



Città  
di Locarno

**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). Il canone d'affitto annuale è fissato a CHF 155'000.-.**

**Locarno, 14 luglio 2025**

Al Consiglio Comunale

**Locarno**

Gentile Signora Presidente,  
gentili Signore, egregi Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione il nuovo contratto di locazione tra la Città ed il proprietario degli stabili ai mappali no. 6205, 155 RFD Locarno (Spazio ELLE e amministrazione comunale - Servizi sociali), valido dal 1 gennaio 2026.

## **1. Premessa**

---

Lo Spazio ELLE ha permesso di trovare ospitalità ad una serie di associazioni attive nel tessuto culturale e sociale cittadino come pure a una parte degli Uffici dei Servizi Sociali che ora godono di locali consoni all'importante lavoro che svolgono.

Il Municipio ritiene che nel complesso l'operazione ha risposto ad esigenze emerse con l'edificazione del Palazzo del Cinema, dove molte associazioni erano in precedenza ospitate, dando nel contempo una casa ad una serie di realtà del nostro tessuto socio-culturale, creando una sorta di Maison de Quartier molto viva ed apprezzata.

Il contratto di locazione sottoscritto con il proprietario, sig. Lorenzo Lettieri, del 28 aprile 2016 è entrato in vigore il 1. maggio 2016, con scadenza 31 aprile 2024. Non essendo stato possibile trovare una soluzione definitiva prima della scadenza naturale del contratto, lo stesso è stato prorogato in accordo tra le parti. La scadenza inderogabile è fissata per il 31 dicembre 2025.



Non essendoci alternative a corto termine allo spazio ELLE, il Municipio intende proporre al Legislativo un nuovo contratto, valevole dal 1. gennaio 2026, tuttavia non vincolante a lungo termine come il precedente. A dipendenza delle esigenze del Comune, sarà infatti possibile disdire il contratto con un preavviso di 6 mesi con effetto alla scadenza 31 gennaio, la prima volta per il 31 gennaio 2027.

## 2. Breve istoriato

---

- 5 febbraio 2016      **M.M. no. 88** concernente la richiesta di credito di complessivi CHF 1'885'000.- di cui 335'000.- per lavori di messa in sicurezza e quelli minimi necessari per rendere usufruibile gli spazi della ex casa d'Italia e CHF 1'550'000.- per un contratto di locazione della durata di 10 anni con un canone di locazione annuo di 155'000.- spese escluse.
- 22 marzo 2016      Il lodevole **Consiglio Comunale**, nella sua seduta del 22 marzo 2016, ha approvato la richiesta di credito con due emendamenti legati alla durata del contratto, fissata ora in 8 anni, e alla possibile edificazione sul subalterno A, previo frazionamento del mappale, solo dopo tale data.
- 28 aprile 2016      Il Municipio di Locarno **sottoscrive il contratto di affitto** con il proprietario - signor Lorenzo Lettieri - con inizio della locazione fissata al 1. maggio 2016 per una durata di 8 anni (termine contrattuale fine aprile 2024). Il canone di locazione è fissato a CHF 140'000.- annui per tutta la durata del contratto.
- 17 maggio 2018      **M.M. no. 57** riguardante la richiesta di un credito suppletorio di CHF 109'867.15, per i lavori di messa in sicurezza e quelli minimi necessari per rendere usufruibili gli spazi della ex Casa d'Italia.
- 26 aprile 2024      Il proprietario, prendendo atto del negoziato in corso, propone una prorogazione alla consegna dell'ente scadente il 31.12.2024.
- 11 giugno 2024      ris. mun. 377  
Il Municipio ha risolto di procedere con le disdette cautelative dei contratti di comodato delle associazioni comodatariе presenti presso Villa Igea, con effetto a decorrere dal 31.12.2024.
- 9 dicembre 2024      Il proprietario conferma per raccomandata l'ultima proroga del contratto di locazione a far termine 31 dicembre 2025.



- 10 dicembre 2024 Ris. Mun no. 1449  
Il Municipio risolve di aderire alla proposta di rinnovo per un anno del contratto con Lorenzo Lettieri (termine 31 dicembre 2025) alle medesime condizioni contrattuali. Nel frattempo si prosegue con il negoziato.  
Per le spese accessorie ai vari utenti il Municipio ha risolto di suddividere l'importo di CHF 33'350.- fra le varie associazioni tenute al pagamento delle medesime, sulla base dei metri quadrati da essi occupati.
- 18 dicembre 2024 Il Municipio trasmette agli inquilini la proposta di accordo di proroga del contratto di comodato con gli inquilini valida dal 1.1.2025.
- 15 aprile 2025 Ris. Mun no. 2179  
Il Municipio prende atto dei risultati del negoziato con il proprietario signor Lettieri per quanto riguarda il **nuovo contratto valido dal 1. gennaio 2026.**
- 30 aprile 2025 L'Associazione Club Alpino Svizzero - Sezione Locarno rescinde consensualmente il contratto di comodato con effetto 01.05.2025, avendo trovato una soluzione alternativa a Locarno per le sue riunioni mensili.

### **3. Nuove condizioni contrattuali dal 1. gennaio 2026**

---

La locazione avrà inizio il 1. gennaio 2026 ed avrà una durata indeterminata, con un preavviso di 6 mesi per la disdetta con effetto alla scadenza 31 gennaio; prima scadenza 31 gennaio 2027.

Il canone di locazione è stato aggiornato, l'importo annuo ammonterà a **CHF 155'000.-** (prima 140'000.-/anno), corrispondente a ca. CHF 10.- /m<sup>2</sup>/mese (tot 1'280.88 m<sup>2</sup>). Le altre condizioni rimangono in sostanza quelle attuali, in particolare le spese accessorie non comprese nel canone annuo, che rimangono a carico del Locatario. Indicativamente le spese accessorie ammontano a 65'132.- (media anni 2022-2023), vale a dire ca. CHF 51.- /m<sup>2</sup> anno (CHF 4.25/m<sup>2</sup> mese) . Al Comune di Locarno è concesso un diritto di prelazione per il mappale 6205 RFD Locarno (villa Igea).



#### **4. Procedura**

---

L'articolo 13 cpv. 1 lett. h) della Legge organica comunale recita che il Consiglio comunale "autorizza segnatamente l'acquisizione, la donazione, la successione, la permuta, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il cambiamento di destinazione dei beni comunali".

Inoltre, ai sensi del Regolamento di applicazione della legge organica comunale (RALOC) – art 5a - *Deleghe di competenze dal Legislativo al Municipio - Nuove spese non iscritte nel preventivo* -, il limite di spesa annuale per il nostro Comune è inferiore all'onere contrattuale effettivo.

Visto quanto sopra, ritenuto che il contratto possa ragionevolmente avere un termine effettivo maggiore ai due anni (limite della durata massima di una convenzione per delega municipale), l'avvallo formale del contratto oggetto di questo messaggio municipale è **di competenza del Consiglio comunale**.

#### **5. Contenuti e offerte attuali (Villa Igea e Auditorium)**

---

*Suddivisione degli spazi: vedi allegati.*

##### Servizi sociali del Comune

**L'Ufficio dell'Operatore Sociale** risponde ai bisogni dei cittadini, offrendo supporto per facilitare l'interazione con le Istituzioni e migliorare la comprensione dei processi burocratici. L'obiettivo è fornire strumenti per promuovere l'autonomia delle persone in difficoltà, rendendole protagoniste del proprio destino. L'Ufficio funge anche da punto di riferimento per coordinare sinergie tra attori locali, organizzando incontri annuali per discutere le necessità emergenti, come è stato il caso in seguito all'emergenza Covid-19.

##### Pro Juventute

Il **progetto Mentoring** supporta ragazzi di età compresa tra 15 e 25 anni per un periodo di 6-12 mesi, aiutandoli a raggiungere obiettivi occupazionali, formativi e relazionali. Risponde a bisogni reali emersi dalle analisi dei Servizi sociali ed è un elemento chiave dell'approccio del Comune per i giovani, specialmente durante la transizione tra scuola e lavoro. L'accompagnamento avviene tramite mentori formati, considerato particolarmente efficace. Il Comune offre spazi a Pro Juventute e copre i costi relativi, favorendo una collaborazione continua e fruttuosa.

##### Forum socio-culturale del locarnese

**Spazio ELLE**, gestito dal Forum socio-culturale del locarnese, è un luogo aperto e dinamico che promuove l'integrazione sociale e la mediazione culturale. Si propone di coinvolgere i cittadini come attori della vita sociale e culturale, favorendo convivialità, creatività e scambi



interculturali e intergenerazionali, lontano da logiche commerciali. Accoglie proposte di associazioni e artisti, ospitando eventi vari in ambito artistico e socio-culturale.

Per maggiori informazioni si invita a visitare il sito dedicato: <https://www.ellelocarno.ch/it>

### CambusaTeatro

L'Associazione Culturale CambusaTeatro è stata fondata a Locarno il 9 settembre 2008 da un gruppo di artisti attivi da anni in Svizzera e all'estero con spettacoli teatrali, concerti e seminari. La filosofia di Cambusa è quella di utilizzare diverse discipline artistiche per guidare il pubblico alla scoperta della profondità e della bellezza presenti in ognuno di noi, come in molte forme artistiche.

Per maggiori informazioni si invita a visitare il sito dedicato:

<https://www.teatro-cambusa.com>

### Associazioni linguistiche

**L'Alliance Française** è un'associazione senza scopo di lucro che promuove la lingua francese. Non è necessario essere francesi per diventare membri. L'Alliance Française di Locarno e Sopraceneri accoglie tutti, senza distinzione di nazionalità, religione o opinioni politiche, che amano la cultura e la lingua francese. L'associazione culturale Amigos de la

**Lengua Española** riunisce persone interessate alla lingua e alla cultura ispanica. Fondata nel 1979 da un gruppo di studenti di un "Corso per adulti" del Cantone Ticino, che desideravano continuare a praticare lo spagnolo, l'iniziativa ha attirato l'attenzione di altri individui di diverse nazionalità con lo stesso interesse. Nel 1980, il gruppo ha redatto i propri statuti, mantenendo una posizione assolutamente neutrale in ambito politico, etnico e religioso.

L'associazione **The Anglo-Swiss Club**, dal 1934 promuove connessioni tra le comunità svizzere e anglofone. Oggi, il club internazionale accoglie membri provenienti da tutto il mondo. Organizzano attività sociali, eventi culturali dove vi è l'opportunità di parlare inglese.

## **6. Posizione del Municipio**

---

Il Municipio esprime il proprio interesse nel sostenere le iniziative culturali e le associazioni attive nel territorio. Attraverso un'analisi regolare delle offerte culturali, in particolare come quelle presentate dal Forum Elle e dal Teatro Cambusa, il Municipio si impegna a contribuire a garantire qualità nei prodotti culturali, basando le proprie valutazioni sugli incontri bilaterali e i rapporti annuali.

Il Municipio intende inoltre valutare, con il coinvolgimento delle associazioni, nuove strategie volte ad incrementare la qualità delle offerte culturali presenti. Valutazioni in questo contesto sono in corso da parte dei servizi culturali della Città. È pertanto essenziale garantire una logistica adeguata con spazi adeguati a chi opera nel settore.



Città  
di Locarno

La sottoscrizione del nuovo contratto di locazione, presentato in allegato a questo messaggio, è la base per garantire continuità.

Va anche sottolineato che gli spazi dedicati ai servizi amministrativi (operatori sociali, Progetto Mentoring) sono necessari per operare a favore del pubblico. Attualmente non vi sono alternative di altri spazi comunali.



## **7. Conclusioni**

---

Richiamato quanto esposto ai punti precedenti e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler

risolvere:

- 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;**
- 3. Il nuovo contratto di locazione annulla e sostituisce, con decorrenza 1. gennaio 2026, il precedente contratto sottoscritto in data 28 aprile 2016;**

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Nicola Pini

Il Segretario:

avv. Marco Gerosa

Allegati:

- 1- Progetto di nuovo contratto di locazione valido dal 1. gennaio 2026
- 2- Piani degli stabili con ripartizione degli spazi interni

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

## ALLEGATO 1

### CONTRATTO DI LOCAZIONE (BOZZA per il Consiglio comunale)

Tra

**LORENZO LETTIERI**, Bellinzona, via San Gottardo 102A, per una parte

e

**COMUNE DI LOCARNO**, Locarno, rappresentato dal proprio Municipio, per l'altra parte,

premesso che:

- Il Signor Lettieri Lorenzo è proprietario dei mappali n. 6205, 155, 156 e 1646 RFD Locarno;
- Sul mappale n. 6205 RFD Locarno è presente Villa Igea di particolare pregio architettonico, mentre l'Auditorium si trova nel mappale n. 155 RFD Locarno;
- In funzione del presente contratto si è optato per un canone locativo moderato, rispetto al mercato in considerazione delle esigenze del Comune;

in uno spirito di reciproca comprensione e collaborazione,

#### **si conviene ciò che segue:**

1. Il Signor Lettieri Lorenzo (in seguito indicato come "Locatore") concede in locazione al Comune di Locarno (in seguito denominato anche "Locatario") del mappale n. 155 RFD Locarno;
  - L'intero stabile denominato Villa Igea, mappale 6205, e l'intera parte dell'Auditorium del mappale n. 155 RFD Locarno e meglio come alla superficie segnata in rosso sull'allegata planimetria doc. A;
  - la via d'accesso pedonale allo stabile Villa Igea e allo stabile Auditorium e meglio come alla linea tratteggiata in rosso sull'allegata planimetria doc. A di una larghezza minima di 1.20 m.
- 1.1 L'ente locato è destinato all'uso commerciale, amministrativo e culturale, la sua consegna avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alle parti e attualmente già conforme alle norme antincendio vigenti.
- 1.2 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.



2. La locazione ha inizio il 01.01.2026 ed avrà una durata indeterminata, disdicibile con un preavviso di 6 (sei) mesi, con effetto alla scadenza 31 gennaio; prima scadenza 31 gennaio 2027.
3. Il canone di locazione è determinato come segue:  
Importo annuo CHF 155'000. --, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di CHF 38'750.--, la prima volta con il mese di inizio della locazione di cui al punto 2 sopra.
- 3.1 Tutte le spese accessorie per l'uso dell'ente locato e dei relativi accessi non sono comprese nel canone locativo, sono quindi a carico del Locatario e meglio:
  - 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).

Il locatario provvederà a farsi addebitare e pagare direttamente le spese.
- 3.2 Non è richiesto nessun deposito di garanzia a carico del Locatario.
4. È vietata la sublocazione parziale o totale senza il preventivo consenso scritto del Locatore.
5. Il locatario è autorizzato ad annotare il presente contratto al Registro Fondiario per tutta la durata del contratto, i costi sono a carico del Locatario.
6. Al Comune di Locarno è concesso un diritto di prelazione per il mappale 6205 RFD Locarno (villa Igea) per la durata contrattuale, a far tempo dalla firma del presente contratto, da annotarsi a Registro Fondiario ad opera e a costo del Comune di Locarno.
7. Il nuovo contratto di locazione annulla e sostituisce, con decorrenza 1. gennaio 2026, il precedente contratto, sottoscritto in data 28 aprile 2016.
8. Per tutto quanto non previsto dal presente contratto fa stato il Codice delle Obligazioni.
9. Le parti stabiliscono di voler risolvere qualsiasi controversia relativa al presente contratto facendo anzitutto capo alla mediazione e solo in seguito, se questa dovesse fallire, alle vie legali.
10. Per qualsiasi litigio che dovesse sorgere nell'interpretazione, applicazione ed esecuzione del presente contratto, le parti scelgono come foro esclusivo quello del luogo di situazione del fondo, cioè Locarno-Città.



Il presente contratto, la cui validità è subordinata alla crescita in giudicato della risoluzione del Consiglio Comunale di Locarno del \_\_\_\_\_ di approvazione del messaggio municipale n. \_\_\_\_\_ e relativi emendamenti, redatto e sottoscritto in due esemplari con i relativi allegati A, B, C, D, E e F uno per ogni parte.

Il Locatore:

Per il Municipio di Locarno

Il Sindaco:

Il Segretario:

Ing. Lettieri Lorenzo

Nicola Pini

Avv. Marco Gerosa

---

Allegati:

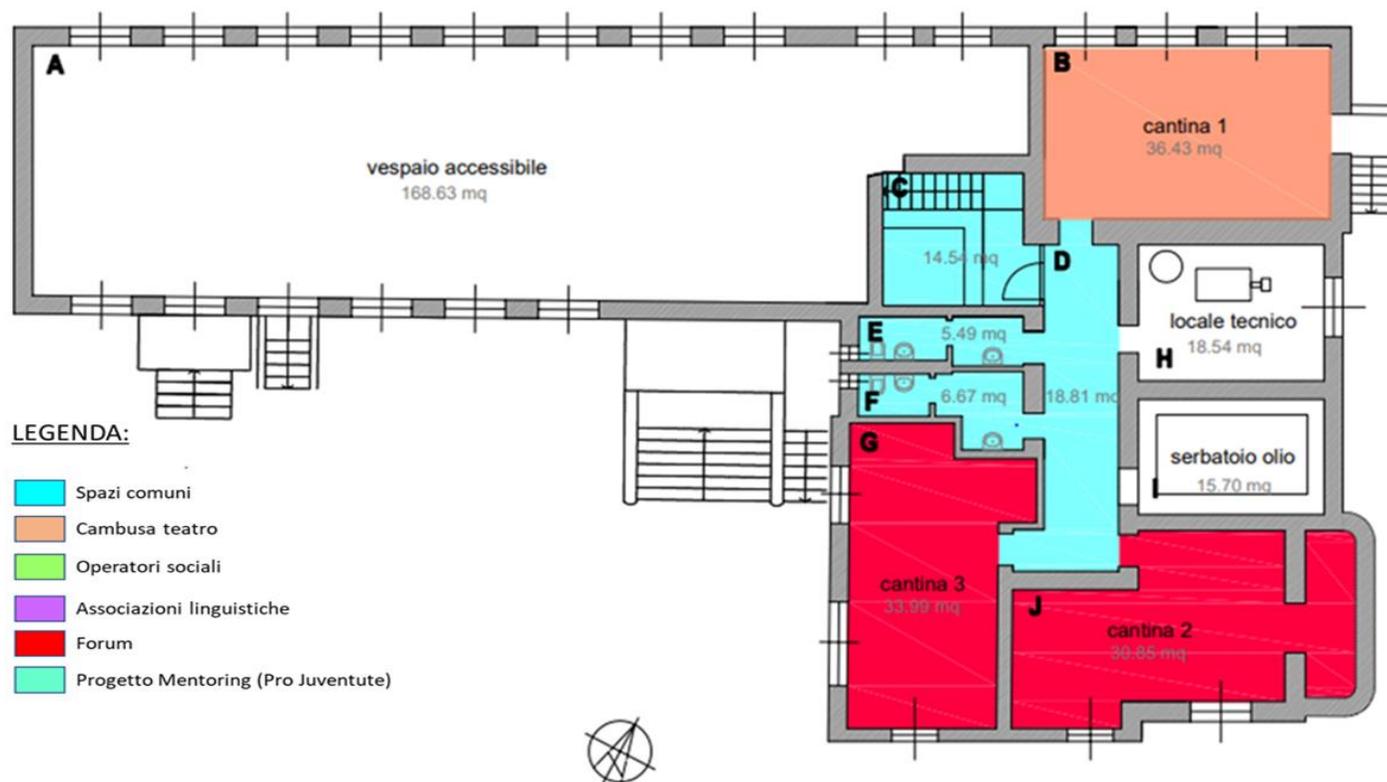
- doc. A, planimetria con oggetto della locazione;
- doc. B, pianta piano interrato;
- doc. C, pianta piano terra;
- doc. D, pianta primo piano
- doc. E, pianta secondo piano;
- doc. F, pianta terzo piano.





## DOC. B

### VILLA IGEA – Utilizzo spazi – Piano interrato Situazione 07.2025





## DOC. C

### VILLA IGEA – Utilizzo spazi – Piano terreno

Situazione 07.2025

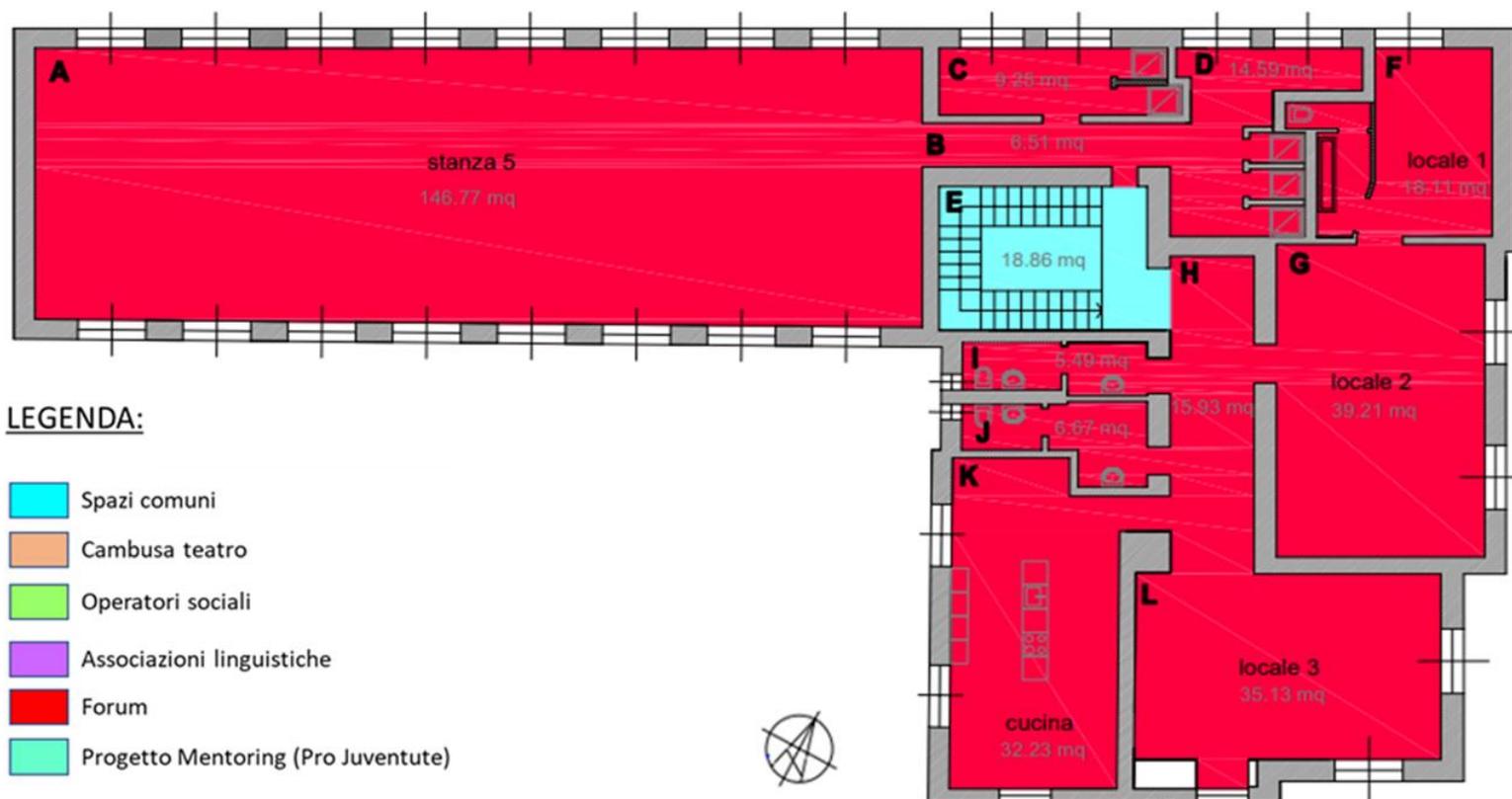




## DOC. D

### VILLA IGEA – Utilizzo spazi – Primo piano

Situazione 07.2025



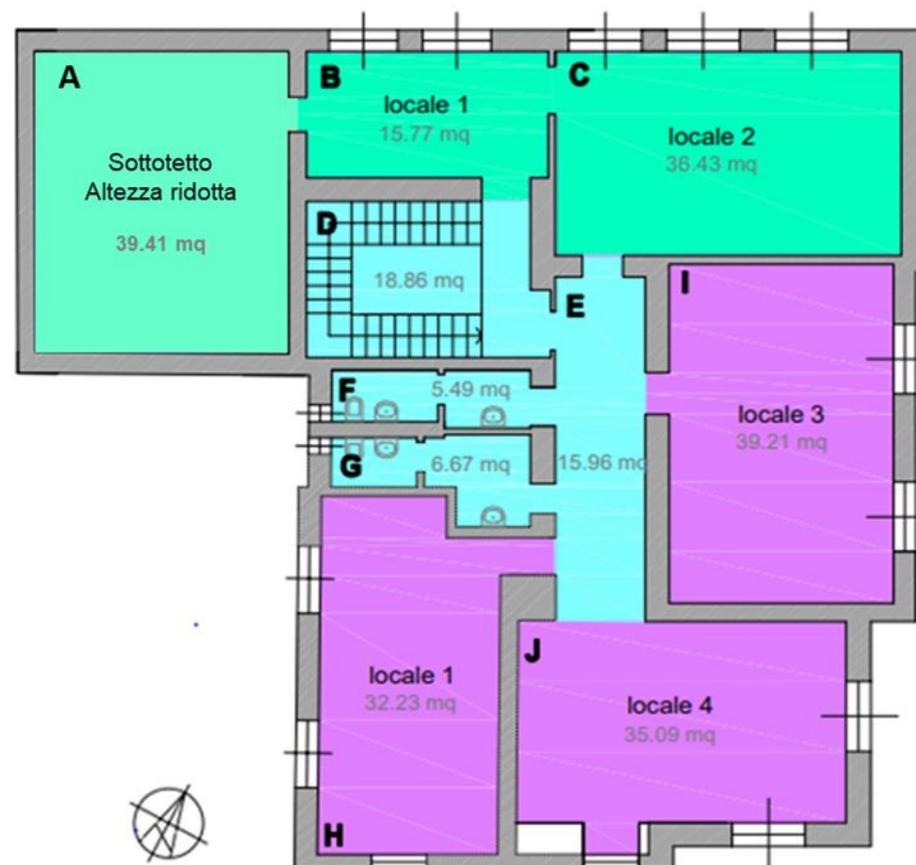


## DOC. E

### VILLA IGEA – Utilizzo spazi – Secondo piano Situazione 07.2025

#### LEGENDA:

-  Spazi comuni
-  Cambusa teatro
-  Operatori sociali
-  Associazioni linguistiche
-  Forum
-  Progetto Mentoring (Pro Juventute)





## DOC. F

### VILLA IGEA – Utilizzo spazi – Terzo piano Situazione 07.2025

#### LEGENDA:

-  Spazi comuni
-  Cambusa teatro
-  Operatori sociali
-  Associazioni linguistiche
-  Forum
-  Progetto Mentoring (Pro Juventute)

