



Ris. mun. 5883 del 4 aprile 2023

7 aprile 2023

MM N. 49 /2023

Convenzione con l'Associazione Atelier Arte e Artigianato Arzo concernente la concessione di un diritto di superficie sul mappale n. 123 RFD Mendrisio /Sezione Arzo ed un contributo finanziario di CHF 200'000.00 per la realizzazione degli spazi per gli allievi della Scuola elementare di Arzo

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

1. INTRODUZIONE

L'immobile ex Coop Arzo

Il progetto che si vuole illustrare con il presente Messaggio si situa nel nucleo di Arzo, dinamico quartiere della Città di Mendrisio, che negli anni passati ha visto una forte crescita grazie alla sua posizione strategica che lo colloca sul crocevia che da Meride porta a Mendrisio o che prosegue verso la vicina Italia.

Terra di artisti e del marmo, Arzo si è sempre confrontata con persone dedite all'arte nelle sue molteplici sfumature, ed è sempre stata vicina ai suoi scultori e artisti.

Un modo di essere che le appartiene e che le permette di essere aperta alla rinascita di uno spazio dedicato alla cultura e allo scambio sociale, rivolto in particolare alla settima arte.

Ed è grazie a questa peculiarità, che sul suo territorio è nata l'idea di poter dare vita ad altre storie che hanno "profumi e rumori diversi" rispetto al negozio di paese, recuperando un edificio da tempo abbandonato, progetto che il Municipio è pronto a sostenere e a presentare con questo Messaggio municipale.

L'immobile in questione, mappale n. 123 RFD Mendrisio /Sezione Arzo, di m2 544, ospitava la Coop ad Arzo. La proprietà si divide in tre fabbricati adiacenti di cui due molto vecchi ed uno di più recente costruzione, sede appunto fino a qualche anno fa della Coop locale. L'edificio principale è composto da tre piani abitabili ed una cantina seminterrata.

Oggi l'intero mappale si trova in uno stato di grave degrado e con parti strutturali pericolanti, ed è da molti anni alla ricerca di una nuova destinazione d'uso.

Si richiama qui il MM N. 82 /2015, nel quale si rammentava che in data 1° settembre 2015 il Municipio aveva confermato la volontà di alienare il fondo n. 123 RFD Mendrisio /Sezione Arzo, conosciuto come edificio ex Coop, ritenuto però che l'alienazione del fondo n. 123 RFPD Mendrisio /Sezione Arzo avrebbe dovuto fare oggetto di un ulteriore Messaggio municipale, vertente sul principio di un'alienazione prioritariamente finalizzata alla realizzazione di strutture a scopi sociali.

Nel piano regolatore il mappale e lo stabile in oggetto sono definiti "Centro d'incontro" e inseriti nella zona AP-EP (Zona per Attrezzature e Edifici d'interesse pubblico). Nelle NAPR si esplicita che per il Centro d'incontro "sono ammessi contenuti di vario genere miranti all'aggregazione sociale e culturale" (art. 52.3.b).

Il fondo si situa nel cuore del nucleo di Arzo, possiede spazi interni ed esterni di dimensioni e proporzioni unici nella zona e si è sempre sperato di poter avviare una sua ristrutturazione, onde consentire a questo immobile di avere un ruolo di rilievo all'interno della vita associativa del paese.

Associazione Atelier Arte e Artigianato Arzo e proposta

L'Associazione Atelier AAA Arte e Artigianato Arzo (di seguito Associazione) promuove l'arte e la cultura. Previo accordo con il Municipio, l'Associazione, che cerca da tempo spazi da mettere a disposizione di artisti, artigiani e associazioni, favorendo gli incontri e la creazione di vario tipo, ha conferito allo studio di architettura Atelier PeR di Mendrisio il mandato per eseguire uno studio di fattibilità per la ristrutturazione dello stabile sul mappale n. 123 RFD Mendrisio /Sezione Arzo. Prossimamente sarà presentata la relativa domanda di costruzione.

L'Associazione propone quindi la riqualifica dell'edificio e dei suoi spazi esterni, attraverso la formazione di un polo culturale ed associativo. All'interno del sedime potrà trovare casa l'attività gestita dall'Associazione, con appositi spazi dedicati.

Come indicato dalla convezione allegata, gli spazi dell'ex Coop hanno pure lo scopo di promuovere le attività di aggregazione della comunità del quartiere di Arzo come pure delle associazioni attive nel comprensorio della Montagna.

L'intero complesso ruoterà attorno ad un foyer centrale che troverebbe posto nei vecchi magazzini della coop. Quest'organizzazione centripeta garantisce l'autonomia dei vari spazi e dunque grande flessibilità nell'utilizzo. Il foyer in occasione di eventi sia nella grande sala, sia nella corte, non avrebbe proprio nulla da invidiare a sale importanti e più blasonate. Lo stesso foyer nell'attività regolare può facilmente accogliere una mensa (fino a 40 persone).

Il progetto prevede anche la valorizzazione della corte, eliminando gli stalli e trovando la possibilità di organizzare piccoli spettacoli, concerti, dibattiti e feste di vario tipo all'aperto aprendosi sul paesaggio retrostante.

La grande sala andrà a colmare un'importante lacuna nell'offerta regionale, ovvero la possibilità di affittare per la durata di tempo necessaria (giornate, settimane o mesi) uno spazio per prove o produzioni artistiche (spettacoli di teatro, danza, ecc.), dove organizzare eventi diversi, o ancora diverse attività per tutta la popolazione.

All'ultimo piano del blocco composto da tre livelli troverebbe inoltre posto una sala aperta alla popolazione da cui si godrà un'imperdibile vista sul nucleo.

L'Associazione ha inoltre proposto alla Città di insediare la mensa scolastica all'interno dello stabile, favorendo così ancora di più gli scambi tra generazioni e l'interazione tra l'ente pubblico e le associazioni, tra la quotidianità del nucleo e la creazione artistica e culturale.

L'obiettivo del progetto rimane quello di creare un polo culturale aperto e dinamico, che si faccia conoscere oltre i confini cantonali per la qualità di quanto vi si propone, un luogo che offra una sede a misura di artisti alla perenne ricerca di spazi per creazioni e prove, ma che rimanga contemporaneamente uno spazio di aggregazione per Arzo e la Montagna, nel quale la popolazione e le varie associazioni già presenti si possano riconoscere e ritrovare.

L'iniziativa rappresenta un'occasione importante di collaborazione tra pubblico e privato. In cambio ad esempio della concessione da parte dell'ente pubblico di un diritto di superficie, l'Associazione si presterebbe ad un importante sforzo finanziario con fini culturali per riqualificare il mappale e ridare dignità ad un importante spazio situato nel cuore del nucleo di Arzo.

L'Associazione è già in possesso di mezzi propri per 2 milioni di franchi a disposizione della Signora Gardi Hutter, ideatrice del progetto e fondatrice dell'Associazione stessa. Trattandosi di fondi in parte versati da un mecenate, la volontà di quest'ultimo è che siano destinati al sostegno di contenuti artistici, di creazione e di aggregazione sociale. Tali principi sono peraltro riportati anche negli statuti dell'Associazione. Oltre a ciò vi sono già promesse di aiuti pubblici per complessivi CHF 380'000.00 (compreso il contributo della Città). Inoltre l'Associazione si è già attivata a trovare ulteriori aiuti privati per finanziare il progetto.

L'Associazione è dunque in grado di coprire realmente almeno buona parte dell'importo necessario per la ristrutturazione (stimato in **circa 3 milioni** di franchi) e di creare una base economica per avviare la gestione del progetto e garantirne la continuità. Per una parte dei costi di ristrutturazione e valorizzazione del comparto, come per la gestione corrente futura, l'Associazione procederà inoltre con una ricerca fondi presso enti pubblici e fondazioni che sostengono progetti di riqualifica e iniziative in ambito artistico e culturale.

I costi della mensa scolastica saranno, invece, presi a carico dalla Città (per un importo massimo di CHF 200'000.00 corrispondenti alle modifiche architettoniche per soddisfare i requisiti imposti da tale utilizzo).

In definitiva, l'obiettivo del progetto è di creare un polo culturale aperto e dinamico, che si faccia conoscere anche oltre i confini cantonali per la qualità di quanto vi si propone, ma che rimanga innanzitutto un luogo di aggregazione per la Comunità di Arzo.

Città di Mendrisio – contributo richiesto

Il Municipio, considerando il progetto di pubblico interesse, chiede al lodevole Consiglio comunale di concedere all'Associazione un diritto di superficie - un diritto di superficie quale diritto per sé stante e permanente da intavolare a Registro Fondiario in conformità agli artt. 675 e 779 segg. CCS - per la ristrutturazione del centro d'incontro con la finalità di creare un polo artistico e culturale, nonché aggregativo e per tutte quelle attività che rientrano nello scopo dell'Associazione.

Gli spazi centrali al piano terreno (per una superficie indicativa di circa 45 mq), i servizi igienici e la corte esterna saranno messi a disposizione della Città per la refezione scolastica degli alunni dell'Istituto scolastico di Mendrisio /Quartiere di Arzo.

Per la gestione delle superfici in coabitazione sarà poi redatto un regolamento d'uso ad hoc.

Anche altri enti o privati potranno beneficiare degli spazi, purché il loro scopo o la loro attività siano analoghi o in ogni caso compatibili con gli obiettivi del diritto di superficie.

I locali necessari potranno essere usati anche per attività puntuali organizzate dalla Città, secondo i principi illustrati nella convenzione allegata.

È stato consegnato alla Città di Mendrisio uno studio di pre-analisi economica e un modello di gestione relativo al progetto. L'edificazione del centro d'incontro sarà finanziata mediante contributi di sponsor privati, mezzi privati dell'Associazione e contributi di enti pubblici, nonché da un contributo del Comune.

L'investimento lordo di massima previsto per la ristrutturazione dello stabile ex Coop (compresi gli arredi e le installazioni tecniche) ammonta a circa CHF 3'000'000.00.

L'Associazione dispone di mezzi propri, già oggi, pari a CHF 2'000'000.00 L'importo è riservato per l'operazione di ristrutturazione dell'immobile.

L'Associazione è quindi impegnata nella ricerca di ulteriori fondi per potere garantire l'autofinanziamento dell'investimento e la sostenibilità nel tempo dell'intero progetto.

L'Associazione ha pure già inoltrato una richiesta di contributo all'Ente regionale di sviluppo (ERS), il quale ha preannunciato un sussidio fino a CHF 180'000.00.

La quota parte di finanziamento della Città di Mendrisio è pari alla concessione del sedime per la ristrutturazione progettata senza riscossione di un canone per tutta la durata del diritto di superficie, nonché – quale contributo per la realizzazione degli spazi a favore dei bambini della Scuola elementare – all'erogazione di un contributo finanziario della Città di Mendrisio per un importo massimo di CHF 200'000.00 (vincolato alla presentazione del consuntivo d'opera).

2. IL DIRITTO DI SUPERFICIE

Come già detto, il Municipio di Mendrisio considera il progetto di pubblico interesse, per il che intende concedere un diritto di superficie per la ristrutturazione dello stabile/centro d'incontro. Ha quindi concordato con l'Associazione una convenzione (allegata) che ne stabilisce i contenuti.

Di seguito sono evidenziati contenuti che meritano un commento.

Per i dettagli si rimanda al documento citato.

Il diritto di superficie verrà intavolato a RF come diritto a sé stante e permanente per una prima durata minima di 40 (quaranta) anni a decorrere dal giorno dell'intavolazione a RF (art. 2).

Alle parti è poi concessa la facoltà di prorogare il diritto di superficie per ulteriori tre periodi di 10 anni cadauno alle medesime condizioni. Questa facoltà (40 anni + 30 anni) spetterà all'Esecutivo.

In seguito, ulteriori rinnovi decennali saranno invece di competenza del Consiglio Comunale (art. 7).

All'estinzione del diritto di superficie sarà dovuto all'Associazione un importo corrispondente al valore degli investimenti effettuati per la ristrutturazione dell'immobile e della manutenzione straordinaria concordata con la Città dedotti gli ammortamenti calcolati sulla vetustà dell'immobile e dedotti i contributi pubblici (art. 7.2).

L'immobile potrà essere utilizzato a vari fini, sempre comunque di interesse pubblico. Non solo l'Associazione avrà tale facoltà, ma anche la Città potrà disporre degli spazi che saranno creati, in accordo con l'Associazione e sulla base della convenzione e del Regolamento d'uso. Ogni intervento all'interno del sedime dovrà essere concordato tra le due parti. In caso di mancato rispetto dei contenuti essenziali della convenzione, sono date le usuali possibilità di rescissione che implicano di far capo alle regole sulla riverzione.

A questo proposito si segnala che la riverzione anticipata comporterà il pagamento di un'indennità corrispondente al valore degli investimenti effettuati per la ristrutturazione dell'immobile e della manutenzione straordinaria concordata con la Città dedotti gli ammortamenti calcolati sulla vetustà dell'immobile e dedotti i contributi pubblici. In caso di colpa grave del superficiario, l'indennità potrà essere ridotta fino ad un massimo di un mezzo (art. 3).

Quale suo contributo all'avvio del progetto ed alla sua concretizzazione, la Città di Mendrisio si impegna a concedere il sedime per l'edificazione progettata senza riscossione di un canone. Inoltre, verserà un contributo finanziario per un importo massimo di CHF 200'000.00 destinato alla realizzazione degli spazi per gli allievi della Scuola elementare di Arzo, che dovranno essere conformi ai requisiti richiesti dal DSS (art. 4). Il contributo sarà ammortizzato in 33 anni. Pertanto l'ammortamento amministrativo ammonta a CHF 6'100.-- /annui.

Il diritto di superficie si estinguerà, oltre che per lo spirare della durata contrattuale, nel caso in cui l'Associazione venga sciolta (per qualsiasi motivo), rispettivamente qualora non venissero avviati i lavori entro due anni dalla crescita in giudicato della licenza edilizia. In questi casi non verrà corrisposta alcuna indennità di riverzione.

3. CONCLUSIONE

Questa collaborazione con l'Associazione è coerente con le strategie di Mendrisio 2035, in particolare con le seguenti linee strategiche:

1. Vicinanza alle persone
4. Collaborazioni promettenti
6. Salvaguardia del paesaggio
9. Servizi scolastici nei quartieri
10. Integrazione sociale
11. Cultura, sport e tempo libero

Principalmente consente di adempiere all'obiettivo di essere vicini alle persone, attivando azioni volte a rafforzare il senso di appartenenza e di identificazione della cittadinanza, trasformando edifici in disuso in luoghi d'incontro, di scambio, di lavoro, di condivisione e di socializzazione. Ridare vita all'ex-Coop di Arzo significa concretizzare un progetto che permetta di:

- rafforzare il senso d'identità della Città come visione unica;
- consolidare il senso di identità;
- favorire la coesione tra identità cittadina e di quartiere;
- promuovere la prossimità come nuovo concetto d'identità del quartiere;
- rafforzare il nuovo concetto di identità collaborando con le associazioni;
- attivare nuove forme di collaborazione;
- promuovere gli spazi come luoghi di espressione culturale e di aggregazione sociale;
- sviluppare reti informali e attivare micro progetti.

Inoltre, l'inserimento nell'edificio di una mensa scolastica consente di consolidare il servizio scolastico ed extra-scolastico nel quartiere, un tassello importante per conciliare le esigenze della famiglia e del lavoro, obiettivo anch'esso inserito nelle strategie di Mendrisio 2035. Si rafforza inoltre il decentramento della scuola comunale, che è un elemento essenziale per garantire la vita sociale e l'identità dei quartieri.

Recuperare un edificio, creare uno spazio a disposizione della popolazione significa inoltre favorire anche le relazioni sociali nei quartieri, lo scambio intergenerazionale.

Il Municipio è convinto che questi siano elementi essenziali per sostenere la coesione sociale e culturale di tutte le fasce della popolazione. Anche questi elementi appartengono agli obiettivi che la Città si è data.

La passione che mettiamo nel lavoro e nella creatività, significa anche cercare quelle soluzioni innovative che consentono di evolvere e di valorizzare la ricchezza della Città. L'attenzione alla cultura, alla formazione, all'arte confermano un grande attaccamento al bene comune, alle persone, alla Città.

Fatte le premesse di cui sopra, si confida nell'approvazione di questo On.do Consiglio comunale.

Il Municipio ed il Dicastero Amministrazione si tengono comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri, di

risolvere

- 1. È approvata la convenzione con l'Associazione Atelier Arte e Artigianato, Arzo, concernente la concessione di un diritto di superficie sul mappale n. 123 RFD Mendrisio /Sezione Arzo, come da testo allegato e parte integrante del presente Messaggio municipale.**
- 2. È approvato il sostegno finanziario in ragione di CHF 200'000.00 da parte della Città di Mendrisio all'Associazione Atelier Arte e Artigianato, Arzo, per la realizzazione degli spazi per gli allievi della Scuola elementare di Arzo.**
- 3. Il relativo finanziamento è a carico del conto n. 5660.007 "Contributo finanziario Associazione AAA".**

Il Messaggio è demandato all'esame della Commissione delle Petizioni e della Commissione della Gestione.

Con osservanza.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.
Segretario

Allegata
Convenzione