

MESSAGGIO NO. 44 / 2010

**RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 4'000'000.-- PER
L'ACQUISTO DELLO STABILE FILANDA (EX MANOR) E
RELATIVO SEDIME AL MAPPALE NO. 948 RFD MENDRISIO**

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,
Signori Presidente e Consiglieri,

PREMESSA

Nel corso della primavera 2008, il Municipio ha dovuto assistere impotente alla chiusura degli spazi commerciali Manor ubicati nello stabile La Filanda.

Lo stabile, ubicato in posizione centrale del Borgo, è rimasto da quel momento "disabitato" dando un senso di vuoto a tale comparto.

Nel contempo si doveva affrontare un'ulteriore problematica che scaturiva dalla manovra di risanamento finanziario elaborata dal Consiglio di Stato per giungere al pareggio dei conti entro il 2011 e che si riassume in poche lapidarie parole "soppressione della Biblioteca Cantonale di Mendrisio".

Su tale fronte, a sostegno della petizione promossa da un nutrito gruppo di cittadini, si sono schierati i Municipi della Città di Mendrisio e di Chiasso.

STABILE LA FILANDA (EX MANOR)

Il 9 gennaio 2009 il Gruppo PPD presentava un'interpellanza denominata "Stabile La Filanda: un'opportunità per il Comune?".

Con l'atto parlamentare il Gruppo politico chiedeva al Municipio di valutare la possibilità e l'opportunità di intervenire per destinare gli spazi di proprietà della Manor presso lo Stabile Filanda a scopi ed attività di interesse pubblico.

Durante la seduta del Consiglio comunale del 17 febbraio 2009 il Municipio rispondeva a tale atto nei seguenti termini:

"Sicuramente il Municipio ritiene che all'interno degli spazi dello stabile della Filanda possano essere svolte attività di interesse pubblico o generale. Si cita quale esempio lo svolgimento di un mercato cittadino, attività legate al campus universitario oppure alla Biblioteca regionale. È sicuramente un tema che il Municipio deve ancora approfondire. Il proprietario dello stabile (Manor) conferma che gli spazi non sono ancora stati venduti e sono tutt'ora in vendita. Il responsabile della Manor, prenderà contatto con l'Esecutivo nei prossimi mesi, per iniziare ad intavolare una possibile trattativa."

I responsabili della Manor, dopo aver preso visione dalla stampa della sopraccitata interpellanza, hanno preso contatto, per il tramite di un loro rappresentante autorizzato, con il Municipio per verificare l'interesse del Comune nel poter acquisire gli spazi occupati dal Centro commerciale Manor.



Tali spazi, visionati e rilevati dal nostro Ufficio tecnico, si possono così riassumere:

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	Fr. 17'000'000.--
Valore globale stima	Fr. 4'933'579.--

Vi sono stati diversi incontri fra il Municipio ed il rappresentante dei proprietari che hanno permesso di approfondire e dibattere in modo specifico la tematica.

Nel contempo l'Esecutivo ha esplorato varie possibilità di occupazione degli spazi, interagendo con diversi partners.

Hanno confermato il loro interesse all'occupazione di parte della superficie: il DECS con l'insediamento della Biblioteca regionale per il tramite di una lettera datata 2 aprile 2010 del Direttore Avv. Gabriele Gendotti, e l'Archivio del Moderno con i suoi depositi.

Diverse Associazioni hanno già annunciato il loro interesse a poter usufruire degli spazi dedicati al futuro Centro culturale.

D'altronde la stampa ha già dato ampio risalto delle intenzioni del Municipio in occasione dell'approvazione dei preventivi 2010.

Infatti, il relativo Messaggio municipale (No. 24 /2009) a pag. 14 "capitolo conto degli investimenti", riporta fra le opere principali per l'anno 2010 l'acquisto dello stabile La Filanda per Fr. 4'000'000.--.

Ed è proprio a questa cifra che i proprietari dello stabile hanno offerto l'infrastruttura al Municipio.

Vista la metratura della proprietà e il prezzo offerto, l'operazione si rivela veramente molto interessante per la nostra Città.

Inoltre, **la struttura è ben servita** anche per quanto concerne la possibilità di accesso: si trova in posizione centrale, direttamente su di una via di transito, con un **posteggio nel sotterraneo (95 posti auto)**, **vicina alla fermata dei mezzi pubblici e facilmente raggiungibile a piedi.**

Il Municipio ha già dato mandato al Dicastero Museo e Cultura di affinare le idee per l'occupazione di tali spazi, onde poter dare nuovo vigore ad un comparto che da tempo languisce.

Spazi che dovranno fin da subito essere occupati.

Infatti, l'Esecutivo non vuole in nessun modo effettuare un così importante investimento senza l'opportunità dell'immediata occupazione degli stessi.



BIBLIOTECA REGIONALE

L'acquisto dello stabile La Filanda risponde ad un'esigenza concreta, esigenza sentita su scala regionale e che risponde al mantenimento di una struttura bibliotecaria di libero accesso.

Le pressanti problematiche finanziarie a livello cantonale hanno condotto il nostro Municipio a battersi e ad affiancare gli enti preposti in materia, per lo studio di un nuovo modello di biblioteca di pubblica lettura che soddisfi le aspettative della popolazione.

A comprova di ciò, ha garantito (vedi MM No. 139 /2008) una compartecipazione alle spese di gestione dell'attuale biblioteca cantonale con una somma di Fr. 50'000.-- annui per 4 anni a partire dal 2009. Con la conseguenza che la sottosedo di Mendrisio della biblioteca cantonale di Lugano continuerà ad essere aperta fino alla fine del 2012.

A partire da tale data bisognerà quindi essere pronti con una nuova struttura che darà sede alla biblioteca regionale di Mendrisio.

Dagli approfondimenti effettuati dal Dicastero Museo e Cultura scaturisce quanto segue:

Ubicazione del Centro biblio-mediateca

Lo stabile La Filanda si trova in pieno centro, anche se leggermente discosto dalla via di passaggio. È in posizione arretrata rispetto a Piazza Lavizzari, a poco più di 100 metri a monte. Valore aggiunto: una piazzetta antistante; aspetto penalizzante: la facciata coperta del tutto da un blocco di appartamenti. Si tratta di 3 piani, ognuno dei quali misura poco più di 700 mq, oltre a un piano sotterraneo idoneo per i depositi. Ogni piano dello stabile ha una pianta identica agli altri, con uno spazio regolare e uniforme, consueto negli edifici ad uso commerciale. Questo dato rappresenta un notevole vantaggio per la creazione di un Centro biblio-mediateca.

La posizione centrale offre un'occasione rara per creare un Centro che rivitalizzi il contesto urbano, al di fuori delle tante manifestazioni che si tengono nel borgo. Esso dovrebbe quindi svolgere il compito di **costante punto di riferimento e di animazione per il nucleo**. È fenomeno generalizzato e ben noto lo svuotamento del nucleo storico a vantaggio dei centri commerciali periferici. Senza dubbio, questo fenomeno impoverisce e intristisce il nucleo storico. Mendrisio ha i numeri giusti per invertire questo fenomeno. Il futuro Centro culturale dovrebbe innanzitutto porre come sua priorità proprio questo scopo: **come riportare la gente e, in definitiva, la vita sociale nel cuore della città**.

Se ci si guarda un po' attorno, ci si rende subito conto che è il problema di ogni piccola o grande città. Sia a nord che a sud, negli ultimi anni, molte città hanno cercato o stanno cercando di rimediare a questo impoverimento di scambio sociale e intergenerazionale con l'offrire servizi-spazi culturali e ricreativi in cui si mescolano le abitudini dei più giovani con quelle dei più anziani.

Creazione di istituti e spazi intercomunicanti

Si deve innanzitutto tener presente della possibilità di mettere in relazione il **piano biblioteca al piano destinato alle associazioni**. La biblioteca e la mediateca-centro incontri diventano quindi due piani comunicanti che veicolano le persone vicendevolmente l'uno verso l'altro. È indubbio che, così come di solito pensato nel Ticino, lo spazio biblioteca attrarrebbe un tipo di persone ben preciso, escludendo molte tipologie della popolazione: anziani, mamme, bambini, gente senza particolare interesse per il libro. Lasciata a sé, la biblioteca non sarebbe certo molto frequentata, ma piuttosto un servizio isolato.



Diverso, invece, il concetto che si vuole adottare e che è già stato adottato in molte altre città svizzere di dimensioni simili a quelle di Mendrisio; e cioè, quello di attirare il numero maggiore di persone soddisfacendo, tra l'altro, le iniziative provenienti soprattutto dalle associazioni. In questo senso, **si amplierebbe la funzione della biblioteca come spazio di studio e di lettura, per farlo divenire una sorta di spazio multimediale, di incontro e di passatempo**, dove la gente possa sfogliare libri, leggere riviste, utilizzare internet, tenere corsi o letture, usare uno spazio ludoteca, ascoltare musica, vedere filmati e anche semplicemente bere un caffè.

La distribuzione per piani dovrebbe seguire un principio di settorialità, dal servizio più "pubblico" al servizio più settoriale.

Una realtà ormai consolidata

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. Sono state a questo proposito visitate in Svizzera alcune di queste strutture di recente costruzione (Aarau **foto 1**, Liestal **foto 2**, Baar **foto 3**) e si sono ascoltati i responsabili di esse per verificare il loro funzionamento e "visualizzare" quello che potrà divenire il progetto di Mendrisio. Tutti questi sono spazi interessanti, poiché rispondono innanzitutto al **problema del coinvolgimento della gente e delle loro associazioni**.

Già nella creazione e ristrutturazione, di ormai oltre 10 anni fa, delle biblioteche cantonali di Lugano, Bellinzona e Locarno si è compresa la necessità di ampliare il tipo di servizio, immettendo "angoli" in cui si creava posto alla navigazione su internet o alla videoteca. Ma le soluzioni di rinnovamento rientravano pur sempre in un genere di struttura tradizionale.

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.

D'altra parte, la biblioteca manterrà per necessità uno spazio per depositi e conservazione, ma sarà in grandissima parte accessibile e divisa in settori, in modo da facilitare il più possibile l'uso diretto dei materiali da parte dei visitatori.

Sfruttando la sovrapposizione dei piani e la notevole dimensione di essi, il Centro avrà la possibilità di diventare anche spazio settoriale. Si potranno, ad esempio, utilizzare i piani superiori come zone più silenziose, adatte allo studio e alla ricerca con le consuete strutture: tavoli di lavoro e scaffalature per libri, con la possibilità, a seconda dell'esigenza, di spostarli e di richiuderli. Tali spazi potranno inoltre essere disposti per conferenze, se non addirittura per convegni, con la possibilità – acquisita una serie di teche sicure – di esporre libri o oggetti di pregio.

Benché basata su un principio di consultazione diretta del materiale librario, al servizio della biblioteca saranno comunque necessari alcuni spazi per depositi, dove conservare i libri o le collane di pregio.

Il caso specifico di Mendrisio

Nel caso della biblio-mediateca di Mendrisio le strutture non sono da destinare a una o all'altra associazione. **Più che porsi nell'ottica di concedere uno spazio a una determinata associazione, si progetteranno spazi che rispondano a precise richieste, determinate pure dal fascio d'età**. Ci rifacciamo ad alcuni esempi pratici.



L'ATTE sente la necessità di uno spazio di facile accesso, in cui si possa giocare a carte, scambiare due parole, riunirsi, perché lo spazio attuale – cosa innegabile – è piuttosto inadeguato e poco invitante. Questo spazio può essere creato vicino ad altri spazi nel nuovo Centro. Una sala per corsi e riunioni con varia strumentazione (beamer, proiettore...) può assolvere il compito. Ormai sono molte, come detto, le cittadine in Svizzera che hanno creato all'interno di un nuovo centro biblio-mediateca uno spazio per la popolazione anziana (Liestal in questo senso è un ottimo esempio, **foto 4**).

Altro esempio. La nuova **Associazione Mario Luzi** desidera svolgere un'attività di promozione della poesia: la possibilità di approntare una sala per conferenze all'interno dell'area biblioteca darebbe già, insieme alla disponibilità di depositi e piccole vetrine espositive, un'adeguata risposta alla richiesta dell'Associazione.

E ancora. Si vuole tenere qualche lettura per bambini, mettere in scena piccoli spettacoli, trascorrere un po' di tempo con loro ed altri, fuori dall'asilo? Una **ludoteca** risponderebbe a questa esigenza e ad altre ancora legate all'infanzia (vedi esempi di Aarau e Baar, **foto 5, 6 e 7**).

Un giovane vuole noleggiare un DVD, ascoltare un CD, consultare internet? Potrebbe benissimo servirsi di postazioni e servizi adatti creati nel Centro. Ad esempio, a Lugano esiste da ormai diversi anni una sorta di **videoteca** (Agorateca, **foto 8**) che fornisce informazioni, organizza serate e soprattutto serve per noleggiare film in DVD, VHS. È frequentatissima dagli studenti universitari e per Mendrisio sarebbe ideale in relazione all'Accademia.

In sostanza, più che pensare di ritagliare spazi per le singole associazioni, bisogna creare spazi e servizi specifici, che possono essere utilizzati da tanti tipi di associazioni e da varie fasce di età.

Si tratta quindi di focalizzare alcuni servizi-spazi guida, che potranno essere:

- **una ludoteca** - mamme-bambini, spazio infanzia (**foto 5, 6 e 7**),
- **una videoteca** - consultazione DVD-VHS, audiolibri (**foto 8**),
- **un'audioteca** - ascolto di ogni genere di musica,
- **una sala per corsi** - soprattutto in risposta alle esigenze degli anziani (**foto 5**),
- **una saletta per riunioni** (**foto 9**),
- la creazione di uno **spazio per lettura di giornali-periodici vicino a un servizio ristoro e a un punto di informazione** - fungerà in effetti secondo il più diffuso concetto di mediateca da punto di richiamo del Centro (**foto 10 e 11**),
- una **postazione internet**.

Lo spazio biblioteca, in relazione con questi spazi, risponderebbe invece alle esigenze di un'associazione letteraria, come quella di Luzi, con la possibilità di uno **spazio per conferenze, piccoli convegni, esposizioni di libri scelti**.

Le modalità d'uso dei singoli spazi-servizi sarebbero naturalmente tutte da mettere a punto.

Ristrutturazione e personale

Fondamentale è l'immagine di questi servizi: dalla scelta dei tavoli, delle sedie, dei banconi, ecc. al modo di disporli in maniera che lo spazio sia accogliente, attraente e divenire subito familiare. A questo proposito, sarà dovere del progettista prestare particolare attenzione al *design* delle strutture, al modo di collocarle nello spazio disponibile, al modo di decorarle. Importante è una segnaletica chiara, semplice e ben visibile/usufruibile.

Tutti i nuovi istituti, che non presentavano stretti vincoli strutturali-architettonici (vedi il caso di Aarau, **foto 1**), sono stati impostati dando grande rilievo all'arredamento e alla segnaletica (**foto 12 e 13**). Sotto questo punto, lo stabile La Filanda si troverebbe avvantaggiato, non avendo un carattere architettonico "limitante".



È quindi importante un forte senso di collaborazione per uno scambio di informazioni tra le persone che hanno nel progetto specifiche competenze, principalmente tra progettista e professionisti dei vari settori.

Centri di questo genere hanno ovviamente bisogno di personale; oltre ai bibliotecari, persone che siano nei punti nevralgici del Centro; ad esempio, nel punto di informazione-distribuzione e di ristoro. Tuttavia, va sottolineato che il numero di personale è variabile a seconda delle possibilità finanziarie e delle soluzioni adottabili.

Non è quindi fattore che possa pregiudicare la creazione di un Centro di questo tipo; e ciò mettendo pure in conto il fatto che ci si baserebbe principalmente su un rapporto di collaborazione tra Comune e associazioni.

Si può senz'altro aggiungere che per la realizzazione di quanto prospettato, al Lodevole Consiglio comunale sarà presentato in tempi brevi un secondo Messaggio municipale per la richiesta di un credito per opere di ristrutturazione e sistemazione degli spazi interni, nonché la presentazione di dettaglio del progetto culturale e i suoi costi di gestione corrente.

D'altronde il Piano finanziario 2009-2016 prevede per tale operazione un impegno finanziario complessivo di Fr. 6'000'000.--, nei quali figurano già inseriti i costi della sola biblioteca regionale.

ONERI FINANZIARI

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 Fr. 240'000.--, 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.--¹.

CONCLUSIONI

Con l'acquisto dello stabile La Filanda e l'occupazione dei suoi spazi, il Municipio vuole perseguire l'obiettivo della politica delle "piccole attenzioni". Attenzioni per i bisogni delle persone, per la comunicazione, per l'attività culturale e per la conoscenza. Un luogo di dibattito e d'informazione.

Creare un ambiente globale, un luogo inteso come una piazza coperta, dove la possibilità d'incontrare gli amici sia altrettanto importante dell'opportunità di prendere in prestito un libro o altro.

Una struttura che abbia al suo centro le persone e la qualità della loro vita sociale.

Un luogo quindi che pone centro d'attenzione l'aspetto sociale - per l'anziano come per il giovane, per l'infanzia come per la famiglia - e che faccia da lievito alla produzione d'iniziativa culturale sul territorio e trovi la sua funzione nel "mettere in rete" istituzioni e cittadini, offrendo un ventaglio di servizi diverso da quello comunemente conosciuto. È un modello già noto e apprezzato, poiché varie città svizzere di dimensioni e realtà simili a quelle di Mendrisio l'hanno con successo adottato.

Uno strumento di crescita, nel lungo periodo, della formazione collettiva e socialità intergenerazionale nel tessuto urbano.

¹ Tasso d'interesse applicato 4%.



Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

RISOLVERE

- 1. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 4'000'000.-- al quale vanno aggiunte le spese notarili e di trapasso da destinare all'acquisto dello stabile denominato La Filanda (ex Manor) e relativo sedime di proprietà dei Grandi Magazzini Manor Sud SA di Lugano, mappale no. 948 RFD Mendrisio, per le ragioni indicate nel presente Messaggio. Il Municipio è inoltre autorizzato a perfezionare l'atto di compravendita.**
- 2. La spesa sarà registrata nel Conto investimenti - Voce n. 503 "Costruzioni edili".**
- 3. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2010.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione della Gestione.

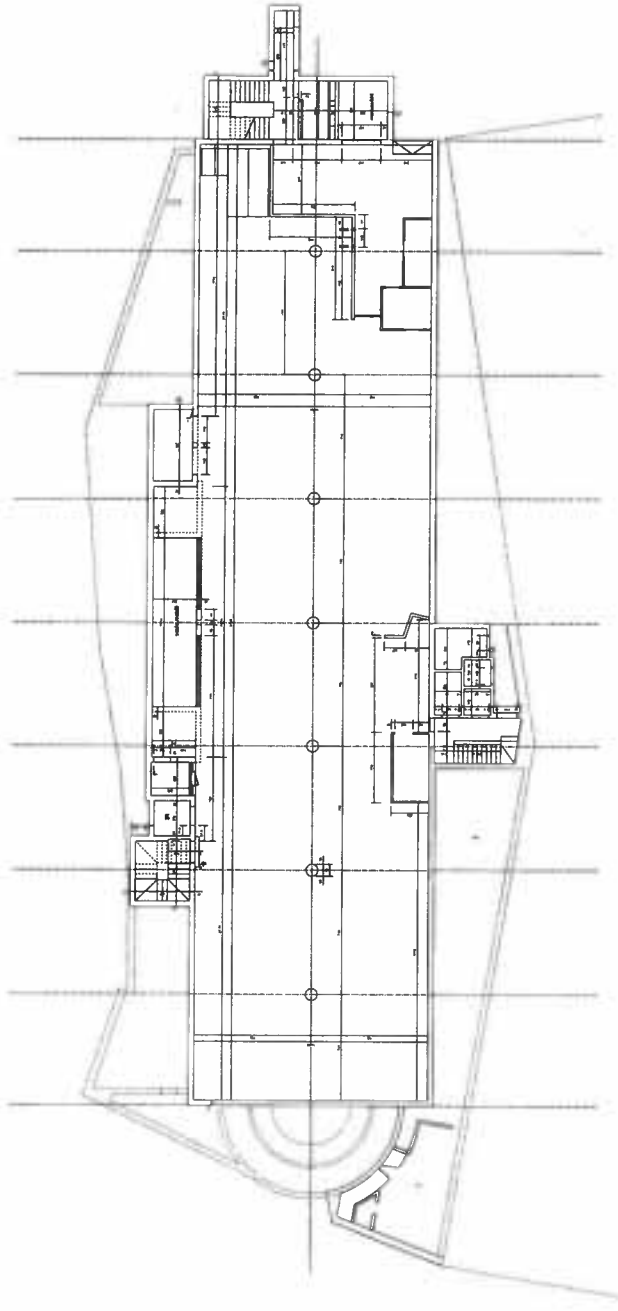
Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:
Lic.oec.HSG C.Croci

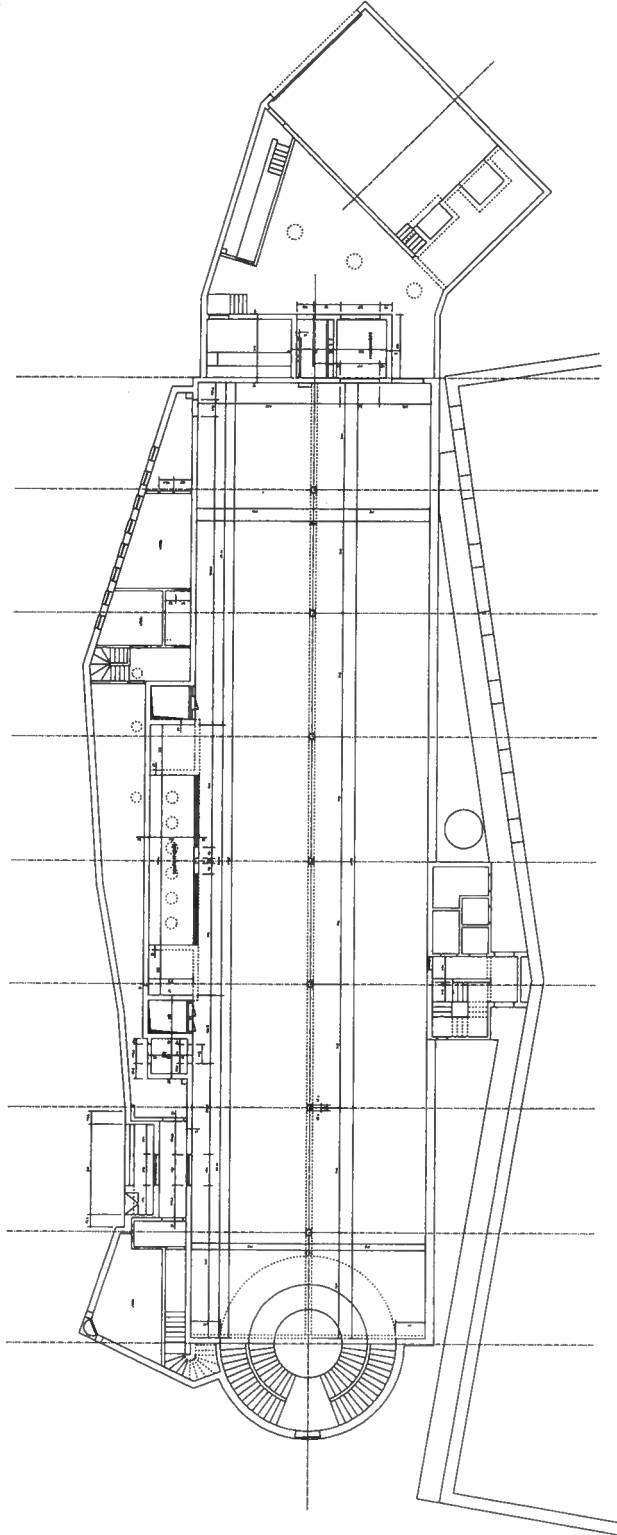
Il Segretario:
Lic.Rer.Pol. M.Demenga

Allegati: - Rilievo proprietà
- Documentazione fotografica



ES. PLANOS - MAPA - 148 PFD - AEROPUESTO	
MAPA DE SITIO - 148 PFD - AEROPUESTO	
Proy.:	Proy. Arquitectónica
AutoCAD:	2011
Fecha:	2011
AutoCAD:	2011
Fecha:	2011

2

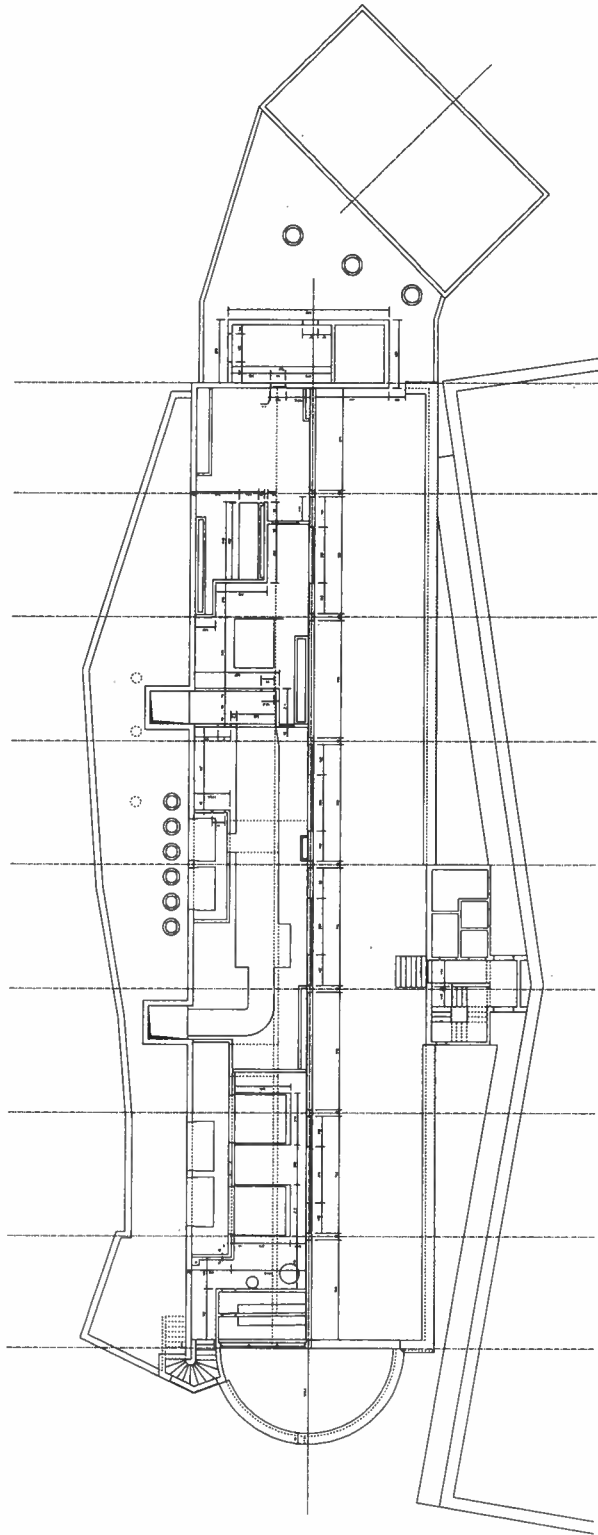


MEMORANDUM
CONTAINING
REVISIONS

NO.	DATE	BY	REVISION

PROJECT: **CONSTRUCTION OF THE NEW BUILDING**
DRAWING NO.: **100-100-100-100**
DATE: **10/10/10**
SCALE: **1/4" = 1'-0"**
SHEET NO.: **2**

ARCHITECT
100-100-100-100



PROGETTO
CANTIERE DI
MONTESILVANO

PROGETTO ARCHITETTICO
CANTIERE DI MONTESILVANO
CANTIERE DI MONTESILVANO

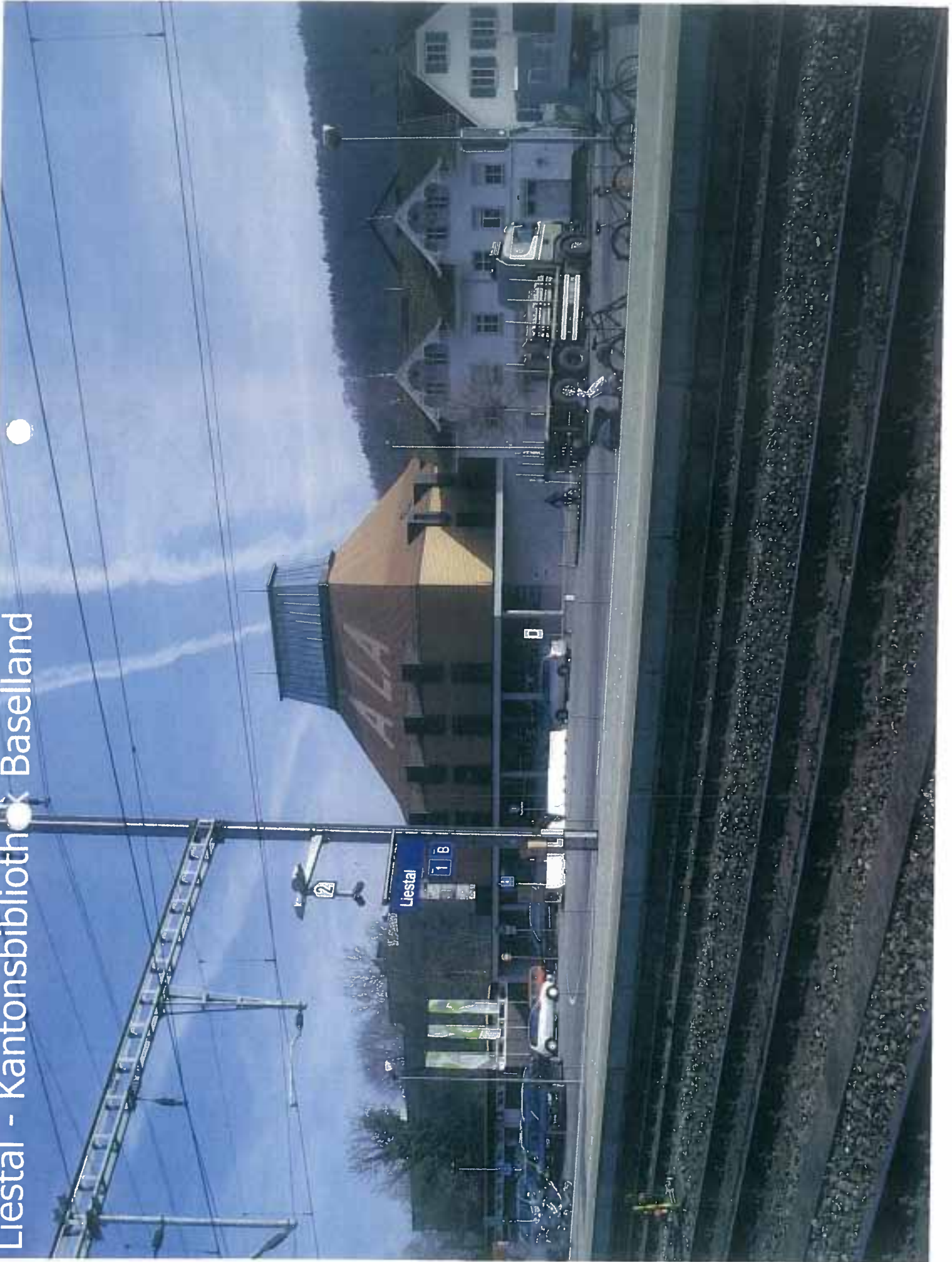
Autore	Autore	Autore
Disegnato	Disegnato	Disegnato
Scala	Scala	Scala
1:100	1:100	1:100





Aarau - Stadtbibliothek





Baar - Bibliothek - Ludotrek



Liestal - Kantonsbibliothek Baselland





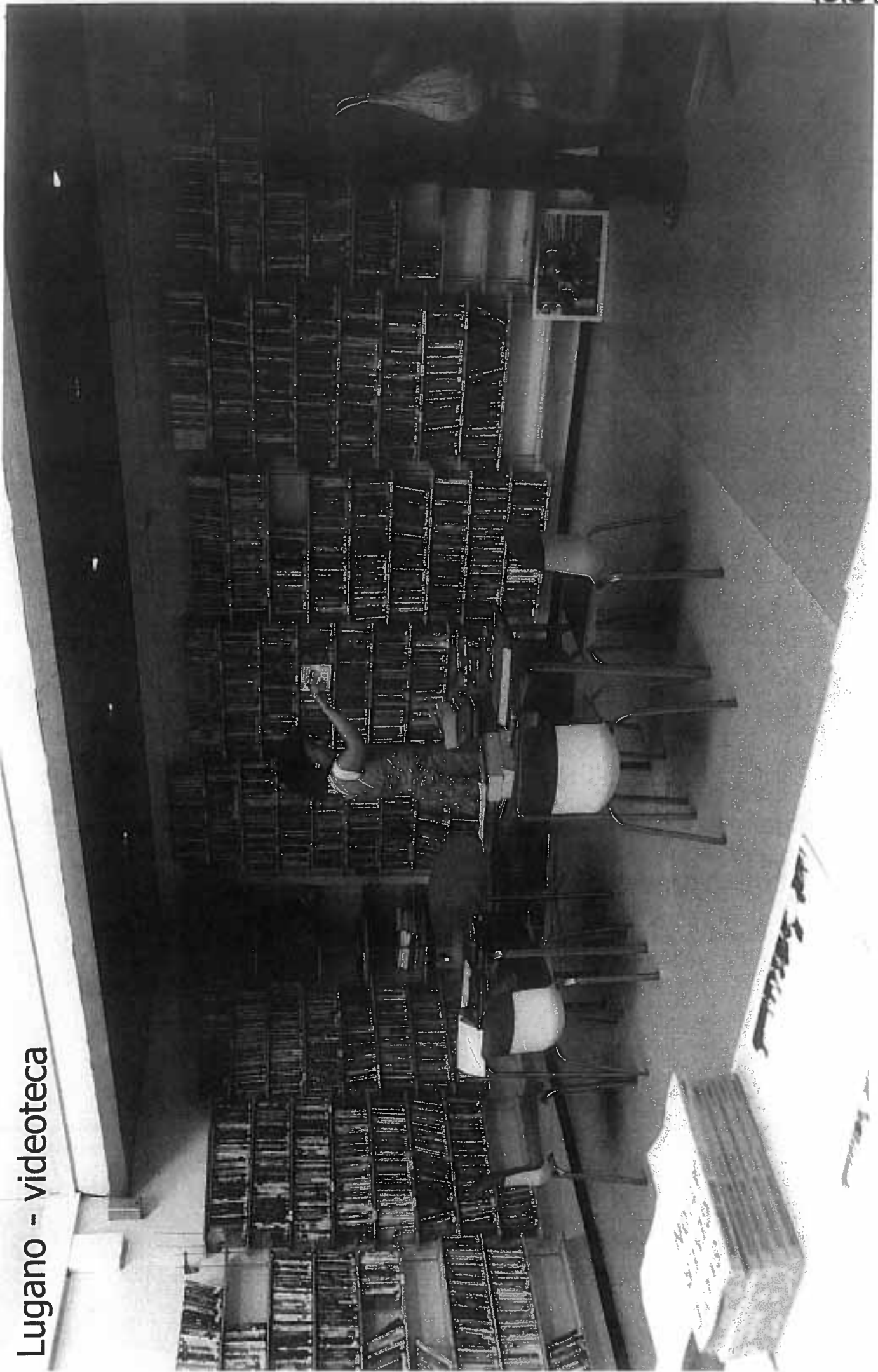
Aarau - Stadtbibliothek



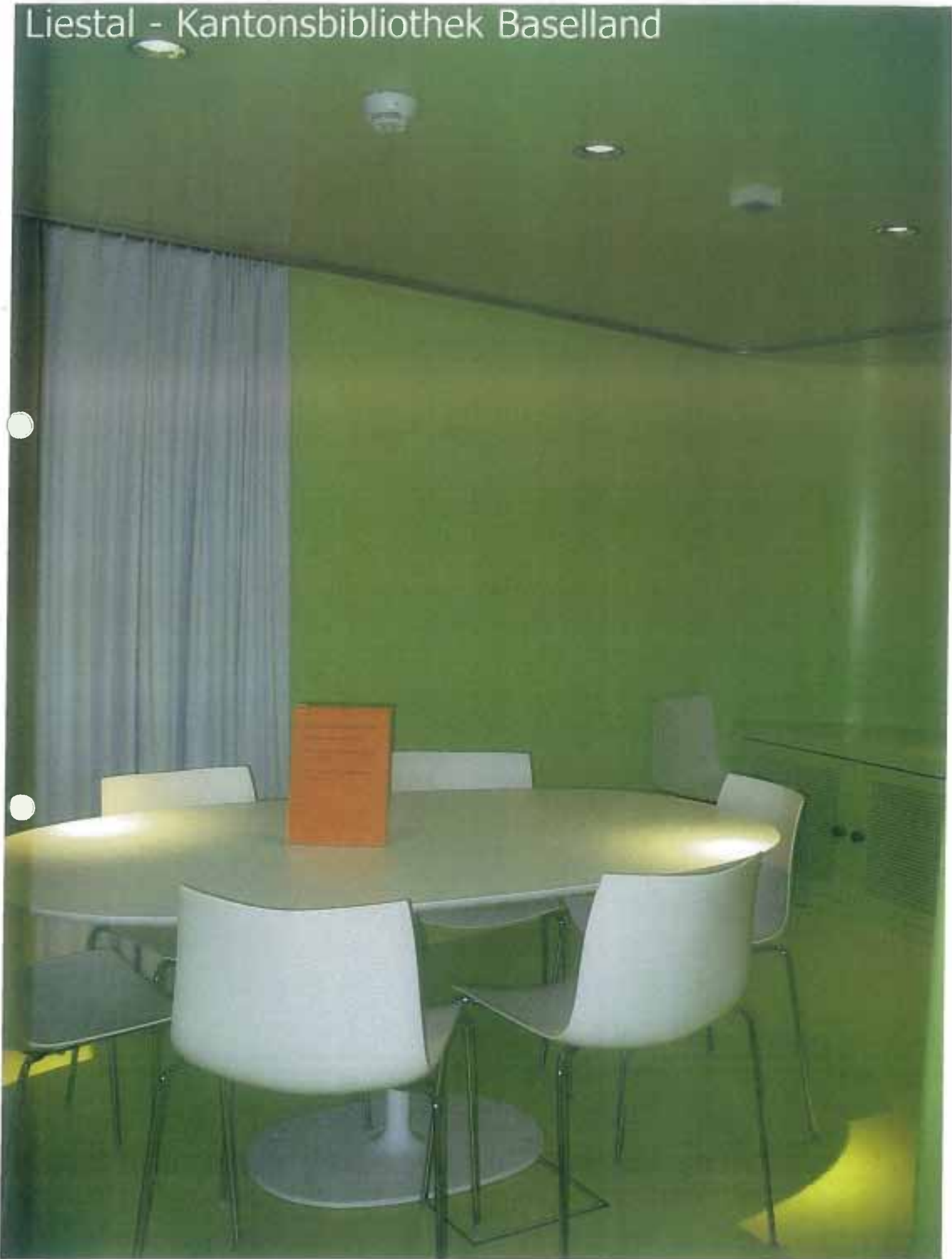




Lugano - videoteca



Liestal - Kantonsbibliothek Baselland



Liestal - Kantonsbibliothek Baselland







Aarau - Stadtbibliothek

Blickpunkt · Blickpunkt · Blickpunkt · Blickpunkt · Aarau · Aargau · Au

Bestseller



