

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE SUL MESSAGGIO MUNICIPALE  
N.5/2013

CHIEDENTE L'AUTORIZZAZIONE AD ALIENARE PER IL TRAMITE DI UN PUBBLICO CONCORSO I MAPPALI N. 74 E N. 1908 RFD CHIASSO, SITI ALL'ANGOLO TRA VIA COMACINI E VIA DEGLI ALBRICI, PREVIA TRASFORMAZIONE DA BENI AMMINISTRATIVI IN BENI PATRIMONIALI E SUBORDINATA ALLA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI COMPERA

---

Chiasso, 03 giugno 2013

Egregio Signor Presidente,  
gentili signore ed egregi signori Consiglieri Comunali,

la Commissione della gestione ha analizzato il messaggio municipale in oggetto così come presentato. Abbiamo inoltre avuto l'opportunità di intervistare in occasione di una nostra seduta di Commissione il Municipale signor Stefano Camponovo, l'ing. Rudy Cereghetti nonché i promotori di questa iniziativa imprenditoriale ricevendo dettagliate e precise informazioni che riportiamo pure nella nostra presente relazione.

Chiasso negli ultimi anni ha profondamente migliorato il suo ambiente urbano attraverso diversi ed importanti lavori di riqualifica quali la pavimentazione di Corso San Gottardo, la rivalorizzazione delle zone di Via Odescalchi, la riqualifica di Via Soldini, ecc. Anche i privati hanno contribuito in maniera significativa ed importante al miglioramento dell'assetto urbano.

Attualmente si prospetta la concreta possibilità di una significativa riorganizzazione dell'area di Via Comacini. In questo contesto si inserisce infatti la proposta, avanzata da un gruppo di imprenditori ticinesi, di un nuovo riassetto urbano attraverso un progetto con l'inserimento di contenuti di tipo residenziale, dedicati agli over 55, dotati di vari servizi, e di spazi commerciali.

I promotori hanno individuato l'area di Via Comacini ideale, poiché in posizione centrale ed a poche centinaia di metri da tutti i servizi essenziali di cui l'utilizzatore necessita (posta, banche, centro commerciale, farmacie, stazione FFS e trasporti pubblici).

Questa iniziativa imprenditoriale persegue lo scopo di creare le premesse per un invecchiamento attivo mettendo a disposizione dei fruitori tutti i servizi necessari e richiesti per sentirsi quindi ancora perfettamente integrati nella società.

La realizzazione di un simile progetto non deve assolutamente essere vista né in concorrenza alle attuali Case anziani poiché quest'ultime sono oramai destinate alle persone non più autosufficienti né alle residenze di lusso riservate unicamente ad una ristretta cerchia di beneficiari.

Da una analisi specifica, emerge che questo tipo di struttura, così come pensata dagli imprenditori ticinesi per anziani ancora pienamente autosufficienti, in Ticino non è ancora presente e questo concetto è ancora tutto da sviluppare.

La struttura da edificare avrà servizi interni a seconda delle necessità quali servizio infermieristico e di assistenza disponibile 24 ore su 24, cucina, pulizie, assistenza sanitaria, palestra, negozi ed un ristorante.

La vendita dei mappali N. 74 (area verde) e N. 1908 (parcheggio pubblico) avverrà tramite asta pubblica; il Municipio sulla base di una perizia esterna ritiene congruo fissare un piede d'asta pari a CHF 8'897'600.--. Si sottolinea pure che l'acquirente, come da disposizioni a PR, avrà l'obbligo di realizzare a proprie spese un parcheggio pubblico fino a 400 posti di corta durata e riservare almeno una superficie di mq 2'800 quale parco liberamente aperto al pubblico.

Le modalità di vendita sono ampiamente commentate nel messaggio municipale N.5/2013 ed il Comune ha quindi inteso tutelarsi subordinando la vendita dei terreni alla costituzione di un diritto di compera, della durata di 18 mesi, includente pure una pena di recesso di CHF 300'000.-- da esercitare una volta cresciuta in giudicato la licenza edilizia relativa al progetto immobiliare.

Secondo i promotori dell'iniziativa questi progetti sono già stati realizzati in Svizzera interna, in Germania ed in alcuni paesi del nord Italia; gli uffici cantonali del Canton Ticino preposti tempo fa già si erano chinati su questa specifica tematica.

Attualmente in Ticino vi è una penuria importante di posti letto presso le case anziani.

Il progetto in questione così come pensato avrebbe il vantaggio di venire incontro alle richieste di creazione di nuovi posti letto.

La costruzione verrebbe progettata e costruita nel pieno rispetto delle esigenze delle persone anziane, comunque autosufficienti, mettendo a loro disposizione appartamenti funzionanti e di qualità a prezzi accessibili.

Secondo i promotori, che in Ticino attualmente stanno perfezionando progetti simili anche in altre città del Cantone, l'eventuale concretizzazione dell'iniziativa di Chiasso creerebbe circa 50 nuovi posti di lavoro.

L'investimento complessivo è valutato ad alcune decine di milioni di CHF.

Il finanziamento dell'operazione avverrà attraverso primari istituti bancari svizzeri; la gestione futura del complesso immobiliare sarà garantita tramite una società svizzera specializzata in questo specifico settore e già attiva da tempo nella Svizzera interna.

I promotori, che hanno risposto alle nostre diverse domande per ulteriori spiegazioni e chiarimenti, ci hanno confermato che intenderebbero partire con la costruzione già nel corso del 2014 per consegnare l'opera terminata nel 2016.

Alla luce delle osservazioni in entrata e considerata la valenza dell'iniziativa imprenditoriale concepita e presentata da promotori ticinesi, operanti in Ticino, riteniamo per Chiasso un'opportunità importante ed unica la vendita per asta pubblica delle due parcelle.

Il piede d'asta fissato in CHF 8'897'600.--, supportato da una perizia tecnica esterna, è da ritenere corretto ed equo considerati i vincoli codificati a PR di interesse pubblico.

L'utile della vendita è da destinare ad ammortamenti straordinari.

Sulla base delle considerazioni sopra espresse, la commissione della gestione invita il lodevole Consiglio Comunale ad approvare il messaggio municipale N. 5/2013 così come proposto.

Con la massima stima.

Per la Commissione della Gestione:

Marino Mini

Presidente

Gianandrea Mazzoleni

Vicepresidente

Sirio Balerna

Walter Baumgartner

Fernando Buzzi

Daniele Canova

Davide Capoferri

Giorgio Fonio

Mariano Musso