



Rapporto della Commissione della Gestione sul M.M. no. 23 Nuovo contratto di locazione per gli spazi destinati alle diverse attività culturali e ai servizi sociali dell'amministrazione comunale presso Villa Igea e l'Auditorium adiacente (Spazio ELLE).

Locarno, 25 novembre 2025

Signora Presidente,
Gentili Colleghe, egregi Colleghi,

la Commissione della Gestione ha esaminato e approfondito il Messaggio in oggetto.

1. PREMESSA

Con il Messaggio municipale n. 23 del 14 luglio 2025, il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di approvazione del nuovo contratto di locazione con il proprietario sig. Lorenzo Lettieri per gli spazi di Villa Igea e dell'Auditorium adiacente (Spazio ELLE), situati ai mappali n. 6205 e 155 RFD Locarno.

Il contratto, valido dal 1° gennaio 2026, prevede un **canone di locazione annuo di CHF 155'000.–** (in precedenza CHF 140'000.–), con durata a tempo indeterminato e possibilità di disdetta con preavviso di sei mesi (prima scadenza 31 gennaio 2027).

Negli stabili trovano sede i Servizi sociali comunali e numerose realtà associative attive nel tessuto culturale e sociale cittadino: **Forum socio-culturale del Locarnese** (gestore dello Spazio ELLE), **CambusaTeatro**, **Pro Juventute** (progetto Mentoring), **Alliance Française**, **Amigos de la Lengua Española** e **Anglo-Swiss Club**.

2. ESAME DEL MESSAGGIO MUNICIPALE

La Commissione rileva che la locazione di Villa Igea e dell'Auditorium (comunemente "Spazio ELLE") ha permesso negli ultimi anni di garantire spazi adeguati tanto ai Servizi sociali comunali quanto alle attività culturali, rispondendo a un'esigenza sorta dopo il trasferimento di diverse associazioni in seguito alla costruzione del Palazzo del Cinema.

Il nuovo contratto sostituisce quello sottoscritto nel 2016, scaduto il 31 dicembre 2025 dopo una proroga annuale. Esso mantiene condizioni sostanzialmente analoghe, con un **adeguamento del canone di CHF 15'000.– / anno** ritenuto coerente con l'evoluzione del mercato immobiliare e con gli investimenti realizzati dal proprietario (sostituzione dei serramenti e altri lavori di miglioramento).

In data 1° settembre 2025, la Commissione ha tenuto un'audizione con il capodicastero **on. Marco Pellegrini**, il quale ha confermato che il Municipio prende in seria considerazione l'opzione di acquisto dello stabile. Nel corso di dieci anni, la Città ha sostenuto spese complessive di circa **CHF**



2 milioni, tra canoni e lavori di adattamento, a fronte di un valore stimato dell'immobile di circa **CHF 3,4 milioni**. Il proprietario ha inoltre manifestato l'intenzione di presentare una proposta di vendita per gennaio 2027.

In quest'ottica si inserisce l'iscrizione del **diritto di prelazione** sul fondo 6205 RFD Locarno (Villa Igea), di cui al punto 6 del contratto di locazione.

Il rinnovo del contratto di locazione costituisce una **soluzione pragmatica**, in attesa di una decisione definitiva non solo sulla proprietà dello stabile, ma anche sul futuro assetto della **politica culturale indipendente**, che prevede la creazione di un centro dedicato nel quartiere dell'ex-Macello. Ultimamente la Città ha avanzato l'ipotesi alternativa di insediare queste associazioni nel complesso del Sant'Eugenio. Tuttavia, l'acquisizione di questo comparto è ancora in fase di studio. Va comunque segnalato che questa situazione temporanea perdura dal 2016.

La Commissione prende inoltre atto della conferma, da parte del Municipio, che **il diritto di prelazione sul fondo di Villa Igea sarà prolungato di due anni dopo la scadenza del contratto**, come suggerito in sede di esame e concordato con il proprietario.

3. SPESE ACCESSORIE

La Commissione ha potuto appurare con i Servizi comunali che le **spese accessorie** escluse dal canone di locazione ammontano complessivamente a circa **CHF 75'000.– annui**, e non ai CHF 65'000.– indicati nel Messaggio municipale. Questa differenza è dovuta al fatto che nel Messaggio erano riportate solo le spese relative all'Auditorium, mentre quelle di Villa Igea – occupata dai Servizi comunali – sono state considerate **implicitamente a carico della Città**.

Per ragioni di trasparenza e per offrire una visione d'insieme dei costi effettivi, si ritiene pertanto opportuno presentare un elenco completo e dettagliato delle spese accessorie, che comprendono:

- Riscaldamento e acqua calda;
- Acqua potabile;
- Illuminazione ed elettricità;
- Pulizia degli stabili;
- Pulizia e sgombero della neve degli accessi agli stabili;
- Taglio annuale della siepe, lavori di giardinaggio e pulizia esterna;
- Fognatura, spazzatura e depurazione;
- Disinfezione e disinfestazione;
- Tutti gli abbonamenti di manutenzione;
- Integralmente i premi assicurativi degli stabili;
- Radio, TV, via cavo e simili;
- Revisione cisterna;
- Ev. Spese amministrative (3% sul totale delle spese).



Sulla media degli anni 2022-2023 e sulla base dei metri quadrati occupati, possono essere così riassunte:

CHF	51'821.00	Imputabili alle associazioni ospiti (parzialmente riversate)
CHF	2'654.35	Progetto Mentoring di Pro Juventute (Città)
CHF	8'807.67	Operatori sociali OS (Città)
CHF	8'553.30	Personale pulizia Operatori sociali (Città)
CHF	1'414.80	Contributi professionali personale pulizia OS (Città)
CHF	73'251.12	Totale (ca. 75'000.00)

Si rileva che, in fase di contrattazione con il proprietario sig. Lorenzo Lettieri, la Città ha deciso di assumersi diverse spese che secondo l'**Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)** sarebbero normalmente a carico del locatore e non dell'inquilino. In particolare:

- spese per manutenzione corrente, ca. CHF 6'500.–/anno;
- assicurazione stabili, ca. CHF 5'000.–/anno;
- spese di manutenzione straordinaria delle aree verdi, ca. CHF 950.–;
- altre spese di manutenzione e riparazione non quantificabili a priori.

Il punto 1.2 del contratto di locazione stabilisce infatti che *“il Locatario assume a suo esclusivo carico i lavori di manutenzione e i lavori di riparazione necessari a conservare il valore e l'idoneità all'uso dell'ente locato”*. Tale formulazione risulta **in contrasto con il Codice delle obbligazioni e con l'OLAL**, secondo cui il locatore è tenuto a mantenere l'immobile in condizioni conformi al contratto per tutta la durata della locazione, assicurandone l'idoneità d'uso e provvedendo alle riparazioni e ai lavori di manutenzione che non siano riconducibili all'inquilino.

La Commissione osserva che, **pur essendo giuridicamente ammissibile** una diversa ripartizione degli oneri quando pattuita nel contratto, attribuire all'inquilino – in questo caso la Città – spese che normalmente graverebbero sul locatore **non appare opportuno**, poiché comporta un aggravio finanziario che l'ente pubblico non dovrebbe sostenere in condizioni ordinarie. Tuttavia, valutato il quadro complessivo, l'importanza degli spazi e la necessità di garantire continuità ai servizi e alle attività ospitate, la **Commissione accetta questa soluzione come eccezione**, senza considerarla un modello da replicare in futuro.

D'altra parte si approva la decisione di porre a carico delle associazioni ospitate, già dall'anno in corso, **una parte ponderata delle spese accessorie**, proporzionata alla superficie occupata (**CHF 33'350.– su circa CHF 51'800.–**). Tale misura concretizza un auspicio già espresso dalla Commissione della Gestione nell'ambito dell'analisi dei preventivi 2025, volto a garantire una gestione più **equa e trasparente** dei costi legati alla concessione di locali comunali a terzi.

Il Municipio ha altresì chiarito che le associazioni beneficiarie non ricevono altri contributi economici diretti dalla Città e si fanno carico unicamente della quota loro imputata.

La Commissione giudica questo modello coerente con il principio di **proporzionalità** rispetto ad altre associazioni che, pur non disponendo di spazi comunali, beneficiano di sostegni finanziari. Si tratta di un'impostazione equilibrata, che valorizza il principio di **corresponsabilità** e il carattere **non lucrativo** delle attività ospitate.



4. STRATEGIA A LUNGO TERMINE

Alla luce di tali considerazioni, la Commissione ribadisce l'esigenza – più volte espressa – che la Città si doti di un **regolamento che disciplini in modo organico il finanziamento diretto e indiretto alle associazioni culturali e sportive**. Solo così sarà possibile garantire criteri d'intervento chiari, trasparenti ed equi, assicurando coerenza alla politica comunale di sostegno al settore associativo.

La Commissione ritiene opportuno che la Città assuma un ruolo maggiormente di **orientamento strategico** nei confronti della cosiddetta "cultura indipendente". Il centro culturale che si è sviluppato negli spazi attorno a Villa Igea merita sostegno, ma richiede anche un accompagnamento volto a un miglioramento organizzativo. Permangono infatti alcune criticità segnalate dall'utenza, in particolare la **difficoltà di interagire con l'associazione Forum**, che gestisce le sale, e una certa **frammentazione organizzativa** derivante dal fatto che Spazio ELLE e CambusaTeatro siano due enti distinti, con ricadute sulla promozione degli eventi, sulla gestione operativa e sull'accessibilità. Nello spirito di una piena apertura verso l'insieme degli attori culturali attivi in Città, la Commissione invita inoltre il Municipio a valutare la possibilità di mettere a concorso gli spazi.

Questa riflessione risulta particolarmente rilevante in vista dei futuri sviluppi della politica culturale comunale: sia nel **quartiere dell'ex-Macello**, sia nel **comparto Sant'Eugenio**, la Città ha individuato possibili sedi per un centro dedicato alla cultura indipendente. È pertanto auspicabile che il progetto culturale possa **migliorarsi sin d'ora**, in modo coerente con qualunque scelta localizzativa verrà assunta in futuro.

5. MODIFICHE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE E RACCOMANDAZIONI

Alla luce di quanto sopra, la Commissione formula le seguenti raccomandazioni:

- a. Il p.to 6 del contratto di locazione è modificato in funzione del prolungamento del diritto di prelazione a favore della Città di Locarno per almeno due anni dopo la scadenza del contratto di locazione.
- b. Il p.to 10 del contratto di locazione è modificato come segue: "...omissis... situazione dei fondi, cioè Locarno-Città"
- c. Continuare a vigilare affinché le associazioni beneficiarie non traggano profitto dagli spazi concessi, nel rispetto della loro funzione di servizio pubblico e della natura non lucrativa dell'attività svolta.
- d. Elaborare una visione strategica per le attività culturali indipendenti, che privilegi la qualità e la continuità dell'offerta, affinché il centro culturale oggi attivo possa rafforzarsi e strutturarsi sin d'ora in modo coerente e duraturo.



6. CONCLUSIONE E PROPOSTA DI RISOLUZIONE

La Commissione della Gestione,

esaminato il Messaggio municipale n. 23 del 14 luglio 2025;
considerati i chiarimenti forniti dal Municipio e l'audizione del 1° settembre 2025;
condivise le osservazioni e le raccomandazioni sopra esposte;

propone al Consiglio comunale di approvare il Messaggio municipale n. 23 come segue:

1. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere il contratto di locazione con il proprietario sig. Lorenzo Lettieri per l'uso degli spazi presso il mappale no. 6205 RFD Locarno (villa Igea) e l'intera parte dell'Auditorium sul mappale no. 155 RFD Locarno, e meglio come alla superficie segnata in rosso nell'allegato al progetto di contratto (allegato 1);
2. Il Municipio è autorizzato a disdire il contratto con il proprietario sig. Lorenzo Lettieri nei termini previsti e concordati, con un preavviso di 6 mesi, mediante lettera raccomandata, con effetto alla scadenza 31 gennaio, prima scadenza 31 gennaio 2027;
3. Il nuovo contratto di locazione annulla e sostituisce, con decorrenza 1. Gennaio 2026, il precedente contratto sottoscritto in data 28 aprile 2016 e le successive proroghe;
4. Il Municipio è incaricato di dare seguito alle raccomandazioni formulate al punto 5 del presente rapporto.

Per la Commissione della Gestione

I Commissari

Francesco Albi (relatore)

Marko Antunovic

Barbara Angelini Piva

Simone Beltrame

Orlando Bianchetti



Città
di Locarno

Damiano Cossi

Frano Dragun

Gionata Genazzi

Stefano Lappe

Michele Martinoni

Kevin Pidò