

**RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE RELATIVO AL MM 2/2017
PER L'APPROVAZIONE DELLA DICHIARAZIONE D'INTENTI IN VISTA DELLA
STIPULAZIONE DI UN CONTRATTO DI DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA TICINO
ALLOGGI SA PER L'UTILIZZAZIONE DI PARTE DEI MAPPALI 288 E 289**

Manno, 24 maggio 2017

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

non è contestato l'intento lodevole e il valore sociale di creare degli alloggi a pigione moderata con valenza intergenerazionale. Ci s'interroga però sul fatto se la soluzione proposta sia quella più opportuna al fine di garantire l'intento che il progetto si pone come obiettivo. Gli elementi esposti dal Municipio con il citato messaggio municipale non sono tali da permettere una valutazione, anche sommaria, dei termini dell'operazione immobiliare. Inoltre, si constata l'assenza del documento (Dichiarazione di intenti), oggetto d'approvazione.

Nel merito del messaggio, se è vero che i cittadini sono stati chiamati a rispondere ad un sondaggio, siamo sicuri che le scelte indicate corrispondano agli intendimenti del Municipio? Al momento attuale è disponibile solo uno studio di fattibilità di Ticino Alloggi SA, in cui sembrerebbe confermata la possibilità di realizzare destinazioni residenziali per circa 2500 mq di SUL e altre destinazioni non residenziali a carattere associativo per circa 750 mq di SUL.

Nel messaggio municipale il Municipio espone i seguenti scenari:

- A) La Ticino Alloggi SA progetta e realizza a sue spese tutto il complesso, il cui investimento è stimato per 12 milioni e affitta al Comune la parte necessaria alle attività di interesse comunale;
- B) La Ticino Alloggi SA progetta e realizza con una partecipazione finanziaria da parte del Comune l'intera struttura, ritenuto che partecipazione finanziaria del Comune riguarderà soltanto gli spazi d'interesse comunale. Gli spazi residenziali saranno finanziati dalla Ticino Alloggi SA.

Nulla è detto se lo studio di fattibilità abbia approfondito sia i costi locativi che eventualmente il Comune dovrebbe sostenere, sia i costi locativi che i futuri conduttori dovranno sostenere, a fronte di una possibile indagine sul mercato locativo della regione. Inoltre non sono esposti i ragionamenti economici che permettano di concludere che il diritto di superficie in questione debba essere concesso a titolo gratuito e per una durata di 30 anni (corrispondente ad un ciclo dell'opera).

Il Municipio peraltro nel messaggio non chiarisce in maniera esauriente se siano state valutate altre ubicazioni per la realizzazione del complesso residenziale a pigione moderata e intergenerazionale. A tal proposito si evidenzia come i mappali presi in considerazione non siano centrali rispetto all'accessibilità a mezzi pubblici e a servizi di natura sanitaria (farmacia, studi medici, etc.), aspetto preponderante nella scelta di una destinazione residenziale destinata a conduttori in età avanzata. Rispettivamente la realizzazione di appartamenti che variano dai due ai tre locali non faciliteranno l'insediamento di famiglie con prole.

Il target di appartamento proposto è più consono a coppie senza figli o persone sole, comportando un forte avvicendamento dei conduttori che potrebbe pregiudicare l'integrazione sociale tra i conduttori e quindi vanificare l'intento iniziale di tale progetto.

A ben vedere la realizzazione dei contenuti d'interesse comunale sul fondo 288 (asilo nido, spazi di incontro, mensa, doposcuola, spazi per le associazioni, etc.) non è necessariamente dipendente da un finanziamento esterno. Quanto esposto nel messaggio per quel comparto potrebbe essere realizzato in modo autonomo.

In conclusione osserviamo che, per opere di questo genere, sarebbe stato più idoneo mettere a concorso la riqualifica degli specifici comparti attraverso un concorso per investitori. Lo stesso avrebbe permesso di valutare in parallelo il valore di un possibile canone di diritto di superficie nonché il valore dell'investimento e concretamente la proposta di progetto, garantendo una qualità urbanistica architettonica secondo la normativa SIA 142.

Con queste considerazioni e per i motivi esposti, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. Il messaggio così come proposto è respinto;
2. Il Municipio è incaricato di valutare lo sviluppo dei contenuti d'interesse comunale previsti sulla part. 288, senza un finanziamento di terzi;
3. Il Municipio è incaricato di valutare la fattibilità di realizzazione della residenza intergenerazionale a pigione moderata su comparti più idonei a tale scopo.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

Giovanni Scolari

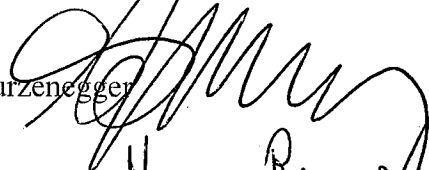


Lara Tognina Robbiani

Fabio Sirchia



Bruno Sturzenegger



Mauro Regazzoni

