



# COMUNE DI VERNATE

## Cancelleria

Vernate, 10 novembre 2010

### **MM NR. 12/2010 CONCERNENTE LA RICHIESTA DI SOTTOSCRIZIONE DI UNA CONVENZIONE CON LA FONDAZIONE GIOVANNI E GIUSEPPINA ROSSI PER IL FINANZIAMENTO DELLA NUOVA CASA PER ANZIANI DI CASLANO E PER I FUTURI INVESTIMENTI DELLA CASA ANZIANI MALCANTONESE**

Signor Presidente,  
Signore e signori Consiglieri,

ci permettiamo sottoporre alla vostra attenzione il Messaggio municipale MM no. 12/2010 concernente la richiesta di sottoscrizione di una convenzione con la Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi per il finanziamento della nuova casa per anziani di Caslano e per i futuri investimenti della Casa anziani Malcantonese, approvato con risoluzione municipale no. 388 del 9 novembre 2010.

Il 29 settembre 2010 la Direzione della Casa anziani Malcantonese ci trasmetteva la convenzione che regola gli aspetti relativi all'investimento per l'edificazione della Casa per anziani di Caslano ed i futuri investimenti a Castelrotto, secondo accordi già assunti con l'Autorità cantonale.

La convenzione fa dunque da corollario di un iter iniziato alcuni anni or sono e sfociato nella recente istanza del 5 maggio 2010, promossa dalla Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi all'attenzione della direttrice del Dipartimento della sanità e della socialità, volta a considerare ed autorizzare nell'ambito della pianificazione ospedaliera e più specificatamente, nella pianificazione regionale, il principio per l'edificazione di una casa per anziani nel Basso Malcantone.

Il comprensorio del Malcantone e del Vedeggio conta un numero di posti letto in casa per anziani al di sotto della media cantonale rispetto alla popolazione anziana domiciliata, come ben evidenzia l'analisi e le stime elaborate dallo SCRIS (Servizio cantonale di ricerca statistica del Canton Vaud, al quale il Canton Ticino si affida per le proiezioni demografiche), suffragata anche dalle calcolazioni effettuate dalla direzione della Casa per anziani Malcantonese, che fanno riferimento ai dati sulla popolazione comprensoriale messi a disposizione delle singole amministrazioni comunali.

Nonostante la presenza di una buona rete di servizi a domicilio e ambulatoriali, già da qualche anno si avvertono chiari segni di carenza di posti rispetto alle reali esigenze.

In particolar modo negli ultimi due anni, la lista di attesa per accedere alla Casa anziani Malcantonese, è andata viepiù allungandosi.

Infatti, dall'inizio del 2008 sono numerosi i Malcantonesi che hanno dovuto far capo a ricoveri fuori Regione e per i quali si prospetta difficoltoso il rientro in una struttura locale.



Il Comune di Caslano, sul finire del 2007, ha espresso l'intenzione alla Sezione del sostegno a enti e attività sociali di realizzare una propria struttura di circa 40 letti (stima del proprio fabbisogno interno). Dal confronto con gli uffici cantonali competenti è emerso che un ordine di grandezza minimo per il quale oggi si entra in materia di riconoscimento nell'ambito della pianificazione ospedaliera e del relativo sussidio all'investimento, si situa tra 60 e 80 posti letto. In tal senso il Municipio di Caslano ha valutato favorevolmente l'ipotesi di lavorare in rete con la Casa anziani Malcantonese, sviluppando una collaborazione di cui si parlerà più estesamente in seguito.

Da questa collaborazione nasce la consapevolezza che unendo gli sforzi si può ipotizzare la realizzazione di un nuovo istituto di cura, che soddisfi le esigenze espresse dalla popolazione anziani residente sul territorio regionale.

### **1. Il fabbisogno di posti letto: proiezione fino al 2020**

Per comprendere se un territorio, attraverso i propri Enti comunali, deve pianificare o prevedere nuovi investimenti nelle strutture destinate ad accogliere la popolazione anziana bisognosa di cure stazionarie e/o permanenti, è di fondamentale importanza conoscere l'evoluzione dei bisogni di assistenza e cura di questa popolazione.

Occorre insomma pianificare.

Diversi metodi permettono di prospettare il fabbisogno in posti letto.

Il primo consiste nel metodo della densità costante.

Nell'anno 2000, nel Cantone Ticino, vi erano 3'792 posti letto in Istituti per anziani medicalizzati. Il rapporto più significativo per la stima del fabbisogno è quello fra questo effettivo e quella della popolazione anziana residente con 80 o più anni di età: 255 per mille. Il metodo più semplice di stima prospettiva del fabbisogno è quello di calcolare quanti posti letto occorrono nel 2010, rispettivamente nel 2020 affinché la quota di 255 posti letti per mille anziani di 80 o più anni di età sia rispettata anche in quegli anni, tenuto conto della crescita naturale della popolazione.

Il secondo consiste nell'applicazione del metodo BoC (Balance of Care), che fornisce una stima globale del numero di persone anziane affette da dipendenza cronica, la distribuzione di queste persone in categorie di dipendenza e la stima delle risorse necessarie per coprire i bisogni che ne derivano.

L'ultima pianificazione accolta dal Consiglio di Stato ed inerente gli istituti di cura risale al luglio 2003.

In quell'occasione lo studio elaborato dal Dipartimento della Sanità e della Socialità indicava che entro il 2010 occorreva aumentare la dotazione di 1000 posti letto secondo lo scenario elaborato con il primo metodo di studio e di 500 posti letto secondo il sistema BoC. Si scelse allora la seconda variante, anche perché sostenibile finanziariamente.

Per quanto attiene alla Regione Malcantone, lo studio indicava un fabbisogno di posti da realizzare e da pianificare di 50 letti fino al 2010 ed ulteriori 60 posti letti fino al 2020.

La pianificazione ospedaliera cantonale includeva, ed include tutt'ora nel calcolo dell'offerta del comprensorio Malcantone-Veduggio, anche i posti letto dell'istituto di cura Rivabella di Magliaso che, essendo una struttura privata non ancora sovvenzionata dall'Ente pubblico, e che si indirizza in particolar modo ad un'utenza benestante, è praticamente inaccessibile alle persone anziane della Regione. Attualmente vi sono nella



Regione 379 posti, di cui 15 ad Alto Contenuto Sanitario, ubicati presso la Casa anziani Malcantonese.

Gli ampliamenti previsti a corto termine sono di 20 nuovi posti letti presso la struttura privata Rivabella, a Magliaso e di 24 posti letto a Bedano, presso la Casa per anziani Stella Maris.

Per le ragioni già citate, l'offerta accessibile alla popolazione domiciliata, relazionata al fabbisogno del 2005 di 379 posti letto, sarebbe di  $399 - 55(\text{Rivabella}) - 15(\text{ACS}) = 309$  con un deficit di 70 posti. Proiettando i dati nei prossimi anni, il deficit aumenterà a 99 nel 2010, a 124 nel 2015 e a 191 nel 2020, secondo i dati elaborati dallo SCRIS. Da questo punto di vista la realizzazione di una nuova struttura geriatrica si giustifica ampiamente e andrebbe a soddisfare un bisogno di posti letto medicalizzati, di cui i Comuni malcantonesi avvertono già oggi le necessità.

Stime elaborate dal Centro di competenza Servizio cantonale di ricerca statistica del Canton Vaud (SCRIS)

Comparto territoriale corrispondente al Malcantone e alla Valle del Vedeggio

Istituti di cura	Posti letto	Ampliamenti previsti	Fabbisogno			
			2005	2010	2015	2020
Mezzovico	77					
Stella Maris	70	24				
Cigno Bianco	72					
Rivabella <sup>1</sup>	55	20				
Castelrotto <sup>2</sup>	105					
Disponibilità	379	44				
Disponibilità						
dopo ampliamento	423					
			379	408	457	524
Deficit letti <sup>3</sup>			24	- 29	- 34	101
Deficit reale <sup>4</sup>			70	99	124	191

1. La Residenza Rivabella a Magliaso accoglie di regola persone anziane benestanti, provenienti dalla Svizzera, dalla Germania e dal Nord Italia, pur figurando nella pianificazione ospedaliera.

2. Castelrotto dispone di 105 posti letto complessivi ma solo 90 fanno riferimento alla casa anziani, con un concetto di accoglienza stazionaria. 15 posti letto fanno invece riferimento al reparto ad Alto Contenuto Sanitario, con una presa a carico dei pazienti per un massimo di 28 giorni.

3. Il deficit di posti letto è calcolato sottraendo al fabbisogno stimato il no. di posti letto presenti sul comprensorio territoriale.



4. Il deficit reale si ottiene sottraendo ai posti letto pianificati, quei letti che non rispondono ad un bisogno di collocamento stazionario di persone anziane malcantonesi (Rivabella a Magliaso ed i 15 posti letto di ACS a Castelrotto).

I dati dello SCRIS sono stati confrontati anche sulla base di un'indagine meno rigorosa, condotta dalla direzione della Casa per anziani Malcantonese e tendente a stabilire il fabbisogno di posti letto in funzione alla popolazione ultraottantenne residente sul territorio (primo metodo di rilevazione del fabbisogno utilizzato anche nell'ambito dell'ultimo lavoro pianificatorio cantonale).

Dal medesimo si evince come già attualmente il territorio soffre di una mancanza strutturale di posti letto. Lo studio ha considerato il comparto territoriale Malcantonese senza i Comuni di Alto Malcantone e di Manno che fanno capo alla Casa per anziani Stella Maris di Bedano, evidenziando un fabbisogno di ca. 90 posti letto. Lo studio, è utile ribadirlo, non considera l'apporto dei posti letto dell'Istituto Rivabella a Magliaso.

I dati sono stati confermati dalla Sezione del sostegno a enti e attività sociali, che nella sua lettera di risposta al Comune di Caslano sul fabbisogno stazionario per le persone anziane, indicava che il fabbisogno scoperto per il Malcantone fino al 2015 è di 46 posti letto e che si eleva a quasi 100 per il 2020.

Popolazione anziana (80 anni e >), residente nei Comuni malcantonesi  
Situazione al mese di ottobre 2008

Comune	Uomini	Donne	Totale	Necessità di posti letto
Agno	57	136	193	46
Aranno	6	4	10	2
Astano	12	15	27	6
Bedigliora	6	28	34	8
Bioggio	38	81	119	29
Cademario	12	27	39	9
Caslano	65	130	195	47
Croglio	7	31	38	9
Curio	1	1	2	0
Magliaso	21	60	81	19
Migliaglia	3	6	9	2
Monteggio	17	28	45	11
Neggio	3	16	19	5
Novaggio	20	37	57	14
Ponte Tresa	13	39	52	12
Sessa	17	30	47	11
Pura	31	37	68	16
Vernate	8	10	18	4
<b>Totali</b>	<b>337</b>	<b>716</b>	<b>1053</b>	<b>253</b>

Risposte istituzionali	Posti letto
Cigno Bianco	72
Castelrotto	90
	162

Deficit posti letto
91



Che la risposta ai bisogni di cura delle persone anziane domiciliate nel Malcantone non sia già oggi soddisfacente dal punto di vista dei posti letto disponibili, lo si evince pure dai dati statistici elaborati dall'Ufficio anziani del DSS, riferiti alle giornate di presenza complessive di persone anziane provenienti dai vari Comuni malcantonesi e collocate in istituti di cura ticinesi che non sono riferibili alla Casa anziani Cigno Bianco e alla Casa anziani Malcantonese, al 31 dicembre 2008.

Comune	Giornate di presenza totali	Casa anziani Malcantonese	Casa anziani Cigno Bianco	Tot. giornate di presenza nelle 2 cpa	in %	Diff. gdp fuori comprensorio
totale	73173	33570	24092	57662	79	15511
Agno	11347	465	9301	9766	86	1581
Alto malcantone	4780	793	732	1525	32	3255
Aranno	760	760	0	760	100	0
Astano	3030	2669	0	2669	88	361
Bedigliora	3096	2349	366	2715	88	381
Bioggio	6885	1098	5711	6809	99	76
Cademario	3179	1896	432	2328	73	851
Curio	2242	2137	0	2137	95	105
Caslano	11868	6101	1697	7798	66	4070
Croglio	2621	1712	0	1712	65	909
Magliaso	7176	2388	4433	6821	95	355
Migliaglia	1098	1098	0	1098	100	0
Monteggio	2896	2896	0	2896	100	0
Novaggio	1541	831	344	1175	76	366
Ponte Tresa	4965	3779	0	3779	76	1186
Pura	1482	551	21	572	39	910
Sessa	2698	1601	353	1954	72	744
Vernate	1509	446	702	1148	76	361

Nota: la maggior parte degli ospiti del comune di Alto Malcantone sono collocati presso la cpa di Bedano. Il totale delle giornate complessive collocate fuori comprensorio equivale (calcolo stimato) a ca. una quarantina di ospiti.

Dalla stessa si evince come il 79 % degli anziani domiciliati nei Comuni malcantonesi fanno capo a strutture geriatriche nella Regione.

L'21 % delle giornate di cura generate a favore di anziani malcantonesi, fanno però riferimento a collocamenti fuori Regione. Indicativamente sono circa una quarantina le persone che nel corso del 2008 risultavano accolte da istituti di cura situati al di fuori della Regione Malcantone.



## **2. Il potenziale d'investimento dei Comuni interessati**

I Comuni malcantonesei potenzialmente interessati e considerati in questo progetto sono 19, di cui 5 sono già proprietari di un istituto di cura sul territorio, nella forma giuridica del Consorzio. E' questa una scelta di fondo decisa dalla Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi e caratterizzata dalla necessità di proporre uno studio trasversale sul territorio, slegato dalle singole realtà comunali.

Su questi Comuni la Direzione della Casa per anziani Malcantonese ha condotto uno studio che ha portato ad analizzare alcuni parametri finanziari unitamente al potenziale d'investimento, per comprendere in che misura, in futuro, potrebbero sostenere l'investimento di una casa per anziani.

La potenzialità d'investimento dei Comuni malcantonesei, presi nel loro insieme, ammonta ad una cifra superiore ai 100 milioni nei prossimi 9-10 anni. L'estensore dello studio è arrivato a questa cifra sommando le iniziative in atto nei Comuni presi in considerazione ed in base ai piani finanziari elaborati dagli stessi.

Se si ipotizzasse un costo di realizzazione della Casa per anziani di ca. 17,5 mio. di CHF, unitamente all'attuale debito ipotecario sulla Casa per anziani Malcantonese, un sussidio del Cantone di ca. 6 mio e un prestito di ca. 3 mio da rimborsare tramite la gestione corrente, restano a carico dei Comuni ca. 9 mio di CHF.

La scelta di considerare anche il debito residuale della Casa per anziani Malcantonese rientra nella strategia di questo progetto e verrà illustrata compiutamente al capitolo che tratta del finanziamento.

Lo studio ha evidenziato come l'attuale realtà è fatta prevalentemente di piccoli Comuni, con situazioni molto diverse sul piano delle finanze tali da rendere difficoltoso, per alcuni di loro, ogni ulteriore investimento.

Infatti per alcuni di essi non rimane molto spazio per caricare nuovi oneri di investimento; per gli altri, occorre comunque considerare che la sostenibilità economica di tale investimento è relativamente onerosa, ancorché sopportabile.

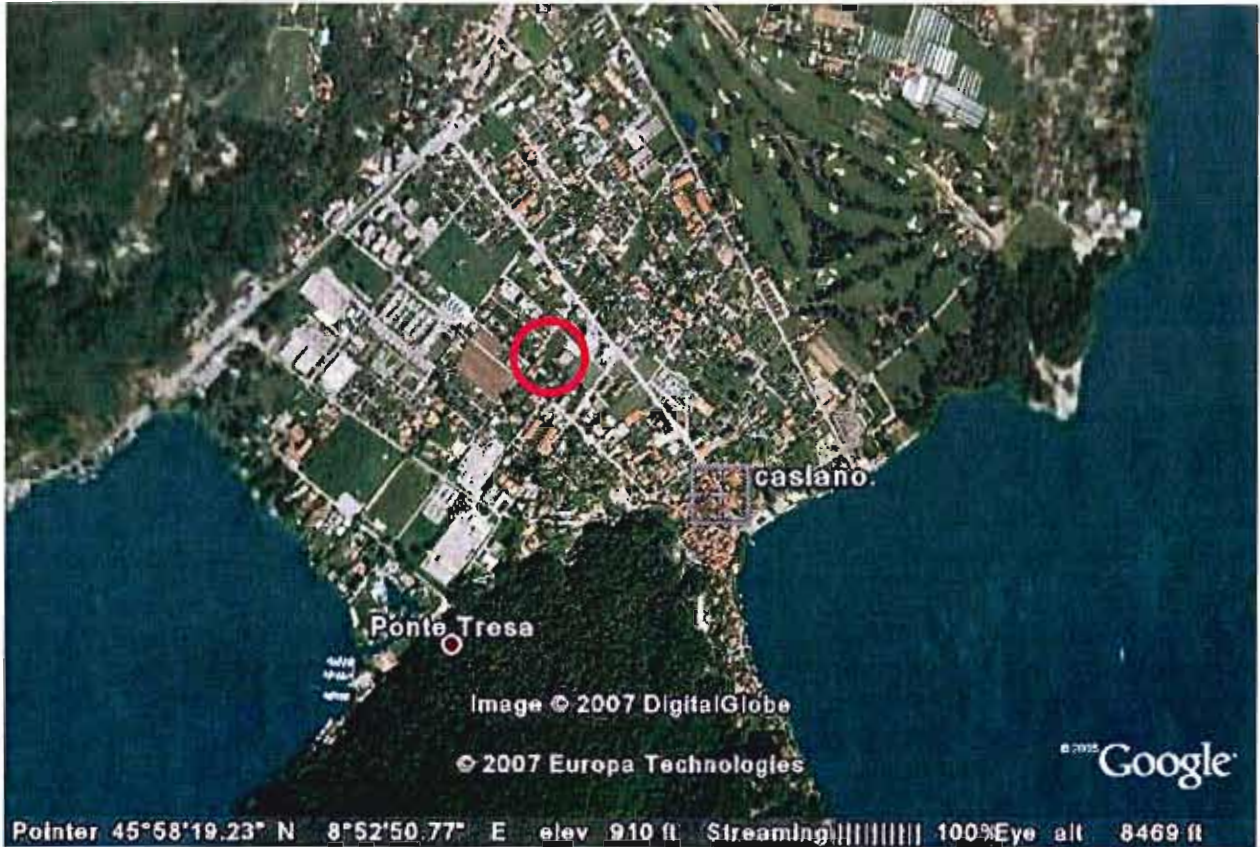
## **3. L'ubicazione a Caslano**

Il Comune di Caslano è proprietario di un sedime pregiato, situato nelle vicinanze del Centro diurno e sul quale, fino allo scorso anno, vi era la sede del Museo della Pesca, recentemente trasferito presso Villa Carolina, vicino al lago.

Fin dall'acquisto del sedime, il Municipio dichiarò il proprio intento di destinarlo all'eventuale edificazione di una casa per anziani ed in tal senso è già considerato, a livello pianificatorio, in zona CP6 (costruzioni di interesse pubblico).

Tutto intorno vi sono palazzine (l'indice massimo di altezza è 13.5 m, leggermente superiore al comparto R4) ed alcune case private, in un contesto territoriale del Comune destinato ad accogliere un tipo di popolazione tipicamente residenziale.

Il sedime è completamente pianeggiante e già servito dalle infrastrutture di base (accesso veicolare, allacciamento alla rete fognaria, ecc.). La forma richiama due rettangoli accostati, di dimensioni diverse, ma ben integrabili tra loro. Su due lati scorrono strade secondarie a mobilità lenta.





L'accessibilità, la forma del terreno, la situazione microclimatica, la vicinanza al nucleo, ai servizi pubblici e privati, ed al lago, è molto favorevole all'insediamento di una struttura per persone anziane appartenenti al comprensorio della Magliasina e del Medio-Alto Malcantone.

Il terreno è sufficientemente grande (poco meno di 5'000 mq) per accogliere una casa per anziani di medie dimensioni (60-80 posti letto) e lo studio già commissionato dalla Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi ad un architetto, ha evidenziato la fattibilità del progetto medesimo.

Il Municipio di Caslano ha formalizzato da tempo la propria disponibilità a cedere il terreno alla Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi.

In tal senso, con la RM del 21 gennaio 2009 ha deciso di "mettere a disposizione della Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi i terreni ai mappali 1236, 1366 e 664 RFD Caslano (superficie 4'796 mq) con un diritto di superficie per sé stante e permanente (art. 779 e seguenti CCS) per la durata di 50 anni con possibilità di proroga". Il diritto di superficie è concesso a titolo gratuito.

Con questa scelta Caslano, pur delegando alla Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi la scelta di realizzare una nuova casa per anziani, di fatto assume la funzione di Comune trainante di questo importante progetto di respiro regionale.

La decisione di optare per la cessione gratuita del terreno ha un forte impatto simbolico e politico. Quale contropartita, la Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi ha integrato nella convenzione sottoscritta dal Consiglio Comunale di Caslano il 16 dicembre 2009 il postulato secondo il quale "a parziale compensazione del canone che solitamente è previsto, i cittadini domiciliati a Caslano potranno prioritariamente beneficiare di un collocamento presso la struttura di Caslano".

#### **4. Collaborazione pubblico-privato**

Nel corso del 2008 e del 2009 si sono promossi diversi incontri bilaterali tra una delegazione del Municipio di Caslano da un parte, ed una della Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi dall'altra, con l'obiettivo di studiare la fattibilità di edificare una nuova casa anziani nel comprensorio regionale.

In tal senso si sono prospettati vari scenari tra i quali:

- a) la costituzione di un consorzio di diritto pubblico;
- b) l'accollamento degli oneri d'investimento a carico della Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi;
- c) la promozione di una collaborazione pubblico-privato, sfruttando le opportunità legislative in ambito di finanziamento delle strutture geriatriche.

a) Per quanto concerne la costituzione di un consorzio, l'idea è stata abbandonata fin dall'esordio.

Oltre alle questioni note relative al funzionamento dei consorzi e agli inevitabili lunghi tempi costitutivi e realizzativi, la Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi non avrebbe potuto trovare un suo spazio all'interno di questa progettualità e pertanto l'intero onere d'investimento e di gestione della struttura, sarebbero ricaduti sui





Comuni costituenti il Consorzio. Ad escludere l'ipotesi di un Consorzio di Comuni si è giunti verificando gli spazi di manovra legati agli investimenti sulla base dello studio condotto dalla Direzione dell'Istituto di cura in collaborazione con la Regione Malcantone. Inoltre non si sarebbe potuta immaginare una collaborazione tra il nuovo Istituto di cura e la Casa anziani Malcantonese in virtù dei differenti statuti giuridici delle due strutture, aspetto quest'ultimo che ha fin da subito caratterizzato gli incontri esplorativi tra il Comune di Caslano e la Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi.

b) Una seconda ipotesi ha considerato che la realizzazione e la gestione dell'opera, fossero assunte integralmente dalla Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi. Anche questa ipotesi è stata accantonata, poiché il presunto investimento a carico della Fondazione, dedotto il sussidio cantonale, non sarebbe stato sopportabile. D'altronde, l'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio si era espresso in termini negativi rispetto a questo eventuale scenario, in quanto avrebbe aggirato la Legge anziani, che impone una partecipazione dei Comuni agli investimenti legati all'edificazione di Istituti di cura.

c) Per contro, è apparsa subito interessante una prospettiva di collaborazione tra l'Ente Pubblico (rappresentato dai Comuni malcantonesi) e la Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi, nella sua qualità di Ente proprietario e già gestore di un Istituto di cura, senza trascurare il fatto che nella medesima struttura che accoglie la Casa anziani Malcantonese, si gestisce, attraverso un'altra Fondazione, un Ospedale non profit.

Il motivo fondante dell'interesse iniziale era legato al fatto di mettere "in rete" la gestione di Castelrotto con quella di Caslano, generando delle significative economie di scala (si pensi in particolar modo al settore amministrativo e a quello dell'economia domestica).

Su questo tema è avvenuta un'approfondita discussione tra la direzione dell'Istituto e i funzionari cantonali che si occupano del sussidiamento delle attività delle case per anziani, che hanno ritenuto meritevole di approfondimento l'idea espressa.

Inoltre, ad avvalorare questa tesi, s'inserisce pure la possibilità per i Comuni malcantonesi, di beneficiare della possibilità di accollarsi solamente una quota dell'investimento complessivo (sotto forma di interessi ed ammortamenti).

In effetti per il fatto di gestire già una casa per anziani di diritto privato, la Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi ha la possibilità di attivare le opportunità offerte dall'art. 6, cpv 3 del Regolamento di applicazione della Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il sussidiamento che recita "agli Enti privati possono essere riconosciuti, tenuto conto della loro situazione finanziaria, gli interessi ipotecari e gli ammortamenti ipotecari effettivamente versati a terzi nella misura massima del 3 % annuo". Nel caso specifico la Direzione della Casa anziani di Castelrotto ha discusso a lungo di questa eventualità con l'Ente sussidiante, arrivando a stabilire un importo massimo di oneri ipotecari che potrebbero essere accollati alla Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi, ed in gran parte recuperati attraverso le economie di scala descritte sopra.

La condizione posta dal Cantone per sviluppare pienamente questo scenario comporta però la sottoscrizione dei Comuni beneficiari della nuova offerta di posti letto e di quelli già disponibili a Castelrotto, di una convenzione che disciplina gli aspetti legati agli oneri di investimento e agli ammortamenti.



## 5. Sistema di finanziamento

Affinché il Cantone considerasse favorevolmente l'opportunità di integrare parte degli oneri di investimento e d'ammortamento a carico della gestione ordinaria del nuovo istituto di cura, scaricandoli quindi dai Comuni, sono stati posti alcuni vincoli e più precisamente:

- alla Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi è stato concesso di mettere a carico della gestione ordinaria un importo massimo al giorno per ospite di casa per anziani a copertura della quota parte di interessi ed ammortamenti sull'investimento a proprio carico. Questo sta a significare che occorre considerare non solamente gli investimenti per il nuovo istituto di cura, ma pure quelli relativi alla Casa per anziani Malcantonese, che richiederà, nei prossimi anni, investimenti per la manutenzione dello stabile;
- per rendere sopportabile l'investimento è stato chiesto al Comune di Caslano di rinunciare a farsi indennizzare il terreno (del valore di ca. 3 mio CHF);
- i Comuni sono chiamati ad assumersi una parte degli oneri d'investimento – della Casa per anziani Malcantonese e della nuova casa anziani di Caslano – sulla base delle proprie risorse finanziarie, ma fino ad un massimo di CHF 10.00 per giornata di cura di loro residenti in istituto di cura. Questa specificità ha il pregio di costituire da un lato un salvagente per i nostri Comuni, che presentano un substrato fiscale debole, chiamandoci a finanziare un investimento importante con un costo partecipativo plafonato, e dall'altro ci consente di pianificare e prevedere tali oneri nei nostri costi d'esercizio.

Di seguito si presenta invece la tabella relativa all'investimento stimato per la costruzione di una casa per anziani di 70 posti letto, con i vincoli descritti sopra.

### Nuova costruzione (70 posti letto) + Castelrotto + ACS

Terreno (4'796 mq), valore 4'796 X 615 fr/mq = CHF 2'949'540  
 Costo costruzione (CHF 250'000 posto letto) = CHF 17'500'000  
 Ipoteca preesistente a Castelrotto: CHF 3'359'950

Giornate di cura complessive	
CA Castelrotto	32'850
ACS	5'475
Caslano	25'550
<b>Tot. giornate di cura</b>	<b>63'875</b>

Cost max. ipoteca (fr. 7.00)	
CA	229'950 3'285'000
ACS	38'325 547'500
Caslano	178'850 2'555'000
<b>Totale</b>	<b>447'125 6'387'500</b>

		<b>Finanziamento investimento</b>	
		17'500'000	
		3'359'950	
		<u>20'859'950</u>	
		┌──────────┴──────────┐	
		└──────────┬──────────┘	
		┌──────────┐	┌──────────┐
		Sussidio 30 %	Sussidio 35 %
Nuova casa per anziani			
Ipoteca attuale			
<b>Costo complessivo</b>			
Sussidio	5'250'000		6'125'000
Costo da finanziare	15'609'950		14'734'950
Interessi + ammortamenti (7%)	1'092'697		1'031'447
Costo per giornata di cura	17.11		16.15
Quota parte di costi di investimento da recuperare su base annua	15'609'950		14'734'950
	6'387'500		6'387'500
	<b>9'222'450</b>		<b>8'347'450</b>
Int. + amm. (7 %)	645'572		584'322
<b>Costi di investimento per giornata di cura</b>	<b>10.11</b>		<b>9.15</b>



Il confronto con la seconda tabella indica chiaramente il vantaggio di un'operazione costruita attraverso questa forma di partenariato, laddove invece la via solitaria di edificare una casa per anziani facendo capo esclusivamente alle risorse degli Enti locali, provocherebbe costi supplementari, difficilmente sopportabili per il nostro Comune.

### Finanziamento nuova costruzione (70 posti letto)

Terreno (4'796 mq), valore 4'796 X 615 fr/mq = CHF 2'949'540  
 Costo costruzione (fr. 250'000 posto letto) = CHF 17'500'000

Giornate di cura complessive	
CA Castelrotto	0
ACS	0
Caslano	25'550
<b>Tot. giornate di cura</b>	<b>25'550</b>

<b>Finanziamento investimento</b>			
	17'500'000		
Costo costruzione	17'500'000		
Terreno	2'949'540		
<b>Costo complessivo</b>	<b>20'449'540</b>		
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">Sussidio 30 %</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">Sussidio 35 %</div> </div>			
Sussidio	6'134'862	7'157'339	
Costo da finanziare	14'314'678	13'292'201	
Interessi + ammortamenti (7%)	1'002'027	930'454	
<b>Costo per giornata di cura</b>	<b>39.22</b>	<b>36.42</b>	

Per valutare l'impatto finanziario sui nostri Comuni, è stato chiesto alla Direzione della Casa anziani Malcantonese di disegnare uno scenario realistico di occupazione dei posti letti complessivi, immaginando la proporzione di residenti attualmente presenti presso il medesimo istituto di cura, spalmata però sulle due strutture. Ne sortirebbe il quadro seguente:

#### Scenari di partecipazione ai costi in funzione alle giornate di cura

	Proiezione presenza ospiti nelle due strutture	Proiezione costi fr. 10.11 gdc per Finanziamento Castelrotto e Caslano	Proiezione costi finanziamento solo Caslano	Differenza a favore dei Comuni
Agno	2	7'380.30	11'452.24	4'071.94
Alto Malcantone	5	18'450.75	28'630.60	10'179.85
Aranno	5	18'450.75	28'630.60	10'179.85
Astano	14	51'662.10	80'165.68	28'503.58
Bedigliora	11	40'591.65	62'987.32	22'395.67
Bioggio	4	14'760.60	22'904.48	8'143.88
Cademario	10	36'901.50	57'261.20	20'359.70



Curio	9	33'211.35	51'535.08	18'323.73
Caslano	32	118'084.80	183'235.84	65'151.04
Croglio	10	36'901.50	57'261.20	20'359.70
Magliaso	13	47'971.95	74'439.56	26'467.61
Migliaglia	7	25'831.05	40'082.84	14'251.79
Monteggio	14	51'662.10	80'165.68	28'503.58
Novaggio	4	14'760.60	22'904.48	8'143.88
Ponte Tresa	22	81'183.30	125'974.64	44'791.34
Pura	2	7'380.30	11'452.24	4'071.94
Sessa	9	33'211.35	51'535.08	18'323.73
Vernate	2	7'380.30	11'452.24	4'071.94
<b>Totale</b>	<b>175</b>	<b>645'776.25</b>	<b>1'002'071.00</b>	<b>356'294.75</b>

Anche da quest'ultima tabella si desume facilmente come la soluzione di affidarsi ad una convenzione che disciplina gli aspetti dell'investimento in relazione alle giornate di cura delle persone anziane collocate presso i due istituti di cura malcantonesi, sia più interessante rispetto all'investimento promosso esclusivamente dai Comuni.

Occorre poi sempre considerare che la gestione in rete di due Istituti genera interessanti ricadute a livello di costi di gestione ordinari, grazie alle conseguenti economie di scala.

## 6. In conclusione

La realizzazione di un nuovo Istituto per anziani nel Malcantone risulta finanziariamente sostenibile qualora l'investimento fosse promosso dalla Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi ed i Comuni fossero chiamati a partecipare ad una quota parte degli interessi e degli ammortamenti su questo investimento e sugli investimenti futuri che occorreranno alla Casa per anziani Malcantonese, ma fino ad un tetto massimo di CHF 10.00 per giornata di cura di anziani domiciliati nei Comuni malcantonesi.

Nell'ambito del quadro progettuale di una nuova Casa per anziani, il nostro Municipio rileva come:

- il fabbisogno emergente in termini di posti letto è dimostrato;
- la Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi vanta un'importante esperienza nella gestione di un Istituto di cura e dichiara la propria disponibilità a progettare una nuova casa per anziani;
- il Comune di Caslano ha messo a disposizione gratuitamente della Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi, con un diritto di superficie di 50 anni, un terreno idoneo alla costruzione di un Istituto di cura, avendo come contropartita un accesso prioritario per i loro anziani domiciliati;
- la Direzione della Casa per anziani Malcantonese si è impegnata per sfruttare al meglio le economie di scala nella gestione dei due istituti di cura;
- attraverso un percorso concertato tra il Comune di Caslano, la Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi e l'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio, si sono gettate le basi per la realizzazione di un'importante struttura a respiro regionale che tiene in giusta considerazione la situazione finanziaria complessiva dei Comuni malcantonesi, nell'ottica del finanziamento della medesima.



Per le considerazioni espresse con il presente messaggio, si invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. è accolta articolo per articolo e nel suo complesso la convenzione con la Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi per il finanziamento della nuova casa per anziani di Caslano e per i futuri investimenti della Casa anziani Malcantonese.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco



Il Segretario

G. Cossi

M. Dotta

Allegati:

. convenzione con la Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi

Per analisi e rapporto

Gestione	Petizioni	Edilizia/opere pubbliche
X	X	