



## COMUNE DI LOSONE

### **Messaggio municipale no. 013 al Consiglio comunale di Losone:**

#### **Casa per anziani medicalizzata Richiesta di un credito di Fr. 950'000.— a completazione del finanziamento delle opere di costruzione**

Losone, 9 novembre 2021

Commissione designata: Commissione della gestione

Egregio signor Presidente,  
Egregi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di concessione di un credito a fondo perso di Fr. 950'000.— per completare il finanziamento della realizzazione della nuova casa per anziani medicalizzata di Losone.

#### **1. Breve cronistoria**

Il 17.10.2011 il Consiglio Comunale di Losone concedeva alla Fondazione Patrizia Casa per Anziani di Losone un contributo a fondo perso di Fr. 3.5 mio per il parziale finanziamento delle opere di costruzione della nuova casa per anziani medicalizzata e un diritto di superficie sul fondo 172 RFD di Losone (nuovo fondo risultante dalla riunione dei precedenti fondi n. 172, 173, 2696 RFD) di mq 5364, ubicato in via Vigna Francesconi / Via Cesura) per la durata di 99 anni a costo 0.

La decisione seguiva il lungo iter che s'era concluso con lo studio di fattibilità che comprovava la necessità e l'opportunità di realizzare una casa per anziani medicalizzata a Losone di 60 posti letto; la realizzazione della struttura veniva delegata alla Fondazione menzionata in precedenza, il cui Consiglio di Fondazione è composto, ad oggi, da 4 delegati del Comune, 3 del Patriziato, 1 della Parrocchia di Losone e 1 del Cantone.

Tale decisione poggiava su due punti in particolare:

- La Fondazione disponeva di un mandato cantonale per realizzare una struttura medicalizzata a Losone;
- Dal profilo finanziario l'operazione era vantaggiosa per il Comune che, in caso di realizzazione della struttura in proprio, avrebbe dovuto finanziare l'operazione in maniera molto più importante (si parlava a quel momento di Fr. 10.8 mio).

Per ulteriori dettagli si rinvia al messaggio no. 112 del 26 luglio 2011.

La nuova casa per anziani andrà a costituire, unitamente all'esistente casa d'appartamenti protetti, un unico centro polifunzionale per l'anziano con un numero di complessivi 99 posti letto (60 nella nuova struttura – 12 dei quali destinati a persone affette da demenza senile - e 39 nella struttura esistente).

L'ammontare del contributo comunale è stato deciso dal Cantone sulla base della seguente tabella di calcolo.

### Giornate di cura complessive

	posti	giorni	gdp annuali
casa per anziani - appartamenti	39	365	14'235
nuova casa per anziani (cpa)	60	365	21'900
Tot. giornate di cura			36'135

### Costi e finanziamento se eseguita da parte della Fondazione

<b>nuova costruzione</b>	
<b>costo</b>	
Terreno:	4'291'200
Costo al posto letto:	300'000
no posti letto	60
costo costruzione nuova cpa	18'000'000
costo totale nuova cpa	22'291'200
finanziamento	
terreno (dal Comune)	4'291'200
sussidio cantone (ipotesi)	7'200'000
costo rimanente ric da ammortizzare	10'800'000
ammortamento finanziario (in base LA)	3%
interessi ipotecari stimati	4%
totale oneri ipotecari	7%
costo oneri ipotecari	756'000
costo per giornata	21
costo ipoteca attuale cpa - app	32'200
costo per giornata	1
<b>totale costo complessivo ipoteca</b>	<b>788'200</b>
<b>costo per giornata</b>	<b>22</b>
costo max per gdp ric in gestione	15
differenza	7
<b>quota a carico comune in gestione</b>	<b>246'175</b>
<b>equivalente a un importo di ( 7%)</b>	<b>3'516'786</b>

Dopo quest'approvazione sono iniziate le procedure per ottenere la licenza edilizia e la promessa di sussidio cantonale (innanzitutto la procedura di modifica del piano regolatore contro la quale è stato interposto un ricorso da parte di un privato, ciò che ha comportato un notevole ritardo, successivamente l'avvio di un concorso di progetto a due fasi, e infine la domanda di costruzione, impugnata sempre dallo stesso privato).

Nel 2018 il Gran Consiglio approvava un credito di Fr. 7'255'000.— quale contributo unico a fondo perso per la realizzazione di un Centro polivalente per anziani a Losone.

L'aumento di Fr. 55'000.— per rapporto al calcolo di cui alla tabella precedente è da ricondurre all'introduzione della figura del consulente indipendente non prevista nel 2011 e riconosciuta completamente dal Cantone.

Nei considerandi del messaggio, il Consiglio di Stato specificava quanto segue:

Costo riconosciuto ai fini del finanziamento cantonale:

Preventivo dell'opera	Fr. 21'614'600.-- (IVA inclusa)
CCC51 Autorizzazioni e tasse	- Fr. 211'100.--*
<b>Totale</b>	<b>Fr. 21'403'200.--</b>

Consulente indipendente Fr. 55'000.--

**Nuovo totale Fr. 21'458'200.--**

\* Costi non riconosciuti dal Cantone.

Finanziamento:

Contributo cantonale Fr. 7'255'000.-- (derivante dalla tabella precedente)

Contributo comunale Fr. 3'500'000.--

Muto ipotecario aggiuntivo Fr. 10'703'200.-- (per differenza)

**2. Situazione attuale**

Al 20.10.2021 la prognosi dei costi finali era la seguente:

Costi e onorari per la costruzione Fr. 21'615'936.-- (a fronte del preventivo di Fr. 21'614'600.--)

Purtroppo però vi sono e vi saranno costi aggiuntivi dovuti a:

- 1) Spese concorso, spese BST, Spese UBS (inclusi interessi), Spese varie (FU, Posta, ...), onorari per il legale a causa dei ricorsi, onorari per il consulente indipendente, ecc. : importo complessivo Fr. 573'636.--.
- 2) Informatica, gestione cartella sanitaria, turni, stoccaggio farmaci, vasellame, utensili, carrelli, locale coiffeur, ecc.: importo valutato in ca. Fr. 786'128.--.

I dettagli delle spese supplementari figurano nelle tabelle seguenti:

<b>1. Spese supplementari IVA inclusa</b>	
Concorso (sono incluse tutte le spese fino a maggio 2016)	CHF 366'331.00
Spese BST	CHF 164.21
Spese UBS (inclusi interessi)	CHF 47'235.65
Spese varie (Foglio Ufficiale,Posta,..)	CHF 21'290.50
Avv. Graber per consulenza contratti con progettisti	CHF 6'278.85
Avv. Giancarlo Dazio per ricorsi	CHF 56'836.25
Opere artistica (Joseph Amman)	CHF 17'000.00
Consulente indipendente	CHF 55'000.00
Realizzazione video cantiere (Merlo)	CHF 3'500.00
<b>Totale Spese supplementari COMM (IVA inclusa)</b>	<b>CHF 573'636.46</b>

<b>2. Attrezzature d'esercizio</b>			
D000	Consulenza informatica 1a fase	CHF	15'710.00
	Consulenza informatica 2a fase (in sospeso)	CHF	21'820.00
D001	Videosorveglianza	CHF	21'653.00
D002	Antenne WiFi e rete	CHF	26'380.00
D003	TV camere/soggiorni e monitor informativi	CHF	56'191.00
	Server allarme	CHF	31'135.80
UFFICI e ICT	Gestione cartella sanitaria (CHF 60'140.00)		a carico DSS
	Gestionale informatico contabilità e amministrazione del personale	CHF	64'800.00
	Gestionale cucina	CHF	10'692.00
	Terminali controllo presenze	CHF	14'233.00
	PC e stampanti, hardware ICT e licenze	CHF	57'012.00
	Server con RDS (compreso server di ridondanza, licenze, antivirus, costi d'attivazione e creazione profili)	CHF	92'656.00
FARMACIA	Carrelli per stoccaggio e somministrazione farmaci	CHF	22'500.00
REPARTO CURE	Strumentazione di base per i tre reparti	CHF	51'000.00
	Sedie geriatriche e a rotelle	CHF	23'283.00
LAVANDERIA	Materiale d'uso e attrezzature (carrelli sporco-pulito, macchina per cucire, macchina per termofissaggio,...)	CHF	42'840.00
EC. DOMESTICA	Carrelli e materiale di pulizia	CHF	25'000.00
	Macchinari di pulizia	CHF	20'500.00
CUCINA e SERVIZIO	Vasellame	CHF	35'000.00
	Utensili	CHF	35'000.00
	Carrelli e attrezzature	CHF	60'000.00
	Macchine caffè	CHF	17'322.20
COIFFEUR	Attrezzatura (poltrone, poltrona pedicure, attrezzi,...)	CHF	11'400.00
MANUTENZIONE	Attrezzature per interno ed esterno	CHF	30'000.00
<b>Totale Attrezzature di esercizio (IVA inclusa)</b>		<b>CHF</b>	<b>786'128.00</b>

**Il costo totale della costruzione ammonta quindi a fr. 22'975'700.--.**

Le motivazioni di questa maggior spesa sono riconducibili, da una parte (tabella 1) a situazioni poco influenzabili da parte della Committenza; a parte l'opera artistica e la realizzazione del video di cantiere, le altre spese erano comunque inevitabili o perché legate a norme di legge (concorso) o perché conseguenti a eventi particolari (ricorsi) oppure perché il costo del capitale è inevitabile (occorreva comunque prevederlo).

Per quanto riguarda invece la tabella 2, i costi indicati nella stessa vanno considerati un "peccato di gioventù" della Committenza, che non ha sufficientemente valutato l'impatto di alcune posizioni (valutandole in maniera troppo prudentiale) oppure le ha semplicemente omesse dal preventivo per mancanza d'esperienza.

È vero però anche che il preventivo definitivo è stato determinato in una fase successiva all'approvazione del credito di Fr. 3.5 mio (7 anni dopo) e, quindi, si sarebbe comunque dovuto procedere con una richiesta di un ulteriore aiuto da parte dal Comune e dal Patriziato, anche se in tempi diversi.

È poi altrettanto vero che, con il senno di poi, al momento della presentazione del progetto e preventivo definitivi, sarebbe stato opportuno ricorrere alla consulenza di uno specialista del ramo (ad esempio a un direttore di una struttura simile), che avrebbe potuto allertare la Committenza sull'esigenza di approfondire le posizioni che oggi sono al centro della discussione.

Infine va ribadito come tali maggiori costi si riferiscono a spese che andavano comunque effettuate. Il difetto è stato quello di non prevederle in maniera più precisa.

Detto ciò, si ricorda come il Cantone, in base alla sua già citata decisione (messaggio governativo 7533 del 02.05.1018) assicura il suo sussidio su di un preventivo riconosciuto di Fr. 21'458'200.--.

Tenuto conto del finanziamento assicurato come segue:

Fr. 7'255'000	(contributo cantonale a fondo perso)
Fr. 3'500'000	(contributo comunale a fondo perso)
Fr. 10'703'200	(mutuo ipotecario aggiuntivo come da messaggio governativo già citato, pag. 9)
Fr. 17'500	(incentivo teleriscaldamento)

rimane uno scoperto massimo valutabile in fr. 1'5 mio.

### **3. Richiesta della Fondazione Patrizia Casa per Anziani Losone**

Come si evince da quanto precede, tenuto conto che il costo finale è in corso di valutazione (soprattutto legato al punto 2) ma che non dovrebbe eccedere quanto menzionato sopra, la maggior spesa per la realizzazione della nuova casa per anziani medicalizzata di Losone ammonterà a ca. Fr. 1'500'000.—, ciò che corrisponde a + 6.93% rispetto al preventivo definitivo e a + 6.99% rispetto al preventivo approvato dal Cantone (attestandosi quindi all'interno del range + / - 10% previsto dalle norme SIA per i preventivi definitivi).

La Fondazione sta quindi cercando di completare il finanziamento dell'opera e ha chiesto la disponibilità del Comune e del Patriziato a riconoscere questi maggiori costi.

Il Cantone, pure interpellato, non ha ancora dato la sua risposta; se lo stesso dovesse riconoscere parte dei maggiori costi, la presente richiesta verrebbe proporzionalmente ridimensionata. Le possibilità che ciò accada sono però molto deboli, tenuto conto del fatto che il limite di costo massimo sussidiabile di Fr. 300'000.— per posto letto, nonostante sia palesemente inadeguato ai tempi che corrono, è rimasto immutato da ormai parecchi anni e difficilmente è ipotizzabile uno strappo alla regola.

La proposta scaturita durante un incontro fra Sindaco, Presidente del Patriziato e Presidente della Fondazione è di suddividere l'importo come segue:

Fr. 950'000.-- a carico del Comune (al massimo)  
Fr. 550'000.-- a carico del Patriziato (al massimo)

Siccome i lavori termineranno entro fine anno e le liquidazioni dovrebbero avvenire a inizio 2022, la decisione dei rispettivi organi legislativi (Consiglio comunale e Assemblea patriziale) dovrebbe avvenire ancora entro fine anno, in modo che la Fondazione Patrizia possa assicurare la tacitazione degli artigiani secondo i termini di pagamento usuali.

L'impatto dell'onere sul conto economico del Comune può essere valutato come segue:

Interessi passivi al tasso dell'1%	Fr. 9'500.--
Ammortamento del contributo al 2.5% (art. 17 RFGCC)	Fr. 23'750.--
<b>Costo totale annuo</b>	<b>Fr. 33'250.--</b>

La sopportabilità dell'onere per le finanze del Comune è quindi garantita.

#### **4. Conclusioni**

Con il termine dei lavori di costruzione della nuova casa per anziani medicalizzata, il Comune di Losone disporrà di una struttura moderna ed adeguata ai bisogni locali e sovracomunali.

I maggiori costi che siamo chiamati a sostenere non sono imputabili ad una cattiva gestione del cantiere, ma piuttosto ad una mancanza d'esperienza in un settore particolarmente complicato. Tali costi non sono stati valutati all'inizio o lo sono stati con insufficiente precisione, ma sono comunque necessari per permettere l'avvio della struttura; non si tratta quindi di costi generati dall'inosservanza dei criteri d'economicità.

Per quanto precede, il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

- 1. Alla Fondazione Patrizia Casa anziani di Losone è concesso un contributo a fondo perso di al massimo Fr. 950'000.-- per la completazione del finanziamento delle opere di realizzazione della nuova casa medicalizzata in via Cesura a Losone.**
- 2. Il credito sarà iscritto al conto investimento no. 5660.001 "Finanziamento costruzione casa anziani medicalizzata" del centro di costo 570 Case per anziani.**
- 3. Termine di scadenza del credito: 31 dicembre 2022.**

Con stima.

#### **PER IL MUNICIPIO:**

Il Sindaco:

La Segretaria:

(firmato)

I. Catarin

D. Gramigna