

Bellinzona, 15 aprile 2015

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 3893
CONCESSIONE ALLA FONDAZIONE CASA MARTA,
BELLINZONA, DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI MQ 650
SULLA PARTICELLA N. 1096 RFD, BELLINZONA, DI
UN CONTRIBUTO DI CHF 200'000.- E DI AIUTI INDI-
RETTI PER COMPLESSIVI CHF 833'000.-

Commissione competente: Commissione della Gestione
Commissione dell'Edilizia

Lodevole Consiglio comunale,
Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio si sottopone a codesto Legislativo la proposta municipale di costituire un diritto di superficie per sé stante e permanente, gravante il mappale no. 1096 RFD Bellinzona per un'area di ca mq 650¹ mq, su cui sorge lo stabile ex Ostini (v. allegato), a favore della Fondazione Casa Marta, Bellinzona, per la realizzazione di un centro di accoglienza per persone in difficoltà, denominato appunto Casa Marta. La Fondazione è stata appositamente costituita dall'Associazione Movimento dei senza voce e da altre persone private. La stessa struttura già esiste dal 2004 nel Sottoceneri, a Mendrisio (Casa Astra). Ora i promotori vogliono estendere i propri servizi anche nel Sopraceneri. Oltre al diritto di superficie a titolo gratuito (con tuttavia la messa a disposizione al Comune di adeguati spazi), si propone la concessione di un contributo a fondo perso di 200'000.- franchi a sostegno della realizzazione della struttura, pari all'ipotetico costo della demolizione dello stabile (corrispondente al contributo già stanziato dal Cantone nell'ambito della permuta di terreni del 1995, vedi capitolo 1 del presente messaggio), e l'esonero dal pagamento di tasse e indennità varie per un valore complessivo di fr. 833'000.-. Si ricorda che lo stabile ex Ostini è inserito nella lista dei beni culturali po-

¹ La superficie esatta sarà rilevata dal geometra comunale in sede di costituzione del diritto

tenzialmente da proteggere. Il progetto della Fondazione Casa Marta prevede il mantenimento della sostanza volumetrica e delle relative facciate.

1. Lo stabile ex Ostini

Lo stabile ex Ostini è stato edificato presumibilmente nella seconda metà del 18esimo secolo e poi ampliato nella prima metà del 19esimo secolo. Lo stabile ex Ostini è stato uno dei primi costruiti al di fuori delle mura dei Castelli. È risaputo che in questo stabile sostavano i cavalli stremati che trainavano merci e diligence dopo aver percorso il passo del San Gottardo. La sua forma planimetrica a U di oltre 360 m², come pure la corte interna di ca. 180 m² e i grandi portoni ancora visibili oggi al pian terreno, ne sono la testimonianza.

Lo stabile da anni è disabitato e versa in uno stato precario. Nell'ambito di una permuta tra terreni del Comune e del Cantone l'immobile, unitamente ai prefabbricati dell'ex Stallone, era stato ceduto dal Cantone al Comune in cambio della cessione dei terreni adiacenti la Scuola Media 1 (poi utilizzati per il suo ampliamento). Il tutto era stato definito da una convenzione ratificata da Consiglio comunale e Gran Consiglio (vedi messaggio municipale 2012 del 23 gennaio 1995). Da allora non è stato fatto nulla, se non qualche intervento urgente al tetto per evitare infiltrazioni d'acqua allo stabile adiacente, come pure la chiusura di porte e finestre per evitare l'intrusione di persone in uno stabile pericolante al suo interno (cedimento di parti di solette, ecc.). Nel 2000 il Dicastero opere pubbliche e ambiente (DOP) ha allestito una valutazione di grande massima dei costi di riattazione dell'edificio, stimati in ca. 3,5 milioni di franchi. Va segnalato, per completezza d'informazione, che il valore attuale dell'edificio (inteso come superficie edificata, corte interna e terreno limitrofo) è stimato in ca. 1,26 milioni. Un nuovo ipotetico edificio, costruito sfruttando appieno i parametri contemplati dal PR, potrebbe per contro raggiungere un valore stimato di oltre 8,5 milioni. Nel 2010 il DOP ha allestito un breve rapporto inerente le possibilità edificatorie e il possibile utilizzo dello stabile, inserendo diversi servizi dell'Amministrazione comunale, attualmente decentralizzati in diversi stabili, oltre ad

altri possibili servizi di enti terzi. Nel 2011 l'Hochschule für Technik di Stoccarda ha richiesto di poter usufruire dello stabile ex Ostini quale oggetto di studio accademico da parte di studenti della facoltà di architettura d'interni. La presentazione dei ventuno progetti ha avuto luogo il 28 settembre 2012 presso il Municipio di Bellinzona.

Dal profilo pianificatorio si ricorda che il Consiglio di Stato ha da poco approvato la variante di PR che prevede l'inserimento della superficie corrispondente allo stabile ex Ostini in zona residenziale intensiva B (art. 44 NAPR), dove 4/5 della superficie sono da destinare ad uso abitativo.

2. Casa Astra e Casa Marta

Casa Astra è stata inaugurata nel 2004 a Ligornetto, quartiere dell'attuale Città di Mendrisio. La struttura, promossa dal Movimento dei Senza Voce, è volta ad accogliere persone in momentanea difficoltà. Grazie anche al supporto del Comune di Mendrisio, nel corso del 2015 Casa Astra si trasferirà nel centro della Città, così da poter accogliere un numero maggiore di utenti. I posti letto passeranno da 12 a 24.

Casa Astra è il primo e unico centro di accoglienza a bassa soglia per persone con problemi di alloggio nel Cantone Ticino, aperto il primo maggio del 2004, in un grande appartamento a Ligornetto, dall'Associazione Movimento dei Senza Voce. Nel luglio del 2007, dopo tre anni di lavoro esclusivamente volontario, l'Associazione ha deciso di inoltrare un progetto al Consiglio di Stato (CdS) per la professionalizzazione a tappe della struttura e in una sua risoluzione il CdS ha deciso di iniziare a sostenere le attività del centro di prima accoglienza attraverso i Fondi della Lotteria Intercantonale. Da allora i finanziamenti, esigui, sono stati erogati ogni anno e la struttura è aumentata in quanto ad effettivi. Oggi vi lavorano a vario titolo 5 persone solo in parte remunerate. Sono aumentati anche gli ospiti e le richieste di collocamento, che spesso non possono essere soddisfatte per mancanza di posti letto. La collaborazione con i servizi sociali, medici, giuridici, le associazioni e gli enti che si occupano di persone con problemi legati a povertà, disagio sociale, esclusione e migrazione, è aumentata in maniera considerevole.

Le problematiche a cui fa fronte oggi il centro sono numerose ed eterogenee come anche la provenienza degli ospiti inviati dai servizi sociali cantonali e dai Comuni, dagli ospedali dell'Ente Ospedaliero Cantonale, dalla Croce Rossa o da SOS Ticino, come anche segnalati da associazioni, ex-ospiti e da privati cittadini. Per alcune tipologie di ospiti le soluzioni sul territorio cantonale sono limitate se non talvolta inesistenti. Poter accedere ad un centro di prima accoglienza permette loro di ricevere l'appoggio necessario per affrontare la situazione e risolverla nel più breve tempo possibile. Pensiamo a coloro, svizzeri e residenti con permessi di lunga durata, che vivono in una zona grigia e sfuggono per molti motivi alla rete sociale. Inoltre persone straniere, ad esempio dopo un passaggio negli ospedali cantonali, che devono organizzare il rientro nel loro Paese, oppure in cerca di un lavoro ma senza sufficienti coperture finanziarie e che finiscono in strada, infine famiglie o donne per cui quasi nessuna altra struttura è accessibile.

Un numero in crescita di persone che approdano al centro sono svizzere e domiciliate, con una rete relazionale debole o inesistente e che si ritrovano in strada per i più svariati motivi. A Casa Astra trovano le informazioni per accedere agli aiuti cui hanno diritto, cibo e un posto letto, ascolto, sostegno e accompagnamento. La crisi attuale ha acuito le difficoltà vissute da molte persone e rivelato le fragilità di molte altre. I rapporti privilegiati costruiti in questi anni con i servizi cantonali permettono di poter dare delle risposte in tempi brevi. La struttura, aperta in sordina nel 2004, si è ritagliata in questi anni un suo spazio nell'offerta cantonale dei servizi sociali ed ha trovato una sua ragione d'essere e un proprio assetto organizzativo costruito sui bisogni reali delle persone.

I servizi offerti da Casa Astra sono i seguenti:

Prima accoglienza

- vitto e alloggio
- fornitura abiti e prodotti per l'igiene personale
- servizi doccia e lavanderia
- accompagnamento nelle urgenze mediche
- ascolto e sostegno

Seconda accoglienza

- attivazione e orientamento ai servizi sul territorio

- accompagnamento per:
 - problemi medici
 - sostegno psicologico e sociale
 - procedure giuridiche
 - pianificazione familiare
 - aiuto alla gestione finanziaria personale
 - aiuto e sostegno al reinserimento (casa, lavoro...)
 - aiuto alla formulazione di progetti di vita meno precari
 - collaborazione con i servizi sul territorio
- lavoro e occupazione
 - progetti di occupazione del tempo e di riabilitazione tramite il lavoro
 - lavori interni alla struttura
 - ausilio alla gestione
 - ristorazione e mensa
 - catering
 - orticoltura

Altri servizi:

- accompagnamento dopo l'uscita dal centro
- consulenze telefoniche

Ogni anno a Casa Astra approdano circa 80 persone e ne vengono rifiutate per mancanza di posti letto circa 230. Per questo motivo vi è la necessità di ampliare l'offerta anche al Sopraceneri, territorio sprovvisto di servizi di prima accoglienza come quelli offerti a Mendrisio. Già nel 2009 il Consiglio di Stato in un suo messaggio concordava sulla necessità di un centro di accoglienza a Bellinzona. Da qui la ricerca da parte del Movimento dei senza voce di una soluzione logistica il più possibile inserita nel centro del tessuto urbano del Bellinzone.

I contatti con il Municipio hanno permesso di individuare quale sedime ideale quello su cui sorge lo stabile ex Ostini, da anni disabitato e in stato precario. Il Movimento dei senza voce e alcuni privati vicini ad esso hanno a questo scopo costituito la Fondazione Ca-

M.M.N. 3893 - Concessione alla Fondazione Casa Marta, Bellinzona, del diritto di superficie di mq 650 sulla particella N. 1096 RFD Bellinzona, di un contributo di CHF 200'000.- e di aiuti indiretti per complessivi CHF 833'000.-

sa Marta con l'obiettivo di “promuovere iniziative a sostegno di persone senza fissa dimora, con problemi di alloggio o alloggio inadeguato sul territorio del Cantone Ticino” e in particolare con lo scopo di “ristrutturare e poi gestire l’immobile ex Ostini” previa concessione da parte del Comune di Bellinzona di un diritto di superficie.

3. Il progetto

Il progetto di ristrutturazione dello stabile ex Ostini prevede la sistemazione generale del fabbricato, mantenendo la sostanza volumetrica e le relative facciate, ridando vita alla struttura ed integrandola nel contesto cittadino.

Parte degli spazi a piano terreno verranno messi a disposizione del Comune per enti o associazioni regionali per incontri, riunioni, ecc..

La Fondazione Casa Marta ha dato mandato all’architetto Leonardo Modena di elaborare un progetto che sulla base della situazione esistente sfrutti al meglio lo stabile per gli scopi della Fondazione.

I costi della ristrutturazione ammontano a circa 3 milioni di franchi, in parte garantiti da un credito ipotecario e in parte da donazioni private. La Fondazione Casa Marta attiverà una raccolta fondi per completare il piano di finanziamento. Il Municipio, da parte sua, propone al Consiglio comunale di concedere alla Fondazione un contributo a fondo perso di fr. 200'000.-, che ricalca quanto pattuito nella convenzione sottoscritta da Comune e Cantone nell’ambito della permuta del terreno sui cui sorge lo stabile ex Ostini (e l’adiacente prefabbricato dell’ex Scuola Media 2) con il terreno adiacente alla Scuola Media 1 (vedi punto 1) e versato dal Cantone al Comune nel 1998.

4. Le opportunità per la Città

Il progetto di realizzazione di un centro di prima accoglienza a Bellinzona permette di colmare un vuoto nell'offerta di questo tipo di servizio in tutta la regione. Il centro si inserebbe nel contesto sociale del centro cittadino, aprendosi verso la cittadinanza.

D'altro canto questo progetto permette di recuperare e salvaguardare un edificio meritevole di conservazione che da anni versa in condizioni precarie.

5. I passi da compiere

Per potersi concretizzare il progetto di realizzazione di un centro di accoglienza sul sedime dello stabile ex Ostini necessita innanzitutto della concessione a titolo gratuito del diritto di superficie per sé stante e permanente a favore della Fondazione Casa Marta per una durata di 50 anni. A questo proposito, dopo verifica presso l'autorità di vigilanza, il Municipio si avvale dell'art. 180 cpv. 3 della LOC, che prevede la possibilità di non far capo al pubblico concorso per l'alienazione di beni mobili e immobili, in casi eccezionali e quando al Comune non ne può derivare danno. Da un lato l'istituzione di un centro di prima accoglienza come questo presuppone una trattativa diretta con la Fondazione che si prefigge di realizzarlo, dall'altro la concretizzazione di questo progetto porterà benefici alla Città e alla regione ed è in linea con gli obiettivi di politica sociale del Municipio.

La concessione del diritto di superficie verrà codificata nei suoi dettagli attraverso un atto pubblico, che verrà allestito solo una volta ottenuta la licenza edilizia e presentato il piano di finanziamento definitivo da parte della Fondazione, nonché il piano di gestione della struttura.

Nel frattempo la Fondazione procederà alla progettazione definitiva dell'intervento, presenterà una relativa domanda di costruzione e completerà il piano di finanziamento. Il progetto di massima, su cui si è basata la richiesta al Comune, prevede un costo di fr. 3 milioni, coperti in parte da un credito ipotecario (1,8 milioni), da una donazione (fr. 800'000), dal contributo della Città (fr. 200'000) e da una raccolta fondi (fr. 200'000.-).

6. Le condizioni formali e finanziarie

Il diritto di superficie viene concesso gratuitamente alle seguenti condizioni:

- allestimento dell'atto pubblico e iscrizione a registro fondiario (RF) solo una volta che la licenza sarà cresciuta in giudicato e che il piano di finanziamento e di gestione della struttura sarà completato;
- diritto di riversione del Comune senza indennità alcuna anche in caso di cambiamento di destinazione o non esecuzione del progetto;
- definizione di spazi da mettere gratuitamente a disposizione del Comune a favore di enti o associazioni del Bellinzonese;

A sostegno del progetto e dell'investimento il Comune propone di stanziare un contributo a fondo perso di 200'000.- franchi a favore della Fondazione Casa Marta. Inoltre il Municipio contribuisce indirettamente alla realizzazione del progetto attraverso:

- rinuncia al versamento di un'indennità annua per il diritto di superficie (indennità stimabile in fr. 15'000.- annui, 750'000.- per 50 anni), a parziale contropartita verranno messi a disposizione del Comune dei locali per associazioni e enti del Bellinzonese;
- rinuncia all'incasso del contributo sostitutivo per posteggi (stimabile in fr. 60'000.-, l'importo esatto verrà definito in base alla SUL effettiva e alla destinazione dei locali prevista dal progetto);
- rinuncia all'incasso dei contributi di allacciamento alle canalizzazioni (stimabili in fr. 3'000.-), alla rete elettrica (stimabili in fr. 2'500.-) e alla rete dell'acqua potabile (stimabili in fr. 2'500.-);
- rinuncia all'incasso della metà della tassa per licenza di costruzione di competenza comunale (1 ‰ investimento, stimabile in fr. 3'000.-), l'altra metà da riversare al Cantone verrà invece fatturata;
- rinuncia all'incasso della tassa per occupazione del suolo pubblico e accesso di cantiere (stimabile in fr. 12'000.-).

M.M.N. 3893 - Concessione alla Fondazione Casa Marta, Bellinzona, del diritto di superficie di mq 650 sulla particella N. 1096 RFD Bellinzona, di un contributo di CHF 200'000.- e di aiuti indiretti per complessivi CHF 833'000.-

Oltre alla concessione del diritto di superficie per 50 anni a titolo gratuito, l'impegno del Comune comprende quindi un contributo a fondo perso di fr. 200'000.-, pari all'ipotetico costo di demolizione dello stabile, e l'esonero dal pagamento di tasse e indennità varie stimabile in fr. 833'000.-, per un valore complessivo di fr. 1'033'000.-.

Gli impegni della Fondazione e le condizioni verranno inseriti nell'atto pubblico e, per quanto possibile, annotati a Registro fondiario, una volta cresciuta in giudicato la licenza edilizia e completato il piano di finanziamento.

7. Incidenza sulla gestione corrente

Il contributo a fondo perso va registrato nel conto degli investimenti, alla voce "Contributi propri", e quindi ammortizzato ad un tasso che può variare dal 10% al 25%; il tasso applicato a questa categoria di investimenti e proposto con il preventivo 2015 del Comune è del 12%. I costi in interesse possono essere calcolati con un tasso decennale attuale (in base agli ultimi rinnovi) del 2%; per gli anni successivi si stima un 3%. Il calcolo dell'impatto di questa spesa sulla gestione corrente è fatto su un lasso di tempo di 20 anni, per allineare i periodi di riferimento dei vari contributi e facilitarne quindi la comprensione. Il costo complessivo in termini di interessi e ammortamenti per 20 anni è di fr. 215'000.-, pari ad una spesa media di fr. 10'750.- annui.

* * *

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, codesto lodevole Consiglio comunale è invitato a voler

risolvere:

- “ 1. Il Municipio è autorizzato a costituire un diritto di superficie per sé stante e permanente a carico di una porzione di mq. 650 della proprietà comunale di cui al mappale no. 1096 RFD di Bellinzona, evidenziata sull'allegata planimetria, ed a favore della Fondazione Casa Marta, Bellinzona, alle seguenti condizioni:

M.M.N. 3893 - Concessione alla Fondazione Casa Marta, Bellinzona, del diritto di superficie di mq 650 sulla particella N. 1096 RFD Bellinzona, di un contributo di CHF 200'000.- e di aiuti indiretti per complessivi CHF 833'000.-

- allestimento dell'atto pubblico e iscrizione a registro fondiario (RF) solo una volta che la licenza sarà cresciuta in giudicato e che il piano di finanziamento e di gestione della struttura sarà completato;
 - diritto di riversione del Comune senza indennità alcuna anche in caso di cambiamento di destinazione o non esecuzione del progetto;
 - definizione di spazi da mettere gratuitamente a disposizione del Comune a favore di enti o associazioni del Bellinzone;
2. Si autorizza la conversione dell'area in oggetto da bene amministrativo in bene patrimoniale.
 3. La beneficiaria avrà il diritto e l'obbligo di costruire, mantenere e gestire il centro d'accoglienza.
 4. Il diritto di superficie viene costituito per la durata di 50 anni, decorrenti dalla data di iscrizione a Registro fondiario, periodo dopo il quale lo stabile sarà devoluto al Comune di Bellinzona senza indennità alcuna. Resta riservata la facoltà di prolungare la durata del diritto previo accordo fra le parti.
Il diritto potrà essere ceduto a terzi unicamente con il consenso del Municipio.
 5. Il diritto viene concesso gratuitamente. L'indennità ipotetica ammonta a fr. 15'000.- annui, per complessivi fr. 750'000.-. La Fondazione Casa Marta si assume tutte le spese di costituzione e di iscrizione. Il Municipio è parimenti autorizzato a stipulare il necessario atto costitutivo ed a richiedere le relative iscrizioni e annotazioni a Registro fondiario.
 6. Alla Fondazione Casa Marta viene concesso l'esonero dal pagamento delle tasse per allacciamenti e per occupazione del suolo pubblico per un valore complessivo di fr. 83'000.- a valere quale ulteriore contributo del Comune.
 7. A favore della Fondazione Casa Marta, Bellinzona, è stanziato un aiuto finanziario di fr. 200'000.- a fondo perso.
Esso è da addebitare al Conto degli investimenti del Comune.

M.M.N. 3893 - Concessione alla Fondazione Casa Marta, Bellinzona, del diritto di superficie di mq 650 sulla particella N. 1096 RFD Bellinzona, di un contributo di CHF 200'000.- e di aiuti indiretti per complessivi CHF 833'000.-

8. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro un anno dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

9. Il Municipio è incaricato del seguito. 

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Mario Branda

Il Segretario:
Philippe Bernasconi



Allegato:
estratto planimetrico indicativo

Comune di Bellinzona - 2013

DOCUMENTO NON UFFICIALE - SPC



scala 1 : 1000

