



MUNICIPIO di MASSAGNO

Messaggio Municipale N. 2201

**concernente l'alienazione della particella n. N.N. ex 207 RFD Massagno per la
realizzazione di un edificio parzialmente offerto ad anziani**

Onorando
Consiglio comunale

6900 M a s s a g n o

Ris. Mun. 14.11.2011

Massagno, 15 novembre 2011 DF

Signori Presidente e Consiglieri,

statuendo sul Messaggio Municipale N. 2014 del 18 giugno 2008 il Consiglio comunale ha attribuito, a norma di LOC, ai beni patrimoniali di bilancio, ossia quelli alienabili, il sedime con lo stabile via San Gottardo 85 (ex-Lepori) che era incluso nei beni amministrativi del Comune.

Inoltre il Legislativo si è già soffermato sul potenziamento delle prestazioni a domicilio per anziani, in presenza di alcuni atti, che in particolare intendevano promuovere l'alloggio in ambienti appositamente strutturati per persone anziane autosufficienti.

Si tratta di una prestazione molto importante, perché consente all'anziano di restare in una abitazione propria e nel proprio ambito sociale il più a lungo possibile, avendo a disposizione servizi in grado di aiutarlo nel disbrigo delle faccende domestiche più pesanti o di tutte quelle necessità legate alla vita quotidiana, come l'aiuto domiciliare.

Il servizio di assistenza domiciliare viene offerto a Massagno dallo SCUDO ed ha anche un ruolo di prevenzione, ricercando ed individuando le prestazioni necessarie finalizzate a evitare agli anziani, fin quando possibile, di ricorrere a soluzioni che lo allontanino dalla propria casa, come l'ospedale o la casa di riposo.

1. Premessa

Come già informato con il citato messaggio, il sedime in questione è ubicato a monte della Casa anziani Girasole, tra via San Gottardo e via Motta, la superficie totale del fondo è di ca. mq. 1458.

Già nell'ambito degli studi di progettazione della Casa anziani Girasole, venne prevista una progettazione di massima, unitaria a tutto il comparto territoriale compreso tra la via San Gottardo e la via Motta in cui, all'edificio della struttura pubblica affacciato sulla via Motta, si accompagnava un edificio a destinazione commerciale-residenziale lungo la via San Gottardo.

In linea con tali risultanze è stato così modificato il PR comunale attraverso una variante approvata dal CdS in data 2.12.1997 che ha così assegnato la porzione del sedime a monte lungo la via San Gottardo alla zona AC1, che prevede la realizzazione di contenuti amministrativi, commerciali e residenziali.

Tale assetto pianificatorio, così come le sopraggiunte richieste da parte di privati circa la possibilità di acquisizione del fondo, sono stati gli elementi alla base della decisione del CC al MM 2014 del 18 giugno 2008 citato in entrata.

2. Condizioni del concorso per la vendita del sedime

La decisione sopra menzionata ha consentito al Municipio, come stabilito dall'art. 180 LOC, di pubblicare un pubblico concorso per la vendita, con precisa definizione della destinazione per la realizzazione di un edificio parzialmente offerto ad anziani, così da inserirli in un contesto multigenerazionale.

Riprendiamo dal capitolato di concorso, per migliore informazione del Consiglio comunale, i previsti impegni per l'acquirente:

Impegni per l'aggiudicatario

“ L'aggiudicatario deve impegnarsi a realizzare un edificio solo parzialmente offerto ad anziani, così da inserirli in un contesto multigenerazionale, con un minimo di 10 unità abitative per persone sole e coppie (appartamenti protetti in un contesto di quartiere), da mettere a disposizione, per una durata di almeno 25 anni, in locazione a favore di persone invalide o in età AVS domiciliate nel Comune che possono vivere autonomamente in appartamento, che potranno in particolare far capo a determinati servizi della limitrofa casa per anziani Girasole.

Tali alloggi dovranno essere adeguati per il mantenimento a domicilio in autonomia delle persone anziane.

Le unità potranno essere locate al Comune o ad un ente da questi designato, che le sublocherà a favore dei beneficiari, oppure locati direttamente dall'aggiudicatario ad inquilini comunque designati dal Municipio o dall'ente a ciò designato.

Le pigioni locative degli appartamenti per anziani non potranno essere superiori a quelle massime computabili per persone sole o risp. coniugi ai sensi della legislazione sulle prestazioni complementari all'assicurazione per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità.

Le unità abitative dovranno avere i requisiti standard minimi:

- assenza di barriere architettoniche
- spazi comuni all'interno dell'edificio (servizi collettivi come lavanderia, locali di socializzazione)
- facile mobilità all'interno dell'edificio, collegamenti orizzontali (corridoi) e verticali (scale e ascensori) semplici, comodi e sicuri

- tecnologie che permettano la comunicazione con l'obiettivo di realizzare un ambiente domestico sicuro
- facilità di intervento di operatori sociali, aiuto domiciliare, servizi di appoggio.

Inoltre devono essere garantiti:

- collegamenti funzionali con gli esistenti spazi esterni verso via Motta, verso la via San Gottardo e relativi mezzi pubblici, verso la casa anziani Girasole
- parcheggio adeguato allo stabile
- parcheggio pubblico-casa anziani minimo 12 posti. “

Modalità di vendita contenute nel capitolato di concorso

“ La vendita del fondo è subordinata all'approvazione del Consiglio comunale, che il Municipio si impegna a richiedere entro 90 giorni dalla crescita in giudicato della decisione di aggiudicazione.

Entro 30 giorni dalla crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale (45 giorni) le parti si impegnano a sottoscrivere un atto di costituzione di diritto di compera sul fondo, al prezzo dell'offerta, che prevedrà in particolare le seguenti condizioni:

- versamento di un acconto, che rimarrà ad ogni modo acquisito a favore del Comune qualora il diritto compera non venisse esercitato, pari al 5 % del prezzo dell'offerta
- prova della garanzia del finanziamento per l'acquisto del fondo
- impegno dell'aggiudicatario ad adempiere agli impegni di cui al punto precedente del presente messaggio
- impegno dell'aggiudicatario ad inoltrare la domanda di costruzione, conforme a tali impegni, da approvare preliminarmente e sottoscrivere da parte del Municipio, entro 120 giorni dalla firma dell'atto di costituzione di diritto di compera
- impegno dell'aggiudicatario ad esercitare il diritto di compera entro 30 giorni dalla crescita in giudicato della licenza edilizia
- esercizio del diritto di compera subordinato al possesso di una licenza edilizia cresciuta in giudicato, conforme agli impegni di cui sopra, e prova della garanzia per il finanziamento dell'operazione immobiliare
- versamento del residuo del prezzo di vendita prima dell'esercizio del diritto di compera
- impegno ad iniziare i lavori entro 120 giorni dall'esercizio del diritto di compera.

3. Esito del concorso

Nell'ambito del concorso pubblico pubblicato, sono state inoltrate, entro i termini richiesti, le seguenti tre offerte:

1. Fiduciaria De Bernardis, Massagno, rappr. Edo De Bernardis Cademario progettista arch. Ugo Früh Massagno e arch. Luca Pagnamenta
10 appartamenti protetti, offerta fr. 2'650'000.00, pari a fr. 1'800.00 mq
2. Implenla Development AG, Dietlikon tramite sede Lugano, progettista arch. Gabriele Grignoli
10 appartamenti protetti: monolocali, con variante a 2 locali, offerta fr. 2'478'000.00 pari a fr. 1'700.00 mq
3. Avv. Molo e Collenberg, rappr. di Beyeler Bruno e Bignasca Stefano Massagno, GVM Real Estate SA Lugano, progettista arch. Charles De Ry
16 appartamenti protetti : da 1,5 e 2,5 locali, ripartiti su due piani, con opzione ulteriori 8 al terzo piano, offerta fr. 3'105'540.00 pari a fr. 2'130.00 al mq.

4. **Esame delle offerte e aggiudicazione**

Il Gruppo di lavoro costituito dal Municipio in data 30 maggio u.s. e composto da:

- Bruschetti Giovanni, sindaco di Massagno
- Balmelli Ferdinando, capo dicastero edilizia
- Brignoni Erminio, capo dicastero previdenza sociale
- Fumasoli Giancarlo, architetto
- Denti Carlo, esperto problematica anziani
- Mazzoleni Marzio, immobiliare.

ha esaminato le offerte pervenute ed ha allestito il rapporto di valutazione sulle tre offerte presentate.

Le conclusioni del Gruppo di lavoro, fatte proprie dal Municipio, indicano che:

- “ Sulla base dei criteri di aggiudicazione indicati nel capitolato di concorso del 21.3.2011 ed ai relativi punteggi evidenziati nel rapporto, migliore offerente risulta il concorrente studio avv. Molo e Collenberg con il punteggio totale di 93.96:
- offerta pari a 3'105'540.00, migliore offerente: assegnazione di punti 60
 - qualità indirizzi progettuali e adempimento degli obiettivi punti 33.96

Confrontato con le offerte sopraggiunte ed in base alle osservazioni che precedono, dall'esame complessivo esperito allo scrivente Gruppo di lavoro risulta di miglior convenienza la proposta inoltrata dallo studio avv. Molo Collenberg che meglio delle altre riesce a coniugare gli aspetti economico-finanziari con quelli di ordine sociale riferiti agli appartamenti protetti per gli anziani, così come chiaramente richiesto dal bando di concorso.

A questo proposito, però, lo scrivente Gruppo di lavoro non può non rilevare come dal punto di vista tipologico lo studio proposto dallo studio avv. Molo Collenberg necessita di miglior definizione ed approfondimento ai sensi delle osservazioni scaturite in questo rapporto. “

5. **L'idea progettuale del vincitore del concorso:**

Premessa

La Residenza Grütli si situa all'interno di un contesto strategico, tra via San Gottardo, arteria con traffico di transito tra lo svincolo dell'autostrada e la città di Lugano, e via Giuseppe Motta a Massagno.

Il progetto è stato sviluppato nel pieno rispetto delle norme del piano regolatore e in particolare con realizzazione di un porticato lungo la via San Gottardo.

Inoltre il promotore si impegna a realizzare la struttura nel totale rispetto delle richieste da parte del comune e del bando di concorso:

- relazionarsi con i servizi della limitrofa casa per anziani Girasole, sia nella destinazione di utilizzo degli spazi, che nei collegamenti pedonali dotati di elementi d'arredo urbano e privi di barriere architettoniche.
- mantenere il sottopassaggio pedonale di via San Gottardo.
- destinare 12 posteggi esterni dedicati ad uso pubblico ed alle attività commerciali.
- destinare all'ente pubblico parte delle unità abitative a favore di persone invalide o in età AVS: 8 unità al primo piano e 8 unità al secondo piano, per un totale di 16 appartamenti, con opzione di altri 8 appartamenti al terzo piano.

- disporre di uno spazio al piano terreno come luogo di ritrovo e ristoro per persone in età AVS.
- mantenere gli elementi storici - artistici dello stabile esistente, quali l'affresco raffigurante il Giuramento del Grütli eseguito da Domingo Saporiti negli anni 1910-20.

L'edificio e la sua struttura

Sono rispettate tutte le normative in vigore, in particolare per l'isolamento nel rispetto delle norme SIA in vigore e standard Minergie, sia termici che acustici, nonché la protezione antincendio e norme antisismiche.

L'aspetto della facciata su via San Gottardo è formato nel piano terra da un porticato e nei piani sovrastanti da una facciata con finestre a banda e l'attico arretrato. Il lato verso la casa per anziani è caratterizzato da una facciata trasparente con balconi sporgenti che favoriscono la relazione tra gli inquilini, mentre le facciate laterali sono ritmicamente rivestite da pietra naturale e permettono un' eventuale futura edificazione in contiguità.

L'edificio dispone di due ascensori.

La struttura offre la possibilità di ulteriori suddivisioni e combinazioni di unità abitative.

Il locale bagno sarà adeguato alle esigenze di persone invalide o in età AVS.

Programma degli spazi

Piano terreno	spazio commerciale liberamente divisibile, porticato lungo via San Gottardo 2 entrate con relativi collegamenti verticali.
Primo piano	4 appartamenti di 2½ locali con superficie da 69 a 77 mq e 4 appartamenti di 1½ da 55 a 67 mq
Secondo piano	4 appartamenti di 2½ locali con superficie da 69 a 77 mq e 4 appartamenti di 1½ da 55 a 67 mq
Terzo piano	4 appartamenti di 2½ locali con superficie da 69 a 77 mq e 4 appartamenti di 1½ da 55 a 67 mq
Quarto piano	4 appartamenti di 4½ locali con superficie da 106 a 120 mq e 2 appartamenti di 2½ da 44 a 53 mq
Piano attico	2 appartamenti di 4½ locali con superficie di 183 mq e terrazze da 126 a 153 mq.
Piano seminterrato	12 posteggi esterni, 12 posteggi coperti depositi, lavanderia, rampa autorimessa
Piano autorimessa	21 posteggi in autorimessa locali tecnici, lavanderia, rampa autorimessa
Piano cantina	cantine private

6. I suggerimenti indicati dal Gruppo di lavoro

“ Dalla descrizione tecnica, nonché dai piani risultano: due piani riservati ad appartamenti protetti: 8 appartamenti per piano, di cui quattro di un locale e mezzo e quattro di due locali e mezzo.

Il promotore indica la disponibilità di mettere a disposizione pure il terzo piano con un incremento di otto appartamenti.

Le superfici attribuite agli stessi sono assai generose, e meglio predisposte qualora si dovesse inserire dei bagni per persone in carrozzella. Rimane tuttavia il dubbio circa la corrispondenza tra detta superficie ed il limite del canone di locazione imposto (parametri della Prestazione complementare).

Gli appartamenti al piano sono ripartiti in due blocchi di quattro appartamenti protetti (ogni blocco dispone di un collegamento verticale mediante scale/ascensore).

Sollewa qualche perplessità (da verificare con le condizioni poste dal PR sull'impatto fonico), la facciata con parte dei soggiorni rivolti verso Via San Gottardo.

Lo spazio comune é stato ricavato al piano terreno con accesso diretto dall'esterno. Manca invece un collegamento orizzontale sul piano e tra i due blocchi. Questo collegamento come pure l'accesso al locale comune avviene dall'esterno, lato san Gottardo.

La disposizione, a blocchi distinti, costituisce uno svantaggio per i servizi di Casa Girasole rispettivamente per quelli forniti dagli operatori dei servizi che operano a domicilio.

Dai piani non risulta un collegamento diretto con casa Girasole. Tuttavia esso potrebbe essere ricavato direttamente al piano autorimessa a pari quota dei servizi generali della casa.

Un ulteriore suggerimento, la generosità delle superfici darebbero modo di collegare orizzontalmente i due corpi, con il vantaggio di assicurare una migliore gestione e controllo dell'unità protetta. “

7. L'adeguamento dell'idea progettuale

Il Municipio ha sottoposto ai vincitori i suggerimenti del Gruppo di lavoro più sopra ripresi, che sono stati assecondati come risulta dalla seguente descrizione:

“ La variante proposta, a complemento della documentazione inoltrata in fase di concorso, è stata elaborata tenendo in debita considerazione le osservazioni espresse nel preavviso del Gruppo di lavoro.

Lo spazio comune è stato ubicato al piano terreno, con entrata dal porticato lungo via San Gottardo, con l'intento di promuovere l'interazione dei residenti con la popolazione del comune. In effetti il porticato sarà luogo di grande percorrenza pedonale in quanto nelle immediate vicinanze dell'ufficio postale e di altre strutture pubbliche e una ritrovo in stile “tea room” aiuterà a coltivare rapporti sociali tra le varie fasce della popolazione. Effettivamente una struttura di questo tipo è già presente sul sedime e la sua chiusura risale a tempi molto recenti.

Un collegamento interno, posto al livello seminterrato, collega i due blocchi dell'edificio. Da questo collegamento è anche possibile, mediante il percorso pedonale esterno esistente, raggiungere la struttura della casa Girasole. Lungo il collegamento pedonale sarà realizzata una piccola zona di ritrovo arredata con panchine e vegetazione decorativa.

Un secondo collegamento, posto al livello dell'autorimessa, permette una comunicazione diretta e interamente al coperto con la casa anziani comunale. Questo collegamento faciliterà notevolmente l'operato dei servizi a domicilio che fanno capo alla struttura della casa Girasole.

Ai piani superiori si propone una variante di suddivisione degli spazi interni in cui vengono ubicati i locali soggiorno sul lato opposto rispetto a via San Gottardo. Non

va comunque dimenticato che si prevede di realizzare lo stabile secondo i criteri dello standard Minergie. In particolar modo si intende dotare la Residenza Grütli di un impianto per la ventilazione controllata e di serramenti con alto valore di isolamento fonico. In questo modo la ventilazione dei locali abitativi è garantita senza la necessità di dover aprire le finestre lungo via San Gottardo a beneficio del confort degli appartamenti. “

8. Proposta di alienazione

Il Municipio, sulla base delle indicazioni volutamente estese incluse in questo messaggio per favorire la migliore informazione, propone al Consiglio comunale di decidere l'assegnazione al concorrente risultato vincitore, con l'impegno di realizzare 24 appartamenti da destinare agli anziani e con l'applicazione di tutte le prescrizioni e gli impegni contenuti nel capitolato di concorso e ripresi in questo messaggio.

Ci preme sottolineare come l'operazione sia opportuna dal punto di vista territoriale con il risanamento di un edificio ormai fatiscente sulla via San Gottardo, che sta assumendo nella sua parte tra la Cappella due mani ed il “Sole” la nuova connotazione prevista dal Piano regolatore, essendo stata già rilasciata una licenza edilizia, avvenuta una pubblicazione di domanda di costruzione ed effettuate le procedure preliminari per un terzo intervento edilizio.

Anche l'introito di oltre fr. 3.00 mio riveste, come dimostrato dai dati del preventivo 2012, una risorsa importante per garantire la continuità di finanze solide al Comune, andando a diminuire il debito pubblico e ad aumentare le risorse di autofinanziamento degli investimenti.

Si invita pertanto a voler

r i s o l v e r e:

- è decisa la vendita del mappale N.N. ex 207 RFD Massagno alla GVM Real Estate SA Lugano, di mq 1458 ca. come alla planimetria allegata;
- il prezzo di vendita viene fissato in fr. 2'130.00 al mq pari a fr. 3'105'540.00;
- l'acquirente sarà impegnato mediante contratto all'ossequio di tutte le condizioni del bando di concorso per la realizzazione dell'edificio parzialmente destinato ad anziani con 16 appartamenti da 1,5 e 2,5 locali, ripartiti su due piani, con facoltà di ulteriori 8 al terzo piano.

Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

  

Arch. Giovanni Bruschetti

Damiano Ferrari

Allegata:
planimetria

Comune di Massagno

Progetto di Mutazione confini part.207

SCALA PLANIMETRIA: 1:500		Data : 28 febbraio 2011		Incarto : 02.556.0076	
		MODIFICHE		Rotolo : SG	
PROG : AF	NOME FILE :	MOD	DATA	DIS	CONTR
DIS : AF	Progetto.dwg	1	21.3.2011	AF	MM
RL :					
RM : MM					
CONTROLLATO : MM					
					
Studio d'ingegneria MADERNI-CAPEZZOLI-FORRER Sogl. ingg. dipl. ETH-SIA-OTIA Geom. R.F. info@ingegneri-mc.ch Via San Salvatore 3 6900 Massagno Tel. 091/966.15.04 - 966.66.12					



Diritto di passo veicolare e pedonale a favore part.207



Diritto di posteggio e manovra a favore Comune di Massagno



Diritto di passo pedonale a favore part.207

21.03.2011

Studio d'ingegneria
MADERNI-CAPEZZOLI-
FORRER Sogl.
9690 MASSAGNO

La presente proposta dev'essere sottoposta all'approvazione del Municipio.

Geometra : Ing. Capezzoli Renato

