 8374 del 6 dicembre 2023,

decreta:

**Art. 1**

A favore delle Officine idroelettriche della Maggia (OFIMA) è concesso un sussidio di 1'530'000 franchi quale contributo cantonale al restauro del palazzo amministrativo OFIMA a Locarno, bene culturale d'importanza cantonale.

**Art. 2**

Il sussidio è iscritto al conto degli investimenti del Dipartimento del territorio, Ufficio dei beni culturali.

**Art. 3**

I lavori dovranno essere deliberati ed eseguiti conformemente alla legislazione sulle commesse pubbliche.

**Art. 4**

I lavori si svolgeranno sotto la vigilanza dell'Ufficio e della Commissione cantonale dei beni culturali.

**Art. 5**

<sup>1</sup>Il sussidio sarà versato dopo:

- a) la conclusione dei lavori e il loro collaudo da parte dell'Ufficio e della Commissione cantonale dei beni culturali;
- b) la consegna all'Ufficio dei beni culturali della documentazione tecnica finale scritta, grafica e fotografica sulle opere eseguite, secondo le specifiche direttive;
- c) la presentazione del consuntivo di spesa con le relative fatture e le prove di pagamento;
- d) la presentazione del piano di finanziamento aggiornato.

<sup>2</sup>A giudizio del Dipartimento del territorio, potranno essere versati degli acconti del sussidio concesso, sulla base dell'avanzamento dei lavori.

**Art. 6**

Il diritto al versamento del sussidio si prescrive in cinque anni dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo; se entro tale data i lavori non saranno terminati e collaudati e la documentazione tecnica, fotografica e finanziaria non sarà stata consegnata, il sussidio potrà essere revocato o ridotto dal Consiglio di Stato.

---

**Messaggio n. 8374 del 6 dicembre 2023**

**Art. 7**

<sup>1</sup>Il presente decreto legislativo sottostà a referendum facoltativo.

<sup>2</sup>Esso entra in vigore immediatamente.