

● Massagno



Fondazione Araldi Guinetti

● Loreto



Progetto edificazione appartamenti protetti Fondazione Araldi Guinetti – Scudo

Indice

- 1) Premessa
- 2) Situazione sociale e politica relativa al tema alloggi per anziani
- 3) La situazione nell'agglomerato del luganese
- 4) Idea di progetto
- 5) Analisi qualitativa secondo il Pentalogo
- 6) I progetti
- 7) Preventivo di massima
- 8) Finanziamento
- 9) Business plan
- 10) Conclusioni

1) Premessa

In data 11 settembre 2014 i rappresentanti e gli amministratori della Fondazione filantropica Araldi Guinetti comunicano al Comitato SCUDO le volontà della defunta dott. Giuseppina Araldi Guinetti un contributo di Euro 15.000.000 (quindici milioni) per finanziare totalmente o parzialmente uno o più progetti, ben identificati e verificabili, per l'assistenza in particolare delle donne bisognose del Luganese e del Ticino.

Il Comitato SCUDO indica in data 24 febbraio 2015 i possibili scenari per l'utilizzo della generosa donazione, concentrandosi sulla realizzazione di stabili abitativi a:

- appartamenti protetti per persone anziane, persone con handicap, bisognosi di cure palliative soggiorni temporanei per demenze, ecc, prevedendo anche spazi e infrastrutture comuni per pazienti bisognosi;
- sede SCUDO;
- sede dell'Associazione Opera Prima;
- sede dell'associazione Dialogare.

Il principale obiettivo del progetto si indirizza sulla gestione di appartamenti a misura d'anziano attraverso la dotazione di alloggi comodi, centrali, senza barriere architettoniche e a costi sostenibili per le persone anziane.

Il Comitato SCUDO approfondisce i concetti iniziali che permettono di affinare il progetto secondo quanto già realizzate in altri Cantoni o con progetti puntuali in atto nelle diverse regioni del Cantone.

I contatti con i diversi amministratori comunali del territorio urbano del luganese consentono di individuare due sedimi confacenti allo scopo.

I due spazi sono ubicati uno nel Comune di Massagno in un terreno adiacente alla casa per anziani ed il secondo nel quartiere di Loreto vicino al Centro La Piazzetta. Entrambi i sedimi sono di proprietà dei rispettivi Comuni.

La Fondazione Araldi considera positivamente le idee del Comitato SCUDO e con un suo appunto del 21 maggio chiede al Comitato SCUDO di valutare ed approfondire i seguenti aspetti :

- utilizzi della donazione, per esempio realizzando un centro per malati Alzheimer, un centro per cure palliative e una casa per accoglienza /formazione badanti;
- tipologie delle persone da accogliere (grado di autonomia, ceto sociale, ecc);
- modello della soluzione abitativa;
- modalità della collaborazione fra i diversi enti preposti;
- responsabilità della gestione dello stabile;
- proprietà dello stabile;
- compatibilità e supporto della Confederazione, Cantone e Comuni;
- ipotesi di investimento e business plan;
- possibili realizzazioni di altre iniziative;
- compatibilità e sostenibilità rispetto il fiorire di iniziative simili;
- modalità di finanziamento di partner pubblici o privati e ruolo di SCUDO.

I rappresentanti e amministratori della Fondazione Araldi Guinetti nelle persone del Presidente, Avvocato Dr. Pierfranco Riva e del membro Niccolò Lucchini raccomandano a SCUDO di costituire un gruppo di lavoro di tre persone incaricate di elaborare un progetto sulla base degli studi disponibili e della situazione del luganese.

In data 14 luglio 2015 su proposta del Comitato dell'Associazione, gli amministratori della Fondazione incaricano:

Roberta Pantani, consulente aziendale
Johnny Conte, architetto
Paolo Pezzoli, direttore Istituti sociali del Comune di Lugano

Il gruppo di lavoro da subito si avvale del contributo di diversi addetti ai lavori e coinvolge direttamente nella discussione il signor Bolzani Giovanni, membro di Generazione e Sinergie, associazione strettamente attiva nel campo in oggetto con particolare riguardo a specifiche e competenti conoscenze nella realizzazione di progetti similari.

2) Situazione sociale e politica relativa al tema alloggi per anziani

La nostra società è in continuo cambiamento, cambiamenti rapidi e veloci e spesso difficilmente prevedibili, una delle poche certezze è l'ineluttabile invecchiamento della popolazione dovuto alla combinazione di due fenomeni, la maggiore longevità e la riduzione del tasso di natalità.

Il numero di persone anziane e molto anziane in Svizzera è in costante aumento. Si stima che nel 2020 una persona su cinque avrà più di 65 anni e nel 2030 una su quattro. Saranno circa 700'000 gli ottantenni o ultraottantenni. In una società che invecchia è di fondamentale importanza il modo in cui gli anziani trascorreranno l'ultimo periodo della loro vita, se saranno soli o se saranno inseriti in un contesto sociale e come saranno assistiti e curati.

In Ticino sia dal profilo della struttura della popolazione, con una percentuale ancora maggiore di anziani, sia dal profilo della dispersione insediativa sul territorio, la situazione risulta ulteriormente difficoltosa.

L'invecchiamento della popolazione ed il continuo aumento delle aspettative di vita pongono alla società nuove esigenze di integrazione nei confronti della terza età.

Molti sono gli studi al riguardo che si sono chinati sul tema negli ultimi anni e su di un punto tutti concordano: garantire il più a lungo possibile l'autonomia dell'anziano ritardando, di conseguenza, il ricovero in una casa medicalizzata.

Le persone anziane dovrebbero pertanto poter vivere il più a lungo possibile in modo autosufficiente a casa propria. Questo incide sia sul piano della qualità di vita che su quello dei costi generati e oggi per la maggior parte a carico dell'ente pubblico.

La qualità di vita degli anziani sta diventando sempre più importante e soprattutto negli ultimi 2 anni, molti sono i progetti che si stanno sviluppando sul tema degli alloggi per anziani.

Alcuni comuni ed enti del Canton Ticino si sono attivati per dare una soluzione concreta a queste idee, ma bisogna ammettere che la maggior parte dei progetti nascono dal privato, che in un momento in cui l'attività dell'edilizia comincia a dare qualche segno di rallentamento, si sta lanciando in questo settore.

L'obiettivo di questi appartamenti è quello di migliorare, anche grazie alle moderne tecnologie, la qualità di vita delle persone anziane e, nel contempo, contribuire a sgravare la collettività dagli ingenti costi dei ricoveri in case anziane medicalizzate. Costi che non sono solo di gestione, ma anche di edificazione di nuove case per anziani.

Per meglio comprendere il concetto di appartamento adattato o adattabile, protetto, o appartamento con servizi basta leggere la letteratura in materia relativa alle abitazioni a misura d'anziano che soprattutto in altre regioni della Svizzera sta sviluppandosi attraverso figure professionali specialistiche.

In particolare i progetti di abitazioni plurifamiliari caratterizzate da spazi in comune (caffetterie, librerie, locali TV, ecc.) situate in vicinanza di centri di servizio o istituti per anziani, in modo da sfruttare appieno le sinergie e disporre pertanto di servizi e cure diurne, sono i più gettonati oltralpe.

Sull'onda di questi concetti, alcune associazioni di categoria (per esempio ATTE e Pro Senectute) si sono fatte promotrici di iniziative sia attraverso studi che azioni concrete (per esempio la figura del custode sociale).

L'Associazione Generazioni & Sinergie, d'altro canto, ha sviluppato questo tema promuovendo in questi anni alcuni dibattiti pubblici e creando uno strumento chiamato Pentalogo, un elenco di criteri ed una check list concepita per definire il luogo (nel senso di casa o appartamento) ideale per poter abitare bene a tutte le età.

Uno strumento pensato per l'imprenditore immobiliare, per il proprietario di case, per l'architetto che deve progettare, ma anche per il cittadino che deve valutare la propria casa o la casa che si appresta a scegliere per affitto o per acquisto.

Il Pentalogo contiene infatti alcune riflessioni ponderate e raggruppate in cinque macro-aree, che permettono di valutare un'idea, un progetto o una realtà abitativa esistente, per capire quale valore questo luogo di vita (appartamento, casa, quartiere, paese) abbia in termini di capacità di garantire il più possibile nel tempo la longevità attiva di chi lo abita, la sua reale autonomia rispetto al mutare delle situazioni e condizioni.

Fra i diversi criteri, rispetto a quelli architettonico-abitativi pur sempre importanti ma oggi già ben normati e disponibili a livello svizzero, per G&S assumono importanza preponderante i criteri intergenerazionali e relazionali quali per esempio la convivenza di coppie, di famiglie, di coppie di anziani e di anziani soli; la creazione di opportunità e di strumenti atti a sviluppare una rete di aiuto reciproco; l'animazione del luogo abitativo attraverso la presenza di figure quali il custode sociale; l'utilizzabilità di spazi adatti a favorire le relazioni, l'incontro fra generazioni e la disponibilità di servizi e prestazioni socio-sanitarie modulabili.

Le 5 macro-aree su cui si basa il Pentalogo di G&S sono:

- Interazione fra generazioni ovvero sia l'intergenerazionalità, poiché è importante avere un ruolo nel vivere la comunità fra età diverse
- Contesto ambientale favorevole poiché la ghettizzazione e l'isolamento, fonte spesso di malattie depressive, si evitano facendo attenzione al contesto
- Architettura e equipaggiamenti adeguati o lo spazio flessibile per mantenere l'autonomia con il passare degli anni restringendo lo spazio di movimento

- Le relazioni e i servizi esterni ed interni idonei, interagire prima per non essere lasciati soli al momento del bisogno
- Costi e redditività sostenibili per offrire un modo di vita sostenibile e non un semplice appartamento

È ormai provato che il luogo di vita di una persona può restare tale nel tempo (in modo flessibile) se esso, oltre agli aspetti architettonici, riesce a nutrire la persona sul piano relazionale e con una forte presenza e dinamica intergenerazionale.

3) La situazione nell’agglomerato del Luganese

Il recente Piano cantonale dell’alloggio, pubblicato nel marzo 2015, ed effettuato da Planidea, ha evidenziato come proprio nel Luganese si rischia nei prossimi anni di perdere un numero sostanziale di alloggi a pigioni sostenibili senza un vero potenziale di realizzazione di alloggi nuovi per le categorie più fragili.

Gli alloggi esistenti di questo tipo sono infatti per la maggior parte in mano a privati, gli stabili sono generalmente datati e quando diventa necessario ristrutturare o rinnovare, non si riesce a garantire lo stesso livello di affitto.

Questa situazione determina pertanto una situazione a rischio che in particolare nel Luganese, secondo lo studio sopracitato, si tramuta nella necessità di rinnovare o realizzare nei prossimi 10 anni almeno 2000 alloggi a pigione sostenibile.

Alla luce di queste considerazioni è chiaro che il progetto della Fondazione Araldi Guinetti di realizzare uno o due stabili per anziani fragili a pigioni moderate rientra perfettamente nelle esigenze di cui sopra.

In particolare si segnala che il terreno di Loreto è stato già indicato da parecchi atti parlamentari del Consiglio Comunale di Lugano come un terreno idoneo ed auspicabile per questo genere di funzione. Mentre il terreno di Massagno è stato già oggetto di un progetto analogo proposto dal Municipio ad un privato, successivamente ricusato per volontà popolare e poi ridefinito per questo scopo (realizzazione di appartamenti per abitare anziano a pigione moderata) da parte del comitato referendista.

4) Idea di progetto

Per lo studio di realizzazione di questo progetto sono stati identificati i due terreni: uno nel comune di Lugano, quartiere di Loreto (mappali 1077 1624 2229) tra via Adamini e via Maraini, l’altro nel Comune di Massagno (mappale 207) tra via San Gottardo e la Casa per anziani Girasole.

I due terreni a disposizione per i progetti si situano in due contesti differenti. Mentre a Massagno la sua posizione è confinante alla casa anziani e al quartiere vivo del comune, con i relativi servizi, a Loreto la sua posizione, pur essendo comunque anche vicina alla casa anziani, è leggermente più isolata rispetto alla vita di quartiere, ma si può anche considerare maggiormente pregiata per la sua vicinanza al lago e a strutture importanti della città di Lugano, quali il Lac. Di conseguenza si propongono contenuti delle due residenze leggermente diversi per poter anche offrire, nel complesso dell’operazione, svariate possibilità.

Morfologicamente i due terreni sono simili, caratterizzandosi per la loro pendenza e la loro posizione tra due strade, l’una di traffico regionale, a monte, e l’altra meno trafficata e di collegamento comunale, a valle.

Visti i contenuti sociali di utilità pubblica, per entrambi i progetti si pone una particolare attenzione alla sistemazione esterna, derivabile dalla disposizione e dalla distribuzione del volume della residenza. Uno spazio giardino, usufruibile anche pubblicamente e che coinvolga altre strutture (casa anziani a Massagno e residenza Emmy a Loreto), intende collegare la strada a monte con quella a valle con un percorso pedonale, percorribile anche con carrozzine. Lungo questo percorso, in entrambi i progetti, si vogliono creare zone verdi e zone di riposo e di interazione degli inquilini e degli abitanti dei quartieri.

Per gli edifici si è deciso di prevedere un solo sistema di circolazione verticale con un corpo scale e un lift, dimensionato per le barelle, in modo da aver maggior chiarezza e immediatezza di accesso agli appartamenti, anche in caso di urgenze (una eventuale seconda scala servirebbe per la via di fuga in caso di incendio).

Le due residenze contengono per la maggior parte appartamenti di 2 ½ locali (e alcuni di 3 ½) che di principio possono essere abitati da qualunque utenza, ma che, con una serie di accorgimenti e predisposizioni previsti, sono particolarmente adatti a persone anziane e con difficoltà di movimento.

Gli spazi di circolazione sia esterna che interna dei singoli appartamenti, i bagni e le cucine sono previsti con dimensioni e disposizione a norma per disabili.

Inoltre si è cercato di mantenere nel progetto una flessibilità per cui gli interni possano essere modificati nel tempo con piccoli interventi, adeguandoli a sempre nuove e particolari esigenze. Si è cercato per quanto possibile di disporre i locali in maniera da poter chiudere facilmente il soggiorno dando la possibilità di avere due stanze chiuse, una delle quali utilizzabile da un’eventuale badante, in caso di necessità, senza obbligare l’inquilino a trasferirsi, dandogli quindi l’opportunità di rimanere nell’appartamento il più a lungo possibile. Questi accorgimenti dovranno essere studiati in dettaglio in fase dell’elaborazione del progetto definitivo e, in seguito, in quello esecutivo.

Vista la diversità di locazione dei terreni si propone una differenziazione per quanto riguarda gli appartamenti di 3 ½ locali. A Massagno sono previsti all’ultimo piano dell’edificio, sono di dimensioni contenute ma si situano in posizione privilegiata. A Loreto si è deciso di proporre un maggior numero di 3 ½ locali e con una dimensione maggiore. Questi occupano la parte alta dell’edificio in tutti i suoi piani.

Nei due progetti si prevedono diversi locali disponibili per qualsiasi uso, lasciando il loro utilizzo a scelta flessibile nel tempo a dipendenza di come verranno gestite le residenze e di quali utenti occuperanno gli

appartamenti. Ce ne sono al piano, ad uso di deposito o piccolo locale infermieristico o altro che possa servire alla cura degli inquilini, e più grandi ai piani dell’edificio accessibili direttamente dall’esterno, che possono essere spazi commerciali o multiuso, da affittare, o spazi comuni per gli inquilini.

Si prevedono posteggi pubblici richiesti o auspicati dai rispettivi proprietari e posteggi privati per i residenti o affittabili indipendentemente.

Tutti i livelli dei posteggi sono accessibili pedonalmente direttamente a livello (quelli pubblici) o tramite lift. Anche i posteggi saranno dimensionati adeguatamente e ce ne sarà un giusto numero per i disabili.

L’impiantistica sarà prevista, o con predisposizione, di ultima generazione con la domotica, per l’impianto elettrico in modo da poter avere per esempio sistemi automatizzati utili soprattutto in caso di urgenze, e con la ventilazione dolce, per cui si potrebbe ottenere facilmente, se desiderato, il certificato Minergie.

In entrambi i terreni e relativi progetti si prevedono costi non indifferenti per lo scavo, vista la loro posizione e conformazione, e per la sistemazione esterna, necessaria per ottenere degli spazi di integrazione interessanti e piacevoli e ad uso anche pubblico. Di conseguenza il risparmio, doveroso nell’ottica di contenere i costi considerato che gli affitti auspicati non devono essere elevati, si è concentrato sulla scelta di una struttura modulare semplice, di dettagli standardizzati e di finiture e materiali non di pregio, ma combinati in maniera armonica. La dimensione degli appartamenti è pure prevista di una superficie contenuta, tra i 50 e i 55 m² per i 2 ½ locali.

I progetti proposti sono stati discussi preliminarmente con i relativi uffici tecnici comunali.

Il progetto di Massagno rispetta in pieno i parametri edificatori richiesti dal piano regolatore e le relative norme.

Il progetto di Loreto non è redatto secondo le norme del piano regolatore ma è stato concordato con l’ufficio tecnico di Lugano, che ha ipotizzato una variante del piano regolatore per i mappali a disposizione, visti i suoi contenuti sociali.

5) Analisi qualitativa secondo il Pentologo

I due progetti sono stati analizzati, per quanto possibile all’attuale stato di avanzamento, sulla base dei cinque criteri definiti nel Pentologo e citati nel cap. precedente del presente rapporto.

L’ubicazione delle due soluzioni prospettate: Massagno e Loreto possono essere definite equivalenti per quanto concerne il contesto ambientale e le realtà già esistenti nelle immediate prossimità.

Ambedue sono nelle vicinanze di una casa anziani con cui possono nascere interessanti sinergie, ambedue sono localizzati in un contesto abitativo e residenziale che potrebbe svilupparsi ulteriormente ed è già sufficientemente diversificato. Inoltre sono due zone ben servite dai servizi di trasporto pubblico e di alcuni servizi pubblici fondamentali per soddisfare le esigenze di una longevità attiva. Si segnala inoltre che in tutti e due i quartieri interessati dai progetti vi sono già alcuni servizi quali sportello postale, negozio di alimentari, parrucchiere, lavanderia.

La cosa più negativa relativa all’ubicazione dei due edifici è la “rumorosità” delle strade adiacenti ai mappali: la Via S. Gottardo a Massagno e la via Adamini a Loreto. Un problema quest’ultimo che potrebbe venire ridotto sensibilmente con una oculata disposizione architettonica degli appartamenti.

La presenza di Scudo quale partner della Committente e gestore dei due stabili è sicuramente una buona garanzia del rispetto di due delle domande chiave del Pentologo sotto l’aspetto relazionale che sono: quella dell’esistenza di una figura che si fa carico del progetto sociale dell’iniziativa e quella delle garanzie di buone relazioni con i principali attori sociosanitari (servizi, prestazioni, presenza del custode sociale).

A questo punto restano da valutare il rispetto dei criteri costruttivi del cosiddetto “spazio flessibile” come elencati nel Pentologo, punti che potranno essere definiti attraverso una progettazione di dettaglio degli edifici e degli appartamenti, la scelta corretta di arredi ed equipaggiamenti e le predisposizioni di sistemi di sicurezza ed autonomia attivabili in caso di bisogno.

Una riflessione a parte merita invece il discorso relativo agli aspetti intergenerazionali, che al momento può solo essere ipotizzato attraverso la presenza di soggetti di età diverse nello stabile e che potrà essere verificato al momento della scelta degli inquilini così come la volontà di creare una rete interna di aiuto reciproco e le regole/criteri di scelta degli inquilini che dovranno essere definiti e rispettati in maniera rigorosa.

Considerato che gli ultimi aspetti saranno verosimilmente uguali nei due progetti, si può ragionevolmente concludere che da questa analisi qualitativa non emergono marcate differenze che facciano preferire un sito rispetto all’altro. Sembrano quindi essere due scelte equivalenti.

6.A) L'idea di Massagno (mappale 207)

Contenuti

Appartamenti 3 ½ locali	4	60-65 m2
Appartamenti 2 ½ locali	30	50-55 m2
Appartamenti Custode	1	105 m2
Locali comunitari	5	12 m2
Ambulatorio	1	60 m2
Sala multiuso	1	100 m2
Commerci	3	195 m2 (totale)
Posteggi pubblici	22+1	
Posteggi privati	39+2	
Cantine, lavanderia, locali tecnici		
Volume		17'735 m3

Situazione

Il fondo è di proprietà del comune di Massagno. Il terreno si trova tra la via San Gottardo, strada di comunicazione anche regionale, e la via Motta, strada di quartiere. Sul sedime si trova la casa anziani, con lo spazio pubblico antistante, e un insieme di edifici vecchi. Vi sono inoltre alcuni posteggi pubblici. La nuova edificazione è prevista al posto degli edifici vecchi, da abbattere, lungo la via San Gottardo. Tra via San Gottardo e il piano terreno della casa anziani ci sono due piani di dislivello.

Superficie terreno edificabile	mq 3'971
zona	AC1
Indice di sfruttamento is	2.2
superficie utile lorda SUL consentita	mq 8'736.20
SUL utilizzata dalla casa anziani ca.	mq 4'572
superficie utile lorda SUL a disposizione	mq 4'164
SUL del progetto proposto	mq 3'302
Indice di occupazione io	50%
superficie edificata SE consentita	mq 1'985.50
SE utilizzata dalla casa anziani ca.	mq 961
superficie edificata SE a disposizione	mq 1'024.50
SE del progetto proposto	mq 625
Altezza massima	m 19 gronda / 21 colmo / 15 verso via San Gottardo
Lunghezza massima	m 50
Arretramento da via San Gottardo	di 3.5 metri al PT e all'attico, dalla linea di costruzione

Progetto

L'edificio (il volume, la posizione, l'orientamento e la composizione interna) è in parte dato o suggerito dalle disposizioni del Municipio e dal suo piano regolatore.

L'idea e l'attenzione del progetto che si intende proporre si concentrano principalmente sullo spazio esterno (il piazzale tra l'edificio e la casa anziani).

Considerato il poco spazio esterno disponibile si propone di lasciare il piano terreno, al livello della via San Gottardo, libero il più possibile da costruzioni e dalle auto, creando un parco giardino eventualmente pubblico, facendolo diventare anche un percorso pedonale e percorribile con carrozzine (con una pendenza del 6%), che collega lo spazio pubblico esistente davanti la casa anziani alla via San Gottardo.

Si cerca di riqualificare in meglio l'intera area e la percorribilità pedonale all'interno del Comune di Massagno migliorando il collegamento tra le zone a valle e a monte la via San Gottardo.

L'edificio risulta in questo modo quasi sospeso. Si posiziona lungo l'allineamento su via San Gottardo, dato dal piano regolatore con l'intento di creare uno spazio stradale uniforme.

Al piano del livello della strada, vetrato e arretrato, si situano l'entrata principale all'edificio e spazi adibiti a commercio. Verso la casa anziani si forma un piazzale di svago.

Al piano sottostante si situano un'ulteriore entrata e i locali comunitari.

Il sistema a ballatoio di accesso agli appartamenti risulta dalla scelta di un solo collegamento verticale e dalle indicazioni del piano regolatore (verso via San Gottardo non bisognerebbe prevedere spazi abitativi, se non con accorgimenti speciali). Esso diventa anche lo spazio di interazione, pensato come continuazione di quello esterno, è posto a nord verso via San Gottardo. I locali abitativi principali degli appartamenti risultano in questa composizione rivolti a sud, soleggiati, tranquilli e con vista.

Sono previsti quattro piani di appartamenti da 2 ½ locali. L'appartamento del custode sociale è al primo piano. Gli appartamenti di 3 ½ locali sono al quinto, piano attico dell'edificio.

Il collegamento con la casa anziani è previsto al piano terreno di quest'ultima. Lungo il passaggio, interrato ma illuminato da un cortile, si situa la sala multiuso, anch'essa illuminata da aperture che danno direttamente sul cortile. In sostituzione dei posteggi pubblici esistenti si prevedono posteggi coperti al livello dove si trovano tuttora. I posteggi per gli inquilini sono previsti ai piani inferiori e confinano con il collegamento con la casa anziani, in modo da poter essere usufruiti anche dal personale della struttura.

La struttura dell'edificio è semplice e modulare. I muri divisorii degli appartamenti sono i setti portanti della residenza. Una serie di architravi e di pilastri sostengono il volume della residenza, in modo da avere il piano terreno libero. Il rivestimento di facciata è previsto con lastre di calcestruzzo prefabbricate colorate.







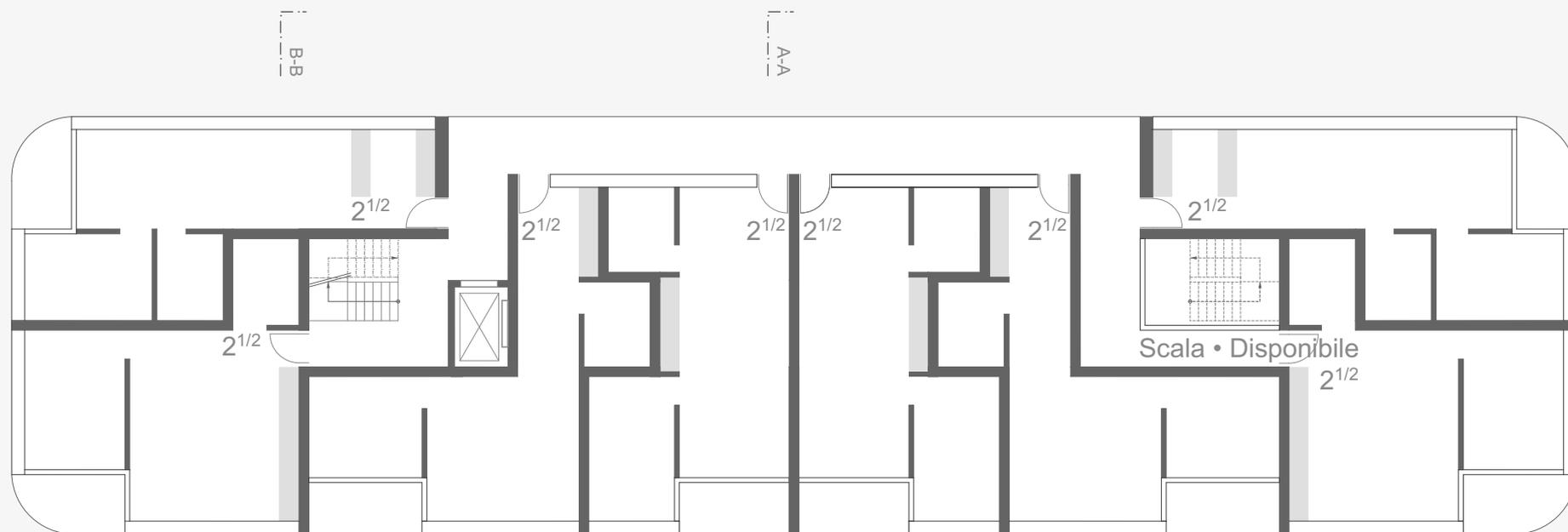
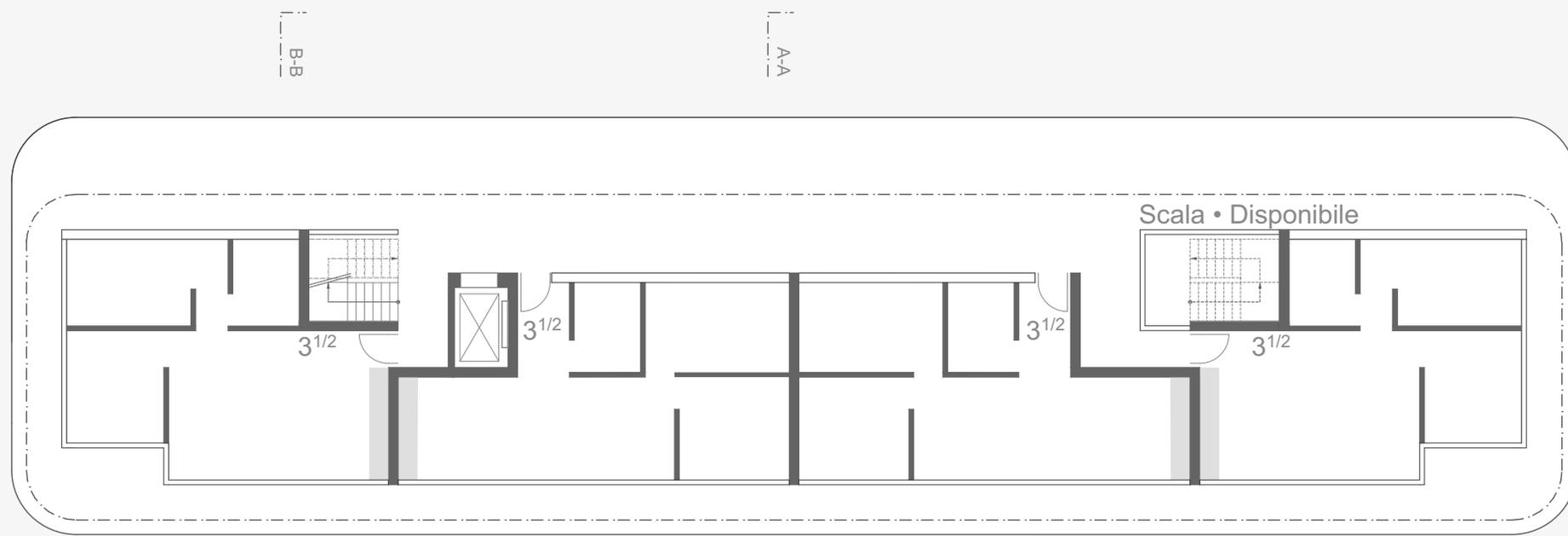
B-B

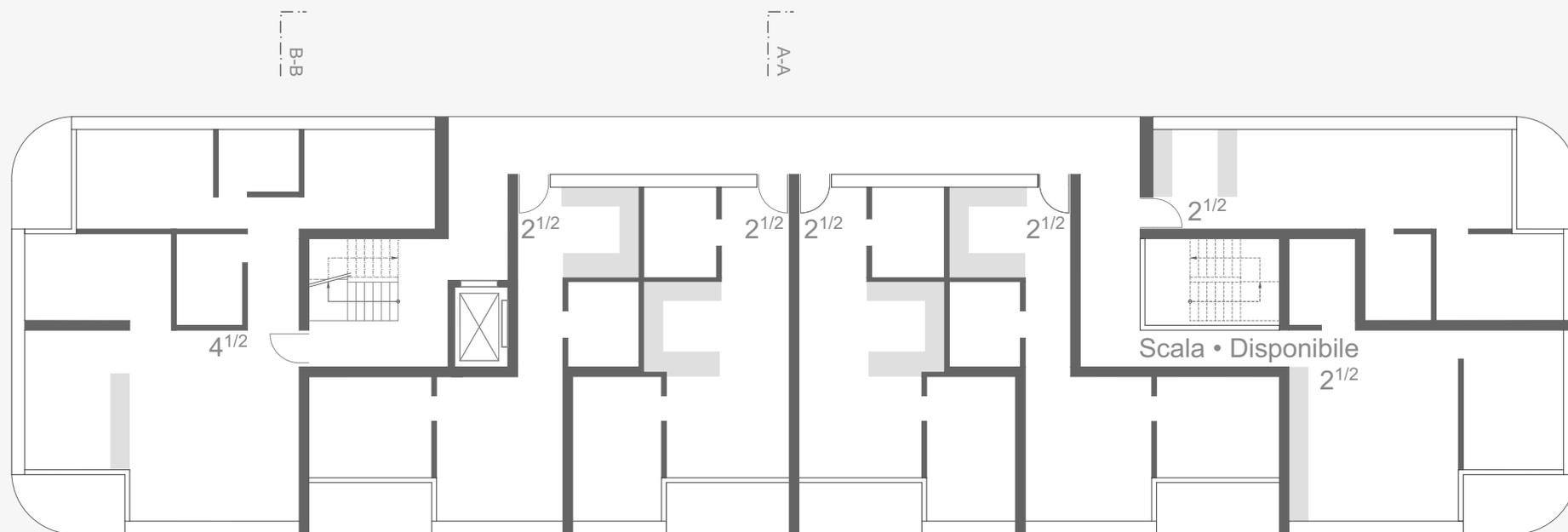
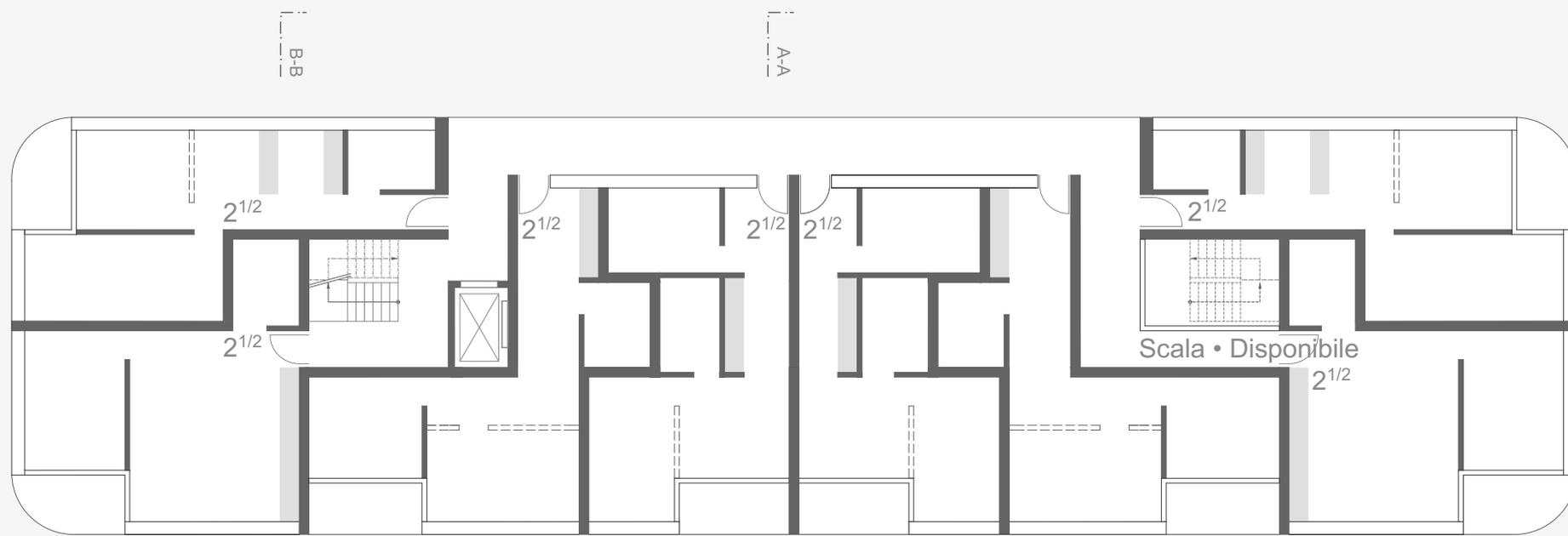
A-A

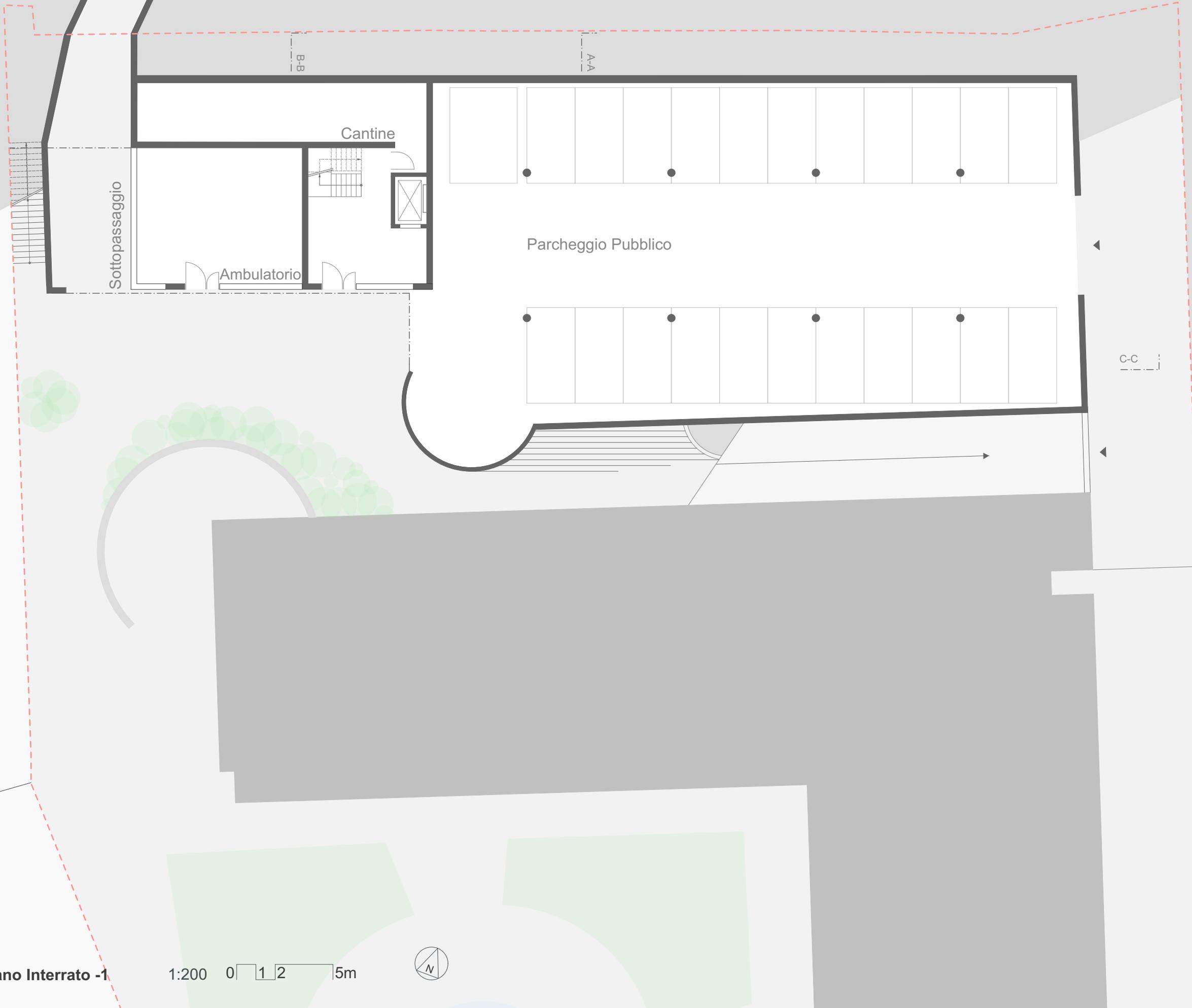


C-C



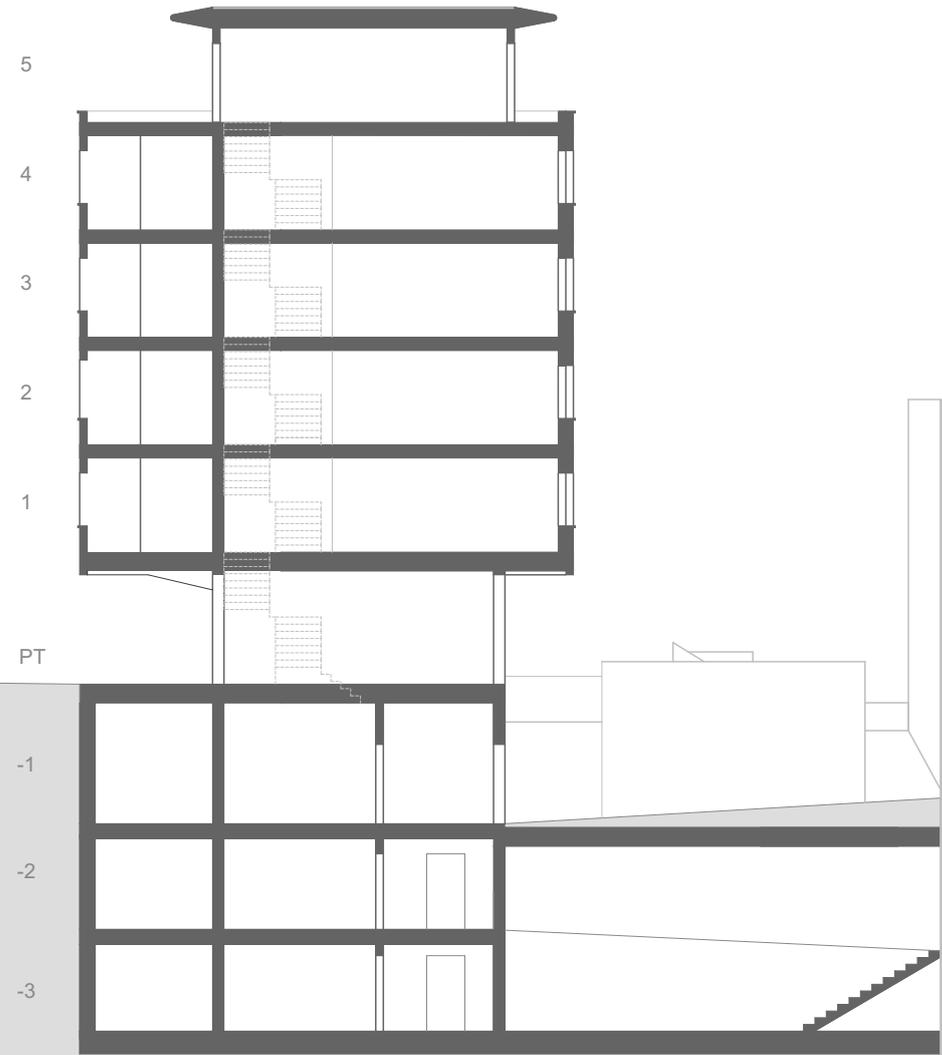
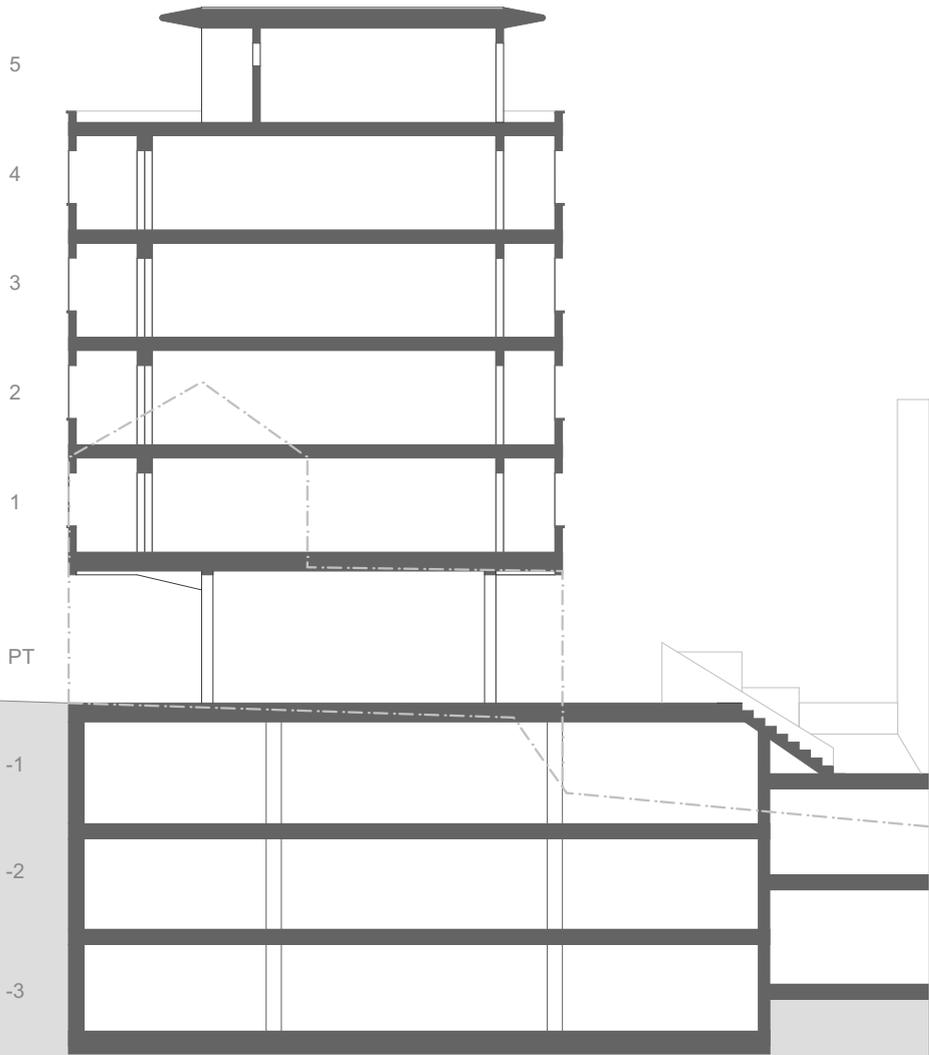






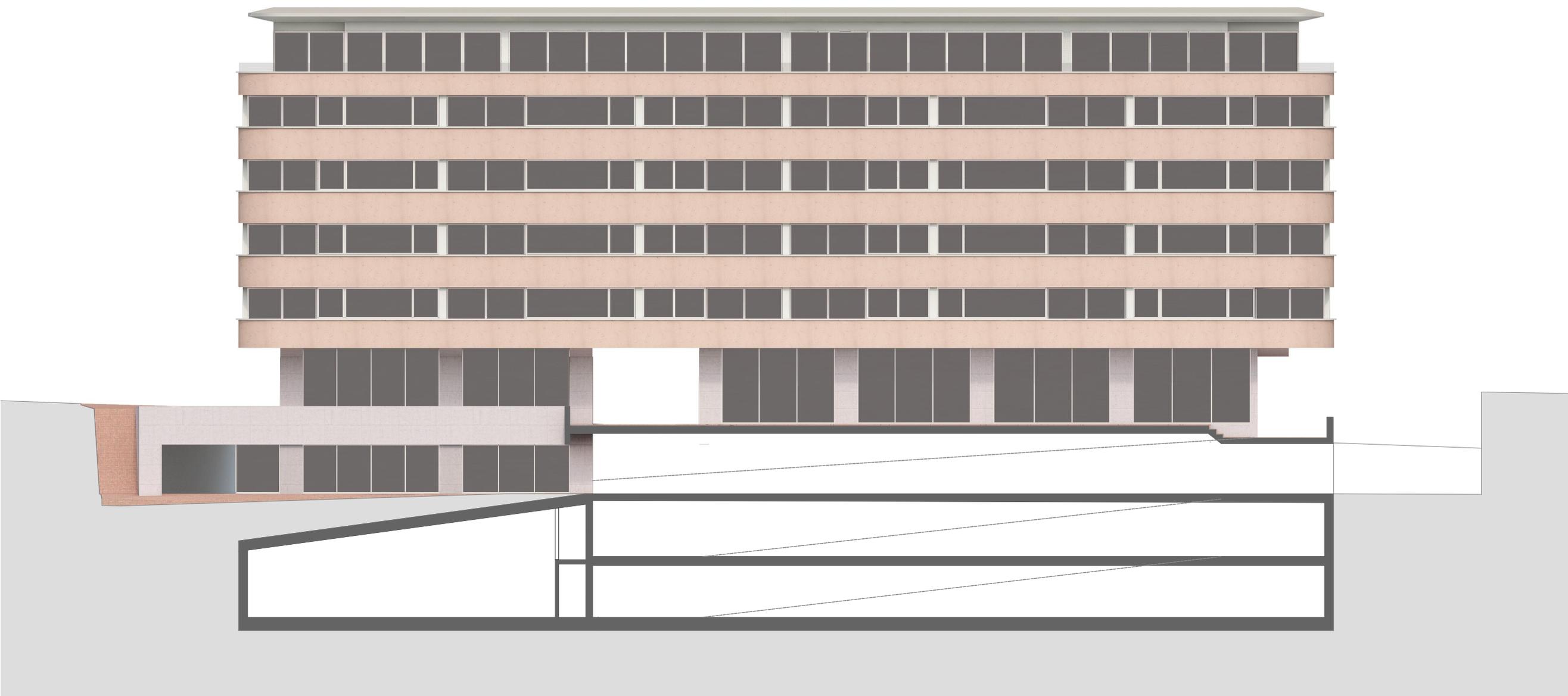






Sezione A
Sezione B

1:200 0 1 2 5m





Vista Ovest
Vista Est

1:200 0 1 2 5m

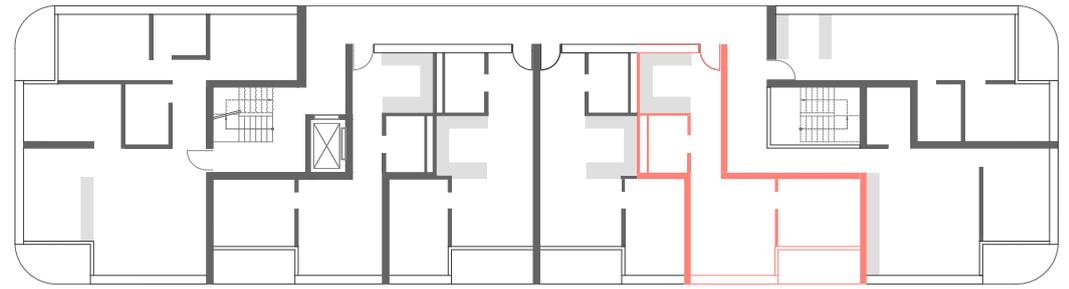
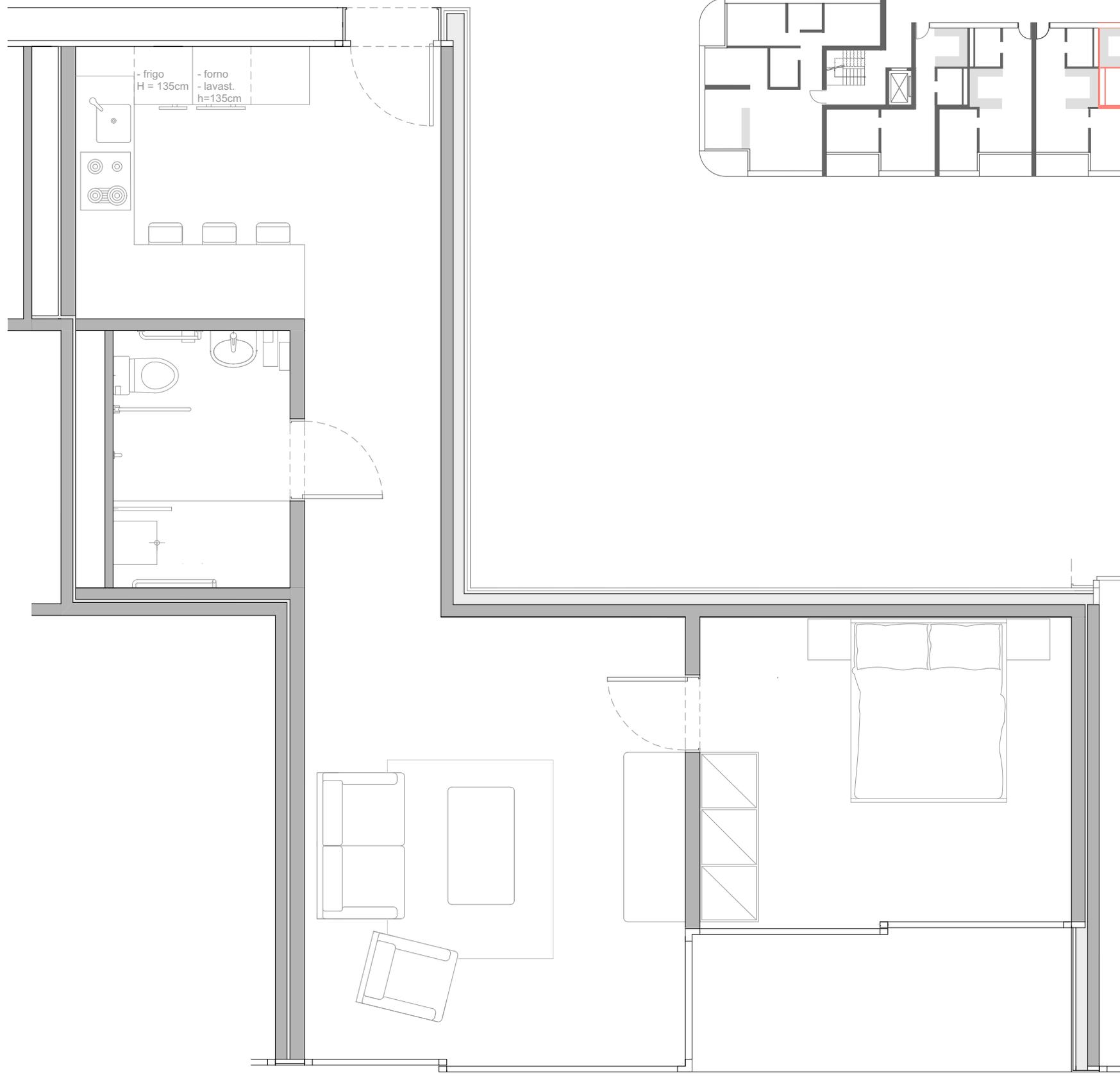






Tea Rooms











6.B) L'idea di Lugano-Loreto (mappali 1077 1624 2229)

Contenuti

Appartamenti 3 ½ locali	8	90-95 m2
Appartamenti 2 ½ locali	23	50-55 m2
Appartamenti Custode	1	95 m2
Locali comunitari	3	30 m2
Ambulatorio	1	60 m2
Sala polivalente	1	100 m2
Commerci	1	100 m2
Posteggi pubblici	25+1	
Posteggi privati	42+1	
Cantine, lavanderia, locali tecnici		
Volume		19'880 m3

Situazione

Il fondo è di proprietà della città di Lugano. Il terreno si trova tra la via Clemente Maraini, strada di comunicazione anche regionale, e la via Antonio Adamini, strada di collegamento comunale.

Sul sedime si trova un piazzale di posteggi pubblici aperti e raggiungibili da via Adamini. Tra questo e la via Maraini c'è un prato molto in pendenza con un dislivello di 4 piani. Sul sedime vicino si trova la residenza Emmy, contenente anche appartamenti protetti.

Superficie terreno edificabile	mq 1'931		
zona AP-EP (posteggi) può divenire zona speciale (con variante) ma vicina a	R5	in alternativa	R7a
Indice di sfruttamento is	1		1.9
superficie utile lorda SUL consentita	mq 1'931		mq 3'668.9
SUL del progetto proposto			mq 3'412
Indice di occupazione io	35%		40%
superficie edificata SE consentita	mq 675.85		mq 772.4
SE del progetto proposto			mq 650
Area verde	40%		30%
area verde minima	mq 772.4		mq 579.3
Altezza massima	m 16.70		m 22.70

Progetto

Si propone un volume compatto che si estende tra via Adamini e via Maraini, lasciando uno spazio aperto tra lo stesso e la residenza Emmy.

L'idea di progetto è di riuscire a creare uno spazio esterno attrattivo, utile e che coinvolga non solo i residenti dell'edificio proposto ma anche quelli della residenza Emmy.

Nella parte alta del terreno libero risultante si propone di sistemare la scarpata con un sistema di rampe percorribili con carrozzine (con una pendenza del 6%), occupando anche la parte di terreno sopra alla residenza Emmy, creando un giardino comune e usufruibile anche pubblicamente, come complemento della scala pubblica esistente (mappale 1692). Nella parte pianeggiante si forma un piazzale di accesso agli edifici, anche zona di svago e interazione degli abitanti.

In questo modo si crea un ulteriore collegamento pedonale attrattivo tra il lungolago in zona Lac e le zone verdi a monte, fino al parco Tassino.

L'edificio stesso collega, tramite il suo unico blocco scale e ascensore, le due strade, per cui sono previste due entrate all'edificio.

Pur essendo un unico volume, l'edificio si divide in due parti, come indicazioni del tecnico comunale.

La parte sotto è un parallelepipedo basso e lungo e ospita gli appartamenti da 2 ½ locali, che si affacciano principalmente verso i giardini laterali, l'angolo verso est (facciata sud-est e parte di facciata nord-est) ha un canale di vista lago su tutti i piani. La circolazione avviene tramite un corridoio interno.

La parte sopra è una torre parallela alla via Maraini, con gli appartamenti di 3 ½ locali che si è deciso di proporre di una notevole dimensione e che si affacciano principalmente verso valle, godendo di una bella vista lago.

Al livello del piazzale si situano l'entrata dell'edificio, parte bassa, i locali comunitari e l'appartamento del custode che possiede un suo giardino privato.

Al livello della via Maraini si situano l'entrata dell'edificio, parte alta, e un locale adibito a commercio.

A questo livello, corrispondente il tetto della parte bassa dell'edificio, si forma una grande terrazza panoramica, che costituisce il giardino comune degli appartamenti della torre, ma può essere usato parzialmente anche dal pubblico esterno.

In sostituzione dei posteggi pubblici esistenti si prevedono posteggi coperti al livello sotto il piazzale di entrata (nella stessa posizione in pianta di quelli attuali).

I posteggi per gli inquilini sono previsti ai piani inferiori, accessibili separatamente.

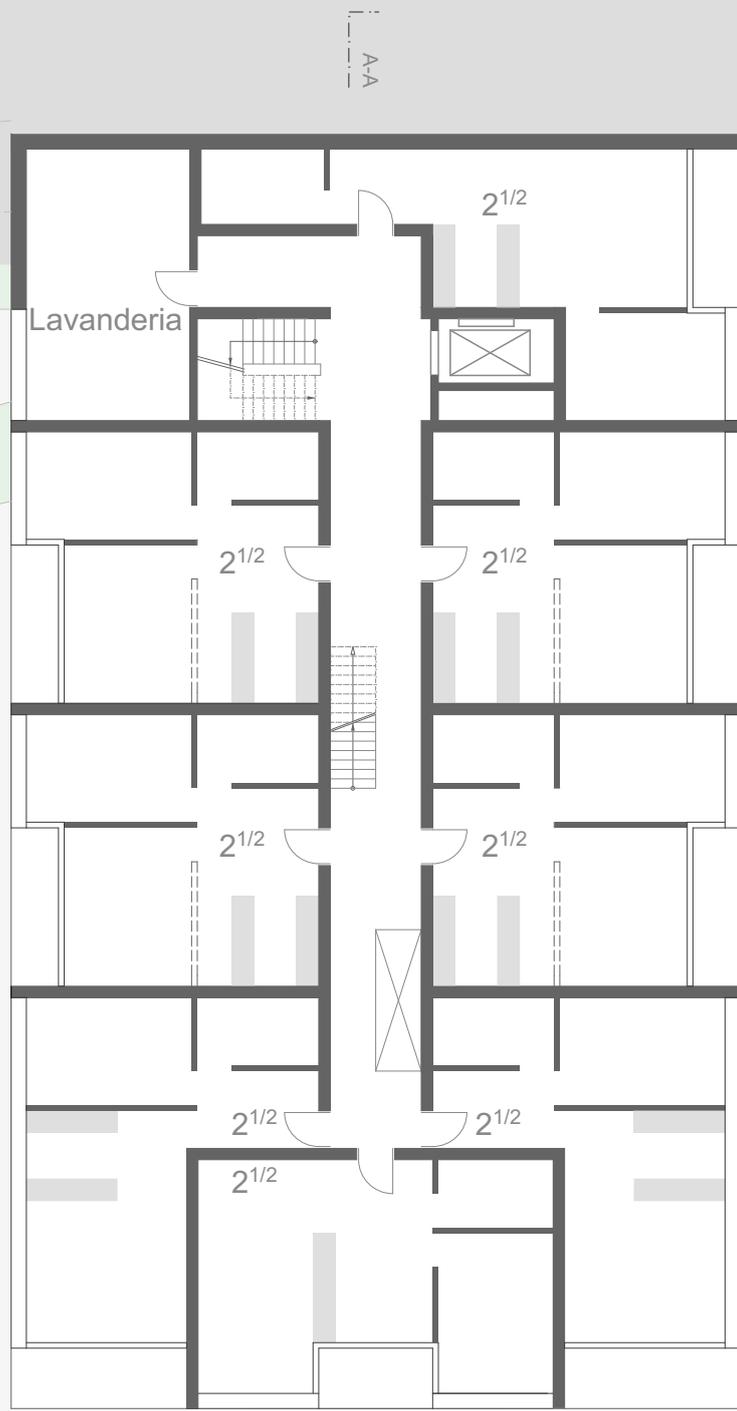
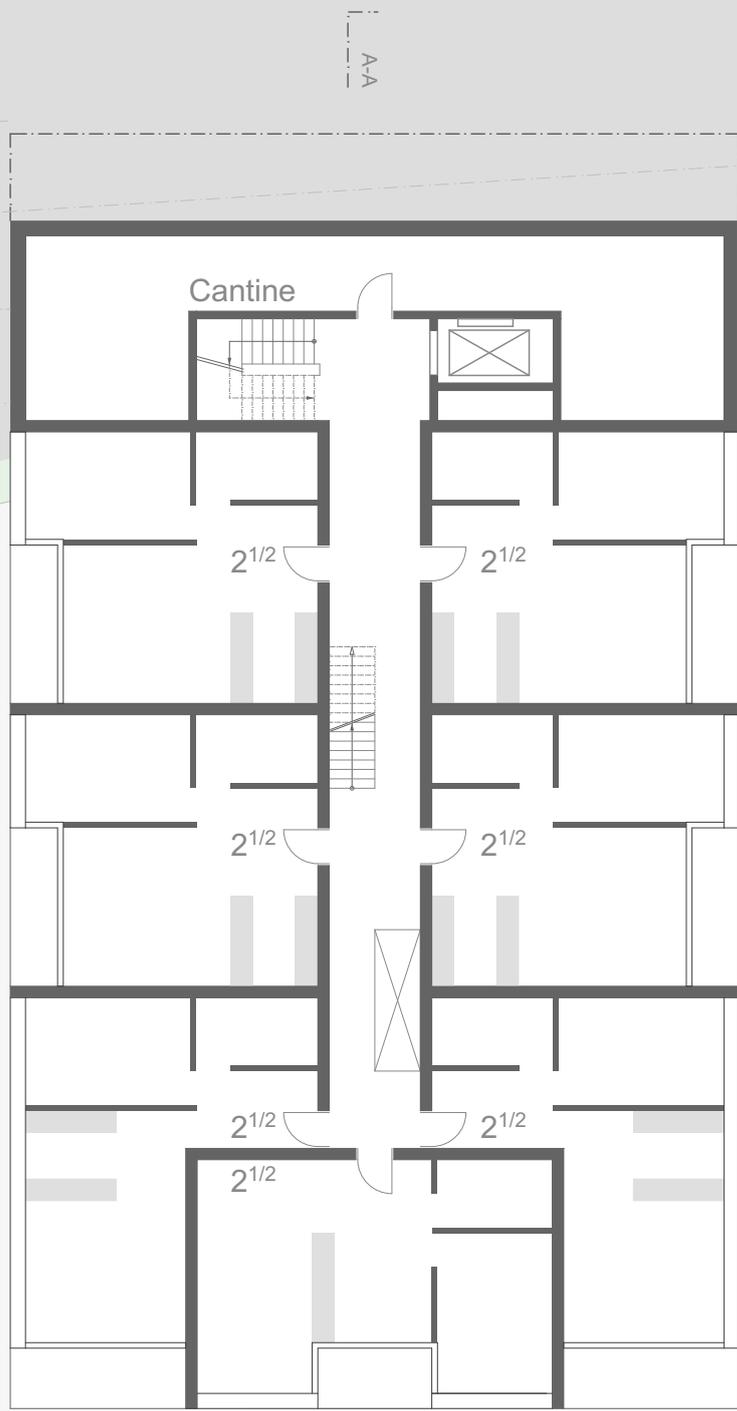
La struttura dell'edificio è semplice e modulare. I muri divisorii degli appartamenti sono i setti portanti della residenza. Il rivestimento di facciata è previsto con lastre di calcestruzzo prefabbricate colorate.

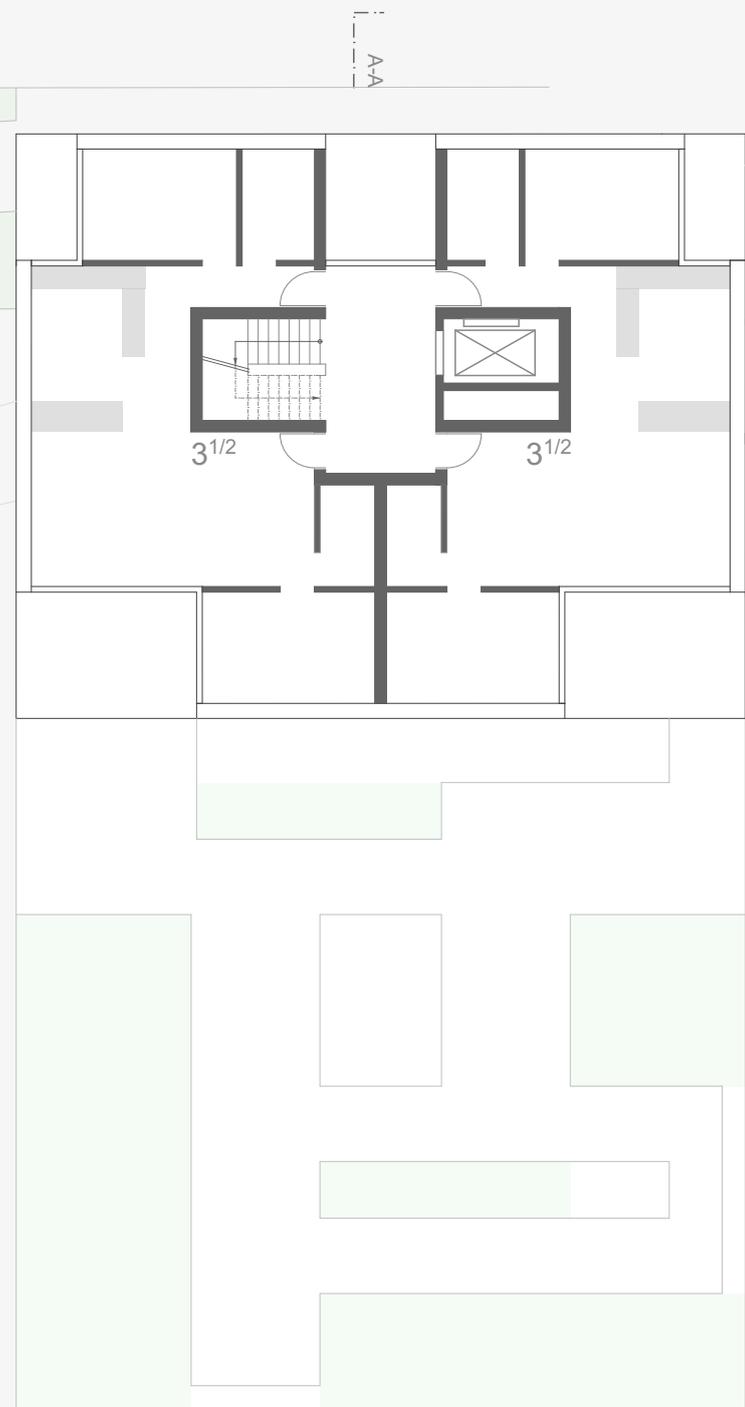
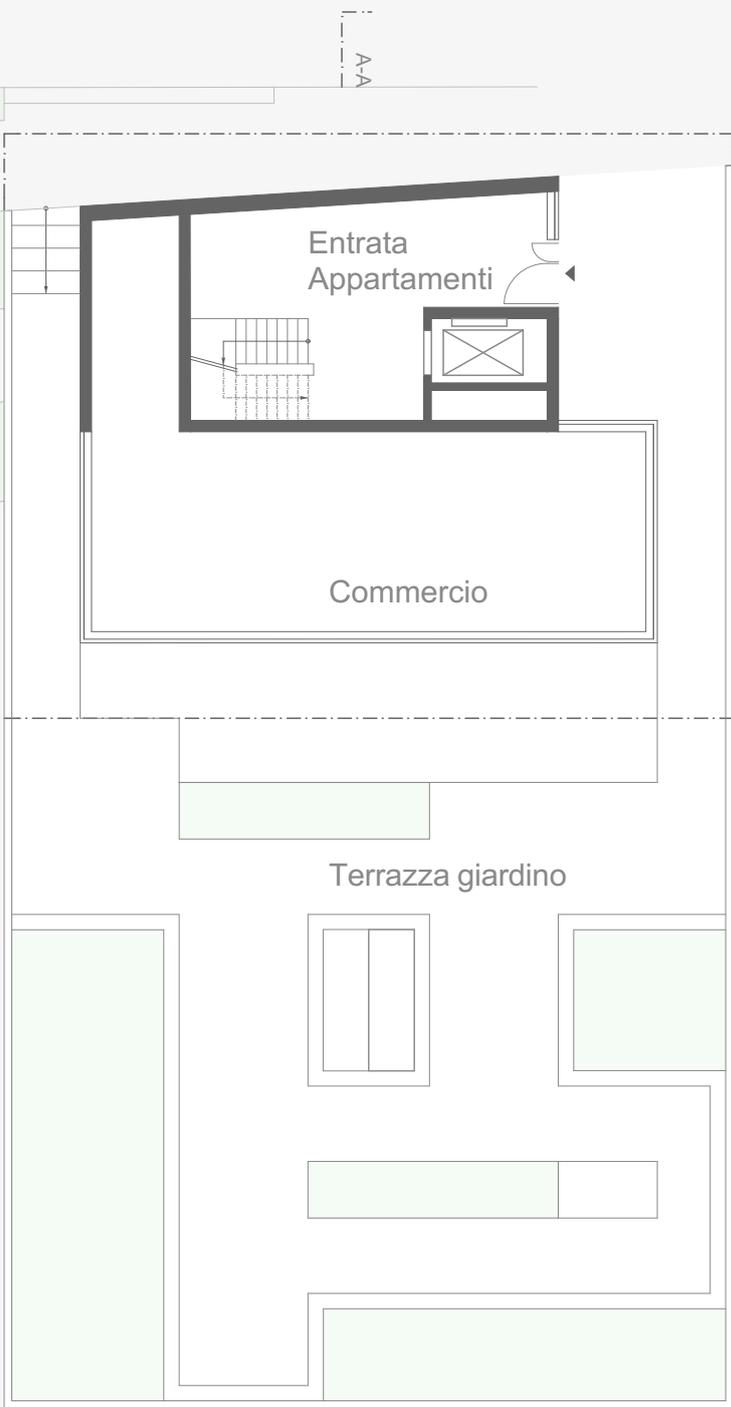


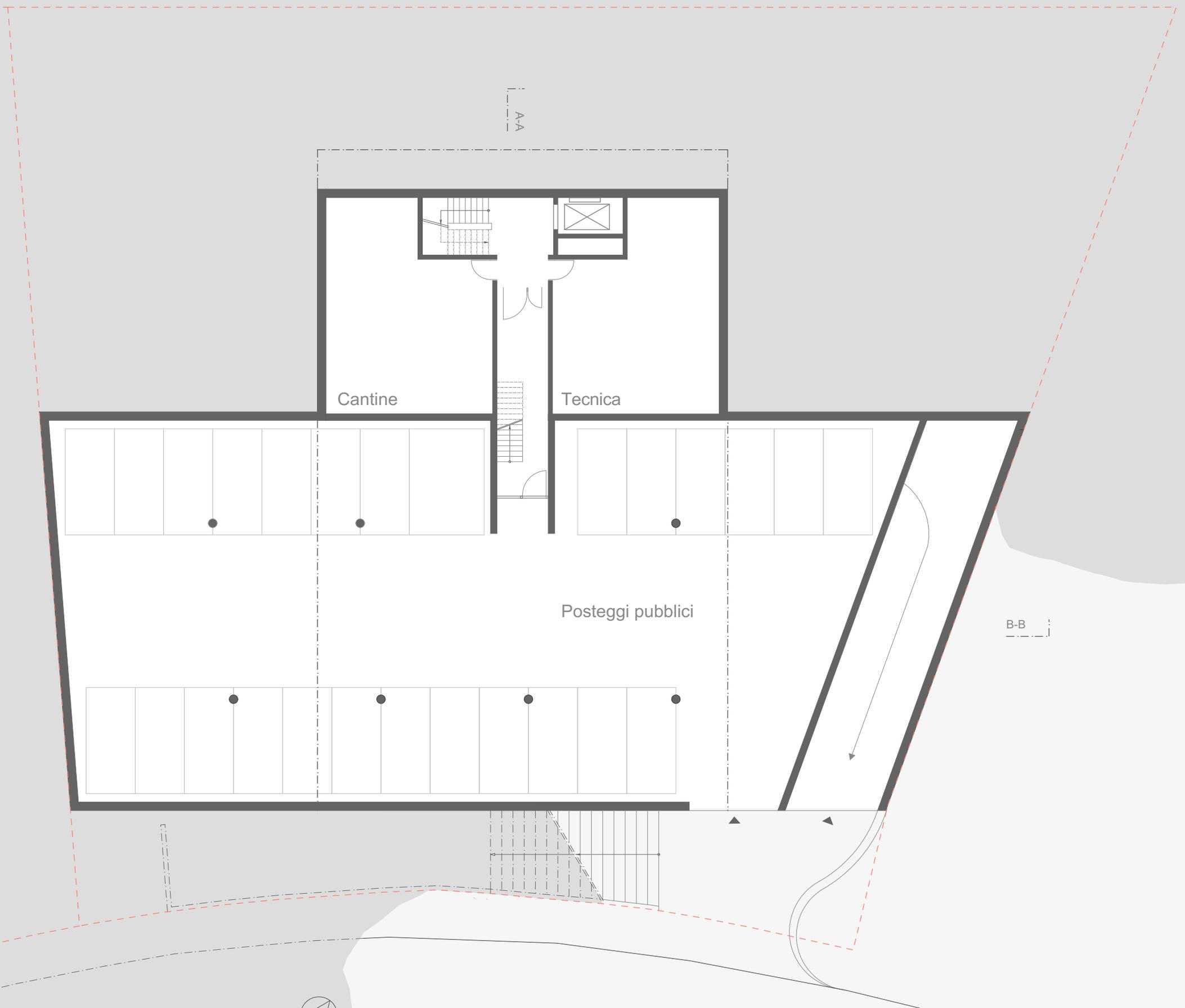












A-A

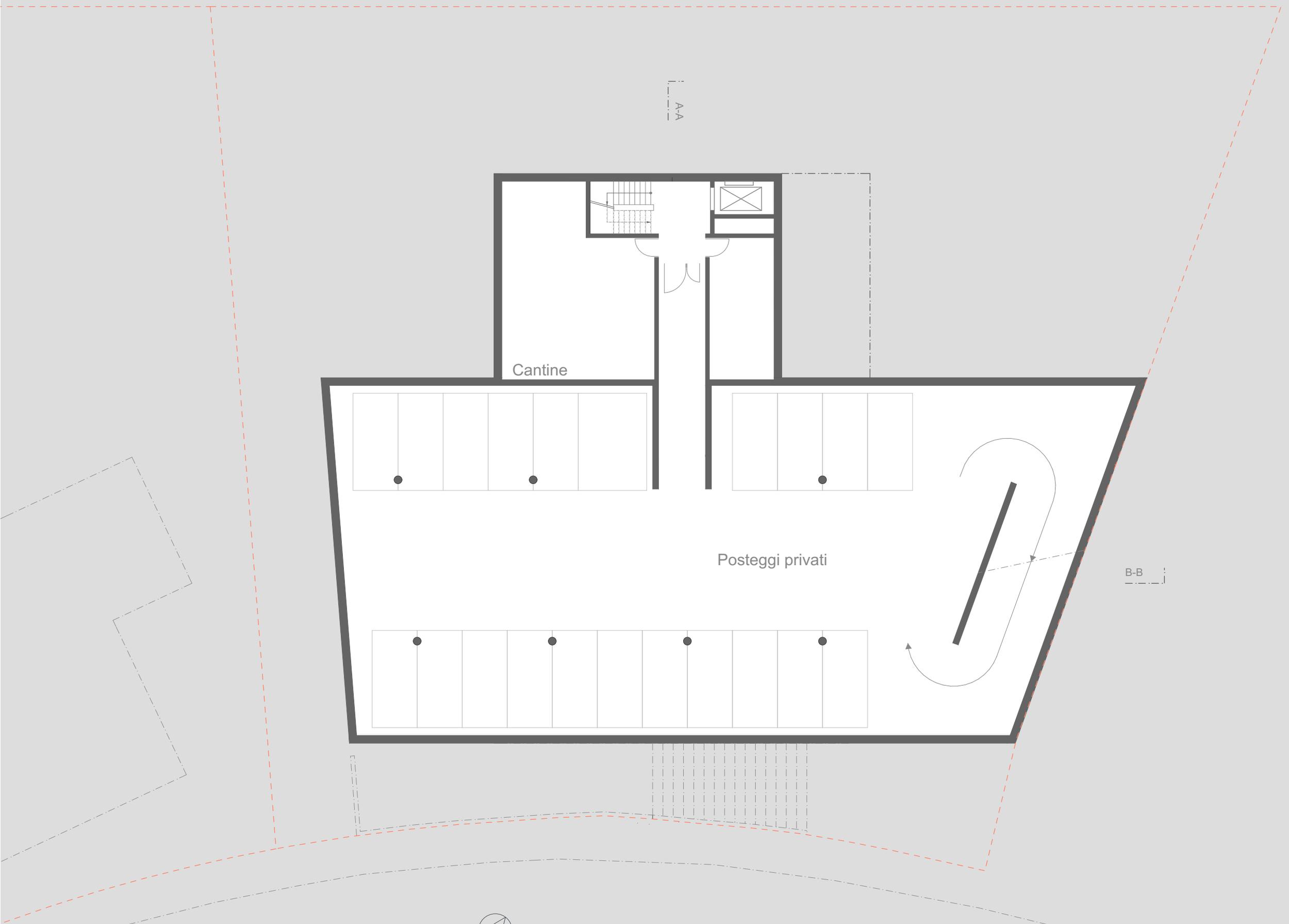
Cantine

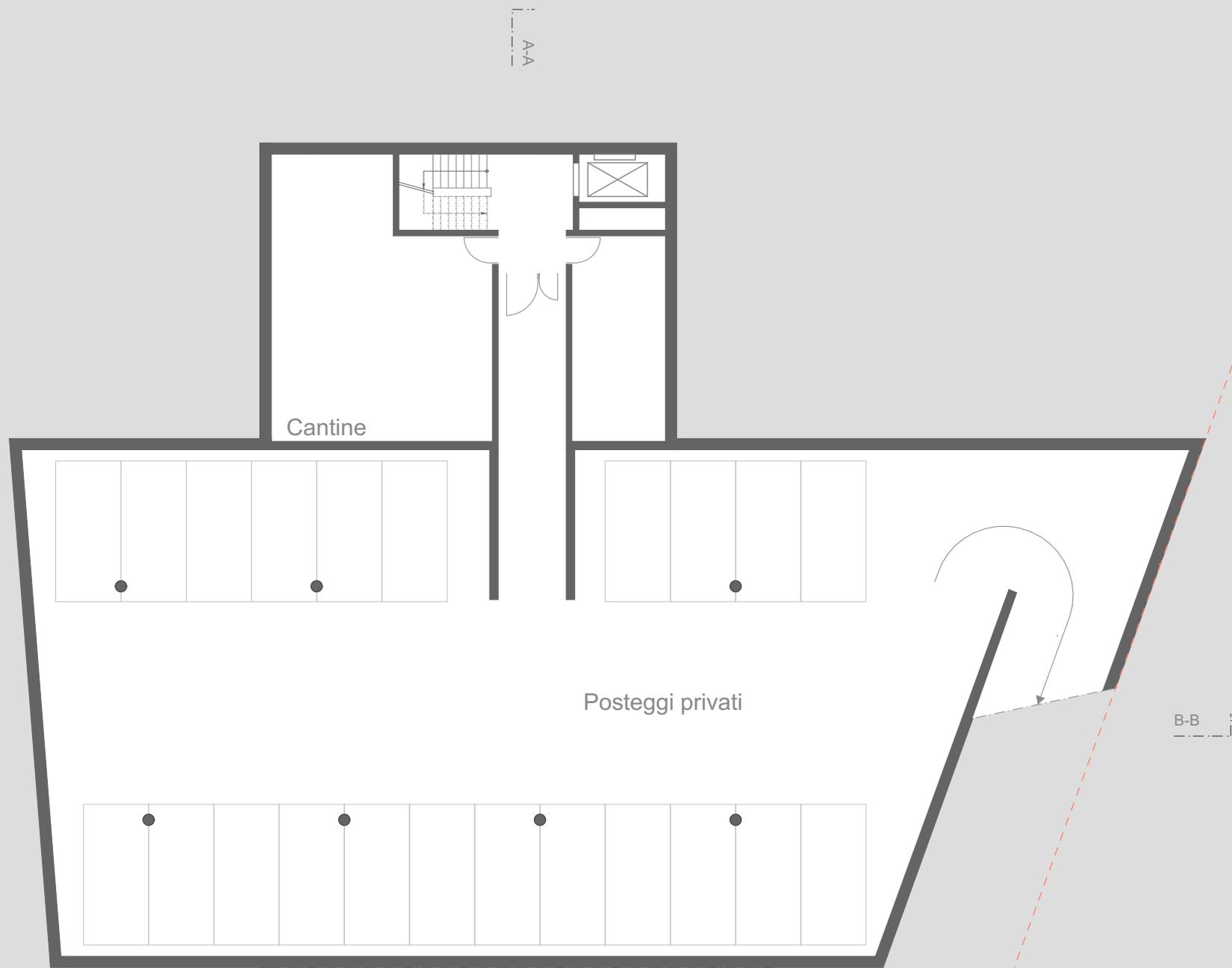
Tecnica

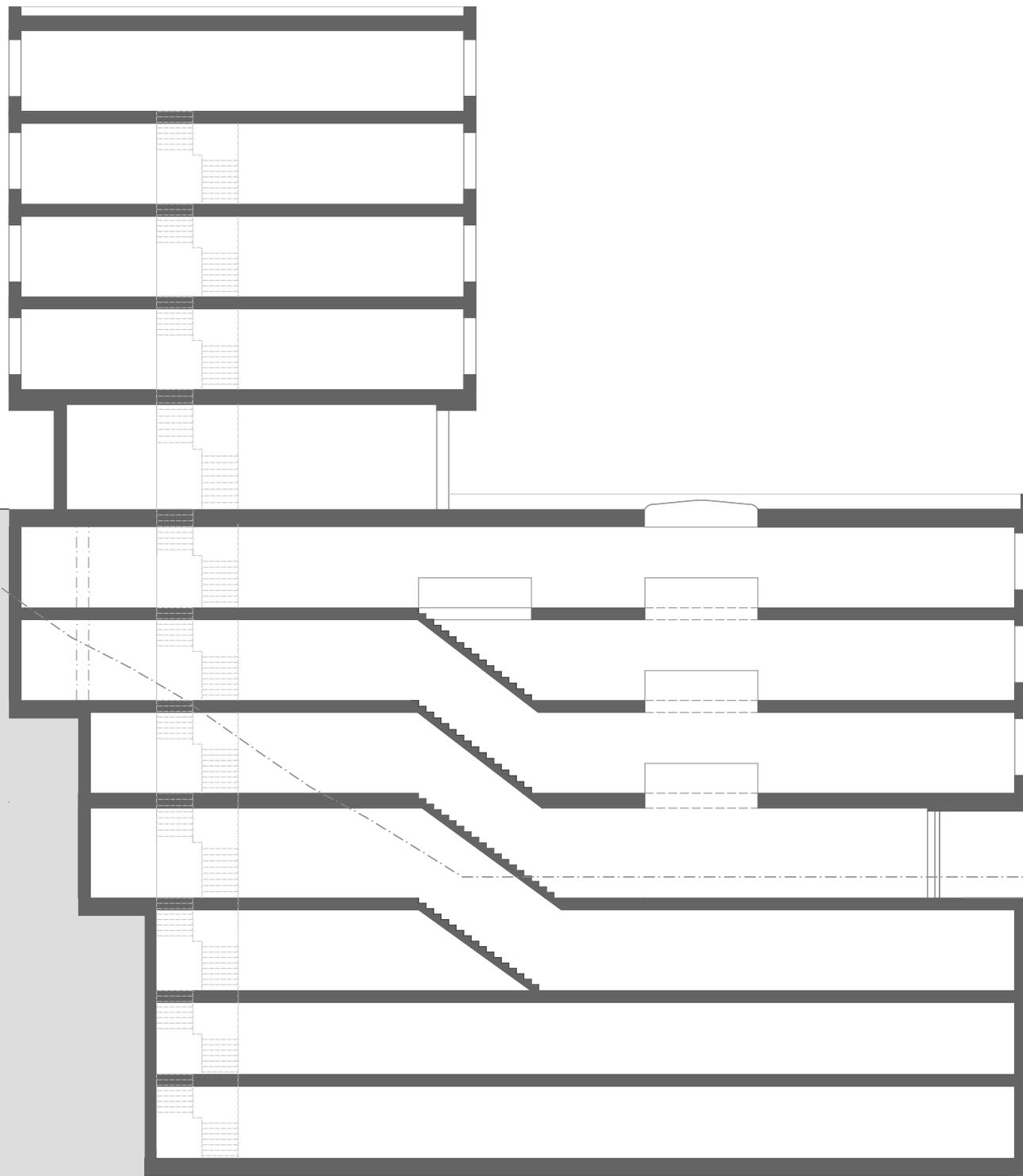
Posteggi pubblici

B-B



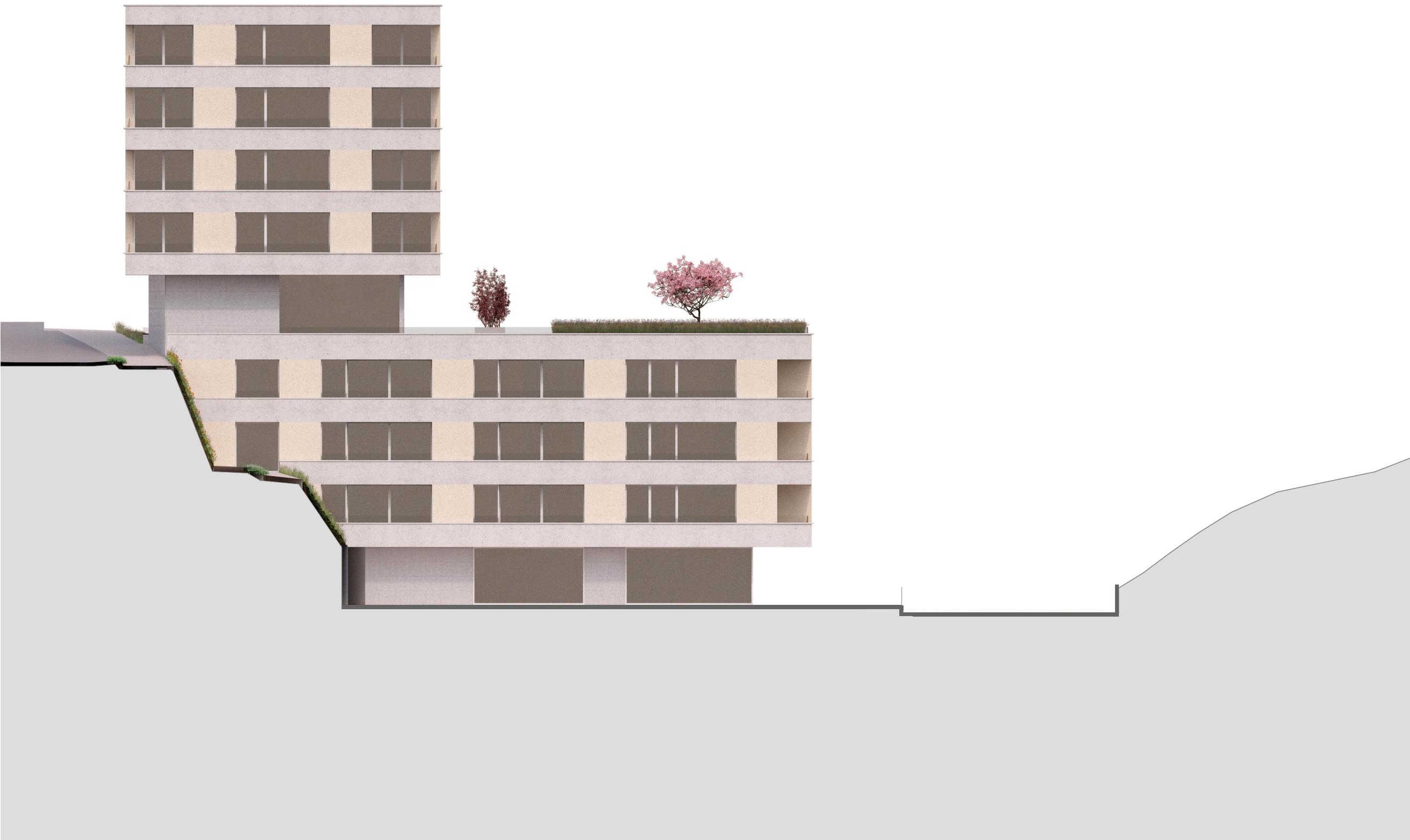






8
7
6
5
4
3
2
1
PT
-1
-2
-3







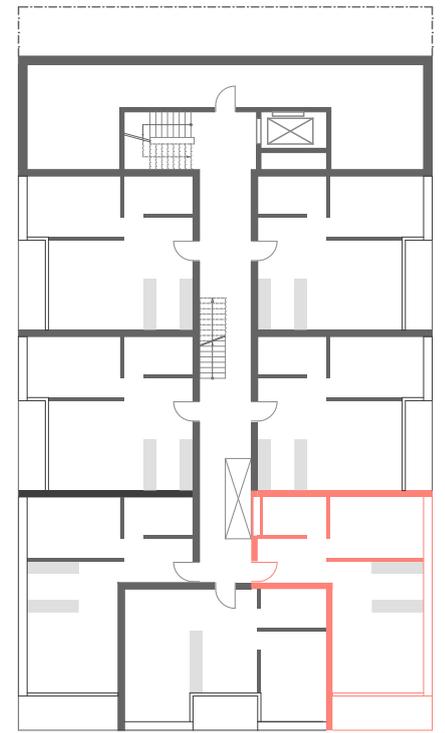
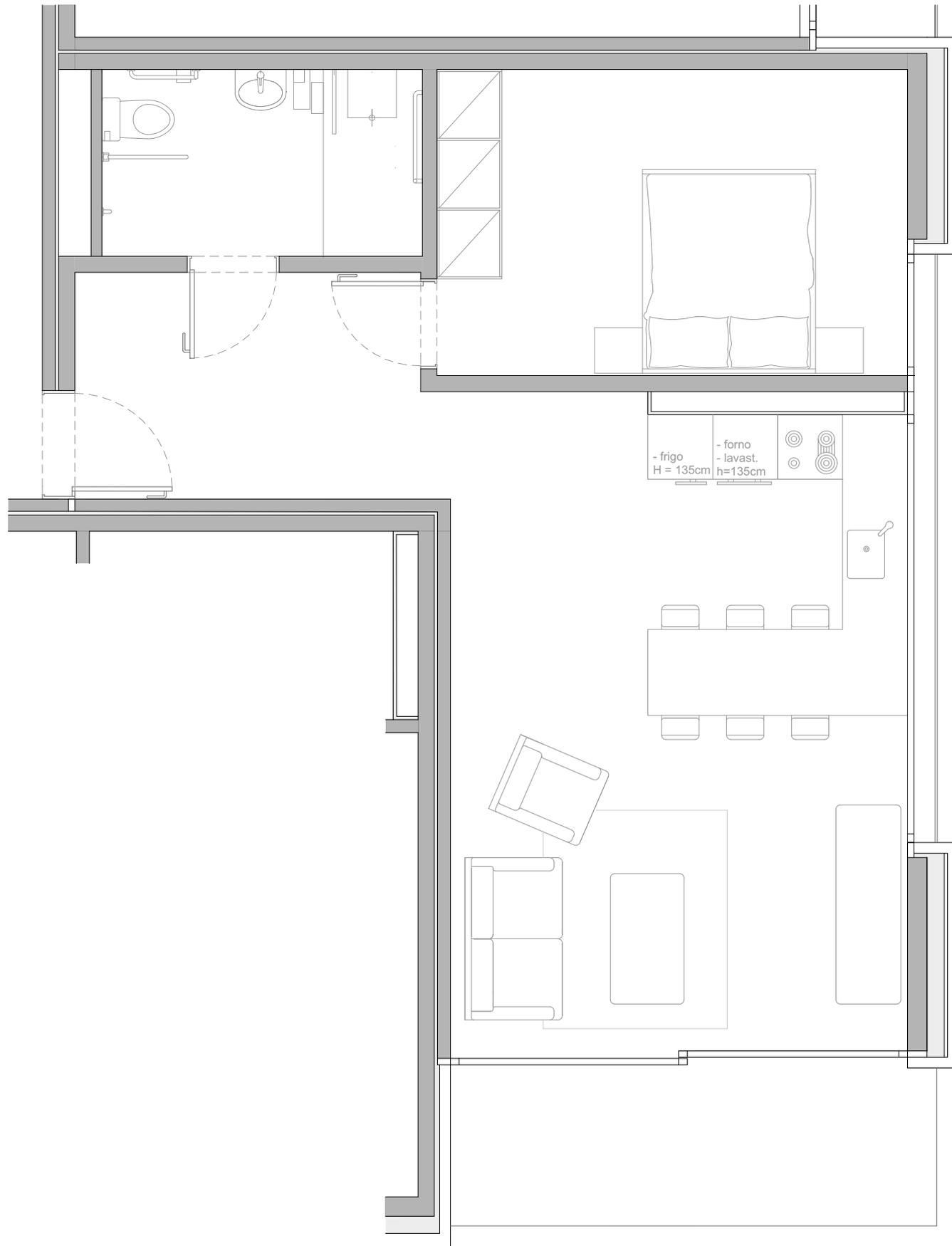




COLORADO

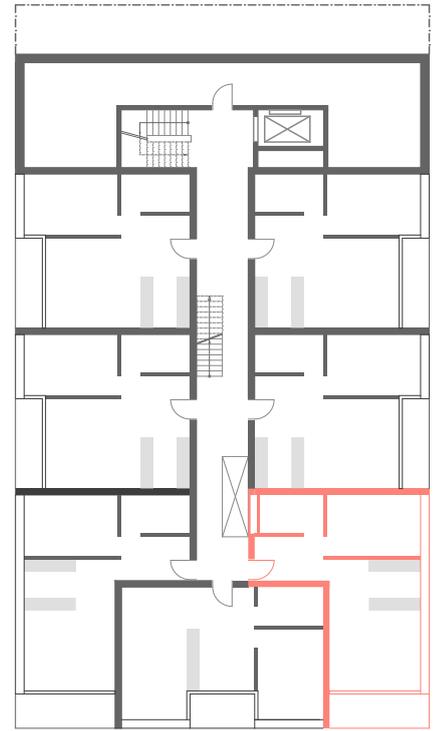


7.B) Sviluppo appartamenti - Lugano-Loreto



1:50 0 1 2 5









7) Preventivo di massima

grado di precisione +/- 15%

			MASSAGNO				LORETO				TOTALE			
descrizione	costo al mq o mc Fr.	%	superficie o volume mq / mc	costo residenze ed esterno Fr.	costo autorimessa pubblica Fr.	costo autorimessa privata Fr.	TOTALE COSTO FR.	superficie o volume mq / mc	costo residenze ed esterno Fr.	costo autorimessa pubblica Fr.	costo autorimessa privata Fr.	TOTALE COSTO FR.		
PREPARAZIONE														
demolizioni e preparazione	40.00		2'750.00	110'000.00				250.00	10'000.00					
sondaggi e consolidamenti	100.00		830.00	83'000.00				1'500.00	150'000.00					
scavo generale	50.00		3'000.00	150'000.00				7'000.00	350'000.00					
EDIFICIO														
edificio non riscaldato	440.00		1'075.00	473'000.00				2'155.00	948'200.00					
edificio riscaldato	780.00		10'100.00	7'878'000.00				6'850.00	5'343'000.00					
edificio riscaldato alto stand	910.00							3'960.00	3'603'600.00					
elementi esterni	330.00		300.00	99'000.00				240.33	79'310.00					
standard minergie	ca. 9			709'020.00					480'870.00					
impianti speciali	ca. 4			315'120.00					213'720.00					
ESTERNI														
terrazzamenti	300.00		230.00	69'000.00				800.00	240'000.00					
sistemazione esterna	120.00		990.00	118'800.00				2'040.00	244'800.00					
costi residenze ed esterno							10'004'940.00						11'663'500.00	21'668'440.00
AUTORIMESSA PUBBLICA														
parti di elementi comuni	300.00		250.00		75'000.00	(non sommato)		200.00		60'000.00	(non sommato)			
consolidamento	100.00		800.00		80'000.00			1'200.00		120'000.00				
scavo	50.00		2'000.00		100'000.00			3'500.00		175'000.00				
edificio interrato	480.00		1'980.00		950'400.00			2'200.00		1'056'000.00				
costi autorimessa pubblica							1'130'400.00						1'351'000.00	2'481'400.00
AUTORIMESSA PRIVATA														
consolidamento	100.00		870.00			87'000.00		1'300.00			130'000.00			
scavo	50.00		3'900.00			195'000.00		5'500.00			275'000.00			
edificio interrato	480.00		4'280.00			2'054'400.00		4'475.00			2'148'000.00			
costi autorimessa privata							2'336'400.00						2'553'000.00	4'889'400.00
tasse, finanziamento, riserva				900'444.60	108'486.00	210'276.00	1'219'206.60	1'049'715.00			126'990.00	229'770.00	1'406'475.00	2'625'681.60
IVA				800'395.20	96'432.00	186'912.00	1'083'739.20	933'080.00			112'880.00	204'240.00	1'250'200.00	2'333'939.20
TOTALE COSTI				11'705'779.80	1'335'318.00	2'733'588.00	15'774'685.80	13'646'295.00			1'590'870.00	2'987'010.00	18'224'175.00	33'998'860.80
Totale Volume / costo al m3			17'735.00				889.47	19'880.33						916.69

8) Finanziamento

Partendo dal lascito della Fondazione Araldi Guinetti a favore del progetto, di € 15'000'000, le nostre considerazioni sui progetti in discussione hanno anche coinvolto gli aspetti finanziari di varia natura.

Così come richiesto, considerato che i due progetti singolarmente per essere realizzati necessiterebbero di maggiori risorse, si sono esplorate anche le possibilità di supporto finanziario e logistico da parte della Confederazione, del Cantone e da ultimo dei Comuni interessati.

La Confederazione con il suo programma di promozione alla costruzione di alloggi a pigione moderata, (<https://www.news.admin.ch/message/index.html?lang=it&msg-id=54135>) mette a disposizione fideiussioni a tasso agevolato per l'ottenimento di finanziamenti bancari finalizzati alla costruzione di alloggi, rispondenti a determinate caratteristiche e tipologie di inquilini. Qualora il promotore lo ritenesse necessario, tramite una richiesta preventiva, si potrebbe interpellare la Confederazione se questo tipo di investimento rientra in quelli sostenibili con questo tipo di misure. In Ticino la realizzazione di immobili a pigione moderata e destinati ad un certo tipo di persone con bisogni particolari viene lasciata all'iniziativa privata, in quanto il Cantone si concentra al finanziamento di case per anziani medicalizzate e alle strutture di cure a domicilio.

In questi due particolari progetti, per contro, i Comuni coinvolti dovranno svolgere un ruolo importante, tramite la concessione attraverso un diritto di superficie del terreno interessato alla costruzione. Quest'ultimo dovrà essere discusso con i rispettivi Municipi, per le modalità e la durata della concessione, che dovrà comunque seguire il normale iter politico, che potrebbe comportare una tempistica più lunga ed un'inevitabile discussione politica.

In Ticino, negli ultimi tempi, sono fiorite un po' dovunque questo tipo di iniziative, sia nel Sopra- che nel Sottoceneri. Sono da ricordare ad esempio le residenze sorte a Bellinzona e la prossima realizzazione di una residenza per anziani e persone con necessità di assistenza a Chiasso. In questo trend si inseriscono anche le iniziative di Massagno e di Lugano-Loreto: è chiaro che la domanda per questo tipo di alloggi cresce, in quanto, come già espresso nell'introduzione, la popolazione del nostro Cantone invecchia e necessita sempre più di un'assistenza a domicilio puntuale e curata. SCUDO, quale Ente cure a domicilio del Luganese, rivestirà un ruolo importante per la gestione di esse e per la gestione diretta anche degli inquilini, che saranno contemporaneamente anche utenti. La possibilità di offrire cure a domicilio a seconda delle necessità e dello stato di salute delle persone permetterà una migliore qualità di vita delle stesse, allungando la permanenza a domicilio e ritardando l'entrata in casa anziani.

La sinergia con altri Enti già presenti sul territorio e attivi nel medesimo settore sarà un aspetto importante. La Fondazione Emmy, ad esempio, - che si trova a pochi metri dal progetto di Lugano-Loreto – potrebbe assumere un ruolo attivo di collaborazione in questa struttura, attraverso la condivisione di spazi e servizi. Importante potrebbe essere anche la collaborazione con l'AILA (Associazione italiana di Lugano per gli anziani), con la quale SCUDO già oggi è attivo. In quest'ultimo caso, con AILA si potrebbe approfondire anche un partenariato di tipo finanziario, coinvolgendola direttamente nel finanziamento del progetto. Questo aspetto è chiaramente da definire direttamente di committenti.

Dal punto di vista finanziario, il gruppo di lavoro ha elaborato un business plan separato per ogni progetto, suddividendolo a sua volta in due opzioni: la gestione parziale del parcheggio sotterraneo da parte dell'ente pubblico o la gestione totale di esso da parte del privato.

L'opzione di gestione parziale da parte dell'ente pubblico del posteggio sotterraneo è stata ventilata in sede di discussione con il Comune di Lugano, quale contropartita finanziaria per la messa a disposizione del terreno. Come scritto precedentemente, le condizioni di messa a disposizione del terreno non sono ancora state definite dai Comuni stessi e quindi tutte le opzioni rimangono aperte.

E' chiaro che con la cessione parziale della gestione del parcheggio all'ente pubblico, per SCUDO, per l'investitore, si riducono le entrate e il rendimento delle spese di costruzione.

Il terreno è stato considerato come messo a disposizione gratuitamente, quale diritto di superficie e quale contropartita per la realizzazione di appartamenti sociali, destinati a persone bisognose di assistenza e di cure. Si tratterà questa, di una questione non di poco conto, che andrà discussa direttamente con i Municipi coinvolti.

9) Business plan

A) Progetto Massagno

Il progetto di Massagno è in una posizione centrale, su una strada di grande traffico, inserito in una zona in cui esiste già una casa per anziani. L'obiettivo è quello di far diventare questo nuovo stabile, sì una residenza per persone necessitanti di aiuto e cure, ma anche di creare un nuovo spazio aggregativo piacevole in cui ritrovarsi.

I 30 appartamenti da 2 ½ locali sono realizzati dal I. al IV. piano. Al I. e II. piano gli affitti sono quelli riconosciuti dalle prestazioni complementari (frs. 1'120.—mensili), mentre, al III. e IV. piano (con una vista più ampia), gli affitti salgono a frs. 1'320.—mensili. All'ultimo piano dello stabile (V. piano) sono stati creati 4 appartamenti da 3 ½ locali con terrazza, con vista ampia, destinati a coppie e a persone che non dipendono unicamente dalle prestazioni complementari, che vogliono avere degli spazi più agevoli, magari anche per la badante. L'affitto di questi appartamenti è stato calcolato in frs. 1'450.—mensili. In questo

stabile è previsto l'appartamento per il “custode sociale”, un 4 ½ locali che può ospitare agiatamente una famiglia ed il cui affitto mensile è stato fissato in frs. 1'600.--. Un discorso a parte sono i diversi spazi commerciali realizzati al piano terra dello stabile. Tenuto conto della necessità della Posta di doversi trasferire da dove si trova attualmente, è stato pensato uno spazio adatto per questa esigenza, insieme ad uno spazio commerciale per un negozio/dispensa ed un piccolo esercizio pubblico aperto durante la giornata (tea-room), che potrebbe fungere da catalizzatore sociale di questa nuova zona. La parte a valle dello stabile, verso la casa anziani, deve diventare un nuovo spazio aggregativo, di incontro per gli abitanti sia dello stabile, sia della casa anziani (laddove possibile) ma anche per gli altri cittadini. Per tutti questi spazi commerciali, la cui destinazione è ancora da definire, così come la loro suddivisione, è stato considerato un affitto mensile complessivo di frs. 3'000.--.

Interessante è la realizzazione di un autosilo sotterraneo di 3 piani, la cui gestione è stata valutata secondo due opzioni: gestione parziale dell'ente pubblico o totalmente in gestione del promotore.

La messa a disposizione del terreno da parte del Comune di Massagno è stata considerata a titolo gratuito, in compensazione della realizzazione di questa nuova struttura sociale da parte di un ente privato.

Detto quanto sopra, il business plan del progetto di Massagno risulta essere il seguente:

A1) Variante con gestione parziale del parcheggio sotterraneo da parte dell'ente pubblico (Comune)

Costi di costruzione		CHF	
edificio			11'705'779.80
autorimessa	pubblica		1'335'318.00
autorimessa	privata		2'733'588.00
di cui:	costi di finanziamento	1'219'206.60	
	IVA	1'083'739.20	
costi di costruzione totali			15'774'685.80

redditività

tipologia	q.tà	mensile	annuale
4 1/2 locali	1	1'600	19'200.00
ultimo piano	4	1'450	69'600.00
2 1/2	30	1'225 media	441'000.00
commerciale	1 (diversi spazi)	3'600	43'200.00
			573'000.00
posteggi			
1 piano	22	pubblico	
2	17	140	28'560.00
3	22	140	36'960.00
			65'520.00
totale affitti		senza spese accessorie	638'520.00

redditività dell'investimento media 4.05%

edificio 4.90%

posteggi 2.40%

A2) Variante con posteggio pubblico gestito dai promotori

Costi di costruzione		CHF
edificio	m3	12080
		11'705'779.80
autorimessa	pubblica	
		1'335'318.00
autorimessa	privata	
		2'733'588.00
di cui:	costi di finanziamento	1'219'206.60
	IVA	1'083'739.20
costi di costruzione totali		15'774'685.80

redditività

tipologia	q.tà	mensile	annuale
4 1/2 locali	1	1600	19'200.00
3 1/2 ultimo piano	4 con terrazza	1450	69'600.00
2 1/2	30 media	1225	441'000.00
commerciale	1 (diversi spazi)	3600	43'200.00
			573'000.00
posteggi			
1 piano	22	140	36'960.00
2	17	140	28'560.00
3	22	140	36'960.00
			102'480.00
totale affitti senza spese accessorie			675'480.00
redditività dell'investimento		media	4.28%
edificio			4.90%
posteggi			2.52%

L'ammontare dell'investimento di questo progetto – frs. 15'774'685.80 – corrisponde al lascito di € 15'000'000 della Fondazione Araldi Guinetti e quindi lo stesso potrebbe essere totalmente finanziato da mezzi propri, non dovendo accedere a finanziamenti di terzi, causando oneri ulteriori. La negoziazione della gestione dei parcheggi risulta essere importante per la redditività generale del progetto stesso.

B) Progetto Lugano-Loreto

Nel progetto di Lugano-Loreto sono stati inseriti 32 appartamenti, i cui dettagli sono i seguenti:

- **23** appartamenti da 2 ½ locali a canone di locazione riconosciuto secondo i parametri per l'ottenimento della prestazione complementare (PC), quindi a frs. 1'120.—mensili (escluso spese accessorie),
- **1** appartamento da 4 ½ locali destinato al custode, che avrebbe funzione di "custode sociale" per gli abitanti dello stabile. Questo appartamento potrebbe essere affittato ad una famiglia con figli e questa funzione potrebbe essere esercitata da entrambi i coniugi. L'affitto per questo appartamento è stato indicato in frs. 1'600.—mensili.
- Trattandosi di uno stabile edificato in una zona centrale, ben servita da mezzi pubblici e i cui stabili vicini sono di elevato standing abitativo, l'opzione scelta in questo caso è quella di realizzare nella struttura superiore **8** appartamenti da 3 ½ locali, dotati di terrazze e vista lago, i cui affitti varierebbero a seconda del piano, partendo da frs. 1'700.—sino a frs. 1'850.—mensili. Si tratta di un'offerta di appartamenti destinata a persone più agiate (che non beneficiano della PC), ma che

comunque vogliono usufruire di un servizio sociale e di una situazione abitativa più protetta e più controllata rispetto al normale. Da ultimo, questo tipo di appartamento può essere anche occupato da una coppia di persone, di cui magari solo una ha bisogno di un certo tipo di cure.

Un discorso a parte – che ci ha occupato molto – è stata la destinazione degli spazi commerciali, con entrata su Via Maraini. La possibilità di insediarvi un tea-room, un bar, un ristorante, potrebbe essere interessante dal punto di vista della creazione di un punto di ritrovo per il quartiere. D'altro canto bisogna però pensare che un esercizio pubblico potrebbe causare rumori e schiamazzi notturni. Tutto dipenderà a chi si vorrà affittare gli spazi e con quale fine. Trattandosi di una posizione privilegiata con vista lago e una grande zona esterna, potrebbe rappresentare la location ideale per un ristorante. Abbiamo pensato anche alla possibilità di inserimento di spazi aggregativi funzionali legati a ScuDo o enti affini: in questo caso però le entrate derivanti dall'affitto potrebbero essere sensibilmente inferiori.

Con queste considerazioni, il business plan del progetto di Lugano-Loreto è il seguente:

B1) Variante con gestione parziale del parcheggio sotterraneo da parte dell'ente pubblico (Comune)

Costi di costruzione		CHF
edificio		13'646'295.00
autorimessa	pubblica	1'590'870.00
autorimessa	privata	2'987'010.00
di cui:	costi di finanziamento	1'406'475.00
	IVA	1'250'200.00
costi di costruzione totali		18'224'175.00

redditività

tipologia	q.tà	mensile	annuale
4 1/2 locali	1 custode	1600	19'200.00
3 1/2 attici	8 media	1775	170'400.00
2 1/2	23	1120	309'120.00
commerciale	1	3000	36'000.00
			534'720.00
posteggi			
1 piano	25	pubblico	
2	20	140	33'600.00
3	22	140	36'960.00
			70'560.00
totale affitti senza spese accessorie			605'280.00

redditività dell'investimento		media	3.32%
edificio			3.92%
posteggi			2.36%

B2) Variante con posteggio pubblico gestito dai promotori

Costi di costruzione			CHF
edificio	m3	11855	13'646'295.00
autorimessa	pubblica		1'590'870.00
autorimessa	privata		2'987'010.00
di cui: costi di finanziamento			1'406'475.00
IVA			1'250'200.00
costi di costruzione totali			18'224'175.00

redditività

tipologia	q.tà		mensile	annuale
4 1/2 locali	1	custode	1600	19'200.00
3 1/2 attici	8	media	1775	170'400.00
2 1/2	23		1120	309'120.00
commerciale	1		3000	36'000.00
				534'720.00
posteggi				
1 piano	25		140	42'000.00
2	20		140	33'600.00
3	22		140	36'960.00
				112'560.00
totale affitti senza spese accessorie				647'280.00
redditività dell'investimento			media	3.55%
edificio				3.92%
posteggi				2.46%

Come risulta dalle cifre qui sopra, l'investimento di frs. 18'224'175 risulta superiore, seppur di poco, alla cifra corrispondente al lascito da parte della Fondazione Araldi Guinetti. Al cambio odierno € 15'000'000 corrispondono a frs. 16'500'000 (1.10), pertanto per la parte scoperta, frs. 1'724'175, occorrerebbe ricorrere ad un finanziamento bancario o tramite terzi. Ai tassi odierni si può ipotizzare un tasso medio del 1% annuo, che significherebbe un aggravio dal punto di vista dei costi di frs. 17'241.75, che andrebbero dedotti dalle entrate degli affitti, che ammonterebbero quindi a frs. 620'438.25. Ciò comporta quindi anche una riduzione della redditività totale dell'investimento, che scenderebbe dello 0.10% al 3.40%.

Risulta importante quindi la decisione in merito alla gestione dei parcheggi, per non perdere ulteriori entrate.

In conclusione, dal punto di vista dell'investimento immobiliare, con il lascito di € 15'000'000.—e il ricorso ad un finanziamento di terzi, si consiglia la realizzazione di entrambe le strutture.

La sostenibilità finanziaria dell'operazione è infatti data dalla somma degli affitti incassati nei due stabili, che sarebbero pari a frs. 1'234'200.—(variante 1, con posteggio gestito dall'ente pubblico) o rispettivamente a frs. 1'313'160.—(variante 2, con posteggio gestito dal promotore), andando a coprire ampiamente gli oneri finanziari, secondo le valutazioni sottostanti.

Costi di costruzione dei 2 investimenti immobiliari:

Lugano-Loreto	CHF	18'224'175.00
Massagno	CHF	15'774'685.80
TOTALE		CHF 33'998'860.80
finanziamento mezzi propri	€	15'000'000.00
		CHF -16'500'000.00
necessità di finanziamento bancario o terzi	CHF	17'498'860.80

Oneri annuali del finanziamento terzi: (situazione a febbraio 2016)

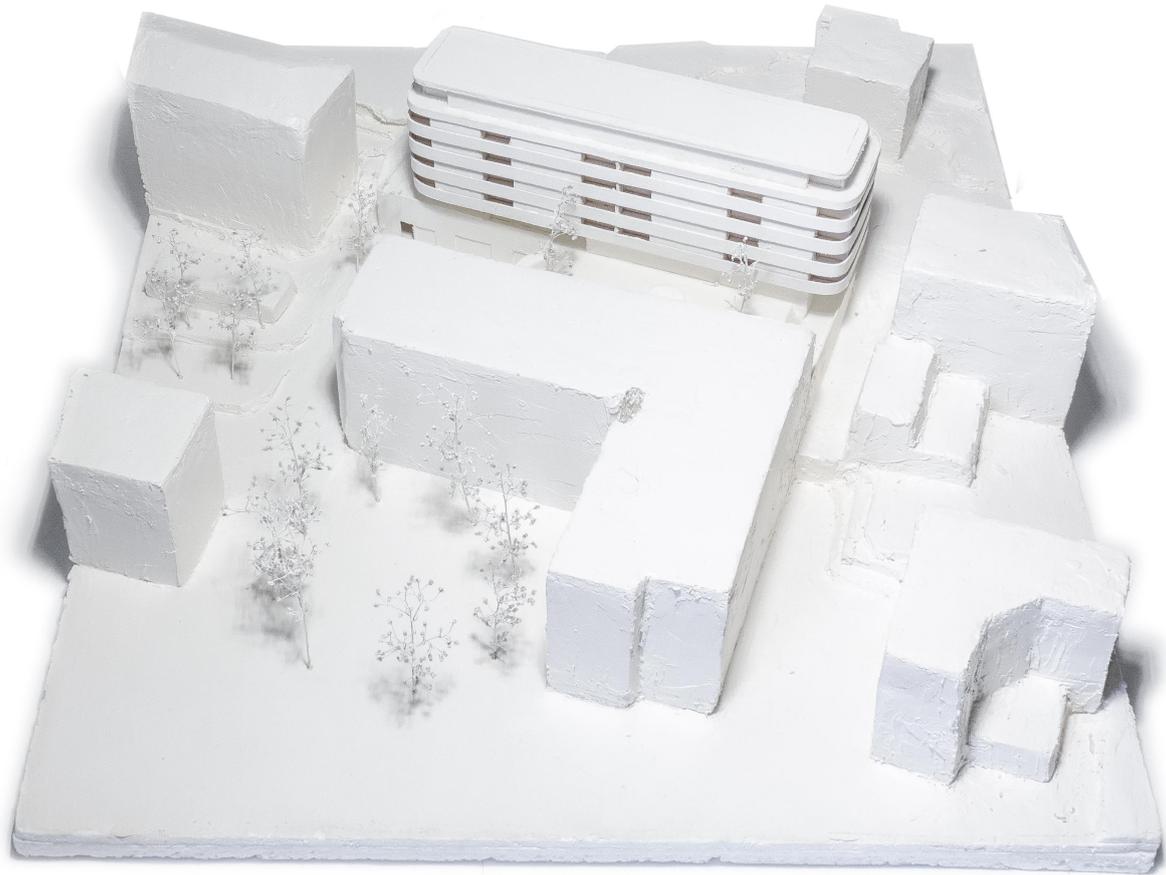
ammortamento annuo	2%	17'498'860.80	CHF	349'977.22
interessi (attuali)	1%	17'498'860.80	CHF	174'988.61
TOTALE		CHF	524'965.82	

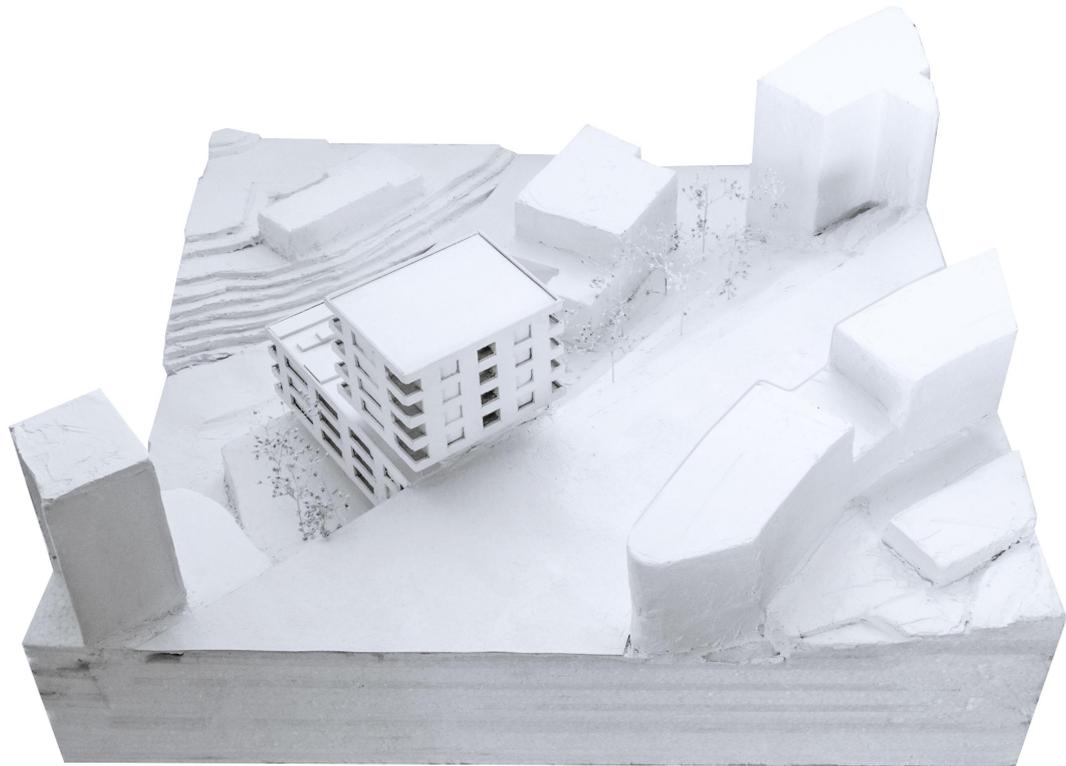
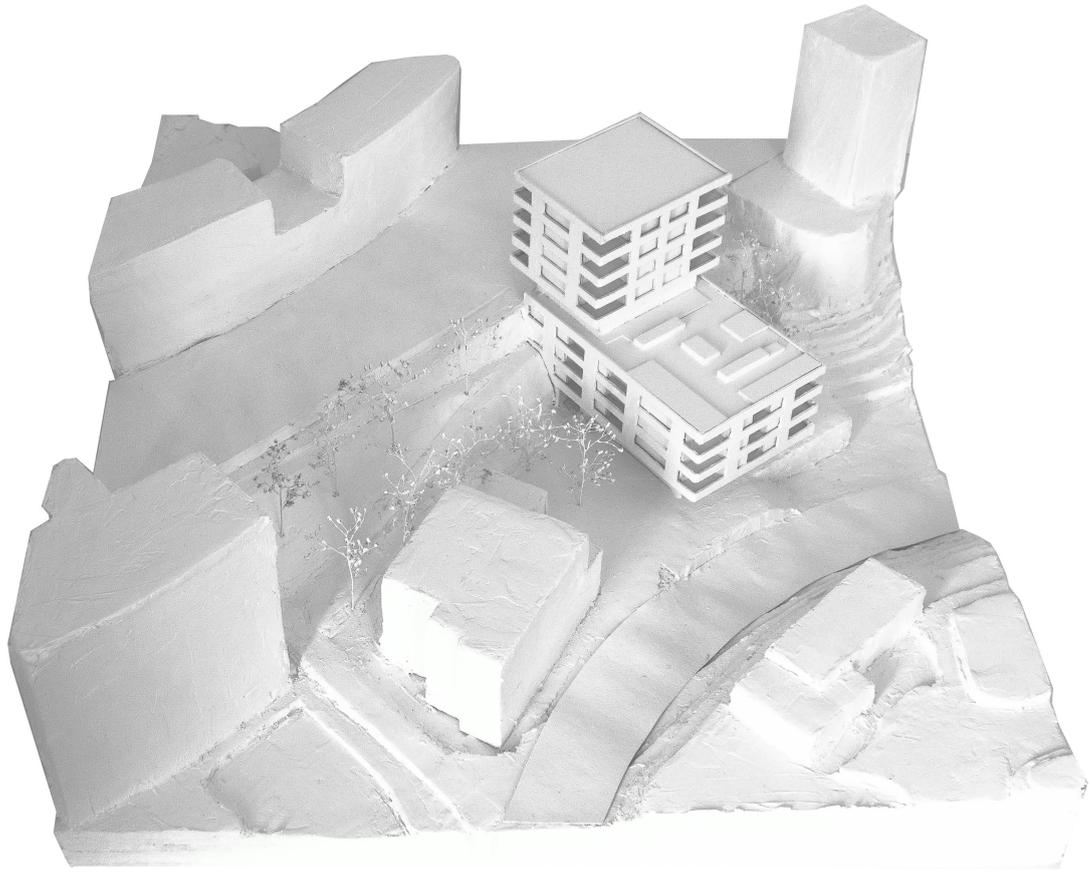
Affitti complessivi

			oneri fin.	affitti netti	reddito netto
<u>Variante 1 (posteggio gestito dal Comune)</u>			CHF	CHF	
Lugano-Loreto	CHF	595'680.00			
Massagno	CHF	638'520.00			
TOTALE		CHF 1'234'200.00	524'965.82	709'234.18	2.09%
<u>Variante 2 (posteggio gestito dal promotore)</u>					
Lugano-Loreto	CHF	637'680.00			
Massagno	CHF	675'480.00			
TOTALE		CHF 1'313'160.00	524'965.82	788'194.18	2.32%

Con gli affitti complessivamente incassati con i due stabili, gli oneri finanziari sono coperti ed il reddito netto dell'investimento risulta essere del 2.09%, rispettivamente del 2.32% (situazione febbraio 2016).

Anche in caso di aumento dei tassi ipotecari, gli affitti permetterebbero di coprire gli oneri derivanti dal finanziamento di terzi, sino ad un tasso del 4.92%, mantenendo costante l'ammortamento annuo al 2%.





10) Conclusioni

Il gruppo di lavoro ha valutato l'opportunità di destinare l'importante donazione a scopi diversi da quelli postulati dai committenti.

Gli approfondimenti svolti anche attraverso contatti con i servizi cantonali, comunali e privati hanno permesso di considerare prioritaria l'idea di edificare stabili abitativi a favore di persone in età AVS.

A parere del gruppo di lavoro gli appartamenti devono rappresentare un luogo di vita accogliente che consente per esempio tramite la figura del custode sociale o spazi modulabili a favore delle realizzazioni di servizi socio sanitari atte a favorire la longevità attiva di chi lo abita.

Non si ritiene invece opportuno prevedere prestazioni troppo specialistiche che comporterebbero servizi finanziariamente onerosi difficilmente riconoscibili e d'altra parte già organizzate da altri enti.

Gli appartamenti sarebbero locati secondo pigioni mensili riconosciute dalla prestazione complementare e quindi potenzialmente a beneficio di tutta la popolazione.

L'importante fabbisogno complessivo di spazi amministrativi da destinare a SCUDO, Opera Prima e l'Associazione Dialogare impongono al Comitato la ricerca di un'ulteriore sede da destinare ai servizi citati, privilegiando l'insediamento di appartamenti protetti e servizi direttamente coinvolti nel sostegno sociale e sanitario degli inquilini.

Considerato l'importante lascito a favore dei costi di costruzione si propone di affrontare entrambe le edificazioni. Il progetto di Lugano-Loreto prevede un investimento di fr. 18'224'175.—

(spesa comprensiva del parcheggio pubblico); mentre il progetto di Massagno comporta una spesa di fr. 15'774'685.— (spesa comprensiva del parcheggio pubblico). Per quanto riguarda la redditività dell'investimento la media si attesta al 3.27% per Loreto e il 4.05% per Massagno.

Rilevante sarà la negoziazione con le autorità comunali di Massagno e Lugano per definire i relativi al diritto di superficie e alle modalità di finanziamento dei parcheggi pubblici auspicati da entrambi i Comuni.

Oltre alla costruzione di appartamenti si prevedono spazi da destinare ai servizi sociosanitari con particolare riguardo agli ambulatori di SCUDO e spazi commerciali da locare a esercizi pubblici (tea-room a Massagno e Loreto) e la sede dell'ufficio postale per quanto riguarda il Comune di Massagno. Questa soluzione abbinata alla vicinanza alle rispettive case per anziani, facilita l'obiettivo di creare spazi abitativi ben inseriti nel contesto di quartiere.

La neo costituita Fondazione diverrebbe proprietaria e responsabile dello stabile oltre che garante rispetto i finanziatori privati per l'importo eccedente al capitale iniziale.

Il finanziamento bancario eccedente all'importo a disposizione sarà ricavato dal rendimento delle pigioni incassate.

Da parte loro i proprietari s'impegnano a fissare pigioni secondo i parametri applicati dalle prestazioni complementari dell'AVS in modo da consentire a tutti gli anziani del luganese di accedere a questi nuovi appartamenti.

Saranno messi a disposizione di SCUDO degli spazi ambulatori per un'adeguata assistenza sociosanitaria agli inquilini. Gli spazi da locare per scopi commerciali (Tea-room, sede posta) favoriranno un approccio interdisciplinare.

Il gruppo di lavoro ritiene quindi unanimamente che la costruzione di stabili abitativi rimane la soluzione più opportuna e auspica la costituzione di una fondazione che utilizzerà la donazione della Fondazione filantropica Araldi Guinetti per la costruzione dei due stabili abitativi a favore di persone in età AVS del luganese, visto anche il vivo interesse da parte di entrambi i Municipi, di Massagno e di Lugano, per una tale operazione sui rispettivi terreni.



Johnny Conte architetto