

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLE PETIZIONI RELATIVO AL MMN. 8634 CONCERNENTE IL PROLUNGAMENTO FINO AL 31.12.2055 DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DELLA RESIDENZA EMMY SOCIETÀ COOPERATIVA (PRECEDENTEMENTE CASA PER PERSONE ANZIANE SOCIETÀ COOPERATIVA) SULLA PARTICELLA NO. 2228 RFD LUGANO

Lugano, 24 gennaio 2013

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con risoluzione del 9 marzo 1970 il Consiglio Comunale di Lugano ha autorizzato il Municipio a concedere all'allora Casa per Persone Anziane Società Cooperativa (ora Residenza Emmy Società Cooperativa), un diritto di superficie sulla particella no. 2228 RFD di Lugano, della durata di 60 anni (fino al 2030).

La cooperativa, a fronte della concessione del diritto di superficie, si è impegnata a costruire sull'area in questione una casa di abitazione per persone anziane.

L'atto di costituzione del diritto di superficie di cui sopra obbliga, alla scadenza, la Società Cooperativa a ritornare al Comune lo stabile in buono stato e ad estinguere ogni debito, sia ipotecario sia di altra natura.

Il relatore ha effettuato un sopralluogo dell'edificio trovando importanti e necessari i lavori di ristrutturazione in corso e quelli previsti. Trattandosi di appartamenti riservati alle persone anziane è auspicabile che venga tenuta in considerazione anche la possibilità di spostamento per le persone con difficoltà motorie, adattando anche i servizi sanitari alla bisogna.

In particolare sarebbero da prevedere i seguenti lavori:

- porre inferriate alle finestre del pianterreno, sia per il pericolo in sé di effrazione, sia per dare maggiore sicurezza psicologica agli inquilini;
- allargare alcune porte per permettervi il transito anche con carrozzelle;
- mettere bagni a seduta, più pratici di quelli dove si sta sdraiati, eventualmente muniti di porte.

Cronistoria della società

La Società Cooperativa è nata nel 1959 da un gruppo di donne luganesi, per la realizzazione di una casa d'appartamenti per anziani non medicalizzata. Dopo diverse traversie, finalmente, nel 1972 la casa per anziani - costruita sul mappale no. 2228 RFD di Lugano oggetto del diritto di superficie, situato in via Adamini 16 a Lugano-Loreto, è stata inaugurata.

Nell'Assemblea dell'8 febbraio 2012 è stato rinnovato completamente il Consiglio di Amministrazione, presieduto ora dalla Signora Cristina Zanini Barzaghi, con un forte ricambio generazionale.

Il nuovo Consiglio di Amministrazione si è subito attivato per analizzare la situazione e

definire una chiara strategia per il futuro della Società e della residenza per anziani.

Descrizione dell'edificio, risanamenti eseguiti e previsti

La residenza, si sviluppa su quattro piani.

L'edificio è in buono stato: negli ultimi anni sono stati eseguiti i seguenti lavori:

- rinnovo dell'impianto riscaldamento a nafta;
- elettrificazione tapparelle;
- sostituzione vasche da bagno e cucine;
- installazione impianto di condizionamento dell'aria;
- rifacimento impermeabilizzazione del tetto.

Il nuovo Consiglio d'Amministrazione ha ripreso la gestione con una situazione finanziaria difficoltosa e con lavori in corso di esecuzione e già deliberati, per i quali non è garantita la necessaria copertura:

- sostituzione delle finestre;
- porte antincendio;
- compartimentazione quadro elettrico e riscaldamento;
- impermeabilizzazione tettoia.

Il Consiglio d'Amministrazione ritiene ulteriormente necessari i seguenti interventi di migliorata atti a aumentare la redditività dello stabile:

- ristrutturazione nuovo monolocale al PT, attualmente sfitto;
- ristrutturazione della sala multiuso con nuova cucina e riordino servizi, nuovo mobilio;
- isolamento del pavimento del locale multiuso al piano interrato;
- risanamento della sala da bagno al piano interrato.

Questi lavori richiedono un ulteriore investimento di ca. fr. 220'000.-- che si aggiunge all'ipoteca già esistente di fr. 300'000.--.

Impostazione gestionale proposta dal Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione della società, ha svolto un'analisi dettagliata della situazione contrattuale e personale degli inquilini, per definire misure puntuali atte a migliorare i servizi loro offerti. Si prevede di organizzare ad esempio, momenti conviviali per loro ed il quartiere e/o il supporto domiciliare e sociale.

Sono già stati instaurati diversi contatti con istituzioni attive nel sostegno alla terza età come Pro Senectute, Scudo e servizi sociali cittadini.

Nel contempo sono state intraprese misure atte a migliorare la redditività (revisione dei contratti di affitto e dei conguagli spese, senza conseguenze per gli inquilini al beneficio della PC).

La Cooperativa non può aumentare il prestito ipotecario attualmente in essere (fr. 300'000.--), attivato dalla precedente amministrazione, a causa del vincolo contenuto nell'atto di concessione del diritto di superficie che prevede la consegna dello stabile privo di debiti alla scadenza nel 2030.

In ragione della situazione descritta, il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa si è rivolto alla Città di Lugano per trovare una soluzione che permetta di saldare e intraprendere gli investimenti indicati in precedenza, così da poter continuare l'attività sociale prevista dagli statuti con la necessaria tranquillità e serenità.

Il Dicastero Attività Sociali ed i Servizi Finanziari, in collaborazione con il Consiglio di Amministrazione della Società e la Banca creditrice (Crédit Suisse) si sono attivati per trovare una soluzione adeguata che viene descritta nel dettaglio qui di seguito.

Soluzione proposta

È stata trovata una soluzione per aiutare la Cooperativa a far fronte agli impegni finanziari investimenti impellenti, nel contempo permettendo al Consiglio di Amministrazione di pianificare le strategie future senza particolari pressioni.

La soluzione, concordata tra tutti gli attori, si articola in due fasi:

1. concessione - da parte del Municipio di Lugano (risoluzione municipale n. 27.003 del 25.07.2012) di un prestito di fr. 120'000.--, ad un tasso d'interesse dello 0.5%, della durata di 1 anno. Il prestito in questione rientra nelle competenze del Municipio in quanto si tratta di un impiego di capitale remunerato ed a breve termine.

Questo prestito permette alla Cooperativa di onorare gli impegni già assunti e di proseguire con gli investimenti urgenti programmati, in attesa dell'aumento del credito ipotecario (cfr. punto 2).

2. Prolungamento del diritto di superficie (oggetto della richiesta del presente Messaggio Municipale) di 25 anni (fino al 31.12.2055). Questo atto è necessario affinché la Cooperativa possa accedere ad un aumento del finanziamento ipotecario che le permetta di far fronte agli investimenti necessari e di rimborsare il prestito di cui al punto 1.

Da parte sua il Crédit Suisse conferma, con scritto del 21.06.2012, che il prolungamento del diritto di superficie è condizione sufficiente per la concessione dell'aumento del mutuo ipotecario.

Annotiamo che la particella in questione non rientra in particolari progetti pianificatori futuri della Città, non vi sono pertanto ostacoli di questo tipo che impediscano il prolungo del diritto di superficie.

La Vostra Commissione condivide l'opinione del Municipio per l'importante ruolo sociale che enti, società e/o organizzazioni come la Residenza Emmy Società Cooperativa, svolgono; per questo motivo non ha esitato ad approvare la soluzione che permettesse di superare le difficili contingenze, nella ferma convinzione della bontà del progetto che il nuovo Consiglio di Amministrazione intende portare avanti.

In considerazione di quanto esposto, invitiamo il lodevole Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. Il diritto di superficie concesso alla Residenza Emmy Società Cooperativa di Lugano sulla particella no. 2228 è prolungato di 25 anni e, meglio, fino al 31.12.2055, come da convenzione del 4 dicembre 2012 parte integrante del Messaggio Municipale.
2. Il Municipio è incaricato, una volta cresciuta in giudicata la presente decisione del Consiglio Comunale, di procedere alle pratiche notarili necessarie a formalizzare quanto contenuto al punto precedente.
3. Tutte le spese generate dalla presente procedura sono a carico della Residenza Emmy Società Cooperativa.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELLE
PETIZIONI

Lauro Degiorgi, relatore

Alessio Arigoni

Michele Bertini

Francesca Bordoni Brooks

Aurelio Buletti

Giampiero Cambrosio

Luana Casella

Alessandra Nosedà Fontana

Maruska Ortelli

Peter Rossi

Laura Tarchini