

M.M. 57 concernente la concessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente, fondo al mappale no. 4857 RFD, tramite un pubblico concorso

Locarno, 8 ottobre 2014

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egregi Signori Presidente e Consiglieri,

nel 2010 il Municipio di Locarno ha approfondito l'ipotesi di realizzare degli appartamenti per anziani autosufficienti sul terreno antistante l'Istituto per anziani San Carlo, facendo allestire uno studio di fattibilità all'architetto Beniamino Sartorio di Locarno. Tutte le verifiche hanno confermato la fattibilità del progetto, il suo interesse e la sua urgenza.

Il 6 giugno 2011 il Municipio licenziava il MM 65 per l'assegnazione ad Alloggi Ticino SA (ATISA) di un diritto di superficie per 50 anni, con possibilità di prolungo, al prezzo di fr. 6.-/m2 all'anno e le relative condizioni per la realizzazione dello stabile con indicativamente 50 appartamenti. Si rimanda al MM 65/2011 per la descrizione del progetto.

La Commissione della gestione, di principio favorevole al progetto, ha ritenuto opportuno verificare l'interesse all'operazione di altri possibili partner. È stato così sentito il Consiglio di amministrazione dell'Istituto di previdenza dei dipendenti della Città che, il 21 ottobre 2011, rinunciava a un suo eventuale coinvolgimento nel progetto in quanto le condizioni poste dal Municipio non soddisfano agli obiettivi di redditività prefissati dalla Cassa. Il 30 gennaio 2012 il Municipio dà seguito alla richiesta della Società di Mutuo soccorso maschile di Locarno, autorizzandola a pronunciarsi su una sua possibile partecipazione alla realizzazione dell'opera. L'8 marzo 2012 la SMSM manifesta un proprio interesse di principio, ponendo condizioni proprie.

Nella presente legislatura il Municipio ha riconfermato le principali linee del progetto e deciso di procedere attraverso un concorso ai sensi dell'art. 180 LOC per l'assegnazione del diritto di superficie, avviando al contempo alcuni approfondimenti in vista di definire il capitolato. Inoltre, il Municipio ha considerato l'opportunità di indire un concorso compatibile con la legislazione sull'abitazione (Legge federale sulla promozione dell'alloggio). Questo non garantisce automaticamente l'ottenimento degli aiuti previsti, ma conferisce un'impostazione – in particolare attraverso il principio della pigione commisurata agli investimenti effettuati – che a parere dell'Esecutivo offre la garanzia di una pigione moderata assicurata nel lungo termine. Qualora vi fossero le condizioni e le possibilità verranno comunque attivati gli aiuti di detta legge.

È stato quindi contattato l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAb) nelle varie fasi di approfondimento. In data 13 agosto 2014 la Città ha fatto formale richiesta di sostegno e di riconoscimento come progetto modello. Il 24 settembre 2014 l'Ufficio federale dell'abitazione ha risposto favorevolmente alla richiesta in quanto il progetto “rientra fra quelli promossi dall'Ufficio”. Il progetto verrà seguito dal settore Costruzioni del medesimo

Ufficio, in particolare dal suo Direttore supplente, signor Felix Walder. La Città si impegna a realizzare un “Rapporto di riferimento da presentare ad altri operatori di utilità pubblica e ai Comuni della Svizzera italiana che intendano realizzare progetti analoghi e dovrà essere reso accessibile agli interessati e pubblicato sul sito dell’Ufficio federale dell’abitazione”, che a tal scopo ha previsto un sostegno massimo di fr. 35'000. L’UFAb si è quindi impegnato a seguire il progetto in tutte le sue fasi e a essere rappresentato nella giuria del concorso di architettura.

Pure il Servizio cantonale dell’abitazione e l’Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio sono informati e, pur non disponendo di una base legale per sostenere finanziariamente il progetto, lo appoggiano. L’Ufficio appalti e lavori sussidiati del Cantone ha reso attenti sulle condizioni poste dalla LCPubb (vedi punto 2 sotto) e in seguito supervisionato il presente messaggio, non ravvisando problemi dal punto di vista della legge sulle commesse pubbliche.

1. Interesse per il progetto

Nel 2009 l’Associazione ticinese Terza Età e ATISA hanno elaborato in proprio, rispettivamente attraverso un mandato alla SUPSI, studi sulla problematica dell’abitazione per anziani autosufficienti. In considerazione del trend demografico, l’esito degli studi ha focalizzato l’obiettivo di descrivere le caratteristiche dell’offerta abitativa in grado di permettere agli anziani di rimanere il più possibile nella propria dimora.

In sintesi, l’interesse per la realizzazione di appartamenti per anziani autosufficienti è comprovato:

- dall’evoluzione demografica (invecchiamento della popolazione e longevità crescente);
- dalla maggior qualità di vita conseguita con una vita autosufficiente rispetto al ricovero;
- dai minori costi socio-sanitari e dal parziale sgravio della domanda di soggiornare in casa anziani.

Come espresso nel Messaggio 65 del 2011, da un primo studio di fattibilità emerge un interesse particolare per l’edificazione degli alloggi per anziani autosufficienti in ragione:

- della prossimità con la struttura di Casa San Carlo (refezione, vicinanza alla sede ATTE, parco del San Carlo), anche se va sottolineato che la struttura accoglie anziani autosufficienti e, pertanto, essa non deve in alcun modo fungere da sede secondaria dell’Istituto per anziani ;
- della centralità del terreno nel tessuto urbano (vicinanza con le fermate dei trasporti pubblici; vicinanza dei negozi di quartiere – Coop e Migros in particolare –; vicinanza con i centri storici di Solduno e con Città Vecchia).

I dati sulla composizione demografica e sociale della popolazione cittadina indicano che il numero degli anziani con oltre 75 anni è passato da 1’363 nel 2003 a 1’800 nel 2012 e che di questi 1’370 hanno un reddito imponibile inferiore ai fr. 50’000. Vi è inoltre una lunga lista di attesa per il ricovero nella casa per anziani, anche da parte di coloro che non abitano

in un alloggio adeguato alle esigenze dell'età. Tali condizioni attestano un notevole potenziale di domanda per questo tipo di alloggi.

In definitiva quest'operazione, volta alla realizzazione di una cinquantina di alloggi, si dimostra interessante, razionale ed esemplare quanto al soddisfacimento dei fabbisogni determinati dall'evoluzione demografica, al conseguimento dell'obiettivo di miglioramento della qualità della vita per gli anziani e ai minori costi sociali e sanitari.

Va infine sottolineato che il grande potenziale di domanda per alloggi a pigione moderata destinati agli anziani autosufficienti e la relativa esiguità del terreno di proprietà comunale predisposto per questa operazione impone di destinare la totalità degli alloggi realizzabili a questo tipo di utenza. Va ricordato che il sedime si inserisce in un tessuto urbano con case e negozi e si trova in vicinanza delle scuole elementari.

2. L'affitto del terreno

La novità più importante rispetto al progetto del 2011 è, come detto, l'allestimento di un concorso per l'assegnazione del diritto di superficie. Pure il canone di affitto del terreno ha dovuto essere modificato.

Va innanzitutto ricordato che il sedime in questione è stato acquistato nel 1985 a fr. 400 al m2 con lo scopo di destinarlo "a una attiva politica degli alloggi" (cfr. MM 37 del 4 marzo 1985). In considerazione della destinazione di utilità pubblica conforme al PR e agli intenti al momento dell'acquisto, nel MM 65/2011 il canone di affitto era stato fissato a fr. 6/m2 all'anno. Conviene tuttavia prestare attenzione all'art. 2 della LCPubb, secondo cui un'opera sussidiata per oltre un milione di franchi è soggetta alla stessa legge in tutte le sue fasi realizzative, compresa la costruzione dello stabile. In effetti, la giurisprudenza considera la cessione dell'uso di un terreno da parte dell'Ente pubblico come una prestazione in natura che viene parificata a un sussidio. È opinione riconosciuta che la LCPubb è eccessivamente gravosa per la realizzazione di un'opera di edilizia abitativa. Pertanto conviene determinare il valore di affitto del terreno che, per la durata di 50 anni, comporta uno sconto rispetto al valore effettivo inferiore a un milione di franchi.

Per determinare il prezzo del terreno si è proceduto nel seguente modo.

Il PR situa il terreno nella zona di transizione sovrapposta alla zona di attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, con la specifica "abitazioni a pigione moderata". Il costo del terreno non può quindi essere parificato al prezzo di mercato come se si potesse realizzare qualsiasi costruzione abitativa, ma deve essere decisamente inferiore in quanto sul sedime si possono costruire solo alloggi a pigione moderata sui quali non è possibile realizzare un reddito "di mercato". Normalmente un terreno adibito alle attrezzature e costruzioni pubbliche ha un valore massimo di fr. 3-400.-. In questo contesto tuttavia non si costruiscono scuole o istituti comunali, ma uno stabile di appartamenti in affitto. Conviene quindi fissare un valore che tenga conto dell'uso abitativo in affitto, comunque più basso di quello di mercato, considerando il vincolo per alloggi a pigione moderata. Come indicato precedentemente, il terreno era stato acquisito a fr. 400.- al m2 nel 1985. Indicizzando il prezzo secondo l'indice del costo della vita al mese di giugno 2014 otteniamo il valore di fr. 596.-. Tuttavia, si sa che il costo dei terreni è aumentato in modo superiore al costo della vita. Recentemente Novartis ha offerto il terreno in prossimità del proprio stabile dietro allo

stadio al prezzo indicativo di fr. 1'000.- al m2, ritenuto che il terreno è pure gravato dal vincolo di edificazione di alloggi a pigione moderata. Considerati questi aspetti, applicando criteri decisamente molto abbondanziali, si può affermare che il valore del terreno in oggetto non supera in nessun modo i fr. 1'200.- al m2 e ciò, come detto, considerando parametri volti all'eccesso. Moltiplicato per i m2 complessivi, che sono 2'586 m2, si ottiene un valore alla vendita di fr. 3'103'200.

Considerati i bassi tassi di interesse con i quali il Comune finanzia i propri investimenti, si può applicare un tasso dell'1.5% per stabilire l'affitto annuale, che sarà pari a fr. 46'548.- / anno. Questo importo è da intendersi come valore (massimo) effettivo del terreno. Con il MM 65/2011 il Municipio aveva manifestato l'intenzione di partecipare al contenimento degli affitti, proponendo un prezzo di favore per il terreno. Se abbassiamo a fr. 28'446.- / anno l'affitto, corrispondente a fr. 11.- m2 / anno, si concede un "favore" ai sensi della LCPubb che non è superiore a fr. 18'102.- all'anno, che moltiplicato per 50 anni dà fr. 905'100.-. Esigendo un affitto di fr. 11.- al m2 all'anno, indicizzabili al costo della vita a partire dal quindicesimo anno, il comune fornisce un aiuto iniziale certamente inferiore a un milione di franchi.

3. Procedura

Sull'esempio di progetti realizzati in altri Cantoni, la Confederazione ha suggerito di procedere dapprima con la scelta del concessionario del diritto di superficie (detto anche Partner) ed in seguito, assieme a quest'ultimo, indire un concorso di architettura. Dopo di che il Partner elaborerà un progetto definitivo, un preventivo dettagliato dei costi e la domanda di costruzione. Il diritto di superficie verrà sottoscritto solo dopo la cresciuta in giudicato della licenza edilizia.

Il Municipio ha valutato altre possibilità, come il concorso unico per la scelta del Partner e di un progetto o indire per primo un concorso di architettura ed in seguito un concorso per la scelta del Partner. La prima possibilità comporta il rischio che i concorrenti investano poco sul progetto, che il miglior progetto non sia accompagnato dal miglior Partner o viceversa. La seconda possibilità, prima il concorso di architettura e poi quello del Partner, ha come punto favorevole il fatto che si sceglierebbe con ordine prima un progetto e poi il Partner, ma anche alcuni svantaggi: il concorso di architettura sarebbe allestito dal Comune, che non può avvalersi della collaborazione del Partner che in seguito dovrà realizzare il progetto. Inoltre, se dovessero sorgere delle incomprensioni tra il Partner e il progetto, queste sorgerebbero dopo l'assegnazione del diritto di superficie.

Per questi motivi il Municipio aderisce al suggerimento della Confederazione, inteso che la ricerca del Partner viene fatta attorno a un intento che accomuna Comune e Partner e che il diritto di superficie verrebbe accordato solo se la collaborazione ha prodotto un progetto confacente alle aspettative.

4. Il bando di concorso per la ricerca del Partner

Il concorso per la scelta del Partner avviene ai sensi dell'articolo 180 LOC:

Art. 180

¹ Le alienazioni, gli affitti e le locazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso.

² Il concorso deve essere annunciato all'albo almeno sette giorni prima della scadenza e aperto ad ogni interessato.

³ In casi eccezionali e quando al Comune non ne può derivare danno, il Municipio può procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.

⁴ Sono riservate le disposizioni di leggi speciali.

L'articolo è silente riguardo ai criteri in base ai quali avviene l'aggiudicazione, sottintendendo quello della tutela dell'interesse pubblico. La giurisprudenza indica, per analogia alla LCPubb, la necessità di ossequio dei principi della buona fede, della parità di trattamento e della trasparenza. Il bando per la ricerca di un Partner avrà come base gli obiettivi perseguiti (ricerca di un Partner che abbia la capacità di realizzare gli appartamenti a pigione moderata destinati agli anziani autosufficienti, le garanzie di affidabilità a lungo termine, a titolo preferenziale la possibilità di ottenere i sussidi federali, il contenimento degli affitti, l'allestimento di un concorso di architettura).

5. Il progetto

Qui di seguito si riprendono alcune caratteristiche del progetto.

a) Come detto in entrata, il quadro di riferimento dell'impostazione generale è quello della Legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA) che stabilisce l'affitto in base al costo. L'alternativa sarebbe stata quella di fissare un tetto massimo per gli affitti, con riferimento ad esempio ai limiti riconosciuti per le prestazioni complementari AVS/AI (attualmente si tratta di fr. 1'100 al mese per persone singole e fr. 1'250 per le coppie). Questa soluzione sarebbe più semplice, ma spingerebbe il Partner a realizzare una costruzione al minor costo possibile di modo che, con i tassi di interesse particolarmente vantaggiosi, si rischierebbe che a trarne profitto sarebbe unicamente il Partner, anziché l'inquilino. Per questi motivi si è scelta la procedura proposta, che richiede una capacità di collaborazione in vista dell'allestimento del progetto e, in seguito, un impegno del Partner a rispettare i preventivi e, quindi, gli affitti che ne derivano. Inteso comunque che quest'ultimi non possono essere superiori ai limiti riconosciuti dalle prestazioni complementari indicati sopra. Il principio dell'affitto commisurato ai costi di investimento fornisce una base costante che accompagna l'operazione per tutti i 50 anni. In questo periodo Partner e Comune valuteranno assieme l'opportunità di procedere a una ristrutturazione, rispettivamente ricercheranno delle soluzioni qualora i tassi di interesse dovessero aumentare considerevolmente in attesa che i limiti riconosciuti dalla complementare si adeguino.

La compatibilità del progetto alla LPrA comprende anche la possibilità di fare capo agli aiuti federali. Essi attualmente non comportano importi molto elevati (un tasso agevolato di 2 punti percentuali rispetto al tasso di riferimento della BN, ma non inferiore a 1.0%: ciò che, con l'attuale tasso di riferimento fissato al 2%, costituisce un vantaggio di solo un

punto su un importo che, qualora il progetto fosse riconosciuto come progetto modello, ammonterebbe a fr. 50'000.- per alloggio, per un periodo di 25 anni). Tuttavia, l'ottenimento degli aiuti potrebbe risultare più interessante al momento che i tassi aumenteranno. Uno dei requisiti per accedere agli aiuti previsti dalla Legge è lo statuto di ente non a scopo di lucro dell'investitore. Nell'ambito del presente progetto l'ottenimento degli aiuti è un criterio preferenziale, ma non obbligatorio, e andrà soppesato assieme ad altri elementi.

b) Il Municipio crede che anche gli alloggi a pigione moderata possano essere realizzati attraverso soluzioni di qualità architettonica e urbanistica. Per questo ritiene importante dare incarico al Partner di allestire un concorso di architettura con anche l'obiettivo di contenere i costi. La presenza nella giuria di 5 membri, di un rappresentante della Confederazione e di un rappresentante del Comune e un'adeguata consulenza garantiscono l'allestimento di un bando in cui i costi e la qualità verranno messi in primo piano. Per quanto concerne lo standard minergie, si sente spesso la critica che detto standard non si confà con una costruzione per persone anziane. Lo standard minergie garantisce un uso parsimonioso delle risorse, ciò che costituisce un elemento favorevole, in particolare per una Città dell'energia come Locarno. Inoltre, va considerato il fatto che lo standard minergie non impedisce agli inquilini di aprire le finestre se ne sentono la necessità. Al contrario la ventilazione garantisce un'aria fresca anche negli appartamenti in cui gli inquilini non dovessero aprire le finestre per lungo tempo e evita il formarsi di umidità nei bagni.

c) La centrale di teleriscaldamento a cippato al momento rappresenta ancora una variabile aperta. Il Municipio ha pertanto richiesto alla ditta Ecocontrol di aggiornare lo studio allestito nel 2009, valutando varie ipotesi, compresa la fattibilità dell'operazione limitata alla centrale, agli stabili a carattere pubblico presenti nella zona, e l'eventuale costituzione di una società mista. Per evitare di ulteriormente rallentare l'avvio delle procedure per l'assegnazione del diritto di superficie, sono posti i seguenti principi: la decisione sulla realizzazione della centrale di teleriscaldamento deve essere presa dal Comune prima dell'avvio del concorso di architettura, la realizzazione della centrale e la gestione sono indipendenti, fatte salve le sinergie di cantiere, il Partner si impegna, qualora verrà realizzata la centrale, ad allacciare lo stabile.

d) Il diritto di superficie è disciplinato dagli artt. 779 e seguenti del Codice civile svizzero, ha durata di 50 anni prolungabili. Il prezzo fissato a fr. 11 m2/anno per un importo complessivo di fr. 28'446.- all'anno. Esso è indicizzato all'indice del costo della vita a partire dal quindicesimo anno. L'indennità di riversione corrisponderà al valore al momento della riversione, ritenuto il carattere sociale degli alloggi il cui reddito è commisurato alle pigioni per il tipo di utenza a cui è destinata la costruzione e all'investimento effettuato. Con questo indirizzo, un po' differente rispetto a quanto considerato nel 2011 quando si prendeva come riferimento il valore residuo, il Partner è maggiormente invogliato a prestare la massima cura allo stabile, provvedendo alla necessaria manutenzione. Verrà definito un limite d'aggravio ipotecario, come pure la garanzia bancaria in vista della costruzione dello stabile.

e) I tempi per realizzare il progetto dipendono, nella fase iniziale, dall'uscita del concorso per la scelta del Partner, che seguirà la crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale. Pubblicare il bando entro il corrente anno potrebbe essere un obiettivo fattibile. Con questo inizio, entro il mese di marzo 2015 si prospetta la decisione sulla scelta del Partner. A maggio uscirà il bando del concorso di architettura, preceduto dalle decisioni in merito alla centrale di teleriscaldamento e dalla definizione degli elementi relativi al

dimensionamento e alla sistemazione esterna (accesso al deposito del cippato). A ottobre 2015 verrà scelto il progetto. Seguiranno 5-6 mesi per l'allestimento della domanda di costruzione, compresi i necessari capitolati. Andranno ancora tenuti in conto 3 mesi per l'ottenimento della licenza, dopo di che si formalizzerà il diritto di superficie e ci sarà l'avvio dei lavori.

I concetti base per l'elaborazione dei criteri della scelta del Partner sono i seguenti: esperienza e capacità a costruire e a gestire abitazioni a pigione moderata; garanzia di affidabilità a lungo termine e possibilità di far capo agli aiuti federali (quest'ultimo preferenziale); il contenimento degli affitti con la presentazione del calcolo degli affitti.

6. Costi di consulenza

La soluzione prospettata, che consiste nel conferire al Partner l'onere del concorso di architettura, esclusi gli onorari dei rappresentanti in giuria della Confederazione e del Comune e un contributo per la consulenza, riduce notevolmente i costi accessori a carico del Comune.

Il riconoscimento della realizzazione del progetto come progetto modello da parte dell'UFAB comporta dei costi per l'allestimento della documentazione che illustra le varie fasi dell'opera con le soluzioni proposte. È difficile stabilire ora quali saranno i costi. Essi si aggireranno attorno a fr. 35'000.-, che saranno assunti dalla Confederazione, unitamente alle prestazioni di consulenza nelle varie fasi di realizzazione, come da comunicazione del 24 settembre 2014.

Il Municipio, ritenuta l'importanza del progetto, propone l'assunzione delle spese notarili per l'allestimento del contratto di diritto di superficie. La scelta del Partner verrà fatta dal Municipio, che si avvarrà della consulenza dell'UFAB e, qualora dovesse essere necessario nella fase di valutazione delle offerte, di eventuali perizie di carattere finanziario, immobiliare o giuridico. È impossibile prevedere le necessità in proposito. Esse dipenderanno dal numero di candidati e dai quesiti che si porranno, che saranno tuttavia puntuali. L'importo complessivo per l'allestimento del contratto di diritto di superficie e gli eventuali approfondimenti aggiuntivi è stimato in fr. 10'000.-.

Il concorso di architettura è gestito principalmente dal Partner. Tuttavia è interesse anche del Comune ottenere un progetto valido. Per questo motivo il Municipio propone di mettere a disposizione fr. 40'000.- per l'allestimento del bando di architettura, contribuendo a finanziare in particolare il lavoro per l'allestimento e l'organizzazione del concorso. Per organizzare un buon concorso relativo a un settore particolare come gli alloggi per anziani autosufficienti è indispensabile raccogliere un'eshaustiva documentazione. Questa deve tener conto delle realizzazioni già effettuate e della verifica della loro funzionalità concreta. Nell'importo sono inclusi gli onorari dei rappresentanti della Confederazione e del Comune qualora fossero designate delle persone esterne.

In considerazione di quanto illustrato precedentemente il Municipio, considerata la bontà del principio contenuto nella proposta del MM 65 del 2011, ritiene opportuno aderire alla richiesta della vostra Commissione della gestione e procedere all'assegnazione del diritto di

superficie sulla base delle risultanze di un pubblico concorso per la scelta del Partner ed in seguito del buon esito del concorso di architettura.

Il Municipio intende perciò chiedere l'autorizzazione a procedere nel modo indicato e di assegnare un diritto di superficie per sé stante e permanente, costituito in applicazione degli artt. 779 e seguenti del CC per la costruzione e la gestione degli alloggi per anziani autosufficienti ai sensi del capitolato, qualora l'esito dei concorsi sia conforme agli obiettivi e ai requisiti indicati.

Per tutti questi motivi vi invitiamo a risolvere quanto segue:

1. Il Municipio è incaricato di organizzare un pubblico concorso, a norma dell'art. 180 cpv. 1 LOC, sulla base del quale decidere l'assegnazione, a uno o più beneficiari, del diritto di superficie. Tutte le spese per la costituzione del diritto di superficie e di geometra (eccetto l'onorario notarile) sono a carico del o dei beneficiari del diritto di superficie.
2. È autorizzata la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente a carico della part. no. 4857 RFD Locarno, per la durata di 50 anni, con possibilità di prolungo, dietro pagamento di un canone di superficie di Fr 11.-/m2/anno, indicizzato a partire dal 15° anno, per l'edificazione e la manutenzione, anche in proprietà per piani, di alloggi per anziani autosufficienti, di un'autorimessa sotterranea e di una centrale termica di quartiere, ai sensi del capitolato di concorso.
3. È accordato un credito di fr. 85'000.- per le necessarie consulenze. Il credito sarà iscritto al capitolo 589 "Altre uscite da attivare". Il contributo della Confederazione di fr. 35'000.- sarà iscritto al capitolo 669 "Altri contributi per investimenti".
4. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di un anno dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

dr. avv. Carla Speziali

avv. Marco Gerosa

Allegati:

- MM 65 del 6 giugno 2011
- Domanda di sostegno come progetto modello del 13 agosto 2014
- Lettera dell'UFAB del 24 settembre 2014

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

M.M. no. 65 concernente la concessione di un diritto di superficie per se stante e permanente, fondo al mappale nr. 4857 RFD Locarno

Locarno, 11 aprile 2011

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egregi Signori Presidente e Consiglieri,

PREMESSA 1

All'inizio di questa legislatura il Municipio ha iniziato a chinarsi sul problema del risanamento delle scuole comunali di Solduno, sulle quali saremo chiamati ad intervenire nei prossimi anni. Il problema più impellente per questo edificio scolastico è la produzione del calore, oggi affidata alla centrale termica ad olio combustibile originale degli anni '60, oramai giunta al limite del suo sfruttamento tecnico, al punto da dover essere quanto prima sostituita.

Prendendo esempio da quanto realizzato in molti comuni svizzeri, e stimolato dai programmi di incentivi cantonali attivi in questi anni, recentemente riproposti dal Cantone¹, il Municipio ha voluto sondare la possibilità di non limitarsi a sostituire l'impianto di produzione del calore della scuola elementare di Solduno, ma piuttosto di valutare l'ipotesi di una centrale di riscaldamento a cippato di legna con relativa rete di teleriscaldamento per il quartiere di Solduno, nell'ottica della particolare attenzione alle questioni energetiche che indirizza in questi anni la politica comunale².

Il Municipio ha quindi affidato allo studio d'ingegneria locarnese Ecocontrol SA un mandato per l'allestimento di uno studio di fattibilità su questo tema. Il 17 marzo 2009 è stata organizzata una serata pubblica a Solduno – molto frequentata - per informare la popolazione dei passi che si intendevano intraprendere; dopo una prima raccolta di dati si è

¹ v. Messaggio governativo n. 6434 del 21 dicembre 2010 per la *Richiesta di un credito quadro di fr. 30'000'000.-, per il periodo 2011-2015, relativo all'attuazione di una politica energetica integrata attraverso un programma di incentivi per l'impiego parsimonioso e razionale dell'energia (efficienza energetica), la produzione e l'utilizzazione di energia da fonti indigene rinnovabili e la distribuzione di energia termica tramite reti di teleriscaldamento, nonché attraverso il sostegno e la promozione della formazione, della postformazione e della consulenza nel settore dell'energia*

² il riferimento va ovviamente al Progetto Città dell'energia, e ai relativi MM n. 19 (adeguamento revisione LOC – in particolare il nuovo titolo 7° sui principi di politica energetica ambientale, approvato dal CC il 29 novembre 2010) e MM 51 (credito quadro di fr. 100'000.- per il Progetto Città dell'energia, approvato dal CC il 27 settembre 2010)

voluto allargare il campo di indagine, e nel corso dell'autunno è poi stato allestito lo studio di fattibilità, consegnato nel mese di settembre 2009.

Questo studio ha dimostrato l'interesse per una simile soluzione, e ha permesso di dare una prima valutazione sul potenziale di utenti interessati a quest'ipotesi, sull'ubicazione della centrale, sul dimensionamento idraulico delle rete e sull'incidenza economica del progetto. Per quanto concerne la localizzazione della centrale termica sono state valutate 3 possibili ubicazioni, arrivando alla conclusione che la migliore è quella che prevede l'inserimento della centrale sul mappale n. 4857, il sedime attualmente utilizzato in parte come vivaio ed in parte come posteggio ad ovest di casa San Carlo. Tale soluzione garantisce infatti la migliore accessibilità agli autocarri, la vicinanza al più importante consumatore (le strutture del San Carlo appunto) e lo sfruttamento dei tank esistenti nella casa anziani per la caldaia bivalente (alle caldaie principali a legna va sempre abbinata una caldaia con altre fonti energetiche per le punte e soprattutto gli interventi di manutenzione). Evidentemente lo spazio richiesto dalla centrale termica occuperà solo una parte minore dell'intera proprietà, sulla quale all'inizio degli anni '90 il Municipio aveva anche ipotizzato l'edificazione di stabili abitativi (progetto di massima degli architetti Arnaboldi e Orsi).

A seguito dello studio di fattibilità il Municipio ha valutato diversi scenari per l'approfondimento del progetto, arrivando alla conclusione che non sarebbe stato possibile promuovere la centrale di quartiere e la rete di teleriscaldamento unicamente in proprio. Si è quindi deciso di optare per una realizzazione mista pubblico / privato, sull'esempio di quanto sta facendo in questo periodo il comune di Losone. In questo comune è stata costituita una società mista, i cui 3 proprietari sono il Comune, il Patriziato e la Società Elettrica Sopracenerina; la ERL SA (Energie Rinnovabili Losone SA) ha come scopo proprio la costruzione di una centrale di riscaldamento a cippato di legno e una rete di teleriscaldamento (sarà la più grande del Cantone).

Il Municipio si è quindi rivolto alla SES, nella convinzione che tale società sia il partner ideale per approfondire i dati emersi dallo studio di fattibilità; l'ipotesi al momento più verosimile è quella della costituzione di una futura SA a capitale misto, nella quale il Comune di Locarno sia uno dei partner principali (si vorrebbe infatti evitare di semplicemente delegare a privati la realizzazione della centrale, per poi limitarsi ad acquistare l'energia dal teleriscaldamento come avviene attualmente con la centrale a cogenerazione della Morettina).

A seguito di alcuni incontri con i responsabili delle SES, il Municipio ha deciso di dare avvio ad una fase di progettazione di massima, i cui costi (fr. 25'000.-) sono stati anticipati dalla Calore SA, la società del gruppo SES che si occupa anche della promozione della centrale di Losone e di parecchie altre operazioni sul fronte delle energie rinnovabili; tali costi saranno considerati come apporto al futuro capitale sociale se l'operazione andrà in porto (nella malaugurata ipotesi contraria, gli stessi saranno suddivisi equamente tra SES e Comune).

Il progetto di massima è stato recentemente presentato al Municipio, ed ora si stanno facendo ulteriori valutazioni, soprattutto di tipo economico, sulla fattibilità della centrale. Il Municipio intende presentare a breve un apposito MM per la concessione di un credito di progettazione per poter avere dati sicuri prima di dare avvio alla costituzione della nuova SA a partecipazione mista.

PREMESSA 2

In questi anni stiamo assistendo ad un cambiamento demografico importante; l'invecchiamento della popolazione costringerà la società a vedere molte cose in un modo diverso dal passato. Basti pensare che nel giro di 30-40 anni la popolazione ticinese crescerà del 10%, ma il numero degli ultraottantenni triplicherà e quello degli ultracentenari aumenterà di 10 volte. La prospettiva per gli anziani sarà quella di poter vivere molti o tutti gli anni rimanenti in buona autonomia; anche la politica sarà chiamata a contribuire per trovare le soluzioni che meglio permettano agli anziani di poter continuare il più a lungo possibile una vita in autonomia in casa propria, soprattutto grazie all'offerta di abitazioni e servizi capaci di rispondere alle specifiche esigenze degli anziani.

Nel corso del 2009 l'ATTE (Associazione Ticinese Terza Età, che a Locarno ha la propria sede nel vecchio San Carlo) ha pubblicato un interessante opuscolo intitolato "Abitare Anziano – Le nuove esigenze abitative al tempo dell'invecchiamento demografico".

Nel mese di dicembre 2009 l'Alloggi Ticino SA³ – in seguito ATISA – ha conferito ad un gruppo di lavoro interdipartimentale della SUPSI un mandato per l'elaborazione di un concetto che descriva concretamente quali debbano essere le caratteristiche per una nuova offerta abitativa indirizzata alle persone anziani autosufficienti in alternativa all'inserimento in case anziani. L'intento dell'ATISA era quello di rivolgersi ai comuni ticinesi per sensibilizzarli sulla problematica e sollecitarli a farsi parte attiva in questo processo di messa a disposizione di questo tipo di alloggi.

Il Municipio di Locarno è venuto a conoscenza di questo studio ed ha quindi preso contatto sollecitamente con ATISA, per verificare se fosse possibile un coinvolgimento di questa società in un progetto sul nostro territorio. L'ipotesi è subito stata quella di verificare se il terreno identificato in precedenza come ideale per l'insediamento della futura centrale termica di quartiere a Solduno potesse essere ritenuto interessante anche per la realizzazione di uno o più stabili per anziani autosufficienti.

ATISA si è dimostrata interessata a quest'opzione e Locarno ha così potuto essere il primo comune ticinese ad essere coinvolto nell'ipotesi realizzativa preconizzata dallo studio della SUPSI.

Dopo alcuni incontri preliminari con i responsabili di ATISA ed il coinvolgimento dei servizi comunali per le prime verifiche tecniche da un lato (UTC) e di possibili sinergie con le strutture di casa San Carlo, si è deciso di affidare all'arch. Sartorio di Locarno l'allestimento di uno studio di fattibilità per l'inserimento di uno stabile per anziani autosufficienti, abbinato ad una centrale termica di quartiere, sul mappale n. 4857.

In buona sostanza, lo studio di fattibilità consegnato nel mese di novembre 2010 ha permesso di confermare quanto si poteva intuire, e cioè che il terreno in questione si presta ad una simile operazione per i seguenti motivi:

- la centralità del terreno nel tessuto urbano
- la prossimità con la struttura di Casa San Carlo, in grado di garantire dei servizi specifici per la popolazione anziana (refezione, picchetto sanitario, ecc.), con la sede dell'ATTE e con il parco del San Carlo

³ ATISA è la nuova denominazione della società precedentemente denominata Logis Suisse SA, una SA di interesse pubblico costituita nel 1987 di cui il Canton Ticino (38%) e l'Ufficio federale dell'alloggio (35,5%) detengono assieme il 73.5% del pacchetto azionario, e che attualmente possiede e gestisce 23 stabili locativi, per un totale di 1'016 appartamenti; vedi anche www.alloggiticino.ch

- la vicinanza con le fermate dei trasporti pubblici (bus su via Franzoni, stazione Fart di S. Antonio)
- la vicinanza con negozi di quartiere (Migros e Coop in particolare)
- la vicinanza con il centro storico di Locarno e con il nucleo di Solduno, tale da favorire delle relazioni sociali allargate

Sulla base di questo studio di fattibilità, il Municipio ha quindi confermato la sua disponibilità a concedere un diritto di superficie ad ATISA, optando per una sinergia pubblico / privato sicuramente interessante; ATISA, società che gestisce direttamente più di 1000 appartamenti a pigione moderata in Ticino, è infatti stata ritenuta dal Municipio un partner particolarmente affidabile.

Le trattative con ATISA hanno permesso di concordare le condizioni per la concessione del diritto di superficie:

- una remunerazione di 6.- fr./mq annui per la concessione del diritto di superficie, al pari di quanto proposto recentemente per la nuova sede SALVA; questa remunerazione poco più che simbolica permette ad ATISA di poter mettere a disposizione i futuri alloggi anche a persone a beneficio della complementare cantonale AVS, che prevede degli affitti massimi di fr. 13'200.- / annui per le persone sole, e fr. 15'000.- / annui per le coppie
- la precedenza ai domiciliati nel nostro comune per l'assegnazione degli alloggi
- la presa a carico di ATISA di tutti i costi di realizzazione degli alloggi
- la possibilità per il comune di affittare dei posteggi in superficie (da definire in una fase successiva)
- l'assegnazioni dei mandati di progettazione con concorso di architettura, nel quale il Municipio sia coinvolto a livello di allestimento del bando e di giuria; il concorso dovrà prevedere anche l'inserimento degli spazi per la centrale termica di quartiere
- il rispetto dello standard Minergie® per l'edificazione

LA SITUAZIONE PIANIFICATORIA

Il fondo in questione è inserito nella Zona di transizione del Settore 2 del nostro Piano regolatore. Le destinazioni ammesse sono quella residenziale, per ufficio, di servizio, commerciali e turistiche. L'altezza massima delle costruzioni è di 15 metri e l'Indice di sfruttamento ammonta a 1,2. Dal Piano delle zone si evince che il mappale 4857 ha una connotazione mista, con una componente pubblica. Infatti, esso è inserito pure nel Piano del traffico e delle costruzioni d'interesse pubblico, con un vincolo comunale per abitazioni a pigione moderata. Questa denominazione si integra perfettamente nel concetto d'utilizzo descritto al punto precedente che si configura quale soluzione mista tra elementi pubblici e privati, come auspicato dai principi alla base dell'atto pianificatorio.

La compatibilità con la destinazione di zona è quindi confermata, sia per l'inserimento della centrale termica, che assume una connotazione prettamente di servizio, sia per l'insediamento degli alloggi destinati agli anziani autosufficienti.

Lungo la via Vallemaggia è presente una linea di allineamento fissata a 4 metri dalla strada, dove il grado di sensibilità al rumore è il GS III (sul fondo retrostante abbiamo invece un limite GS II).

Come anticipato ai punti precedenti, il sedime ha una collocazione particolarmente interessante per ambedue le utilizzazioni previste, vuoi per la vicinanza con altre strutture d'interesse pubblico, vuoi per il carattere prettamente residenziale del quartiere di

riferimento e per il facile accesso ai mezzi pubblici di trasporto. Analizzando altri terreni ubicati nei dintorni, si riconferma che la posizione appare assolutamente ideale.

LO STUDIO DELL'ATISA

Nel novembre 2010 l'arch. Sartorio ha rassegnato lo studio di fattibilità relativo allo "Stabile di alloggi per anziani autosufficienti abbinato ad una centrale termica di quartiere". L'analisi verteva sulle possibilità edificatorie del fondo, confrontate con le esigenze di programma per gli alloggi, sulla verifica dell'adeguatezza dell'ubicazione prevista e sulla compatibilità spaziale dei due programmi previsti. Oltre a quanto già espresso in precedenza, si pone ancora una volta l'accento sulla vicinanza all'Istituto San Carlo e alle strutture annesse (sede ALVAD, Centro diurno, ecc.), con tutte le sinergie che ne possono derivare.

La SUL totale ammessa risulta di 3'103.20 metri e il terreno libero da costruzioni deve arrivare al minimo a 1'034 metri, la metà dei quali sistemati a verde. Sono state individuate due tipologie principali di appartamenti:

- alloggi di 3 locali per coppie (ca. 60 m2)
- alloggi di 2 locali per persone singole (ca. 45-50 m2)

La proporzione suggerita dovrebbe avvicinarsi ad un rapporto di 30/70. Si tratta di un dato scaturito da studi effettuati nel settore, sotto l'egida dell'ATTE. Ne risultano quindi una cinquantina di appartamenti che potrebbero trovare posto in due palazzine, da collocare sul fondo secondo uno schema ancora da definire, da affinare nell'ambito di un concorso di architettura (v. pag 4).

L'integrazione della centrale viene considerata fattibile poiché, pur considerando le sue dimensioni, praticamente tutti i locali (silo cippato, zona caldaie, spazi annessi) possono essere interrati e quindi collocati parzialmente al di sotto degli stabili abitativi. Bisogna ancora considerare la posizione del camino per l'evacuazione dei fumi, che dovrà raggiungere un'altezza superiore all'adiacente istituto per anziani.

Da ultimo lo studio considera pure la possibilità di collocare sul sedime stesso anche una parte dei posteggi destinati alla casa per anziani, per la quale sono necessari una quartina di posteggi, di cui una ventina già esistenti sul mappale della stessa.

LO STUDIO DELLA CALORE SA

Lo studio di fattibilità allestito dalla Ecocontrol SA ha permesso di disporre di una base conoscitiva importante per l'approfondimento dell'idea di realizzare una centrale termica di quartiere, in particolare individuando il terreno idoneo per lo scopo e definendo una possibile estensione della rete per rapporto alle proprietà interessate. Il successo approfondimento commissionato ad un esperto del ramo, tramite la Calore SA, ha portato ad ottimizzare il concetto, fornendo dati e cifre più precisi.

Gli utenti iniziali potrebbero essere una cinquantina, con una potenza di calore installata di ca. 4'900 kW ed un fabbisogno di calore annuo di ca. 5,2 Mio di kWh. Allo stato attuale, ciò equivale ad un consumo di ca. 600'000 litri di olio combustibile all'anno.

La nuova centrale dovrebbe permettere di sfruttare in modo più razionale l'intero impianto e quindi viene indicata una potenza termica nominale delle due caldaie a cippato di 2'000 kW, affiancate da una caldaia ad olio combustibile che permette di coprire le punte di fabbisogno e nel contempo di fungere da riserva in caso di interruzione dell'attività di una delle due caldaie a cippato. La centrale sarà dotata di elettrofiltri e di un sistema automatico di estrazione delle ceneri, per cui la presenza di manodopera sarà limitata allo stretto indispensabile. Il fabbisogno di spazio è:

- Silo cippato, ca. 80 m², altezza 6 metri
- Locale caldaie a legna, ca. 280 m², altezza 9 metri
- Locale caldaia ad olio, ca. 60 m², altezza 5 metri
- Locali annessi, ca. 100 m²

Il tracciato della rete tele termica è stato ottimizzato rispetto allo studio di fattibilità, con la conseguenza di ridurre l'area servita dalla centrale, ma migliorando la redditività al metro lineare di condotta (si rinuncia a servire una buona parte del nucleo di Solduno). La sua lunghezza totale, senza gli allacciamenti alle sottostazioni, raggiunge i 2,2 km (sviluppo delle condotte in andata e ritorno) e sarà servita da 4 pompe in parallelo. La temperatura d'esercizio sarà di 85/55 (gradi C).

Il concetto per la sottocentrale termica presso l'utente finale considera le differenti tipologie di edificio, ma sarà composta generalmente dallo scambiatore di calore a placche, dalla valvola per la regolazione del flusso, dal contatore di calore ad ultrasuoni, dalle sonde di temperatura e dal regolatore interfacciabile (collegato con fibra ottica).

A livello di costi, la stima effettuata comprende tutte le opere connesse con la centrale e la rete tele termica, inclusi gli allacciamenti ai singoli utenti, con le relative sottocentrali. L'importo complessivo, ancora in fase da verificare, ammonta a ca. 8,4 Mio.

Come anticipato, attualmente la Calore SA sta affinando i conteggi e allestendo un primo business plan per definire i costi di gestione annui e un possibile piano tariffale. Si tratterà anche di effettuare delle proiezioni sul possibile sviluppo della centrale con l'estensione del servizio ad altri utenti che potrebbero allacciarsi in un prossimo futuro. Proprio di recente ci è stato comunque confermato l'interesse della società per una collaborazione nell'ambito di questo progetto, secondo modalità ancora da definire. Il progetto di massima potrà quindi subire ulteriori cambiamenti.

LA PROPOSTA DI CONCESSIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE (DS)

Come alla nostra prassi, nel caso di progetti aventi un contenuto di elevato interesse pubblico (vedi l'ultimo in ordine di tempo il MM no. 38 del 15 marzo 2010 relativo alla concessione del diritto di superficie all'Associazione SALVA), non si prevede l'alienazione pura e semplice della proprietà immobiliare comunale, ma unicamente di accordare un diritto di superficie per se stante e permanente sull'intera superficie della part. no. 4857 RFD di complessivi mq 2586. Tale diritto è concesso per una durata di 50 anni, con possibilità di rinnovo e dietro pagamento di un canone di superficie di fr. 6/mq/anno indicizzato all'evoluzione del costo della vita.

Alla scadenza del diritto si prevede che gli stabili e gli impianti tornino in proprietà del Comune conformemente all'art. 779c) CCS, ritenuto che l'indennità secondo l'art. 779d) CCS corrisponda al valore residuo (costi di impianto dedotti sussidi e ammortamenti).

Come indicato, il progetto prevede l'inserimento sul fondo della parte abitativa - residenziale e della struttura destinata alla centrale termica di quartiere.

In precedenti occasioni avevamo reso noto che 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 neppure un diritto di superficie di secondo rango può essere concesso per estensioni in senso verticale, ma unicamente in senso orizzontale. Abbiamo pertanto consultato sia l'Ufficiale del registro fondiario sia il Geometra revisore di circondario che ci hanno fornito le necessarie informazioni sulle modalità operative, che consistono nell'inserimento sul DS di una proprietà per piani alla condizione che le diverse parti delle costruzioni ne rispettino i requisiti legali e segnatamente la necessità di potere disporre di accessi separati.

Sulla base di questa situazione si prevede pertanto la costituzione del DS a favore della ATISA e di una costituenda CENTRALE TERMICA DI QUARTIERE SA con sede a Locarno in regime di proprietà per piani ritenuto che una quota di PPP sarà destinata alla centrale termica, un'altra quota agli edifici abitativi e un'ultima quota all'autorimessa sotterranea, ritenuto infine che la definizione dei rapporti tra le quote di comproprietà costituite in PPP sarà contenuta nel regolamento della proprietà per piani (accessi, costi di manutenzione, modalità assicurative ecc.).

Nel caso in cui, per tutta una serie di motivi attualmente non ancora verificabili, la realizzazione della centrale termica di quartiere non potesse avvenire sulla part. no. 4857 RFD, evidentemente non si darà luogo alla costituzione della PPP e il DS verrà costituito unicamente a favore della ATISA.

IL CONCORSO DI PROGETTO – I TEMPI

Il partner scelto per la realizzazione dell'edificio di alloggi per anziani autosufficienti ha l'intenzione di procedere al più presto con gli approfondimenti progettuali, i cui costi saranno a suo carico.

D'accordo con ATISA si è quindi deciso di organizzare un concorso pubblico di progettazione non appena il presente MM sarà stato evaso dal CC, tenendo presente il fatto che gli approfondimenti tecnici e finanziari per l'ipotesi della centrale di teleriscaldamento richiederanno ancora alcuni mesi per le necessarie verifiche.

Il concorso sarà aperto a dei team di progettazione, costituiti da architetti, ingegneri civili, progettisti di impianti, e eventuali consulenti (fisico della costruzione e perito antincendio).

I progettisti che parteciperanno al concorso dovranno lavorare con l'ipotesi dell'inserimento di centrale termica interrata, verosimilmente integrata almeno in parte nelle strutture del futuro edificio (ci si baserà sulle indicazioni del progetto di massima elaborato dalla Calore SA) sapendo che la conferma dell'inserimento della stessa potrà avvenire solo in una fase successiva di progettazione definitiva (in un concorso di architettura infatti il grado di approfondimento è quello del progetto di massima – fase 4.3 secondo il Regolamento SIA102); il progetto dovrà quindi poter essere eseguito anche senza la centrale di teleriscaldamento.

Il Municipio sarà coinvolto nell'organizzazione del concorso, mettendo a disposizione i propri servizi tecnici, e designerà suoi rappresentanti nella giuria che valuterà i progetti.

Si prevede di poter allestire il bando di concorso nella primavera, e arrivare alla scelta del progetto entro la fine dell'estate 2011. Nello stesso lasso di tempo saranno eseguiti gli approfondimenti progettuali per la centrale di teleriscaldamento, in modo che quando sarà affidato l'incarico ai progettisti i dati di progetto possano essere consolidati.

L'obiettivo è quello di poter iniziare il cantiere nel corso della primavera – estate 2012 e arrivare a mettere a disposizione gli alloggi entro l'autunno 2013.

CONCLUSIONE

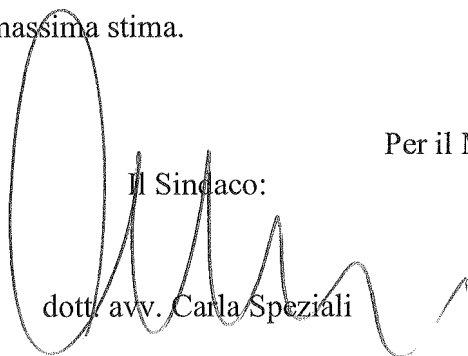
Con il presente MM il Municipio intende dare avvio ad un innovativo progetto di valorizzazione di una proprietà comunale che da decenni viene semplicemente utilizzata come posteggio sterrato e vivaio per l'azienda floreale.

L'ipotesi di realizzare su questo terreno comunale edificabile un'operazione congiunta pubblico / privato che possa da un lato rispondere alle nuove necessità di tipo sociale determinate dall'invecchiamento della popolazione, e d'altro lato promuovere la sostenibilità ambientale con una centrale di teleriscaldamento in grado di ridurre la dipendenza dalle energie fossili, è ritenuta dal Municipio particolarmente interessante.

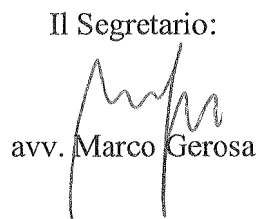
Per tutti i motivi precedentemente citati vi invitiamo a risolvere:

1. E' accordato un diritto di superficie per sé stante e permanente a favore della Alloggi Ticino SA e della costituenda CENTRALE TERMICA DI QUARTIERE SA sulla part. no. 4857RFD Locarno, per la durata di 50 anni, con possibilità di prolungo, dietro pagamento di un canone di superficie di Fr 6.—/mq/anno, indicizzato.
2. Le spese di geometra e notarili sono a carico dei beneficiari del DS.

Con la massima stima.

Il Sindaco:

 dott. avv. Carla Speziali

Per il Municipio

Il Segretario:

 avv. Marco Gerosa

Allegato:

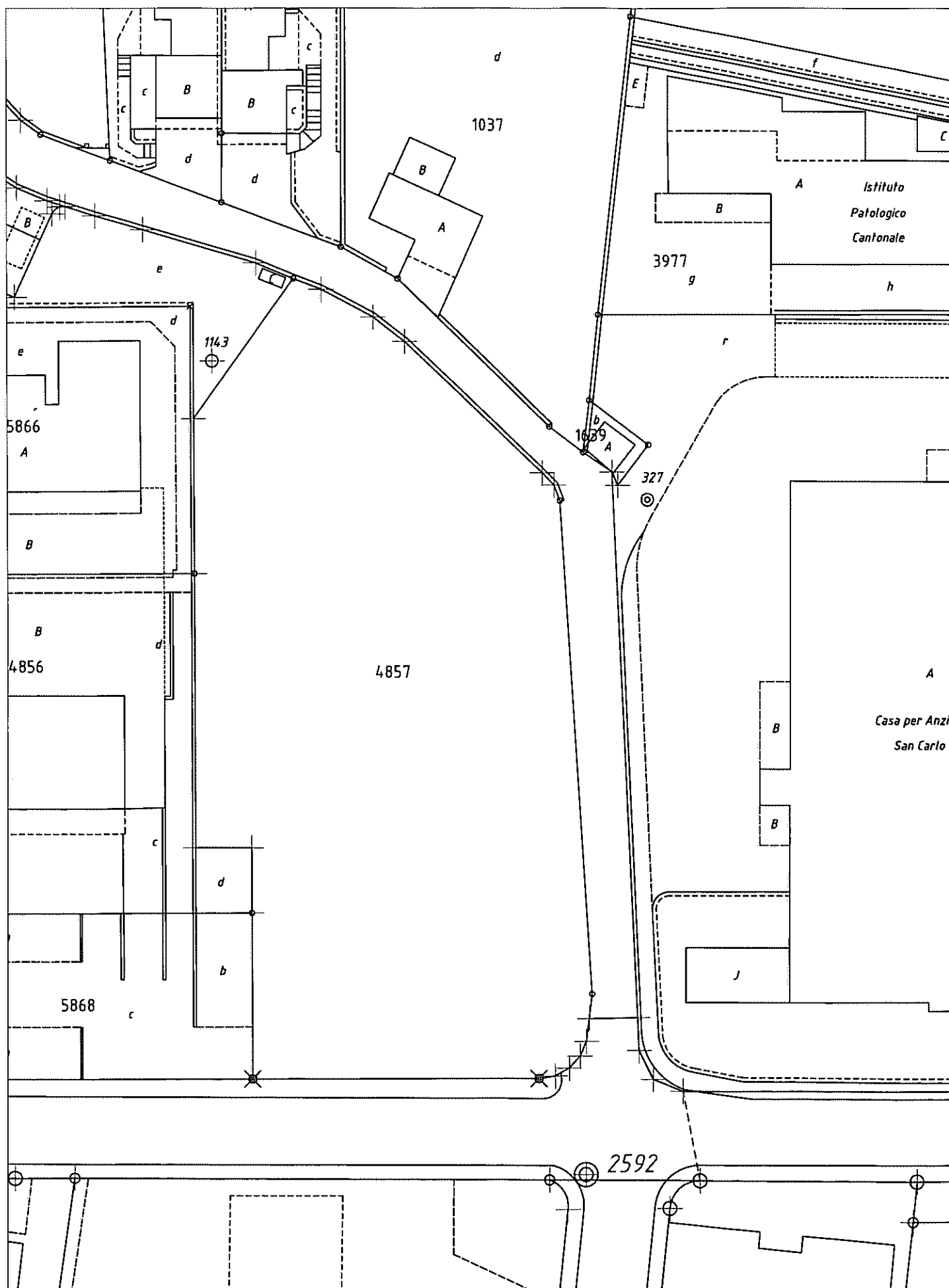
Planimetria

Estratto RF part. no. 4857 RFD

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

Città di Locarno

Mappale no. 4857 RFD Locarno, scala 1:500



Ufficio dei registri
del distretto di Locarno
Registro fondiario definitivo
Via della Posta 9
6600 Locarno
091 816 11 61
091 816 11 69

telefono
fax

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Locarno, 08.04.2011

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LOCARNO
Numero fondo: 4857

Superficie totale: m² 2586
Ubicazione: In Selva
Numero piano: 4
Intavolazione nel SIFTI: 31.08.1999

COPERTURA DEL SUOLO

a m² 2'586 prato

PROPRIETA'

COMUNE DI LOCARNO
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 6394/11.06.1985
REVISIONE, DG 6615/02.05.1989

SERVITU' E ONERI FONDIARI

(O. = ONERE, D. = DIRITTO, O.F. = ONERE FONDIARIO)

A) D. LIMITAZIONE ALTEZZA COSTRUZIONI
a carico RF di LOCARNO part. 3951, 4695
DG 4212/01.12.1959, DG 4119/12.06.1973

MENZIONI

PIANO REGOLATORE APPROVATO
DG 13926/01.09.1999

Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.



Piazza Grande 18
Casella postale
6601 Locarno
Telefono 091 756 31 11
Fax 091 756 32 61
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif. 671/MG/sb

Locarno, 13 août 2014

POSTA A

Office fédéral du logement
Section questions fondamentales et
information
Storchengasse 6
2540 Granges

Demande de soutien comme Projet modèle pour la construction de 50 logements à loyer modéré destinés aux personnes âgées autosuffisantes à Locarno

Mesdames, Messieurs,

le 5 août 2014 la municipalité de Locarno a décidé de faire une demande à l'Office fédéral du logement pour le soutien du projet de la construction de 50 logements à loyer modéré destinés aux personnes âgées autosuffisantes à Locarno comme projet modèle.

L'idée de construire sur un terrain de propriété de la Commune un ou deux bâtiments avec les logements a été élaborée déjà en 2010-2011. Initialement il été prévu d'accorder le droit de superficie à un société d'utilité publique (ATISA SA) avec un mandat direct. Le projet avait alors été stoppé per la Commission de la gestion du Conseil communal qui a demandé la mise en concours pour le droit de superficie. La Municipalité, renouvelée en 2012, a reconsidéré le projet en se questionnant sur la nature du concours. En 2013 la Commune a pris contact avec l'UFAB qui avait suggéré de faire d'abord un concours pour le choix d'un Partner et après un concours d'architecture. Après discussion, la Municipalité a décidé de suivre cette voie et de considérer les possibilités de l'obtention des aides prévues dans le cadre de la Loi sur le logement. Le 26 février 2014 la Commune participé au concours de l'ARE de projets modèle du développement durable 2014-18, demande qui a été rejetée en raison du nombre important des candidatures, dont un certain nombre provenant du Canton du Tessin. Entre temps la Municipalité a approfondit le thème et est prête a licencier le préavis à l'attention du Conseil communal dans les prochaines semaines. Les motifs de la présente demande de soutien à l'UFAB (aide-mémoire 3) résident pour nous dans la nécessité d'activer au Tessin des opérations immobilières à loyer modéré où les loyer soient proportionnels au coûts de construction. Pour atteindre ce résultat il est nécessaire de proposer des solutions praticables et de les diffuser. La participation et le soutien de l'UFAB sont donc précieuses.

Les points distinctifs du projets sont résumés ci-dessous.

Les données de base:

- Terrain de propriété de la Commune (bien administratif)
- 2'700 personnes domiciliées dans la commune avec plus de 65 ans e moins de fr. 50'000.- de revenu imposable (demande importante de la part des personnes moins fortunées)
- Locarno est une commune avec des tensions sur le marché immobilier à cause du marché des résidences secondaires
- Au Tessin, après la suppression des aides prévues par la WEG, les opérations immobilières de logements à loyer modéré avec des loyers établis sur la base des investissements sont presque nulles. En 2004 il y avait au Tessin 5080 logements « WEG » qui sont progressivement absorbées par le marché sans être pour le moment substitués avec des opérations similaires. (ATISA SA gardera peu plus de 1000 de ses logements).

Les buts de l'opération:

- Réaliser des logements pour personnes âgées autosuffisantes avec un loyer durablement modéré
- Trouver et tester des mécanismes de collaboration public-privés dans le cadre de la Loi sur la promotion du logement, en particulier activer le principe du loyer proportionnel au couts d'investissement en accordant un droit de superficie pour 50 ans renouvelable à un Partner qui construit e qui gère les logements
- Avec le Partner réaliser un concours d'architecture misant à la qualité et à l'accessibilité en termes de coûts, profitant, dans la mesure du possible, des expériences conduits en Suisse et à l'étranger.

Les enjeux :

1. Définir et tester des solutions pour la collaboration public-privé dans le domaine du loyer modéré :

- Choix du Partner et puis collaboration en vue d'établir un projet (concours d'architecture)
- Fixation des loyer sur la base des couts d'investissement, maitrise des couts
- Maitrise du concours d'architecture

2. Activer le principe loyer-investissements non seulement pour les constructions sur terrains de propriété publique, mais aussi comme base pour des aménagements du territoires négociés (gestion de la plus-value à travers l'obligation d'offrir une certaine quantité de loyers modérés).

Le « timing » prévu est le suivant.

- Avis municipal : fin août – début de septembre
- Décision du Conseil communal: fin 2014
- Publication du concours pour le Partner en janvier 2015, décision en mars (30 jours de publication, 2 mois pour la décision)

- Préparation du concours d'architecture: un mois et demi
- Publication du concours d'architecture en mai, décision en octobre
- 5-6 mois pour le projet de construction + 3 mois pour la licence
- Début des travaux: août-septembre 2016.

Frais supportées par la Commune

La Commune est consciente de l'importance de garantir aux personnes âgées moins favorisées la possibilité d'habiter le plus possible chez soi dans un logement adapté aux exigences de la vieillesse. Pour ceci la municipalité envisage d'assumer des frais.

- Etude générale de faisabilité: fr. 6'500.- déjà réalisé
- Prix du à fr. 11.- au mq : escompte sur 50 ans environs fr. 900'000.-
- Frais de l'avocat pour le contract du droit de superficie + consulence dans le cadre du concours pour le Partner: fr. 10'000
- Envisage en outre de participer aux frais pour le concours d'architecture: fr. 40'000.-

Coûts estimés pour l'élaboration de la brochure illustrant le projet modèle

Contenu :

- présentation de la situation
- les buts, les enjeux
- les solutions première phase : discussion au sein de la Commune (renonce de la caisse pension communale, décision longuement débattue de faire un concours pour l'assignation du droit de superficie et après un concours d'architecture, décision de rentrer dans le cadre de la Loi sur la promotion du logement, la discussion du Conseil Communal (encore à faire))
- Les solutions deuxième phase : le déroulement du concours pour le choix du Partner (mise au point du contrat), le déroulement du concours d'architecture en profitant des expériences faites ailleurs et de l'activation des porteurs d'intérêts locaux (Pro senectute, Association troisième âge, Spitex) , déroulement des procédures avec les difficultés rencontrés, les médiations, les solutions et les résultats

Frais envisagés (estimation):

- Première phase (analyse des documents, interview des acteurs, présence à la séance du Conseil communal) : fr. 15'000
- Deuxième phase (présence aux séances prévues pour le concours e pour l'activation des porteurs d'intérêts): ce montant est difficile à estimer et dépend de la quantité des concourants et des problèmes qui vont se poser avec nécessité de médiation. Environs fr. 20'000.-

Les motifs pour demander le soutien e la participation de l'UFAB pour ce projet ont été indiquées au début de cette lettre. En annexe vous trouverez la version 5 août de l'avis du concours pour le choix du Partner (en italien) qui illustre le projet. La Municipalité et M. Moretti, municipal de référence pour le projet (ronnie.moretti@me.com), sont à disposition pour des renseignements supplémentaires.

En attendant une réponse de votre part, nous vous envoyons, Mesdames, Messieurs, nos meilleures salutations.

Il Sindaco:
dr. avv. Carla Speziali

Per il Municipio

Il Segretario:
avv. Marco Gerosa

Annexe:

Avis du concours pour le choix du partner, versione 5 août 2014 (en italien)

Copie: Monsieur Ronnie Moretti, Municipal



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Direzione

MUNICIPIO di LOCARNO

25 SET. 2014

R

P.P. CH-2540 Grenchen, Ufficio federale delle abitazioni

trasmesso a
MUNICIPIO

A-Post

Città di Locarno

Alla c.a. del Sindaco

Dott.ssa avv. Carla Speciali

Piazza Grande 18

6001 Locarno

Riferimento:

Vostro riferimento:

Collaboratore responsabile: wa
Grenchen, 24.09.2014

Costruzione di 50 alloggi per persone anziane a Locarno: sostegno in qualità di progetto modello

Gentile Sindaco Speciali,

In riferimento alla Sua richiesta di sostegno del 13 agosto 2014 per il progetto modello della Città di Locarno che prevede la costruzione di 50 alloggi per anziani, siamo lieti di poterle comunicare che il carattere del progetto rientra fra quelli promossi dal nostro ufficio e che contribuiremo con un sostegno massimo di 35 000 franchi. In contropartita, chiediamo che il progetto venga seguito in ogni sua fase da uno specialista, come illustrato nella richiesta inviataci.

Al fine di ricevere un rapporto di riferimento da presentare ad altri operatori di utilità pubblica e ai Comuni della Svizzera italiana che intendano realizzare progetti analoghi, riteniamo importante che la persona incaricata di seguire il progetto e redigere tale rapporto disponga di conoscenze specialistiche in materia, oltre che in campo giornalistico. L'assistenza a tale figura spetta alla Città di Locarno, mentre l'Ufficio federale delle abitazioni si assume i costi fino all'importo massimo di cui sopra.

Il rapporto dovrà essere reso accessibile agli interessati e pubblicato sul nostro sito. Per quanto riguarda il volume, dovrà rispecchiare quello del rapporto finale relativo al progetto «In buona compagnia» di Bonaduz, pubblicato sul nostro sito l'11 ottobre 2012.

Il progetto verrà seguito dal settore Costruzioni dell'Ufficio federale delle abitazioni e, in particolare, dal signor Felix Walder, direttore supplente e capo del settore Costruzioni. La invitiamo pertanto a rivolgersi direttamente a lui per ulteriori domande o chiarimenti.

Convinti dell'importanza del progetto per la Svizzera italiana, siamo lieti di poterle fornire il nostro sostegno per la sua realizzazione.

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Felix Walder
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Tel. +41 58 480 91 39, Fax +41 58 480 91 08
felix.walder@bwo.admin.ch
www.bwo.admin.ch

Distinti saluti

Ufficio federale delle abitazioni UFAB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'E. Hauri', is written over the printed name.

Dott. Ernst Hauri
Direttore

Copia a:

Sig. Ronnie Moretti, consigliere comunale, Locarno