

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE SUL MM 1/2023 CHIEDENTE L'ACQUISTO DEL FONDO AL MAPPALE N.669 RFD CHIASSO FINALIZZATO ALLA FUTURA REALIZZAZIONE DEL QUARTIERE INTERGENERAZIONALE DI CASA GIARDINO E LA CONCESSIONE DEL RELATIVO CREDITO DI FR. 3'530'000.-- (TREMILIONICINQUECENTOTRENTAMILA FRANCHI)

Chiasso, 22 maggio 2023

Egregio Signor Presidente,

Gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali,

la Commissione della Gestione ha esaminato il messaggio sopraindicato ed incontrato a due riprese, il 27 marzo e il 30 marzo l'on. Municipale Roberta Pantani Tettamanti; la seconda era accompagnata dal direttore degli Istituti sociali di Chiasso Fabio Maestrini. Nel primo incontro si è discusso soprattutto sulla genesi del Messaggio e le proposte d'intervento mentre nel secondo si sono approfonditi gli aspetti legati ai costi e la sostenibilità finanziaria degli interventi.

Gli Istituti sociali di Chiasso mostrano l'inevitabile scorrere del tempo: ad inizio degli anni '80 fu edificata la prima casa per anziani a Chiasso (Casa Soave) che nei progetti iniziali non doveva neppure essere una casa medicalizzata ma una semplice residenza con appartamenti per anziani la cui ammissione non era collegata a patologie gravi o debilitanti. Nella prima metà degli anni '90 fu edificata Casa Giardino come casa anziani medicalizzata e ciò ha portato a rendere il concetto di Casa Soave sempre meno pertinente fino ad una inevitabile riconversione a casa anziani così come la vediamo oggi. Tale cambiamento ha avuto come conseguenza che la logistica di Casa Soave denota manchevolezze sulle quali non è più possibile transigere ulteriormente. L'edificio di via Soave, dopo 40 anni deve in ogni caso essere oggetto di ristrutturazione.

Nel 2020 il Municipio di Chiasso ha dato un mandato esplorativo alla Comal.ch, Morbio Inferiore per inquadrare l'evolversi dell'intero quartiere e sviluppare un piano d'indirizzo che considerasse le attuali esigenze della casa anziani e riuscisse a ricucire questa zona di Chiasso con il centro della città. Per lo studio citato è stato attivato un gruppo di lavoro - composto dagli operatori del settore, del Cantone e del Comune - per discutere delle problematiche odierne e delle possibili future soluzioni. Alla fine dell'intero iter è stato redatto un rapporto con due varianti di investimento. La prima soluzione, leggermente meno onerosa, prevedeva la sistemazione e allargamento di Casa Giardino, la costruzione di un nuovo edificio lungo via Valdani, la demolizione di Casa Soave, un posteggio coperto con ca. 44 posti auto ma escludeva l'acquisto di Casa Cassina. La seconda variante si presenta simile nell'impostazione ma include l'acquisto e la sistemazione di Casa Cassina; quest'ultima è l'oggetto al centro del presente Messaggio Municipale. I proprietari del mappale 669 RFD Chiasso hanno espresso recentemente la volontà di vendere il fondo, ricordiamo inserito a PR in zona residenziale intensiva a 7 piano – RI7 circondato dalla zona edifici pubblici – EP di proprietà del comune di Chiasso.

Il piano d'indirizzo finale prevede in sintesi questi interventi:

- spostare la cucina e la lavanderia dall'edificio di casa Giardino in una zona più consona;
- ristrutturare e ampliare casa Giardino;

- consentire nuove aperture al piano terreno lato posteggi di via Franscini aprire per permettere l'accesso al bar, al parrucchiere, ecc. creando una "piazza". I posteggi in quell'area verrebbero soppressi (totalmente o la maggior parte);
- compensare i posteggi eliminati lungo via Franscini e di via Soave con un nuovo posteggio interrato di ca. 44 posti auto;
- acquistare e ristrutturare la Residenza Cassina; ciò ha il vantaggio di mantenere il numero di camere e quindi di ospiti (casa di via Soave) fino al termine dei lavori di ristrutturazione e senza pensare di dover spostare provvisoriamente gli ospiti;
- collegare casa Giardino con la residenza Cassina in modo da unire i 2 edifici per non avere 2 costruzioni distaccate;
- ampliare i posti letto per un totale di 155 (contro gli attuali 139), come approvato recentemente dalla pianificazione cantonale;
- demolire casa Soave e casa ex-Suore e creare nuovi spazi verdi.

Inoltre un ulteriore elemento di analisi del piano di indirizzo era la valutazione dei collegamenti soprattutto pedonali con il centro cittadino. Dalle risultanze non è emersa la necessità di ricucire il comparto in oggetto con il centro della città in quanto il progetto stradale (MM 15/2020) di riqualifica stradale del comparto Franscini considera già questo elemento.

Lo studio Comal.ch, nel suo rapporto, ha pure stimato i costi relativi sulla base del piano d'indirizzo che si aggira attorno ai CHF 35'000'000. Il Documento non è stato consegnato alla nostra commissione ma presentato solo a voce.

Il Dipartimento della sanità e socialità ha confermato i contenuti del Piano di indirizzo ed ha confermato il finanziamento cantonale pari a CHF 34'960'000.-- e l'autorizzazione preliminare per procedere alla progettazione.

Dopo l'acquisto del fondo si dovrà procedere ad elaborare il progetto di fattibilità, sui cui il Cantone si esprimerà nuovamente per confermare il proseguo della procedura e il relativo finanziamento. Sulla base dei risultati dello studio di fattibilità si dovrà procedere poi ad indire il concorso di progettazioni.

Il Comune dovrà anticipare tutti i costi in quanto il Cantone verserà susseguentemente i contributi, compreso la parte relativa all'acquisto del fondo oggetto del presente Messaggio. Il conto degli investimenti lieviterà nei prossimi anni per poi calare al momento del ricevimento dei contributi cantonali. Una parte del contributo al 50% sarà versata durante o al termine delle opere mentre l'altra metà sarà ripartita sull'arco di ca. 15 anni.

Quanto si prefigge il Municipio in questa operazione è molto complesso con diverse fasi dei lavori ripartiti su più anni. L'obiettivo di rimanere nei costi pianificati per realizzare tutte queste opere deve rimanere ed essere specificato chiaramente ai concorrenti del concorso e poi ai progettisti.

Fatte queste dovute premesse, la Commissione si è chinata sulle seguenti tematiche e indicazioni:

- Residenza Cassina: l'acquisto del fondo deve essere finalizzato unicamente ad una riconversione pubblica del fondo e dell'edificio quale struttura per gli Istituti sociali del Comune quale casa anziani inserito nel futuro "quartiere per anziani". Inevitabilmente nei

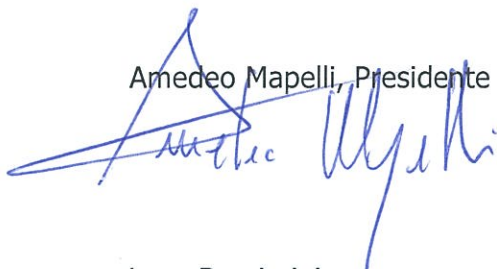
prossimi anni Casa Cassina rimarrà a vocazione residenziale, tuttavia in futuro dovrà rientrare pienamente per l'utilizzo degli Istituti sociali di Chiasso. Riteniamo che nell'ambito del prossimo studio di fattibilità il Municipio dovrà valutare se economicamente e razionalmente sia più proficuo procedere con una ristrutturazione completa dell'edificio come prospettato oppure procedere ad una demolizione dell'intera struttura per poi costruire una nuova con la volumetria simile a quella attuale, collegata sempre a casa Giardino, con tutte le esigenze di una moderna casa anziani.

- Superamento dei crediti: il Cantone garantirà CHF. 34'960'000.- per l'investimento dell'intera opera. La cifra è stata elaborata sulla base della tipologia d'intervento: una parte dei posti letto (94) verranno ristrutturati, 25 posti letto saranno ampliati e 36 posti letto saranno creati *ex novo*. Per queste tre casistiche il Cantone garantisce rispettivamente CHF. 170'000, CHF. 280'000 e CHF. 330'000 per un totale di 155 posti letto presso i nostri Istituti sociali. Il Cantone finanzia il progetto tramite un contributo unico a fondo perso pari al 50% della spesa complessiva riconosciuta in sede di esame della domanda di finanziamento definitiva e in aggiunta a ciò, per gli oneri (interessi e ammortamento) del mutuo ipotecario residuo, il Cantone riconoscerà un importo massimo di CHF. 22.- dopo l'approvazione della Pianificazione, per giornata di presenza. La Commissione invita il lodevole Municipio ad un effettivo ed attento controllo dei costi durante tutte le fasi di costruzione al fine di evitare alcun superamento degli oneri finanziari; gli oneri supplementari sarebbero interamente a carico del nostro Comune.
- Variante di PR: la Commissione invita il Municipio a procedere immediatamente alla modifica del Piano regolatore al mappale 669 RFD. Attualmente il mappale è inserito nel PR in zona residenziale estensiva a 7 piani e dovrà essere inserito in zona Edifici Pubblici EP. Tale processo potrebbe richiedere delle tempistiche relativamente lunghe. Riteniamo che prima di emettere il concorso di progettazione deve avvenire la crescita in giudizio dell'approvazione della variante di PR; i parametri edificatori della zona EP dovranno essere utilizzati quale base per il bando di concorso relativo alla progettazione.
- Inquilini: visti gli iter procedurali e burocratici per arrivare ad iniziare i lavori essi potranno rimanere nei loro appartamenti ancora per alcuni anni.
- Mensa: il vicino Centro Professionale Commerciale di Chiasso lamenta da anni uno spazio da adibire a mensa per le proprie studentesse e i propri studenti. Prima di iniziare la fase di progettazione la Commissione invita il lodevole Municipio a contattare ed eventualmente includere nelle discussioni anche il Dipartimento dell'educazione, della cultura e dello sport (DECS) e la Direzione del Centro Professionale Commerciale (CPC) per capire se vi sia o meno la possibilità di destinare una parte degli spazi, nel futuro quartiere per anziani, alla scuola professionale se compatibile con la destinazione di PR oppure se essa potrebbe essere prevista nel "comparto FFS" lungo viale Manzoni, oggetto d'interesse del DECS per realizzare nuovi edifici per l'istruzione.

La Commissione della Gestione ha deciso di aderire alla proposta del Municipio con le considerazioni e le indicazioni sopra precisate e invita pertanto il lodevole Consiglio Comunale ad approvare il Messaggio Municipale 1/2023 così come proposto.

Con la massima stima.

Amedeo Mapelli, Presidente



Omar Trapletti, Vice Presidente



Luca Bacciarini

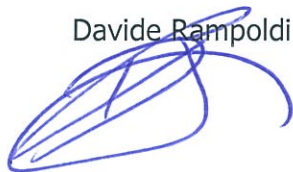


Daniele Godenzi

Mattia Varisco



Davide Rampoldi



Marco Ferrazzini



Claudio Schneeberger



Stefano Tonini

