

Rapporto sul MM 44/2010

Richiesta di un credito di CHF 4'000'000.00 per l'acquisto dello Stabile Filanda - Ex Manor - e relativo sedime al mappale N° 948 RFD Mendrisio

**Gentile Signora presidente,
Gentili colleghe, egregi colleghi,**

Il MM 44/2010 è stato demandato per esame alla Commissione della Gestione che se ne è occupata a due riprese: il 31 maggio ed il 14 giugno 2010.

- Al primo incontro hanno partecipato: il Sindaco Carlo CROCI, il vicesindaco Rolando PETERNIER ed il curatore del Museo d'arte Simone SOLDINI. Gli ospiti hanno contribuito all'approfondimento degli aspetti essenziali della tematica, per altro illustrata in modo dettagliato ed esaustivo nel MM, rispondendo in modo puntuale alle richieste dei commissari.
- Durante il secondo incontro questi ultimi hanno aderito, unanimi, al MM così come presentato e formulato le loro osservazioni per la redazione del presente rapporto.

Una doverosa precisazione

Il titolo dato al Messaggio, con l'indicazione soltanto tra parentesi della dicitura "Ex Manor", può aver indotto qualche lettore un po' frettoloso a pensare che il nostro Comune voglia diventare proprietario dell'intero Stabile Filanda, non prestando la dovuta attenzione alla tabella di pagina due del MM che riportiamo integralmente

Mappale no.	948 RFD Mendrisio
Superficie totale	mq. 1233
Ubicazione	Via G. Andreoni
Copertura del suolo	A - mq. 1226 fabbricato b - mq. 2 incolto c - mq. 5 incolto
Superficie	Piano sub - mq. 710 (spazio di vendita) + mq. 107 (diversi) Piano terreno - mq. 710 (spazio di vendita) + mq. 173 (diversi) 1° piano - mq. 710 (spazio di vendita) + mq. 508.50 (diversi) 2° piano - mq. 710 (spazio di vendita) + mq. 563.30 (diversi) Sottotetto - mq. 444.5 Totale - mq. 4'636.30
Anno di costruzione	1986/1987
Investimento Manor	CHF 17'000'000.00
Valore globale stima	CHF 4'933'579.00

e dalla quale è possibile desumere in modo inequivocabile che non fanno parte della transazione immobiliare:

- gli appartamenti dei piani superiori dello stabile,
- il corpo avanzato, già sede di una banca,
- l'autosilo sul quale vi è comunque un vincolo di utilità pubblica in virtù del quale l'importante infrastruttura dovrà essere a disposizione dei fruitori del futuro Centro culturale comunale descritto nel messaggio municipale,

- la piazza antistante lo Stabile Filanda, essa pure vincolata ad uso pubblico, tant'è che sulla stessa è prevista la fermata della nuova linea urbana di trasporto pubblico (vedere MM 46/2010 che sarà pure lui oggetto di discussione in occasione del prossimo Consiglio Comunale).

Breve "genesi" del progetto

Due eventi di per sè negativi hanno dato il via alla possibilità di realizzare il Centro culturale cittadino nello Stabile Filanda:

- la chiusura definitiva da parte della Manor degli spazi di vendita (primavera 2008),
- l'annuncio, nel medesimo anno, da parte del Consiglio di Stato della sua intenzione di privare la città della rispettiva sede della Biblioteca cantonale, attualmente ubicata presso il Liceo di Mendrisio,

Il primo ha lasciato un vuoto nel centro cittadino e una serie di dubbi e preoccupazioni sulla effettiva possibilità di riqualifica di spazi strutturati in modo specifico per soddisfare le esigenze della cosiddetta "grande distribuzione".

Il secondo ha visto il nostro Municipio, unitamente a quello di Chiasso, attivarsi a sostegno di una corale petizione popolare indirizzata al Consiglio di Stato affinché la sciagurata ipotesi di chiusura della sede di Mendrisio della Biblioteca cantonale non diventasse realtà.

La pronta reazione dell'esecutivo ha scongiurato tale chiusura nell'immediato e ha posto le basi per un accordo con le autorità cantonali per la creazione, su altri presupposti, di una struttura bibliotecaria regionale e a fruizione pubblica anche nel nostro Comune a far conto dal 01.01.2013 (vedere messaggio 139/2008 rievocato a pagina 3 del MM in discussione).

Ambedue gli eventi si sono rivelati una grande opportunità per la nostra città; l'acquisizione degli spazi oggetto del presente messaggio rappresenta un tassello fondamentale, oltre che per poter realizzare il Centro culturale, per completare una importante operazione di riqualifica del centro cittadino (leggi anche riqualifica di Piazza del Ponte e del comparto circostante).

I contenuti del progetto

Sia il testo del messaggio municipale sia l'inserito del numero 2/2010 della rivista Memore presentano con dovizia di particolari la sostanza del progetto che, nel suo insieme, vuole distanziarsi dall'idea classica di biblioteca come "luogo chiuso" o per pochi privilegiati.

Sintetica, ma significativa, a tale proposito l'introduzione che si trova a pagina 11 del numero 2/2010 della rivista Memore e che riportiamo di seguito.

Un centro culturale per la città di Mendrisio. L'idea è di aprire nel cuore del borgo uno spazio polifunzionale che sappia attrarre e riunire attorno a sé le persone e fungere da luogo d'incontro e di scambio. Secondo un nuovo modello di centro culturale multimediale, lo stabile Filanda potrà essere al contempo biblioteca, ludoteca, videoteca, audioteca, punto di informazione, di ristoro, di studio, di ricerca, di passatempo, per leggere i giornali, giocare a carte, navigare in internet, ma anche spazio per conferenze, convegni, corsi. Un'opportunità per grandi e piccini, per giovani e anziani, per studiosi e curiosi che possano coabi-

tare un ambiente globale di libero accesso, come fosse una piazza per tutti e di tutti.

Una caratteristica importante del progetto, i cui contenuti specifici saranno ancora meglio definiti con l'elaborazione del MM con il quale ci verrà richiesto il credito per la sistemazione degli spazi, è data dalla possibilità di interagire di vari settori della cultura intesa in senso lato. Tale concetto è bene illustrato nel capitolo "Una realtà ormai consolidata" del MM in esame dai cui riportiamo a titolo esemplificativo il seguente passaggio:

"...Il centro biblio-mediateca di Mendrisio, al contrario, secondo un concetto più attualizzato non subordinerà allo spazio lettura gli altri spazi/servizi; diversamente, sulla scorta delle riuscite esperienze a livello nazionale, tenderà proprio a valorizzare servizi come ad esempio: lo spazio di ristoro e di lettura dei giornali collegato a un punto di informazione-distribuzione, lo spazio di incontro e riunione per le fasce più anziane o lo spazio di navigazione su internet.....".

Non solo Centro culturale

Come già sottolineato, l'inserimento del Centro culturale nello Stabile Filanda, unitamente agli altri interventi previsti per riqualificare tutto il comparto che funge da collegamento fra le zone nord e sud del Nucleo storico, non potrà che porre le basi per una riqualifica del comparto stesso basata su interventi di qualità atti a favorire la socializzazione fra le differenti componenti della nostra comunità.

Dal punto di vista economico finanziario

Il rapporto *superfici acquisite / prezzo pagato* mette in evidenza che la città riesce a diventare proprietaria di spazi pregiati con un esborso inferiore ai 1'000.00 CHF/m². È pur vero che occorreranno altri 2 MIO di franchi per adeguare gli spazi alle esigenze dei vari servizi che dovranno trovare la loro collocazione all'interno del centro. Pur considerando anche questo tipo di investimento il rapporto fra prezzo pagato e superfici a disposizione resta molto favorevole, attestandosi attorno ai 1'300.00 CHF/m²; il che è sicuramente un buon, o meglio, un attimo affare per la città di Mendrisio.

Gli oneri finanziari dell'investimento (MM44/2010) sono riassunti nello specchietto di pagina 6 del MM che qui riportiamo:

L'investimento a carico del Comune ammonta a Fr. 4'000'000.--, pertanto gli oneri finanziari medi generati dall'investimento assommano a Fr. 200'000.--:

- *l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 6 % e ammonta a CHF 240'000.00,*
- *per contro, l'ammortamento medio annuo assomma a Fr. 120'000.-- (tasso 3 % lineare);*
- *gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a Fr. 80'000 (tasso 4 %).*

L'investimento è previsto nel PF (piano finanziario) e in "priorità 1" nel POP (piano delle opere prioritarie).

Conclusioni

Per tutti i consideranti di cui sopra, come già anticipato in entrata del presente rapporto, i commissari della Gestione, unanimi ed in rappresentanza di tutte le forze politiche:

- condividono il capitolo "Conclusioni" a pagina 6 del MM;
- raccomandano alle colleghe ed ai colleghi consiglieri comunali di approvare il MM 44/2010 ed il relativo dispositivo di risoluzione così come presentati.

**Per la Commissione della Gestione:
Flavio FOLETTI, relatore**

Mendrisio, 23 giugno 2010