EDUCAZIONE

MESSAGGIO

del Consiglio di Stato al Gran Consiglio, concernente la richiesta di un credito di Fr. 6.600.000,— per l'acquisto di un appezzamento di terreno di ca. 60.000 mq a Locarno, per lo sviluppo dell'edilizia scolastica

(del 4 maggio 1965)

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

Il Consiglio di Stato si pregia presentare la richiesta di un credito di franchi 6.600.000,— per l'acquisto di un terreno di ca. 60.000 mq di superficie destinato a procurare allo Stato una sicura riserva dei sedimi per lo sviluppo futuro delle necessarie sedi scolastiche per gli istituti cantonali.

Le scuole cantonali con sede a Locarno sono:

— la magistrale, con i relativi internati, maschile e femminile, alla quale sono annesse: le classi del corso preparatorio e le scuole pratiche,
— il ginnasio
— i corsi per apprendisti e pre-professionali.

Le frequenze registrate negli ultimi anni risultano dagli specchietti seguenti.

SCUOLA MAGISTRALE

Anno scolastico	*Classi preparatorie*	*Sezione A*	*Sezione B*	*Sezione C*	*Totale*
1959/60	44	237	39	—	320
1960/61	80	239	42	7	368
1961/62	92	251	38	7	388
1962/63	136	268	49	14	467
1963/64	163	383	52	6	604
1964/65	182	430	50	17	672

Note :

1. ai totali bisogna aggiungere ogni anno ca. 70 allievi delle scuole pratiche ;
2. Sezione A : per maestri di scuola elementare
   Sezione B : per maestre di scuola materna
   Sezione C : per maestre di economia domestica.

GINNASIO

Anno scolastico	*Allievi*
1959/60	414
1960/61	440
1961/62	477
1962/63	524
1963/64	499
1964/65	515

CORSI PER APPRENDISTI E PRE-PROFESSIONALI

Anno scolastico	*apprendisti*		*avviamento*	
	arti e mest.	*commercio*	*professionale*	*comm.*
1959/60	294	199	125	48
1960/61	336	200	151	48
1961/62	339	236	145	58
1962/63	381	241	127	58
1963/64	290	281	109	34
1964/65	255	250	114	50

La situazione logistica a fine 1964 si riassume così :

— GINNASIO : è completamente ospitato nel nuovo edificio di Via Varesi ;

— MAGISTRALE :

  — *la scuola* è tutta concentrata nell'edificio di Piazza San Francesco ; le otto classi preparatorie sono tuttavia distribuite in quattro sedi cittadine private ;

  — *l'internato femminile* ha i servizi e una parte dei dormitori nell'edificio di Via delle Monache, mentre 170 allieve sono ospitate in tre sedi private ;

  — *l'internato maschile* ha i servizi e parte dei dormitori nell'edificio di Piazza San Francesco ma con camere distribuite in altre tre sedi private che ospitano circa 130 allievi ;

  — *corsi per apprendisti e di avviamento :* gli apprendisti d'arti e mestieri e le classi dell'avviamento trovano le loro aule nello stabile comunale di Piazza Castello ; con l'anno scolastico 1964/65 i corsi per apprendisti di commercio, organizzati dalla Società impiegati di commercio, sono diventati diurni con l'intervento del Dipartimento della pubblica educazione, che si è assicurato le aule necessarie in uno stabile di proprietà privata, in Via Serafino Balestra.

La situazione è riassunta nell'allegato A.

Si fa notare, in particolare, il caso della recente realizzazione di una Casa dello studente : la Società locarnese proprietaria del sedime offerse di trasformare il progetto iniziale di una casa d'appartamenti in uno stabile in cui fosse possibile ricavare, in totale, circa 100 posti letto e l'ambiente per consumare la prima colazione. Il Consiglio di Stato accettò l'offerta in considerazione del canone d'affitto stabilito, per il periodo 1964/1974, in Fr. 50.000,— annui, corrispondente cioè a Fr. 500,— per posto letto.

Il Consiglio di Stato è del parere che si debbano assumere nuove concezioni per quanto riguarda un complesso scolastico al quale fanno capo numerosi allievi, gran parte dei quali non ha possibilità di rincasare giornalmente.

Ci si deve quindi orientare verso tre ambienti distinti :

— *la scuola :* frequentata da tutti, ossia gli allievi domiciliati nel Comune sede e nei dintorni e quelli che vengono da lontano. Deve avere anche sale di lettura e aule per il doposcuola ;

— *la mensa :* possibilmente in prossimità della scuola (è anche ambiente che fa parte del centro scolastico) e destinata agli allievi che vengono dai dintorni e da lontano ;

— *la casa dello studente :* destinata a dare alloggio agli studenti che vengono da lontano. Dovrebbe avere le necessarie sale di lettura, per l'ascolto di musica e altri svaghi, sale per riunioni. Inoltre dovrebbe avere l'attrezzatura per servire la prima colazione. Nel quadro di queste direttive, con l'acquisto dei terreni proposto, si prospetta per Locarno la soluzione seguente (vedi allegato B).

Zona 1 :

Destinare la sede attuale di San Francesco ad ambiente mensa, con l'aggiunta — mediante opportune trasformazioni — di sale di lettura, aule per il doposcuola e miglioramento della biblioteca. Inoltre creazione di una casa dello studente per ragazzi sul sedime vicino, denominato ex-Racca.

Zona 2 :

Accanto al nuovo ginnasio, sul sedime al mappale 1694, del Saponificio S.A., erigere una casa dello studente per ragazze e una mensa.

Zona 3 :

Da destinare alle costruzioni della nuova scuola magistrale e della nuova scuola per apprendisti, con una riserva di terreno considerevole.

Per la realizzazione delle case dello studente si sono stabiliti contatti con le società proprietarie dei terreni :

a) al no. di mappa 660 in Via B. Varenna, nelle vicinanze dell'attuale magistrale ;

b) al no. di mappa 1694 in Via Saleggi, nelle vicinanze del nuovo ginnasio ;

terreni che si presterebbero allo scopo, essendo situati in posizioni invidiabili.

Le società interessate non sono disposte a vendere i terreni : sono però disposte a costruire le case dello studente e ad affittarle allo Stato, lasciando aperta la possibilità dell'eventuale acquisto da parte del Cantone, al termine del contratto e secondo modalità da convenirsi, degli stabili e dei terreni.

Esse hanno sottoposto alcune soluzioni di massima che si possono così riassumere :

ad a) costruzione di una casa dello studente per ragazzi sul sedime no. di mappa 660 in Via Varenna, circa 300 posti letto, camere arredate limitatamente agli armadi a muro e relativi servizi, locali per visite parenti, locali infermeria, locali di lettura.
Il prezzo di affitto, può stabilirsi in Fr. 880,— annui per posto letto ;

ad b) costruzione di una casa dello studente per ragazze sul sedime al no. di mappa 1694 in via Saleggi, con 174 posti letto, con camere arredate limitatamente agli armadi a muro, con relativi servizi ; più 270 posti mensa con tutti i servizi cucina completi ; inoltre una grande aula per riunioni, una grande sala-studio.
I canoni di locazione, compresa l'utilizzazione completa e non vincolata del terreno, ammontano a Fr. 850,— annui per posto letto.

Tenuto conto che le camere verrebbero arredate, da chi costruisce, limitatamente agli armadi a muro, occorre calcolare la spesa per l'arredamento, spesa che non è ricorrente.

Secondo quanto stabilito dalla Direzione della scuola magistrale, i costi dell'arredamento unitari sono i seguenti :

Fr. 170,— per posto mensa (tavoli, sedie, stoviglie e accessori diversi, dispensa e cantina) ;

Fr. 1.400,— per posto letto (letto completo e quota parte guardaroba, stireria, lavanderia, infermeria, attrezzatura di pulizia, ecc.).

Per queste ultime necessità verrà presentato un nuovo messaggio per la relativa richiesta di credito, restando da stabilire le quantità in base all'arredamento esistente e ancora in perfetto stato e in base alle decisioni che il Gran Consiglio sarà per prendere.

Per queste soluzioni, il Consiglio di Stato chiede l'autorizzazione di poter procedere.

Per quanto riguarda l'acquisto di terreni, di proprietà della spettabile Vallerana S.A., si fa osservare che le trattative furono condotte d'intesa con il Municipio di Locarno, il quale da parte sua intende acquistare, attraverso un'operazione unica con lo Stato, 49.000 mq. di terreno nella zona adiacente.

Il Dipartimento della pubblica educazione ha fatto allestire una perizia di stima dal signor dott. Renzo Sailer della Sezione strade nazionali, che riproduciamo.

1. *Situazione*

   Oggetto della presente relazione è una vasta superficie di terreno (ca. mq. 115 mila: particella no. 29, parzialmente, 21 661, Locarno) situata in zona Morettina - Saleggi, in territorio del Comune di Locarno. L'area è delimitata sul lato sud-est dalla strada comunale che dalla via Angelo Nessi raggiunge la fattoria alla Maggia, sul lato nord dai confini irregolari delle particelle appartenenti ad altre persone.

   L'area, nella sua vastità, risulta pertanto irregolare, soprattutto per il suo confine settentrionale. Gli accessi costituiscono oggi il punto debole della proprietà presa nel suo complesso. Essi sono infatti costituiti in pratica solo dalla strada comunale di prolungamento della via Angelo Nessi.

   Nonostante le circostanze suddette, è innegabile che la proprietà di trova ormai chiaramente inserita nella zona di sviluppo della città di Locarno, dal cui centro essa dista non più di 1 km.

   La questione degli accessi in vista di una destinazione edilizia riveste quindi una grande importanza ma va però considerata sotto un duplice aspetto:

   a) l'accesso unico di Via Nessi conferisce appunto maggior valore alla parte sud-orientale della proprietà, verso la zona Peschiera: questa parte potrebbe essere oggetto di immediato sfruttamento edilizio;

   b) non devesi però dimenticare che la vastità della superficie e la configurazione del terreno consentono con estrema facilità una lottizzazione dell'intera proprietà ai fini di uno sfruttamento edilizio razionale. Tale sfruttamento presuppone evidentemente un potenziamento dell'intera rete comunale delle strade di accesso, cosa che il Municipio ha d'altronde risolto con un progetto di piano regolatore stradale che in questo momento è davanti al Consiglio comunale.

2. *Descrizione*

   L'intera superficie, che apparentemente non ha alcuna destinazione, ha però configurazione topografica piana, se se ne toglie una depressione facilmente eliminabile.

   Ai margini della proprietà lo sviluppo edilizio preme soprattutto dalla zona Peschiera e si mostra, sia pure ancora timidamente, in zona Morettina, a valle della via S. Jorio.

3. *Condizioni generali*

   Per esaminare il problema della valutazione del terreno di cui si tratta occorre tener presente la situazione particolare della zona di espansione edilizia del Comune di Locarno. Si rileva infatti che tutta la vasta area disponibile ai Saleggi di Locarno è praticamente caratterizzata da una situazione di fatto che osiamo definire monopolistica.

La Vallerana S.A. è proprietaria di *tutti* i terreni che potrebbero entrare in considerazione per l'edilizia una volta raggiunta la saturazione delle poche aree edificabili ancora appartenenti a terzi in quella zona. Ne consegue che il mercato dei terreni non offre quella multiformità che di regola è la caratteristica più saliente delle zone periferiche. Ne consegue pure che è difficile se non impossibile, determinare la zona dei prezzi fluidi che di solito si estende ai margini dell'abitato vero e proprio prima del passaggio alle aree grezze potenzialmente edificabili. E' chiaro tuttavia che la proprietà che ci interessa è situata, almeno parzialmente, entro la prima fascia di area edificabile in relazione all'attuale conformazione edilizia della città. In questo ordine di idee essa può essere parificata ai terreni che lambiscono la zona industriale e a quelli situati immediatamente a sud dello stadio del Lido.

4. *Valutazione*

La valutazione non può riferirsi a elementi precisi di confronto mancando contrattazioni recenti nella zona. Il criterio di stima deve pertanto fondarsi anzitutto su una condizione generale del mercato dei terreni, conformemente alle nostre osservazioni di cui alla cfr. 3.

La rilevazione dei dati concernenti la zona Peschiera non deve trarre in errore. Sia il prezzo pagato dal Comune di Locarno per il terreno in cui stanno sorgendo le case popolari, sia il prezzo pagato dallo Stato per la particella no. 71, sia quello di trapasso della particella no. 4767 non possono far stato in quanto risultanti da combinazioni che hanno tolto alla valutazione del terreno la qualità di fattore determinante ai fini della contrattazione.

Già più interessante è il prezzo di Fr. 50,— il mq. pagato dallo Stato nel 1962 per l'acquisizione delle particelle no. 70 e 69, per se stesse di configurazione infelicissima. E' pure interessante la circostanza per cui l'Ufficio dei registri ebbe a rivalutare da Fr. 25,— a Fr. 55,— il prezzo della contrattazione del mappale no. 4767 nell'anno 1962 (logica rivalutazione con riguardo al finitimo mappale no. 4710 pagato Fr. 40,— il mq. nel 1961).

Ancora più esplicativi sono i prezzi in località Morettina, dove il Comune ha pagato nel 1962 Fr. 40,— per una vasta superficie di terreno del medesimo carattere di quella che ci occupa e dove nello stesso anno 3 lotti di terreno edilizio con accesso precario dalla via S. Jorio sono stati contrattati a franchi 70,— il mq.

Ma i riferimenti più concreti sono quelli che si possono trovare nei prezzi di contrattazione per terreni in zone di analogo sviluppo.

Ci consta così che nella zona a sud dello stadio Lido i prezzi si aggirano sui Fr. 200,— il mq.

Più a ovest ai margini della zona industriale i prezzi sono sui Fr. 150,— il mq. Opportuno accennare ai prezzi in zona S. Antonio a monte della via S. Jorio : Fr. 300,— / 350,—.

Si può pertanto concludere che nella valutazione del terreno di cui si tratta, tenendo conto sia dello sviluppo in zona, sia dei confronti suddetti, deve essere considerato un minimo di Fr. 80,— quale valore medio di tutta la superficie. Quando si volesse procedere a una valutazione per aree, si potrebbe convenire che la parte meridionale della superficie (vicino alla Peschiera) è senza dubbio quella di maggior pregio e può essere valutata almeno a Fr. 120,— il mq. (Lotto D).

Per la parte media la valutazione dovrebbe scendere a Fr. 80,— il mq. (Lotto C) e per la parte settentrionale a Fr. 60,— il mq. (Lotto B).
La striscia di terreno lungo l'argine insommergibile della Maggia può essere valutata a Fr. 40,— il mq. (Lotto A).

Riassuntivamente :

Prezzo medio Fr. 80,— il mq.

Prezzi per aeree :

area A	mq. 20.000	a Fr. 40,— il mq.	Fr. 800.000,—
area B	mq. 36.000	a Fr. 60,— il mq.	Fr. 2.160.000,—
area C	mq. 27.000	a Fr. 80,— il mq.	Fr. 2.160.000,—
area D	mq. 32.000	a Fr. 120,— il mq.	Fr. 3.840.000,—
	mq. 115.000		Fr. 8.960.000,—

ciò che corrisponde a Fr. 77,90 il mq.

L'importo a carico del Comune di Locarno è di Fr. 2.120.000,— per 49.000 mq ; mentre per il Cantone è di Fr. 6.600.000,— per 60.000 mq. (la superficie sarà definita d'intesa con il Municipio) nella parte più pregiata dell'intero sedime. Va sottolineato lo sforzo del Comune di Locarno in quest'operazione, in quanto esso si sobbarca una onerosa permuta sul piano di Magadino di 54.880 mq. valutata nel rapporto 1 : 3.

La definizione dei confini verrà fatta con il Municipio di Locarno. Segnaliamo infine che il Consiglio comunale di Locarno si è preannunciato favorevolmente per l'acquisto, nella seduta del 19 febbraio 1964.

Per le considerazioni esposte ci pregiamo di raccomandarvi l'accettazione del disegno di decreto legislativo allegato.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione del migliore ossequio.

Per il Consiglio di Stato,

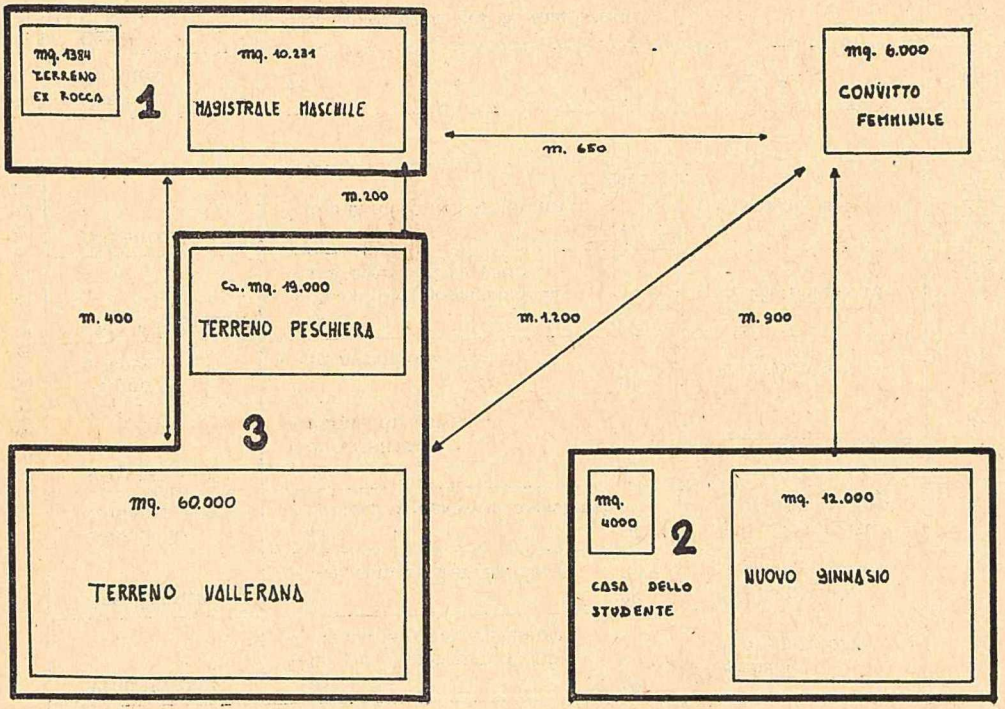
Il Presidente :
A. Lafranchi

p. o. Il Cancelliere :
G. Beati

AULE PER INTERNATI

Sede	*Numero allievi*	*Totale*	*Classi*	*Affitto annuo*	*Scadenza contratto*
Villa Bavona	25 + un piano per il personale + tre camere per assistenti	28	ginnasio + I. preparatorio	Fr. 10.800,—	anno per anno
Casa Bianca	27 + due camere per assistenti	29	IV magistrale + II preparatorio	Fr. 10.200,—	ottobre 1965
Casa dello studente	82 + quattro camere per assistenti	86	I, II, III magistr. + II preparatorio	Fr. 50.000,—	1974
Villa Mirandola	38 + due assistenti + donna di servizio	41	I, III Ec. domestica	Fr. 14.500,—	settembre 1965
Villino adiacente	9 + un assistente	10	II preparatorio	Fr. 5.000,—	30 giugno
Casa Del Grande	52 + tre camere per assistenti + una donna di servizio	55	II, III magistrale	Fr. 18.000,—	febbraio 1967
Millefiori	43 + due camere per assistenti	45	IV magistrale	Fr. 10.000,— Fr. 5.000,—	fino a Natale gennaio e febbraio 1965
		294		Fr. 123.000,—	

Oratorio Solduno	45	I, II CPA	Fr. 5.000,—	
Casa S. Francesco	aula di disegno per la magistrale		Fr. 3.000,—	
Casa S. Caterina	aula di lavoro femminile per la magistrale		Fr. 5.000,—	
Stabile Nessi	cinque aule + direzione	appr. di commercio	Fr. 18.000,—	31.8.1969



1 = mensa + casa dello studente maschile.
+ biblioteca, sale lettura, sale doposcuola
2 = ginnasio + mensa + casa dello studente femminile
3 = nuova magistrale + scuola apprendisti + riserva

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la concessione di un credito di Fr. 6.600.000,— per l'acquisto di ca. 60.000 mq. di terreno nel Comune di Locarno

(del . . . . . .)

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino
visto il messaggio 4 maggio 1965 n. 1293 del Consiglio di Stato,

decreta:

Art. 1. — Al Consiglio di Stato è concesso un credito di Fr. 6.600.000,— per l'acquisto di ca. 60.000 mq di terreno in Locarno, nella zona Morettina Saleggi.

Sono pure concessi i crediti necessari per le relative spese di trapasso di proprietà.

L'importo complessivo sarà iscritto nella parte straordinaria del bilancio.

Art. 2. — Il Consiglio di Stato è autorizzato a stipulare, con le Società proprietarie dei mappali n. 660 e 1694 in Locarno, una convenzione per la locazione e l'eventuale acquisto delle case destinate ad ospitare studenti, case da costruire sui mappali sopra citati.

La richiesta di credito avverrà con la presentazione del preventivo e l'importo relativo alla locazione sarà iscritto nel bilancio ordinario del Dipartimento della pubblica educazione.

Art. 3. — Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto entra in vigore con la pubblicazione nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.