



messaggio municipale no. 29/2022

Comune di Ascona



*Richiesta di autorizzazione alla sottoscrizione
del contratto di locazione per l'affitto di Casa
Serodine.*



v. rif.
n. rif. PB/sc
Risoluzione municipale no. 2027
Ascona, 9 settembre 2022

MESSAGGIO no. 29/2022

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona
concernente la richiesta di autorizzazione alla sottoscrizione
del contratto di locazione per l'affitto di Casa Serodine.

Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la
richiesta di autorizzazione alla sottoscrizione del contratto di
locazione per l'affitto di Casa Serodine.

1. Premessa

Casa Serodine, di proprietà del Patriziato di Ascona, è un
edificio storico edificato nel 1620 per opera di Giovanni e Giovan
Battista Serodine. L'edificio, iscritto tra i beni culturali
protetti a livello cantonale, presenta delle magnifiche
decorazioni in stucchi e basso rilievi. Casa Serodine assume, per
tutte le sue caratteristiche, un'importanza di rilievo per la
collettività di Ascona.

A far tempo dal 2006 il Municipio del Borgo occupa gli spazi di
Casa Serodine sulla base di un contratto a suo tempo sottoscritto
tra Municipio e Amministrazione Patriziale. Contratto a tutt'oggi
in vigore e la cui scadenza è prevista per il 31 dicembre 2027.



Come noto a cod. Consiglieri Comunali il Municipio del Borgo di Ascona, con MM 09/2020, ha chiesto e ottenuto un credito a carico del Comune di fr. 480'000.- (IVA inclusa) per la realizzazione dell'archivio storico comunale presso Casa Serodine. Credito a tutt'oggi aperto. Utilizzando questo credito è quindi stato elaborato il progetto definitivo ed è stata richiesta ed ottenuta, in data 04.05.2021, la necessaria licenza edilizia.

Prima di iniziare i lavori, ritenuto l'importante investimento finanziario da parte del Comune, il Municipio ed il Patriziato del Borgo di Ascona hanno ritenuto opportuno rianalizzare il contratto di locazione al fine di prolungarne la durata. Municipio e Patriziato hanno inoltre approfittato dell'occasione per completare il contratto di locazione in essere inserendo una premessa storica e specificando alcune clausole che ad oggi, pur essendo di fatto già rispettate da entrambe le parti, non erano state concretamente e correttamente codificate. Contratto che viene pertanto ora sottoposto, nella sua versione definitiva condivisa tra le parti, a cod. Consiglio comunale per la formale autorizzazione alla sua sottoscrizione.

A livello formale si rileva che il precedente contratto di locazione sottoscritto nel 2006 dal Municipio non era stato sottoposto a cod. Consiglio Comunale per autorizzazione alla firma in quanto non formalmente necessario. Ciò ritenuto come l'impegno finanziario assunto dal Comune è sempre stato esposto in sede di preventivi e consuntivi del Comune e, pertanto, cod. Consiglio Comunale era perfettamente a conoscenza delle conseguenze finanziarie per il Comune dello stesso.

Ritenuta tuttavia la durata del nuovo contratto ed il suo contenuto più specifico, e ritenuto come la Sezione degli Enti Locali ha richiesto al Patriziato di sottoporre il contratto per approvazione all'Assemblea Patriziale- il Municipio del Borgo di Ascona ha deciso, per una questione di trasparenza, di sottoporre anch'esso al Legislativo comunale il presente messaggio con la quale si chiede l'autorizzazione alla sottoscrizione del contratto di locazione.



2. Il contratto di locazione

Il contratto ha per oggetto la locazione dell'intera Casa Serodine, fatta eccezione del locale posto a sinistra rispetto all'entrata, attualmente adibito a locale commerciale. La locazione ha una durata contrattuale di 20 anni a far tempo dalla data di sottoscrizione del contratto. Le parti hanno inoltre convenuto che il contratto verrà automaticamente rinnovato di ulteriori 10 anni, in assenza di disdetta da parte di una delle parti contraenti da inoltrare con un preavviso di due anni. Il canone di locazione è rimasto invariato ed è quindi fissato in fr. 45'000.- da versare in due rate annuali di fr. 22'500.- l'una.

Quale clausola particolare si fa notare che Municipio e Patriziato hanno precisato e specificato, nell'ambito del presente contratto, l'accordo già trovato nel 2006 in relazione alla regolamentazione delle spese accessorie. In particolare, è stato stabilito che i costi per le spese accessorie sono a carico del conduttore, così come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria elencate nel contratto. Rimangono per contro a carico del locatore tutte le spese straordinarie connesse alla struttura dello stabile, quali ad esempio il cedimento del tetto o di altre parti dello stabile così come pure eventuali infiltrazioni d'acqua dal tetto e/o dai muri esterni).

Quale ulteriori clausole contrattuali si rileva che:

- Le parti hanno concordato che l'uso dell'ente locato, fatta eccezione per i locali occupati da AMA e dalla galleria d'arte, sarà quello di archivio storico con possibile destinazione artistico culturale e amministrativo dei locali.
- Sono state escluse, di principio, sublocazioni.
- Il cortile interno dovrà rimanere accessibile al pubblico.
- Il Patriziato ha la facoltà di utilizzare, previo accertamento presso l'Amministrazione comunale che non vi sia concomitanza con altri eventi, la sala al primo piano per svolgere riunioni.
- Sono stati presi accordi particolari a tutela dell'edificio storico, dei suoi tinteggi e del graffito presente al secondo piano.



Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla lettera del contratto di locazione che viene allegato al presente messaggio e ne costituisce parte integrante.

3. Aspetti economici

Come spiegato in precedenza il canone di locazione rimane quello fissato nel precedente contratto di locazione. A livello economico, quindi, non vi sono aggravii finanziari per il Comune rispetto alla precedente versione.

Ci si permette di rilevare che il Patriziato del Borgo di Ascona ha accettato di non aumentare il canone di locazione di Casa Serodine in considerazione del fatto che l'obiettivo del Comune è quello di creare -per il tramite dell'investimento già votato da cod. Consiglio comunale- all'interno di questo edificio storico l'archivio storico comunale. Archivio che ha un interesse pubblico importante a favore della collettività di Ascona. Da qui la disponibilità dei due Enti a trovare delle soluzioni condivise.

4. Conclusioni

Il Municipio del Borgo di Ascona -d'intesa con il Patriziato- ha ritenuto corretto regolare l'aspetto locativo prima di avviare i lavori per la formazione dell'archivio storico presso Casa Serodine. Il contratto, come detto, è stato oggetto di trattative tra i due Enti i quali hanno approfittato dell'occasione per ricostruire a livello storico i rapporti tra i due Enti in relazione a questo stabile e hanno pure approfittato della necessità di rinnovo del contratto per regolare e formalizzare alcuni punti precedentemente poco chiari.

Ne sussegue che il Municipio, convinto della necessità di formalizzare il contratto e certo della correttezza del suo contenuto in base agli accordi raggiunti, chiede formalmente a cod. Consiglio Comunale di essere autorizzato a sottoscrivere il contratto di locazione di Casa Serodine, come da allegato.



5. Aspetti formali e procedurali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della Gestione e alla Commissione delle Petizioni.

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (art. 75 LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione del dispositivo di deliberazione è necessario il voto della maggioranza semplice corrispondente alla maggioranza assoluta dei presenti ritenuto 1/3 dei membri del Consiglio Comunale.

6. Proposta di decisione

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti, vi invitiamo a voler

deliberare

1. Il Municipio del Borgo di Ascona è autorizzato a sottoscrivere il nuovo contratto di locazione di Casa Serodine che annulla e sostituisce il contratto di locazione sottoscritto il 21.09.2006.
2. Al Municipio viene concessa delega per decidere l'eventuale prolungo del contratto di locazione in base alle condizioni contrattuali (punto 2 contratto).
3. Il contratto potrà essere sottoscritto dal Municipio ad avvenuta crescita in giudicato della decisione di cod. Consiglio Comunale.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Dr. med. Luca Pissoglio



La Segretaria:

Avv. Paola Bernasconi

Allegati: Contratto di locazione.