



Bellinzona, 15 settembre 2020

**RELAZIONE DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE SUL MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 429 - CONCESSIONE DI UN CREDITO FINANZIARIO DI FR. 450'000.-- ALLA FONDAZIONE CASA MARTA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DI ACCOGLIENZA PER PERSONE IN DIFFICOLTÀ AL MAPPALE N. 1096 RFD BELLINZONA**

Lodevole Consiglio comunale,  
Signor Presidente,  
signore e signori consiglieri comunali,

la Commissione della gestione ha discusso il MM 419 durante le sedute commissionali dei mesi di luglio, agosto e settembre 2020. Si è parimenti proceduto all'audizione del capo Dicastero Servizi sociali Giorgio Soldini e della direttrice del Settore socialità Corinna Galli in data 28 luglio 2020, così come sono stati sentiti Luca Buzzi, presidente della Fondazione Casa Marta, accompagnato dall'arch. Dante Spadini dello studio d'architettura Calderari di Bellinzona il 1. settembre 2020. Il Municipio ha altresì risposto a ulteriori domande puntuali della commissione della gestione con lo scritto del 2 settembre 2020.

Considerazioni di carattere generale

Il progetto portato avanti in questi anni dalla Fondazione di diritto privato Casa Marta aspira ad offrire una struttura di prima accoglienza nel Bellinzonese e Valli che possa ospitare temporaneamente persone che per motivi diversi si trovano in difficoltà ed in particolare senza un alloggio e rete sociale: 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, per citare alcuni esempi.

Nel concreto, il progetto Casa Marta si sviluppa attorno alla ristrutturazione di uno storico stabile ubicato nei pressi del centro cittadino di Bellinzona in Via Guisan 3E (dietro la Banca dello Stato), in disuso da diversi decenni, completamente abbandonato ed in uno stato di preoccupante fatiscenza, di proprietà della Città.

Una volta ristrutturato, l'immobile offrirà un servizio puntuale (vitto, alloggio, abiti, doccia, lavanderia, ascolto) e un sostegno a lungo termine (aiuto per problemi medici, giuridici, psicologici, finanziari, riabilitazione tramite il lavoro all'interno della struttura, ricerca di lavoro e casa) attivando i contatti con i servizi sociali statali e assicurando loro gli aiuti cui hanno diritto.

Casa Marta, nelle sue intenzioni, vuole pertanto contribuire a colmare, come oggi accade a Casa Astra a Mendrisio e a Casa Martini a Locarno, quella mancanza di accompagnamento puntuale che gli sportelli comunali o cantonali non possono sempre garantire in considerazione dell'accresciuta vulnerabilità sociale di questi ultimi anni.

Senza avere la presunzione di saper valutare quale sarà l'impatto generato dagli effetti della grave crisi pandemica conosciuta quest'anno, si può solo immaginare che questa situazione di disagio sia destinata ad acuirsi negli anni a venire.

L'emergenza sociale testé descritta è confermata non solo dai dati statistici e dal resoconto quotidiano dell'attività degli operatori sociali, ma pure dal concreto sostegno che il Cantone, ha saputo dare a sostegno della realizzazione di progetti a favore della creazione di alloggi per persone temporaneamente senza fissa dimora o in condizioni di emergenza alloggio. Con il messaggio no. 7710 del Consiglio di Stato - approvato dal Gran Consiglio in data 11 dicembre 2019 - il Cantone ha infatti stanziato un credito complessivo di fr. 900'000.-. Parte di questo importo è destinato alla concretizzazione della struttura bellinzonese, una cifra di fr. 20'000.- per posti letto riconosciuti (20) per un contributo totale di fr. 400'000.--.

#### Nel merito

Il progetto Casa Marta aveva già occupato anni addietro il Municipio dell'allora Città di Bellinzona, ora quartiere: il Consiglio comunale del 9 novembre 2015 aveva infatti approvato il Messaggio municipale no. 3893 relativo alla concessione alla Fondazione Casa Marta di Bellinzona del diritto di superficie di 650 m2 - relativi allo stabile ex Ostini sulla particella no. 1096 RFD - di un contributo di fr. 200'000.--.

A quattro anni di distanza il progetto si è trovato 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 ma anche di una valutazione troppo sommaria del primo preventivo, ora aggiornato con una perizia più aggiornata. Giova pure evidenziare come, nel frattempo (leggasi, dopo il contributo comunale di cui sopra), il sito è stato pure dichiarato bene immobile meritevole di protezione da parte dell'Ufficio cantonale dei beni culturali con un inevitabile aumento dei costi legati ai vincoli edificatori successivamente imposti. La raccolta fondi, unita al prestito ipotecario, ha consentito di reperire una 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.-: la Fondazione Casa Marta è dunque chiamata a coprire ancora l'importo di fr. 850'000.-- (contributo ulteriore del Cantone - vedi sopra - non considerato).

La Commissione della gestione - nel definire la struttura ed il servizio necessari - ha ritenuto opportuno verificare con occhio critico l'aspetto economico: non tanto per quanto attiene la gestione della costruenda struttura (di pertinenza esclusiva della Fondazione Casa Marta) ma per le implicazioni finanziarie che, potenzialmente ed in via teorica, potrebbe la nuova Città di Bellinzona trovarsi confrontata nei prossimi anni.

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.

L'intervento di ristrutturazione presuppone effettivamente un investimento non privo di insidie considerando che l'immobile è protetto dall'Ufficio Beni Culturali e quindi non può essere demolito e ricostruito. Un dato di fatto che vale per la fondazione Casa Marta come per qualsiasi altro investitore immobiliare. Il medesimo si trova però nelle immediate vicinanze del Centro cittadino ed è in uno stato fatiscente. L'Ente pubblico non può permettersi di ignorare l'immagine di assoluta mancanza di decoro che viene al momento offerta e, contestualmente, non può chiamarsi fuori.

Alla domanda volta a sapere se nel comprensorio comunale vi fosse un altro sito all'uopo utilizzabile, il Municipio ha risposto - dopo attenta verifica - in modo negativo. Al di fuori dei confini della Città aggregato non ci sono stati contatti con altri Comuni della regione, in particolare perché si è ritenuto che, a prescindere, l'ubicazione della struttura - lo ribadiamo, a favore di concittadini in grave difficoltà temporanea - dovesse essere agevolmente accessibile con i mezzi pubblici: requisito che, in pieno centro di Bellinzona Città, è di certo adempiuto.

Le perplessità legate al rapporto “costi di gestione / investimento totale” ed al rischio (in via teorica) di ritrovarsi un domani, come Ente pubblico, con un immobile ristrutturato per uno scopo preciso ma potenzialmente poco agibile per altre attività/utilizzi, il Municipio ha voluto evidenziare come il costo per letto che ne deriva di fr. 150'000.-- circa è adeguato rispetto al costo per letto in una casa anziani calcolato in fr. 250'000.-- /300'000.--. Le esperienze analoghe vissute in Casa Astra ed in Casa Martini dimostrano inoltre come tale rapporto sia perfettamente in linea.

La scrivente Commissione ha voluto pure chiarire (in via teorica) l'esistenza della possibilità che la Città aggregata abbia in futuro dover rispondere di eventuali perdite cagionate dalla gestione dell'attività di Casa Marta. Il Municipio, con l'approvazione del presente MM, reputa di aver contribuito ampiamente alla realizzazione del presente progetto. Sarà cura del Municipio ribadire ai promotori del progetto, una volta ancora, di non poter considerare ulteriori richieste di natura finanziaria. Eventuali contributi finanziari (sia nella ristrutturazione che nella gestione futura dell'attività) dovranno essere reperiti direttamente dalla Fondazione Casa Marta.

Doveroso inoltre precisare che, la gestione operativa della struttura - analogamente a quanto praticato a Casa Astra e Casa Martini - è assicurata principalmente grazie i contributi dei servizi Cantionali (in primis, l'Ufficio Sostegno Sociale e dell'inserimento - USSI/DSS). A sua volta, la Fondazione Casa Marta ha già ottenuto, di sua sponte, il supporto di fondazioni private che, all'evenienza, si sono dichiarate disposte a concedere aiuti finanziari per garantire l'operatività della struttura.

In conclusione, la Commissione della gestione prende atto che l'importo complessivo del contributo comunale è stato commisurato dal Municipio in fr. 1.283 mio omnia. Si considera infatti un valore del diritto di superficie ammontante a fr. 750'000.-- : seppure l'immobile sia ubicato in posizione centrale ed invidiabile, le condizioni fatiscenti dello stabile ed i vincoli pianificatori rendono difficile pensare a valori di mercato attuali praticati negli immediati dintorni.

Alla luce di quanto precede, la scrivente Commissione della gestione invita il Consiglio comunale 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 LA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

F.to:

Ivan Ambrosini

Silvia Gada

Charles Barras

Vito Lo Russo

Lisa Boscolo

Paolo Locatelli, relatore

Tiziano Zanetti (con riserva)