



**Gruppo PS
Consiglio Comunale
Massagno**

Gentile presidente del
Consiglio comunale di
Massagno
Elena Intzes

Massagno, 12 ottobre 2015

MOZIONE

Terreno ex-Lepori: realizzare uno stabile abitativo con appartamenti a pigione moderata per anziani e famiglie poco abbienti

Signora Presidente,
colleghe e colleghi del Consiglio comunale,

i sottoscritti Consiglieri comunali, avvalendosi delle disposizioni della LOC, formulano mediante mozione la proposta di edificare sul terreno, denominato Ex-Lepori, un edificio multigenerazionale con spazi abitativi a pigione moderata per persone anziane autosufficienti ed economie domestiche a basso reddito.

Premessa e motivazioni

Da molti anni il tema degli alloggi a canoni di locazione ragionevoli si sta imponendo in tutta la sua urgenza. Da un lato si devono richiamare i dati sull'invecchiamento della popolazione, seppur noti e sufficientemente eloquenti. In Svizzera si stima infatti che nel 2020 una persona su cinque avrà più di 65 anni, cioè circa il 20%, e tutti gli indicatori segnalano un costante aumento della speranza di vita. Ma a Massagno questo dato è già stato superato: le statistiche mostrano che nel marzo del 2015 il 21,7% degli abitanti (1'327 persone) oltrepassa i 65 anni. La tendenza all'invecchiamento demografico è unanimemente giudicata come una delle più importanti "sfide" che la nostra società deve e dovrà affrontare sia a livello di cure assistenziali sia logistiche. Altrettanto eloquente è lo sviluppo edilizio che sta caratterizzando in questi anni anche il nostro comune e ne sta rapidamente modificando la fisionomia. Si tratta di un impressionante fervore costruttivo, che tuttavia subisce gli effetti della speculazione immobiliare e che immette sul mercato prodotti abitativi destinati soprattutto alle fasce di reddito alte o medio-alte. Questo tipo di offerta ha in ogni caso contribuito a far lievitare, addirittura gonfiare, i prezzi dei terreni, degli immobili e dei canoni di locazione.

Il Gruppo PS in CC ritiene, ma non siamo gli unici, che solo l'ente pubblico possa intervenire correggendo o attenuando questi squilibri, in favore delle fasce di popolazione economicamente più deboli o sfavorite. Il problema è del resto noto e la Confederazione con una specifica normativa s'impegna a promuovere una politica degli alloggi a pigione moderata attraverso l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), che offre in questo settore consulenze e sostegno finanziario.



Breve cronistoria

Il nostro Gruppo aveva sollevato da tempo la questione degli alloggi, che nel giugno 2012 si era pure intrecciato con il voto popolare contrario all'alienazione del sedime ex-Lepori. La maggioranza dei cittadini di Massagno aveva ritenuto più saggio conservare tale proprietà tra i beni collettivi, perché situata in posizione centrale e prossima alla Casa di riposo Girasole e auspicava che fosse realizzata una struttura di pubblica utilità. Nel testo informativo destinato ai cittadini si affermava tra l'altro:

Mantenere i beni comunali (evitando vendite non necessarie) e addirittura acquisire nuove proprietà immobiliari è una politica oculata condotta da molti comuni ticinesi, indipendentemente dalla "casacca" politica o partitica.

Già il 19 febbraio 2009 il Gruppo PS aveva presentato una mozione (sottoscritta anche dai colleghi di Massagno Ambiente) con cui chiedeva di promuovere unità abitative a misura di anziano e qualche mese più tardi organizzò su questo tema un incontro pubblico.

All'indomani del voto referendario, tornò sull'argomento con un'interrogazione presentata il 5 dicembre 2012 dall'allora collega Mara Rossi.

La valorizzazione dell'ex-Lepori, l'attualità e l'urgenza della questione degli alloggi popolari è stata in seguito puntualmente e regolarmente ribadita nei nostri documenti di entrata in materia. Citiamo, a titolo di esempio, dal testo concernente il Preventivo 2014, nel quale abbiamo formulato la seguente esortazione:

Ora osiamo sperare che si smetta di guardare al passato e che si prenda invece in mano con determinazione l'argomento del futuro di quel sedime, nel rispetto del voto popolare [...]. La cittadinanza si attende delle risposte e noi desideriamo portare avanti con determinazione questo tema. L'ex-Lepori ha molte analogie con un terreno situato a Locarno, proprio nelle vicinanze della casa di riposo San Carlo e destinato, attraverso un diritto di superficie, alla costruzione di una cinquantina di appartamenti a pigione moderata; una formula che consente all'autorità comunale di mantenere il controllo dell'intera operazione e la proprietà del sedime con relativi fabbricati. Gli appartamenti saranno concepiti in maniera idonea per accogliere anziani autosufficienti e sfruttare sinergie con la casa di riposo. Non sarebbe questa una buona soluzione anche per Massagno dove il mercato degli alloggi risulta proibitivo per famiglie di condizioni economiche modeste?

Lo scorso 21 gennaio 2015, proprio per dare nuova linfa al tema degli alloggi popolari, la Sezione PS ha organizzato una tavola rotonda pubblica dal titolo *Una casa per tutti per tutte le età. Nuove tipologie abitative. Una proposta per il sedime ex-Lepori a Massagno*, di cui è stato dato un articolato resoconto nell'edizione di marzo 2015 del nostro periodico d'informazione. I relatori hanno, tra l'altro, presentato esempi concreti di edifici multigenerazionali, come la casa *Recto Verso* a Molino Nuovo, finanziata interamente con i fondi della Cassa pensioni di Lugano, proprio perché ha potuto usufruire di un terreno di sua proprietà. In generale dall'incontro è emerso con chiarezza che il possesso del fondo, come appunto l'ex-Lepori, metterebbe il Comune in una situazione privilegiata qualora decidesse di condurre in porto autonomamente l'operazione immobiliare, grazie anche agli attuali vantaggiosi tassi ipotecari.

Anche altri colleghi Consiglieri hanno manifestato sensibilità per la mancanza di edilizia popolare a Massagno. Ci riferiamo, ad esempio, all'interpellanza (poi interrogazione) del dicembre 2010 di Charles Jacques che si riferiva ai mezzi per favorire sul territorio comunale l'edificazione di abitazioni a prezzo accessibile. In quel documento l'interpellante richiama una serie di proposte dell'Associazione svizzera per la pianificazione del territorio e dell'Ufficio federale delle abitazioni per stimolare una politica di promozione di abitazioni a pigione moderata. Il 18 dicembre 2014 il collega Ricciardi e confirmatari hanno a loro volta inviato un'interrogazione per realizzare "spazi



per progetti abitativi a pigione sostenibile e appartamenti protetti per gli anziani". In questo documento si richiede di ricavare le superfici per l'edilizia popolare sulla futura Trincea ferroviaria di Massagno; noi riteniamo invece che si debba privilegiare un terreno che esiste già, centrale, strategico per i servizi che vi gravitano attorno e adiacente alla casa di riposo comunale, mentre la copertura della trincea si realizzerà tra diversi, forse molti, anni. Ci fa comunque piacere osservare che l'esigenza degli alloggi a pigione moderata sia sentita ormai da diversi Consiglieri comunali e crediamo che si possa quindi trovare su questo tema un buon consenso.

Nella risposta all'interrogazione Ricciardi, inoltre, l'autorità municipale conclude: *Per quel che riguarda invece gli obiettivi della politica degli alloggi in senso lato, il Municipio ritiene utile, oltre che sul comparto della trincea FFS, verificare possibili soluzioni ed ipotesi in altri comparti di proprietà pubblica sul territorio comunale, ai sensi di una riflessione più ampia e completa.*

Ci sembra quindi che ci siano tutte le premesse per finalmente valorizzare il sedime ex-Lepori e ci piace richiamare le conclusioni del summenzionato articolo che dà conto della serata pubblica, perché ben esprime lo spirito che anima questa mozione: un invito a "superare gli steccati" e un "appello al buon senso delle autorità comunali a collaborare per il successo di un progetto condiviso che vada a favore di tutta la popolazione".

Proposte

Richiamati gli argomenti esposti e riservati i complementi che in occasione della discussione della mozione potranno essere integrati, chiediamo di risolvere:

1. Il Comune di Massagno, nella prospettiva di promuovere sul suo territorio abitazioni a pigione moderata per persone anziane o famiglie poco abbienti, avvia in tempi brevi lo studio di fattibilità per valorizzare a tale fine il sedime denominato ex-Lepori.
2. Coerentemente con la decisione popolare del giugno 2012 l'operazione va gestita dall'ente pubblico attraverso la creazione di una fondazione di pubblica utilità o con un diritto di superficie o con la collaborazione di enti preposti al promovimento dell'edilizia popolare, come .
3. In ogni caso il sedime e il futuro fabbricato dovranno rimanere di proprietà collettiva.

A nostro giudizio è indispensabile la costituzione di una Commissione speciale per l'esame di questo oggetto.

Ringraziando per l'attenzione e per la collaborazione, porgiamo i migliori saluti.

Rosario Talarico (primo firmatario)

Claudio Bernasconi

Beatrice Bomio Amichi

Domenico Lungo

Elena Meier