



# Messaggio municipale no. 429

Concessione di un contributo finanziario di fr. 450'000.- alla Fondazione Casa Marta per la realizzazione di una struttura di accoglienza per persone in difficoltà al mappale nr. 1096 RFD Bellinzona.

3 giugno 2020  
Commissioni competenti  
Commissione della gestione

## Sommario

<b>1.</b>	<b>Premessa</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Situazione attuale e bisogno</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Il progetto Casa Marta</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Aspetti finanziari</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Organizzazione operativa e relativo finanziamento</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Riferimento al Preventivo 2020</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Incidenza sulla gestione corrente</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Dispositivo</b>	<b>8</b>

Lodevole Consiglio comunale,  
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente messaggio municipale si intende sottoporre alla vostra attenzione la concessione di un contributo straordinario a favore della Fondazione Casa Marta per la realizzazione e la messa in funzione su territorio bellinzonese della struttura di accoglienza per persone in difficoltà Casa Marta.

## **1. Premessa**

Sebbene questo messaggio non sia diretta conseguenza dell'emergenza causata nel nostro Cantone ma anche a Bellinzona dalla diffusione del contagio da Covid-19, esso vuole nondimeno costituire, oltre che un segnale di sostegno ed attenzione alle persone in condizioni di vulnerabilità, anche una tra diverse possibili risposte al problema sociale che questa crisi inevitabilmente determinerà.

A maggior ragione in un momento di grande incertezza sociale e economica, Casa Marta potrà fungere da punto di appoggio e di supporto a tutte quelle persone che dovessero trovarsi in serie difficoltà (abitative e non) e rappresentare una solida base di ripartenza per la costruzione di un nuovo equilibrio, contribuendo a ridare, d'intesa con i servizi presenti sul territorio, indipendenza e autonomia alle persone più colpite dalle difficoltà.

Con risoluzione del 9 novembre 2015, il Consiglio comunale della città di Bellinzona aveva approvato il Messaggio municipale no. 3893 relativo alla concessione alla Fondazione Casa Marta di Bellinzona del diritto di superficie di mq 650, relativi allo stabile ex Ostini, sulla particella no. 1096 RFD, Bellinzona, di un contributo di fr. 200'000.- e di aiuti indiretti per complessivi fr. 833'000.

Scopo di tale operazione era rendere possibile la realizzazione di un centro di accoglienza per persone in difficoltà, denominato Casa Marta, sulla base dell'esempio di Casa Astra a Mendrisio, già in funzione da anni. Il progetto iniziale di ristrutturazione prevedeva costi per circa 3 milioni di franchi, garantiti in parte dall'accensione di un prestito ipotecario e in parte da donazioni private che si prevedeva di raccogliere.

A quattro anni di distanza il progetto si trova in una situazione di stallo: i costi per la sistemazione dello stabile sono aumentati a fr. 4'500'000.- ca. (escluso il costo relativo al diritto di superficie concesso dalla Città) a causa di adeguamenti di progetto necessari alla funzionalità della struttura e la raccolta fondi, unita al prestito ipotecario, ha consentito di raccogliere la somma (già versata o promessa) di fr. 1'750'000.- ca. Il debito ipotecario massimo che potrà essere concesso ammonta a fr. 1'900'000.-: resta quindi da coprire l'importo di fr. 850'000.-.

Con messaggio no. 7710, approvato dal Gran Consiglio in data 11 dicembre 2019 il Cantone, proprio a sostegno della realizzazione di progetti a favore della creazione di alloggi per persone temporaneamente senza fissa dimora o in condizioni di emergenza alloggio, ha stanziato un credito di fr. 900'000.-: parte di questo importo è destinato alla concretizzazione della struttura bellinzonese fissando la cifra di fr. 20'000.- per posti letto. Per il progetto bellinzonese è stato fissato un contributo di fr. 400'000.-.

Con il presente messaggio si propone la concessione da parte della Città di un ulteriore contributo straordinario di fr. 450'000.- necessario a garantire la parte restante di finanziamento e permettere quindi la concretizzazione della struttura di accoglienza.

## **2. Situazione attuale e bisogno**

Attualmente su territorio Bellinzonese non esistono strutture apposite per l'accoglienza di persone in difficoltà che si ritrovano improvvisamente senza una soluzione abitativa stabile. Queste situazioni di emergenza che si presentano a intervalli regolari, vengono ora gestite tramite l'inserimento in strutture alberghiere presenti sul territorio o anche in altre zone del Cantone (a dipendenza anche, nella misura del possibile, dei desideri dell'interessato) che offrono camere a prezzi contenuti e che rientrano nei parametri fissati dall'Ufficio per il sostegno sociale e l'inserimento (USSI). È innegabile che in queste strutture vengono convogliati tutta una serie di casi sociali, senza che vi sia necessariamente la presenza di personale formato per gestire le criticità che possono venirsi a creare. Il recente fatto di cronaca che ha visto coinvolto (e purtroppo perire) un cittadino con domicilio a Bellinzona è un triste esempio della precarietà di queste situazioni di emergenza. Da qui pertanto la necessità e l'impellenza di creare una struttura di questo genere sul territorio bellinzonese, analogamente a quanto concretizzato a Mendrisio con Casa Astra e a Casa Martini, recentemente inaugurata a Locarno.

Per quanto attiene il bisogno a livello cantonale, i dati relativi agli anni 2016 e 2017 hanno riguardato nel 2016 125 persone e nel 2017 122 casi. La media mensile di soggiorno in queste strutture era di 35 persone e il soggiorno, in generale si è protratto per più mesi (nel 74 % dei casi).

Il numero degli inserimenti in pensioni o alberghi relativi a cittadini con domicilio a Bellinzona si attesta a un terzo del numero complessivo cantonale. Fatte le debite proporzioni con i dati suindicati si stima quindi che il bisogno per Bellinzona riguardi annualmente circa 40 persone.

Purtroppo non è stato possibile ottenere dati maggiormente dettagliati e aggiornati relativi alla situazione bellinzonese (se non quelli relativi al mese di novembre 2019, che contava 36 persone inserite in strutture a livello cantonale, di cui 10 con domicilio a Bellinzona, che confermano di fatto quanto appena indicato).

La necessità è comunque confermata anche dai dati del servizio sociale comunale (2.5 assistenti sociali e 3 curatori), che nel corso del 2019 si è occupato del collocamento in simili strutture di 20 persone con domicilio a Bellinzona.

Il bisogno del territorio è quindi più che dimostrato. Va da sé che la struttura non accoglierà solo persone domiciliate a Bellinzona, ma sarà aperta anche ai bisogni di altre persone residenti nel resto del Cantone o, se necessario, a stranieri.

## **3. Il progetto Casa Marta**

Il progetto per la concretizzazione di Casa Marta a Bellinzona è promosso dalla Fondazione casa Marta, entità iscritta a registro di commercio e riconosciuta di pubblica attività e senza scopo di lucro, creata appositamente nel dicembre 2014.

Come anticipato l'intendimento è quello di ristrutturare uno stabile ora fatiscente di proprietà del Comune e gravato da un diritto di superficie della durata di 50 anni in favore della Fondazione, sito in via Guisan 3E (part. 1096 RFD Bellinzona) per creare una struttura di prima accoglienza destinata ad ospitare temporaneamente "persone, che per motivi diversi si trovano in difficoltà ed in particolare senza un alloggio e rete sociale. Si tratta per esempio di persone marginalizzate, giovani in rotta con la famiglia, working poor, mariti allontanati da casa, donne con figli a seguito di divorzio o allontanamento per violenza domestica, persone rimpatriate dall'estero, anziani o famiglie sfrattate, persone sole dimesse da strutture psichiatriche o sanitarie".

Analogamente a quanto fatto a Casa Astra, Casa Marta si propone di offrire ai propri utenti in principio una serie di prestazioni e supporti che si possono riassumere come segue:

- prima accoglienza (vitto, alloggio, fornitura abiti e prodotti per l'igiene, servizi doccia e lavanderia, accompagnamento nelle urgenze mediche, ascolto, sostegno);
- seconda accoglienza (attivazione orientamento sui servizi del territorio, accompagnamento per problemi medici, sostegno psicologico e sociale, procedure giuridiche, pianificazione familiare, aiuto alla gestione finanziaria, sostegno al reinserimento abitativo e lavorativo, aiuto alla formulazione di progetti di vita a lungo termine, collaborazione con i servizi presenti sul territorio);
- lavoro e occupazione (progetti di occupazione del tempo libero e di riavvicinamento alla vita lavorativa, mansioni varie di diversa natura interne alla struttura);
- supporto post dimissione (accompagnamento dopo l'uscita e consulenze telefoniche).

Obiettivo è evidentemente quello di offrire, oltre all'accoglienza, anche una possibilità di uscita dalla situazione di disagio in cui si sono venuti a trovare gli utenti ospiti della struttura. Ciò significa che all'interno della medesima opererà (anche) personale appositamente formato per offrire questo tipo di accompagnamento.

Gli interventi tecnici previsti sullo stabile dovranno considerare le esigenze organizzative proprie di questo tipo di struttura ma dovranno rispondere anche a quelle poste dalle istanze comunali competenti, trattandosi di un bene inserito nella lista dei beni culturali d'interesse locale. In particolare sarà necessario mantenere facciate esterne e volumetria originarie con ovvie e conseguenti ripercussioni sui costi generali del progetto che prevede lo sventramento e la ricostruzione totale dell'immobile, fatta eccezione per due vani e pareti esterne: interventi che per la loro incisività sono equiparabili, se non superiori, a una costruzione ex novo .

L'obiettivo dei promotori è quello di offrire 18 posti letto (ripartiti su 8 camere) in un'ala dello stabile oltre a diversi appartamenti per famiglie, coppie o persone singole per ulteriori 14 posti. Quest'ultima offerta è indirizzata ad assicurare una prima accoglienza a famiglie con bambini, ma anche per rispondere a bisogni particolari di maggiore indipendenza o per soggiorni prolungati (rispondendo alle necessità poste da eventuali enti collocanti, ad esempio USSI, Enti sanitari, ARP), per un totale di 30/32 posti letto.

La Fondazione Casa Marta dispone già della necessaria licenza edilizia.

#### **4. Aspetti finanziari**

Investimento per la riattazione dello stabile

L'ammontare complessivo delle spese di investimento necessarie per la riattazione dello stabile sito sulla part. No 1096 RFD Bellinzona – fatta astrazione del valore economico del diritto di superficie per un immobile in centro a Bellinzona messo a disposizione dalla Città e computabile in fr. 750'000.- (importo già considerato nel contributo indiretto di fr. 833'000.- di cui al MM no. 3983 approvato il 9 novembre 2015) - è preventivato in fr. 4'500'000 (fr. 4'475'000 per l'esattezza).

Rispetto al preventivo iniziale (2015) che contemplava un investimento per la costruzione di circa 3 milioni di franchi, l'importo è lievitato a seguito di esigenze supplementari emerse in questi anni, in particolare la necessità di sistemazione ed isolamento del vano lift, di una nuova distribuzione interna degli spazi oltre che di adattamento dei ballatoi e dei serramenti (finestre e gelosie) sulla base delle richieste dell'Ufficio dei Beni culturali.

Si aggiunge il fatto che la valutazione iniziale era risultata imprecisa: la valutazione dei costi attuali si basa su una specifica, dettagliata perizia esterna (svolta da Inovage - arch. Lorenzo Denti).

Vi sono quindi buone ragioni per ritenere che i costi suindicati siano ora chiari e precisi (ovviamente fatti salvi imprevisti); si osserva in merito che anche l'istituto bancario interessato ha, a sua volta, già compiuto la necessaria analisi di sostenibilità.

I promotori, che, oltre a richiedere la concessione di aiuti pubblici, hanno attivato una raccolta fondi privata, possono finora (stato al 31.12.2019) garantire la seguente copertura finanziaria:

- Fondazione casa Marta	fr. 800'000.-
- Comune di Bellinzona (MM 3893, già approvato)	fr. 200'000.-
- Fondazione Göhner, Zugo	fr. 250'000.-
- Altre fondazioni (promesse di versamento)	fr. 180'000.-
- Donazioni varie (fondazioni o privati)	fr. 320'000.-
- Credito ipotecario massimo	fr. 1'900'000.-
<b>Totale:</b>	<b>fr. 3'650'000.-</b>

La cifra ancora da finanziare – ovviamente sempre fatta astrazione del valore economico del diritto di superficie - per consentire la concretizzazione della struttura ammonta quindi a fr. 850'000.-.

Come detto l'Autorità cantonale ha licenziato e approvato il messaggio no. 7710 per il sostegno – nella misura di fr. 900'000.- suddiviso sulle diverse strutture presenti sul territorio cantonale - alla costruzione e alla manutenzione straordinaria di alloggi per persone momentaneamente senza fissa dimora. L'ammontare del contributo fissato ammonta a fr. 10'000.-/posto letto in caso di riattazione, rispettivamente di fr. 20'000.-/posto letto per le nuove costruzioni. Nell'evenienza di Casa Marta, considerata come nuova costruzione, è stato concesso un aiuto di fr. 400'000.-, ritenuto un numero di posti letto sussidiati riconosciuti pari a 20.

Si consideri che la valutazione per la concessione del finanziamento dell'investimento suindicato da parte del Cantone ha tenuto conto dei seguenti parametri:

- ubicazione delle strutture nei principali agglomerati urbani;
- numero limitato di posti letto;
- accesso a diverse tipologie di utenti - target misto- (residenti o domiciliati, stranieri in transito o altre persone senza permesso di domicilio in situazione di urgenza, persone sole e famiglie);

- inquadramento a bassa soglia, quindi con rapporto tra operatori e utenti non di tipo terapeutico, nelle quali l'utente deve rispettare semplici ed elementari regole di convivenza e con presa a carico volta a facilitare la risposta a bisogni specifici manifestati (ad esempio sanitari) e per un orientamento verso altri servizi o richieste di prestazioni sociali;
- garanzia di collaborazione con servizi sociali cantonali e comunali e con autorità amministrative e giudiziarie.

Con il presente messaggio si propone il riconoscimento della parte restante, ancora necessaria al completamento della copertura finanziaria pari a fr. 450'000.-. Complessivamente la città di Bellinzona corrisponderà a favore della concretizzazione della struttura un contributo economico complessivo di fr. 1'483'000.- suddiviso in fr 833'000 di aiuti indiretti e fr. 650'000 di contributo finanziario a fronte di un valore/costo complessivo dell'intera operazione di fr. 5.333 mio.

Ciò in ragione dell'accresciuto interesse sorto anche a livello cantonale - manifestatosi in un tangibile contributo finanziario - per questo tipo di strutture che rispondono a un bisogno sociale sempre più necessario e impellente.

La Città considera il contributo di cui viene qui richiesta la concessione come ultimo e definitivo.

## **5. Organizzazione operativa e relativo finanziamento**

La struttura, come detto in precedenza, sarà gestita da personale formato in ambito educativo e sociale, coadiuvato, se del caso, da volontari e civilisti. Pure gli ospiti potranno essere chiamati a fornire prestazioni in natura (lavori domestici, manutenzioni varie a dipendenza della relativa formazione) nella misura in cui non è loro possibile corrispondere una retta di soggiorno.

I costi di gestione corrente annuale della struttura sono stati stimati dai promotori, basandosi sui costi di gestione di Casa Astra a Mendrisio, tra fr. 400'000.- e fr. 650'000.-.

Il relativo finanziamento sarà garantito dalle rette corrisposte dall'assistenza sociale nella misura in cui si tratta di beneficiari di prestazioni assistenziali, rispettivamente da fondazioni private che si sono già dichiarate disponibili a contribuire alla gestione operativa della struttura.

## **6. Riferimento al Preventivo 2020**

Il contributo non figura nel preventivo degli investimenti 2020-2026 del Comune.

## **7. Incidenza sulla gestione corrente**

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri:

Tasso di interesse: 2%, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: gli interventi contenuti nel presente Messaggio sono attribuibili a categorie differenziate degli investimenti per i quali la Città calcola gli ammortamenti; in relazione all'applicazione del MCA2, l'obiettivo è quello di differenziare le varie spese in modo più puntuale rispetto al passato, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. In effetti, se

con MCA1 era prassi adottare il sistema della preponderanza e il tasso d'ammortamento veniva applicato all'intera opera in base a quale categoria appartenesse la maggioranza della spesa, con MCA2 si invita a differenziare per quanto fattibile le differenti parti d'opera per applicare ad ognuno il tasso d'ammortamento adeguato. Le nuove basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

La spesa presentata in questo messaggio si configura come "contributi per investimenti di terzi", ai sensi dell'art. 17 cpv 2 let q del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni. Per questo genere d'importo, la durata dell'ammortamento dipende dalla durata di utilizzo del bene finanziato. Trattandosi nella sua parte preponderante di una costruzione edile, si propone che la durata d'ammortamento del contributo si elevi a 33 anni.

L'importo proposto come contributo di fr. 450'000 si va a sommare a quello di fr. 200'000 stanziato con il MM 3893 del 9.11.2015 e non ancora erogato. In questo senso, il calcolo dell'impatto sulla gestione corrente è svolto su un importo complessivo di fr. 650'000. Dal profilo operativo, la tempistica e le modalità di erogazione del contributo andranno definite in accordo puntuale con i promotori, prima dell'avvio dei lavori; per il calcolo dell'impatto sulla gestione corrente in questa sede si parte dal presupposto che l'intero importo sia erogato nell'arco di un anno, nel 2021.

Dal calcolo sono esclusi gli ulteriori sostegni stabiliti con il citato MM del 2015 e che si configurano come mancati introiti per la Città.

In applicazione delle nuove basi legali e del principio di calcolo fissato dal MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento qui proposto è ipotizzato come segue:

Tipologia	Importo	Durata	Ammort. annuo
Contributo all'investimento	650'000	33	20'000
<b>TOTALE ammortamenti annuali</b>			<b>20'000</b>

A questa spesa per ammortamenti, si aggiunge una spesa media per interessi nei primi 20 anni di ammortamento pari a fr. 9'200 annui.

L'impatto totale sulla gestione corrente degli esborsi cash previsti da questo progetto ammontano, nei primi 20 anni dopo la realizzazione a fr. 29'200 annui ca.

## 8. Dispositivo

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere**:

**1** - Alla Fondazione Casa Marta è concesso un contributo straordinario di fr. 450'000 - per la riattazione dello stabile di proprietà del Comune, gravato da un diritto di superficie a favore della Fondazione stessa, sito sulla part. No. 1096 RFD Bellinzona, da addebitare al conto investimenti del Comune

---

**2** – 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.

---

Con ogni ossequio.

**Per il Municipio**

Il Sindaco  
Mario Branda

Il Segretario  
Philippe Bernasconi