



Comune di Melano



MM 1-17 concernente la concessione di un diritto di superficie alla Fondazione Tusculum sulla particella no. 270 RFD Melano

All'Onorando
Consiglio comunale

Melano

Melano, 10 gennaio 2017

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, Egregi signori,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di ratifica della convenzione per costituire un diritto di superficie a beneficio della Fondazione Tusculum di Arogno sul fondo part. no. 270 RFD Melano per la realizzazione di una casa per anziani medicalizzata (CPA) sul territorio del Comune di Melano.

Separatamente il Municipio presenta pure il MM per la necessaria variante di PR.

1. PREMESSE

La volontà politica di realizzare una CPA a Melano è stata espressa dal Municipio di Melano oltre 10 anni fa. L'invecchiamento progressivo della popolazione, nonché la carenza di posti letto in strutture per anziani e la prevista chiusura della casa anziani Luigi Rossi di Capolago hanno fondato le premesse per la creazione di una volontà politica unanime di intervento.

Anche il Comune di Riva S. Vitale ha manifestato l'intenzione di mettere a disposizione un terreno per la realizzazione di una CPA. A seguito di un iter che ha visto coinvolti il Consiglio di Fondazione della Fondazione Tusculum, coadiuvata da uno studio di architettura, e i municipi di Melano e Riva S. Vitale, la Fondazione Tusculum, dopo aver ponderato le due varianti presentate da Melano e Riva S. Vitale, in data 27.05.2014, ha proposto alla direzione del DSS (Dipartimento socialità e sanità) l'edificazione della casa anziani Ceresio sul sedime messo a disposizione dal Comune di Melano.

Con scritto 29.10.2014 il DSS comunica di condividere la scelta di realizzare una casa anziani di 55 posti letto sul fondo no. 270 RFD di Melano, invitando le parti a proseguire senza indugio con l'iter di progettazione previsto dalla specifica normativa cantonale.

Le peculiarità che hanno fatto propendere per la proposta presentata dal Comune di Melano si possono così riassumere:

- Ubicazione centrale (il collocamento al centro del territorio e non nelle periferie, che rivaluta e rafforza il rapporto tra territorio ed Istituto);
- Vicinanza alle fermate dei mezzi pubblici (autobus);
- Buona accessibilità;
- Posteggio pubblico (prevista realizzazione di un autosilo per residenti, visitatori e dipendenti);
- Terreno pianeggiante;
- Area verde – parco giochi (mantenimento di un parco giochi per bambini nel sedime).

Oltre a questi aspetti relativi a temi urbanistici, vi sono poi degli aspetti di progetto che prevedono, tra l'altro:

- la multigenerazionalità dei servizi erogati dall'Istituto;
- la ricerca di sinergie, in ambito socio-sanitario, con le realtà presenti sul territorio.

Con la Fondazione Tusculum si è da subito instaurata un'intesa comune per la creazione di quello che sarà la futura CPA a Melano. Il promovimento del principio di solidarietà e una politica che favorisca l'intergenerazionalità nella diversità è stato un fattore trainante e condiviso dal Municipio di Melano.

A questo proposito portiamo l'esempio del Parco San Rocco, un modello di casa anziani intergenerazionale, che prevede la realizzazione di due nuove case anziani a Coldrerio e Vacallo che agiranno sotto il controllo della Fondazione S. Rocco di Morbio Inferiore. Questa importante messa in rete permette di offrire vari contenuti non solo agli anziani ospiti, le nuove case anziani vengono aperte alle comunità locali permettendo agli anziani di "vivere" ancora il "paese" interagendo con la popolazione.

Queste case anziani verranno realizzate in stretta collaborazione tra Comuni e Fondazione anche tramite la sottoscrizione di convenzioni simili a quella presentata con questo messaggio municipale.

Questa pianificazione, che considera la realtà della Fondazione Tusculum di Arogno e la futura nuova realtà di Melano, consentirà di ottenere un'ottimizzazione delle risorse attraverso adeguate economie di scala.

Altro concetto a cuore della Fondazione e del Municipio è quello di complementarità, ossia attraverso le due strutture (Arogno e Melano) sviluppare un'offerta socio sanitaria completa e integrata in linea con i bisogni esistenti e futuri degli anziani.

Vista l'ottima collaborazione instauratasi con la Fondazione Tusculum è stato possibile organizzare una serata pubblica informativa sul progetto di variante di Piano regolatore, alla presenza del consigliere di Stato Paolo Beltraminelli.

Questa serata, svoltasi il 12.11.2015, ha permesso di informare compiutamente la popolazione sulle intenzioni della Fondazione Tusculum e del Municipio.

In seguito Fondazione e Municipio si sono ritrovati più volte per affinare la convenzione che oggi sottoponiamo all'attenzione del legislativo.

2. CONTENUTI DELLA STRUTTURA PER ANZIANI - DIMENSIONAMENTO

La necessità di rimpiazzare l'attuale casa anziani "Luigi Rossi" di Capolago, che non corrisponde più ai criteri definiti per l'accoglienza di ospiti per soggiorni a lunga degenza, prevede la realizzazione di una CPA di 55 posti letto.

La nuova struttura unitamente alla CPA di Arogno, in fase di ampliamento, permetterà di avere nella regione 130 posti letto, così ripartiti:

Tipologie di posti-letto	"Tusculum" Arogno	"Ceresio" Melano
Geriatría	35	40
Malattie cognitive – Geriatría psichiatrica	32	10
Soggiorni notturni e/o temporanei	8	
Unità casi complessi (UCC)		5
Totali	75	55

Questo numero di posti letto permette di formare una rete che porterà benefici ad entrambe le case anziani e, in particolar modo, all'utenza.

Altri spazi "utili"

Oltre ai citati posti letto sono da prevedere i seguenti spazi "utili":

- Un centro diurno terapeutico – fisioterapia
- Parrucchiere
- Un soggiorno-pranzo – ristorante/spazio- sala multiuso, ecc.
- Uno spazio esterno (giardino, camminamenti) – parco giochi
- Uno spazio d'incontro anziano-famiglia (eventualmente anche per personale in certe occasioni)

3. ASPETTI FINANZIARI

Il Cantone prevede i seguenti ordini di grandezza relativi ai costi d'investimento computabili per posto letto:

Intervento di ristrutturazione: CHF 150'000.00 per posto letto
 Intervento di ampliamento: CHF 250'000.00 per posto letto
 Nuova costruzione: CHF 300'000.00 per posto letto

Su questa base il Cantone riconosce il sussidio a fondo perso (stimato per singolo progetto) attorno al 50% della spesa computabile, alla condizione che sia una Fondazione a realizzare l'investimento. Nel caso in cui l'investimento venga preso a carico dal Comune l'importo del sussidio ammonterebbe al 35 – 40 %

I costi d'investimento computabili ammontano quindi nel nostro caso a CHF 16.5 mio (CHF 300'000.00 x 55 posti letto), escluso il valore del terreno.

Alla Fondazione è stato concesso di mettere a carico della gestione ordinaria un importo massimo al giorno per ospite a copertura della quota parte di interessi e ammortamenti sull'investimento a proprio carico.

Per rendere sopportabile l'investimento, il Comune mette in dote il terreno per un valore quantificabile in CHF 500.00 il mq escludendone l'indennizzo. Il Comune sarà chiamato, come tutti i Comuni sostenitori, ad assumersi una parte degli oneri d'investimento sulla base delle proprie risorse, con circa CHF 10.00 per giornata di cura di nostri domiciliati e ospitati presso la CPA. Da notare che per i Comuni non sostenitori la quota sale a CHF 15.00 per giornata di presenza.

Questa specificità ha il pregio di determinare un costo partecipativo limitato per l'ente pubblico.

Grazie alle sinergie con la Fondazione Tusculum, il Comune non sarà quindi chiamato a sopportare in modo diretto il finanziamento della costruzione della nuova struttura. Un altro aspetto interessante è dato dalla possibilità per le strutture in rete della Fondazione Tusculum di utilizzare i servizi generali (cucina-lavanderia-direzione ecc.) razionalizzando di conseguenza i relativi costi di investimento/gestione.

4. FORMA GIURIDICA

Come indicato nel precedente paragrafo la scelta di affidarsi ad una Fondazione porta a dei vantaggi finanziari (sussidi) che in caso di costruzione con le sole forze comunali sarebbero stati di molto inferiori, senza dimenticare che un investimento simile per il solo Comune di Melano sarebbe inattuabile dal lato economico.

La soluzione proposta con il presente MM è sicuramente la migliore, permette al Comune un notevole risparmio di risorse finanziarie ed è auspicata dall'Ufficio cantonale degli anziani. La messa in rete genera poi interessanti sinergie a livello di costi di gestione ordinari, grazie alle conseguenti economie.

Negli attuali statuti della Fondazione Tusculum, il consiglio di Fondazione risulta composto da 7 membri + un rappresentante del Cantone.

Con l'ampliamento a Melano, il Consiglio di Fondazione intende modificare gli statuti aggiornandoli alla nuova realtà e dando la possibilità ad un rappresentante del Comune di Melano (preferibilmente il Sindaco o un Municipale) di entrare a far parte del Consiglio di Fondazione. Giusto segnalare quale segno di fattiva condivisione degli obiettivi e collaborazione, che la Fondazione, una volta ottenuto il parere del Consiglio Comunale e la ratifica da parte degli Enti Locali, qualora anche il processo di modifica dello statuto non risultasse concluso, ha deciso di accogliere da subito nel proprio gremio un rappresentante del Comune di Melano.

Alla stesura del presente messaggio sono ancora in corso i lavori per l'elaborazione del nuovo statuto. Sarà nostra premura trasmettervelo in bozza non appena disponibile.

Il punto di partenza per formalizzare la procedura di realizzazione della CPA con la Fondazione Tusculum è la sottoscrizione di un contratto che viene allestito nella forma di un diritto di superficie, che con il presente messaggio sottoponiamo al lodevole Consiglio Comunale.

5. COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Trattasi di una convenzione tipo e adottata da altre realtà ticinesi, adattata ovviamente alle peculiarità e aspettative del nostro Comune, in particolare per quanto concerne gli spazi destinati alle attività prettamente a carattere comunale, quali le aree esterne e il parcheggio interrato.

Il documento che vi sottoponiamo per approvazione è indispensabile per dare avvio alla procedura dell'ottenimento dei sussidi cantonali e alla realizzazione dell'opera. La realizzazione della struttura sarà di competenza della Fondazione che è l'ente determinante per poter accedere ai sussidi come descritto al capitolo 3.

Il diritto di superficie verrà concesso sulla parte della superficie necessaria – la quale verrà definita di comune accordo sulla base del progetto definitivo oggetto della licenza edilizia - inerente il mappale nr. 270 RFD Melano.

L'iscrizione definitiva a RFD della superficie sarà effettuata al momento del rilascio della licenza edilizia dove saranno indicati in modo esatto i dati tecnici-volumetrici-catastali definiti dal progetto esecutivo della CPA.

Per analogia ad altre situazioni ticinesi il diritto di superficie è definito in 50 anni, le parti in causa si impegnano a discutere al più tardi 60 mesi prima della scadenza del diritto di superficie il rinnovo dello stesso.

Un aspetto importante è che nell'ambito della procedura di concorso di progetto che la Fondazione dovrà indire sarà considerata una giuria paritetica, cioè composta da un uguale numero di membri della Fondazione Tusculum e del Municipio. Il Municipio di Melano potrà poi chiedere in ogni momento informazioni sull'evolvere della procedura, sia nella fase di esecuzione dei progetti che nella fase esecutiva dell'opera.

Circa il finanziamento si richiama l'esposto al capitolo 3 dove si precisa che il costo per oneri ipotecari e ammortamenti dell'investimento al netto della nuova struttura saranno suddivisi tra i comuni sulla base dei posti letto occupati, per Melano ciò comporta un onere di massimo CHF 10.00 al giorno, onere che già attualmente viene elargito alla Fondazione Tusculum per gli anziani melanesi ospiti delle CpA di Arogno e Capolago.

Il costo del terreno sul quale sorgerà la nuova CPA è stato quantificato in CHF 500.00 il mq.

6. L'ASPETTO PIANIFICATORIO

Il fondo interessato alla costruzione della nuova CPA è definito nel PR in vigore quale posteggio pubblico, la variante pianificatoria, come indicato in sede di premessa, viene trattata tramite apposito messaggio municipale.

Per quanto attiene alla procedura, in collaborazione con il nostro urbanista e la Fondazione, è stata scelta la soluzione che vi presentiamo in sintesi per la presentazione della variante di PR del comparto, escludendo di principio una modifica di poco conto poiché l'area è molto superiore ai canonici mq 2'000 per la soluzione pianificatoria minimale.

- 1) Variante di PR con procedura ordinaria (non di poco conto) che include nella zona AP - EP il mappale 270;
- 2) Concorso di progettazione;
- 3) Richiesta credito per la realizzazione dell'autorimessa interrata e delle parti pubbliche;
- 4) Elaborazione del progetto per la domanda di costruzione della CPA e dell'autosilo comunale, basato sull'esito del concorso;
- 5) Realizzazione CPA e autosilo.

7. L'APPORTO DEL COMUNE DI MELANO E RELATIVI BENEFICI

Riassumendo quanto sopra esposto, il Comune di Melano partecipa come segue:

Diritto di superficie

Il Comune concede gratuitamente in diritto di superficie alla Fondazione Tusculum il terreno necessario per la realizzazione dell'opera e per una durata di 50 anni.

Contributo finanziario

Come indicato nei capitoli precedenti il fatto che l'investimento venga assunto in toto dalla Fondazione Tusculum rende interessante la realizzazione di una CPA a Melano. Il Comune viene infatti chiamato a partecipare unicamente con un costo contenuto alla quota parte degli interessi e degli ammortamenti di parte dell'investimento. L'importo, che già attualmente viene versato per l'investimento di Arogno ammonterebbe a soli CHF 10, invece di CHF 15 richiesti ai Comuni non sostenitori.

Gli investimenti destinati all'autosilo e al parco giochi sono a carico del Comune di Melano, compresa la relativa gestione.

È importante però segnalare anche i benefici che il Comune di Melano in cambio del diritto di superficie otterrà:

- *accoglienza preferenziale per i cittadini residenti a Melano presso la Casa Anziani Ceresio – Melano;*
- *tariffe agevolate sulla quota parte degli interessi e degli ammortamenti sull'investimento;*
- *la nuova CPA necessiterà di personale che, in via prioritaria, verrà cercato tra i residenti di Melano;*
- *ricaduta economica sul comune e sui commerci;*
- *presenza di un membro nominato dal Municipio di Melano nel Consiglio di Fondazione;*

8. CONCLUSIONI

- In termini quantitativi, le previsioni demografiche, pur non indicando un'esplosione, indicano un sensibile aumento della popolazione anziana nel Comune di Melano e nella regione;
- Il Comune dovrà considerare l'istituto come la componente principale di una più ampia offerta di servizi e strutture – non necessariamente comunali – promuovendone una adeguata messa in rete;
- Una dimensione di 55 posti letto è sostenibile da più punti di vista: domanda effettiva e previsioni demografiche;
- Una dimensione inferiore rischia di non essere economicamente efficiente, una dimensione maggiore non si giustificerebbe alla luce della pianificazione regionale e cantonale, che devono tenere conto della densità di posti-letto della regione;

9. RISOLUZIONE

Visto quanto precede, il Comune di Melano potrà quindi disporre di una struttura per anziani medicalizzata che potrà rispondere alle varie esigenze della popolazione del paese e dei Comuni vicini, nonché finanziariamente sostenibile, per cui il Municipio invita il Consiglio comunale a voler

D e l i b e r a r e :

1. Alla Fondazione Tusculum di Arogno è concesso in diritto di superficie gratuito sulla parte necessaria del fondo part. no 270 RFD Melano, di un valore quantificabile in CHF. 500.00 il mq, allo scopo di ospitare 55 posti letto per una durata di 50 anni e per la costruzione e la gestione di una casa anziani medicalizzata.
2. È approvata la convenzione che è parte integrante del presente MM per la costituzione di un diritto di superficie sulla parte necessaria del fondo part. no. 270 RFD Melano di proprietà del Comune di Melano come indicato al punto 5 del presente messaggio.

Con stima.

Il Sindaco: 
D. Maffei

PER IL MUNICIPIO:


Il Segretario: 
A. Civatti

r.m. 13 – 9 gennaio 2017

Commissioni d'esame: Gestione, edilizia e petizioni

Allegato:

convenzione diritto superficie e planimetria