



**Messaggio municipale no. 051 al Consiglio comunale di Losone:
Domanda di credito di Fr. 200'000. – quale partecipazione ai costi del
Concorso di progetto per la realizzazione di una nuova casa
d'appartamenti protetti per anziani a Losone**

Losone, 11 novembre 2025

Commissione designata: Commissione della gestione

Egregio signor Presidente,
gentili signore, egregi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la domanda di credito di Fr. 200'000.— da devolvere alla Fondazione Patrizia Casa Anziani di Losone (in seguito Fondazione) quale partecipazione ai costi della procedura legata all'apertura di un Concorso di progetto per la realizzazione di una nuova casa d'appartamenti protetti per anziani sui fondi 1040, 1041,1042 RFD Losone di proprietà del Patriziato di Losone al fine di ampliare e potenziare l'offerta abitativa e di cure integrate presenti sul nostro territorio.

1. POLICENTRO ANZIANI DI LOSONE OGGI

Il Policentro Anziani Losone è una giovane ma solida realtà sociosanitaria attiva sul territorio, che già oggi gestisce una casa medicalizzata da 60 posti letto (Casa ai Noci), di cui 12 in Unità Abitativa Protetta (UAP), e una casa d'appartamenti protetti (Casa Patrizia) con 39 posti letto.

L'Istituto si è posto l'obiettivo di essere un punto di riferimento territoriale per la presa a carico globale della persona anziana, dalla permanenza al domicilio, fino all'accoglienza in struttura. Attento ai bisogni individuali e alla rete sociale di appartenenza, il Policentro ha tessuto una rete di collaborazioni con altri attori del settore sociosanitario e formativo, promuovendo sinergie con case anziani, istituti formativi, enti ospedalieri, centri riabilitativi, realtà psichiatriche e asili nido, implementando infine anche il servizio spitex, che opera non solo all'interno del Centro ma su tutto il territorio.

Casa Patrizia data del 1982 e necessita di un importante intervento di ristrutturazione. In accordo con i preposti servizi cantonali, è stato pertanto allestito uno studio, al fine di definire priorità d'intervento, tempistica e costi e rispondendo nel contempo alla necessità di trovare una soluzione abitativa alternativa per i residenti di Casa Patrizia durante i lavori di ristrutturazione (problema che si è rivelato non semplice da risolvere e a costi non indifferenti).

È nata così la proposta che permetterebbe di adempiere nel migliore dei modi al mandato della Fondazione e che prevede:

1. la realizzazione di una nuova casa d'appartamenti protetti che possa accogliere i residenti di Casa Patrizia aumentando nel contempo l'offerta di posti letto;
2. la trasformazione di Casa Patrizia in casa medicalizzata, integrata in Casa ai Noci, che passerebbe così dall'offerta di attuali 60 posti letto a ca. 100/115 posti letto, soddisfacendo un maggior numero di richieste.

Tale proposta presenta indiscutibili vantaggi:

1.1 Coerenza con la pianificazione cantonale e il contesto demografico

Il progetto si inserisce pienamente nella visione espressa dalla Pianificazione integrata LAnz-LACD 2021–2030 del Dipartimento della sanità e socialità del Canton Ticino. Tale pianificazione ha identificato con chiarezza l'impatto crescente dell'evoluzione demografica e della conseguente necessità di cura. In particolare, sottolinea:

- L'importanza di rafforzare la permanenza a domicilio, attraverso servizi flessibili e capillari e sviluppare puntualmente il settore stazionario;
- Il bisogno di rivedere l'organizzazione delle cure stazionarie, evitando la frammentazione e favorendo modelli integrati e di prossimità.

La proposta del Policentro risponde direttamente a questi obiettivi, attraverso l'attuazione del Modello abitativo e di cure 2030 promosso da CURAVIVA Svizzera: un approccio modulare, flessibile e incentrato sulla persona, che valorizza la continuità assistenziale, l'accessibilità dei servizi e la centralità del legame sociale.

1.2 Verso un centro integrato di riferimento regionale

Con la realizzazione del nuovo edificio, la trasformazione di Casa Patrizia e la riorganizzazione dei servizi, il Policentro Anziani Losone potrebbe diventare un importante attore nella gestione dei servizi per anziani della regione, in grado di garantire:

- 115 (o 100) posti letto in casa medicalizzata (rispetto agli attuali 60);
- 50 (o 40) posti letto in appartamenti protetti (rispetto agli attuali 39);
- Un servizio SACD efficiente e capillare;
- Un centro diurno terapeutico;
- La produzione e distribuzione di pasti a domicilio e per enti esterni;

L'esperienza, la coerenza con gli indirizzi cantonali e la capacità di operare in rete, pongono il Policentro nelle condizioni ideali per assumere la regia del sistema di cura per anziani a livello locale, offrendo un modello replicabile, efficiente e sostenibile.

2. PROGETTO DI AMPLIAMENTO

Il progetto nasce da una necessità concreta e urgente: da tempo il Policentro Anziani Losone si confronta con una pressione crescente nelle richieste di ammissione, sia per la casa medicalizzata, sia per gli appartamenti protetti, che superano regolarmente e di parecchio l'attuale capacità di accoglienza. Parallelamente, si rende necessaria una ristrutturazione importante della struttura esistente di Casa Patrizia, che attualmente ospita 39 posti letto.

Da questa duplice esigenza ha preso forma l'idea di convertire Casa Patrizia in una casa medicalizzata da ca. 40/50 posti letto, rispondendo in modo mirato all'aumento del bisogno di cure in ambito stazionario nella regione.

Per garantire la presa a carico degli attuali residenti di Casa Patrizia, è stato invece concepito un secondo edificio di nuova costruzione da 40/50 posti letto in appartamenti protetti. Il pianterreno della nuova struttura potrà accogliere ulteriori servizi integrativi legati al contesto di vita e cura delle persone anziane, in coerenza con il modello abitativo di CURAVIVA Svizzera.

Questa proposta è stata condivisa con l'Ufficio anziani e cure a domicilio, che ha espresso un parere favorevole all'avvio di una prima valutazione tecnica di Casa Patrizia allo scopo di determinare l'effettiva possibilità di trasformazione della stessa in casa medicalizzata. Lo studio di fattibilità ha dato esito positivo, confermando la sostenibilità tecnica e funzionale del progetto di trasformazione. Il progetto completo (nuova costruzione e trasformazione della casa esistente) è stato quindi condiviso con il Comune e il Patriziato di Losone, ottenendo un ampio sostegno politico.

In particolare, il Patriziato di Losone si è impegnato a licenziare a breve un messaggio all'attenzione dell'Assemblea patriziale per la cessione in diritto di superficie alla Fondazione di un terreno per una durata di 99 anni sul quale realizzare la nuova casa d'appartamenti protetti. Il terreno, fondi no. 1040, 1041 e 1042 RFD Losone, si trova poco distante da Casa Patrizia e

Casa ai Noci, a ridosso della nuova Casa Comunale ed è perfettamente inserito nel tessuto sociale losonese.

Questi elementi confermano che il progetto si fonda su basi solide: un bisogno reale, una proposta coerente con la pianificazione cantonale, una visione integrata secondo il modello di riferimento di CURAVIVA Svizzera e un'ampia condivisione istituzionale.

3. PIANO DI COPERTURA FINANZIARIA

L'esame degli aspetti finanziari dell'intero progetto si basa sui seguenti postulati:

- Normative di Legge (Lanz) e direttive in materia di finanziamento degli investimenti in strutture per anziani, ossia:
 - Costo massimo riconosciuto per l'edificazione della nuova casa d'appartamenti protetti sulla base del costo al metro cubo pubblicato nel 2020 da Wüest & Partner: fr. 1'150.— /mc.
 - Costo massimo riconosciuto per l'ampliamento di una casa medicalizzata di fr. 280'000.— per posto letto.
 - Possibile aiuto a fondo perso massimo secondo LANz del 50% del costo riconosciuto.
 - Limite massimo degli oneri finanziari secondo indicazioni cantonali: fr. 22.— x 365 x posti letto (i posti letto sono quelli totali di Casa ai Noci e della nuova struttura).
 - Un tasso di capitalizzazione del 4.5% composto dall'1.5% di interessi passivi e 3% di ammortamenti.
- Per il debito oneroso si tiene conto, oltre che dei nuovi debiti residui derivanti dalla costruzione della nuova casa d'appartamenti protetti e dell'ampliamento di Casa ai Noci (trasformazione di Casa Patrizia), del debito di Casa ai Noci previsto per il 2030, data ipotetica dell'apertura della nuova casa medicalizzata.

L'esame avviene in due fasi:

Fase 1: realizzazione della nuova casa d'appartamenti protetti;

Fase 2: ampliamento di Casa Patrizia convertendola in casa medicalizzata.

Tenuto conto delle possibili decisioni circa il numero di posti letto della nuova struttura e dell'ampliamento di Casa ai Noci sono presenti 6 varianti; due per la Fase 1 e quattro per la Fase 2.

Le valutazioni per tutte le varianti, considerando un contributo a fondo perso massimale per ogni variante pari al 50% del costo riconosciuto, mostrano come gli investimenti siano totalmente coperti dagli aiuti cantonali secondo le norme di legge e le direttive oggi in vigore. Ciò vale fintanto che i costi d'investimento si mantengono entro i limiti dei costi riconosciuti e considerando il terreno come capitale proprio, in quanto messo a disposizione dal Patriziato tramite un diritto di superficie a sé stante e permanente della durata di 99 anni ad un prezzo simbolico che, in nessun modo andrà a pesare sulla gestione corrente del Centro. Ogni costo che supera quello riconosciuto dovrà essere coperto con aiuti comunali e/o patriziali o altro.

Tenuto conto di quanto precede, la Fondazione ha risolto che, ritenuta la necessità attuale di posti letto medicalizzati nella Regione e di posti in appartamenti protetti, nonché l'evoluzione prospettabile per i prossimi anni, la variante 2 che prevede la realizzazione di una nuova casa d'appartamenti protetti di 50 posti letto (l'attuale Casa Patrizia dispone di 39 posti) e la trasformazione di Casa Patrizia da Casa d'appartamenti protetti in casa medicalizzata con 55 nuovi posti letto sia quella da perseguire. Il maggior costo fra la variante minima (143 posti letto) e la variante 2 è pari a ca. 2 mio. Con la variante 2, per rapporto alla situazione attuale, si avrebbero però 11 posti letto in più nella nuova struttura per appartamenti protetti e ulteriori 55 posti letto medicalizzati.

È quindi sulla variante 2 che la Fondazione ha inoltrato al Cantone la domanda preliminare di finanziamento ai sensi dell'art. 16 RLAnz.

Se tale richiesta verrà accolta, la Fondazione potrà procedere con la progettazione degli interventi.

Per procedere con la Fase 1 relativa alla realizzazione della nuova casa d'appartamenti protetti, è necessario indire un concorso di progetto. I costi di tale tappa sono valutati in Fr. 400'000.—. La Fondazione non dispone però della liquidità necessaria per sostenere tale onere, che non è neppure sussidiato dal Cantone.

Per questa ragione, la Fondazione ha chiesto a Comune e Patriziato la disponibilità a finanziare, nella misura del 50% ciascuno, i costi relativi al concorso, ciò fino ad un massimo di Fr. 200'000.— per Ente, ritenuto che la messa a disposizione dei fondi avverrebbe unicamente dopo l'approvazione dell'intero progetto da parte delle Autorità superiori e l'erogazione della liquidità sarebbe effettuata sulla base alle fatture emesse.

4. CONCLUSIONI

Il settore "anziani" rappresenta certamente una delle principali sfide future dell'evoluzione demografica della popolazione di Losone, ragione per la quale il Comune ha sempre sostenuto in modo diretto ed indiretto i progetti della Fondazione Patrizia, volti allo sviluppo di nuove infrastrutture a favore della terza e quarta età.

Consapevole che le strutture attualmente presenti sul territorio non permettono più di supportare appieno le necessità locali, il Municipio vede con favore la proposta di realizzare a Losone un ulteriore nuovo immobile destinato ad appartamenti protetti per anziani ancora parzialmente autonomi e, parallelamente, di anettere gli attuali spazi di Casa Patrizia alla Casa ai Noci.

Ritenuto che tale progetto risponde ad un indubbio interesse pubblico, il Municipio è favorevole a partecipare alla sua realizzazione con un contributo finanziario diretto, pari alla metà dell'onere necessario a coprire le spese relative al concorso di progetto che non sono sussidiate dal Cantone.

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

- 1. È concesso un credito massimo di Fr. 200'000.— quale partecipazione ai costi del Concorso di progetto per la realizzazione di una nuova casa d'appartamenti protetti per anziani.
§ la messa a disposizione dei fondi sottostà all'approvazione della domanda preliminare da parte delle competenti Autorità superiori.**
- 2. Il credito sarà iscritto al conto investimento no. 5660.002 "Contributo per concorso di progetto per nuovi appartamenti protetti per anziani" del Centro di costo 570 "Case per anziani";**
- 3. Termine di scadenza del credito: 31 dicembre 2027.**

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

(firmato) Il Sindaco:
I. Catarin

La Segretaria:
D. Gramigna

Consultabile in cancelleria:
Studio di fattibilità settembre 2025