

# Rapporto sul messaggio

---

numero	4934
data	30 novembre 1999
dipartimento	Istruzione e cultura

---

della Commissione della gestione e delle finanze  
sul messaggio 9 novembre 1999 concernente la concessione di un contributo di fr.  
1'000'000.- alla Fondazione Casa dell'Accademia di architettura a Mendrisio

## 1. L'INVESTIMENTO

Oggetto dell'investimento è la costruzione di una "casa dello studente" a Mendrisio, composta di 33 appartamenti di 3 locali e di 3 bilocali, capaci di accogliere da 69 a 72 studenti, assistenti e docenti dell'Accademia d'architettura. La struttura disporrà di locali comuni, di uno spazio espositivo e di 17 posteggi.

La necessità di una simile struttura residenziale è ampiamente comprovata sia dal numero degli studenti dell'Accademia, provenienti per 3/4 circa da fuori Cantone, sia dall'assenza di simili strutture nella regione. Se al 25% di studenti ticinesi si aggiunge il 10% circa di studenti italiani residenti nella zona di confine, si giunge alla conclusione che 2/3 degli studenti dell'Accademia necessitano di un alloggio a Mendrisio o dintorni.

Anche nel rapporto di valutazione dell'USI del Consiglio svizzero della scienza del 9 giugno 1999 si sottolineava questa esigenza: *"Certains étudiants, notamment étrangers, se sentent dépourvus de contacts sociaux: l'esprit de campus pourrait être développé davantage encore. Toutefois, la maison des étudiants déjà projetée permettra de palier à ce manque."*

Il progetto è stato vagliato e concordato con le autorità federali, competenti per l'erogazione di sussidi alle costruzioni universitarie, in base alla legge federale sull'aiuto alle università (LAU) e alla relativa ordinanza (OAU).

## 2. I PROMOTORI DELL'INIZIATIVA

Il progetto di una casa dello studente è stato promosso dalla Fondazione Casa dell'Accademia, fondazione costituitasi il 6 aprile 1998 a Mendrisio. La fondazione, in collaborazione con l'Accademia, ha indetto un concorso fra gli assistenti dell'istituto.

Riportiamo integralmente l'art. 2 dello statuto della fondazione, che ne descrive lo scopo:

*"La realizzazione e la gestione totale o parziale in proprio o mediante terzi, di un centro abitativo residenziale, con locali destinati anche a ritrovo per ragioni di studio, di seminari, di conferenze, di manifestazioni culturali, di intrattenimenti e di svaghi sul fondo n. 593 RFD Mendrisio, atto a favorire una economica, razionale, aggregativa e integrativa residenza ai professori, agli assistenti, agli studenti e al personale specializzato dell'Accademia d'architettura di Mendrisio.*

*La Fondazione potrà inoltre attribuire onorificenze e benemerenze a persone, enti e società che si sono distinte in particolari opere di sostegno a favore dell'Accademia, della Fondazione, di professori, di assistenti, di studenti e potrà erogare borse di studio a favore di studenti accademici, meritevoli, ma bisognosi di sostegno economico.*

*La Fondazione non persegue alcuno scopo lucrativo; potrà realizzare analoghi centri se ciò risultasse giustificato dalle circostanze."*

Come indicato all'art. 4 dello statuto, la fondazione, per realizzare il suo scopo, dispone di un capitale iniziale di dotazione di fr. 100'000.-, devoluto dai fondatori, "e si propone di realizzare il menzionato stabile che formerà il patrimonio immobiliare e inalienabile della Fondazione".

Il patrimonio della fondazione ammonta ad oggi, grazie a donazioni di terzi, a fr. 501'100.-. Sono inoltre state raccolte

promesse di devoluzioni per ulteriori fr. 1'196'000.-. La fondazione è soggetta al controllo dell'Autorità di vigilanza cantonale.

L'erogazione di sussidi pubblici alla costruzione imporrà il concorso pubblico per l'aggiudicazione dei lavori conformemente alla legge sugli appalti pubblici. Ne consegue che le devoluzioni effettuate da imprese attive nell'edilizia alla fondazione non possono in alcun caso influenzare l'aggiudicazione dei lavori.

### **3. IL COSTO DELL'OPERA**

#### **3.1. Il costo per l'acquisto del terreno**

La fondazione acquisterà dalla Astor Arredamenti SA, Mendrisio la particella n. 593 RFD Mendrisio in via Cantine. Il terreno di 3'629 mq sarà ceduto al prezzo di fr. 1'500'000.-, vale a dire a ca. 413.- fr./mq.

L'alienante, Astor Arredamenti SA, è una dei 4 soci fondatori della fondazione e, come visto al punto 2, gli statuti della fondazione identificano nella particella oggetto della transazione il fondo su cui deve sorgere la "Casa dell'Accademia". Senza con questo voler sminuire il merito dell'iniziativa privata realizzata per il tramite della fondazione, che ampiamente riconosciamo e riteniamo sempre più preziosa nei vari ambiti di possibile collaborazione del settore non-profit privato con l'ente pubblico, riteniamo non di meno necessario fugare ogni ragionevole dubbio in merito all'operazione prospettata, pur sempre di natura economica, e ciò in ragione della partecipazione finanziaria richiesta al Cantone.

La Commissione ha avuto la possibilità di visionare la perizia allestita dal Credito Svizzero in data 28 agosto 1998, volta a determinare il valore di mercato del terreno

Dalla stessa risulta un valore commerciale di 480.- fr./mq (fr. 1'741'920.-) rispettivamente un valore del terreno determinato in base alla posizione (metodo Nageli/Wenger) di 660.60 fr./mq (fr. 2'397'316.-).

Il valore ufficiale di stima del 1995, incluso il fabbricato (costruzione uso ristorante e sala da ballo), ammonta a fr. 1'057'296.80, ridotto, dopo lo sconto del 30% entrato in vigore all'1.1.1999, a fr. 740'107.76.

Il prezzo di cessione del terreno è quindi inferiore al valore venale dello stesso.

#### **3.2. Il costo per la costruzione**

Il costo per la costruzione ammonta a fr. 6'505'000.- cioè a:

- 615.- fr./mq

- rispettivamente a 2'708.- fr./mq di superficie utile.

A detta dei promotori sia il progetto sia il preventivo sono stati verificati a più riprese d'intesa con i servizi federali competenti, allo scopo di non oltrepassare i limiti di costo al mq e per genere di costruzione previsti dalla Confederazione.

#### **3.3. Il costo totale**

Il costo complessivo ammonta a fr. 8'998'000.-, vale a dire a ca. fr. 125'000.- per ospite (senza costo del terreno ca. fr. 104'000.-).

Il dettaglio dei costi è riportato nella tabella in allegato.

### **4. IL FINANZIAMENTO DELL'OPERA**

Il piano di finanziamento dell'opera è il seguente:

4.1. Sussidio federale fr. 1'900'000.-

4.2. Contributo cantonale fr. 1'000'000.-

4.3. Mutuo ipotecario fr. 3'300'000.-

4.4. Fondi propri fr. 2'798'000.-

Totale fr. 8'998'000.-

#### **4.1. Il sussidio federale**

La Confederazione, alla quale è già stata inoltrata la richiesta di contributo, concederà un sussidio alla costruzione in base all'art. 9 cpv. 4 LAU, escluso l'acquisto del terreno, di fr. 1'900'000.-, pari al 60% della differenza fra il costo della costruzione e il valore di reddito dello stabile.

Il valore di reddito dello stabile dipende dai ricavi per pigioni. Tanto più contenute sono le pigioni a carico degli studenti, tanto più basso è il valore di reddito dell'immobile, tanto più elevato è l'importo sussidiabile da parte della Confederazione. Si vogliono così incentivare pigioni moderate ed escludere operazioni speculative. La fondazione richiederà una pigione di fr. 350.- al mese, i ricavi ammonteranno a fr. 294'000.- all'anno. I ricavi dovranno essere in grado di coprire i costi degli interessi passivi, degli ammortamenti e le spese di gestione.

La Confederazione ha dato la sua autorizzazione all'avvio dei lavori, che inizieranno nella primavera del 2000. La decisione sull'erogazione del sussidio sarà presa nel corso del prossimo anno.

La Confederazione non concede alcun sussidio alle spese di gestione di case dello studente.

L'urgenza del presente messaggio è data dalla modifica intervenuta nella nuova LAU, che entrerà in vigore all'1.1.2000 e che non consentirà più di sussidiare le case dello studente.

Solo le richieste di sussidiamento già inoltrate e approvate dal legislativo cantonale entro il 31 dicembre 1999 potranno essere considerate.

#### **4.2. Il contributo cantonale**

La Confederazione, per sussidiare una casa dello studente, richiede che il Cantone partecipi anch'esso al finanziamento in misura d'almeno il 10% dell'investimento totale (art. 56 cpv. 4 OAU).

Versando un contributo fisso di 1 milione di franchi il Cantone non si assume rischi connessi a eventuali sorpassi di spesa, né alcun rischio riguardante la gestione corrente, interamente a carico della fondazione.

Un contributo di 0.9 milioni di franchi è previsto alla voce "contributi per investimenti, casa dello studente, Mendrisio" a piano finanziario 2000-2003 (0.2 mio fr. nel 2000 e 0.7 mio fr. nel 2001).

La Commissione propone di completare l'art. 1 del decreto legislativo con la seguente frase:

"La concessione del contributo è vincolata all'erogazione dei sussidi federali e il suo versamento avverrà quando il finanziamento dell'intero investimento potrà essere garantito."

#### **4.3. I fondi propri**

Come già indicato la fondazione dispone attualmente di mezzi propri pari a fr. 501'100.-.

I rimanenti fr. 2'296'900.- saranno raccolti con donazioni; ad oggi le promesse di donazioni ammontano a fr. 1'196'000.- e sono condizionate all'erogazione dei sussidi federali e cantonali.

#### **5. CONCLUSIONI**

Con queste considerazioni, la Commissione della gestione e delle finanze invita il Gran Consiglio a concedere un

contributo cantonale di 1 milione di franchi alla Fondazione Casa dell'Accademia, Mendrisio e ad approvare il decreto legislativo modificato in allegato.

**Per la Commissione gestione e finanze:**

Laura Sadis, relatrice  
Beltraminelli - Bignasca - Bonoli -  
Brenni - Carobbio Guscetti -  
Ferrari Mario - Lepori Colombo -  
Lombardi - Lotti - Merlini

ALLEGATO

CASA DELL'ACCADEMIA, MENDRISIO

**Costo totale secondo il Codice dei costi di costruzione CCC**

in base al preventivo di settembre 1999

CCC Categoria dei costi fr.

0 Terreno 1'500'000

1 Lavori preparatori 103'000

2 Edificio 6'505'000

4 Sistemazioni esterne 240'000

5 Costi secondari 250'000

0-8 Costo dell'opera 8'598'000

9 Arredamento 400'000

**0-9 Costo totale 8'998'000**

**Dati caratteristici CCC 2 CCC 1-8**

Volume dei locali (VL) secondo SIA 116 10'572 mc 615 fr./mc 671 fr./mc

Superficie del pavimento (SP) secondo SIA 416 2'403 mq 2'707 fr./mq 2'953 fr./mq

Costo per ospite senza il costo del terreno:

numero di ospiti 72

CCC 1-9 in fr. 7'498'000

Costo per ospite in fr. 104'139

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

per la concessione di un contributo di fr. 1'000'000.- alla Fondazione Casa dell'Accademia, Mendrisio

**Il Gran Consiglio**

**della Repubblica e Cantone Ticino**

- visto il messaggio 9 novembre 1999 n. 4934 del Consiglio di Stato;
- visto il rapporto 30 novembre 1999 n. 4934 R della Commissione della gestione e delle finanze,

**decreta:**

**Articolo 1**

Alla Fondazione "Casa dell'Accademia" è concesso un contributo di fr. 1'000'000.- per la costruzione di un Centro residenziale e culturale per studenti e docenti dell'Accademia di Architettura a Mendrisio .

La concessione del contributo è vincolata all'erogazione del sussidio federale e il suo versamento avverrà quando il finanziamento dell'intero investimento potrà essere garantito.

**Articolo 2**

Il contributo è iscritto nel conto degli investimenti del Dipartimento dell'istruzione e della cultura, Ufficio degli studi universitari.

**Articolo 3**

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra immediatamente in vigore.