

**MESSAGGIO MUNICIPALE N° 198  
CONCESSIONE TERRENO LOCALITA' CAMPAGNA  
REALIZZAZIONE CASA ANZIANI INTERCOMUNALE**

Signor presidente,  
Signori consiglieri,

Premessa

L'allungamento della vita media come pure i cambiamenti intervenuti nella composizione e nello stile di vita delle famiglie ha prodotto seri problemi sul fronte dell'assistenza agli anziani non autosufficienti.

L'invecchiamento della popolazione costituisce un aspetto fondamentale della nostra realtà, destinato ad assumere importanza sempre maggiore. Occorre aggiungere che all'allungamento della vita non sempre corrisponde un effettivo miglioramento della sua qualità: con l'aumento dell'età cresce il problema della mancata autosufficienza, aggravata dalla presenza di multipatologie e, a volte, dall'isolamento sociale dell'anziano.

Ad esso si accompagnano molteplici mutamenti sociali, tra cui l'indebolimento delle reti parentali. L'insieme delle trasformazioni in atto comporta non solo l'incremento nella domanda di interventi pubblici, ma anche la necessità di ripensarne le caratteristiche. Si registra una crescente richiesta di modalità d'intervento innovative, diverse da quelle oggi più consolidate. Le politiche di assistenza a favore degli anziani non autosufficienti sono dunque chiamate a nuove e complesse sfide. Alle garanzie delle cure a domicilio occorre studiare e potenziare, laddove necessario, gli investimenti in strutture adeguate ad accogliere le persone anziane non più autosufficienti.

Oggetto della proposta

I Comuni di Canobbio, Comano, Cureglia, Porza, Savosa e Vezia hanno manifestato l'intenzione di realizzare congiuntamente una nuova casa per anziani per il comprensorio. Lo sviluppo del progetto è stato affidato ad un Gruppo di lavoro intercomunale che ha già portato a termine una serie di approfondimenti e preparato una serie di documenti preliminari necessari alla concretizzazione del progetto.

La nuova struttura sarà concepita come casa medicalizzata con ca. 70 - 80 posti, completa di strutture specifiche per il supporto a persone anziane affette dal morbo di Alzheimer. I servizi saranno coordinati con le reti dei servizi di appoggio già presenti sul territorio (servizi di cura a domicilio, centri diurni, servizi pasti e trasporti), così come previsto ed auspicato dalla legislazione e dalla pianificazione cantonale.

La struttura viene sin dall'inizio concepita quale struttura pubblica, riconosciuta ed inserita nella pianificazione cantonale di settore. Questo riconoscimento permetterà di poter beneficiare di un sussidio cantonale unico (di regola fisso e non indicizzabile) sui costi di costruzione e di un mandato di prestazione annuale a copertura dei costi di gestione ricorrenti.

Il maggior onere a carico dei Comuni per questo potenziamento sarà riconducibile ai costi finanziari (interessi passivi e ammortamento) sull'investimento netto e alla copertura di costi specifici non riconosciuti dal mandato di prestazione cantonale. La partecipazione comunale ai costi dell'assistenza agli anziani verrà come finora regolata dalla legislazione specifica, che prevede una quota dell'80% dei costi totali ripartita tra l'insieme dei Comuni, la metà (40%) secondo il numero di giornate di presenza e la metà (40%) secondo la forza finanziaria.

Sulla base degli approfondimenti finora svolti dal Gruppo di lavoro intercomunale, il progetto è attualmente definito come segue:

1. La proprietà e la gestione della struttura verrà assicurata da un Consorzio cui faranno parte tutti i sei Comuni promotori.
2. Il Consorzio verrà costituito secondo le disposizioni della nuova Legge sui consorzi, recentemente approvata dal Gran Consiglio.
3. Organi e modalità di gestione e di finanziamento del consorzio sono indicati – a titolo puramente preliminare ed informativo - nella bozza di statuto allegata al presente messaggio

Sin dalla costituzione il Gruppo di lavoro intercomunale si è occupato della selezione di possibili ubicazioni della nuova struttura. La scelta di una ubicazione rappresenta infatti una premessa fondamentale per la valutazione dei costi di investimento e per la presentazione dell'istanza preliminare di sussidiamento al Dipartimento della sanità e della socialità (DSS).

In un primo passo, il Gruppo di lavoro ha commissionato uno studio di confronto di possibili ubicazioni all'arch. Lorenzo Denti. Sulla base di questo studio sono state esperite ulteriori approfondimenti e discussioni che hanno permesso al Gruppo intercomunale di precisare la strategia di selezione della migliore ubicazione per la nuova casa per anziani.

I terreni selezionati e ritenuti idonei sono i seguenti:

#### I. Comune di Vezia

Mappale n. 269. Superficie mq. 13'463, di cui 3'357 edificabili. Attualmente a Piano regolatore in zona Rar3/R3.

Parco pubblico adiacente gestito dal Comune di Vezia.

Proprietà dell'Associazione Italiana degli anziani di Lugano.

Messa a disposizione nella forma del diritto di superficie oneroso per una durata di 60 anni.

#### II. Comune di Porza

Mappale n. 266 in zona "Risciago". Superficie mq. 10'539, edificabili. Attualmente a Piano regolatore in zona AP/EP.

Proprietà del Comune di Porza.

Messa a disposizione in proprietà.

### III. Comune di Comano

Mappali n. 226, 229, 230, 231, 232, 233, 235, 236, 237, 238, 239, 240 e 1080, in zona "Campagna". Superficie mq. 17'000 ca., di cui ca. mq 6'000 utilizzabili per la nuova casa per anziani. Attualmente a Piano regolatore in zona Centro Sportivo.

Proprietà del Comune di Comano.

Messa a disposizione in proprietà o con un diritto di superficie per una durata di 60 anni, ulteriormente rinnovabile.

Per quanto attiene alla specificità della nostra proposta, oltre gli aspetti relativi ai mappali e alla zona di pianificazione, occorre sottolineare come il municipio ha approfondito alcune idee e proposte che si sono sviluppate attorno a questo progetto.

Anzitutto il municipio di Comano ha preso atto della richiesta del municipio di Cureglia di valutare la possibilità di includere i loro magazzini comunali nella zona dove è previsto l'inserimento dell'eco-centro intercomunale e dello skate-park (quindi su parte di questi mappali). Attualmente i magazzini comunali di Cureglia si trovano in centro paese di fronte alle scuole elementari.

Il municipio di Comano vorrebbe inoltre ulteriormente approfondire l'opportunità di integrare sotto la stessa struttura anche i propri magazzini (quindi dei due Comuni), sviluppando successivamente e gradatamente sinergie nel settore dei servizi esterni. Questo permetterebbe di liberare nuovi spazi coperti in centro paese.

In aggiunta l'esecutivo di Comano ha contattato la direzione della RSI (radiotelevisione svizzera di lingua italiana) per "sondare" se da parte dell'ente radiotelevisivo ci fosse un interesse ad un possibile progetto in comune (la RSI ha traslocato e traslocherà diversi uffici da Besso a Comano, non è quindi un mistero la necessità di riorganizzare gli spazi interni ed esterni).

La direzione della RSI ha salutato positivamente questa idea e si è dimostrata aperta ad intavolare discussioni più approfondite in merito a questo progetto, in modo particolare alla RSI potrebbero interessare spazi per posteggi e magazzini.

In sintesi il municipio di Comano ritiene il progetto proposto –evidentemente ancora da approfondire e da studiare nei dettagli– contribuirebbe a risolvere diverse problematiche sia a livello intercomunale che comunale, in modo particolare:

- permetterebbe di inserire una struttura medicalizzata –la casa per anziani– in un comparto contestualizzato in un disegno urbanistico studiato in tutte le sue componenti;
- permetterebbe una nuova impostazione pianificatoria del comparto;
- troverebbe una soluzione alternativa per i nostri magazzini della squadra esterna e libererebbe "pregiati" spazi coperti in centro paese a Comano;
- aiuterebbe a risolvere il problema dei magazzini di Cureglia;
- potrebbe risolvere i problemi di posteggio e di depositi alla RSI.

Questi contenuti contribuirebbero a nostro giudizio a consolidare la situazione pianificatoria, vi sarebbero inoltre ulteriori elementi di sostegno delle rivendicazioni comunali per quel che concerne la realizzazione della rotonda davanti agli studi televisivi, risolvendo i vari problemi legati al traffico, alla sicurezza e agli accessi.

Dal punto di vista comunale è ipotizzabile un risparmio nella costruzione dei magazzini se inseriti in una struttura più ampia e articolata, questo poiché anche la RSI parteciperebbe finanziariamente ai costi di investimento.

Se consideriamo lo stabile *casa per anziani* è inoltre immaginabile un risparmio sulla costruzione a tutto vantaggio del Consorzio e quindi, indirettamente, di tutti i Comuni coinvolti nel progetto.

#### IV. Comune di Canobbio

Mappale n. 139C in zona "Corba". Superficie mq. 6'265, edificabili. Attualmente a Piano regolatore in zona AP/EP.

Parco pubblico (pianificato) adiacente verrà gestito dal Comune di Canobbio.

Proprietà del Comune di Canobbio.

Messa a disposizione in proprietà.

La strategia scelta per giungere alla selezione del sedime su cui realizzare la nuova casa per anziani è la seguente.

1. Selezione di quattro ubicazioni ritenute meritevoli di approfondimento e che rispettano requisiti di base essenziali
2. Ottenimento di una disponibilità di principio alla messa a disposizione di questi sedimi da parte dei rispettivi Municipi e Consigli comunali, per il tramite di un impegno formale (decisione di principio): termine **entro il 30 ottobre 2010**
3. Selezione dell'opzione migliore secondo criteri di valutazione economici e qualitativi da parte di un perito esterno indipendente
4. Decisione da parte del Gruppo di lavoro (proposta): termine **entro il 31 dicembre 2010**
5. Approvazione formale da parte del Municipio e del Consiglio comunale del Comune interessato (cessione del terreno al costituendo Consorzio e avvio delle procedure pianificatorie necessarie)
6. Avvio dei lavori di progettazione

Sulla base di quanto precede, il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di assumere un impegno formale di messa a disposizione del terreno *sito in zona "Campagna" (mapp. n. 226, 229, 230, 231, 232, 233, 235, 236, 237, 238, 239, 240 e 1080) attualmente inserita a Piano regolatore in zona Centro Sportivo* da destinare alla realizzazione di una nuova casa per anziani consortile in collaborazione fra i Comuni di Canobbio, Comano, Cureglia, Porza, Savosa e Vezia.

Le condizioni per la messa a disposizione del terreno sono le seguenti:

- A. Il terreno viene ceduto in proprietà al costituendo Consorzio che si occuperà della realizzazione e della gestione della nuova struttura.
- B. I costi di trapasso (onorari notarili, tasse e spese) saranno assunti dal costituendo Consorzio.
- C. Il terreno viene ceduto con vincolo pianificatorio di utilizzo per attrezzature ed edifici pubblici (realizzazione di strutture di assistenza alla popolazione anziana), urbanizzato ed accessibile.
- D. I costi di urbanizzazione e di realizzazione degli accessi al sedime (collegamenti con la rete stradale cantonale o comunale) sono assunti dal Comune. Anche le spese relative alla procedura pianificatoria eventualmente necessaria (variante di PR) sono assunte dal Comune.
- E. Il Comune si impegna a non prelevare contributi di costruzione per canalizzazioni e/o a non prelevare contributi di miglioria per opere stradali.
- F. A favore del Comune viene iscritto a Registro fondiario un diritto di ricupera (gratuito) qualora il fondo non fosse più utilizzato o utilizzabile per lo scopo originariamente previsto al momento della cessione.
- G. Il Comune si impegna a non prendere impegni in contrasto con quelli qui indicati per un periodo massimo di due anni (fino al 31 dicembre 2012), data entro la quale dovrà essere presa la scelta definitiva del fondo. Con la scelta definitiva gli impegni presi dai Comuni non prescelti quale sede della struttura decadono senz'altra formalità e senza alcun diritto a rimborso di eventuali spese sostenute.

- H. In caso di scelta definitiva del fondo per la realizzazione della struttura l'impegno di cessione gratuita si intende limitato ad un periodo di 10 anni, fino al 31 dicembre 2020. Oltre tale termine, il Comune è libero di utilizzare liberamente il fondo per altri scopi.
- I. Il trasferimento di proprietà e il pagamento dell'eventuale prezzo avverrà dopo la costituzione del Consorzio e dopo la crescita in giudicato della licenza edilizia.
- J. Il costituendo Consorzio avrà la propria sede nel Comune che metterà a disposizione il terreno per la realizzazione della struttura.

Con il presente messaggio, il Municipio chiede di approvare gli impegni di cui alle precedenti lettere A – J in relazione alla messa a disposizione del sedime (*sito in zona "Campagna" (mapp. n. 226, 229, 230, 231, 232, 233, 235, 236, 237, 238, 239, 240 e 1080) attualmente inserita a Piano regolatore in zona Centro Sportivo*) di cui all'allegato piano di situazione.

Il terreno viene messo a disposizione al prezzo di 50.— fr. il mq, oppure con un diritto di superficie per la durata di 60 anni, ulteriormente rinnovabile, al prezzo di fr. 25'000.—/anno.

Per la gestione della procedura di variante di PR viene prudenzialmente richiesto un credito di franchi 45'000.—, che sarà utilizzato unicamente qualora il sedime proposta dovesse risultare quello scelto dal Gruppo di lavoro intercomunale.

### Conclusione

Il Municipio è convinto della necessità di costruire una nuova struttura per gli anziani. Parimenti è dell'opinione che un progetto che coinvolge più attori porterebbe a risolvere meglio diverse problematiche comunali e intercomunali, utilizzando in modo razionale spazi comunali e risorse a indubbio vantaggio di tutte le parti coinvolte.

Richiamato quanto sopra vi chiediamo di voler deliberare:

- a) *E' approvato il principio di mettere a disposizione una superficie di circa 6'000 m<sup>2</sup> in località Campagna per la realizzazione di una nuova Casa per anziani intercomunale che verrà realizzata nella forma consortile fra i Comuni di Canobbio, Comano, Cureglia, Porza, Savosa e Vezia.*
- b) *Il terreno viene ceduto al prezzo di fr 50.— il mq (a corpo di franchi 300'000.—) o messo a disposizione tramite un diritto di superficie, per un periodo di 60 anni, ulteriormente rinnovabile, al prezzo di fr. 25'000.—/anno.*
- c) *Sono approvate le condizioni di cui alle lettere A – J del presente messaggio.*
- d) *E' concesso un credito di CHF 45'000.— a copertura delle spese per le procedure pianificatore necessarie.*
- e) *Il credito decade entro il 31.12.2020 se non utilizzato.*

**Per il municipio di Comano:**

Il sindaco:                      Il segretario:  
Marco Valli                      Valerio Soldini

**RM 31.8.2010**

Allegati

- Piano di situazione
- progetto (indicativo) di statuto