



Chiasso, 24 febbraio 2023
Ris. mun. 184 / 14 febbraio 2023

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
Fax +41 (58) 122 48 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1 / 2023 -----
ACQUISTO DEL FONDO AL MAPPALE N. 669 RFD CHIASSO FINALIZZATO AL-
LA FUTURA REALIZZAZIONE DEL QUARTIERE INTERGENERAZIONALE DI
CASA GIARDINO E CONCESSIONE DEL RELATIVO CREDITO DI FR. 3'530'000.-
(TREMILIONICINQUECENTOTRENTAMILA FRANCHI) -----

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

PREMESSA

Casa Soave è stata la prima casa per anziani edificata nel Comune di Chiasso a inizio degli anni '80 dello scorso secolo, ed era stata concepita non come casa medicalizzata, bensì come una residenza con appartamenti a misura di anziano, in cui appunto poter essere ammessi senza necessariamente soffrire di patologie gravi o debilitanti, ma semplicemente a seguito dell'età avanzata.

Col tempo, questo concetto si è rivelato sempre meno pertinente, nel senso che dopo l'edificazione della Casa Giardino medicalizzata, nella prima metà degli anni '90, anche Casa Soave man mano è diventata una struttura medicalizzata e oggi lo è interamente. Questo cambiamento funzionale ha avuto come conseguenza che la logistica di Casa Soave denota manchevolezze sulle quali non è più possibile transigere ulteriormente, e che per essere sistemate/corrette, comportano grossi investimenti. Anche Casa Giardino inizia a mostrare i segni dell'età e nei prossimi anni occorrerà prevedere importanti investimenti.

Gli Istituti Sociali di Chiasso sono composti da Casa Giardino, Casa Soave e Villa Olimpia, in cui trovano posto il Centro Diurno Socio Assistenziale e il Centro Diurno Terapeutico. I posti letto offerti sono 139 in 137 camere, di cui 11 nel Reparto Cure Palliative e 8 letti nel Reparto Soggiorni Temporanei.

Il Municipio, per il tramite di uno studio specializzato, ha fatto allestire nel 2022 un Piano d'indirizzo relativo alla realizzazione di un quartiere intergenerazionale all'interno del comparto, circoscritto dalle vie Valdani, Soave, Lavizzari e Franscini, ove attualmente trovano sede Casa Giardino, Casa Soave, Villa Olimpia, la casa ex Suore, nonché lo stabile oggetto del presente messaggio, denominato "Residenza Cassina", al fine di evidenziare quali saranno le future necessità del settore sia dal punto di vista funzionale, professionale e logistico.

Dallo studio è emerso che:

- gli spazi e i percorsi del comparto sono attualmente poco funzionali;
- le strutture devono essere "elastiche", adattabili alle situazioni e nel limite del possibile garantire la normalità verso l'interno e verso l'esterno;
- le famiglie degli ospiti devono essere accolte adeguatamente;
- gli Istituti Sociali sono inseriti al centro della cittadina e devono diventare un punto di riferimento per il quartiere;
- nel comparto sono necessari più spazi verdi.

L'obiettivo è quindi quello di creare un vero e proprio quartiere nel centro della città, ove convergano diverse funzioni aperte al pubblico, finalizzate ad assicurare ai residenti, momenti di vita in comune, atte a facilitare il mantenimento delle proprie abitudini e della rete di contatti sociali, creando così le premesse per un invecchiamento attivo.

Il progetto è stato presentato all'Ufficio degli Anziani e delle Cure a domicilio in data 12 luglio 2022 ed ha ricevuto l'avallo dal DSS il successivo 5 dicembre 2022, in cui si conferma il finanziamento e l'autorizzazione preliminare alla progettazione (art. 16 RLAnz).

Il Piano di indirizzo prevede un aumento dei posti letto (interamente finanziato) a 155, secondo le prossime necessità del settore nella zona di riferimento.

CONTENUTI DEL PIANO D'INDIRIZZO

Il Piano d'indirizzo prevede i seguenti interventi:

- Acquisto e ristrutturazione della Residenza Cassina e collegamento con il nuovo comparto.
 - Ristrutturazione e ampliamento di Casa Giardino e messa in esercizio della contigua Residenza Cassina, funzionalmente collegata a Casa Giardino, per un totale di 155 posti letto, così suddivisi:
 - a) 24 posti letto in un'unità abitativa protetta per disturbi cognitivi (3 nuclei abitativi da 8 posti);
 - b) 12 posti letto in un'unità di cure palliative;
 - c) 119 posti letto nei comparti lungodegenza e degenza temporanea.
- Fatto salvo per le 2 camere doppie preesistenti nei soggiorni temporanei, i posti letto dovranno essere realizzati in camere singole.
- Demolizione di casa Soave e creazione di nuovi spazi verdi.

INDICAZIONI FINANZIARIE

I parametri cantonali di riferimento per il finanziamento, atto alla realizzazione di nuovi posti letto in case per anziani, ampliamento e ristrutturazione sono definiti dalla Pianificazione integrata LANZ-LACD 2021 – 2030, approvata dal Gran Consiglio il 23 gennaio 2023.

Il progetto viene finanziato secondo questi parametri massimi:

- Ristrutturazione Casa Giardino (94 posti letto) fr. 15'980'000.--
- Ampliamento Casa Giardino (nuovi 25 posti letto) fr. 7'000'000.--
- Acquisto e messa in funzione di Residenza Cassina, collegamento e demolizione Casa Soave (nuovi 36 posti letto) fr. 11'980'000.--

TOTALE COSTI DI INVESTIMENTO MASSIMI

RICONOSCIBILI

fr. 34'960'000.--

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 ammortamenti) del mutuo ipotecario residuo, il Cantone riconoscerà un importo massimo di fr. 22.-- dopo l'approvazione della Pianificazione, per giornata di presenza.

L'importo massimo annuale erogabile è stimato attorno a fr. 1'200'000.-- annui.

La spesa relativa all'acquisto del fondo in oggetto del presente messaggio rientra nei costi riconosciuti dal Cantone nell'ambito del finanziamento del progetto di nuovo quartiere intergenerazionale, così come a paragrafo precedente.

ASPETTI PROCEDURALI

Nel corso del corrente anno sarà elaborato uno studio di fattibilità del progetto, che fungerà da base per allestire il bando del concorso di progettazione, il cui finanziamento sarà oggetto di una richiesta di credito ad hoc al Legislativo. Terminata la fase di concorso andranno attivati, previa richiesta del relativo credito, i lavori veri e propri di progettazione, che sfoceranno infine in una richiesta del credito realizzativo.

Parallelamente andrà attivata una variante di PR per creare i necessari presupposti pianificatori per la concretizzazione del progetto (zona AEP).

RESIDENZA CASSINA

Lo stabile al mappale n. 669 RFD Chiasso è elemento fondamentale ed imprescindibile del nuovo quartiere intergenerazionale, che s'intende promuovere.

L'edificio si situa tra casa Giardino e villa Olimpia e risulta allineato con la casa "ex Suore", andando a circoscrivere perfettamente il parco verde di casa Giardino.

Da un punto di vista urbanistico-architettonico il palazzo privato è una sorta di lama, che oggi s'insinua in maniera del tutto disorganica con il tessuto a carattere prettamente pubblico del comparto in esame.

Il fatto d'anticipare l'acquisto dell'edificio è determinato dalla circostanza che, dopo averne discusso più volte, la proprietà ha manifestato la ferma volontà d'alienare prossimamente il proprio bene immobiliare, accordando al Comune una corsia preferenziale.

Il fondo al mappale n. 669 RFD Chiasso denota un'estensione di mq 706 e risulta interamente occupato dall'edificio che vi sorge. Il mappale è inserito a PR in zona residenziale estensiva a 7 piani, con un indice d'occupazione pari al 30% ed un indice di sfruttamento pari a 1.6. L'attuale edificazione supera i parametri edificatori indicati.

L'edificio è stato infatti costruito a metà anni '60 del secolo scorso; presenta una struttura massiccia in calcestruzzo armato, coibentato esternamente, con serramenti in PVC termoisolanti, si estende su 8 livelli ad uso residenziale, per un totale di 21 appartamenti da 1.5 a 4.5 locali.

Il palazzo è dotato di un ascensore e dispone solamente di due posteggi in autorimessa.

Le dimensioni degli appartamenti sono generose, così come quelle dei balconi di cui sono muniti.

Le condizioni generali dello stabile sono abbastanza buone: a breve-medio termine l'edificio necessita d'interventi di manutenzione, con particolare riferimento alle finiture interne e all'ascensore.

Attualmente, dei 21 appartamenti, 7 risultano sfitti. L'introito lordo annuo derivante dagli affitti si situa attualmente attorno a fr. 200'000.-- e in media occorre calcolare spese annue per circa fr. 20'000.--/ 30'000.--.

La gestione dello stabile passerà al Comune di Chiasso, che ne percepirà per i prossimi anni il miglior reddito.

In base ad una stima peritale commissionata dal Municipio ad uno studio specialistico il valore commerciale attuale del fondo è definito in fr. 3'800'000.--.

Con la proprietà è stato possibile pattuire un prezzo d'acquisto pari a fr. 3'500'000.--, come da scritto della stessa di data 23 settembre 2022, confermato dal Municipio mediante ris. mun. 1216 del 27 settembre 2022.

A detto importo vanno aggiunti gli oneri necessari per l'operazione di trapasso immobiliare a carico dell'acquirente (spese notarili, tasse di registro fondiario e bollo cantonale) che oggi possiamo quantificare indicativamente in fr. 30'000.--. Pertanto, il credito complessivo richiesto ammonta a fr. 3'530'000.--.

Definito l'acquisto, lo stabile indicato verrà ristrutturato, seguendo le tempistiche progettuali suindicate, sostituendo Casa Soave.

Va da sé che le distinte operazioni richiedono una tempistica non immediata, per cui prima di procedere alla ristrutturazione, gli attuali inquilini potranno continuare a risiedervi e il Comune continuare a percepire il reddito.

RELAZIONE CON IL PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2023 - 2026

L'investimento in questione non è attualmente inserito nel piano degli investimenti e verrà indicato in occasione del prossimo aggiornamento.



Restando pertanto a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. È APPROVATO L'ACQUISTO DEL FONDO AL MAPPALE N. 669 RFD CHIASSO, FINALIZZATO ALLA FUTURA REALIZZAZIONE DEL QUARTIERE INTERGENERAZIONALE DI CASA GIARDINO. -----
2. PER IL RELATIVO ACQUISTO È STANZIATO UN CREDITO DI FR. 3'530'000.-- (TREMILIONICINQUECENTOTRENTAMILA FRANCHI); IL SUSSIDIO DEL CANTONE ANDRÀ IN DIMINUZIONE DELL'ESBORSO. -----
3. L'IMPORTO È DA ADDEBITARE AL RAMO INVESTIMENTI, CONTO 5046. -----
4. IL CREDITO È DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2024. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

Bruno Arrigoni



il Segretario:

Umberto Balzaretti

Allegata: - planimetria



