



**comune di Gordola**  
*dicastero previdenza sociale*

*messaggio municipale no. 1171*

**Convenzione per il finanziamento  
degli oneri ipotecari dell'ampliamento  
della Casa anziani Solarium a Gordola**



## Messaggio Municipale no. 1171

### Convenzione con la Casa di Riposo Solarium Gordola per la partecipazione agli oneri ipotecari per l'ampliamento della struttura

---

Gentile Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri,

il Municipio vi sottopone per esame e approvazione il seguente messaggio per la nuova convenzione di partecipazione agli oneri ipotecari legati all'ampliamento della Casa di riposo Solarium a Gordola.

#### 1. **Premessa**

La Fondazione Casa di Riposo Solarium gestisce a Gordola una Casa per Anziani medicalizzata con mandato di prestazione cantonale.

La Casa di Riposo Solarium fu fondata nel lontano 1924 dal compianto benemerito Sacerdote Don Giovanni Guggia con intenzioni assolutamente altruistiche e pionieristiche in quanto nella regione non vi erano altri istituti e le famiglie da sole non potevano far fronte alle innumerevoli necessità di cura ed assistenza di anziani ed ammalati.

I cittadini del comprensorio formato dai comuni di Brione Verzasca, Corippo, Cugnasco-Gerra, Frasco, Gordola, Lavertezzo, Mergoscia, Sonogno, Tenero-Contra e Vogorno, beneficiano dal lontano 1924 ad oggi della priorità di ammissione nella Casa di Riposo Solarium rispetto ai domiciliati fuori comprensorio.

Purtroppo da decenni la priorità di entrata nella Casa, che normalmente significa disporre di un posto letto in breve tempo, è messa a dura prova.

Gli attuali 84 posti letto della Casa di Riposo Solarium non soddisfano interamente il fabbisogno di cura e assistenza dagli anziani domiciliati nel comprensorio.

Tutto ciò è in correlazione ed evidenziato dagli indicatori demografici comunali; oggi nel comprensorio sopraccitato le persone con età superiore a 75 anni superano le 1000 unità (secondo i dati dell'USTAT nel 2009 si registravano 973 persone).

La lista di attesa di anziani del comprensorio per l'entrata nella casa di riposo Solarium, per le sole urgenze, supera mediamente le 10 unità mensili con conseguenti lunghi tempi di attesa, mentre le richieste di ammissione sfiorano regolarmente le 30 unità.

A fronte dello scenario appena descritto e considerando che la Casa di Riposo Solarium necessita a breve di un rinnovo della sua ala ovest (un edificio costruito negli anni 70 che oggi non soddisfa gli standard relativi a comfort e sicurezza), la Fondazione si è fatta promotrice dell'iniziativa di adeguare l'intero complesso di cura alla odierne esigenze logistiche e socio-sanitarie.



## **2. Progetto preliminare**

Dopo la scelta di fondo del Consiglio di Fondazione della Casa Solarium di optare per la completa demolizione dell'ala ovest tralasciando l'ipotesi di una sua ristrutturazione per concreti motivi di funzionalità, di logistica e di costi realizzativi, nel maggio 2010 è stato conferito un mandato per la progettazione preliminare dell'ampliamento della Casa Solarium, sulla scorta di uno studio di fattibilità del febbraio 2006.

L'Ufficio di Sanità di Bellinzona, in data 10 novembre 2010, ha preavvisato favorevolmente il progetto di ampliamento legato all'edificazione di una nuova struttura. Tenendo conto di quanto già attuato nel corpo principale ristrutturato recentemente, e considerandone una diretta sinergia, la nuova struttura adiacente (che sostituisce l'attuale ala ovest) presenterà i seguenti contenuti definiti dal Consiglio di Fondazione in collaborazione con i funzionari del Dipartimento della Sanità e Socialità (DSS):

- aumento di 12 posti letto
- reparto demenze senili Alzheimer con giardino protetto
- sala multiuso e polivalente
- lavanderia e relativi spazi collaterali
- spazi comuni per ospiti
- spazi per il personale
- 2 camere mortuarie

A costruzione ultimata la Casa di Riposo Solarium disporrà di 96 posti letto che porta ad un aumento effettivo di 12 posti rispetto ad oggi, permettendo una maggiore ricettività di persone bisognose all'interno del comprensorio di pertinenza.

L'investimento totale preventivato si assesta a CHF 12'600'000.-, importo approvato a livello cantonale in quanto contenuto entro i parametri standard di calcolo per strutture simili.

## **3. Partecipazione finanziaria del Comune**

In base alle nuove direttive Cantonali i Comuni sono chiamati a partecipare al finanziamento delle Case per Anziani partecipando direttamente ai costi ipotecari dell'investimento.

In effetti il Cantone si impegna a finanziare metà dell'investimento alla precisa e vincolante condizione che parte degli oneri derivanti dal debito ipotecario della Fondazione siano accollati direttamente ai comuni del comprensorio.

Per meglio spiegare ed esporre questa procedura in data 8 maggio 2010 la Fondazione ha organizzato una serata informativa e di presentazione rivolta ai Municipi del comprensorio, serata che ha avuto una folta partecipazione e che in sostanza ha sollevato parecchie posizioni favorevoli e concordi nel portare avanti l'ampliamento della Casa.



In estrema sintesi si chiede ai comuni del comprensorio di sottoscrivere una convenzione volta a soddisfare questa richiesta cantonale divenuta prassi consolidata nelle recenti costruzioni socio-sanitarie del Cantone. I Comuni parteciperanno quindi in modo diretto al finanziamento annuale a parziale copertura degli interessi e degli ammortamenti totali della Casa di Riposo Solarium, il tutto in funzione e in rapporto alle giornate di presenza dei loro domiciliati.

Questa partecipazione è vincolata ad un massimo di 6 franchi per ospite domiciliato presente nella casa di cura.

Qualora un Comune del comprensorio rinunciasse alla partecipazione, vi sarebbe la concreta possibilità di un abbandono del progetto di ampliamento, in quanto il Cantone è intransigente sulla partecipazione attiva degli Enti locali.

A complemento informiamo che anche gli attuali ospiti domiciliati in Comuni esterni al comprensorio, saranno chiamati alla cassa, nel senso che il loro Comune sarà chiamato in causa per la sottoscrizione della Convenzione e il relativo versamento degli oneri.

#### 4. Documentazione allegata

Per una visione completa dell'intera tematica alleghiamo al presente messaggio i seguenti documenti che sono parte integrante:

1. *Solarium ..... il suo futuro ....*
  - a) *dati generali della Casa di riposo*
  - b) *presentazione dello studio preliminare*
  - c) *la convenzione*
2. *Convenzione tipo per i Comuni*



## 5. Conclusioni

Ringraziandovi per la vostra collaborazione e a vostra completa disposizione per qualsiasi ulteriore informazione, vi invitiamo pertanto a voler risolvere:

1. **E' approvata la Convenzione con la Fondazione Casa di Riposo Solarium a Gordola in materia di finanziamento degli oneri ipotecari necessari alla realizzazione della nuova ala ovest del complesso socio-sanitario.**
2. **La convenzione, entra in vigore definitivamente con l'approvazione dei rispettivi Consigli Comunali o Assemblee del comprensorio e con la ratifica del Dipartimento delle istituzioni, Sezione degli enti locali.**

per il Municipio:

il Sindaco  
arch. A. Zuellig

il Segretario  
S. Benzoni



Va per esame alla Commissione della Legislazione  
approvato con risoluzione municipale no. 481 del 03.10.2011

# C O N V E N Z I O N E

tra la

## **Fondazione Casa di Riposo Solarium a Gordola**

rappresentata dal suo Presidente, sig. Danilo Storni e dal suo Direttore, sig. Eliano Catelli

da una parte

e il

## **Comune di Gordola**

rappresentato dal Municipio, nelle persone del Sindaco e del Segretario comunale

dall'altra.

## 1. Premessa

- La Fondazione Casa di Riposo Solarium (in seguito Fondazione) gestisce a Gordola una Casa di Riposo medicalizzata con autorizzazione cantonale e sussidio da parte dello Stato (mandato di prestazione);
- la Casa di Riposo Solarium venne realizzata per iniziativa dell'Associazione Pio Ricovero Pro Vecchi e Invalidi di Gordola e Valle Verzasca nel lontano 1924 al fine di rispondere alle innumerevoli necessità, alle quali le famiglie da sole non potevano far fronte, considerata l'assenza nella regione di un istituto che desse ospitalità e cure ad anziani, malati e ad altre persone bisognose di assistenza;
- l'attività che si svolge presso la Casa di Riposo Solarium si ispira al pensiero del compianto benemerito Sacerdote Don Giovanni Guggia il quale ne fu fondatore e pioniere nel 1924 con intenzioni assolutamente altruistiche;
- la Fondazione, nel perseguimento dello scopo di gestire un istituto di cura che risponda con priorità ai bisogni delle persone anziane ed ammalate domiciliate del comprensorio formato dai comuni di Brione Verzasca, Corippo, Cugnasco-Gerra, Frasco, Gordola, Lavertezzo, Mergoscia, Sonogno, Tenero-Contra, Vogorno, si è fatta promotrice dell'iniziativa di rinnovare ed ampliare la struttura esistente ai sensi dell'art. 4 della Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il sussidio delle attività sociali a favore delle persone anziane, del 25 giugno 1973 e art. 39 cpv. 3 LAMal;
- le prestazioni offerte nell'Istituto di cura sono conformi alla LAMal e al quadro legislativo cantonale;
- gli attuali 84 posti letto della Casa di Riposo Solarium rientrano nel quadro della pianificazione cantonale ma non soddisfano interamente il fabbisogno di cura (espresso in termini di posti letto) degli anziani domiciliati nel comprensorio sopraccitato (lo evidenzia la presenza di una lunga lista di attesa per l'ammissione);
- le parti prendono atto che l'attuale ala ovest è un edificio degli anni settanta le cui 30 camere di degenza e relativi servizi purtroppo non soddisfano più gli standard correnti relativi a comfort e sicurezza. Per garantire nuovamente questi standard l'ufficio della sanità del Cantone Ticino, nella visita ispettiva dell'8 marzo 2010, chiede alla Fondazione di elaborare un progetto di aggiornamento della qualità e sicurezza della struttura.
- le parti prendono atto che dal 1924 ad oggi, la popolazione del comprensorio sopraccitato ha beneficiato della presenza della Fondazione Casa di Riposo Solarium, la quale ha sempre garantito la priorità di ammissione ai domiciliati nel comprensorio;
- il Municipio del Comune di Gordola prende atto che accederanno prioritariamente alla Casa di Riposo Solarium le persone bisognose di cure ed assistenza domiciliate nei Comuni del comprensorio sopraccitato che sottoscrivono la presente convenzione;
- il Municipio del Comune di Gordola riconosce il collocamento dei propri cittadini bisognosi di cure o assistenza presso la Casa di Riposo Solarium convenzionata e contribuisce parzialmente al relativo onere sugli investimenti e sugli ammortamenti ipotecari, attuali e futuri;
- i costi di gestione e gli oneri d'investimento rientrano nei parametri riconosciuti dall'Ente sussidiante, rapportati al proprio ordine di grandezza;
- le parti prendono atto che l'Ufficio di Sanità di Bellinzona, con lettera del 10 novembre 2010, approva il progetto di ampliamento per il tramite dell'edificazione di una nuova struttura;

- tenendo conto di quanto già esistente nello stabile principale e considerandone una diretta sinergia, la nuova struttura che sostituisce l'attuale ala ovest, presenterà i seguenti contenuti definiti dal Consiglio di Fondazione in collaborazione con i funzionari del Dipartimento della Sanità e Socialità (DSS):

- un aumento di 12 posti letto
- reparto demenze senili Alzheimer con giardino protetto
- sala multiuso e polivalente
- lavanderia e relativi spazi collaterali
- spazi comuni per ospiti
- spazi per il personale
- 2 camere mortuarie;

a costruzione ultimata la Casa di Riposo Solarium disporrà di 96 posti letto;

- le parti prendono atto che il costo d'investimento preventivato della nuova struttura ammonta a ca. CHF 230'000.00 per posto letto, stima basata secondo le esperienze edificatorie degli ultimi anni;
- i Comuni convenzionati finanzieranno gli investimenti relativi alla nuova struttura in base al principio di occupazione dei posti letto da parte dei loro cittadini, secondo criteri che saranno espressi in seguito;
- le parti prendono atto che la costruzione della nuova struttura avviene sul terreno di proprietà della Fondazione (mappali 2399 e 2407);

## 2. Oggetto

### 2.1 Scopo

Lo scopo della presente convenzione è quello di porre le basi per il finanziamento della nuova struttura volta a rispondere ai bisogni crescenti di cura della popolazione anziana domiciliata nei Comuni del comprensorio di riferimento per la Fondazione e di assicurare da parte degli Enti Pubblici sottoscrittori della presente convenzione, anche il parziale finanziamento degli oneri di investimento e di ammortamento ipotecari della Casa di Riposo Solarium, presenti e futuri.

### 2.2 Periodo di validità

La validità della presente convenzione è parificata all'esistenza della Fondazione Casa di Riposo Solarium e della durata minima di 25 anni. In mancanza di disdetta, essa si rinnova tacitamente di altri 5 anni, e così di seguito.

### 2.3 Facoltà di disdetta

E' data la facoltà ad ognuna delle parti contraenti di disdire, per giustificati motivi, la presente convenzione anche prima del termine di scadenza, alla seguente condizione:

- la disdetta, da notificarsi con un preavviso di almeno 24 mesi, non può essere data prima dello scadere del termine di 25 anni, a far tempo dalla sottoscrizione della presente convenzione.

In caso di disdetta, i versamenti dei Comuni rimarranno acquisiti dalla Fondazione e non potranno essere richieste restituzioni.



### 3. Finanziamento dell'investimento

#### 3.1 Chiave di riparto e ammontare del debito residuo

La Casa di Riposo Solarium avrà una capienza di 96 posti letto, i quali costituiscono la base per il computo delle cointeressenze fra i Comuni che hanno sottoscritto la presente convenzione.

La convenzione regola gli oneri relativi al debito residuo della Casa di Riposo Solarium, unitamente agli oneri di investimento e gli ammortamenti ipotecari che interessano l'edificazione della nuova struttura approvata dall'Ente sussidiante.

Al 30.06.2011 i debiti residui a carico della Fondazione Casa di Riposo Solarium ammontano a CHF 8'527'500.--.

I Comuni parteciperanno finanziariamente a parziale copertura degli interessi e degli ammortamenti totali della Casa di Riposo Solarium, in funzione alle giornate di presenza dei loro domiciliati.

Dal 01.01.2013 il Comune di Gordola sarà chiamato a finanziare la Fondazione Casa di Riposo Solarium, nella misura massima di CHF 6.00 per persona, per giornata di presenza di ogni suo cittadino domiciliato, quale copertura parziale degli interessi e degli ammortamenti sugli investimenti prodotti dalla Fondazione ed autorizzati dal Cantone.

#### 3.2 Ammontare dell'investimento della Casa di Riposo Solarium

Per determinare il costo d'investimento per giornata di cura a carico del Comune di Gordola si procede in base alle seguenti modalità:

- all'investimento complessivo lordo preventivato per l'edificazione della nuova struttura, circa CHF 12'600'000.--, va inizialmente computata l'ipoteca sulla Casa di Riposo Solarium, calcolata al 31.12.2012;
- da questo costo complessivo si deduce il sussidio cantonale stimato in ca. CHF 6'300'000.— (50% dei costi totali);
- l'importo che ne consegue costituisce il costo da finanziare da parte dei Comuni convenzionati, previa deduzione del costo ipotecario che l'Ente sussidiante permette alla Fondazione di esporre nella gestione ordinaria. L'onere a carico dei Comuni convenzionati ammonta a quest'ultimo importo diviso per il numero di giornate di presenza potenziali nella Casa di Riposo Solarium, ma limitato ad un tetto massimo di CHF 6.00 per persona, per ogni giornata di degenza, che sarà fatturato alla fine di ogni trimestre in base alle presenze effettive dei propri domiciliati. L'importo è calcolato sulla base dell'indice dei prezzi al consumo al 31.12.2012 e sarà adeguato alla fine di ogni anno contabile, per l'anno successivo. A seguito della chiusura dell'esercizio contabile dell'anno di competenza, si provvederà a conguagliare l'onere d'investimento sopportato dai Comuni convenzionati sulla base della reale valorizzazione di quest'ultimo, con il benessere dell'Ente sussidiante. Nel caso in cui la partecipazione agli oneri d'investimento e di ammortamento definiti a consuntivo fossero superiori al contributo versato in anticipo, la differenza sarà versata a conguaglio. Nel caso contrario, la differenza versata in eccedenza sarà riportata a favore dell'esercizio successivo.

#### 3.3 Modalità di finanziamento dell'investimento

La Fondazione provvederà al finanziamento dell'edificazione della nuova struttura mediante l'accensione di un prestito di costruzione da consolidare in seguito nel debito ipotecario. La copertura del debito ipotecario sarà effettuata:

- a) mediante il pagamento dei Comuni convenzionati della quota parte di interessi ed ammortamenti in funzione alle giornate di presenza espresse, fino ad un importo massimo di CHF 6.00 per persona, per giornata di cura.
- b) Mediante i sussidi cantonali precedentemente indicati.

### 3.4 Termini di pagamento

Il pagamento della quota netta di investimento per posto letto dovrà essere effettuato da parte dei Comuni convenzionati entro 30 giorni dall'emissione della fattura da parte della Fondazione.

Il mancato pagamento della quota in funzione alle giornate di presenza, entro 60 giorni dall'emissione di ogni singola fattura, costituisce motivo di disdetta della presente convenzione da parte della Fondazione, in qualsiasi tempo, con un preavviso di 6 mesi.

### 3.5 Foro

Per ogni contestazione relativa alla presente convenzione le parti stabiliscono di sottoporre il contenzioso alla Pretura del Distretto di Locarno.

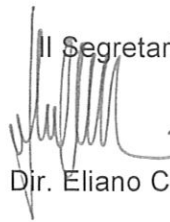
#### FONDAZIONE CASA DI RIPOSO SOLARIUM

Il Presidente:



Sig. Danilo Storni

Il Segretario:



Dir. Eliano Catelli

Gordola, 12 settembre 2011

#### MUNICIPIO DEL COMUNE DI GORDOLA

Il Sindaco:

Il Segretario:

Approvata dal Consiglio di Fondazione della Fondazione Casa di Riposo Solarium nella riunione del .....

Approvata dal Consiglio Comunale del Comune di Gordola nella seduta del ....., risoluzione no. ....