

CITTÀ DI MENDRISIO

COMMISSIONE OPERE PUBBLICHE

Rapporto di minoranza sul MM N. 54/2014

Concessione del mappale n. 565 RFD Mendrisio in diritto di superficie per la costruzione di alloggi a pigione.

Egregio signor Presidente
Gentili colleghe, egregi colleghi

Il messaggio in questione ha avuto un iter piuttosto travagliato e ci sono voluti ben nove anni perché giungesse sui banchi del Consiglio Comunale.

A maggio del 2005 il Municipio ha commissionato uno studio sul mercato dell'alloggio a Planidea SA.

Questo studio, consegnato nell'ottobre 2005, con un supplemento datato agosto 2006, evidenziava la necessità di alloggi a pigione, constatando la tendenza del mercato immobiliare a offrire soprattutto immobili in proprietà.

Già allora il Municipio decise di esaminare la cessione in diritto di superficie del mappale 565 RFD Mendrisio per mettere a disposizione della popolazione degli alloggi a pigione.

Dopo lunghe trattative con la compagnia d'assicurazione Mobiliare e una variante di piano regolatore per "migliorare l'inserimento dell'immobile nel fondo", nel giugno 2009, il Municipio, per ragioni indipendenti dalla sua volontà, si ritrova a dover ricominciare tutto da capo.

Nel frattempo lo Studio d'architettura Sangiorgio Marco e Silvano SA e dello Studio d'ingegneria Comal SA avevano rielaborato il progetto di massima e l'avevano trasformato in una versione definitiva, allegata al messaggio 54/2014. I due studi avevano posto la condizione che, naturalmente, il vincitore di un nuovo concorso utilizzasse il progetto da loro elaborato o che, in caso contrario, li indennizzasse in maniera adeguata per il lavoro svolto.

Lo studio effettuato da Planidea SA è probabilmente un po' datato ma, anche se negli ultimi anni a Mendrisio sono stati costruiti diversi immobili, nel quartiere è molto difficile trovare alloggi a pigione con dei prezzi ragionevoli.

Il messaggio in questione oltre a voler mettere a disposizione della popolazione 46 appartamenti a pigione accessibile (lo sviluppo del progetto potrebbe tra l'altro vederne variato il numero) per residenza primaria, indica e persegue altri scopi. In effetti, la vocazione sociale della Città, sottolineata più volte con la ricerca di valorizzare la sua ricchezza culturale, lo scambio di esperienze e la solidarietà con le persone da accompagnare nelle progettualità soggettive, familiari e di quartiere deve essere posta alla base della scelta che stiamo facendo. Per altro e toccando brevemente alcune questioni pianificatorie, possiamo avvalerci degli indirizzi federali sulla densificazione del territorio, auspici che si fondano su una serie di principi guida brevemente elencati: massimizzare il potenziale dei siti abitati; integrare la sfera pubblica tra gli spazi privati;

creare o potenziare gli usi misti delle abitazioni; favorire l'accessibilità e l'usabilità per tutti gli utenti; assicurare sostenibilità, durata e adattabilità dei progetti; dare sicurezza agli abitanti; rispettare il contesto locale, valorizzare la comunità; essere attraente alla vista e nel rispetto dell'ambiente e del patrimonio storico.

Leggiamo nel messaggio come gli immobili, concepiti sulla base di uno standard energetico Minergie, dunque a basso impatto ambientale, siano anche concepiti nel rispetto delle norme SIA 500, che impongono uno standard idoneo a persone anziane o a persone con limitazioni quali ad esempio handicap fisici, sensoriali o altro. Ciò significa che tutto il progetto, dagli spazi esterni a quelli interni, dovrà essere concepito per persone che possono avere esigenze particolari, non da ultimo, per le famiglie con bambini.

L'ubicazione del mappale inoltre è ideale poiché, oltre a completare un comparto abitativo, valorizzando gran parte del terreno pubblico, che potrà essere goduto dalla popolazione residente e dai passanti, è sufficientemente vicino dal centro e dai suoi servizi oltre che essere servito da fermate dell'autolinea, dalla nuova stazione ferroviaria di San Martino e dall'aggancio alla nuova bretella di via Penate per l'accesso alle autostrade, senza dover aumentare il traffico del centro cittadino. Lo sviluppo previsto di altre abitazioni, attraverso progetti privati, dovrebbe essere accompagnato da una verifica d'interesse di negozi di alimentari e per altri servizi quotidiani che potranno trasformare questa zona residenziale in un comparto ancor più adeguato. In tal senso e a margine del messaggio in discussione, suggeriamo al Municipio di attivarsi in tale direzione.

Appositamente nel messaggio non sono state inserite queste e altre esigenze particolari, se non quelle tecniche riguardanti la durata del contratto e il canone per il diritto di superficie (almeno fr. 125.000- annui indicizzabili), per evitare che eventuali investitori, intimoriti dai troppi vincoli, non entrino nemmeno nella trattativa. Sarà durante questa fase di negoziazione che il Municipio definirà i punti di dettaglio e la visione complessiva che intende far concretizzare.

Non possiamo conoscere a priori la tipologia dei futuri abitanti di questi immobili, anche se i vincoli prospettati favoriranno sia l'insediamento di singole persone, di famiglie con figli e di persone anziane, per le quali sono pensati gli appartamenti con misure adeguate. Questa prospettiva favorirà dunque uno spazio di "vita intergenerazionale".

A tale scopo occorre ribadire quanto emerso da studi specialistici effettuati in Ticino e nel resto della Svizzera e nell'insieme dei Paesi occidentali. Per quanto riguarda persone singole e famiglie, la necessità di potersi insediare in centri abitati, con canoni locativi adeguati è da considerarsi un'emergenza. Per quanto riguarda la popolazione più anziana, ci rifacciamo allo studio effettuato dalla Supsi e consegnato nel 2010 su un Concetto di abitazioni per anziani in Ticino (Coabitan-Ti), che indica come dal 1980 al 2000 la popolazione ticinese sia aumentata di 45000 unità. La popolazione anziana, di oltre 65 anni, è aumentata del 18% nel 2000. Inoltre, l'indice di vecchiaia (confronto tra anziani di 65 anni e giovani di 14 anni) è passato da 80 anziani su 100 giovani (nel 1980) a 120 anziani per 100 giovani (nel 2000). Le prospettive demografiche indicano che nel 2050 stimando circa 350000 abitanti nel Cantone, saremo confrontati con una popolazione anziana di 115000 abitanti, pari al 32.6%. Parallelamente altri dati (Panel svizzero delle economie domestiche

2007) ci suggeriscono la massima attenzione sulla necessità di anticipare questo fenomeno ormai evidente per tutti noi: a) la permanenza a domicilio delle persone sole (un terzo della popolazione anziana, soprattutto femminile), b) la ricerca di un contesto relazionale, di una rete di conoscenze e di occasioni associative anche in età avanzata, c) il desiderio di rimanere a domicilio il più a lungo possibile in un contesto intergenerazionale. In questo senso va l'impegno di evitare l'imposizione di "uguaglianze non volute" con il raggruppamento artificiale di fasce d'età, che risponde spesso a esigenze di efficienza e di funzionalità dei servizi. La sussidiarietà intergenerazionale, la ricchezza di un tessuto relazionale diversificato e la possibilità di valorizzare la propria biografia e la storia vissuta sono invece ingredienti che devono da subito caratterizzare i nostri progetti, attenti a una comunità che prepara il proprio futuro.

Anche la scelta di privilegiare uno stabile con appartamenti a pigione e non a pigione moderata, appare lungimirante, giacché evita di ulteriormente stigmatizzare persone in difficoltà finanziaria, che possono tra l'altro essere sostenute direttamente attraverso il Regolamento per il sussidio all'alloggio; Regolamento che potrà essere ripensato nel prossimo futuro, anche in vista di meglio utilizzare gli stabili sinora affittati solamente a pigione moderata. L'evoluzione delle problematiche sociali richiede un aggiornamento delle forme che assume l'aiuto pubblico e, a nostro parere, questa è un'area di lavoro su cui tornare a riflettere.

Non tutto questo è esposto nel Messaggio che da corpo a un progetto avviato ormai 10 anni fa, per rispondere a esigenze che si sono modificate nel senso di essere più impellenti di allora. La scelta di non dettagliare ogni aspetto e di voler mantenere un margine di azione per negoziare con i possibili interessati va nel senso di una ricerca di accordi tra pubblico e privato. Per quanto sopra esposto invito le colleghe ed i colleghi ad approvare il messaggio municipale ed il relativo dispositivo di risoluzione così come presentati.

Il relatore del rapporto di minoranza
Tito Maffioletti