

**M.M. no. 88 concernente la richiesta di un credito di fr 282'400.- per i lavori di  
miglioria e di manutenzione della Colonia Vandoni ai Monti Groppi di Tegna.**

Locarno, 8 febbraio 2012

Al Consiglio Comunale

**Locarno**

Egredi Signori Presidente e Consiglieri,

Con il presente messaggio attiriamo la vostra attenzione sulla Casa Vandoni, che da anni accoglie nel periodo estivo i ragazzi per quattro o cinque turni di colonia, ciascuno della durata di due settimane. Il MM richiede essenzialmente un credito per lavori di miglioria per lo stabile. Per giustificare al meglio l'investimento riteniamo opportuno informare, seppur in modo sintetico, anche sul progetto di gestione della casa che intendiamo realizzare, per disporre di un'adeguata funzionalità e operatività della struttura non soltanto limitatamente al periodo estivo.

**1. PREMESSA**

Nel marzo 2008 avevamo presentato il MM 84 con la richiesta di un credito di fr 140'000.- per lavori di manutenzione per la messa in sicurezza della Colonia Vandoni, messaggio approvato dal vostro CC nella seduta del 16 giugno 2008. I lavori sono stati in gran parte eseguiti e da questo punto di vista l'edificio è conforme alle norme vigenti sulla sicurezza degli stabili cui deve provvedere il proprietario, se si escludono altri problemi di funzionamento emersi soprattutto durante l'estate 2009: ci si riferisce all'impianto di trasporto a fune in stato precario e sovente non funzionante, ai servizi igienici poco conformi per garantire un minimo di agiatezza, alle condizioni di accesso alla casa difficoltose e all'impianto di telefonia non sempre con il collegamento garantito.

Oltre questa situazione di precarietà funzionale, si constatava che la Casa, sia oggettivamente per le strutture interne dovute all'usura del tempo, sia per le richieste dell'utenza che negli anni è diventata più esigente, necessitava da parte nostra di una seria riflessione su come procedere al meglio per questa struttura che, ricordiamolo, è stata fino al 2009 luogo di accoglienza di una colonia residenziale estiva organizzata dal nostro Comune.

**2. BREVE CRONISTORIA DELLA CASA COLONICA**

La casa colonica Vandoni è situata ai Monti Croppi di Tegna, è raggiungibile partendo dalla zona dei grotti di Ponte Brolla e costeggiando per un tratto il fiume Maggia per poi salire fino a un'altura situata a 290 m. A partire dal 1965 fu adibita nel periodo estivo a colonia per i ragazzi locarnesi, grazie alla donazione della casa da parte di Cordialino

Vandoni alla Società di mutuo soccorso maschile locarnese. Si trattava di un rustico che, a spese dello stesso donatore, fu trasformato in una casa colonica, gestita fino agli anni 80 dalla stessa società. Successivamente, dietro esplicita iniziativa del donatore, fu eseguita la catramatura del sentiero che dal Grotto America conduce sino al pendio che porta alla colonia. In un primo tempo per le spese per la sistemazione di questo sentiero vi furono trattative fra la Fondazione Vandoni, il Municipio di Tegna e il suo Patriziato e la S.E.S., proprietaria del sentiero poi asfaltato. Purtroppo non si giunse ad un accordo tra i quattro enti e per questo motivo Cordialino Vandoni vi fece fronte a sue spese.

La casa è poi stata ceduta agli inizi degli anni 80, dalla Società di mutuo soccorso alla città di Locarno e nel 1988, dopo diversi lavori di ripristino, è ripresa l'attività di colonia estiva, che a partire da quel momento è stata gestita dai servizi socio educativi della Città. Durante il periodo estivo si organizzavano le colonie e in primavera e autunno la casa veniva pure affittata soprattutto a piccoli gruppi di giovani della Svizzera interna, che venivano a Ponte Brolla per corsi di arrampicata e si autogestivano (chiave lasciata generalmente all'Albergo Castagneto, anche perché i gruppi erano spesso gli stessi che si preannunciavano di anno in anno).

### **3. BREVE ACCENNO ALLA FONDAZIONE VANDONI**

Cordialino Vandoni, nato nel 1905, si recava volentieri nel suo rustico immerso nel verde ed ebbe l'idea di realizzare una colonia per bambini bisognosi del Locarnese e per bambini svizzeri all'estero che d'estate potevano far ritorno in Patria per le vacanze. Creò così la Colonia Margherita Vandoni in memoria di sua madre, costituendo la "Fondazione Margherita Vandoni". In seguito donò la casa colonica alla Mutuo Soccorso Maschile di Locarno con un atto di donazione del 29 aprile 1964.

Attualmente la Fondazione, che ancora esiste, è composta dai membri Massimo Cerutti, Elena Mazzoni, Carla Speziali, Tiziana Zaninelli ed è presieduta dalla capo dicastero Tamara Magrini.

### **4. SITUAZIONE ATTUALE RIFERITA ALLA CASA VANDONI**

Nel giugno 2008 viene approvato dal CC il MM 84 volto a stanziare un credito di fr 140'000.- per lavori di messa in sicurezza della Casa Vandoni.

Nel 2009, pur non essendo ancora terminati tutti i lavori per la messa in sicurezza della struttura, la Città organizza in estate quattro turni di colonia. Si presentarono tuttavia parecchi problemi ancora rimasti irrisolti, ai quali si è accennato in precedenza.

Parecchi gruppi che già in passato venivano per un periodo limitato (generalmente per una settimana) si annunciano per l'affitto. Si tratta di Gruppi di alpinismo, gruppi per giornate di riflessione, gruppi scout. Alle richieste si risponde che per il momento e di sicuro fino al 2012, la Casa non viene più affittata in attesa di ultimare tutti i lavori e di riprendere con una **nuova modalità gestionale**.

In data 19 gennaio 2010 vi è una visita della Casa colonica da parte del capo dicastero manutenzione stabili Bardelli, della capo dicastero sociale Magrini e dell'Arch. Marci UTC, dove vengono evidenziati i lavori che in linea di massima andrebbero realizzati per garantire una futura gestione non più in forma precaria. Questo per garantire un'accoglienza adeguata della colonia estiva della Città, ma anche prevedendo una

possibilità di affitto della Casa per brevi soggiorni di gruppi come già avveniva in passato da aprile a settembre.

## **5. POSSIBILI SCENARI PER UNA NUOVA CONDUZIONE**

In data 27.7.2010 il Municipio decide la creazione di un gruppo di lavoro volto a definire un progetto di gestione della Casa Colonica Vandoni. Si prende pure un preliminare contatto con MIDADA che già collabora presso il Parco Robinson e con l'UTC per sondare una possibile collaborazione.

Del gruppo hanno fatto parte, in ordine alfabetico:

- Michele Bardelli, capo dicastero manutenzione stabili comunali
- Edo Carrasco, Direttore di Midada
- Tamara Magrini, capo dicastero istituti e servizi sociali
- Diego Marci, architetto, funzionario UTC
- Elena Zaccheo, consigliere comunale, docente

Il primo incontro ha luogo in data 8 agosto 2010 per mettere in comune la conoscenza del passato della Casa colonica, della sua gestione, della sua evoluzione, fino a giungere alla situazione attuale che richiede sia una rinnovata visione e gestione nel rispetto del mandato istituzionale, sia un'adeguata risistemazione dell'infrastruttura per poter accogliere un'utenza che sotto certi aspetti è diventata più esigente. Si tenga pure conto che anche dal punto di vista della sicurezza, le attuali norme sono assai rigorose e vanno rispettate soprattutto da parte di un Ente pubblico.

Si valuta la possibilità che la Casa abbia una conduzione con un responsabile-custode.

Si ritiene che Midada, che dispone di vari ateliers di lavoro e che collabora con Enti privati e pubblici in progetti occupazionali, possa essere un partner affidabile e quindi una valida premessa per garantire una buona collaborazione.

Con il Comune di Locarno si è per l'appunto sviluppata una collaborazione estremamente positiva per il parco Robinson. Infatti, da alcuni anni Midada occupa presso il parco diversi suoi giovani durante un giorno alla settimana, impegnati a collaborare in settori specifici quali la gestione dell'orto, la manutenzione del verde, determinati lavori di miglioria alle infrastrutture, grazie anche all'impiego di persone con competenze nel campo, in stretta collaborazione con i servizi dell'Ufficio tecnico comunale.

Questa collaborazione è poi stata ampliata e migliorata in quanto da ottobre 2010 Midada ha trovato la piena occupazione con la presenza di 12 giovani.

In data 22 luglio 2010 ha luogo una visita alla Colonia ai Monti Croppi alla presenza di alcuni responsabili Midada, di alcuni giovani e della capo dicastero Tamara Magrini, dove si prende visione degli spazi e delle necessità ipotizzabili.

Il gruppo di lavoro e i responsabili di Midada ritengono che una collaborazione con Locarno possa rivelarsi sicuramente positiva anche per la Casa Vandoni. Si sottolinea comunque che per dare continuità al lavoro che dovrebbe essere svolto e che richiede un impegno costante e ben strutturato, sarebbe necessario assumere una persona al 50% per un periodo di 8 mesi, ritenuto un mese di preparazione e 7 di lavoro effettivo da marzo a ottobre. Questa persona sarebbe sostenuta nei lavori più pesanti da giovani in cerca d'impiego. La persona incaricata del progetto potrebbe essere un giovane formato, ma disoccupato.

Le spese diverse generate dalla gestione sarebbero a carico del Comune di Locarno così come le altre eventuali spese, con la presentazione del relativo preventivo. Per fornire un'idea dei possibili costi gestionali, anche se non sono direttamente pertinenti al messaggio ora in questione, ma ritenendo comunque che l'approvazione di una ristrutturazione degli spazi richiede anche una visione sulla gestione dello stabile, diamo una schematizzazione realistica:

	Funzione	% di occupazione	effettivo medio	classe	aumenti	salario lordo	salario lordo effettivo
<b>Manutentore (secondo CCL istituti Sociali)</b>	operaio	50%	0.50	18	10	64'500.00	32'250.00
<b>amministrazione</b>	gestione amministrativa	10%	0.10			64'500.00	6'450.00
<b>Totale costi</b>							<b>38'700.00</b>
<b>contributi sociali</b>						21%	8'127.00
<b>Totale costi del personale</b>		<b>60%</b>	<b>0.60</b>				<b>31'218.00</b>
<b>Manutenzione stabile 2'000</b>							2'000.00
<b>Altre spese per ospiti colonia</b>							6'000.00
<b>Totale spese Vandoni</b>							<b>39'218.00</b>

Si ritiene che la struttura dovrà continuare ad essere di proprietà del Comune. Si tratta in seguito di definire nei particolari quanto compete a Midada qualora dovesse assumersi questo mandato, anche perché si pensa che occorra procedere in prima istanza con un contratto limitato nel tempo (es. due anni di gestione con possibilità di rinnovo), in modo da verificare da ambo le parti la funzionalità del servizio, fermo restando la possibilità di apportare modifiche anche già nel corso della messa in atto del progetto di "Nuova gestione".

Si potrebbe dunque prevedere l'assegnazione di un mandato di due anni a Midada, che assicuri durante i mesi di apertura della casa, dal 1. aprile al 31 ottobre la presenza secondo le necessità di un custode sotto la loro supervisione, assunto a metà tempo con un compenso mensile. Il compenso andrebbe versato a Midada che garantirebbe la gestione degli affitti a terzi (es. riordino casa, pulizie, consegna chiavi, riconsegna, ecc.). L'introito dell'affitto (stabilito dal Comune) andrebbe a favore di Midada. Condizione rimane che per il periodo di 8 settimane durante le vacanze estive la casa rimanga a disposizione del Comune per l'organizzazione delle colonie. Partner per la gestione pratica rimane l'Ufficio tecnico comunale, che designerà la o le persone di riferimento per il custode incaricato assunto al 50%.

## 6. INTERVENTI NECESSARI

Da queste considerazioni, che esprimono la forte volontà del vostro Municipio di dare a questa struttura una funzionalità dignitosa e rispettosa delle esigenze dei suoi ospiti, dopo aver proceduto a un accurato sopralluogo da parte dell'UTC con il capo dicastero dell'edilizia pubblica Michele Bardelli e la capo dicastero servizi sociali Tamara Magrini, si evince che un investimento è di sicuro indispensabile se si intende garantire una conduzione adeguata della casa Vandoni, pensando sia all'occupazione da parte di terzi in

primavera e in autunno sia all'occupazione durante il periodo estivo da parte dei ragazzi che partecipano ai vari turni di colonia organizzata dal nostro Comune.

Sottolineiamo con piacere che la Fondazione Vandoni ha stanziato un credito di fr 20'000.- per l'arredo interno e che un cittadino benefattore ha versato un contributo di fr 10'000.- a favore della Colonia. Questi importi andranno a deduzione dei costi di investimento richiesti con il presente messaggio.

Come precedentemente evidenziato, è stata eseguita la maggior parte dei lavori per la messa in sicurezza dello stabile. Dal credito votato, di cui al M.M. n° 84, su una disponibilità di fr. 140'000.- ne sono stati spesi fr. 120'000.- (importo arrotondato). La differenza, fr. 20'000.-, è dovuta alla mancata esecuzione di alcune opere vedi: uscita di sicurezza al piano terreno; sostituzione delle porte; clappa tagliafuoco in cucina; minor costo onorario UT; diversi e imprevisi; minor importo IVA. I costi riferiti a questi lavori vengono inseriti nel presente messaggio e preventivo

La maggior parte degli interventi si concentreranno a livello di primo piano, più precisamente saranno toccati in modo massiccio gli spazi dei dormitori e dei servizi, WC e docce. Nel dettaglio è intenzione creare due distinti settori, quasi indipendenti. Ogni dormitorio, con 6 letti a castello per 12 posti letto, disporrà di 2 docce e un lavabo utilizzabile da 4 persone. I 3 WC saranno disposti al centro, raggiungibili dal corridoio centrale che separa gli stanzoni. Questi saranno dotati di armadi a muro, per riporre gli indumenti degli ospiti, in modo di non più avere il caos di borse ecc registrato finora nelle zone riposo. Questa nuova disposizione, più lineare e organizzata, permetterà anche un miglior controllo da parte dei responsabili.

Gli interventi minimi necessari per poter nuovamente occupare la Casa colonica Vandoni sono quindi i seguenti:

- demolizione completa di tutta la zona dei servizi igienici; ricostruzione di 3 celle WC e 2 zone doccia indipendenti. I locali saranno rivestiti con materiali lavabili, dotati di ventilazione e nuovi apparecchi;
- sostituzione nei dormitori dei pavimenti, tinteggi, sostituzione di tutti i letti, compreso materassi, cuscini e biancheria;
- dotazione nel corridoio di armadi a muro per sistemare gli indumenti degli ospiti;
- sostituzione dei corpi illuminanti, tenendo presente la possibilità di avere una luce di base durante la notte;
- realizzazione dei lavori sospesi (US di sicurezza, sostituzione porte, clappa tagliafuoco cucina);
- revisione completa dell'impianto di trasporto e risanamento delle cabine di partenza e di arrivo.

## 7. STIMA DEI COSTI

### NUOVE OPERE

Costruzione	Fr.	169'000.00
opere da impresario costruttore	Fr.	32'000.00
opere da elettricista	Fr.	21'000.00
opere da sanitario	Fr.	35'000.00
opere in cartongesso (pareti e plafoni)	Fr.	36'000.00
serramenti di legno (porte)	Fr.	10'000.00

opere da piastrellista	Fr.	12'000.00	
rivestimento pavimento dormitori	Fr.	15'000.00	
opere da pittore	Fr.	8'000.00	
<b>Opere non eseguite di cui al M.M. 84</b>			<b>16'200.00</b>
uscita di sicurezza al PT (porta entrata)	Fr.	4'000.00	
porte tagliafuoco	Fr.	8'800.00	
clappa tagliafuoco cucina	Fr.	3'400.00	
<b>Impianto teleferica</b>	<b>Fr.</b>		<b>22'000.00</b>
revisione trasporto a fune	Fr.	17'000.00	
sistemazione strutture partenza e arrivo		5'000.00	
<b>Diversi</b>	<b>Fr.</b>		<b>38'200.00</b>
diversi e imprevisti	Fr.	20'000.00	
IVA 8% su Fr. 227'200	Fr.	18'200.00	
<b>Arredamento</b>	<b>Fr.</b>		<b>37'000.00</b>
armadi a muro	Fr.	12'000.00	
letti a castello	Fr.	5'500.00	
materassi	Fr.	3'300.00	
proteggi materassi	Fr.	1'000.00	
trapunte	Fr.	1'800.00	
cuscini, lenzuola, coperte, federe	Fr.	6'200.00	
sistemazione armadio salone	Fr.	2'000.00	
lampade	Fr.	3'600.00	
diversi	Fr.	1'600.00	
IVA compresa	Fr.	0.00	
<b>TOTALE</b>	<b>Fr.</b>		<b>282'400.00</b>

## 8. CONCLUSIONI

Come ribadito nel precedente messaggio, la struttura risponde perfettamente alle attività sociali precedentemente svolte e con un grande interesse da parte della popolazione. Il fatto di poter contare sulla collaborazione di Midada potrebbe agevolare la gestione e la conduzione da parte dei servizi comunali. È comunque evidente la necessità di usufruire, per l'accoglienza di gruppi di ragazzi, di uno stabile che possa garantire adeguati standard di sicurezza, funzionalità e comodità; per questo è indispensabile poter intraprendere gli interventi proposti.

Per i motivi sopra esposti vi invitiamo a risolvere:

1. È stanziato un credito di fr. 282'400.- per i lavori di miglioria e di manutenzione straordinaria della Colonia Vandoni ai Monti Groppi di Tegna.
2. Il credito sarà iscritto al capitolo 503.30 “stabili socio educativi”;
3. I contributi pari a fr. 30'000.- saranno iscritti al capitolo 669.10 “Altri contributi per investimenti”;
4. a norma dell’art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di un anno dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

dott. avv. Carla Speziali

avv. Marco Gerosa

(firmato all’originale)

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