

**M.M. no. 38 concernente la concessione di un diritto di superficie per se stante e permanente a favore dell'Associazione SALVA Servizio Ambulanza Locarnese e Valli per la costruzione della nuova sede operativa**

Locarno, 15 marzo 2010

Al Consiglio Comunale

**Locarno**

Gentile Signora Presidente,  
Gentili Signore,  
Egredi Signori,

**1) Introduzione**

Il Consorzio servizio autolettiga in origine aveva la propria sede operativa in Via Conturbio al pian terreno dell'ex-Palazzo scolastico di Piazza Castello e, nell'autunno del 1998 si è trasferito presso la nuova sede nel Centro dei servizi di pronto intervento CPI in Via alla Morettina. Gli spazi ricavati all'interno del CPI e assegnati in locazione al primo piano e nel piano autorimessa, erano concepiti in base alla struttura originaria del Consorzio il quale, come noto, aveva successivamente fusionato con l'omologo Consorzio del Circolo delle Isole, ampliando di conseguenza notevolmente il proprio raggio d'attività.

A seguito delle modifiche legislative cantonali in punto all'organizzazione dei servizi ambulanza, il Consorzio è stato sciolto e sostituito dall'Associazione SALVA, Servizio Ambulanza Locarnese e Valli, che ne ha ripreso e continuato l'attività, adeguando tuttavia la propria struttura e organizzazione alle nuove disposizioni legislative cantonali. Da alcuni anni il Comitato ha informato il Municipio in merito alla necessità di nuovi spazi per poter organizzare adeguatamente la propria attività, tenuto conto dell'aumento degli interventi nel proprio comprensorio. In considerazione del fatto che il Municipio non intravedeva la possibilità di assegnare ulteriori spazi all'interno del CPI, anche in relazione alle trattative intercorse con il Cantone per il trasferimento al CPI stesso della polizia cantonale e di fronte alla possibilità che SALVA ubicasse altrove la propria sede, si procedeva alla ricerca di adeguati spazi/terreni comunali da mettere a disposizione per la realizzazione della nuova sede operativa.

Durante le trattative avviate con SALVA sono state esaminate diverse opzioni tra cui quella di una nuova costruzione a fianco all'edificio attuale, che ne riprendesse la volumetria e con l'utilizzazione comune della rampa d'accesso al piano parcheggi, per una sede congiunta SALVA e Festival del Film. Questa opzione è stata successivamente scartata visto che per il Festival è stata individuata un'altra ubicazione e, segnatamente, quella del sedime sul quale sorgono le ex-scuole di Piazza Castello.

In questo senso il progetto ha assunto un'altra dimensione e, di conseguenza, l'edificazione originariamente prevista, ma limitata unicamente alle necessità di SALVA, appariva troppo impegnativa anche in relazione alle possibilità di sviluppo futuro. Si ricorda che a seguito dell'esito del concorso d'architettura elaborato alla fine degli anni '80 si prevedeva in zona l'edificazione di tre stabili dalle dimensioni e caratteristiche analoghe a quelle dell'attuale CPI. Con il gruppo di lavoro, appositamente istituito dal Municipio e da SALVA, è stato ipotizzato quindi lo spostamento sul limite est del fondo in questione, a confine con la proprietà cantonale sulla quale sorge il Centro scolastico professionale e la palestra cantonale della Peschiera: ciò avrebbe però comportato lo smantellamento del deposito dei pompieri, la cui ricostruzione in un'altra posizione avrebbe non solo causato maggiori oneri al Comune, ma avrebbe determinato non pochi disagi per il funzionamento del Corpo civici pompieri. Inoltre, il suo eventuale avvicinamento al CPI ci confronterebbe proprio con quei problemi di ordine urbanistico che abbiamo cercato di evitare. La soluzione finale è dunque consistita nel mantenere il futuro stabile SALVA a est della rampa di accesso all'autorimessa interrata, con una serie di condizioni di cui si dirà in seguito.

## **2) La nuova sede SALVA**

SALVA nel 2007 aveva allestito un progetto di grande massima che permettesse di definire in modo preciso il fabbisogno di spazio secondo le nuove necessità. Ne è risultato che la superficie indicativa necessaria per la sede è di circa 1000 mq e che la nuova edificazione dovrebbe svilupparsi su due piani, con il piano terreno destinato principalmente al parcheggio degli autoveicoli e a magazzini/depositi/lavanderia. Al piano superiore vengono per contro ospitati tutti gli spazi di tipo amministrativo e operativo, come pure gli spazi di servizio e d'istruzione per il personale. La superficie necessaria per singolo piano è di ca. 900 mq: in aggiunta, viene richiesto uno spazio esterno per il posteggio del personale. Le uscite veicolari dell'edificio dovranno essere posizionate in modo da facilitare il passaggio dei mezzi di soccorso.

In data 5 agosto 2009 il Municipio ha comunicato a SALVA la propria disponibilità a concedere un diritto di superficie per se stante e permanente per l'edificazione della nuova sede, accompagnata da diverse condizioni e oneri, tra cui quello relativo all'organizzazione di un concorso d'architettura ad invito, in modo da individuare, anche dal profilo architettonico, la miglior soluzione che si inserisse nella tipologia urbanistica della zona. In tale ambito sarà poi anche possibile affinare maggiormente i contenuti dell'edificio, ritenuto che il Municipio intende riservarsi la possibilità, in futuro, di poter sopraelevare lo stabile per le necessità proprie del Comune e di cui si dirà ai considerandi seguenti.

Nell'ambito del concorso sarà importante definire un programma preciso degli spazi necessari, secondo il fabbisogno espresso da SALVA. Si chiederà pure ai concorrenti di valutare la futura sopraelevazione, in modo da disporre di un progetto coerente sia nella prima fase, sia in occasione dell'eventuale ampliamento. Resta inteso che a livello energetico sarà richiesto lo standard Minergie. Per seguire da vicino l'evoluzione del progetto, il Municipio ha chiesto a SALVA che il Comune sia rappresentato all'interno della giura almeno con due membri. Forniremo inoltre un supporto tecnico/amministrativo nell'allestimento del concorso, tramite il personale dell'Ufficio tecnico comunale.

## **2) La permuta di terreno**

Come detto precedentemente, ad un certo punto delle trattative si era pensato di ubicare il nuovo edificio verso la proprietà dello Stato. Ciò avrebbe necessitato una ridefinizione dei confini che può essere attuata tramite una permuta di terreno tra il Comune e lo Stato, con il quale abbiamo già avviato le necessarie trattative. Teniamo a precisare che si tratta di una permuta alla pari che non prevede il pagamento di conguagli in denaro. La rettifica di confine interessa i lati est e nord della nostra particella, allineandoli con gli edifici esistenti (CPI e CSP). Una prima ipotesi di permuta era già stata sviluppata alcuni anni orsono in ragione dell'andamento atipico dei limiti di proprietà proprio per rapporto alle costruzioni che vi sorgono. Essa permetterà in futuro ad entrambi gli enti un utilizzo più razionale dei loro fondi. Da parte nostra viene pure risolto il problema legato ad un angolo del deposito dei pompieri che al momento invade la proprietà cantonale (vedi proposta di rettifica confini allegata). Per questo motivo il Municipio intende concludere l'accordo con il Cantone, nonostante sia stata scelta un'altra collocazione per la nuova sede di SALVA. La successiva delimitazione fisica della proprietà potrà poi essere rinviata al momento in cui se ne presenterà la necessità.

## **3) Il diritto di superficie**

Come detto precedentemente, si intende procedere mediante la concessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente per una superficie di circa 1000 mq, affinché SALVA possa edificare in proprio la sede operativa. Si prevede la concessione del diritto di superficie per una durata di 50 anni, con possibilità di rinnovo, dietro corresponsione di un canone di superficie di Fr 6.— al mq/anno, ritenuta la sua indicizzazione all'evoluzione del costo della vita.

Il Comune vuole tuttavia riservarsi la possibilità di poter edificare dei propri spazi sopra quelli di SALVA. Siccome a norma dell'art. 675 cpv. 2 CCS non è consentita la costituzione di un diritto di superficie per ogni piano di edificio, e che parimenti un diritto di superficie di secondo rango non può essere concesso per estensioni in senso verticale ma unicamente in senso orizzontale, l'unica possibilità operativa risiede nella costituzione di una proprietà per piani, e questo tuttavia solo al momento in cui il Comune deciderà di procedere alla sopraelevazione dello stabile SALVA. Ciò significa che bisogna prevedere già al momento della costituzione del diritto di superficie a favore di SALVA la possibilità di modificarlo e di sostituirlo con una proprietà per piani. In questo modo, la parte realizzata da SALVA verrebbe trasformata in una quota di proprietà per piani mentre che al Comune sarà assegnata una quota corrispondente alla sopraelevazione/ampliamento. Si dovrà pertanto prevedere in fase di progettazione l'effettiva possibilità tecnica di sopraelevazione dello stabile, ritenuta la regolamentazione per quanto attiene ai costi legati al dimensionamento delle strutture portanti già predisposte per la sopraelevazione dell'edificio. Nel caso di costituzione di una PPP, la regolamentazione dei rapporti tra le parti sarà contenuta in un apposito regolamento della proprietà per piani.

Ne deriva la constatazione che il concorso d'architettura risulterà fondamentale per integrare al meglio le esigenze di SALVA con le nostre e permetterà senz'altro di individuare una soluzione qualitativamente adeguata, pur nel rispetto dei limiti economici che saranno fissati nel bando di gara.

Da ultimo occorre considerare che la convenzione relativa alla concessione del diritto di superficie comporta pure la necessità di regolamentare la sistemazione e l'utilizzo delle aree esterne, segnatamente quelle di disimpegno e di manovra dei veicoli, non esclusa la

formazione di parcheggi destinati al personale di SALVA, come precedentemente indicato.

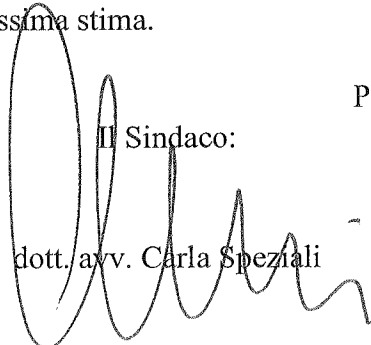
### Conclusioni

Con l'attuazione di questa soluzione si garantisce la presenza in Città del servizio ambulanza, attualmente situato in una posizione estremamente favorevole per la rapidità di intervento, vista la facilità di accesso alle principali vie di transito. Inoltre, rimangono invariate le collaborazioni e le sinergie con gli altri servizi di pronto intervento presenti al CPI e, infine, resta garantita anche per un lungo periodo di tempo l'operatività del servizio ambulanza in spazi adeguati alle necessità attuali e future.

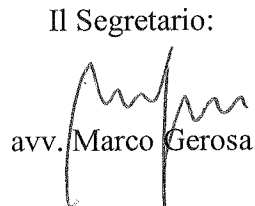
Per tutti questi motivi vi invitiamo a risolvere:

- 1) È autorizzata la permuta alla pari tra le part. no. 71 e no.73 RFD-Locarno;
- 2) E' accordato all'Associazione SALVA Servizio Ambulanza del Locarnese e Valli un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla superficie di circa 1000 mq della part. no. 73 RFD Locarno, per la durata di 50 anni, con possibilità di prolungo, dietro pagamento di un canone di superficie di Fr 6.—/mq/anno, indicizzato.
- 3) Le spese di geometra e notarili sono a carico di SALVA.

Con la massima stima.

Il Sindaco:  
  
 dott. avv. Carla Speziali

Per il Municipio

Il Segretario:  
  
 avv. Marco Gerosa

Allegato: piano di situazione

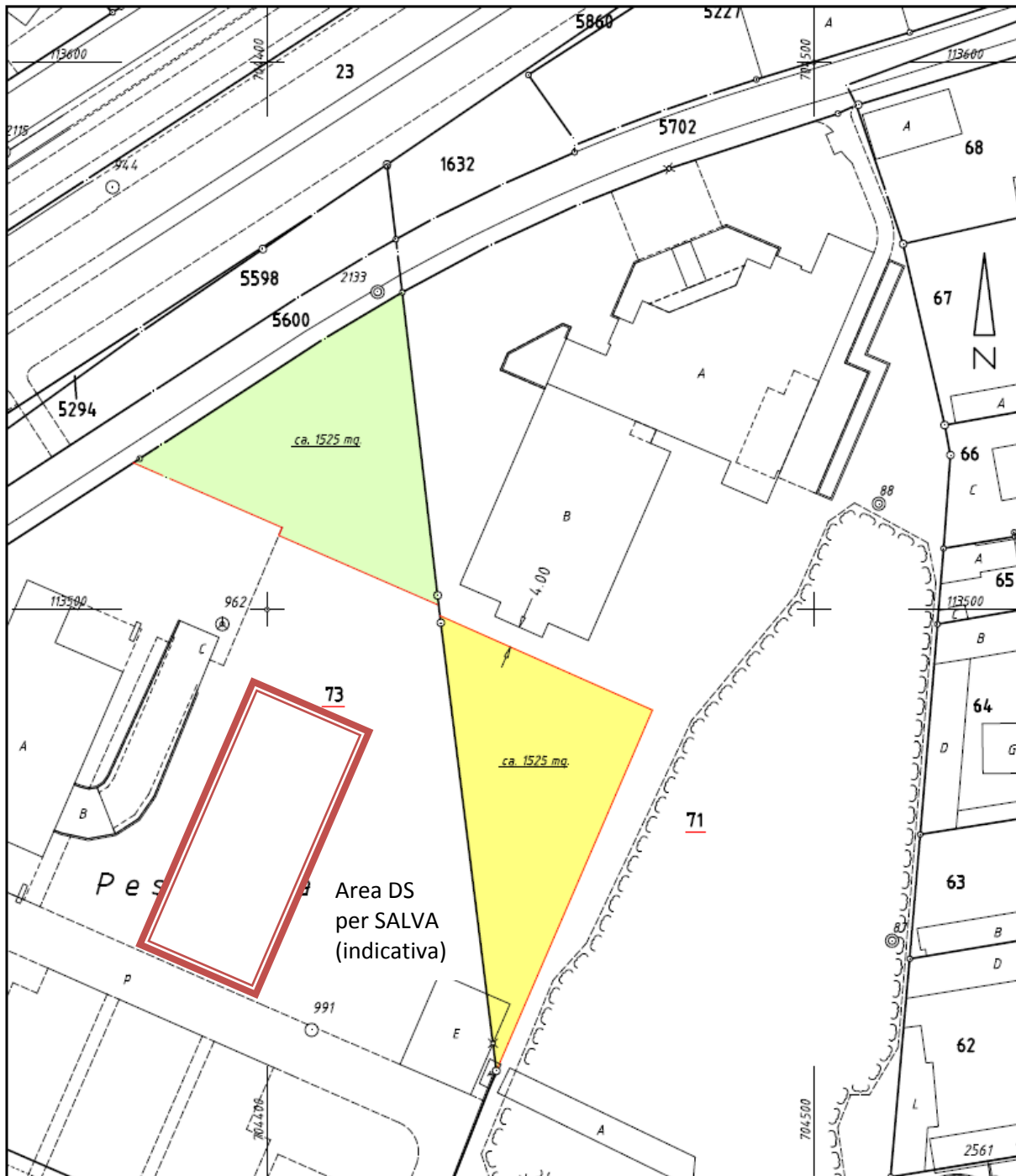
*Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione*

# COMUNE DI LOCARNO

## PROPOSTA DI RETTIFICA CONFINI

1 : 1000

GEOMETRA REVISORE  
ING. LUCA ROSSETTI



La presente proposta dev'essere sottoposta all'approvazione del municipio.  
Per i fondi comprendenti edifici agricoli e per i fondi al di fuori della  
zona edificabile, l'autorizzazione va richiesta alla Sezione agricoltura.



Studio d'Ingegneria  
**Andreotti  
& Partners SA**  
E-mail: info@andreottich

**Locarno**  
Via Varenna 2  
CH-6601 Locarno  
T+41 (0)91 751 37 71  
F+41 (0)91 751 10 86

CdL.: 1.423.1920  
Locarno, 09.02.2010