



COMUNE DI LOSONE

Messaggio municipale no. 112 al Consiglio comunale di Losone:

Casa anziani medicalizzata

Losone, 26 luglio 2011

Commissione designata: Commissione della gestione

Egregio signor Presidente,
Egredi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale le seguenti richieste:

- la concessione dei fondi part. no. 173, 172 e 2696 in diritto di superficie alla Fondazione Patrizia Casa anziani di Losone per la realizzazione di una casa per anziani medicalizzata (CPA),
- lo stanziamento di un contributo a fondo perso di Fr. 3'500'000.-- per il finanziamento della menzionata CPA,
- lo stanziamento di un credito di Fr. 60'000.-- per lavori di ripristino dell'ex scuola dell'infanzia da destinare provvisoriamente alle varie attività attualmente insediate nei prefabbricati in Via Cesura.

Separatamente il Municipio licenzia pure il MM no 113 del 26.07.2011 per le necessarie modifiche di PR.

1. PREMESSE

La volontà politica di realizzare una CPA a Losone è stata espressa da più parti nel corso degli ultimi 15 anni.

Anche il Consiglio comunale e il Municipio si sono a più riprese espressi favorevolmente nel merito.

Si ricorda pure:

- il credito di Fr. 525'000.-- concesso dal Consiglio comunale il 10 luglio 2000 per l'acquisto del fondo part. no. 172. Nel messaggio municipale no. 006 del 6 giugno 2000 il Municipio aveva indicato che il fondo in questione poteva essere destinato per la costruzione di una CPA, opinione condivisa anche dal Consiglio comunale,
- il credito di Fr. 420'000.-- concesso dal Consiglio comunale il 4 ottobre 2004 per l'acquisto del fondo part. no. 2696. Nel messaggio municipale no. 004 del 18 maggio 2004 il Municipio aveva indicato che il fondo in questione poteva essere destinato per la costruzione di una CPA.

Visti gli importanti investimenti che nel frattempo iniziavano a concretizzarsi (nuova scuola dell'infanzia e piano viario del comparto scuole in particolare), gli approfondimenti riguardanti la realizzazione di una nuova CPA sono stati ritardati.

Nel 2005 il Municipio ha costituito una commissione composta dal Capo Dicastero socialità, dal Sindaco, dal Presidente della Fondazione Patrizia Casa per Anziani di Losone e da un ex direttore di una casa per anziani, con lo scopo di sottoporre al Municipio una proposta di modus operandi per arrivare in tempi relativamente brevi alla realizzazione della struttura. La Commissione ha così iniziato una serie di approfondimenti anche con le Autorità cantonali preposte che hanno portato il Municipio, il 28 ottobre 2005, a assegnare ad uno specialista del ramo il mandato per l'elaborazione di uno Studio di fattibilità per la realizzazione di una nuova struttura per anziani medicalizzata a Losone.

Il 29 novembre 2005 il Municipio ha informato il Dipartimento della Sanità e della socialità (DSS) sul conferimento del menzionato mandato sottolineando che il Comune di Losone, fra i primi dieci più popolosi del Cantone, debba poter disporre di un simile servizio.

L'iniziativa del Comune di Losone è stata accolta positivamente dall'allora Direttrice del DSS P. Pesenti ed è stata comunicata al Municipio con lettera 3 gennaio 2006.

Il 5 ottobre 2006 il Municipio ha trasmesso al DSS una copia dello studio di fattibilità socio-economica, datato settembre 2006, indicando:

- di condividere lo studio e di ritenere possibile e auspicabile la realizzazione di una nuova struttura per anziani medicalizzata di 60 posti-letto a Losone, orientata anche a determinati bisogni specifici in ambito geriatrico (ad es. anziani affetti da demenza senile) tuttora scoperti;
- che il Comune dispone di un terreno destinato allo scopo, adiacente alla Fondazione Patrizia Casa per Anziani (con appartamenti protetti) riconosciuta e sussidiata dallo Stato (v. planimetria allegata AP-EP no. 1.09).

Nel contempo il Municipio ha chiesto al DSS di voler inserire la prevista futura struttura di Losone nell'ambito dell'aggiornamento della pianificazione cantonale 2000/2010 e del relativo Piano finanziario 2008/2011 ai fini del riconoscimento dei finanziamenti del Cantone.

Nella risposta 7 novembre 2006 al Municipio, la Direttrice del DSS P. Pesenti indica che *la proposta è stata costruita tenendo conto degli scenari elaborati dal Dipartimento circa l'evoluzione demografica della popolazione anziana oltre gli 80 anni di età nel prossimo decennio, rispettivamente dei bisogni specifici che stanno emergendo in ambito geriatrico, tuttora scoperti.*

La documentazione è stata trasmessa al responsabile della Sezione del sostegno a enti e attività sociali che sta aggiornando la pianificazione settoriale 2000-2010 sul fabbisogno di presa a carico in strutture stazionarie estendendo il periodo al 2015 e che, nello stesso tempo, sta preparando le schede per l'aggiornamento del piano finanziario degli investimenti per la prossima legislatura 2008-2011. Per il Dipartimento la vostra proposta sarà considerata unitamente alle altre iniziative annunciate, tese a sopperire al fabbisogno scoperto a medio termine.

Il 7 agosto 2007 il Municipio ha inoltrato al DSS un formale riconoscimento della domanda preliminare ai sensi dell'art. 22 del Regolamento d'applicazione della Legge concernente il promovimento, il coordinamento ed il sussidiamento delle attività a favore delle persone anziane.

In particolare, il Municipio ha chiesto al DSS che la documentazione sottoposta a suo tempo fosse considerata quale istanza preliminare di riconoscimento del sussidio per la nuova struttura medicalizzata per anziani.

2. LO SCOPO DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ PER LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA PER ANZIANI MEDICALIZZATA A LOSONE

Lo studio si prefiggeva di analizzare i bisogni emergenti che concernono l'anziano allo scopo di poter realizzare un vero e proprio centro di servizi piuttosto che un istituto per anziani secondo i concetti tradizionali, assicurando la continuità della presa a carico con le altre

risorse che intervengono sul territorio, specificatamente quelle che operano nel contesto dell'assistenza e cura a domicilio, rispettivamente le strutture che assumono la presa a carico, in ambito acuto.

Una struttura che dovrà avere una valenza regionale e che non si ponga in concorrenza con quanto già oggi viene offerto nel Locarnese.

Lo studio doveva pure tenere conto dell'esistente casa per appartamenti protetti, in modo da sviluppare le massime sinergie tra le due strutture; inoltre doveva pure fornire una visione sui termini entro i quali realizzare questo Centro di competenze.

Il documento doveva essere elaborato sulla base delle seguenti modalità:

- una valutazione giuridico-pianificatoria,
- una valutazione della domanda,
- una valutazione delle caratteristiche socio-economiche,
- una valutazione strutturale,
- una valutazione economico-finanziaria,
- l'identificazione dei nuovi bisogni emergenti che riguardano l'anziano, con particolare attenzione all'aspetto legato alla permeabilità fra il concetto di struttura stazionaria e quello delle cure a domicilio (valutazione della possibilità di disporre di una struttura che permetta dei soggiorni temporanei).

Si doveva inoltre tener conto dei nuovi principi di sussidiamento degli istituti sociosanitari del Cantone a partire dal 2006 mediante la stipulazione di contratti di prestazione associati a dei budget globali, con lo scopo di migliorare la qualità delle prestazioni e il contenimento dei costi.

3. I RISULTATI DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ

Nel settembre 2006 lo specialista incaricato ha presentato al Municipio lo studio in questione.

Di seguito si riprendono le principali considerazioni che emergono dallo studio riportandone i passaggi importanti.

3.1 Valutazione giuridico-pianificatoria

Giusta i disposti della Legge sugli anziani (LA), lo Stato promuove e coordina le attività sociali a favore delle persone anziane nell'ambito della pianificazione cantonale. Tra questi figurano la costruzione, la ricostruzione, l'ampliamento o l'ammodernamento di strutture per anziani, il cui sussidio massimo può raggiungere il 70% della spesa preventivata.

I Comuni si assumono complessivamente i 4/5 della somma dei contributi globali di tutti gli istituti riconosciuti dal Cantone. La metà di questa quota viene ripartita tra i Comuni in base alle giornate di presenza di ciascun ospite domiciliato (fino max. 6% gettito). L'altra metà è assunta nella misura di una % uniforme del gettito.

Tutti i Comuni - anche quelli che non hanno né istituti, né anziani - partecipano in una certa misura al finanziamento del "sistema" case per anziani.

La conseguenza è che un Comune "passivo", che non realizza alcuna struttura, partecipa comunque al finanziamento delle case per anziani poiché il sistema è "cantonalizzato"; viceversa, un Comune "attivo" può beneficiare anche della partecipazione al finanziamento di una sua iniziativa da parte degli altri Comuni.

Dal 1. gennaio 2006, in base alla LA e al Decreto esecutivo concernente l'entrata in vigore del nuovo sistema di sussidiamento, il Cantone stipula con gli istituti per anziani al beneficio di un sussidio pubblico un contratto di prestazione.

Gli istituti di cura per anziani devono inoltre rispettare i requisiti di qualità essenziali emanati dal Medico cantonale.

Ogni nuova iniziativa va inserita nel contesto pianificatorio cantonale.

In tal senso, l'iniziativa del Comune di Losone è già stata considerata come "iniziativa annunciata" nella pianificazione cantonale (ma non ancora come progetto vero e proprio).

La valutazione da parte del Cantone tiene conto dei seguenti criteri:

- Localizzazione
- Economie di scala (dimensione appropriata)
- Fattibilità tecnica
- Economicità per PL
- Tempi di realizzazione
- Esistenza o meno di alternative nella regione
- Solidità dei promotori, mezzi propri

3.2 Valutazione della domanda

La valutazione della domanda tiene conto di:

- Struttura della popolazione residente permanente di fine 2004 del Comune di Losone, dell'area e della regione Locarnese e Vallemaggia
- Previsioni demografiche regionali e considerazioni sulle previsioni demografiche a livello comunale
- Previsioni posti-letto CPA Losone

La tabella che segue contiene la dinamiche demografiche della popolazione residente permanente, suddivisa per i Comuni della Regione Locarnese, al 1. gennaio per i prossimi 4 lustri.

	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020	2025	2030
Ascona	5'252	5'282	5'315	5'343	5'366	5'460	5'507	5'534	5'539
Brione sopra Minusio	533	536	539	542	544	554	559	561	562
Brissago	1'865	1'876	1'888	1'897	1'906	1'939	1'956	1'965	1'967
Cavigliano	684	688	692	696	699	711	717	720	721
Intragna	889	895	900	905	909	925	933	937	938
Locarno	14'379	14'462	14'550	14'627	14'692	14'949	15'077	15'151	15'165
Losone	6'266	6'302	6'340	6'374	6'402	6'514	6'570	6'602	6'608
Minusio	6'687	6'726	6'767	6'802	6'833	6'952	7'012	7'046	7'053
Muralto	2'823	2'840	2'857	2'872	2'885	2'935	2'960	2'975	2'978
Orselina	760	765	769	773	777	790	797	801	802
Ronco sopra Ascona	640	644	648	651	654	665	671	674	675
Tegna	781	786	790	795	798	812	819	823	824
Verscio	982	988	994	999	1'003	1'021	1'029	1'035	1'036
Totale	42'543	42'788	43'048	43'275	43'467	44'228	44'606	44'824	44'866
Locarnese e V. Maggia	64'200	64'569	64'961	65'305	65'594	66'742	67'313	67'643	67'706

La popolazione residente permanente a fine 2030 del Comune di Losone, suddivisa per classi di età, è riportata nella tabella che segue (fonte: scenario SCRIS/Ustat).

classi	%	n° assoluto
< 9	9,7	640
10-19	10,2	674
20-29	11,2	740
30-39	17,4	1'150
40-49	15,7	1'037
50-59	13,1	865
60-69	12,4	819
70-79	6,9	455
80-89	3,0	198
90-99	0,5	33
> 100	0,0	0
	100,0	6608 (arr.)

Il collocamento degli anziani del Comune di Losone collocati in istituti nel 2005 (Istituti riconosciuti ai sensi della Legge sulla promozione della salute e il coordinamento sanitario del 18 aprile 1989) è il seguente (indicato per numero di giornate).

istituto	ospiti di Losone	giornate
Belsoggiorno	8	2249
Brissago	5	1227
Centro sociale Valmaggia	3	281
Casa Rea	2	610
Centro Russo	7	1939
Castelrotto (Malcantone)	1	24
Casa Sorriso	1	282
Gordola	1	268
S. Carlo	3	210
San Donato	16	2972
Varini	4	341
Montesano	4	1123
Totale	55	11526

In termini quantitativi, le previsioni demografiche fino al 2030, pur non indicando un'esplosione, indicano pur sempre un leggero aumento della popolazione anziana di Losone rispetto ad oggi.

Gli anziani con più di 70 anni sarebbero 686, contro i 652 del 2004 (+34); gli anziani con più di 80 anni sarebbero 231, contro i 220 del 2004 (+11).

In base ad alcuni metodi comparati di stima (densità costante, collocamenti attuali, tassi di istituzionalizzazione T_i , confronti intercantonali, Balance of Care) si può ipotizzare una Casa per anziani (CPA) a Losone di **50-60** posti letto.

Sintesi delle stime del fabbisogno di posti-letto in CPA a Losone.

Metodo	Risultato (posti-letto)
- metodo della densità costante	50-52
- metodo della domanda effettiva	55
- metodo dei tassi di istituzionalizzazione differenziati	50-79
- metodo del confronto intercantonale	54-71
- metodo del "Balance of care" (BoC)	40-> ?

Un ulteriore elemento importante da considerare nella progettazione di una nuova struttura residenziale a favore delle persone anziane è costituito dai bisogni specifici degli ospiti affetti da demenza (Alzheimer).

La prevalenza in % della malattia di Alzheimer in funzione dell'età è riportata nella seguente tabella.

età	prevalenza
60-64 anni	1,0%
65-69 anni	1,4%
70-74 anni	4,1%
75-79 anni	5,7%
80-84 anni	13,0%
85-89 anni	21,6%
90-94 anni	32,2%

3.3 Valutazione delle caratteristiche socio-economiche

Le potenzialità economiche di Losone sono così riassunte:

- persone attive e non attive a Losone,
- genere di attività, reddito e gettito delle persone fisiche,
- suddivisione dei contribuenti secondo il reddito imponibile.

L'impegno del Comune a favore degli anziani è riassunto come segue:

- anziani del Comune collocati in istituti,
- anziani (> 65) del Comune seguiti dall'ALVAD,
- sussidio pasti a domicilio,
- onere finanziario del Comune.

Il Comune assume un onere finanziario per i propri anziani non indifferente, pari quasi alla metà di tutti i contributi sociali.

Nel 2005 il totale dei contributi „anziani“ è stato di Fr. 1'975'000.--, pari al 47,6% del totale dei contributi sociali comunali.

Dato questo forte impegno assunto dal Comune senza offrire direttamente servizi e strutture per i propri anziani, è legittimo chiedersi se lo stesso grado di impegno possa essere assunto diversamente, attraverso la realizzazione in proprio di un istituto per anziani.

3.4 Valutazione strutturale

La dimensione ottima: un problema di efficienza.

Da un punto di vista prettamente economico, la dimensione ottima di una casa per anziani è raggiunta in corrispondenza di una capacità di circa 80 posti letto.

Le possibilità di ottenere economie di scala aggiungendo posti a istituti già esistenti o realizzando istituti di dimensioni appropriate (60-90) rappresentano un criterio di valutazione del Cantone per la realizzazione dei progetti futuri.

Per la dimensione ottima della CPA di Losone occorre tener conto che:

- le forti economie di scala avvengono per istituti molto piccoli (a partire da 50-55 letti i risparmi di costo non sembrano essere più molto significativi),
- si potrebbe allargare il “bacino di utenza” al di fuori dal Comune,
- la “Pianificazione 2000-2010”, del luglio 2003, tiene conto per il Locarnese di due “iniziative possibili”: la trasformazione della Residenza Al Lido di Locarno e un nuovo istituto a Losone.

Posti-letto effettivi nel 2000, fabbisogno 2010 e posti da realizzare e da pianificare in istituti per anziani medicalizzati.

regione	posti 2000	fabbisogno 2010		posti supplementari da realizzare				
		var. 1	var. 2B	entro il 2006	dopo il 2006	posti già pianificati	da pianificare	
							1° gruppo	2° gruppo
Mendrisiotto	669	813	723	45	90	45	0	90
Luganese	1'044	1'414	1'259	147	155	27	120	155
Malcantone	335	452	402	67	50	0	67	50
Locarnese	1'032	1'110	988	7	122	0	7	122
Bellinzonese	415	659	587	172	72	34	138	72
Tre Valli	297	441	393	102	49	26	76	49
Totale	3'792	4'889	4'351	540	538	132	408	538

Se la stima della domanda porta a considerare una dimensione di 50-60 posti letto, l'analisi dell'efficienza (economie di scala) e le ipotesi relative al dimensionamento ottimale di una casa per anziani, unitamente alle possibilità di adottare misure "aziendali" di gestione efficace d'intesa con altri istituti, completano la precedente valutazione a favore di una dimensione orientata indicativamente piuttosto su 60 posti letto.

3.5 Valutazione economico-finanziaria

- Stima dei costi d'investimento
- Stima dei costi di gestione
- Il modello generale di erogazione dei sussidi in base alla LA
- Il modello della contrattualizzazione

Nella sua **prima** versione, lo studio prevedeva la realizzazione della casa da parte del Comune; il costo era fissato in Fr. 15'000'000.--.

I costi d'investimento (aggiornati con l'aiuto dei funzionari cantonali competenti) ammontano oggi a Fr. 18 mio (Fr. 300'000.-- x 60 letti) senza considerare il valore del terreno.

Il Cantone finanzierebbe l'opera con un contributo a fondo perso di Fr. 7.2 mio.

Il Comune, oltre al terreno dovrebbe garantire la rimanenza del finanziamento, equivalente a Fr. 10.8 mio.

Gli oneri finanziari a carico del Comune possono essere valutati in ca. 1 mio di Fr. annui al minimo.

I costi di gestione annui sono invece stimati in 5.0 mio Fr. di cui:

- 4.2 mio Fr. costi del personale,
- 0.8 mio Fr. altri costi.

Stima del conto di gestione corrente della CPA di Losone:

- Costi 5.00 mio Fr.
- Ricavi 3.34 mio Fr.
- Disavanzo 1.66 mio Fr.

Il disavanzo non è assunto direttamente dal Comune di Losone ma si aggiunge al disavanzo aggregato di tutte le CPA pubbliche, unitamente ai disavanzi dei SACD e dei servizi d'appoggio, ossia sarà "cantonalizzato".

Il disavanzo così calcolato è ripartito nella misura dei 4/5 a carico di tutti i Comuni e nella misura di 1/5 a carico del Cantone.

Confronto tra alcune CPA pubbliche di 50-60 posti-letto, dati contabili 2004

Istituto	N. p-l	gg '04	Occup	Cs d'eserc	Cs / gg	Cs / pl
Brissago	61	22'124	99.4	4'370'000	198	72'000.-
Mezzovico	53	18'578	96.0	4'656'000	251	88'000.-
Minusio	60	21'477	98.1	4'513'000	210	75'000.-
Sorengo	64	22'472	96.2	5'703'000	254	89'000.-
Biasca	64	22'563	96.6	5'752'000	255	90'000.-
Riviera	48	17'146	97.9	4'408'000	257	92'000.-
Novazzano	54	19'430	98.6	4'514'000	232	85'000.-
Tot/media	58	20'542	97.5	4'845'000	235	83'500.-

3.6 Conclusioni

- La realizzazione di una nuova struttura per anziani a Losone è possibile ed auspicabile:
- è possibile, poiché ne sono date le premesse legislative e pianificatorie,
- è auspicabile poiché il bisogno di prestazioni residenziali a favore delle persone anziane del Comune è verificato e destinato a mantenersi elevato nei prossimi decenni.

In particolare:

- è opportuno che l'iniziativa di Losone venga presa in considerazione nell'ambito del pacchetto di investimenti da inserire nello specifico piano finanziario del Cantone,
- in termini quantitativi, le previsioni demografiche, pur non indicando un'esplosione, indicano un sensibile aumento della popolazione anziana del Comune di Losone rispetto ad oggi,
- nella progettazione degli interventi a favore delle persone anziane, in particolare nella realizzazione di una struttura residenziale, occorre tenere conto anche dei bisogni specifici degli ospiti affetti da demenza (Alzheimer),
- il Comune dovrà considerare l'istituto come la componente principale di una più ampia offerta di servizi e strutture – non necessariamente comunali – promovendone una adeguata messa in rete,
- una dimensione di 50-60 posti-letto è sostenibile da più punti di vista: domanda effettiva, previsioni demografiche, tassi di istituzionalizzazione,
- se la stima della domanda porta a considerare una dimensione di 50-60 posti-letto, l'analisi dell'efficienza e le ipotesi relative al dimensionamento ottimale, unitamente alla possibilità di adottare misure di gestione efficace d'intesa con altri istituti, propendono a favore di una dimensione orientata piuttosto su 60 posti letto,
- una dimensione inferiore rischia di non essere economicamente efficiente, una dimensione maggiore non si giustificerebbe alla luce della pianificazione regionale e cantonale, che devono tenere conto della densità di posti-letto del Locarnese,
- occorre in ogni caso valutare quali economie di scala si possono effettuare con l'eventuale messa in comune di servizi d'infrastruttura – amministrazione, farmacia, laboratorio d'analisi, cucina, lavanderia, servizio tecnico, servizio di pulizia, servizio di

trasporto, economato – con altre strutture, e in particolare con la Fondazione Patrizia Casa Anziani,

- Losone dispone di un potenziale economico di rilievo, che dovrebbe sostenere la realizzazione della nuova struttura (n.d.r. nel frattempo la situazione finanziaria è mutata); il Comune assume già oggi un onere finanziario importante a favore dei propri anziani, pari alla metà di tutti i contributi sociali (naturalmente la situazione finanziaria attuale è mutata in maniera importante e, a nostro modo di vedere, il Comune non può sostenere una simile realizzazione al costo menzionato in precedenza),
- per il Locarnese, la cui densità di posti-letto è superiore alla media cantonale, la pianificazione 2000-2010 della capacità d'accoglienza degli istituti per anziani prevede 129 posti supplementari; le previsioni più aggiornate (SCRIS) prevedono per il Locarnese 243 anziani/anno in più da collocare in istituto nel 2020 rispetto al 2005,
- pensando ad un istituto dimensionato su 60 posti e alle necessità evidenziate, si può immaginare un programma che preveda tre unità abitative generali di 17-18 posti ognuna e una unità abitativa "autonoma" per 6-9 posti (per ospiti affetti da demenze); in una visione d'insieme, sono da considerare anche gli appartamenti protetti della Fondazione Patrizia Casa Anziani,
- il disavanzo non è assunto direttamente dal Comune, ma andrebbe ad aggiungersi al disavanzo aggregato di tutte le CPA pubbliche del Ticino, unitamente ai disavanzi dei SACD e dei Servizi d'appoggio, ossia verrebbe „cantonalizzato“ secondo le regole di finanziamento e ripartizione previste dalla Legge anziani (art. 6) e dalla LACD (art. 33); il disavanzo aggregato così calcolato è ripartito nella misura di 4/5 a carico di tutti i comuni e nella misura di 1/5 a carico del Cantone,
- A far stato dal 1° gennaio 2006, il Cantone stipula con gli istituti per anziani al beneficio del sussidio pubblico dei contratti di prestazione. Le regole di determinazione del contributo previsto nei contratti di prestazione fanno riferimento ai cosiddetti costi *standard*; è importante considerarli nell'ambito del nuovo progetto, poiché il loro superamento inciderebbe a sfavore del Comune nella ripartizione del finanziamento.

4. IL COMPLEMENTO DI STUDIO

In base ai risultati dello studio di fattibilità indicato al precedente punto 2, il Municipio ha conferito allo specialista il mandato per un complemento di studio con lo scopo di approfondire e esaminare alcuni aspetti procedurali e preparatori alla realizzazione della struttura per anziani a Losone.

Il complemento di studio, consegnato nel marzo 2008, è suddiviso in 3 parti:

- A. La definizione dei contenuti della struttura per anziani.
- B. I passi intrapresi per la formulazione della domanda preliminare ai sensi dell'art. 22 del Regolamento di applicazione della Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il sussidiamento delle attività sociali a favore delle persone anziane, nonché la messa in chiaro di alcuni ulteriori aspetti procedurali.
- C. L'approfondimento degli aspetti concernenti la forma giuridica dell'ente promotore; ciò anche considerata la necessità di trovare una forma che permetta di realizzare la casa in modo finanziariamente sostenibile

4.1 Definizione dei contenuti della struttura per anziani

4.1.1 Un modello di riferimento

Le strutture di ricovero per anziani vivono due aspetti in apparenza contraddittori: essere delle residenze, quindi luoghi piacevoli e sereni di vita, ed essere delle sedi di cure sanitarie e quindi trascinate verso modelli medico-ospedalieri. Questo ne fa delle strutture estremamente complesse, molto più complesse di un ospedale, in quanto devono assicurare che fra le loro mura il diritto a vivere e quello ad essere curati non entrino mai in conflitto.

4.1.2 Il nucleo di base a due settori residenziali (3 UAG e 1 UAA)

Pensando ad un istituto dimensionato su 60 posti letto come quello ipotizzato per Losone, e pensando ai bisogni dell'utenza evidenziati nello studio, si può pensare ad un nucleo di base che preveda:

- 3 unità abitative generali (UAG) di 17-18 posti letto *	51-54
- 1 unità abitativa "autonoma" (UAA) per 6-9 posti letto	6-9
- totale posti letto 1	57-63

* In ogni UAG si possono prevedere 2 camere singole "trasformabili" in camera doppia, per un totale di 6 camere singole "trasformabili" in 3 camere doppie.

4.1.3 La corona del nucleo

Si possono ancora prospettare:

- alcuni letti per soggiorni temporanei (ST)*	(2-4)
- gli appartamenti protetti (AP) (33) della Fondazione Casa Patrizia	39
- totale posti letto 2	96-102

* I letti per soggiorni temporanei non sono aggiunti, ma sono compresi nei letti delle 3 UAG.

4.1.4 Altri spazi "utili"

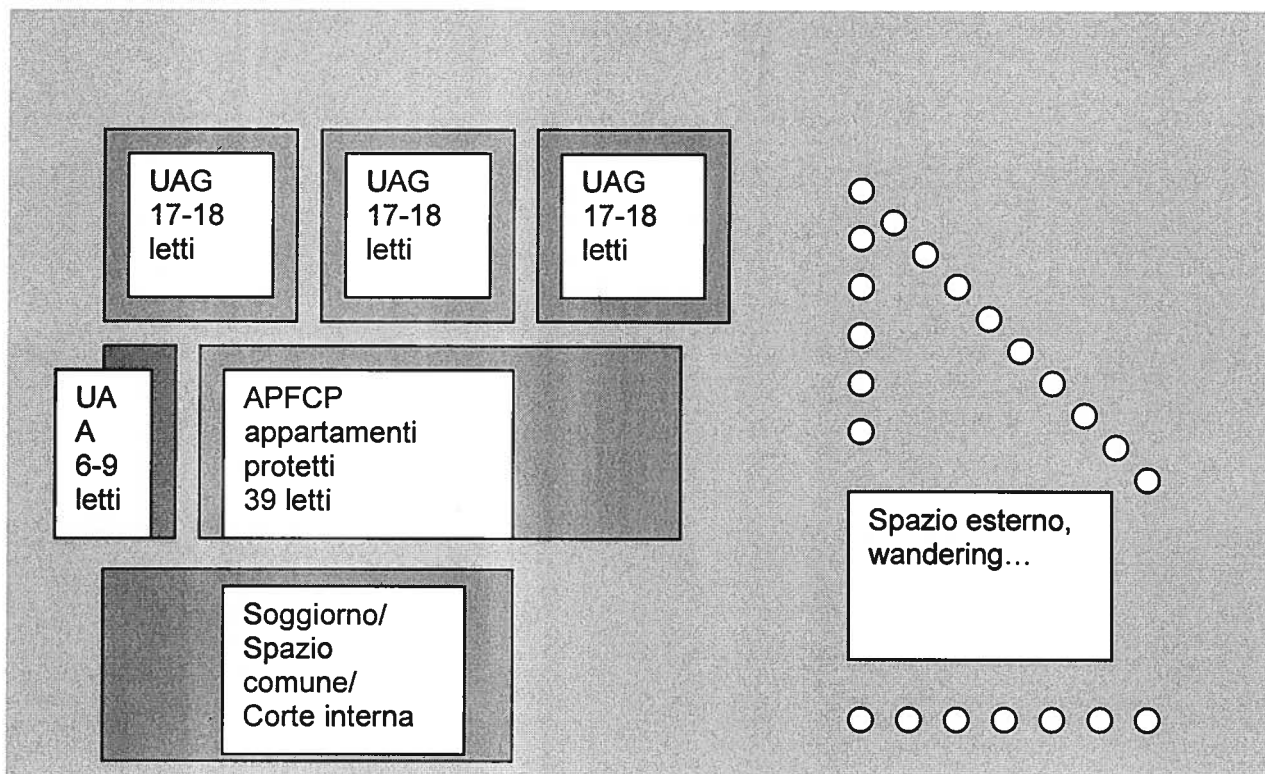
Sono inoltre da prevedere i seguenti spazi "utili":

- un centro diurno terapeutico *
- un centro notturno
- un soggiorno-pranzo (refezione)/spazio comune/corte interna **
- uno spazio esterno (giardino, wandering/camminamenti)
- uno spazio d'incontro anziano-famiglia (ev. anche per personale in certe occasioni)

* Il centro diurno terapeutico è preso in considerazione nella misura in cui non costituisce una struttura in più; è dunque da prevedere nell'ambito del soggiorno/spazio comune.

** Non accumulare, attenzione ad eccessi di spazi collettivi (in questo senso deve essere anche valutato il Programma quadro).

4.1.5 Riassunto degli spazi "utili"



Oltre a questi spazi "utili" sono da prevedere alcuni spazi specifici per il personale:

- locale pause (necessità di spazi al di fuori del servizio)
- spogliatoi adeguati (occorre accordargli una certa attenzione)

4.1.6 Elementi architettonici

Sempre più attenzione va posta ad elementi quali:

- l'accessibilità, in rapporto anche all'inserimento nel contesto del nucleo
- la fruibilità (esempio fermata bus)
- la sicurezza degli edifici
- la coerenza
- la leggibilità degli spazi (vedi anche il problema degli ipovedenti)
- la garanzia della privacy
- la socializzazione

Occorre inoltre tener conto:

- della collocazione degli spazi comunitari
- del posizionamento dei corridoi e dei servizi
- dell'arredamento e attrezzature fisse (vedi problema delle prese elettriche)
- dell'illuminazione
- della scelta dei materiali (struttura ed arredamento) e dei colori
- della necessità dei percorsi verticali (lift adeguati, che tengano conto del tipo di utenza)
- della possibilità di tenere animali.

In sostanza, di camere che evocino maggior comfort domestico rispetto alle strutture di tipo ospedaliero.

4.1.7 NTI (nuove tecnologie informatiche)

Innanzitutto va considerata attentamente tutta la problematica energetica generale ed i vettori energetici fondamentali. Da un lato per quanto riguarda l'approvvigionamento in energia (elettricità), dall'altro per quanto riguarda l'approvvigionamento in calore. Qui la scelta dovrebbe indirizzarsi verso vettori innovativi: pannelli solari, pompa termica, legno, ecc., al fine di evitare il ricorso all'olio combustibile, come pure per quanto riguarda i materiali (isolamento): programma "minergie", ecc.

Occorre inoltre considerare anche le possibilità di usare le nuove tecnologie informatiche (domotica, cablaggio, ecc.). Si tratta di applicazioni potenzialmente interessanti, da valutare approfonditamente.

Per esempio nelle seguenti aree:

- area ambientale

sistema di rilevazione movimento
sistema di rilevazione gas/fumo
sistema di chiamata

- area benessere/telemedicina

gestione microclima ambientale
gestione allarmi tecnologici
controllo a distanza delle funzioni vitali dell'anziano

- area sociale/sicurezza

monitoraggio a distanza delle condizioni dell'anziano e dell'appartamento
gestione della comunicazione in formato audio/video bidirezionale
gestione semplificata delle procedure di allarme e controllo

4.1.8 Programma delle prestazioni e dei servizi

Prestazioni mediche ed infermieristiche previste:

- prestazioni mediche
- prestazioni infermieristiche
- servizio psichiatrico (di riferimento/appoggio)
- cure a domicilio (verificare possibilità di collaborazione)
- pasti a domicilio (verificare necessità con Pro-Senectute)
- ristorante (mensa aperta) + bar

Cura del corpo:

- parrucchiere
- pedicure
- apparecchi acustici

Prestazioni terapeutiche:

- fisioterapia
- ergoterapia
- consulenza dietetica
- animazione/ginnastica finalizzata alla terapia

Consulenza, servizi sociali e d'orientamento:

- servizio psicologico
- servizio sociale
- organizzazione tempo libero (animazione), attività aggregative intergenerazionali

- assistenza spirituale
- laboratori (ateliers)
- volontariato

Servizi d' infrastruttura:

- amministrazione
- farmacia
- pasti e cucina
- lavanderia
- servizio tecnico e d'infrastruttura
- servizio di pulizia
- servizio di trasporto
- servizio di economato

Si richiamano i *Criteri costruttivi minimi per una casa anziani medicalizzata e procedura per la richiesta dei sussidi*", edizione luglio 2009, editi dalla Sezione del sostegno a enti e attività sociali, Bellinzona.

4.2 Formulazione della domanda preliminare ai sensi dell'art. 22 del Regolamento di applicazione della Legge anziani e altri aspetti procedurali

4.2.1 Premessa

Il gruppo di lavoro "casa anziani" ha incaricato lo specialista di contattare l'allora responsabile della Sezione del sostegno a enti e attività sociali del Dipartimento della Sanità e socialità (DSS) per definire le corrette basi di partenza per un lavoro che dovrà ottenere il consenso ed il sostegno del Cantone. Ciò tenuto conto delle esigenze del committente, delle leggi, regolamenti e direttive in vigore.

Il primo obiettivo è la formulazione della domanda preliminare ai sensi dell'art. 22 del *Regolamento di applicazione della Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il sussidiamento delle attività sociali a favore delle persone anziane*.

4.2.2 Legge anziani e Regolamento di applicazione della L anziani

La legge anziani costituisce la base legale per il sussidiamento della nuova struttura per anziani. Essa definisce le case di riposo o di appartamenti per anziani (art. 4). In particolare, si sottolinea che le strutture si adeguano alle esigenze pianificatorie regionali e cantonali, nonché il fatto che per gli istituti di nuova creazione la domanda di riconoscimento deve essere preventivamente presentata al Dipartimento competente.

Per quanto riguarda il sussidiamento della costruzione, ricostruzione o ampliamento e ammodernamento è concesso un massimo del 70% della spesa preventivata da adeguare alle variazioni dell'indice medio dei costi di costruzione (un sussidio massimo del 70% è pure concesso per l'acquisto del terreno). Nella commisurazione del sussidio si terrà conto della capacità finanziaria del beneficiario, di eventuali sussidi concessi da altri enti e delle esigenze pianificatorie regionali e cantonali.

Il regolamento di applicazione precisa innanzitutto che i sussidi sono concessi se le attività rientrano nel quadro della pianificazione regionale e le opere proposte soddisfano le direttive tecniche emanate dal Dipartimento. Distingue inoltre due categorie principali di istituti:

- case di riposo che costituiscono un complesso assistenziale grazie al quale, tra l'altro, "dovrà possibilmente essere evitato il trasferimento in altro istituto fuori Comune" (art. 3 lett. a),
- appartamenti raggruppati in edifici con servizi comuni.

Per quanto riguarda le condizioni generali, si sottolinea che l'ubicazione non deve essere discosta dal centro abitato né dalla zona servita da mezzi pubblici, la superficie del terreno deve essere di regola mq. 60 per posto letto, la costruzione deve essere architettonicamente sobria, aderente al contesto ambientale e ai criteri di economicità e razionalità, la capienza degli istituti non deve superare di regola i 100 posti-letto, le case di riposo devono essere dotate di camere per singoli e per coniugi e devono disporre, in genere, oltre ai locali per i servizi comunitari, di un reparto di assistenza con camera a più letti fino ad un massimo di 4. Gli appartamenti sono composti di 1 o 2 locali provvisti di cucina e servizi igienici indipendenti. (art. 4).

4.2.3 La domanda preliminare

Il Cap. III del Regolamento di applicazione della Legge anziani concerne la procedura per la richiesta di sussidi: gli artt. 20 e 21 riguardano l'acquisto di terreni ed edifici, mentre gli artt. 22, 23, 24 e 25 riguardano la costruzione, ricostruzione, ampliamento e ammodernamento di strutture per anziani. Si tratta delle seguenti norme:

Domanda preliminare

Prima dell'elaborazione dei progetti deve essere trasmessa al Dipartimento una domanda preliminare di sussidio con una relazione indicante il tipo dell'istituto che si intende realizzare, il numero dei posti-letto previsti e la presumibile zona d'influenza.

Documentazione

Ottenuta dal Dipartimento l'autorizzazione preliminare alla progettazione di massima delle opere, l'amministrazione dell'istituto che intende ottenere i sussidi di legge deve presentare, prima della progettazione definitiva una domanda corredata dai seguenti atti, in duplice copia:

- a) piano di situazione in scala 1.000;
- b) progetto di massima in scala 1.200;
- c) costo presumibile delle opere e previsione di copertura finanziaria;
- d) relazione sulla situazione finanziaria dell'istituto e dell'ente promotore;
- e) copia degli statuti.

Sono riservate le direttive federali e cantonali per la costruzione.

Progetto definitivo

Ottenuta l'approvazione del progetto di massima l'amministrazione dell'istituto deve inoltrare al Dipartimento in 4 copia:

- a) il progetto definitivo;
- b) la relazione tecnica;
- c) il preventivo dettagliato;
- d) il piano di finanziamento.

Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori è subordinato all'autorizzazione del Consiglio di Stato che dovrà essere richiesta al Dipartimento unitamente alla presentazione dell'autorizzazione cantonale e comunale a costruire.

4.2.4 Applicazione della legge appalti

Oltre alle norme settoriali (LA e RappI LA) occorre tener conto della recente evoluzione delle norme concernenti le commesse e gli appalti pubblici. In particolare, occorre considerare le seguenti norme:

- Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb), del 20 febbraio 2001

- Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP), del 25 novembre 1994/15 marzo 2001
- Regolamento di applicazione della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) del 20 febbraio 2001 e del Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP) del 15 marzo 2001, del 12 settembre 2006.

Queste norme disciplinano le procedure di aggiudicazione delle commesse pubbliche cui sottostanno il Cantone, i Comuni, gli altri enti preposti a compiti cantonali o comunali, nonché altri committenti per opere sussidiate, quando il sussidio cantonale supera il 50% della spesa sussidiabile o 1'000'000.-- di CHF (art. 2 LCPubb). Più precisamente, per prestazioni di servizio chiesti dal Cantone o dai Comuni (tale sarebbe la progettazione di un'opera come la struttura per anziani in esame), si applica il CIAP per importi superiori al valore soglia di 383'000.-- CHF. Per un'opera di 12 mio CHF (vedi studio di fattibilità), calcolando una percentuale convenzionale del 10% quale onere di progettazione, tale valore soglia è certamente superato.

Occorre anche richiamare l'art. 22 del Regolamento di applicazione della LCPubb/CIAP concernente la preparazione dei documenti di gara, che prevede che "Il committente si avvale della consulenza di uno o più professionisti del ramo interni e/o esterni: essi accompagnano il committente durante tutta la procedura di concorso, segnatamente per quanto riguarda:

- a) la scelta della procedura adeguata;
- b) la stesura del bando;
- c) l'elaborazione del programma;
- d) la scelta dei membri della giuria e di eventuali esperti;
- e) la selezione dei partecipanti al concorso (solo nel caso di procedura selettiva o a invito)."

4.2.5 Forma giuridica dell'ente promotore

Una delle ipotesi considerate e discusse nel gruppo di lavoro riguardava lo statuto dell'ente promotore. In particolare, si trattava di verificare se la scelta dello statuto della Fondazione avrebbe potuto portare a dei vantaggi finanziari (sussidi).

Le indicazioni ricevute dall'allora responsabile della Sezione del sostegno a enti e attività sociali dimostrano che se si dovesse procedere alla costituzione di una nuova Fondazione con lo scopo di promuovere e realizzare una nuova struttura per anziani, essa sarebbe trattata ai fini del sussidiamento dell'opera allo stesso modo, né più né meno, di un Comune. Il trattamento particolare delle fondazioni, in effetti, era previsto unicamente e specificamente per quelle pre-esistenti all'entrata in vigore della Legge anziani del 1974. Si trattava a quel momento di tener conto dei mezzi propri quali apporti preesistenti, che avrebbero fatto risparmiare sulla gestione. Ad ogni buon conto, il responsabile della citata Sezione rileva come lo statuto della Fondazione sia in sé interessante sia per l'acquisizione di mezzi, sia per una maggiore autonomia di gestione.

4.2.6 Piano finanziario e pianificazione cantonale settoriale

Dai colloqui con l'allora responsabile della Sezione del sostegno a enti e attività sociali colloquio risulta confermata l'iscrizione nel Piano finanziario degli investimenti del Cantone 2008-2011 l'importo di 5 mio di CHF per il sussidiamento della casa per anziani di Losone. È tuttavia importante sottolineare che il PF degli investimenti è attualmente in fase di consolidamento (nuova legislatura). Anche la pianificazione settoriale (pianificazione anziani) sarà prossimamente sottoposta per aggiornamento al Gran Consiglio. A titolo di informazione, si rileva pure che in base a tale aggiornamento assumeranno una nuova importanza i soggiorni temporanei.

4.3 La forma giuridica dell'ente promotore

4.3.1 Premessa

Le riflessioni e proposte tendono a ricercare una forma giuridica che possa beneficiare del miglior finanziamento sia in fase di costruzione che di gestione della nuova struttura, tenuto conto di quanto già espresso al punto 4.2.5.

Ciò a seguito di quanto rilevato in precedenza circa il carico finanziario per il Comune in caso di realizzazione in proprio.

4.3.2 Obiettivo

L'obiettivo è quello di disporre nel Comune di un centro di servizi per l'anziano all'avanguardia e sostenibile finanziariamente, ritenuto come tutti concordano sull'opportunità/necessità di realizzare una simile struttura a Losone.

4.3.3 La scelta della forma giuridica

La scelta dell'Ente che potrà di fatto realizzare la struttura dipende in massima parte dalle conseguenze finanziarie che una simile realizzazione avrà sull'Ente stesso e dalla sopportabilità delle stesse.

Per questo è d'aiuto la tabella eseguita dall'Ufficio anziani del DSS, Bellinzona, e che mette a confronto il Carico per il Comune nel caso di un'esecuzione in proprio e nel caso dell'esecuzione da parte della Fondazione Patrizia Casa per Anziani, Losone.

NUOVA CASA PER ANZIANI DI LOSONE

Composta dalla costruzione di 60 nuovi posti letto + gli attuali 39 posti della casa per appartamenti protetti

Giornate di cura complessive

	posti	giorni	gdp annuali
cpa app	39	365	14'235
nuova cpa	60	365	21'900
Tot. giornate di cura			36'135

Costi e finanziamento se eseguita da parte della Fondazione

nuova costruzione	
costo	
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 casa app	32'200
costo per giornata	1
totale costo complessivo ipoteca	788'200
costo per giornata	22
costo max per gdp ric in gestione	15
differenza	7
quota a carico comune in gestione	246'175
equivalente a un importo di (7%)	3'516'786

Costi e finanziamento se eseguita da parte del Comune

Terreno:	4'291'200
Costo al posto letto:	300'000
no posti letto	60
costo tot nuova cpa:	18'000'000
suss cantone	7'200'000
costo rim a carico comune	10'800'000

Ciò premesso, il Municipio è giunto alle seguenti conclusioni:

- il Comune per ragioni finanziarie da solo non può realizzare l'opera in questione (dalla tabella che precede si può valutare il costo del capitale a carico del comune in ca. Fr. 1 mio annui);
- la Fondazione Patrizia Casa per Anziani, Losone, che è preesistente alla Legge sugli anziani, può vedersi riconosciuti e sussidiati i costi finanziari (interessi e ammortamenti) legati alla realizzazione della nuova struttura secondo i parametri usualmente applicati dall'Ufficio anziani, Bellinzona; la stessa è un Ente autonomo a norma dell'art. 80 CCS ed è retta da un Consiglio di Fondazione fra i cui scopi annovera quello di compiere "... *tutto quanto riterrà utile e necessario per la realizzazione ottimale dello scopo della Fondazione*".
Lo scopo enunciato all'art. 3 è "... *il promovimento delle attività sociali a favore delle persone anziane per i Comuni di Losone e vicini*".
Tale scopo è quindi compatibile con quanto contenuto nella proposta di realizzazione della nuova struttura.
Ne aveva già dato conferma nel 1989 l'allora Dipartimento delle opere sociali alla Fondazione stessa: "... *il nostro consenso riguardo la promozione di uno studio di fattibilità ...*" per una casa medicalizzata.
- il Consiglio di Fondazione della Fondazione patrizia Casa per Anziani ha dato il proprio consenso di principio a realizzare la struttura;
- dal profilo giuridico, la Fondazione è la forma societaria che meglio si addice allo scopo (non a scopo di lucro).

È quindi più opportuno che la realizzazione della nuova struttura in questione venga gestita interamente dalla Fondazione Patrizia Casa per Anziani (anzi sarebbe addirittura più corretto affermare che è l'unico sistema per arrivare a raggiungere l'obiettivo).

Al Comune rimarrebbero a carico unicamente i costi finanziari legati al contributo a fondo perso che lo stesso deve versare alla Fondazione.

Il contributo è richiesto e calcolato dal Cantone sulla base della prassi usuale per simili casi, così da non creare disparità di trattamento con altri casi nel Cantone.

4.3.4 Situazioni analoghe: Fondazione Vallemaggia / Casa anziani Giubiasco

L'Associazione dei Comuni della Vallemaggia ha costituito la "Fondazione Vallemaggia" avente lo scopo l'acquisto della proprietà dell'Ospedale, l'attuazione della conversione dell'ospedale in Centro sociosanitario, ecc.

La Fondazione è composta di 5 membri designati dall'associazione fondatrice.

La Fondazione "Casa per anziani di Giubiasco" è stata costituita con il contributo in denaro dei 6 Comuni, ognuno dei quali ha almeno un membro del Consiglio di Fondazione, composto di 9 membri.

4.3.5 La regolamentazione dei rapporti fra Comune e Fondazione

La decisione di delegare la realizzazione della struttura alla Fondazione Patrizia Casa per anziani (nella quale seggono 2 rappresentanti del Comune) necessita la conclusione di un contratto che viene allestito nella forma di un diritto di superficie, che qui di seguito viene riportato.

4.4 COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

CONTRAENTI:

Fondazione patrizia, Casa anziani, Losone
rappresentata dal proprio Consiglio di Fondazione;
per una parte;

Comune di Losone,
rappresentato dal Municipio;
per l'altra parte;

Premesso

- A) che la Fondazione patrizia, Casa Anziani, Losone (detta in seguito Fondazione) ha quale scopo il promovimento delle attività sociali a favore delle persone anziane per i Comuni di Losone e vicini;
- B) che la competente Autorità cantonale (allora DOS) con lettera 16 febbraio 1989 aveva confermato alla Fondazione la promozione di uno studio di fattibilità per la realizzazione di una casa per anziani medicalizzata;
- C) che il Municipio di Losone ha fatto allestire uno studio di fattibilità della struttura come esposto alla lettera precedente;
- D) che detto studio allestito dal dott. Riccardo Crivelli ha trovato adesione di principio nella sua impostazione generale sia dall'Autorità comunale che cantonale, per cui è da prendere quale documento di base per la realizzazione, salvo modifiche e adeguamenti;
- E) che il Comune di Losone, per il tramite del Municipio, ha chiesto alla Fondazione la disponibilità a realizzare la struttura per anziani medicalizzata e che la Fondazione ha dato il suo consenso;
- F) che il lod. Dipartimento della sanità e della socialità, Sezione del sostegno a Enti e attività sociali, con lettera 29 settembre 2008 ha confermato che la Fondazione può figurare come committente per la nuova struttura da considerare quale ampliamento di quella esistente.

DATO ATTO E CONFERMATO

Che lo scopo del presente accordo è la realizzazione a Losone di una casa medicalizzata per persone anziane non più autosufficienti, in conformità delle disposizioni cantonali (LA) e delle direttive indicate nel presente accordo contrattuale;

Le parti, Comune di Losone e Fondazione patrizia, Casa anziani, Losone

convengono

1. Il Comune di Losone, tramite il proprio Municipio e con l'approvazione del Consiglio Comunale come alla risoluzione del allegata quale inserto A, concede alla Fondazione Patrizia, Casa Anziani, Losone **un diritto di superficie**, sui beni e alle condizioni qui indicate.
2. Oggetto del diritto
Il diritto viene concesso sui seguenti mappali di proprietà del Comune di Losone:
Part. No. 172
Part. No. 173

Part. No 2696

La superficie oggetto del diritto è stata calcolata sulla base delle effettive esigenze risultanti dallo studio plani-volumetrico già commissionato dal Comune.

3. Il diritto è convenuto gratuito per lo scopo, destinazione e condizioni qui convenute.

4. Durata

Il diritto di superficie è concesso per la durata di anni 99 a far stato dall'annotazione del contratto a registro fondiario.

§ I contraenti si impegnano al rinnovo sulle stesse basi contrattuali alla prima scadenza, qualora non fosse precedentemente riscattato da parte del Comune e conseguentemente a quanto convenuto nel presente atto costitutivo.

5. Natura

Il diritto così costituito è pattuito per sé stante e permanente giusta gli articoli 79 e ss. CCS.

Esso viene intavolato a registro fondiario come fondo con proprio numero catastale conformemente all'art. 943 cpv. 1 CCS e all'art. 7 RRF e alle disposizioni qui convenute.

6. Condizioni

Il diritto di superficie viene convenuto alle condizioni e finalità di cui ai punti seguenti.

Qualora la realizzazione della struttura, e specificatamente l'approvazione dei progetti realizzativi non venissero rilasciate dalle competenti autorità, il diritto decadrà e l'annotazione a registro fondiario andrà cancellata con istanza congiunta della Fondazione e del Comune, tramite il Municipio.

7. Scopo e destinazione

Lo scopo e la destinazione sono quelli indicati nelle premesse e cioè la realizzazione di una struttura medicalizzata per persone anziane secondo le direttive cantonali ed i criteri contenuti nel rapporto del dr. Crivelli, al quale rapporto le parti fanno vincolante riferimento.

8. Autonomia e responsabilità

La realizzazione della struttura avverrà con l'autonomia decisionale e responsabilità esclusiva della Fondazione, fatto riferimento ai criteri realizzativi indicati nello studio allestito dal dr. Crivelli e riservato quanto convenuto al punto seguente.

9. Commissione consultiva

Le parti (Comune e Fondazione) costituiranno un gruppo di lavoro paritetico con l'incarico di vagliare la procedura da seguire, esprimere le proprie considerazioni sulle problematiche d'ordine costruttivo, finanziario o procedurale che dovessero sorgere già nella elaborazione dei progetti come pure nella fase d'esecuzione.

Il Consiglio di Fondazione sottoporrà le problematiche alla commissione con l'invito a presentare allo stesso eventuali proposte d'ordine tecnico ai fini delle decisioni che saranno comunque solo di spettanza del Consiglio di Fondazione.

10. Diritto di informazione

Oltre a quanto convenuto al punto precedente viene garantito al Municipio il diritto di chiedere in ogni momento informazioni sull'evolvere della procedura, sia nella fase di elaborazione dei progetti, che di esecuzione dell'opera.

La Fondazione presenterà al Municipio per eventuali osservazioni preliminari il capitolato di progetto.

11. Finanziamento

La struttura potrà venir realizzata unicamente in base a un piano di finanziamento garantito dal Consiglio di Fondazione e da sottoporre contestualmente con i piani

realizzativi al Municipio, acquisito che l'investimento previsto con gli organi cantonali risulta essere nell'ordine di CHF 18'000'000.—, senza il costo del terreno.

Il finanziamento viene previsto nel seguente modo:

- sussidio cantonale stimato: CHF 7'200'000.--
- Contributo del Comune di Losone stimato: CHF 3'500'000.--
- mezzi propri CHF 7'300'000.--

§ La messa a disposizione dei fondi da parte del Comune sarà possibile, secondo modalità da convenire fra Municipio e Fondazione, dopo la crescita in giudicato della licenza edilizia concernente la realizzazione della struttura e dopo l'ottenimento dell'approvazione da parte delle diverse istanze comunali e cantonali.

12. *Aggravi ipotecari*

Viene riconosciuta alla Fondazione beneficiaria la facoltà di aggravio ipotecario del fondo e del diritto di superficie, conformemente alle direttive e nei limiti convenuti con il piano di finanziamento.

13. *Incedibilità*

Il diritto così convenuto non è cedibile, né parzialmente, né totalmente a terzi ed è escluso il cambiamento di destinazione.

14. *Scadenza*

Alla scadenza del diritto tutti i manufatti, le costruzioni e infrastrutture presenti sull'area oggetto del diritto di superficie saranno devolute al proprietario del fondo, e cioè al Comune di Losone, alle condizioni qui appresso convenute.

15. *Indennità*

Il Comune rifonderà alla Fondazione beneficiaria del diritto l'ammontare necessario al soddisfacimento dei creditori ipotecari a quel momento e l'importo che la Fondazione documenterà aver messo a disposizione con mezzi propri per la realizzazione della struttura.

Ciò ritenuto che i menzionati crediti dovranno essere ammortizzati almeno nella misura riconosciuta dal Cantone e da questi sussidiata nell'ambito del mandato di prestazione sottoscritto con la Fondazione.

16. *Riversione anticipata*

Al Comune di Losone è concesso il diritto alla riversione anticipata esercitabile in ogni tempo, corrispondendo alla Fondazione l'indennità secondo i criteri indicati al punto precedente.

Questo diritto, così come la decadenza alla scadenza di cui a cifra 13, si applicherà unicamente alla nuova struttura medicalizzata concernente cioè il diritto di superficie, ma non alla struttura esistente, Casa per persone autosufficienti, che rimarrà in esclusiva proprietà della Fondazione.

17. *Aggregazione comunale*

Qualora dovesse concretizzarsi un progetto d'aggregazione fra Losone e altri Comuni della zona, la Fondazione sarà autorizzata a chiedere al Comune la preventiva cessione gratuita del sedime sul quale sarà per sorgere la nuova struttura; per tale evenienza, con detta cessione verrà cancellato il diritto di superficie.

La decisione e eventuali condizioni della cessione saranno da definire con decisione del Consiglio Comunale.

18. *Unificazione della gestione*

La gestione delle due strutture (casa persone autosufficienti – casa medicalizzata) verrà unificata con un unico Consiglio di Fondazione che entrerà in funzione con l'inizio della attività gestionale della casa medicalizzata.

Eventuali costi di miglioria, ammodernamento, manutenzioni interessanti la casa esistente e quindi non strettamente correlati alla nuova casa rimangono, sino alla unificazione della gestione, ad esclusivo carico della casa attuale.

§ A quel momento le parti concorderanno l'aggiornamento della composizione del Consiglio di Fondazione

19. Ripristino situazione originaria

In caso di riverzione della nuova struttura e comunque alla scadenza del diritto di superficie per qualsiasi decisione, le parti dovranno accordarsi sui criteri di ripristino della gestione originaria onde separare la proprietà e la gestione delle due case, quella medicalizzata che passerà in proprietà e gestione del Comune e quella per persone autosufficienti che rimarrà in proprietà e gestione della Fondazione.

Questa soluzione comportante il ripristino delle situazioni originarie sarà applicabile anche nel caso di aggregazione comunale.

Per questa evenienza la decisione sarà di esclusiva competenza del Consiglio di Fondazione.

5. L'ASPETTO PIANIFICATORIO

L'art. 46 delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) stabilisce quanto segue:

¹ *Il piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico indica i fondi riservati alla realizzazione di attrezzature ed edifici pubblici (AP/EP) e le relative destinazioni.*

² *La sistemazione dei fondi AP/EP sarà specificata tramite singoli progetti di realizzazione.*

³ *Nella zona AP/EP si applicano i medesimi parametri edilizi della zona edificabile adiacente più favorevole.*

L'area dove è prevista l'edificazione della nuova struttura per anziani è situata in Via Cesura, sul lato opposto della Casa anziani esistente dove sono ubicati i 4 prefabbricati.

L'area comprende i mappali no. 173, 172 e 2696; gli ultimi due acquistati dal Comune nel 2000 risp. nel 2004 (cfr. indicazione al punto 1. Premesse).

I mappali no. 172 e 173 sono definiti dal Piano del traffico e delle AP-EP quale area per Attrezzature e edifici pubblici (AP-EP), avente quale destinazione "attrezzature a carattere sociale".

Dal profilo pianificatorio gli stessi sono quindi conformi per la costruzione di una casa anziani. Il mappale no. 2696 è inserito in zone edificabile R3.

L'8 settembre 2010 il Municipio ha conferito a uno specialista il mandato per l'elaborazione di uno studio preliminare plani-volumetrico per determinare la volumetria necessaria per una casa anziani di 60 posti letto adatta alle varie tipologie di ospiti come risulta dallo studio preliminare e successivo complemento indicati ai precedenti punti 2 e 3.

Lo scopo dello studio era quello di appurare la realizzabilità della struttura sulle menzionate particelle e quali potrebbero essere le reali necessità di spazio e la volumetria della nuova struttura per anziani per rapporto alle adiacenti zone di PR.

Lo studio preliminare plani-volumetrico si è reso necessario anche per l'allestimento del futuro concorso di progetto, una procedura indispensabile, oltre che obbligatoria imposta dal Cantone, per la realizzazione di simili opere.

Le risultanze del menzionato studio sono state illustrate al Municipio dal progettista incaricato il 2 dicembre 2010; dallo stesso risulta che la struttura medicalizzata può sorgere sulle tre particelle già citate anche con un'altezza minima di metri 10.50 alla gronda (zona R3).

Per la procedura del concorso di progettazione, il Municipio ha approfondito la questione ed ha deciso di lasciare massima libertà ai concorrenti, fissando però l'altezza massima della costruzione a metri 13.50 alla gronda (corrispondente alla zona R4) e a una distanza minima dal confine con la zona contermina R3 di 10 metri.

Sono state inoltre valutate le possibilità di inserire nella nuova casa anziani medicalizzata oppure in una struttura sul terreno eventualmente rimanente le attività che attualmente trovano la loro sede nei prefabbricati esistenti (centro giovanile, minicentro, alcune società).

Dopo approfondite analisi il Municipio ritiene più opportuno limitare i fondi in questione alla costruzione della sola casa medicalizzata e spostare provvisoriamente nell'ex asilo le altre attività. Ciò non pregiudicherebbe l'eventuale espansione futura della casa anziani ed eviterebbe qualsiasi problema di convivenza fra le varie tipologie di attività.

Anche dal profilo finanziario non vi sarebbero particolari vantaggi in quanto da una parte occorrerà comunque affrontare il costo di uno spostamento delle varie attività presenti nei prefabbricati durante la realizzazione della casa anziani e dall'altra i risparmi sui costi di costruzione non sarebbero così importanti.

Da profilo pianificatorio, ai fini di rendere compatibili i fondi part. no. 172, 173 e 2696 per la prevista casa anziani medicalizzata, con messaggio no. 113 del 26.07.2011 il Municipio sottopone al Consiglio comunale la specifica variante di Piano regolatore, già preliminarmente approvata dal Cantone.

Allo stesso tempo, il Municipio vi sottopone la richiesta di un credito di **Fr. 10'000.--** per il finanziamento degli approfondimenti atti a determinare quali dovranno essere gli interventi minimi necessari per rendere nuovamente abitabile lo stabile ex asilo nel quale potranno essere insediate le varie attività che attualmente fanno capo alle baracche che sorgono sui terreni in oggetto (cfr. pure punto 5 del messaggio no. 113 del 26.07.2011).

Una volta a conoscenza delle effettive necessità sarà sottoposta al Consiglio comunale la domanda di credito per l'esecuzione degli interventi.

Indipendentemente dall'esito sulla possibile aggregazione dei Comuni del Circolo delle Isole, il Centro civico comunale (Palazzo Comunale, ex Asilo, Baracche e terreno annesso) dovrà essere oggetto di discussione circa la sua riorganizzazione. Ciò richiederà certamente alcuni anni (valutarli a 5 dall'esito della votazione consultiva non ci sembra sproporzionato).

In questo senso saranno considerate le necessità delle varie società e si creeranno gli spazi a loro necessari.

Un investimento odierno per una soluzione, seppur provvisoria, ci sembra pertanto proponibile e sostenibile.

6. L'APPORTO DEL COMUNE

Riassumendo quanto esposto al precedente punto 4, il Comune di Losone partecipa a questa operazione come segue.

6.1 Diritto di superficie

Il Comune concede gratuitamente in diritto di superficie alla Fondazione Patrizia Casa anziani i terreni necessari per la realizzazione dell'opera e per una durata di 99 anni.

6.2 Contributo finanziario

Il Comune finanzia la costruzione della nuova casa anziani con un contributo massimo di 3.5 mio di franchi e con la concessione del diritto di superficie a costo zero.

Come ben evidenziato dai preposti funzionari cantonali nel corso dell'incontro con i Capigruppo del Consiglio comunale del 9 settembre 2010, trattasi di un contributo a fondo perso, non rimborsabile.

7. CONCLUSIONI

Per quanto precede, il Comune di Losone potrà quindi disporre di una struttura per anziani medicalizzata che potrà rispondere alle varie esigenze della popolazione di Losone e dei Comuni vicini nonch  finanziariamente sostenibile, per cui il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

1. Alla Fondazione Patrizia Casa anziani di Losone sono concessi in diritto di superficie i fondi part. no. 172, 173 e 2696 per una durata di 99 anni e per la costruzione e la gestione di una casa anziani medicalizzata.

2.   approvata la costituzione di un diritto di superficie sui fondi part. no. 172, 173 e 2696 di propriet  del Comune di Losone come indicato al punto 4.4 del presente messaggio.

3. Alla Fondazione Patrizia Casa anziani di Losone   concesso un contributo a fondo perso di un massimo di Fr. 3'500'000.-- quale finanziamento per al costruzione della casa anziani medicalizzata.

§ Il credito verr  iscritto al conto investimenti no. 524.570 *Finanziamento costruzione casa anziani medicalizzata* del centro di costo 570 Case per anziani.

4.   concesso un credito di Fr. 10'000.-- per il finanziamento degli approfondimenti atti a determinare quali dovranno essere gli interventi minimi necessari per rendere nuovamente abitabile lo stabile ex asilo per l'inserimento provvisorio delle attivit  attualmente presenti nelle baracche di Via Cesura.

§ Il credito verr  iscritto al conto investimenti no. 581.107 *Approfondimento ripristino ex asilo comunale* del centro di costo 090 Compiti non ripartibili.

3. Termine di scadenza dei crediti (art. 13.2 LOC): 31 dicembre 2015.

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

Il Segretario:

(firmato)

C. Bianda

S. Bay