

Rapporto al 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 per la costruzione di appartamenti a pigione moderata

Locarno, 26 gennaio 2015

Signor Presidente, stimate colleghe e stimati colleghi,

l'11 aprile del 2011 il Municipio presentava il M.M. 65 concernente il diritto di superficie per sé stante e permanente del fondo al mappale 4857 RFD Locarno.

In questo messaggio si proponeva di affidare ad ATISA questo diritto di superficie, la realizzazione e la gestione degli alloggi.

Il 1° settembre 2011 a seguito delle richieste dell'allora Commissione della Gestione, il Municipio trasmetteva delle informazioni aggiuntive che toccavano punti di varia natura.

In particolare si metteva l'accento sui dati statistici della stratificazione fiscale dei domiciliati e la stratificazione in base all'età della popolazione in età AVS.

Nel 2005 la stratificazione fiscale dei domiciliati in città in base al reddito imponibile era così ripartita:

- esenti 27.0 %
- meno di 24'000 16.3 %
- 24'000 - 49'000 34.1 %
- 50'000 - 99'000 18.7 %
- 100'000 – 199'000 3.1 %
- 200'000 e più 0.8 %
-

In buona sostanza, 3 cittadini su 4 in età AVS hanno un reddito inferiore a fr. 50'000.

Alle stesse conclusioni si giungeva con i dati sulle classi di età della popolazione residente secondo la tassazione.

CHF	% contrib.	In assoluto	
		65 anni e oltre	75 anni e oltre
Esenti	27.0	926	458
Meno di 24'000	16.3	560	277
25'000 – 49'000	34.1	1173	580
50'000 – 99'000	18.7	641	317
100'000 – 199'000	3.1	108	53
200'000 e più	0.8	29	14
Totale	100.0	3436	1699

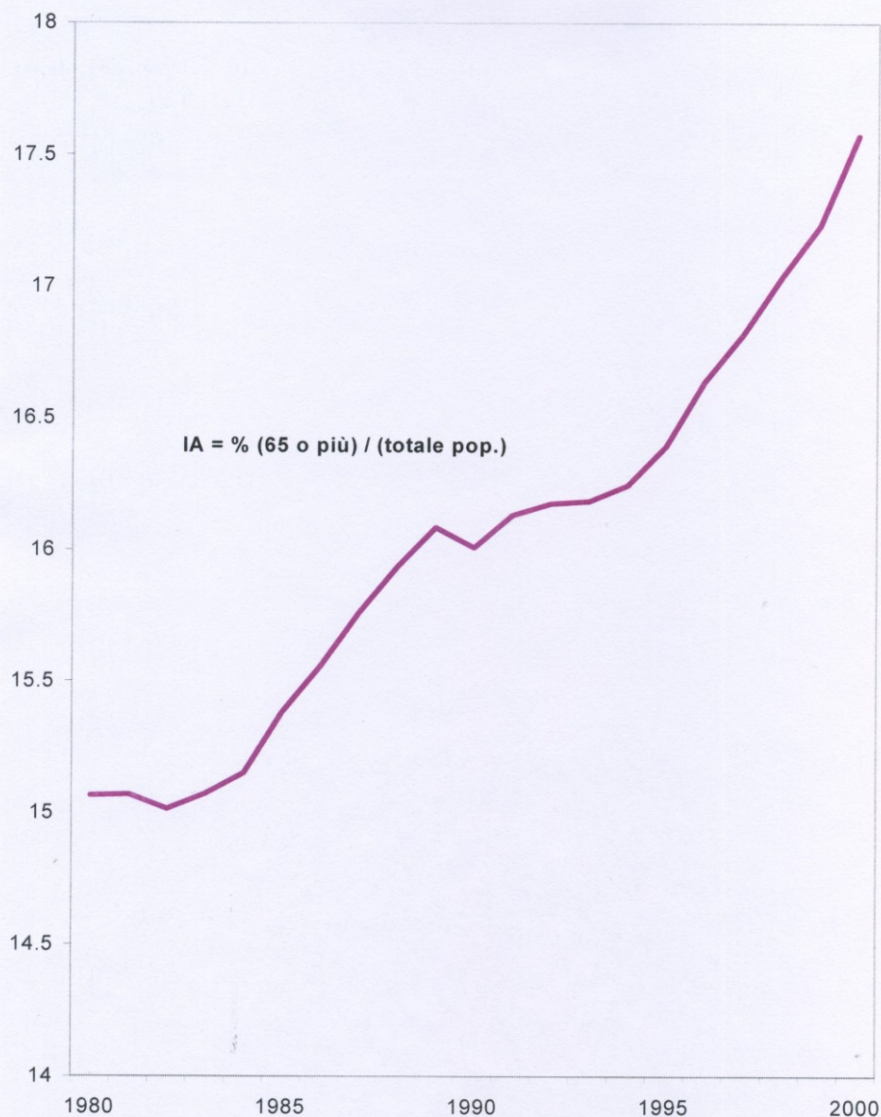
Vale la pena mettere in evidenza che allora, quasi la metà delle persone oltre i 65 anni arrivava al massimo ad un reddito imponibile di 24'000.-

A distanza di due anni questi dati sono più che confermati; anche per il 2012, come già nel 2005, le persone sopra ai 65 anni con un reddito inferiore ai fr. 49'000 rappresentavano già il 50% ai quali bisognava aggiungere un 27% di esenti d'imposta.

Attualmente a Locarno ci sono 2'460 persone che percepiscono una rendita AVS, delle quali 960 sono a beneficio della complementare il che corrisponde al 39.02%.

Riflettendo su questi dati possiamo senz'altro concludere che la domanda è molto importante e continuerà ad aumentare. L'offerta non riuscirà a soddisfarla tutta pur considerando il nuovo centro previsto dalla Cooperativa Isolino o altre nuove realizzazioni in questo senso.

Graf. 3a Indice di anzianità (IA) della popolazione del Ticino, dal 1980



Evoluzione della popolazione in Ticino per fasce di età

Anno	Popolazione	0-19	20-64	>64	>80
1950	175.100	27,2%	61,2%	11,6%	1,4%
2000	310.200	20,0%	62,4%	17,6%	4,8%
2010	333.800	18,9%	60,7%	20,4%	5,7%
2020	355.500	17,1%	59,1%	23,8%	7,6%
2040	379.400	16,5%	51,3%	32,1%	11,3%

Fonte: Ustat

- La percentuale di persone di età superiore ai 64 anni nel 2010 in Ticino (20.4%) è molto superiore alla media svizzera (17.0%) e tale si manterrà nel futuro (nel 2040: 32% in Ticino, 27% in Svizzera).
- Nel 2050 il numero di ultraottantenni in Ticino sarà quasi uguale al numero di persone con meno di 20 anni.

Questa tabella dimostra chiaramente come l'invecchiamento della popolazione del Canton Ticino sia in costante ascesa e la tabella che segue dà un'evoluzione sui prossimi 30 anni.

Tali dati dimostrano inequivocabilmente che la domanda di queste strutture non potrà che assumere sempre maggiore importanza per l'aumento della durata di vita e quindi, a maggior ragione, è necessario prevedere per tempo e con lungimiranza delle soluzioni che permetteranno alle persone anziane, soprattutto quelle meno abbienti, da una parte di rimanere il più possibile al proprio domicilio e dall'altra di mettere loro a disposizione degli appartamenti protetti per persone ancora parzialmente autonome a pigione moderata.

Il messaggio tuttavia, per motivi diversi, in particolare per i dubbi sull'entità del canone del diritto di superficie e per l'imposizione legale di metterlo a concorso e non assegnarlo in licitazione privata come proposto dal Municipio, non è mai giunto sui banchi del Consiglio Comunale, ma si è arenato nell'allora Commissione della Gestione.

Poi, l'8 ottobre 2014 il Municipio licenziava il nuovo M.M. 57 che, dando seguito alle perplessità espresse dalla CdG, propone di concedere il diritto di superficie tramite concorso pubblico.

La vostra Commissione aveva nel frattempo ascoltato in data 19 maggio 2014 i Municipali Ronnie Moretti, Davide Giovannacci e Giuseppe Cotti per una proficua discussione orientativa.

In quell'occasione, fra le molte ed esaustive informazioni che i tre Municipali ci hanno dato, veniva messo in evidenza da un lato la necessità di questi appartamenti ribadendo come a Locarno secondo i dati del 2013 vi siano circa 1'861 anziani con più di 75 anni dei quali 1415 con un reddito imponibile inferiore ai 50'000.- (45 in più rispetto al 2012, a riprova del costante invecchiamento della popolazione) e dall'altra le perplessità della CdG sopracitate quanto alla procedura prevista dal Messaggio iniziale.

In seguito alla pubblicazione del nuovo messaggio la vostra Commissione ha incontrato nuovamente, il 20 ottobre u.s. il capo dicastero interessato, Sig. Moretti, accompagnato dal capo dell'Ufficio tecnico ing. Engelhardt.

In particolare si è discusso sulle varie differenze tra i due Messaggi Municipali ed alle novità intervenute nel frattempo quali in particolare:

- la fissazione in modo comunque prudentiale nel rispetto dei molteplici interessi e anche delle leggi vigenti in materia di alienazione di beni pubblici a 11 fr. al m² del diritto di superficie su un totale di 2586 m²;
- la definizione del costo delle consulenze legali compresi i costi del rogito per il diritto di superficie a fr. 10'000;
- il riconoscimento di “progetto modello” ottenuto da parte dell’Ufficio Federale delle abitazioni (UFAB, vedi lettera del 24 settembre 2014) con relativo contributo di massimo fr. 35'000.- per il suo sviluppo;
- la possibilità, da approfondire in tutti i suoi aspetti tecnici, logistici e finanziari, di inserire nella costruzione la da tempo auspicata centrale di teleriscaldamento di quartiere a cippato.

Infine il 1° dicembre 2014 sono stati sentiti ancora il Municipale Ronnie Moretti accompagnato dal Direttore dei Servizi sociali signor Giuseppe Mordasini per gli aspetti sociali e dall’avv. Giancarlo Dazio per gli aspetti legali.

In quell’occasione abbiamo potuto discutere anche l’impostazione e i criteri del bando di concorso ponendo domande precise alle quali abbiamo ricevuto risposte solo parzialmente esaustive e dando nel contempo contributi costruttivi che dovranno essere inseriti nella versione definitiva del bando, di competenza municipale.

Per quanto riguarda il numero di appartamenti previsti, il Capo dicastero ha contattato due persone coinvolte nella casa per anziani autosufficienti Mesolcina a Bellinzona: i signori Mora (direttore ABAD) e il signor Gabriele Fattorini, responsabile della Pro Senectute e futuro “inquilino” della Cooperativa Isolino con un centro diurno per anziani. Per loro la struttura è consona alle necessità e rappresenta un importante valore aggiunto socio assistenziale per la Città; è pure stato sottolineato la possibilità di prevedere la figura del custode sociale con un possibile riconoscimento da parte del Cantone. Inoltre, molto importante, sarà la fissazione dei criteri che regolamentano l’entrata, che dovranno prevedere una garanzia di una collocazione idonea al momento dell’uscita.

Il Capo dicastero ci ha riferito di aver sentito anche il parere del signor Gabriele Balestra dell’ALVAD per una futura collaborazione con quell’ente, il quale ha affermato che a Locarno ci sono 460 persone seguite di cui 360 anziani che potrebbero usufruire di tale struttura. È altresì stata ventilata la possibilità di far interagire nella struttura altre situazioni sociali quali famiglie monoparentali, persone in situazione di solitudine o invalidi che necessitano al massimo di 55 minuti di cure giornaliere per le quali possono contare su un importante sussidio.

Questi ultimi aspetti potranno senz’altro generare e facilitare un’interazione intergenerazionale d’altronde già sperimentata e in vigore in altri Cantoni con risultati assolutamente apprezzabili.

Infine il Direttore Giuseppe Mordasini ha sottolineato come la lista di attesa per la casa per anziani San Carlo conti oggi ca. 300 persone, di cui almeno 60 urgenti, con tempi di attesa che si attestano dai 12 ai 18 mesi.

A questo proposito va ricordato che gli appartamenti protetti sono delle strutture abitative pensate, progettate e attrezzate in modo da facilitare la massima conservazione delle capacità e dell’autonomia delle persone ospitate, la tutela della propria intimità, il mantenimento dei rapporti familiari e amicali, la conservazione delle abitudini e interessi di vita e costituiscono un’alternativa alla presa a carico nella casa per anziani.

Tali strutture sono pensate per anziani singoli o coppie oltre i 65 anni ed eventualmente anche per i casi citati sopra con lo scopo di sostenere lo svolgimento delle attività della vita quotidiana, favorirne la socializzazione e prevenire rischi di solitudine e isolamento.

L'utenza di queste strutture deve essere ancora almeno parzialmente autosufficiente, in grado di autogestirsi per quanto riguarda le principali attività, pur necessitando di saltuari aiuti e di un contatto costante con figure di riferimento.

Le persone indicate sopra e altri attori presenti nel Locarnese si sono già dichiarate disponibili per essere coinvolte al momento di allestire il bando di concorso di architettura in modo che le esperienze fatte possano essere integrate al meglio nel nostro progetto.

Infine si invita il Municipio a valutare la possibilità di aumentare l'indice di sfruttamento portandolo dall'attuale 1,2 a 1,5. L'operazione potrebbe essere fatta attraverso una variante di poco conto. Il Municipio valuterà questa possibilità tenendo conto della possibilità legale, evitando comunque di imbarcarsi in vicende ricorsuali che richiederebbero molto tempo per essere risolte. Questo permetterebbe la costruzione di un piano supplementare e di conseguenza un maggior usufrutto del canone locativo del diritto di superficie da una parte e dall'altra la possibilità di avere a disposizione un numero maggiore di appartamenti che potrebbero soddisfare maggiormente la richiesta già assodata.

Altra suggestione la tematica legata ad eventuali ritrovamenti archeologici al momento dello scavo. Sarà opportuno in questo ambito predisporre preventivamente un piano di intervento da parte del Comune.

Considerando come le norme pianificatorie indicano che il 40% della superficie deve rimanere libera da costruzione, cioè 1034 m² e la metà di questa essere adibita ad area verde - 517 m² - si auspica che circa 260 m² di questa parte verde sia destinata ad orti collettivi, che potrebbero essere messi a disposizione anche agli ospiti dell'Istituto San Carlo.

Come già precedentemente accennato, alla riunione del 1° dicembre ha partecipato anche l'avv. Giancarlo Dazio, mandatario per la preparazione del bando e del capitolato di concorso, nonché del futuro rogito.

Vista l'importanza dell'oggetto una parte della vostra Commissione riteneva che assieme all'approvazione del principio della concessione di un DS andassero approvati dal CC anche il bando con i criteri d'aggiudicazione e le condizioni del capitolato di concorso che dovranno entrare nel rogito finale per la concessione dello stesso.

Per non ritardare oltre la stesura del rapporto ci siamo accordati di stabilire alcuni punti inderogabili di cui il Municipio dovrà tener conto nella stesura dei detti documenti:

- il tasso di ammortamento, non inferiore all'1% sarà valutato dal Municipio tenendo conto degli interessi dell'investitore, dei locatari e dei disposti dell'Ordinanza federale concernente la promozione di alloggi a pigioni e prezzi moderati.

- Poiché durante il periodo di costruzione non si prevedono ammortamenti, la CdG propone di concedere il DS per 52 anni con l'obbligo di terminare la costruzione entro due anni dalla concessione dello stesso e di prevedere il primo ammortamento alla fine del terzo anno.

- Il DS deve essere previsto rinnovabile, rinnovamento da iniziare a trattare al più tardi 5 anni prima della scadenza e da favorire, salvo che a quel momento alla Città non dovessero necessitare quegli spazi per altri compiti più urgenti ed importanti.

- Per incentivare il superficiario alla massima cura dell'edificio, oltre che alla possibilità di rinnovo del DS, gli andrà riconosciuta un'indennità di riversione basata sul valore reale e sul valore commerciale (adeguato all'obbligo del mantenimento del limite massimo per le pigioni) che contempra anche tutti gli investimenti di manutenzione straordinaria e di migliorie eseguiti negli anni del DS e preventivamente approvati dal Comune quale proprietario originale del fondo
- L'indennità di riversione non dovrà però essere tale da far preferire al superficiario l'incasso dell'indennità piuttosto che il rinnovo del DS nel caso in cui il Comune glielo permettesse (perché non dovrebbe mai diventare compito del Comune gestire appartamenti da affittare e lo stesso Ufficio Federale delle Abitazioni concorda su questo fatto).
- Di regola l'ammontare massimo delle pigioni non potrà mai essere superiore all'annuale limite massimo riconosciuto dalle prestazioni complementari AVS per i corrispondenti oggetti.
- L'eventuale ottenimento di sussidi per abitazioni a pigione moderata secondo la relativa Ordinanza Federale deve essere conteggiata totalmente a favore dei locatari; per imporre il mantenimento della pigione massima anche dopo la loro scadenza sarebbe interessante imporre al superficiario un accantonamento annuale bloccato (utilizzabile solo con il consenso del Comune) di una percentuale dell'investimento iniziale da utilizzare obbligatoriamente per il rinnovo degli appartamenti al momento della scadenza dei sussidi per evitare che i sicuramente necessari investimenti di rinnovo facciano poi lievitare le pigioni.

Ci sarebbero naturalmente ancora altri punti da definire, in particolar modo per quanto concerne le condizioni d'accesso agli appartamenti, ma riteniamo di fermarci a quelli elencati, che riteniamo fondamentali, confidando nel lavoro del Municipio affinché vengano stabilite condizioni che domani non possano dare adito a spiacevoli abusi.

Conclusione

In base alle osservazioni sovraespresse, la vostra Commissione vi invita ad approvare le conclusioni del M.M. così come presentate con l'impegno da parte del Municipio di inserire nel bando, nel capitolato di concorso e nel contratto finale di concessione del DS almeno tutte le condizioni precedentemente elencate.

Infine al Municipio si chiede che l'ammortamento obbligatorio, il limite di aggravio ipotecario e la riversione siano equilibrate tenendo conto della necessità di praticare pigioni moderate, di evitare il rischio per il Comune di un eccessivo indebitamento e di incentivare il beneficiario alla massima cura dello stabile.

In base alle osservazioni sopra espresse, la vostra Commissione vi invita a sostenere il Messaggio così come presentato.

Con stima.

Bruno Baeriswyl (con riserva)

Simone Beltrame

Mauro Cavalli

Alex Helbling (con riserva)

Daniele Laganara

Ferdinando Massera

Pier Mellini (relatore)

Simone Merlini

Niccolò Salvioni

Gianbeato Vetterli (con riserva)

Pierluigi Zanchi (relatore)