

Rapporto della CdG sul M.M. no. 88 concernente la richiesta di un credito complessivo di fr. 1'885'000.- di cui 335'000.- per 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.

Signor Presidente care colleghe e cari colleghi,

la vostra commissione si è chinata su questo rapporto incontrando dapprima il capo-dicastero interessato, sig. Davide Giovannacci, in seguito, il 29 febbraio, in seguito in un sopralluogo accompagnato dal Sig. Luigi Conforto dell'UT comunale ed infine il 7 marzo in una discussione conclusiva per definire i contenuti del presente rapporto.

Riguardo a questo Messaggio una premessa è d'uopo: il Municipio con questa proposta vuole colmare una lacuna venutasi a creare con la costruzione del Palacinema e il conseguente sfratto di diverse associazioni culturali che usufruivano di quella sede.

La soluzione prospettata con l'acquisizione per 10 anni di Villa Igea, di primo acchito sembrava molto positiva in quanto avrebbe permesso di mettere a disposizione dei locali al Forum socio-culturale, alla compagnia teatrale "La Cambusa", alla Musica cittadina, che a breve dovrà lasciare gli spazi occupati all'ex garage Starnini a Muralto, agli operatori sociali, al progetto Mentoring ed eventualmente anche al Centro Giovani.

Ci si potrà chiedere perché sia necessario investire nella cultura. Ebbene le risposte sono molteplici.

Investire nella cultura significa in primis investire per il futuro, elemento essenziale per guardare avanti, per crescere e far crescere.

Perché in un momento di buio nelle discussioni politiche, è necessario ripartire dalla cultura delle persone, perché è attraverso un processo culturale che si potrà riguadagnare ciò che negli ultimi anni è stato distrutto e banalizzato.

L'aspetto culturale deve poter riprendere la sua centralità per elargire conoscenza, per salvaguardare il nostro patrimonio storico: perché la cultura è un valore che appartiene alla nostra storia.

Investire nella cultura non significa solo promuovere lo sviluppo sociale e intellettuale del singolo individuo, ma può e deve rappresentare un veicolo in grado di ridare slancio allo sviluppo economico e rappresentare un importante tassello su cui fondare la speranza di una vita migliore.

Per la nostra città investire nella cultura non è un lusso, ma una necessità primaria che purtroppo si scontra con un contratto che, così come è stato presentato, non può in nessun caso essere accettato.

Diversi sono i punti che appaiono contorti, tenendo conto che questa è una soluzione provvisoria, di transizione, in attesa di poter contare su un progetto definitivo situato su un terreno di proprietà comunale.

Già prima di ricevere la presa di posizione, datata 6 marzo, del Forum socio-culturale del Locarnese, una delle associazioni a cui il Municipio intendeva mettere a disposizione spazi di villa Igea e dell'Auditorium, la vostra commissione aveva ritenuto all'unanimità inaccettabili le condizioni del contratto d'affitto sottoposteci.

Le maggiori perplessità erano da subito sorte sul canone d'affitto, sulla necessità di liberare gli spazi dell'Auditorium e della palestra al momento dell'ottenimento della licenza edilizia per un nuovo immobile da costruire su quell'area, sulle condizioni di un eventuale prolungo dell'affitto

(ritenuto comunque improbabile perché la soluzione provvisoria prospettata dovrebbe solo fare da ponte verso una soluzione definitiva in proprietà comunali) ed infine su alcuni punti che condizionerebbero fortemente il Municipio nella definizione dei nuovi parametri edificatori del comparto, nella volontà di protezione di beni culturali e nella concessione della licenza edilizia per la o le nuove costruzioni che il locatore intende erigere nel comparto.

La clausola insita nel § 4.3.2. che prevede, in caso di negazione della licenza edilizia in ragione di ulteriori vincoli/pianificatori rispetto a quelli già accettati dal proprietario, l'obbligo di liberare la struttura entro 30 giorni dalla comunicazione del Municipio suonava alle nostre orecchie come un vero e proprio ricatto.

Come si fa ad accettare il fatto che l'auditorium, spazio centrale per la realizzazione dei progetti, potrà essere utilizzato solo per un tempo minore rispetto al contratto di locazione basato su 10 anni e quindi demolito al momento della concessione della licenza di costruzione al proprietario del fondo? Il fatto poi che si parla di uno spazio sostitutivo posto nel seminterrato della nuova costruzione di dimensioni più o meno identiche non rappresenta una soluzione ideale in quanto verrebbe a trovarsi sotto agli appartamenti della nuova costruzione con tutte le problematiche legate alle attività culturali che vi si potranno svolgere quali rappresentazioni teatrali, concerti o proiezioni cinematografiche solo per citare alcuni esempi.

Senza la possibilità da parte del Forum di utilizzare la palestra situata al primo piano non si può più parlare di centro culturale, venendo a mancare quelli che sono i veri contenuti. Senza contare poi che si dovrebbe comunque continuare a pagare l'affitto di fr. 155'000 durante un periodo di almeno due anni, prima che gli spazi sostitutivi (grezzi) possano essere messi a disposizione e, una volta disponibili, dovrebbero essere ri-arredati a costi non indifferenti. A fronte di queste condizioni con le associazioni toccate ci si impegnerà sin da quel momento a trovare nuovi spazi definitivi e quindi un loro ritorno negli spazi provvisori precedenti verrebbe comunque a cadere.

Dinanzi all'indubbia necessità e volontà, ma non ad ogni costo, di aiutare le associazioni in questione a trovare in breve tempo una nuova sede per le loro attività la soluzione prospettata nel M.M. appare comunque valida come tale, ma non alle condizioni poste, la vostra commissione vi propone quindi di dare mandato al Municipio di rinegoziare il contratto entro i seguenti limiti per noi inderogabili:

- il canone di locazione massimo è stabilito in 140'000.-/anno pagabile in 4 rate trimestrali da 35'000.-/cad
- il contratto ha la durata di 8 anni e non è rinnovabile
- tutte le spese vengono assunte direttamente dal locatario e non rifatturate dal locatore
- tutti gli spazi, auditorium e palestra compresi, devono rimanere disponibili ininterrottamente per tutta la durata del contratto
- il termine per liberare gli spazi in caso di non concessione di una licenza edilizia richiesta, limitatamente sulle parcelle 156, 1646 ed sugli spazi liberi della 155 perché gli altri non potrebbero essere toccati, va portato a 180 giorni
- In caso di litigio, prima di adire alle vie legali, va inserita una clausola di mediazione

A scanso di malintesi alleghiamo il contratto con le citate modifiche in modalità revisione.

In caso di accettazione delle mutate condizioni da parte del proprietario Ing. Lorenzo Lettieri, il Municipio ha la facoltà di sottoscrivere il contratto e procedere con i lavori.

Aggiungendo al costo dell'affitto l'ammortamento annuo lineare su 8 anni dei costi degli interventi necessari per la messa a disposizione degli spazi alle associazioni, il costo annuo per il Comune ammonterebbe a 181'875.- fr., assolutamente sopportabili in relazione agli obiettivi che si vogliono raggiungere, ciò non toglie che la copertura delle spese, come d'altronde già indicato dal Municipio al punto 3. del M.M., dovrà essere assunta dai beneficiari degli spazi.

Prima di concludere desideriamo esprimere alcune osservazioni generali in relazione a questo M.M.:

- sui lavori previsti:

con "lavori di messa in sicurezza" riteniamo mal definiti gli interventi sull'impianto elettrico, l'installazione di un impianto di rivelazione incendi e la compartimentazione delle vie di fuga perché fanno supporre che sinora non esisteva alcuna sicurezza in tal senso. Ciò è evidentemente falso, fosse vero ci vedremmo confrontati giornalmente ad infortuni in tutti gli immobili non ancora dotati delle nuove tecnologie, in verità si tratta di lavori conseguenti agli aggiornamenti di principi di sicurezza sempre esistiti, aggiornamenti costosi che molte volte si rivelano anche esagerati e non proporzionali ai reali pericoli che si intendono eliminare e che comportano susseguenti spese di manutenzione e controllo non indifferenti. I preventivi per questi costi conseguenti andrebbero inoltre inseriti tra i parametri di valutazione dei concorsi per l'assegnazione delle forniture, cosa che purtroppo non viene praticamente mai fatta.

- sull'allocazione delle risorse per contributi in denaro od in natura alle associazioni sportive e culturali:

a più riprese la vs. commissione ha toccato questo delicato tasto; è implicito dovere di tutti i livelli statali vegliare affinché le risorse disponibili per sostenere associazioni sportive e culturali siano equamente allocate tra tutti i richiedenti anzitutto con una corretta suddivisione tra i contributi alla cultura e quelli allo sport ed in un secondo tempo tra le molteplici associazioni di questi due campi.

Per fare questo è inevitabile preparare l'elenco di tutti i beneficiari con l'indicazione dei contributi in denaro od in natura loro elargiti dal Comune negli ultimi 3-5 anni ed in base a questo elenco intraprendere eventuali correttivi come pure l'inclusione di nuovi possibili beneficiari anche se non ne fosse ancora giunta la richiesta. Questo per evitare che solo i più "petulanti" abbiano ad approfittarne. Naturalmente i contributi vanno concessi solo a chi è in grado di dimostrare di avere un congruo numero di membri ed un corretto tipo di organizzazione rispettoso dei relativi paragrafi del CO.

- sul proseguo dell'impegno del Comune a favore delle associazioni culturali e sportive:

con la necessità di liberare le ex-scuole con gli spazi da diversi anni messi a disposizione delle più svariate associazioni, il Municipio è stato preso in contropiede nella possibilità di scovare spazi sostitutivi a quelli andati persi. Abbiamo visto dove questo ci ha portato: un luogo certamente interessante ma a costi sproporzionati ed anche se il proprietario dovesse accettare la rinegoziazione entro limiti più consoni è giunto il momento di pensare a cosa fare alla scadenza del contratto (o subito nel caso le nostre condizioni non venissero accettate). Pensando all'odierno basso costo del denaro il pensiero va ad una struttura, una specie di Casa delle Associazioni multifunzionale, da rinnovare od erigere su una proprietà comunale sita possibilmente nelle vicinanze del Centro. Esortiamo quindi sin da ora il Municipio ad iniziare lo studio di una simile soluzione, nulla escludendo e nulla e nessuno privilegiando.

Tutto ciò premesso la vostra commissione propone l'approvazione del M.M. no. 88 con il credito di 335'000.- fr. per i lavori sull'immobile, condizionata però alla rinegoziazione del contratto d'affitto come allegato,

Se entro il 30 giugno 2016 il contratto modificato non venisse sottoscritto dal proprietario l'approvazione sarà da considerare nulla e non avvenuta ed il Municipio dovrà accelerare i tempi per trovare un'altra soluzione come sopra accennata.

Allegato: bozza contratto d'affitto con modifiche in modalità revisione
 contratto d'affitto definitivo

I vs. commissari:

Laganara Daniele

Pier Mellini

Mauro Cavalli

Alex Helbling

Simone Merlini

Nicora Bruno

Pierluigi Zanchi

Canonica Loretta

Vetterli Gianbeato (relatore)

Simone Beltrame

Locarno, 11 marzo 2016

Locarno/Bellinzona, ~~5 febbraio~~ 11 marzo
2016

Pregotte

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 ~~840~~ **840** (~~ottodieci~~) 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 ingiudicata 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 all'~~ottavo~~ **decimo** anno in CHF ~~155'000~~ **140'000.--** (cento~~quaranta~~ **cinquantacinque** mila) all'anno, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di

CHF 35'008'750.-- (trentacinquemilatottemilasettecentocinquanta) 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.~~

3.12. 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 farsi addebitare e 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.

3.23. 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 Francini 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 e l'Auditorium sub. C 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, ~~im~~pregiudicato 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 ~~1830~~ (cento-ottanta~~tre~~nta) giorni da detta data.

~~4.3.3. Nel caso di ottenimento della licenza edilizia precitata, la parte Lottieri 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.

~~9-10.~~ 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 consuete vie legali.

~~10-11.~~ 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:

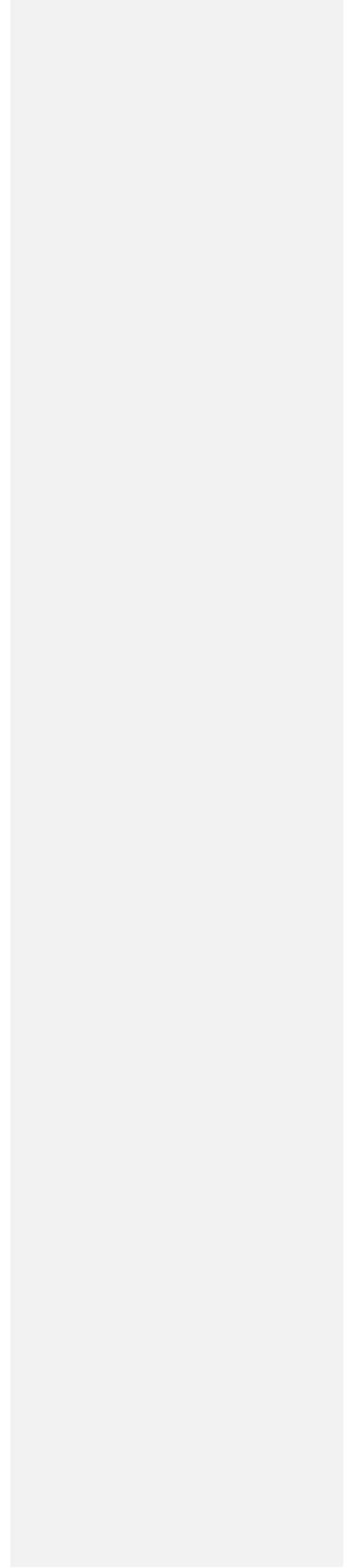
Per il Comune di Locarno, il suo Municipio:

Formattato: Rientro: Sinistro: 0.75 cm, Nessun elenco puntato o

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm

I

BOZZA



Locarno/Bellinzona, 11 marzo 2016

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,

premessi 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 dai 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 8 (otto) anni.
 3. Il canone di locazione è determinato come segue:
 - dal primo all'ottavo anno in CHF 140'000.-- (centoquarantamila) all'anno, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di CHF 35'000.-- (trentacinquemila) ciascuna, 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 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 farsi addebitare e pagare direttamente queste spese.

3.2. 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 Francini 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 e l'Auditorium sub. C 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, 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, impregiudicato 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 180 (cento-ottanta) giorni da detta data.
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 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 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. 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 consuete vie legali.

11. 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: