



# COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

## MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1376

Modifica del diritto di superficie per sé stante e permanente con la Casa anziani Malcantonese Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi, Tresa e la concessione di un credito di fr. 10'000.00 necessario a coprire le spese legali e amministrative

6987 Caslano, 11 ottobre 2023

All'Onorando  
Consiglio comunale di  
Caslano

Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio chiede la modifica del diritto di superficie per sé stante e permanente con la Casa anziani Malcantonese Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi, Tresa e la concessione di un credito di fr. 10'000.00 necessario a coprire le spese legali e amministrative.

### **Premessa**

Il Legislativo comunale nella sua seduta del 16 dicembre 2009 ha approvato il messaggio municipale n. 941 del 6 novembre 2009 in relazione all'approvazione della convenzione tra il Comune di Caslano e la Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi, Castelrotto, per la concessione di un diritto di superficie vincolato alla realizzazione di una casa anziani a Caslano.

### **Iter successivo**

Con rogito n. 951 del notaio Avv. Francesco Laghi, iscritto a Registro fondiario con DG 19490 del 19 agosto 2010, il Comune di Caslano ha concesso all'allora Ricovero Malcantonese Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi, previa stipulazione tra le parti di una convenzione preliminare datata 4 novembre 2009, un diritto di superficie per sé stante e permanente (art. 675 e 779 segg. CC) da intavolare a Registro fondiario come fondo, a carico come servitù della particella n. 664 RFD Caslano, per la superficie di mq 4'796, conformemente al piano di mutazione n. 9262 del 22 marzo 2010 del geometra ufficiale Ing. Antonio Bottani.

Il diritto di superficie è stato concesso per la durata di 50 anni, a decorrere dall'iscrizione a Registro fondiario, con possibilità di rinnovo alla scadenza.

Il Comune di Caslano si è riservato il diritto di mantenere la stazione di raccolta rifiuti solidi urbani esistente sulla particella n. 664 RFD Caslano, come risulta dall'iscrizione nella mappa catastale. La sua posizione esatta sarebbe comunque stata confermata nell'ambito del progetto definitivo della Casa per anziani;

Il diritto di superficie per sé stante e permanente è stato intavolato a Registro fondiario come fondo n. 1715 RFD Caslano, sempre con DG 19490 del 19 agosto 2010.

### **Richiesta modifica del diritto di superficie**

Con lettera del 25 ottobre 2022 il Consiglio di Fondazione della Casa anziani Malcantonese Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi ha chiesto al Municipio del Comune di Caslano di procrastinare il diritto di superficie per sé stante e permanente fino al 2083, al fine di ridurre l'incidenza dell'ammortamento sul debito ipotecario.

Si ritiene utile presentare il testo dello scritto sopraccitato al fine di meglio comprendere le ragioni della richiesta formulata:

*“I lavori per la costruzione della nuova casa anziani a Caslano fervono e se i tempi realizzativi saranno rispettati per la prossima primavera si prevede l'apertura dell'importante struttura.*

*Purtroppo, istituti di queste dimensioni e di questa complessità richiedono tempi attuativi sempre più lunghi. Basti pensare che i primi approcci sul tema sono stati discussi ad inizio 2007, che la convenzione tra il Comune di Caslano e la Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi per la concessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente è datata 16 agosto 2010 e che le convenzioni con i Comuni malcantonesi per il parziale finanziamento dell'investimento sono state sottoscritte tra il 2010 e il 2011. Poi sono seguiti il bando di concorso di architettura, la costituzione dei principali progettisti per poi iniziare i lavori un paio di anni or sono.*

*Il costo dell'opera si aggirerà attorno ai 28 milioni di franchi, il Cantone ne riconoscerà solo una minima parte (CHF 7600000.00).*

*Questo significa che la parte rimanente dell'investimento dovrà essere ammortizzata entro il 2060, momento di scadenza del diritto di superficie, con versamenti annui all'istituto di credito dell'ordine di CHF 500000.00.*

*La Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi è una Fondazione non profit che nei prossimi anni sarà impegnata anche nella complessa ristrutturazione della Casa anziani a Castelrotto. La gestione parsimoniosa delle risorse è fondamentale per poter realizzare le opere e mantenerle nel tempo.*

*Siamo pertanto a chiedervi la possibilità di procrastinare il diritto di superficie per sé stante e permanente fino al 2083, per permetterci di ridurre l'incidenza dell'ammortamento sul debito ipotecario, sfruttando tale margine di manovra da dedicare ai nuovi impegnativi futuri investimenti.*

*Siamo fiduciosi che questa richiesta possa raccogliere l'adesione del Municipio, rispettivamente del Consiglio Comunale di Caslano.*

*Una vostra positiva risposta alla nostra richiesta ci permetterà di affrontare con minori preoccupazioni e maggior incisività le sfide che si profilano in un futuro prossimo nel settore stazionario della lungodegenza, dove abbiamo preso un impegno a favore di tutta la comunità malcantonese”.*

La richiesta è stata accolta dal Municipio mediante lettera datata 3 novembre 2022 (decisione seduta del 31 ottobre 2022), con riserva dell'avallo della modifica della succitata convenzione da parte del Consiglio comunale.

Allo stesso tempo è stato possibile definire la posizione esatta della stazione raccolta rifiuti, diversa da quella iniziale, e meglio traslata da Via Mera in Via Campagna.

Le spese per la traslazione dei rifiuti solidi e urbani sono state oggetto di un apposito messaggio municipale il n. 1332 del 10 novembre 2021 con una richiesta di credito al Consiglio comunale di fr. 170'000.00, approvato nella seduta del 15 dicembre 2021; dove il Municipio è stato autorizzato a sottoscrivere l'atto pubblico di modifica/limitazione del diritto di superficie concesso alla Casa anziani, per quanto riguarda unicamente la nuova posizione della stazione RSU sulla particella n. 664 RFD di Caslano.

Considerato l'uso comune dalla stazione di smaltimento rifiuti n° 8 di Via Campagna con la nuova Casa anziani, è stata concordata una ripartizione delle spese per la sua realizzazione, rispettivamente per la dismissione dell'ex stazione smaltimento rifiuti di Via Mera. Il Comune ha preso a suo carico la spesa dell'acquisto dei cassettei, l'impiantistica, gli allacciamenti e la sistemazione esterna, unitamente alle spese legali della Stazione RSU (impianto Villiger Entsorgungssystem AG, Oberrüti), mentre la Casa anziani avrebbe provveduto alla realizzazione delle opere di sottostruttura (scavo + vasche di contenimento in CA) e alla dismissione della ex stazione di Via Mera.

Le spese dell'atto pubblico e ogni altra ad esso relativa vengono assunte in parti uguali dal Comune di Caslano e dalla Casa anziani Malcantonese Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi.

L'Esecutivo di Caslano, nella sua seduta del 28 agosto 2023 ha approvato la documentazione trasmessa dal legale e ha deciso di inoltrarla alla Direzione della Casa Anziani Malcantonese per le necessarie approvazioni di loro competenza.

Con lettera del 27 settembre 2023, la Direzione, ha informato che in occasione della seduta del Consiglio di Fondazione del 26 settembre 2023, è stata approvata la documentazione allestita dal nostro legale: bozza del progetto di rogito e di istanza di modifica della durata del diritto di superficie per sé stante e permanente, nonché la modifica/limitazione di diritto di superficie per sé stante e permanente, in relazione al fondo sul quale sorge la Casa anziani Malcantonese, sede di Caslano.

## **Conclusioni**

Con la modifica dell'attuale diritto di superficie per sé stante e permanente con la Casa anziani Malcantonese Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi, Tresa, che prevede la nuova scadenza al 31.12.2083 (precedente 19 agosto 2060), si renderà possibile la riduzione dell'incidenza dell'ammortamento sul debito ipotecario, come pure di sfruttare tale margine di manovra da dedicare ai nuovi impegnativi futuri investimenti. Questo permetterà agli amministratori della nuova struttura di affrontare con minori preoccupazioni e maggior incisività le sfide che si profilano in un futuro prossimo nel settore stazionario della lungodegenza, dove è stato preso un impegno a favore di tutta la comunità malcantonese.

## Proposta di risoluzione

Onorevoli signori, il Municipio v'invita a voler

risolvere:

1. E' approvata la modifica del diritto di superficie per sé stante e permanente con la Casa anziani Malcantonese Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi, Tresa, che prevede la nuova scadenza al 31.12.2083.
2. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere l'atto pubblico di modifica del diritto di superficie per sé stante e permanente con la Casa anziani Malcantonese Fondazione Giovanni e Giuseppino Rossi, Tresa.
3. E' concesso al Municipio un credito di fr. 10'000.00 necessario a coprire le spese legali e amministrative, che sarà registrato a carico della gestione corrente.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  
E. Taiana

Il Segretario:  
I. Casanova





Ris. mun. del 9 ottobre 2023

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni	Speciale PR
●			