

CITTÀ DI



LUGANO

MUNICIPIO

Lugano, 7 settembre 2015/GC
centro inf.: 106.0

ris. mun.: 03/09/2015

Posta A
Egregio Signor
On. Lorenzo Jelmini
Consigliere Comunale
Via P. Lucchini 12
6900 Lugano

Oggetto: interrogazioni no. 719 e no. 730 relative alla situazione del Ristorante Parco Ciani

Onorevole Signor Consigliere,

rispondiamo con la presente alle interrogazioni citate a margine, da Lei inoltrate al Municipio il 19 giugno 2015, rispettivamente il 3 agosto 2015, entrambe relative alla situazione del Ristorante Parco Ciani.

Come certamente a Lei noto, sia perché i fatti sono stati ampiamente riferiti dai media, sia perché interessato direttamente al tema quale sindacalista OCST, la gestione del Ristorante Parco Ciani è stata ripresa a partire dal 1° settembre da una società costituita da hoc, la Ciani Lugano SA, i cui promotori sono persone ticinesi radicate al nostro territorio e da anni attive nel commercio dei vini e della ristorazione. I contratti di locazione relativi al ristorante (contratto principale) e ad alcuni locali accessori e posteggi (contratti accessori) sono stati trasferiti alla nuova società con effetto alla medesima data. Il personale alle dipendenze della precedente gestione, anche quello che era stato oggetto di licenziamento, è stato riassunto.

Contrariamente a quanto Lei sembra ritenere (si veda in particolare il titolo dell'interrogazione no. 730) il Municipio ha sempre seguito da vicino la situazione del ristorante e, per quanto nelle sue competenze e possibilità, ha lavorato con la necessaria discrezione alla ricerca prima e alla concretizzazione poi di una soluzione che tenesse in debito conto non solo gli interessi del Comune di Lugano, ma anche quelli dei dipendenti dello stesso.

Il Municipio auspica che il passaggio di gestione, oltre che a salvare diversi posti di lavoro, possa contribuire a rilanciare il ristorante, il cui buon funzionamento è fondamentale per l'attività del Palazzo dei Congressi. Grazie alla sua ubicazione strategica e alle sue caratteristiche l'esercizio dovrebbe inoltre ritornare ad essere un punto di riferimento (gastronomico, e non solo) importante per i luganesi e per i turisti.

Qui di seguito le risposte alle domande poste nelle due interrogazioni. Per semplicità il testo delle domande viene ripreso.

Interrogazione no. 719 - Quanto costa alla Città l'allegra Movidà de "La Villa Ciani"?

1. È stata accertata la situazione debitoria della società che gestisce il ristorante Ciani e la Villa?

Il Municipio è stato costantemente informato della situazione dei pagamenti effettuati dalla Kutty Mag (Suisse) SA in relazione alla pigione del ristorante e dei locali accessori.

Esso ha ricevuto anche informazioni (tuttavia non complete) in relazione ai debiti della citata società con terzi.

Per quanto riguarda le pigioni, occorre dire che quelle relative al ristorante sono state pagate (anche se non sempre con puntualità) fino al 30 giugno 2015; quelle per i locali accessori sono invece state pagate fino alla fine del 2014; non sono invece state pagate le spese accessorie relative al 2014, fatturate nel mese di marzo del 2015.

2. A quanto ammonta il debito che la Kutty Mag Suisse detiene con la Città di Lugano?

Il debito al 31 agosto 2015 è il seguente:

pigione ristorante 01.07.2015 - 31.08.2015	CHF 30'152.50
pigione accessori fino al 30.06.2015	CHF 16'400.00
pigione accessori 01.07.2015 - 31.08.2015	CHF 3'620.00
spese accessorie 01.07.2014 - 31.12.2014	CHF 28'093.00

totale	CHF 78'265.50

A questo importo occorrerà aggiungere le spese accessorie relative al periodo 01.01.2015 - 31.08.2015, che potranno essere calcolate nelle prossime settimane.

3. Che cosa intende fare il Municipio per recuperare questi crediti?

La cessione dell'inventario e del goodwill alla Ciani Lugano SA dovrebbe garantire a Kutty Mag (Suisse) SA mezzi sufficienti per rimborsare i propri debitori. In ogni caso il Municipio può far capo al deposito di garanzia, versato in contanti, il cui importo è superiore al credito sopra indicato.

4. È già stata avviata una procedura di messa in mora per gli eventuali crediti scoperti?

Come detto in precedenza la pigione relativa al contratto principale è stata pagata fino al 30 giugno 2015. Successivamente Kutty Mag (Suisse) SA ha chiesto delle dilazioni

di pagamento, solo parzialmente concesse in quanto si era a conoscenza delle trattative in corso per la cessione. Quando si è constatato che nemmeno i termini dilazionati venivano rispettati, si è proceduto con la diffida ai sensi dell'art. 257d cpv. 1 CO.

5. Il Municipio è intenzionato a mantenere il contratto di affitto con la Kutu Mag Suisse e, se sì, a quali condizioni?

La domanda è superata dagli avvenimenti degli ultimi giorni. Si può tuttavia aggiungere che scaduto infruttuoso il termine di 30 giorni assegnato con la diffida, i contratti sarebbero stati disdetti conformemente all'art. 257d cpv. 2 CO.

6. Sono state intimate al Municipio o alla Polizia comunale denunce o contestazioni relative all'attività svolta presso il ristorante Parco Ciani e la Villa?

L'evento La Villa è stato più volte oggetto di segnalazioni e di interventi della Polizia Comunale. Nel corso del 2015 la stessa ha effettuato 8 interventi, e tutte le infrazioni constatate sono state oggetto di procedure di contravvenzione. Le stesse riguardano in particolare il disturbo della quiete pubblica a causa della musica diffusa ad alto volume, il superamento della capacità ricettiva dei locali (soprattutto dei posti esterni) e la ritardata chiusura dell'esercizio.

Interrogazione no. 730 - Perché al Municipio non interessa ciò che succede al Parco Ciani, il giardino bello della Città?

1. È stato sottoscritto un contratto di locazione con la Kutu Mag Suisse o ci si è limitati a constatare il subentro nel contratto della società?

Kutu Mag (Suisse) SA ha ripreso i contratti di locazione (contratto principale e contratti accessori) che erano stati sottoscritti con la precedente conduttrice GSI Banqueting e Restaurant SA. Il subingresso di Kutu Mag (Suisse) SA è stato accettato dal Municipio, e con la stessa è stato sottoscritto un contratto (denominato contratto di trasferimento) nel quale sono state poste delle condizioni un po' più favorevoli al Comune per quanto riguarda i proventi delle attività accessorie a quella del ristorante (in particolare il catering).

2. Quali controlli o verifiche sono state attuate sulla società al momento della sottoscrizione del contratto di affitto o nel subentro al contratto stesso?

La società è stata costituita ad hoc per subentrare alla precedente conduttrice nella locazione e nella gestione del ristorante.

Il Municipio ha verificato le referenze delle persone che si proponevano come riferimenti per la società, in particolare quelle che avrebbero dovuto assumere la gestione del ristorante, il business plan e l'esistenza dei mezzi necessari per la costituzione della società e la ripresa dell'attività del ristorante.

Purtroppo, successivamente alla sua costituzione, le persone che erano state indicate per la gestione e le cui referenze erano state verificate sono state estromesse dalla stessa, senza che l'Esecutivo avesse la possibilità di intervenire.

3. Risultano affitti arretrati con la Kutty Mag Suisse a quanto ammontano oggi?

Vedi risposta alla domanda no. 2 dell'interrogazione no. 719.

4. Come intende muoversi il Municipio nei confronti della Kutty Mag Suisse e quali passi intende effettuare le necessarie garanzie dal futuro inquilino?

Per quanto riguarda l'incasso dei crediti si veda la risposta alla domanda no. 3 dell'interrogazione no. 719.

Il nuovo inquilino ha ripreso i contratti di locazione già ripresi a suo tempo da Kutty Mag (Suisse) SA. Anche con lui è stato sottoscritto un contratto di trasferimento, nel quale sono state concordate le condizioni che consentano il rilancio del ristorante. A livello finanziario il nuovo conduttore dovrà prestare una garanzia di importo pari a sei mensilità del canone di locazione. Per il resto, come già riferito in sede introduttiva, i promotori sono ticinesi, finanziariamente solidi, conosciuti per la loro attività imprenditoriale nel settore del commercio dei vini e della ristorazione. Il Municipio crede fortemente in questa soluzione "locale"

5. Il Municipio è intenzionato ad intervenire, nel limite delle sue competenze, per far comunque riconoscere e rispettare i legittimi interessi dei collaboratori?

Ricordiamo che il Municipio agisce in qualità di proprietario di immobile, e non ha quindi competenze in relazione al rapporto di impiego tra il conduttore e gerente del ristorante e i suoi collaboratori. Nella propria azione esso ha comunque sempre considerato i diritti dei lavoratori.

Per accettare il subingresso della Ciani Lugano SA nei contratti di locazione esso si è quindi premurato di accertare che i collaboratori alla dipendenze della Kutty Mag (Suisse) SA (anche quelli oggetto di licenziamento) fossero riassunti dalla nuova conduttrice.

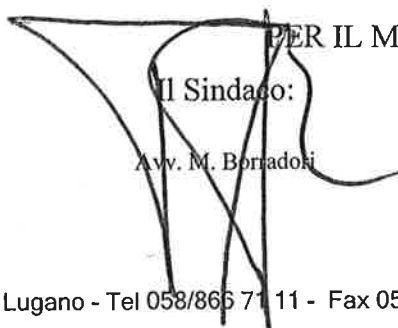
6. Il Municipio è intenzionato a chiedere le garanzie affinché possa essere attuato il servizio di ristorazione per la Conferenza Biomedical Transporters prevista dal 9 al 13 agosto?

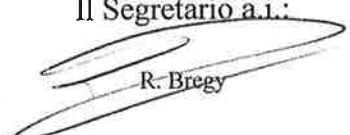
Il Municipio si è adoperato affinché il servizio di ristorazione fosse garantito ed eseguito, ciò che è effettivamente avvenuto.

La preparazione della risposta alle due interrogazioni ha richiesto due ore di lavoro.

Voglia gradire, onorevole Signor Consigliere, i nostri migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Avv. M. Borradori

Il Segretario a.i.:  R. Bregy