

Rapporto sul MM 119/2012  
RISTRUTTURAZIONE STABILE LA FILANDA – 1. TAPPA - MAPPALE N. 948 RFD  
MENDRISIO - RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 6'031'000.00 E APPROVAZIONE  
DELLA CONVENZIONE CON IL DECS

**1. Introduzione**

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

la Commissione della Gestione si è riunita per discutere e approfondire il MM 119/2012 in oggetto in data 4 giugno, in contemporanea con la Commissione delle Opere Pubbliche, nonché il 27 agosto alla presenza del

- Vice-Sindaco Rolando Peternier, Capo-Dicastero Museo e Cultura
- Signor Simone Soldini, Curatore Museo d'arte
- Signora Arch. Anne-France Aguet

**2. Entrata in materia**

Il messaggio sottopone al Consiglio Comunale la richiesta di un credito di complessivi Fr. 6'031'000.00 per la realizzazione della prima tappa della ristrutturazione dello stabile La Filanda, mappale no 948 RFD Mendrisio e l'approvazione della convenzione con il Dipartimento Educazione, Cultura e Sport per la biblioteca.

L'acquisizione del fondo è avvenuta in data 22 settembre 2010. Il Municipio aveva sottoposto al Legislativo il Messaggio municipale no. 44 /2010 per la richiesta di un credito di Fr. 4'000'000.00 per l'acquisto dello stabile e relativo sedime. Lo stesso aveva ricevuto unanime consenso in seno ai membri del Legislativo nella seduta del 12 luglio 2010. Ricordiamo che l'acquisto dello stabile La Filanda risponde ad un'esigenza concreta: dare vigore ad un comparto che da tempo langue, mantenere una struttura bibliotecaria di libero accesso per la regione e creare un punto di riferimento e di animazione per l'intera Città.

**In breve, il modello proposto promuove e arricchisce la vita culturale, democratica, educativa ed economica della nostra Città e Regione.**

### 3. La fase di studio, concetto e attività

Il conservatore del Museo d'arte e responsabile delle attività culturali del Comune, Signor Simone Soldini, in risposta ad una precisa richiesta del Municipio, ha iniziato ad orientarsi e ad andare alla ricerca di nuovi modelli innovativi di biblioteche, centri culturali e mediateche.

Ricordiamo che da almeno 30 anni si è affermata, nel quadro delle discussioni relative al suo servizio pubblico, una nuova, più aggiornata concezione di biblioteca. Si è coniato il termine di mediateca, cioè di servizio dove non solo il libro, ma tutti i nuovi media o spazi più "popolari" vengono inclusi. Tutti questi sono spazi interessanti, poiché rispondono innanzitutto al problema del coinvolgimento della gente e delle loro associazioni. Si è passati dal rendere pubblica la cultura ai cittadini per mezzo dei libri alla democratizzazione della tecnologia. La mediateca espanderà l'accesso alla tecnologia, mettendo a disposizione computer e accesso alla rete, offrendo spazi di apprendimento sia virtuali che reali.

Il gruppo di lavoro ha infine elaborato, in collaborazione con l'Arch. Anne-France Aguet, il progetto che è alla base del presente messaggio. Unitamente al Gruppo di lavoro appositamente istituito, ci si è subito resi conto che attorno al tradizionale istituto bibliotecario erano cresciuti vari modelli che assomigliavano più a veri e propri Centri culturali, dei quali la biblioteca rimaneva comunque un perno.

Durante l'incontro con la Commissione il Signor Soldini ha illustrato i principali punti di forza del progetto. Quello che si può instaurare a Mendrisio è una prima storica, un'opportunità interessante da tanti punti di vista. Il primo è l'impatto sociale. Dall'esperienza avuta in altre Città, attorno a questi centri si è creata una grande animazione. Ne ha visitati 11 in totale, in Svizzera e in Europa, con realtà molto diverse tra di loro. In tutti questi modelli di biblioteca-centro culturale emergevano sempre gli stessi servizi. Non sono distribuiti casualmente, ma disposti nei vari centri in modo molto ponderato. Alla fine la parte più importante risultava essere la zona ristoro, luogo di aggregazione e socializzazione. Nel centro ex Filanda il bar è già presente sul posto. Sarà da redigere un accordo tra Comune e gerente, con una partecipazione finanziaria di quest'ultimo. La gestione rimarrà comunque privata e sarà creata un'apertura che da accesso allo stabile (si veda pagina 4 e 5 del Rapporto per un approfondimento).

Tutte queste esperienze hanno avuto un impatto positivo sulla realtà nella quale erano collocate. Tali affermazioni sono supportate da uno studio, letto dal relatore del presente rapporto, "Rendere le città più forti", il quale afferma *"attraverso la creazione di biblioteche avvengono fenomeni di risorgimento delle aree urbane che necessitano di una nuova spinta economica"* (2007, p.22). Il Nucleo storico di Mendrisio soffre da diversi anni di una perdita d'attrattività e diverse attività commerciali hanno cessato la loro attività. Esiste una crescente percezione che le biblioteche pubbliche fungano da amalgama per le comunità, contribuendo anche a incrementare la sicurezza, la stabilità e la qualità della vita dei cittadini:

Questo centro deve catalizzare gli interessi della società e delle associazioni. Il Sig. Soldini ha notato alcuni aspetti importanti durante le visite, in particolare l'aspetto estetico, che deve creare un forte impatto visivo. L'animatore sarà una figura molto importante (avrà un'occupazione al 50%). Dovrà essere un coordinatore, avrà il compito di promuovere il Centro per farlo conoscere, soprattutto nei primi mesi.

Un ultimo punto da considerare è la dimensione. Il Sig. Soldini non crede che il progetto sia sovradimensionato. Ai Commissari ha espresso le sue buone impressioni sulla frequentazione dei Centri che ha potuto visitare.

#### 4. La realizzazione a tappe del Centro

Il completamento del progetto comporta un investimento globale di ca. Fr. 9'645'000.00 (IVA compresa). Da tale cifra andranno a deduzione gli incentivi per il programma energia, i sussidi Minergie e i vari contributi. Non va però dimenticato che a tale importo occorre aggiungere l'investimento di CHF 4 milioni per l'acquisto del fondo, quindi complessivamente la spesa ammonta a Fr 13'645'000.00 (IVA compresa)

La Commissione reputa intelligente e in ottica prudenziale dal piano economico, la scelta seguita dal Municipio che ha optato per una soluzione modulabile che prevede la ristrutturazione in 3 stadi.

Acquisto stabile (già effettuato)	Fr 4'000'000.00
1. tappa ristrutturazione - blocco centrale	Fr 6'031'000.00 (oggetto del presente Messaggio).
2. tappa ristrutturazione - blocco sala	Fr 2'298'000.00
3. tappa ristrutturazione - blocco centrale	Fr 1'316'000.00

I lavori inerenti la 2. e la 3. tappa saranno oggetto di un'apposita richiesta di credito:

- ⇒ La Commissione della gestione invita il Municipio a valutare se eseguire in ordine temporale inverso dapprima la 3. tappa di ristrutturazione rispetto alla 2. tappa. La 3. tappa, ricordiamo, permetterà infatti la ristrutturazione del secondo piano destinato alle associazioni e agli spazi amministrativi. Un coinvolgimento anticipato delle associazioni permetterebbe, ad opinione dei Commissari, un maggior fermento attorno al Centro. Il Capo Dicastero durante la seduta del 27 agosto 2012 ha comunicato alla Commissione della Gestione che al momento opportuno saranno fatte le dovute valutazioni in quanto la 2. tappa prevede la costruzione di una sala riunioni – anfiteatro per ca. 140 posti a sedere. Il Sig. Soldini e Aguet hanno sottolineato che sale riunioni di questo tipo erano presenti in tutti i centri culturali che hanno potuto visitare. Rimane comunque un'apertura a valutare l'inversione delle fasi (orizzonte temporale di 2 anni ca.)

Ribadiamo, che il **presente messaggio riguarda unicamente la 1. tappa**, per la quale il programma lavori (indicativo) sarà il seguente:

1. inoltro domanda di costruzione maggio 2012
2. licenza edilizia maggio-giugno 2012
3. inizio lavori 1. tappa ottobre-novembre 2012
4. apertura centro e inaugurazione settembre 2013

Il blocco principale, prima tappa avrà i seguenti costi<sup>1</sup>:

<b>BLOCCO PRINCIPALE I. TAPPA</b>	
Preparazione – demolizione – impianto cantiere	Fr 452'000.00
Costruzione grezza	Fr. 475'000.00
Impiantistica / sicurezza	Fr. 1'510'000.00

<sup>1</sup> Fonte: MM 119/2012, pag. 8.

Impianti di trasporto	Fr. 117'000.00
Finiture	Fr. 1'100'000.00
Onorari	Fr. 654'000.00
Lavori esterni	Fr. 16'000.00
Diversi	Fr. 485'000.00
<b>TOTALE EDIFICIO</b>	<b>Fr. 4'809'000.00</b>
Mobilio e attrezzature biblioteca o sala	Fr. 490'000.00
Informatica / multimedia	Fr. 285'000.00
<b>TOTALE SENZA IVA</b>	<b>Fr. 5'584'000.00</b>
IVA	Fr. 446'720.00
<b>TOTALE IVA COMPRESA</b>	<b>Fr. 6'030'720.00</b>

Come citato nel Messaggio, la conduzione architettonica sarà garantita dall'Arch. Anne-France Aguet mentre la direzione lavori sarà affidata a uno **studio esterno**. I costi della 1. tappa, con precisione +/- 10% si attestano a ca. Fr. 6'031'000.00 (IVA compresa), così suddivisi:

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1) costi ristrutturazione edificio                            | Fr. 4'809'000.00 |
| 2) costi sistema multimediale / informatica                   | Fr. 285'000.00   |
| 3) costi per mobilio e attrezzature specifiche per biblioteca | Fr. 490'000.00   |
| 4) IVA  | Fr. 447'000.00   |

Durante la seduta del 4 giugno 2012 l'Arch Anne Aguet ha espresso diverse considerazioni inerenti il progetto, innanzitutto è bene ricordare che questo edificio originariamente era occupato da un supermercato, con poca luce naturale. L'attività culturale è molto diversa e necessita specifici adattamenti. Nel dettaglio, verranno create due aperture e si è pensato di utilizzare colori vivi per non far percepire che vi sia poca luce naturale. Il pianterreno sarà molto flessibile, con l'accesso per il pubblico. Sarà piazzato del mobilio su rotelle per permettere un'attività fieristica. Si è deciso di togliere le scale mobili esistenti e di creare un lucernario, con l'inserimento di un ascensore vetrato. È previsto anche un grande schermo che possa animare la parte in fondo (ludoteca). Il piano seminterrato sarà dedicato in gran parte a dei depositi. Al primo piano, collegato da scala e ascensori, sarà proposta la biblioteca più specialistica e di studio. Ci saranno anche una sala video e una sala riunioni che potrà essere in sintonia con il previsto auditorio. Saranno creati accessi separati a ogni piano per permettere di svolgere le attività in modo indipendente tra di loro.

**I rapporti con il vicinato:** C'è già un accordo firmato con il vicino per gli interventi di ristrutturazione. La Commissione ha chiesto indicazioni su un eventuale rifacimento della facciata esterna, la quale presenta oggi segni di vetustà. Al momento non si conoscono le tempistiche dei vicini per rifare la facciata ma i contatti sono stati presi. Per l'entrata al centro, il Sig. Soldini ha confermato che si punterà molto su un richiamo in orizzontale. La piazza, per la decorazione, avrà il suo peso nell'insieme chiaramente dopo averla sistemata.

Per quanto concerne la gestione del bar, che sarà lasciata in gestione ai privati, la Commissione ha valutato i possibili rischi e le opportunità che tale soluzione comporta. Si auspica la massima collaborazione affinché tutto l'insieme sia coerente e funzionale (arredamento e conduzione), a beneficio sia dell'utenza del centro che del servizio caffetteria.

I posteggi del centro (ca. 90 stalli a pagamento) saranno aperti al pubblico e a disposizione degli utenti. Sono però anch'essi di proprietà privata, non del Comune. La manutenzione resterà dunque a carico dei privati. Al momento non esiste ancora nessuna convenzione che regoli in modo preciso l'utilizzo dei posteggi. Viene ribadito come la situazione rimarrà pressoché la stessa di quando era in funzione il centro commerciale Manor. La Commissione invita il Municipio ad approfondire il tema.

#### **5. Oneri effettivi a carico della Città**

Il Consiglio di Stato, a favore della tappa intermedia del processo aggregativo, ha proposto lo stanziamento di un contributo di Fr. 7'000'000.00, suddiviso in due misure. La tranche di Fr. 4'500'000.00 riguarda il sostegno a investimenti per progetti strategici previsti dal programma aggregativo. La concessione dell'aiuto cantonale avverrà, fin dalla costituzione del nuovo Comune, sulla base di progetti e preventivi definitivi e dei relativi piani di finanziamento approvati dal Legislativo comunale per opere in fase d'esecuzione avanzata.

In questi progetti è stato censito il nuovo Centro culturale.

Per questo motivo il Municipio suggerisce di allibrare il contributo cantonale nella sua totalità al nuovo centro.

L'investimento lordo per la 1. tappa ammonta a Fr. 6'031'000.00

I contributi previsti per il Centro Culturale Filanda ammontano a Fr. 5'000'000.00.

I Contributi si possono così riassumere:

➤ contributo NCKM	Fr. 2'000'000.00
➤ contributo cantonale	Fr. 500'000.00
➤ contributo Manor	Fr. 200'000.00
➤ sponsor	Fr. 800'000.00
➤ incentivi programma energia	Fr. 100'000.00
➤ sussidio TI CECE	Fr. 40'000.00
➤ sussidio TI Minergie	Fr. 250'000.00
➤ contributo aggregazione	Fr. 4'500'000.00

Per la 1. tappa di ristrutturazione verranno attivate risorse per complessivi Fr. 4'500'000.00 del contributo aggregazione e Fr. 500'000.00 del contributo Cantonale (proveniente dal fondo lotteria intercantonale). Deliberato dal Consiglio di Stato per permettere anche a Mendrisio – al pari degli altri poli Lugano, Bellinzona e Locarno, di poter disporre, seppur in forma diversa, di una biblioteca cantonale

La voce sponsor (Fr. 800'000.00) non viene dunque attivata in questa prima fase: il Capo Dicastero nella seduta del 27 agosto 2012 ha informato la Commissione che esiste una lista di potenziali sponsor, a livello svizzero, che stanno venendo contattati. Per esempio, esiste in Svizzera una Fondazione con finalità di aiutare nello scopo artistico/culturale che si è detta interessata a contribuire allo sviluppo del nostro Centro. Qualcosa si sta dunque muovendo nella giusta direzione, ma finché non ci sarà l'approvazione del Messaggio Municipale da parte del Legislativo, è oggettivamente difficile andare in cerca di altre sponsorizzazioni.

La Commissione ritiene altresì importante coinvolgere attori economici anche al di fuori dal circuito artistico/culturale: pensiamo alle nuove tecnologie, oppure i "tablet" che stanno a poco a poco sostituendo il libro cartaceo. Coinvolgere l'industria delle nuove tecnologie legate alla lettura, all'informazione in generale, sarà importante nella fase operativa del Centro.

Ricapitolando, l'investimento netto a carico del Comune si fissa in Fr. 1'031'000.00, pertanto gli oneri finanziari medi generati dall'investimento assommano a Fr. 72'170.00, così calcolati:

- ⇒ l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 10% e ammonta a Fr. 103'100.00, per contro l'ammortamento medio annuo assomma a Fr. 51'550.-- (tasso 5% lineare);

Gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a Fr. 20'620.00.

## **6. Gestione ordinaria e costi finanziari del centro culturale**

L'analisi del fabbisogno di personale per il regolare esercizio della struttura è stata elaborata in collaborazione con il Sig. Gerardo Rigozzi, Direttore del Sistema Bibliotecario Ticinese, il Direttore della Biblioteca Cantonale di Lugano e Mendrisio

La Direzione della struttura e quella amministrativa rientrerà nei compiti del Direttore dell'istituto di Lugano.

L'apertura del centro è ipotizzata dalle ore 09.00 alle ore 19.00 (fino alle ore 12.00 senza prestito).

Per la gestione, il fabbisogno di personale è stato quantificato in :

- due bibliotecari e in due impiegati addetti al prestito. In base alla convenzione allegata al presente messaggio un bibliotecario e un addetto al prestito saranno dipendenti cantonali; (1 bibliotecario e 1 addetto al prestito a carico del comune);
- l'animatore del centro (organico comunale);
- il custode (organico comunale);
- il personale per l'apertura prolungata (organico comunale).

## Il Coordinatore e animatore del centro

Il coordinatore e promotore degli spazi è e sarà una figura fondamentale. Deve inizialmente saper promuovere e catalizzare l'attenzione delle associazioni e della popolazione. Poi dovrà occuparsi del coordinamento degli spazi. Diventerà l'anima del centro.

La nomina sarà una scelta da valutare bene e con molta attenzione, si dovrà tener conto delle competenze in materia artistico/culturale ma anche manageriale.

## Personale (headcount) del centro

⇒ 3.5 persone (l'animatore avrà un impiego a tempo parziale - 50%)

I costi di gestione sono riassunti a pagina 11 del MM. La tabella deve essere interpretata come l'onere netto aggiuntivo a carico della Città.

Si noti che un collaboratore al 50% è già a carico dell'organico della Città. Pertanto nella tabella viene dedotto tale costo per giungere all'onere complessivo supplementare generato dalla gestione del centro. I costi complessivi ammontano a Fr. 572'500.00 ai quali vanno aggiunti Fr. 72'170.00 per gli oneri finanziari medi: totale Fr. 644'670.00

### Gestione Corrente I fase operativa<sup>2</sup>

	Personale (unità)	Fr.
<b>Costi di gestione corrente</b>		<b>614'500.00</b>
<b>Costi del personale</b>		<b>401'500.00</b>
Direzione e segretariato	0	
Animatore Centro culturale	0.5	47'500.00
Bibliotecari	1	90'000.00
Personale per prestito	1	70'000.00
Personale per apertura prolungata - studenti - stagiaire		40'000.00
Custode e personale tecnico	1	70'000.00
Oneri sociali		79'000.00
Formazione e trasferte		5'000.00
<b>Costi Centro culturale e animazioni</b>		<b>118'000.00</b>
Credito libri, riviste e mediateca		60'000.00
Stampati e materiale vario		20'000.00
Spese telefoniche e rete		8'000.00
Animazione Centro culturale		30'000.00
<b>Costi immobile</b>		<b>95'000.00</b>
Costo energetico		50'000.00
Abbonamenti		25'000.00
Manutenzione		20'000.00
<b>Ricavi di gestione corrente</b>		<b>42'000.00</b>
Sponsorizzazioni eventi		20'000.00
Tasse occupazione sale		4'000.00
Affitto spazio bar		18'000.00
<b>Totale costi netti di gestione corrente</b>		<b>572'500.00</b>

<sup>2</sup> MM no. 119/2012, pag. 11,

Partecipazione cantonale (acquisto libri)		30'000.00
Bibliotecario già a carico della città	0.5	62'500.00
<b>Totale costo netto supplementare comune</b>		<b>480'000.00</b>

#### **7. Convenzione con il Cantone**

Essendo già stata ratificata la Commissione non ha presentato nessuna osservazione ai contenuti della stessa.

La Commissione reputa importante che sia mantenuto nel nome del Centro il riferimento storico all'Ex Filanda.

#### **8. Considerazioni finali**

In data 27 agosto 2012 la Commissione della Gestione si è riunita per le considerazioni finali e per l'approvazione del rapporto commissionale.

La Commissione della Gestione, all'unanimità dei presenti (7 Commissari), ha approvato il MM 119/2012. Anche il presente rapporto è stato votato all'unanimità dei presenti (7 Commissari).

Visto quanto precede la Commissione della Gestione invita il Lodevole Consiglio Comunale a voler approvare il MM no. 119/2012 così come presentato.

Per la Commissione della Gestione

Giovanni Poloni  
Relatore