

Rapporto della Commissione della Gestione sul M.M. no. 57 riguardante la richiesta di un credito suppletorio di fr. 109'867.15, per i lavori di messa in sicurezza e quelli minimi necessari per rendere usufruibili gli spazi della ex Casa d'Italia.

Locarno, 1. ottobre 2018

Gentile Signora Presidente,

Gentili Colleghe,

Egregi Colleghi,

in data 27 giugno 2018 la vostra Commissione si è recata presso gli uffici dei Servizi del Territorio ed ha avuto un'audizione con i Capi Dicastero Davide Giovannacci e Arch. Bruno Buzzini, nonché con il Dir. Divisione Logistica e Territorio del nostro Comune Ing. Roberto Tulipani.

Inoltre, in data 27 agosto 2018, la vostra Commissione si è recata presso la ex Casa d'Italia (villa Igea), per esperire un sopralluogo con il Capo-dicastero signor Davide Giovannacci e il Dir. Divisione Logistica e Territorio Ing. Roberto Tulipani.

Durante la visita dettagliata all'intero edificio, la vostra Commissione è stata accompagnata dall'Operatore sociale e responsabile dei Servizi sociali signor Luigi Romeo, dal Presidente del Teatro La Cambusa Leonardo Modena e dal Presidente dello Spazio ELLE (Forum socio-culturale del Locarnese) Yari Moro.

Il sopralluogo si è rivelato assai proficuo ed i responsabili delle varie attività si sono dimostrati molto disponibili, mostrando e spiegando alla vostra Commissione le varie tematiche e attività che si svolgono all'interno di ogni spazio occupato.

Nel corso della visita abbiamo potuto appurare l'esecuzione di vari interventi, sia previsti dal MM originale nr. 88, sia non previsti nel MM originale ed elencati in quello in esame, resisi necessari a causa di aspetti logistici che non erano stati tenuti in considerazione, come avremo modo di vedere in seguito, e che ora hanno costretto il Municipio a chiedere un credito suppletorio a lavori già terminati!

Sin dall'inizio il Municipio aveva infatti deciso di spostare gli uffici dei Servizi sociali della Città e del progetto Mentoring della Pro Juventute a villa Igea (mappale 155, subalterno A), al secondo piano, uffici, detto per inciso, sino ad allora dislocati altrove a circa 30'000.- franchi di affitto annuo.

Nel progetto iniziale era inoltre previsto di adibire lo spazio al piano terreno in favore della Musica cittadina, operazione questa che è stata abbandonata, ed alla Musica Cittadina sono stati assegnati altri locali altrove, in quanto gli interventi strutturali

legati alla protezione acustica e alla statica avrebbero richiesto un investimento stimato in circa 60'000.- franchi.

Tenuto conto di quanto sopra, ritenuta altresì la necessità di disporre di un accesso per disabili, indispensabile e obbligatorio per un servizio sociale pubblico, si è optato per uno spostamento al piano terreno degli uffici dei Servizi sociali.

Rispetto al progetto iniziale, la nuova configurazione interna ed esterna dello stabile ha portato al sorpasso dei costi, dettagliati nel M.M., che si vuole sanare con la richiesta del credito in oggetto.

Inoltre, sempre al PT, si era pensato ad inserire la sede del Centro giovani, il che avrebbe comportato la creazione di un'entrata separata per evitare possibili conflitti fra le varie attività.

Questa era l'unica esigenza che avrebbe risolto qualsiasi conflitto, perché per il resto, la vicinanza del centro alle altre attività dello Spazio ELLE sarebbe stata particolarmente interessante.

Si era pure analizzata la situazione di inserirlo al piano seminterrato, ma in una successiva valutazione si erano riscontrati costi eccessivi per far fronte agli oneri derivanti dagli interventi atti a risolvere i problemi legati all'umidità.

Gioco forza quindi rinunciare ad inserire il Centro giovani e spostarlo assieme alla Musica cittadina nei prefabbricati in via delle Aziende quale soluzione di ripiego.

Evidentemente tutti questi cambiamenti si sono resi necessari perché, malgrado l'asserzione contenuta nel M.M. originale nr. 88 per l'affitto degli spazi che il progetto era stato elaborato sulla base di più incontri tra i rappresentanti del Forum e fra quelli di altre associazioni (Cambusa, Musica cittadina, Centro giovani, operatori sociali e progetto Mentoring), la fattispecie non era stata sufficientemente approfondita e si sono quindi dovuti apportare al progetto i cambiamenti elencati con i relativi maggiori costi.

Inoltre diversi elementi, quali l'elevatore ed i WC per disabili, nonché un approfondimento delle vie di fuga per simili strutture, erano state bellamente dimenticate.

Va comunque annotato che, salvo per le aggiunte al progetto iniziale, per tutti gli altri punti del progetto, non sono stati riscontrati sorpassi di spesa.

Il MM no. 88 dell'8 febbraio 2016 prevedeva la durata del contratto di locazione in 10 anni, con l'eventuale possibilità di rinnovo per un ulteriore periodo di 10 anni e l'annotazione a RF del diritto di prelazione a favore del Comune di Locarno.

Il lodevole Consiglio Comunale, nella sua seduta del 22 marzo 2016 aveva approvato la richiesta di credito con 2 emendamenti legati alla durata del contratto, fissata in 8

anni senza alcun prolungo (vedi rapporto della CdG dell'11 marzo 2016) ed al blocco di qualsiasi intervento sugli stabili locati fino alla scadenza del contratto.

Sono trascorsi già 2 anni e i 6 rimanenti trascorrono velocemente. Il Municipio ha riferito che purtroppo, attualmente, il Comune non dispone di ulteriori spazi per collocare la sede di questi uffici e di queste varie associazioni.

Ci preme ricordare all'Esecutivo che gli emendamenti al contratto votati erano voluti per evitare che, non essendo noi i proprietari dello stabile, una situazione provvisoria potesse dilungarsi nel tempo ad elevati costi per il Comune, altro sarebbe naturalmente se potessimo acquistare l'immobile.

Auspichiamo quindi che il Municipio si dia ora da fare per trovare una soluzione definitiva alle esigenze proprie e delle associazioni provvisoriamente risolte con l'insediamento nella villa Igea e negli spazi ad essa collegati, sia trovando una collocazione in stabili propri del Comune, sia riprendendo il negoziato, visti gli interventi già effettuati sulla struttura, per l'ev. acquisto dello stabile, che si trova in una posizione ideale, difficilmente ritrovabile altrove, per le attività che vi si svolgono, o prolungare, con una protrazione, l'attuale contratto di locazione. Questo, tuttavia, per non contraddire la chiara volontà espressa dal CC nella decisione sul precedente M.M. nr. 88 del febbraio 2016, per un massimo di due anni in attesa di creare/trovare/liberare uno spazio analogo nel sedime ex-gas e ex-macello in fase di pianificazione, il cui risultato è atteso tra breve con la pubblicazione delle valutazioni dei mandati di studio parallelo affidati dal Municipio a quattro studi d'architettura e pianificazione.

Siamo stati inoltre informati che lo Spazio ELLE intende prossimamente domandare un contributo ai comuni vicini, in quanto sarebbe loro espresso desiderio realizzare, se regolarmente approvate, delle residenze artistiche nei locali mansardati di villa Igea. Rendiamo attento il Municipio a voler chiarire con gli interessati i limiti dell'usufrutto degli spazi loro messi a disposizione poiché un subaffitto che si configurerebbe con una simile soluzione è contrattualmente escluso. Per evitare spiacevoli malintesi, se non ancora fatto, chiediamo espressamente che vengano stipulati con le associazioni precisi accordi scritti sulle condizioni e sui limiti della fruizione degli spazi loro graziosamente assegnati.

E riferendoci al contratto dobbiamo far notare che, al contrario di quanto ivi stabilito, né il contratto stesso né in particolare il diritto di prelazione a favore del Comune di Locarno in caso di vendita degli spazi affittati, ad oggi, non sono ancora stati iscritti a RF. Inadempienza che andrà tempestivamente recuperata.

Si osserva infine che questo genere di edificio, nella fattispecie luogo di partecipazione e condivisione, è unico, nel suo genere, nel nostro Cantone.

Sapendo quanto iniziative del genere sono altrove sovente molto contestate, va detto che nel nostro caso tutto sembra filare liscio, ciò nonostante auspichiamo che il

Municipio mantenga sempre un occhio vigile sulle varie attività per evitare il nascere di spiacevoli situazioni che alla fine si ritorcerebbero contro gli stessi utenti della struttura.

Non è mai appagante dover sanare a posteriori un sorpasso di spesa causato poi, come nel caso in esame, da imprecisione o insufficiente approfondimento del progetto, che in questo caso risultano ancor più pesanti perché si tratta di spese fatte su un immobile non di nostra proprietà, ciò nonostante, visto il risultato comunque positivo di quanto eseguito, vi invitiamo ad aderire alle conclusioni del M.M. no. 57 così come presentate oltre che alle nostre correlate richieste sopra espresse.

Con ossequio i sottoscritti commissari:

Bruno Bärswyl (con riserva)

Simone Beltrame (relatore)

Mauro Cavalli

Valentina Ceschi

Stefano Lucignano

Pier Mellini

Simone Merlini

Angelo Pelloni

Nicola Pini

Damiano Selcioni

Gianbeato Vetterli