

M.M. no. 88 concernente la richiesta di un credito complessivo di fr 1'885'000.—, di cui fr. 335'000.-- per i lavori di messa in sicurezza e quelli minimi necessari per rendere usufruibili gli spazi della ex Casa d'Italia e fr. 1'550'000.-- per un contratto di locazione della durata di 10 anni, con un canone di locazione annuo di fr. 155'000.— spese escluse.

Locarno, 5 febbraio 2016

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egregi Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo una richiesta di credito per una serie d'interventi di manutenzione e di successiva fruizione di Villa Igea, edificio storico sito sulla particella 155 RFD, facente parte del sedime demaniale del comparto Casa d'Italia in Piazza Fontana Pedrazzini e di cui fanno pure parte i mappali no. 156 e 1646 RFD, intavolati a registro fondiario quale proprietà del signor Lorenzo Lettieri.

L'intento è quello di poter garantire la fruizione di detta proprietà da parte di una serie di associazioni e di servizi del Comune. A questo scopo il contratto d'affitto, che è in fase di affinamento con il signor Lorenzo Lettieri, prevede che sia il Comune ad occuparsi del ripristino degli spazi, a fronte di un periodo di affitto minimo di 10 anni.

1. Contesto storico e pianificatorio

L'edificio originale, realizzato nel 1912 su progetto dell'architetto locarnese Eugenio Cavadini, è stato ampliato nel 1950 con il blocco che si affaccia su via della Pace. Esso si affianca alla sede storica del Viceconsolato d'Italia, costruita nel 1927, che ospitava pure la scuola "Alessandro Manzoni". Sempre all'inizio del '900 risale anche la costruzione dell'allora "Casa Colonia Italiana", ubicata in via della Posta, che ha mantenuto la sua funzione fino a tre anni or sono.

L'intero comparto, inclusi quindi gli stabili citati in precedenza, è stato inserito dal Cantone nell'inventario dei beni culturali che ci è stato trasmesso nel luglio del 2012.

Il Municipio si è subito attivato per analizzare in modo approfondito l'elenco di oggetti inventariati dal competente servizio cantonale, assegnando uno specifico mandato ad un pianificatore, coadiuvato dai nostri servizi tecnici. Ricordiamo infatti che l'implementazione della protezione di beni culturali deve avvenire attraverso lo strumento del Piano regolatore. Coscienti dei tempi tecnici connessi con la relativa procedura, il

Municipio ha pubblicato nel luglio 2013 una Zona di pianificazione che interessava l'intero inventario consegnatoci dal Cantone, così da preservare i beni potenzialmente degni di protezione. Nel frattempo il Municipio ha completato la sua valutazione sulle proposte cantonali e nel febbraio 2015 ha inviato al Dipartimento del Territorio per Esame preliminare la normativa volta a disciplinare la protezione dei beni culturali all'interno del nostro Piano regolatore.

La valutazione del Cantone è ancora in corso e quindi vige ancora il regime della Zona di pianificazione che interessa quindi anche l'intero comparto ora di proprietà del signor Lorenzo Lettieri.

2. Contesto culturale attuale – le richieste del Forum socio-culturale del Locarnese

Negli ultimi anni il contesto culturale di Locarno ha subito importanti cambiamenti che ne hanno modificato le coordinate.

In particolare la realizzazione del Palazzo del Cinema ha comportato la ricerca di nuovi spazi per numerose associazioni che avevano sede nel ex stabile delle scuole comunali.

Parallelamente la chiusura dell'ex Casa d'Italia e la possibilità di usufruire in affitto dei suoi spazi ha aperto nuovi scenari per quanto attiene le attività delle associazioni culturali cittadine, alcune delle quali, disposte a condividere un ideale di creatività e convivialità, si sono riunite sotto il cappello del Forum socio-culturale del Locarnese.

Il Forum da una parte vuole soddisfare le esigenze di associazioni già esistenti ed emergenti: bisogni che non si riducono ad una richiesta di spazi "individuali", ma che tendono alla condivisione e alla messa in comune tramite l'istituzione di spazi condivisi (atelier collettivi, sale di prova, sale multiuso); d'altra parte, il Forum mira al coinvolgimento della cittadinanza tramite le attività che verranno proposte (spettacoli, concerti, esposizioni, dibattiti, corsi), ma anche grazie alla presenza di spazi di condivisione attiva: quali ad esempio aule didattiche per i doposcuola o punti di ritrovo per le famiglie – il tutto a favore dell'integrazione sociale e dello scambio intergenerazionale.

Questo progetto si situa a metà strada fra il centro culturale e la *maison de quartier* e mira a due obiettivi complementari: uno di carattere artistico - culturale e uno di carattere sociale.

L'idea è quella di rinunciare al concetto di un centro culturale come "contenitore di associazioni" per crearne uno provvisto di spazi adeguati ad accogliere invece dei "contenitori culturali" legati a specifici ambiti: la musica, il teatro, l'arte, il cinema, la socialità. In questo modo sarà possibile dare spazio a tutte quelle associazioni, o persone che, operando all'interno di uno di quegli ambiti, intendono partecipare alla vita del Centro.

L'obiettivo è quello di realizzare un progetto culturale valorizzando l'attività delle associazioni operanti sul territorio attraverso l'incontro, lo scambio, il dialogo fra le diverse realtà culturali; rendendo partecipi i cittadini e sviluppando un senso di appartenenza territoriale.

In tale prospettiva il Forum intende promuovere e gestire le attività e le proposte che nasceranno al suo interno, ponendosi come interlocutore privilegiato nei confronti del Municipio.

3. Attribuzione degli spazi

Le mansioni principali del Forum consisteranno nella gestione degli spazi e nell'organizzazione di una serie di attività per offrire una programmazione culturale più ricca e favorire un dialogo costruttivo con la cittadinanza.

Sulla base di più incontri tra i rappresentanti del Forum, quelli di altre associazioni (elencate in seguito) ed il Municipio, è stato elaborato un progetto che vi andiamo a presentare con i suoi piani allegati al presente messaggio. Dagli stessi è facilmente comprensibile come la tipologia permetta una chiara suddivisione degli spazi tra le società, offrendo così una loro autonomia ma, al tempo stesso, anche una grande opportunità di dialogo e di interazione.

Gli spazi saranno occupati quindi dal Forum stesso, dalla Cambusa, dalla Musica Cittadina, dai nostri operatori sociali, nonché dal progetto Mentoring. Da questi ultimi verrà pure recuperato il canone di locazione, attualmente pari a totali fr. 25'800.-- annui. Sono inoltre in corso valutazioni per l'inserimento di altri servizi comunali, quale il Centro giovani, e per la messa a disposizione di spazi ad altre associazioni.

L'attribuzione degli spazi di cui ai piani allegati al presente messaggio è provvisoria e potrà ancora essere soggetta a modifiche.

Il Municipio allestirà un regolamento per l'occupazione degli spazi e per la suddivisione delle spese accessorie. In principio le spese accessorie saranno a carico degli occupanti e ripartite in funzione delle superfici occupate.

4. Interventi di messa in sicurezza e di fruibilità degli spazi

Dopo una serie di trattative, il nuovo proprietario si è impegnato a sistemare il tetto ed il sottotetto, che presentavano delle infiltrazioni, così da permetterci in breve tempo di procedere con i lavori assolutamente necessari affinché gli spazi messi a disposizione rispondano ad uno standard corrispondente alle attività delle varie società che li occuperanno, rispettivamente per rispettare le normative di sicurezza in materia di polizia del fuoco.

I principali lavori comprendono quindi aspetti legati all'impianto elettrico, con l'eliminazione dei difetti segnalati dal rapporto RASI, un impianto rivelazione incendio, una compartimentazione delle vie di fuga, un nuovo bruciatore, opere da falegname in genere "controllo finestre, porte", controllo e manutenzione dell'oscuramento, verifica e sostituzione dove necessario degli apparecchi sanitari e di riscaldamento, opere da pittore focalizzate al vano scala e agli spazi attribuiti agli operatori sociali, pulizia dell'immobile e una sistemazione di parte dell'area esterna per l'accesso all'edificio.

Per una miglior comprensione dei lavori previsti su ogni piano, vi presentiamo una tabella particolareggiata.

SISTEMAZIONE SPAZI VILLA IGEA

PREVENTIVO

INTERVENTI PER MESSA IN SICUREZZA DELLO STABILE

Oggetto	COSTO	
IMPIANTO ELETTRICO - ELIMINAZIONE DIFETTI RAPPORTO RASI		14'000.00
Opere da elettricista	9'000.00	
interventi spostamento entrata SES	5'000.00	
IMPIANTO RIVELAZIONE INCENDIO (offerta Siemens)		53'000.00
Apparecchi	28'000.00	
Posa	25'000.00	
INTERVENTI DI COMPARTIMENTAZIONE VIA DI FUGA		30'000.00
Chiusure e porte Ei30 su vano scale	20'000.00	
Chiusure vani vetrocimento	2'000.00	
Cupola evacuazione fumo	8'000.00	
TINTEGGIO DI TUTTO IL VANO SCALA		9'000.00
PULIZIA DELLE SCALE		1'000.00
ONORARIO VALUTAZIONE RISCHIO RESIDUO		2'000.00
INTERVENTI DIVERSI		5'000.00
TOTALE COMPLESSIVO IVA ESCLUSA		114'000.00

SISTEMAZIONE SPAZI VILLA IGEA

PREVENTIVO

INTERVENTI NECESSARI NELLO STABILE

Oggetto	COSTO
PIANO CANTINA	34'000.00
Opere da elettricista	3'000.00
Opere da pulizia	1'000.00
Nuovo bruciatore e varie	30'000.00
PIANO TERRENO	23'500.00
Opere da elettricista	5'000.00
Opere da falegname in genere, controllo finestre e aperture	3'000.00
Opere da oscuramento controllo manutenzione e sostituzione	1'500.00
Opere da sanitario in genere, sistemazione allacciamenti	10'000.00
Opere da pulizia	1'000.00
Opere da riscaldamento, controllo impianto	3'000.00
PRIMO PIANO	19'500.00
Opere da elettricista	5'000.00
Opere da falegname in genere, controllo finestre e aperture	3'000.00
Opere da oscuramento controllo manutenzione e sostituzione	1'500.00
Opere da sanitario in genere, sistemazione allacciamenti,	6'000.00
Opere da pulizia	1'000.00
Opere da riscaldamento, controllo impianto	3'000.00
SECONDO PIANO	54'000.00
Opere da elettricista, cablaggi e varie	15'000.00
Opere da falegname in genere, controllo finestre e aperture	3'000.00
Opere da oscuramento controllo manutenzione e sostituzione	4'000.00
Opere da sanitario in genere, sistemazione allacciamenti	7'000.00
Opere da parchettista	10'000.00
Opere da riscaldamento, controllo impianto	4'000.00
Opere da pittore, pareti, soffitto	5'000.00
Opere da pulizia	1'000.00
Opere da impresario, passaggi tecnici, chiusure e varie	5'000.00
TERZO PIANO	9'500.00
Opere da elettricista	3'000.00
Opere da falegname in genere, controllo finestre e aperture	2'000.00
Opere da oscuramento controllo manutenzione e sostituzione	1'500.00
Opere da pulizia	1'000.00
Opere da riscaldamento, controllo impianto	2'000.00

SISTEMAZIONE ESTERNA	10'000.00
SOSTITUZIONE QUADRO ELETTRICO ESTERNO	20'000.00
IMPREVISTI 15%	25'500.00
TOTALE COMPLESSIVO IVA ESCLUSA	196'000.00

L'investimento complessivo, IVA inclusa, ammonta quindi a fr. 335'000.--. Considerando una superficie calpestabile di ca. mq 1235, si può calcolare un costo di circa fr. 271 al mq IVA inclusa.

Per quanto concerne la locazione, l'importo previsto sulla superficie calpestabile corrisponde a fr 125.--mq/anno, spese escluse.

5. I tempi

Come indicato al capitolo interventi, il proprietario sta ultimando il rifacimento dell'attuale tetto e sottotetto. Con l'approvazione del presente messaggio, si potrà in un tempo ristretto procedere con la messa in sicurezza, come pure con i lavori minimi necessari per la messa a disposizione degli spazi e la sua consegna al Forum ed agli operatori sociali.

Per questi interventi si dovranno prevedere circa due mesi lavorativi completi.

6. Quadro giuridico relativo alla messa a disposizione degli spazi di Villa Igea.

Tenuto conto degli intenti del Comune di Locarno esposti ai punti precedenti, da un lato, e di quelli dell'attuale proprietario, d'altro lato, nei mesi scorsi gli stessi hanno instaurato delle proficue discussioni a seguito delle quali si sono trovate delle possibilità di gestione delle proprietà interessate a soddisfacimento delle rispettive necessità.

L'istituto giuridico che meglio si adatta alla specifica fattispecie è pertanto risultato quello di un contratto di locazione di lunga durata, 10 anni, con eventuale possibilità di rinnovo per un ulteriore periodo di 10 anni.

Il contratto di locazione prevede che sia il Comune ad occuparsi del ripristino degli spazi, nei modi e tempi già esposti nel presente messaggio, contro il pagamento di un canone di locazione annuo di fr. 155'000.--, importo fissato tenendo conto dei criteri usuali applicati in tale ambito, per cui si ritiene adeguato all'oggetto messo a disposizione.

Per i dettagli contenuti nel contratto di locazione rinviando al testo completo dello stesso allegato al presente messaggio.

Le altre principali clausole, oltre al canone e alla durata, trattano i seguenti aspetti:

- Impegno a far proseguire celermente la procedura di pianificazione, legata all'inventario dei beni culturali, riguardante i mappali n. 155, 156 e 1646 RFD Locarno, con seguente possibile iter edificatorio da parte del proprietario (v. punto 4 del progetto di contratto di locazione);

- A favore del Comune, annotazione a Registro fondiario del contratto di locazione per tutta la sua durata, anche in caso di suo rinnovo;
- A favore del Comune, costituzione e annotazione a Registro fondiario di un diritto di prelazione sul sub A del mappale 155 (Villa Igea), per la durata 10 (dieci) anni, eventualmente rinnovabile per ulteriori 10 (dieci) anni a dipendenza e contestualmente al rinnovo della locazione, a far tempo dall'inizio della locazione.

Tenuto conto di tutti gli aspetti fattuali precedentemente esposti, riteniamo che il contenuto del contratto di locazione regolamenti correttamente quanto desiderato dalle parti, garantendo al meglio alle stesse il raggiungimento degli scopi che ognuno si è prefisso.

7. Conclusioni

Con questo messaggio la Città può dotarsi di una sede interessante e ubicata centralmente per tutta una serie di attività culturali e sociali che rappresentano senza alcun dubbio un valore aggiunto nel contesto urbano. Nel contempo, il Municipio ritiene di avere trovato una soluzione pragmatica per il mancato coinvolgimento da parte dello Stato italiano, nonostante i nostri frequenti solleciti, nella procedura di compravendita delle proprietà. Per i motivi evidenziati in precedenza, vi invitiamo pertanto a voler risolvere:

1. È stanziato un credito di fr 335'000.—, iscritto al capitolo 503.50 “Edifici culturali”, per i lavori di messa in sicurezza e minimi necessari per rendere usufruibili gli spazi della ex Casa d'Italia;
2. È stanziato un credito di fr. 1'550'000.— per la locazione di detti spazi per una durata di 10 anni, con un canone di locazione annuo di fr. 155'000.-- spese escluse. Il credito sarà iscritto nella gestione corrente al capitolo 316 “Locazione, affitti e noleggi”;
3. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC i crediti decadono se non utilizzati entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Ing. Alain Scherrer

Il Segretario:

avv. Marco Gerosa

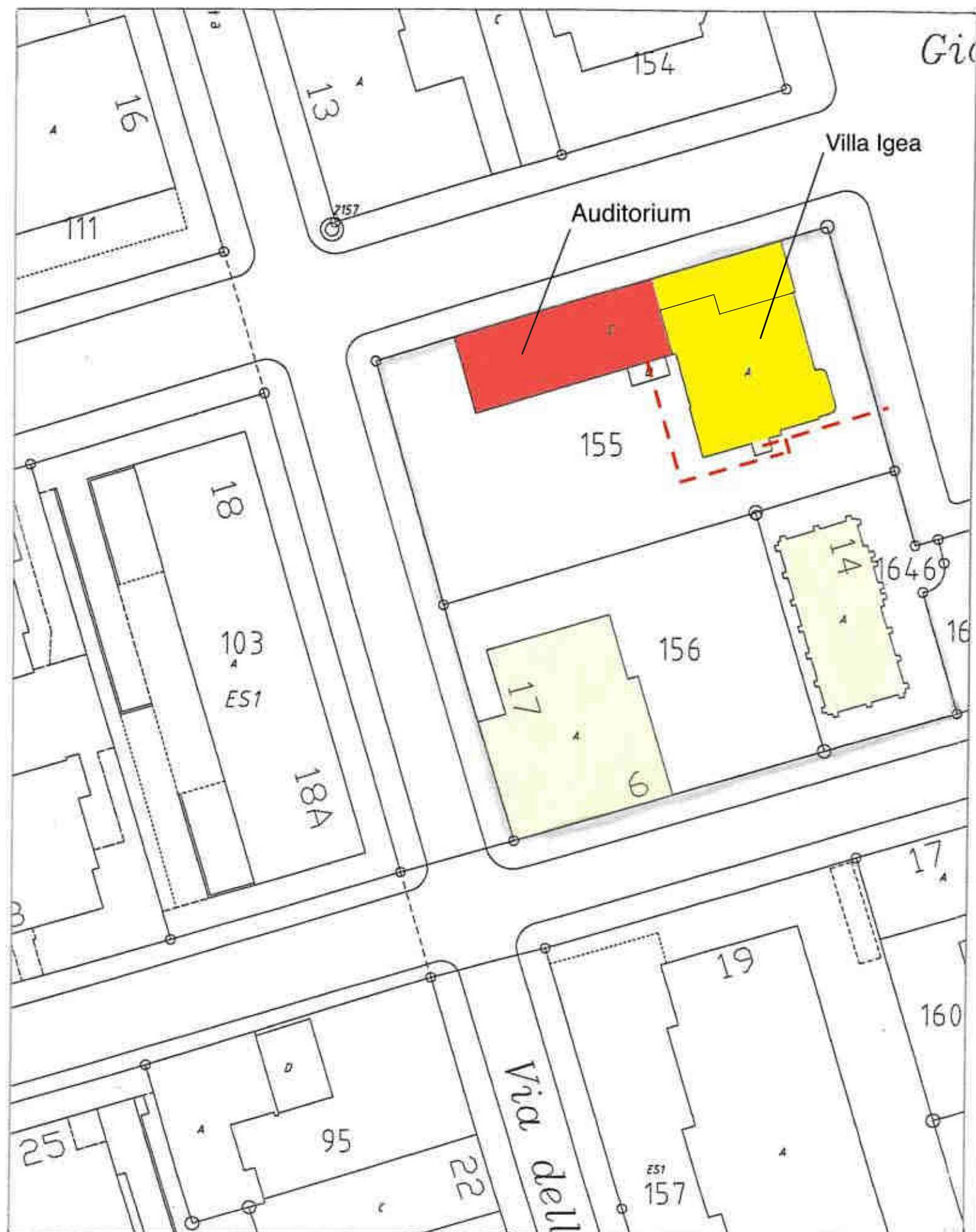
Allegati: piani di progetto con distinta superfici; progetto contratto di locazione

<i>Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione</i>

Comune di Locarno

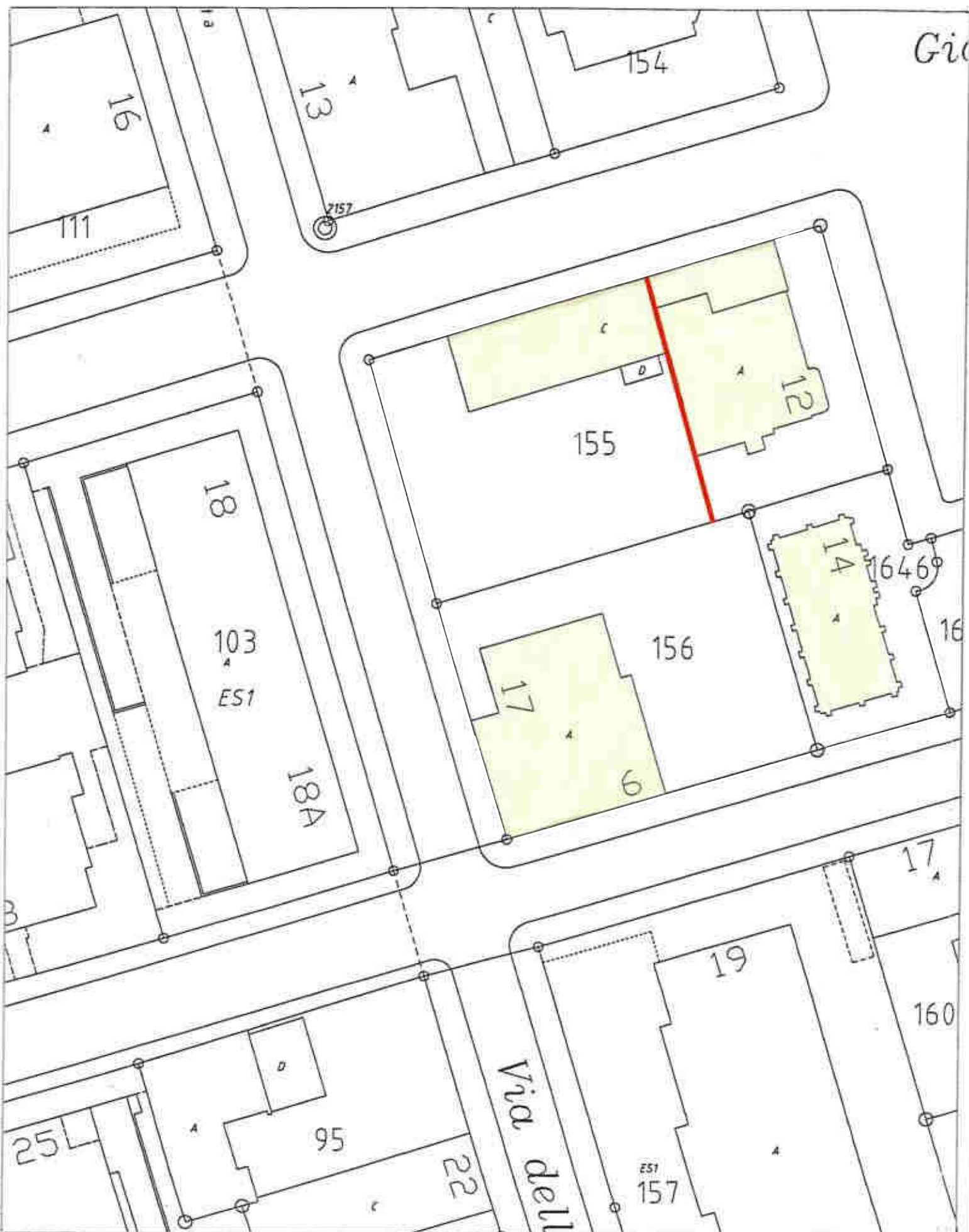
Scala 1:500

----- accesso



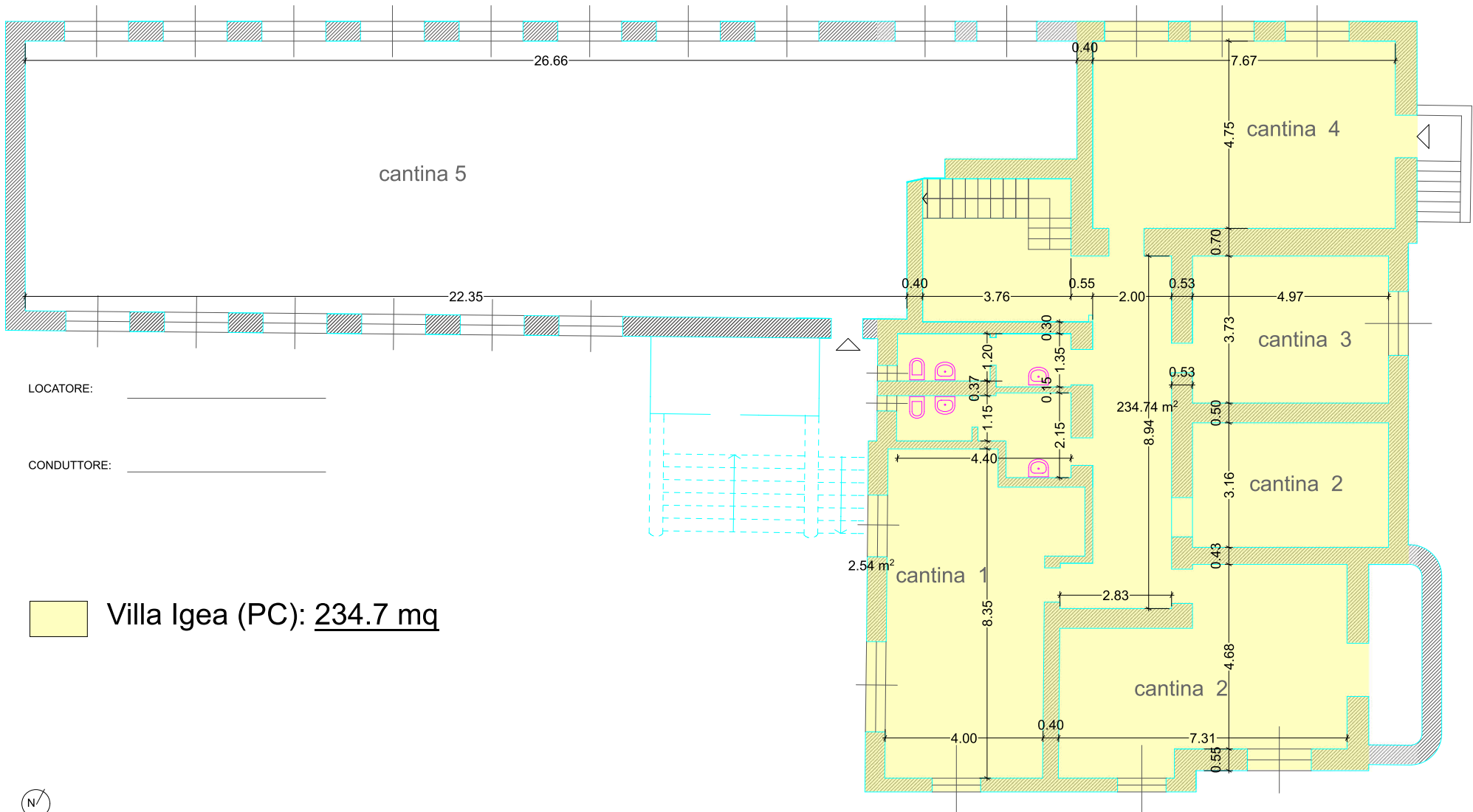
Scala 1:500

 nuova parcellazione



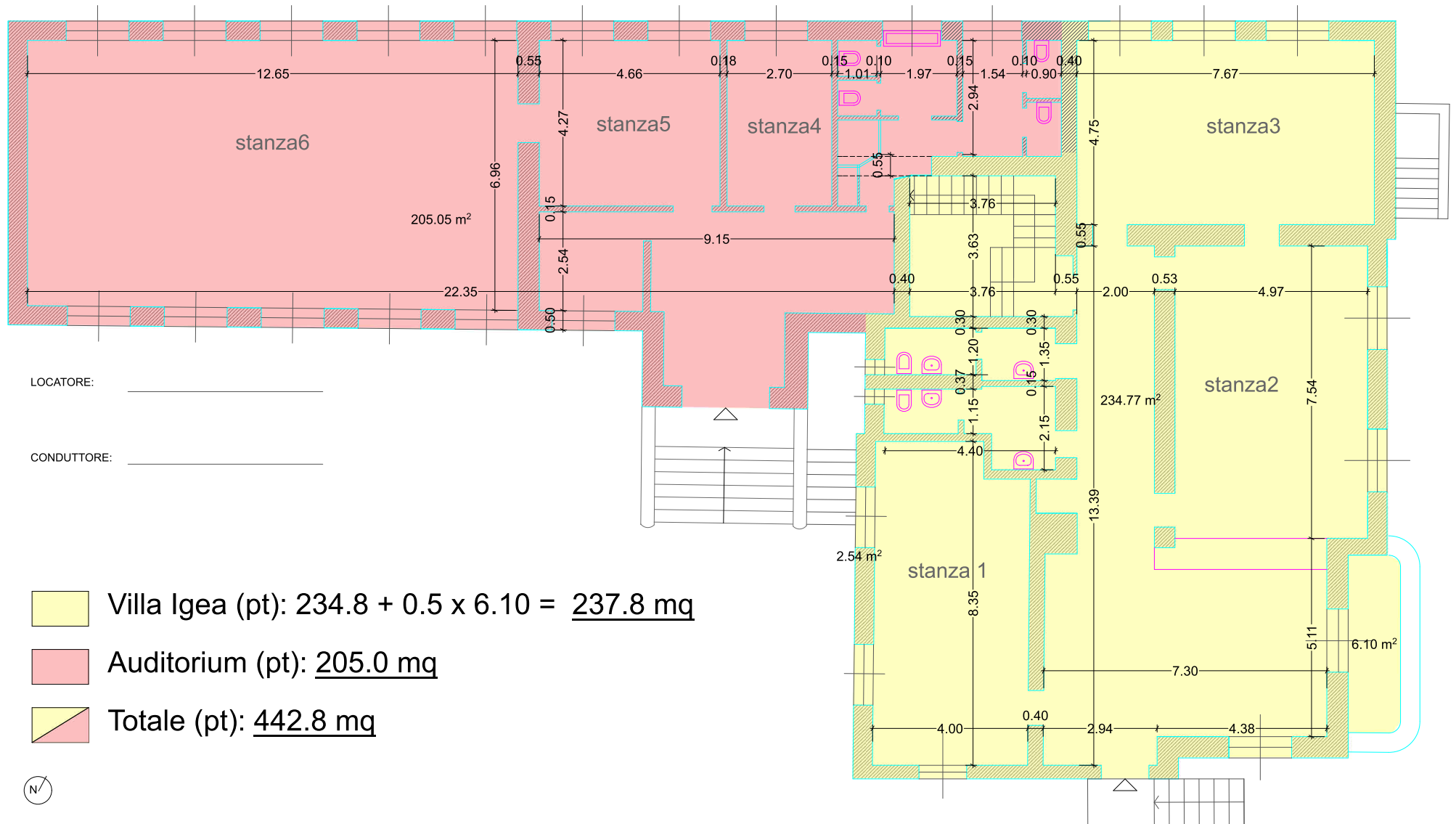
RIASSUNTO TOTALI

- Villa Igea: pc+PT+1P+2P+3P = 1185.40 mq
- Auditorium: PT+1P = 417.9 mq
- Totali: PC+PT+1P+2P+3P = 1603.30 mq



DISEGNATO:	DATA DI CONSEGNA:	SCALA:	FORMATO:
23.11.2015		1:100	A 3

 Totali: PC+PT+1P+2P+3P = 1603.30 mg



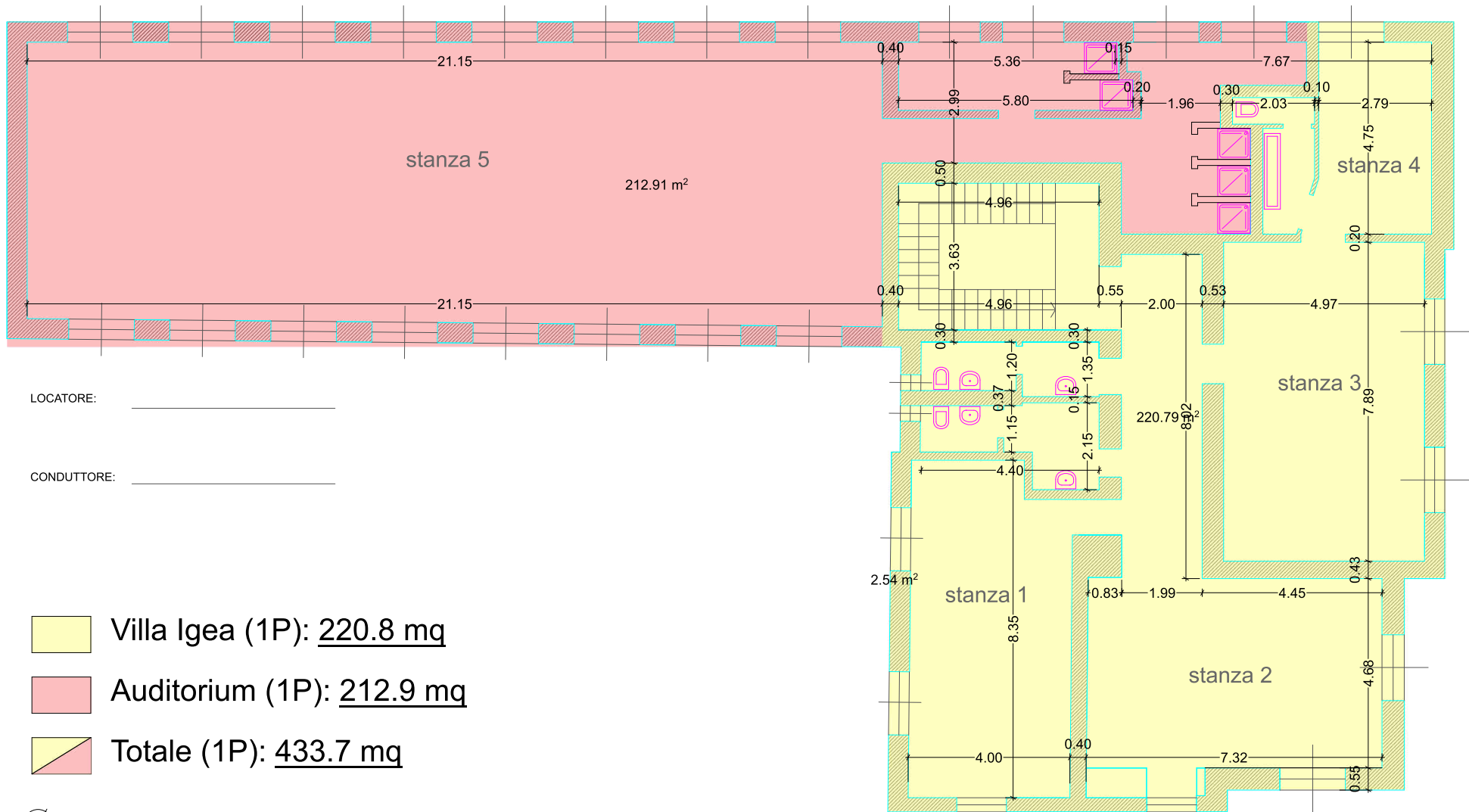
Villa Igea + Auditorium Locarno		DOC. E	
PIANTA PIANO PRIMO			
DISEGNATO: 23.11.2015	DATA DI CONSEGNA:	SCALA: 1:100	FORMATO: A 3
LESICASA SA. - CP. 163 - 6500 BELLINZONA			

RIASSUNTO TOTALI

Villa Igea: PC+PT+1P+2P+3P = 1185.40 mq

Auditorium: PT+1P = 417.9 mq

Totali: PC+PT+1P+2P+3P = 1603.30 mq



LOCATORE: _____

CONDUTTORE: _____

- Villa Igea (1P): 220.8 mq
- Auditorium (1P): 212.9 mq
- Totale (1P): 433.7 mq



RIASSUNTO TOTALI

Villa Igea: PC+PT+1P+2P+3P = 1185.40 mq

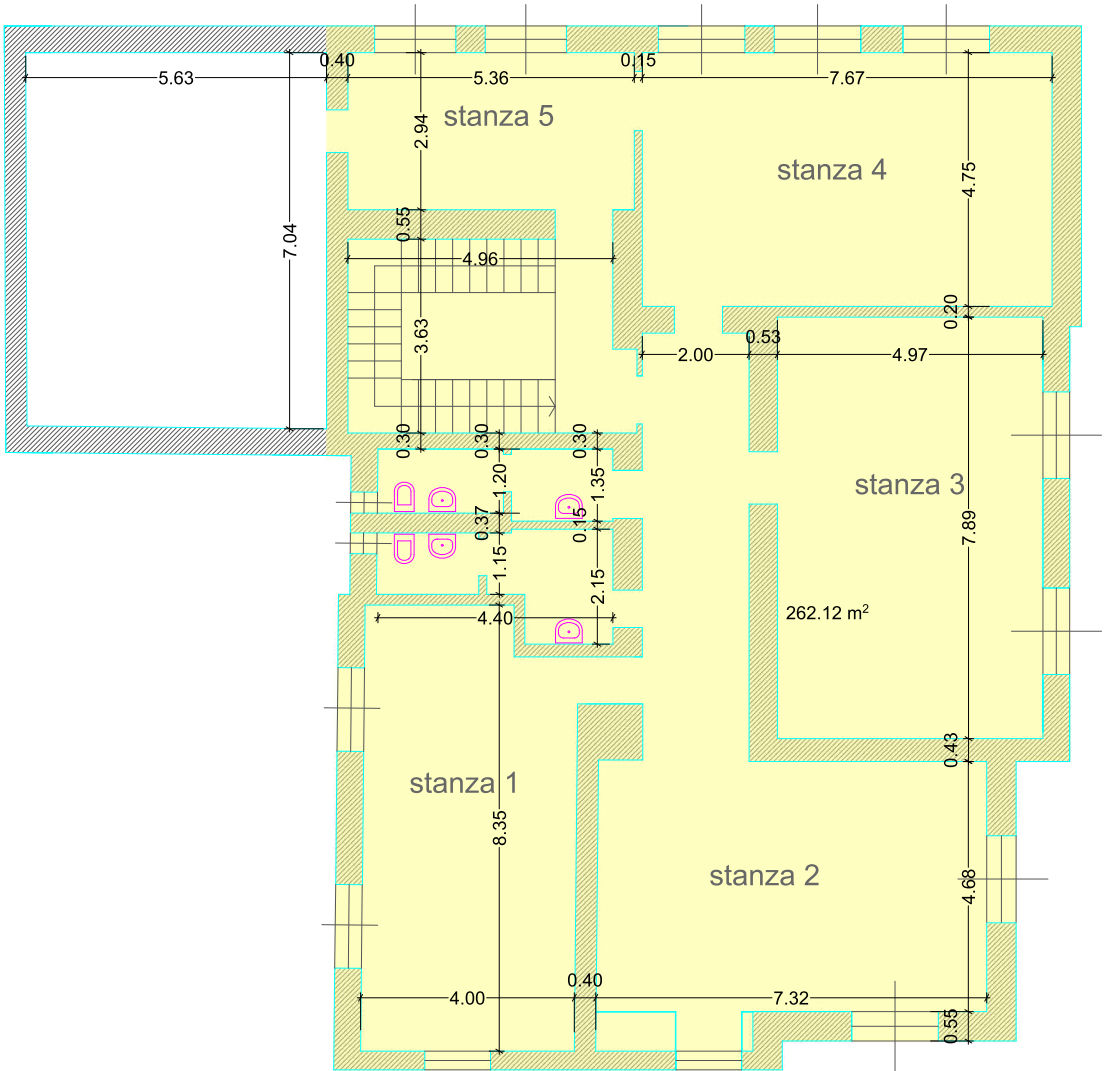
Auditorium: PT+1P = 417.9 mq

Totali: PC+PT+1P+2P+3P = 1603.30 mq

LOCATORE:: _____

CONDUTTORE: _____

Villa Igea (2P): 262.1 mq



Villa Igea + Auditorium Locarno		DOC. G	
PIANTA PIANO TERZO			
DISEGNATO: 23.11.2015	DATA DI CONSEGNA:	SCALA: 1:100	FORMATO: A 3
LESICASA SA. - CP. 163 - 6500 BELLINZONA			

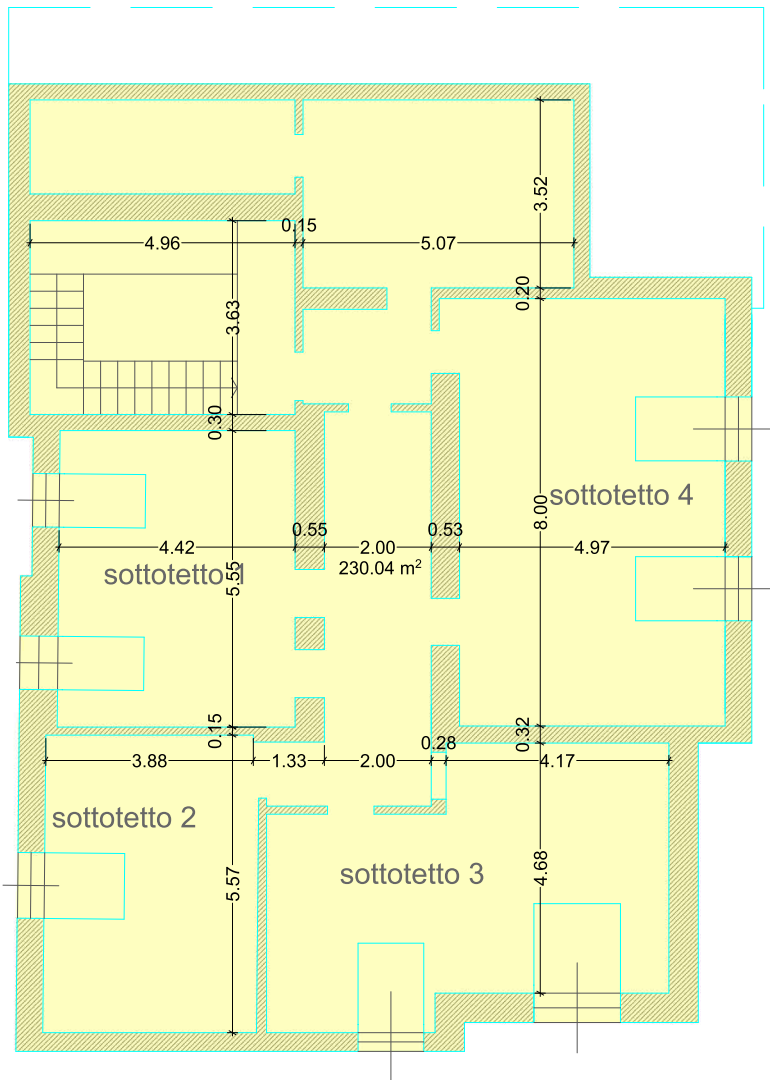
RIASSUNTO TOTALI

- Villa Igea: PC+PT+1P+2P+3P = 1185.40 mq
- Auditorium: PT+1P = 417.9 mq
- Totali: PC+PT+1P+2P+3P = 1603.30 mq

LOCATORE: _____

CONDUTTORE: _____

 Villa Igea (3P): 230 mq



Casa d'Italia - Villa Igea

Forum della associazioni e Uffici amministrativi

RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILE (mq)

IPOTESI 2016.01.20

PIANO INTERRATO	
Vano scale	14.54
Corridoio	19.44
Cantina 1	36.43
Cantina 2	30.85
Cantina 3	33.99
Loculo	6.13
Servizio 1	5.49
Servizio 2	6.67
TOTALE	153.54

PIANO TERRENO	
Auditorim	87.26
Spazio 1	19.90
Spazio 2	6.85
Spazio 3	11.53
Servizi A	10.97
Servizi B	7.36
Atrio	22.35
Vano scale	14.35
Sala lezioni	37.29
Sala Musica	96.54
Ufficio/Archivio	32.22
Servizio 1	5.49
Servizio 2	6.67
TOTALE	358.78

1° PIANO	
Stanza 5	146.77
Servizio A	9.25
Servizio B	14.59
Corridoio	6.51
Locale 1	18.11
Locale 2	39.21
Corridoio	15.93
Locale 3	35.13
Cucina	32.23
Servizio 1	5.49
Servizio 2	6.67
TOTALE	329.89

2° PIANO	
Sottotetto*	39.41
Locale 1	15.77
Locale 2	36.43
Locale 3	39.21
Locale 4	35.09
Locale 5	32.23
Corridoio	15.96
Servizio 1	5.49
Servizio 2	6.67
TOTALE	226.26

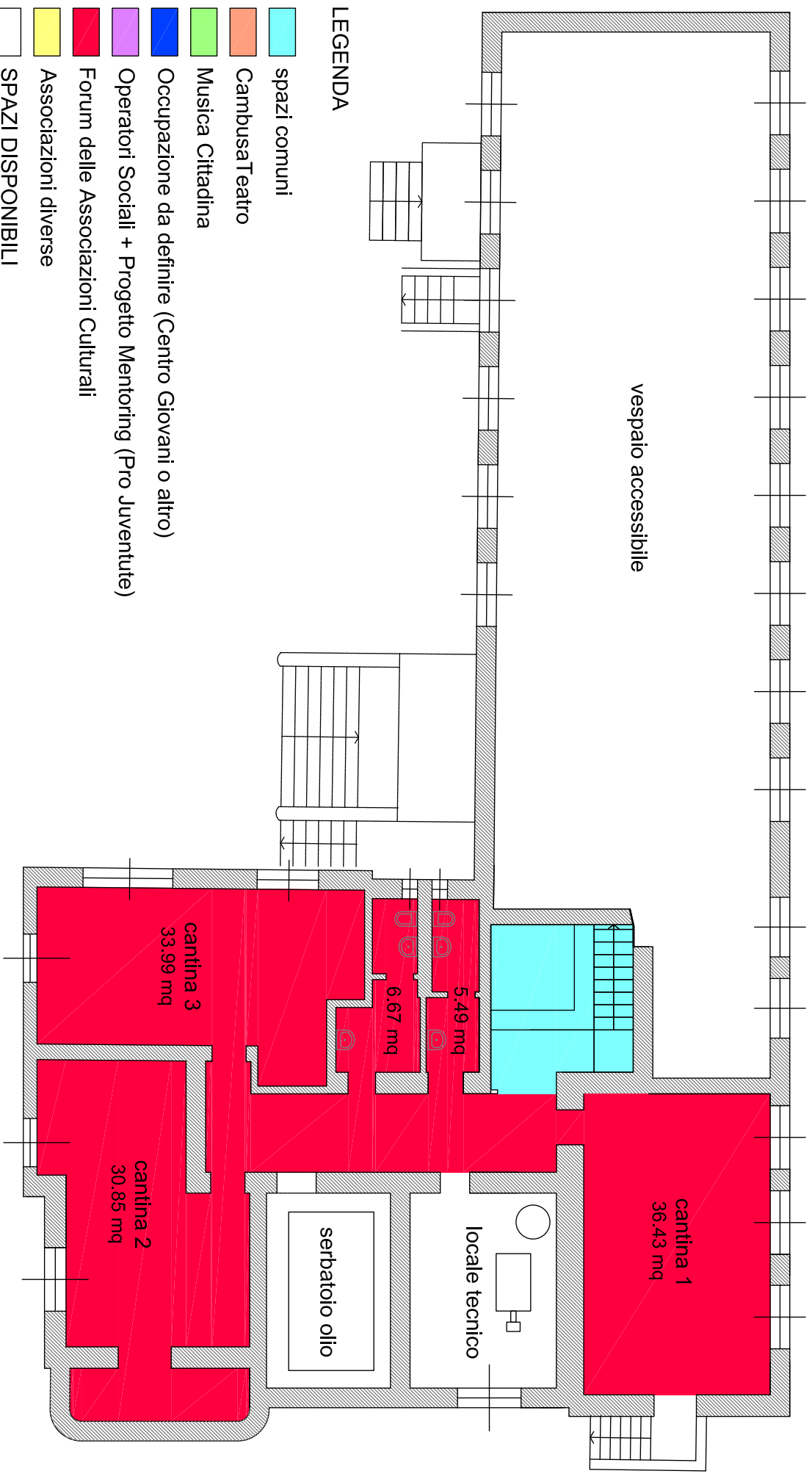
3° PIANO	
Locale 1	8.73
Locale 2	17.85
Locale 3	40.29
Locale 4	33.11
Locale 5	22.25
Locale 6	24.56
Corridoio	20.43
TOTALE	167.22

* Altezza ridotta

TOTALE COMPLESSIVO	1'235.69
---------------------------	-----------------

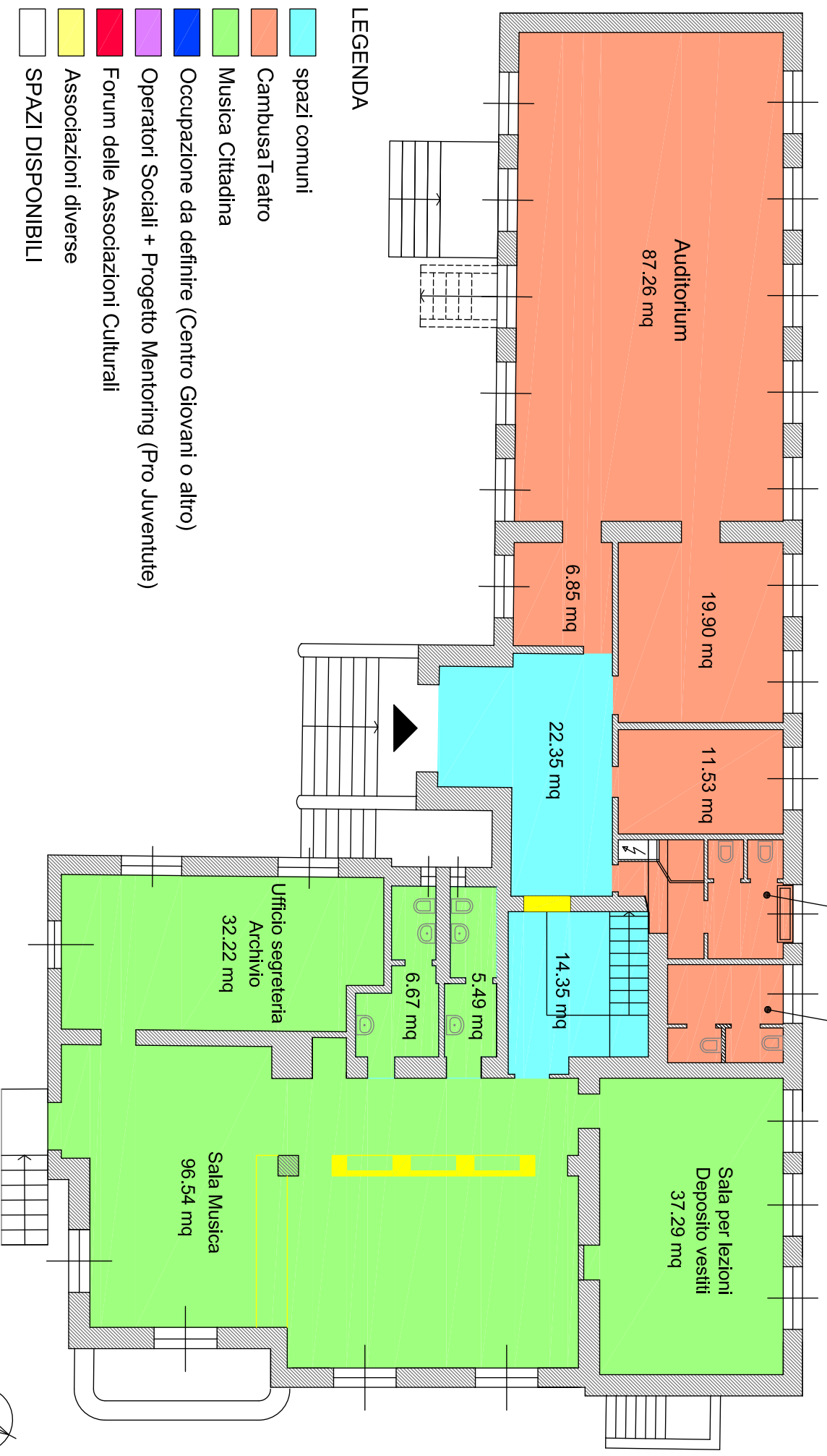
SEPU, 2016.02.03

pianta piano interrato

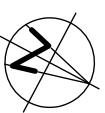
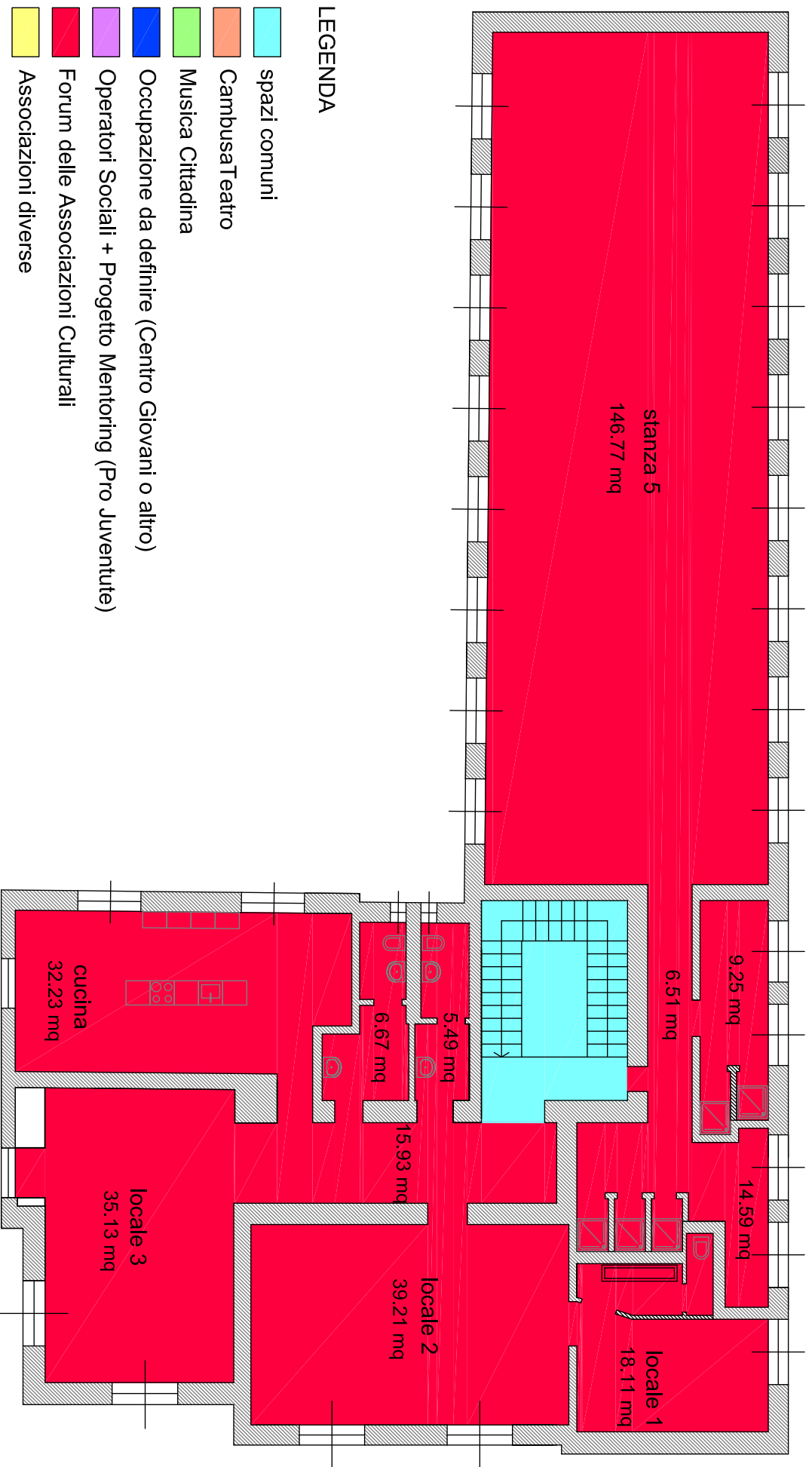


VILLA IGEA - UTILIZZO SPAZI
IPOTESI - 2016.02.05

pianta piano terra



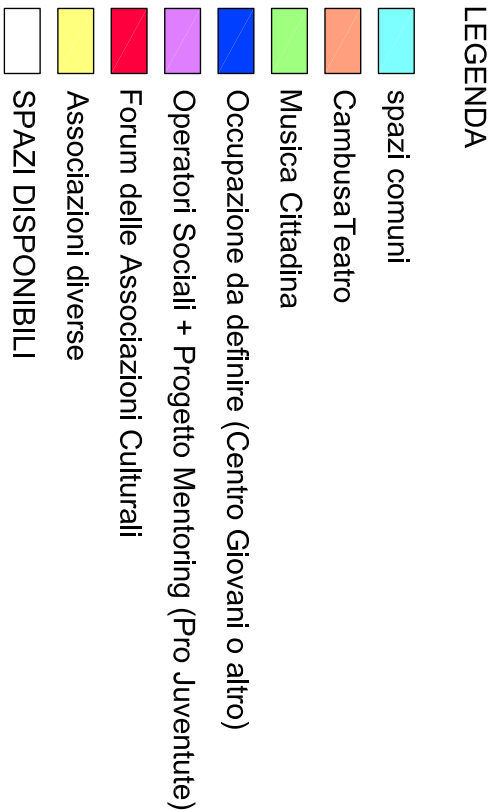
pianta piano primo



pianta piano secondo



pianta piano terzo



Locarno/Bellinzona, 5 febbraio 2016

Progetto

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra

LORENZO LETTIERI, Bellinzona, Via San Gottardo 102 A,
per una parte,

e

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

premesso che:

- il signor Lorenzo Lettieri è proprietario dei mappali n. 155, 156 e 1646 RFD Locarno, acquistati di recente per il prezzo complessivo di CHF 7'500'000.--;
- sul mappale n. 155 RFD Locarno insiste al subalterno A la Villa Igea di particolare pregio architettonico e l'Auditorium al subalterno C con entrata al subalterno B;
- nell'intento di salvaguardare la Villa Igea al mappale n. 155 e lo stabile già sede del Consolato d'Italia al mappale n. 1646 il Municipio di Locarno ha nel frattempo adottato una zona di pianificazione per l'intero comparto costituito dei mappali n. 155, 156 e 1646 RFD Locarno precitati.
Anche il Consiglio di Stato intende verosimilmente studiare misure di protezione degli stabili che insistono nel comprensorio delimitato dai mappali n 155, 156 e 1646 RFD Locarno,
- in funzione del presente contratto si è optato per un canone locativo moderato rispetto al mercato in considerazione delle esigenze del Comune di tutelare lo stabile Villa Igea e di accentrare taluni suoi servizi e sedi,

in uno spirito di reciproca comprensione e collaborazione,

si conviene ciò che segue :

1. Il signor Lorenzo Lettieri (in seguito indicato anche "Locatore") concede in locazione al Comune di Locarno (in seguito indicato anche "Locatario") del mappale n. 155 RFD Locarno,
 - l'intero stabile denominato Villa Igea sub. A e l'intera parte dell'Auditorium sub. C del mappale n. 155 RFD Locarno e meglio come alla superficie segnata in giallo sull'allegata planimetria doc. A,
 - l'intera parte restante dell'Auditorium sub. C e relativo accesso sub. B del mappale n. 155 RFD Locarno e meglio come alla superficie segnata in rosa sull'allegata planimetria doc. A,
 - la via di 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. Il Locatore si impegna a sostituire il tetto di Villa Igea al più presto presentando la relativa domanda di costruzione per notifica entro 3 (tre) mesi dalla firma del presente contratto e a eseguire la sostituzione del tetto entro 6 (sei) mesi dal ricevimento della relativa licenza edilizia.
 - 1.2. L'ente locato è destinato all'uso commerciale, amministrativo e culturale e la sua consegna avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alle parti e senza alcun obbligo di garanzia per difetti e/o idoneità all'uso cui è destinato.
Il Locatario è autorizzato a effettuare migliorie e/o modificazioni dell'ente locato nel rispetto delle norme edilizie e pianificatorie, a proprie spese, e al termine della locazione senza obbligo di ripristino dello stato anteriore e senza diritto a indennità per l'eventuale aumento di valore.
 - 1.2.1. Se necessario in funzione di dette migliorie e/o modificazioni il Locatore si impegna a firmare come proprietario la relativa domanda di costruzione.
 - 1.3. 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, eventuali migliorie (se necessarie), come pure la pulizia e lo sgombero della neve dei relativi accessi allo stesso e il taglio annuale della siepe.
 - 1.4. Per l'ente locato il Locatario dovrà provvedere a sue spese per l'attestato di conformità antincendio e alla eventuale relativa messa a norma.
2. La locazione ha inizio al più tardi il 1 maggio 2016 e avrà una durata determinata di 10 (dieci) anni.
Qualora per detta scadenza il contratto non fosse disdetto dall'una o dall'altra parte mediante lettera raccomandata con 6 (sei) mesi di preavviso, esso si riterrà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di 10 (dieci) anni.
 - 2.1. La validità del presente contratto è subordinata all'approvazione cresciuta ingiudicato da parte del Consiglio Comunale di Locarno. Il Municipio di Locarno si impegna a presentare il relativo messaggio con sollecitudine.
3. Il canone di locazione è determinato come segue:
 - dal primo al decimo anno in CHF 155'000.-- (centocinquantacinquemila) all'anno, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di CHF 38'750.-- (trentottomilasettecentocinquanta) ciascuna, la prima volta con il mese di inizio della locazione di cui al punto 2 sopra.

3.1. In caso di rinnovo della locazione, quindi dall'undicesimo al ventesimo anno, il precitato canone di locazione verrà fissato in base ai seguenti parametri:

- a) CHF 100.-- (cento) al mq all'anno per la superficie complessiva dell'ente locato, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale, entrante in linea di conto al 31 dicembre 2015 (riferimenti doc C,D, E, F, G),
- b) in aggiunta al canone calcolato come sopra ad a), con l'adeguamento pari all'importo degli interessi sul capitale investito di CHF 5'500'000.-- calcolati al tasso risultante dalla differenza del tasso di interesse ipotecario di Banca Stato per ipoteche di primo grado fisse per 10 anni al 31 dicembre 2024 e quello corrispondente, come tasso di interesse di riferimento, al 31 dicembre 2015.

§ Questo adeguamento per il tasso di interesse ipotecario verrà operato unicamente in caso di suo aumento ma non in caso di diminuzione del precitato tasso di interesse ipotecario di riferimento.

§§ Nel caso in cui il Consiglio di Stato dovesse estendere la protezione oltre villa Igea al mappale 155 e lo stabile già sede del Consolato d'Italia al mappale 1646 su tutto il comparto delimitato dai mappali 155, 156 e 1646 RFD Locarno, l'adeguamento di cui al punto b) sopra verrà calcolato anziché su CHF 5'500'000.-- su CHF 7'500'000.-- .

- c) Alla scadenza del 9° (nono) anno di locazione e in vista del suo rinnovo l'aumento del canone secondo i punti precedenti verrà comunicato al Municipio per l'iter procedurale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

3.2. Tutte le spese accessorie per l'uso dell'ente locato e dei relativi accessi non sono comprese nel canone locativo e sono quindi a carico del Locatario e meglio ma solo indicativamente

- riscaldamento e acqua calda,
- acqua potabile,
- illuminazione e elettricità,
- pulizia degli stabili,
- pulizia e sgombero neve degli accessi agli stabili,
- taglio annuale della siepe,
- fognatura, spazzatura e depurazione,
- disinfezione e disinfestazione,
- eventuali abbonamenti di manutenzione,
- integralmente i premi di assicurazione degli stabili,
- radio, TV, via cavo e simili,
- revisioni cisterna,
- spese amministrative (3% sul totale delle spese).

Il Locatario provvederà a pagare direttamente queste spese entro 30 (trenta) giorni alla ricezione della relativa fattura. Alla fine di ogni anno il Locatore presenterà il conteggio delle spese con l'eventuale conguaglio a carico del Locatario da pagare pure nel termine di 30 (trenta) giorni dalla sua notifica.

3.3. Non è richiesto nessun deposito di garanzia a carico del Locatario.

4. Premesso che:

- il Municipio di Locarno ha adottato una zona di pianificazione nell'ambito della procedura di tutela dei beni culturali di interesse Cantonale e/o Comunale che comprende anche il comparto dei mappali n. 155, 156 e 1646 RFD Locarno;
- in seguito il Municipio ha completato la sua valutazione sulle proposte cantonali e nel febbraio 2015 ha inviato al Dipartimento del Territorio per esame preliminare il pacchetto normativo volto a disciplinare la protezione dei beni culturali all'interno del nostro Piano regolatore;
- in tale ambito è previsto uno specifico articolo che interessa il comparto in questione, avente il seguente tenore:

"Comparto speciale di Piazza Fontana Pedrazzini

¹La tutela degli edifici affacciati su Piazza Fontana Pedrazzini si estende anche alle cinte originarie con muretti e inferriate verso la piazza stessa e verso le strade che vi confluiscono e alla sistemazione degli spazi a giardino tra le cinte e gli edifici tutelati. Limitate eccezioni sono ammesse per garantire l'accesso veicolare ai fondi.

²Con i progetti per i nuovi edifici affacciati su Via Orelli, Via Giuseppe Cattori, Via Stefano Franscini e Via della Posta va definita una corretta articolazione dei volumi nuovi rispetto agli edifici tutelati vicini.";

- la valutazione del Cantone è ancora in corso e quindi vige ancora il regime della Zona di pianificazione che interessa anche l'intero comparto ora di proprietà del signor Lorenzo Lettieri;

4.1. Nell'ambito e nei limiti dell'iter pianificatorio di cui alla premessa, il Municipio di Locarno intende salvaguardare unicamente Villa Igea sub. A del mappale n. 155 RFD Locarno e lo stabile già sede del Consolato d'Italia al mappale n. 1646 RFD Locarno per il loro particolare pregio architettonico;

il Municipio di Locarno s'impegna pertanto (nel limite delle sue competenze) ad accelerare la conclusione della detta procedura pianificatoria, in modo da poter svincolare al più presto il resto del comparto mappali n. 155, 156 e 1646 RFD Locarno, ripristinando pertanto le sue capacità edificatorie e pianificatorie originarie ante zona di pianificazione, ritenuto comunque il rispetto della futura nuova normativa volta a disciplinare la protezione dei beni culturali, di cui alla proposta indicata nella premessa.

4.2. Questa zona di pianificazione resterà in vigore al massimo per 5 (cinque) anni dalla sua adozione e, considerato il presente contratto di locazione e il canone per l'ente locato volutamente moderato, il Municipio s'impegna affinché (nel limite delle sue competenze) non vengano adottati ulteriori vincoli edificatori/pianificatori peggiorativi sul resto dell'intero precitato comparto, in particolare sull'Auditorium al mappale n. 155 RFD Locarno e sullo stabile denominato Casa d'Italia al mappale n. 156 RFD Locarno rispetto a quelli originali ante zona di pianificazione, tranne per quanto riguarda il rispetto della già indicata futura nuova normativa.

4.3. La parte Lettieri intende dedurre in edificazione il precitato comparto mappali n. 155 e 156 e 1646 RFD Locarno, salvo Villa Igea sub. A del mappale n. 155 RFD Locarno e lo stabile già sede del Consolato d'Italia al mappale n. 1646 RFD Locarno - di cui acconsente già sin d'ora alla sua protezione architettonica -, con uno o più stabili, in particolare al posto dell'Auditorium e della Casa d'Italia, secondo i parametri edificatori/pianificatori ante zona di pianificazione, tranne per quanto riguarda il rispetto della già indicata futura nuova normativa.

4.3.1. La domanda di costruzione per questo/i nuovo/i stabile/i dovrà rispettare le norme edilizie e pianificatorie originarie ante zona di pianificazione e la futura

nuova normativa volta a disciplinare la protezione dei beni culturali, inpregiudicato il rispetto di leggi e normative di ordine superiore;

4.3.2. Qualora il Municipio negasse la relativa licenza edilizia in ragione di ulteriori vincoli edilizi/pianificatori rispetto a quelli di cui al punto 4.3.1., il presente contratto di locazione verrà risolto a far tempo dalla data della decisione di diniego della licenza edilizia e il Locatario dovrà liberare l'ente locato entro 30 (trenta) giorni da detta data.

4.3.3. Nel caso di ottenimento della licenza edilizia precitata, la parte Lettieri si impegna

a) a costruire e ultimare un nuovo stabile al posto dell'attuale Auditorium

- entro 2 (due) anni dalla crescita in giudicato di detta licenza edilizia,

- è riservata una possibilità di proroga di questo termine di 2 (due) anni per 1 (uno) ulteriore anno, per fondati motivi,

b) a creare e mettere a disposizione del Locatario 2 (due) spazi di superficie all'incirca identica e di altezza di m. 3.50 simili a quelli esistenti attualmente nell'Auditorium locato, anche nei piani semi-interrati del nuovo stabile.

4.3.4. Durante i precitati lavori di edificazione in questi 2 (due) anni il Locatario non potrà usare la parte di Auditorium che verrà demolita e per questo inconveniente non avrà per un verso diritto a una indennità per la ricerca e l'utilizzo di spazi sostitutivi altrove e per altro verso dovrà continuare a corrispondere al Locatore l'intero canone locativo come al precitato pt. 3. Se i lavori dovessero durare più di 2 (due) anni, il Locatario non dovrà corrispondere al Locatore il canone locativo oltre i precitati 2 (due) anni e fino alla messa a disposizione dell'ente locato.

§ Nel caso in cui la presente locazione non venisse rinnovata dopo la scadenza dei primi 10 (dieci) anni il canone locativo pagato dal Locatario durante i precitati 2 (due) anni di inutilizzo di parte dell'Auditorium verranno restituiti dal Locatore. L'importo di questo canone da pagare/da restituire è già sin d'ora fissato in CHF 96.67 al mq.

4.3.5. Il Locatore si impegna nei confronti del Locatario a tenerlo debitamente informato circa tempi e modi della demolizione e ricostruzione della parte di Auditorium interessata in modo da poter organizzare per tempo, in ogni caso con un preavviso di 6 (sei) mesi sia la sua liberazione sia la sua nuova occupazione.

Tutte le relative spese di sgombero e di trasloco saranno interamente a carico del Locatario.

4.3.6. Dopo e con la presa in consegna da parte del Locatario dei 2 (due) nuovi spazi in sostituzione dell'attuale Auditorium, il canone locativo tra le parti continuerà a rimanere invariato come prima secondo la disciplina del pt. 3. del presente contratto.

5. Il Locatario svincola il Locatore da qualsiasi obbligo per eventuali pregiudizi che il Locatario e gli utenti terzi dell'ente locato dovessero subire a seguito dell'uso dell'ente locato medesimo, segnatamente in connessione con la responsabilità del proprietario del fondo e dell'opera. Di conseguenza il Locatario si impegna a manlevare il Locatore da ogni pagamento relativo.

6. E' vietata la sublocazione parziale o totale senza il preventivo consenso scritto del Locatore.
7. Il presente contratto di locazione verrà annotato a Registro Fondiario per tutta la durata, anche in caso di suo rinnovo, ad opera e a costo del Comune di Locarno.
8. Al Comune di Locarno è concesso un diritto di prelazione, previo suo frazionamento secondo la planimetria allegata al presente atto sub doc. B, unicamente sul sub A del mappale nr. 155 RFD Locarno (Villa Igea), per la durata 10 (dieci) anni eventualmente rinnovabile per ulteriori 10 (dieci) anni a dipendenza e contestualmente al rinnovo della locazione, a far tempo dalla firma del presente contratto, da annotarsi a Registro Fondiario ad opera e a costo del Comune di Locarno.
 - 8.1. Le quantità edificatorie in esubero del nuovo mappale di Villa Igea ottenuto da detto frazionamento sono già sin d'ora trasferite sui restanti mappali di proprietà del Locatore: la relativa iscrizione a registro comunale degli indici avverrà ad opera e a costo del Locatore.
9. Per tutto quanto non previsto dal presente contratto farà stato il Codice delle Obligazioni.
10. Per qualsiasi litigio che dovesse sorgere nell'interpretazione, applicazione e esecuzione del presente contratto, le parti scelgono come **foro esclusivo** quello del luogo di situazione del fondo cioè **Locarno Città**.

Il presente contratto è redatto e sottoscritto in due esemplari con i relativi allegati doc. A, B, C, D, E, F e G, uno per ogni parte.

Località e data:

Ing. Lorenzo Lettieri:

Per il Comune di Locarno, il suo Municipio: