



Indirizzo Via Lucomagno 14  
CH 6710 Biasca  
Telefono 091 874 39 00  
Fax 091 874 39 21  
E-mail info@biasca.ch  
Internet www.biasca.ch

Biasca 1. giugno 2016  
Rif RM 31.05.2016/150  
ACS JR / CI  
C 113 / S 2223

## **MESSAGGIO MUNICIPALE**

**no. 15 - 2016**

**del 31 maggio 2016**

**concernente la sottoscrizione di un contratto d'affitto  
con l'Istituto di previdenza del Cantone Ticino  
per l'insediamento di un asilo nido nello stabile al MN 4036 in via Franscini 11 e  
la concessione di un prestito senza interessi all'Associazione "Il Carillon"**

Egregio signor Presidente,  
signore e signori consiglieri,

vi sottoponiamo, per approvazione, la sottoscrizione di un contratto d'affitto con l'Istituto di previdenza del Cantone Ticino per l'insediamento di un asilo nido nello stabile al MN 4036 in via Franscini 11 e la concessione di un prestito senza interessi, rimborsabile in 10 anni, all'Associazione "Il Carillon".

### **1. Premessa**

Nei primi mesi del corrente anno, l'Ufficio cantonale di tassazione si è trasferito da via Franscini a via Giovannini nello Stabile 1515 di proprietà del Patriziato. L'Istituto di previdenza del Cantone Ticino (in seguito IPCT) è intenzionato a ristrutturare completamente l'edificio, procedendo ad una riqualifica architettonica e migliorando lo standard abitativo ed energetico.

Considerato che da tempo il Municipio stava cercando una sede idonea per aprire un asilo nido, si è subito intravisto in questa ubicazione il luogo favorevole per realizzare questa struttura: la superficie interna a disposizione, l'ampio giardino esterno, la facilità d'accesso nonché l'inserimento strategico sul territorio, portano a concludere che si tratta di una sistemazione ideale.

Le premesse generali sono dunque positive. Pure la tempistica è favorevole, poiché gli interventi di ristrutturazione sono già iniziati. Il termine dei lavori è previsto per la primavera 2017. Naturalmente, sarà necessaria una variante alla domanda di costruzione già approvata, ma da parte dell'IPCT e della direzione lavori abbiamo ricevuto rassicurazioni in merito al rispetto dei termini.

Il Municipio è convinto che questa sia un'opportunità quasi unica per concretizzare un servizio che ancora manca: poter offrire alla popolazione biaschese, ma anche della regione, una struttura adeguata per ospitare i bambini in età prescolare, completerà la già vasta offerta di servizi a favore delle famiglie residenti o che intendono risiedere a Biasca.

## **2. Sostegno della direzione della Divisione dell'azione sociale e delle famiglie**

Trattandosi di una tematica sensibile, il Municipio si è anche rivolto alla Direzione della Divisione dell'azione sociale e delle famiglie (DASF), principalmente per ottenere conferme, indicazioni e suggerimenti.

Il loro appoggio è essenziale poiché a loro compete il rilascio dell'autorizzazione all'apertura dell'asilo nido, ma anche perché sono preposti al sovvenzionamento dell'attività di queste strutture.

Da parte del signor Sandrinelli, direttore aggiunto della DASF, e delle sue collaboratrici abbiamo immediatamente avuto pieno sostegno al progetto. L'Autorità cantonale ritiene opportuno che anche il Comune di Biasca, per dimensione demografica e collocamento geografico, possa offrire ai propri cittadini una struttura d'accoglienza per bambini in età prescolare.

## **3. Situazione logistica nel dettaglio**

L'IPCT ci propone l'affitto dell'intero 1. piano dello stabile, per una superficie complessiva pari a 227 m<sup>2</sup>. Attualmente l'accesso ai piani avviene tramite scale o ascensore le cui dimensioni risultano inadatti in caso d'insediamento di un asilo nido.

Pertanto sarà realizzato un accesso indipendente al 1. piano tramite rampa esterna, il cui "prolungamento" permetterà di accedere anche al giardino esterno con parco giochi. Questa soluzione garantirà pure maggiore sicurezza ai bimbi e ai loro accompagnatori poiché permette di raggiungere la struttura direttamente dai posteggi e dal marciapiede lungo via Franscini.

L'ampia superficie disponibile potrà essere adattata al meglio alle esigenze della gestione dell'Asilo nido, potendo organizzare in maniera ottimale gli spazi in base alle disposizioni di legge, ma soprattutto adeguandoli al progetto pedagogico dell'Associazione a cui sarà assegnata la gestione dell'Asilo nido.

Inizialmente, il progetto si svilupperà attorno ad un numero ideale di 17 bimbi, ma grazie agli spazi a disposizione si può prevedere un graduale incremento fino ad un massimo di 28 piccoli ospiti.

## **4. Aspetti economici**

Premesso che l'IPCT vuole avere il Comune come "partner contrattuale", si tratta di sottoscrivere un contratto d'affitto, la cui approvazione sottoponiamo al vostro Consesso con il presente messaggio municipale.

In base ai parametri immobiliari attualmente applicati, l'IPCT ci indica un affitto annuo di CHF 43'800.00 ai quali vanno aggiunti CHF 3'420.00 di acconto per le spese accessorie.

Il proprietario dello stabile chiede una durata iniziale del contratto d'affitto di 10 anni. La proposta ci sembra sostenibile, sia per l'entità dell'investimento previsto, sia per assicurare continuità all'Associazione che occuperà gli spazi.

Per i primi 5 anni il canone sarà interamente assunto dal Comune. Riteniamo che questa sia una misura economica d'accompagnamento indispensabile per permettere all'Associazione di avviare l'attività senza eccessivi oneri finanziari a carico. Gradualmente, pari passo con il consolidamento dei conti contabili e l'auspicato completamento dell'occupazione, il Municipio ridurrà la partecipazione alle spese d'affitto, richiedendo all'Associazione una quota parte, fermo restando che il locatore resterà sempre il Comune di Biasca.

Per quanto riguarda le opere d'adattamento degli spazi interni, essi saranno eseguiti dall'IPCT ma i relativi costi riversati all'Associazione. Ciò permetterà, da una parte, di avere una sistemazione in linea con la loro "filosofia" e, dall'altra, di ottenere i sussidi previsti dalla legge cantonale e federale (che il Comune, non gestendo in proprio la struttura, non potrebbe ricevere).

L'ammontare del sussidio cantonale si attesta al massimo al 50% della spesa riconosciuta. In base alle previsioni di costo elaborate dal progettista per l'IPCT, verificate e confermate anche dai competenti funzionari della DASF, l'Associazione dovrebbe quindi disporre di risorse proprie per ca. CHF 50'000.00. Purtroppo, essendo un ente senza scopo di lucro, non ha disponibilità finanziarie così ingenti.

Per questo motivo, il Municipio propone di farsi garante per questo importo, anticipando il capitale necessario e procedendo con il totale recupero in 10 anni, senza applicare alcun interesse. Le condizioni di questa operazione saranno specificate nel mandato di gestione che sarà elaborato dal Municipio, rientrando nelle sue competenze.

L'anticipo citato è oggetto del secondo decreto allegato al presente messaggio.

## **5. Relazioni con l'Associazione che sarà incaricata di gestire l'asilo nido**

Prima di muovere i primi passi verso la realizzazione di un asilo nido, dato per scontato che la struttura non poteva essere gestita dal Comune, abbiamo ritenuto doveroso contattare le Associazioni sul nostro territorio già attive nell'ambito della prima infanzia. Abbiamo volutamente ristretto la cerchia dei contatti, perché riteniamo che in questo ambito particolarmente sensibile sia più prudente rivolgersi a persone conosciute le cui capacità sono dimostrate.

Il partner ideale che ha tutti i requisiti in regola per assumere la conduzione della struttura di Biasca, a mente di questo Municipio, è l'Associazione "Il Carillon". Ben conosciuta dai servizi comunali che operano in questo ambito, da oltre 10 anni gestisce un asilo nido a Bodio. Beninteso, la nuova attività dovrà ottenere l'autorizzazione del Cantone. In tal senso sono già stati intrapresi i primi passi.

Il fatto che la stessa Associazione possa gestire due strutture (distanti poco più di 5 km, l'una d'altra), a nostro modo di vedere, è positivo. Ricordiamo che, già adesso, a Bodio sono iscritti più di 15 bambini provenienti da Biasca e altri sono "in lista d'attesa". L'aumento della capacità d'accoglienza permetterà all'Associazione di sfruttare le sinergie nell'impiego del personale e dei mezzi e di gestire con maggiore flessibilità le richieste delle famiglie.

I vani locati potranno essere adattati al meglio alle esigenze della gestione dell'Asilo nido e in conformità alle disposizioni di legge, ma soprattutto in armonia con il progetto pedagogico dell'Associazione a cui sarà assegnata la gestione dell'Asilo nido.

I rapporti tra Comune e Associazione saranno retti da un contratto di gestione nel quale saranno specificati i rispettivi compiti, le responsabilità di fronte a terzi, gli aspetti finanziari, gli aspetti relativi al canone e al prestito, gli organi di controllo, ecc.

Ricordiamo che l'Associazione dovrà presentare annualmente i propri conti all'Autorità cantonale per l'approvazione e il sussidiamento. Parimenti sarà chiamata a presentare al Municipio un rapporto d'attività accompagnato da un resoconto economico.

## **6. Conclusioni**

Accertata la necessità per il Comune di Biasca di avere un asilo nido sul nostro territorio, sostenuti anche del sollecito espresso dalla Commissione della gestione nel rapporto sui preventivi 2016, il Municipio è convinto che quanto richiesto in questo messaggio sia un'opportunità unica per soddisfare un bisogno delle giovani famiglie e rafforzare la posizione di Biasca quale Polo delle Tre Valli.

Poter offrire alla popolazione biaschese, ma anche delle Tre Valli, una struttura adeguata per ospitare i bambini in età prescolare, completerà l'offerta di servizi a favore delle famiglie residenti. Siamo convinti che potrebbe migliorare l'immagine e l'attrattiva del nostro Borgo, favorendo l'insediamento di nuovi cittadini attivi e ottenendo apprezzamenti anche da parte delle industrie e ditte che operano nella regione.

## **7. Relazioni con il piano finanziario 2015-2019 e con il Preventivo 2016**

Le spese indicate in questo messaggio non sono previste nel piano finanziario 2015-2019 e non sono inserite nei conti Preventivi 2016. Si precisa che il progetto sarà concretizzato nel 2017. Pertanto, i conti preventivi 2017 terranno conto di questi crediti.

## **8. Procedura e maggioranze richieste**

L'approvazione di una convenzione (art. 13 cpv. 1 lett. a) LOC) richiede la maggioranza semplice. La risoluzione dovrà essere presa a maggioranza dei votanti e dovrà raccogliere il voto affermativo di almeno un terzo dei membri del Consiglio comunale.

La procedura di accoglimento di una spesa d'investimento (art. 13 cpv. 1 lett e) LOC) richiede invece la maggioranza qualificata (art. 61 cpv. 2 LOC). La risoluzione dovrà pertanto ottenere il voto favorevole di almeno 18 consiglieri comunali.

Egregio signor Presidente,  
signore e signori consiglieri,

sulla base di quanto esposto nel presente messaggio vi invitiamo a voler aderire agli annessi disegni di decreto.

Cordiali saluti.

il Sindaco



Loris Galbusera

Per il Municipio:



il Segretario



Igor Rossetti

Allegati: - disegni di decreto

- bozza contratto d'affitto

## **DECRETO**

(disegno)

**concernente la sottoscrizione di un contratto d'affitto  
con l'Istituto di previdenza del Cantone Ticino  
per l'insediamento di un asilo nido nello stabile al MN 4036 in via Franscini 11**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE DI BIASCA**

visto il messaggio municipale numero 15 del 31 maggio 2016;

d e c r e t a:

- art. 1 Il Municipio di Biasca è autorizzato sottoscrivere un contratto di locazione con l'Istituto di previdenza del Cantone Ticino per l'insediamento di un asilo nido al 1. piano dello stabile al MN 4036 in via Franscini 11.

## DECRETO

(disegno)

**concernente la concessione di un prestito senza interessi  
all'Associazione "Il Carillon"**

### IL CONSIGLIO COMUNALE DI BIASCA

visto il messaggio municipale numero 15 del 31 maggio 2016;

d e c r e t a:

- art. 1 Il Municipio è autorizzato a concedere un prestito fino a CHF 50'000.00 da versare all'Associazione "Il Carillon" per la copertura della sua quota parte, non coperta dai sussidi cantonali, delle spese d'adattamento dei vani al 1. piano dello stabile al MN 4036 in via Franscini 11.
- art. 2 Il prestito dovrà essere rimborsato, senza interessi, in 10 rate annuali.

# Contratto di locazione

(xxx / 500)

1.	<b>Parti</b> Locatore  Conduuttore	ISTITUTO DI PREVIDENZA DEL CANTONE TICINO, Via Dogana 16, 6501 BELLINZONA  COMUNE DI BIASCA, Via Lucomagno 14, 6710 Biasca (Pers. -Nr. XXX)																		
2.	<b>Oggetto Della locazione</b>  Ubicazione e destinazione	Comune di Biasca, Via Franscini 11, 6710 Biasca (fondo n. 4036 RFD di Biasca) Stabile denominato STABILE QUINTA  <u>Primo piano – Interno n. 101</u> L'ente locato è composto di n. 1 asilo per complessivi m2 228  L'ente locato è adibito a: <input type="checkbox"/> uso personale <input type="checkbox"/> Abitazione familiare <input checked="" type="checkbox"/> Uso commerciale: i locali sono adibiti ad asilo nido																		
3.	<b>Durata della Locazione. Disdetta.</b>	La locazione ha inizio il 1. Trimestre 2017  <input type="checkbox"/> Con durata determinata, scadendo inderogabilmente il <input checked="" type="checkbox"/> Con durata indeterminata, potendo essere disdetto con un preavviso di 12 (dodici) mesi, alla scadenza 3x xxx e la prima volta per il 3x xxx 2027. In mancanza di disdetta è data facoltà di prolungare il presente contratto per ulteriori 5 anni; tale opzione è da esercitare con un preavviso di 12 (dodici) mesi, vale a dire entro il 3x xxx 2026.																		
4.	<b>Pigione</b>	<table><tr><td>Affitto netto</td><td>CHF</td><td>3'650.00</td><td>Affitto netto</td><td>CHF</td><td>43'800.00</td></tr><tr><td>Acconto spese accessorie</td><td>CHF</td><td>285.00</td><td>Acconto spese accessorie</td><td>CHF</td><td>3'420.00</td></tr><tr><td><b>Totale pigione</b></td><td><b>CHF</b></td><td><b>3'935.00</b></td><td><b>Totale pigione annua</b></td><td><b>CHF</b></td><td><b>47'220.00</b></td></tr></table> pagabile in rate mensili anticipate  <b>Base pigione</b> Indice nazionale dei prezzi al consumo: Base: dicembre 2010 (97.7 – 04.2016)	Affitto netto	CHF	3'650.00	Affitto netto	CHF	43'800.00	Acconto spese accessorie	CHF	285.00	Acconto spese accessorie	CHF	3'420.00	<b>Totale pigione</b>	<b>CHF</b>	<b>3'935.00</b>	<b>Totale pigione annua</b>	<b>CHF</b>	<b>47'220.00</b>
Affitto netto	CHF	3'650.00	Affitto netto	CHF	43'800.00															
Acconto spese accessorie	CHF	285.00	Acconto spese accessorie	CHF	3'420.00															
<b>Totale pigione</b>	<b>CHF</b>	<b>3'935.00</b>	<b>Totale pigione annua</b>	<b>CHF</b>	<b>47'220.00</b>															
5.	<b>Spese accessorie</b>	Le seguenti spese accessorie <b>non sono comprese</b> nella pigione - riscaldamento e acqua calda - illuminazione, elettricità, pulizia scale e vani comuni - servizio di portineria e custodia - acqua potabile e acqua industriale - climatizzazione e ventilazione - ascensore - fognatura, spazzatura e depurazione - disinfezione e disinfestazione - manutenzione giardino - sgombero neve - abbonamenti di controllo e di assistenza - esercizio piscina, sauna ed di altre parti comuni - pulizia serpentine - spese di amministrazione secondo punto 15 - <del>imposte immobiliari</del> - <del>premi assicurazione immobiliare</del>  e pertanto l'inquilino corrisponderà annualmente un importo pagabile <b>anticipatamente</b> a titolo di <b>acconto</b> con conguaglio al termine del relativo esercizio (vedi punto 4).																		
6.	<b>Deposito di garanzia</b>	CHF11'805.00 (undicimilaottocentocinque----) da versarsi al più tardi 1 settimana prima della consegna dell'ente locato.																		
7.	Le „CONDIZIONI GENERALI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E GLI ALLEGATI 1, 2”, sottoscritti unitamente al presente contratto, sono parte integrante dello stesso.																			

Luogo e data: 6501 Bellinzona, 8 giugno 2016

Il locatore:

Comune di Biasca

.....

.....

STUDIO D'ARCHITETTURA FIORINI SA  
 VIA VERGARA 20/A  
 00187 ROMA (RM)  
 TEL. 06/47811111  
 FAX 06/47811112  
 WWW.FIORINIARCHITETTI.COM

**CPBa**  
**118**

**1:200**

DATA	SCALE	STATO
20.05.16	1:200	PROGETTO
id		A3

**SUPERFICIE DI PIANO**

**PROGETTO DI MASSIMA**

Risanamento Stadio Quirina Palaca - Progetto Adelle Nello



