Comune di Val Mara
Confederazione Svizzera
Repubblica e Cantone Ticino

www.valmara.ch

MM No. 23-23

Concernente la richiesta di credito di fr. 650'000.00 per la progettazione di massima della nuova casa anziani e autorimessa interrata a Melano

All'onorevole
Consiglio comunale
Val Mara

Gentile signora Presidente,
Gentili signore, Egregi signori,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di fr. 650'000.00 necessario alla progettazione di massima di una nuova casa anziani medicalizzata e di un'autorimessa interrata sulla particella no. 270 RFD di Melano.

PREMESSA

La volontà di realizzare una casa anziani a Melano risale a circa vent'anni fa quando l'allora Comune di Melano aveva valutato l'inserimento di una struttura per anziani all'interno degli spazi della Filanda; non fu però possibile trovare un accordo con il proprietario e lo stabile fu ristrutturato con una destinazione abitativa.
Questo accadeva tra il 2003 e il 2004, già allora, si riteneva corretto l'inserimento in centro paese di un istituto per anziani.

Sempre nel 2004 i Comuni di Maroggia e Melano concordavano sul fatto che a Melano si potesse realizzare una casa anziani per le necessità del Basso Ceresio.

Negli anni questa volontà è poi stata ribadita più volte da Melano nei confronti sia della Fondazione Tusculum di Arogno che del Dipartimento Sanità e Socialità (DSS).

Bisogna però attendere il 2014 per dare un'accelerata nella scelta dell'ubicazione di Melano. Il DSS, in data 29 ottobre 2014, confermava i risultati di una comparazione allestita dalla Fondazione Tusculum con l'ausilio di professionisti esterni dalla quale scaturiva la particella 270 RFD di Melano quale luogo migliore per la realizzazione di una nuova casa anziani.

Melano fu quindi preferita alla soluzione presentata dal Municipio di Riva San Vitale.

A seguito di ciò il DSS invitava le parti a proseguire con la progettazione e, in ossequio ai disposti LAMal, veniva sancita la necessità di realizzare un istituto per anziani della capacità di 60 posti letto a Melano per il comprensorio del Mendrisiotto e Basso Ceresio.

Il Municipio di Melano ha quindi presentato due messaggi nel corso dell'anno 2017: il primo inerente la variante pianificatoria per la realizzazione di una casa anziani e il secondo concernente la concessione di un diritto di superficie sulla particella 270 RFD Melano alla Fondazione Tusculum di Arogno.

Il messaggio sulla concessione del diritto di superficie venne approvato all'unanimità (20 presenti al voto) dal Consiglio comunale il 20.02.2017, mentre quello sulla variante di PR raccolse 17 voti favorevoli e 3 contrari.

Il Comune disponeva quindi delle basi legali per proseguire con la progettazione della casa anziani, è importante indicare che a quel momento, visto il forte interesse della Fondazione Tusculum di Arogno, l'edificio sarebbe stato realizzato da parte loro.

Con le note vicissitudini occorse in seguito alla Fondazione Tusculum di Arogno è venuta meno la volontà, da parte loro, di realizzare una nuova casa anziani a Melano. A seguito dei problemi riscontrati che hanno portato all'allontanamento della Direzione la Fondazione Tusculum ha unito le forze con la casa dei ciechi di Lugano, da questa collaborazione è nata l'Associazione Melograno che gestisce oggi entrambe le strutture, grazie ad una Direzione unica.

L'Associazione Melograno, contattata dal Municipio di Melano, ha dichiarato di non essere intenzionata a realizzare direttamente la casa anziani Ceresio, ha però comunicato il suo interesse a gestire la nuova casa anziani di Melano che entrerebbe così a far parte di una rete comprendente tre strutture.

La messa in rete delle tre Case Anziani permetterebbe di gestire 180-200 posti letto e consentirebbe di ottenere un'ottimizzazione delle risorse attraverso adeguate economie di scala con evidenti risparmi di gestione (ad es. lavanderia e cucina in comune).

Altro concetto a cuore dell'Associazione e del Municipio è stato quello di complementarità, ossia attraverso le due strutture (Arogno e Melano) si potrà sviluppare un'offerta socio sanitaria completa e integrata in linea con i bisogni esistenti e futuri degli anziani.

Il Comune di Melano è stato quindi di nuovo sollecitato dal DSS ad attivarsi alfine di realizzare questa importante opera per la regione ed ha così deciso, in accordo con gli allora comuni di Maroggia e Rovio, di realizzare in proprio l'istituto per anziani.

Il Dipartimento Sanità e socialità ha quindi dato mandato al Comune di realizzare uno studio di fattibilità per una casa anziani da 55-60 posti letto.

Sulla base dello Studio di fattibilità realizzato dall'architetto Piero Conconi, che ha permesso di verificare l'idoneità della particella 270 RFD di Melano per la realizzazione della casa anziani, il Municipio di Melano ha sottoposto, nel corso del 2021, al Consiglio comunale il credito per il concorso di progettazione.

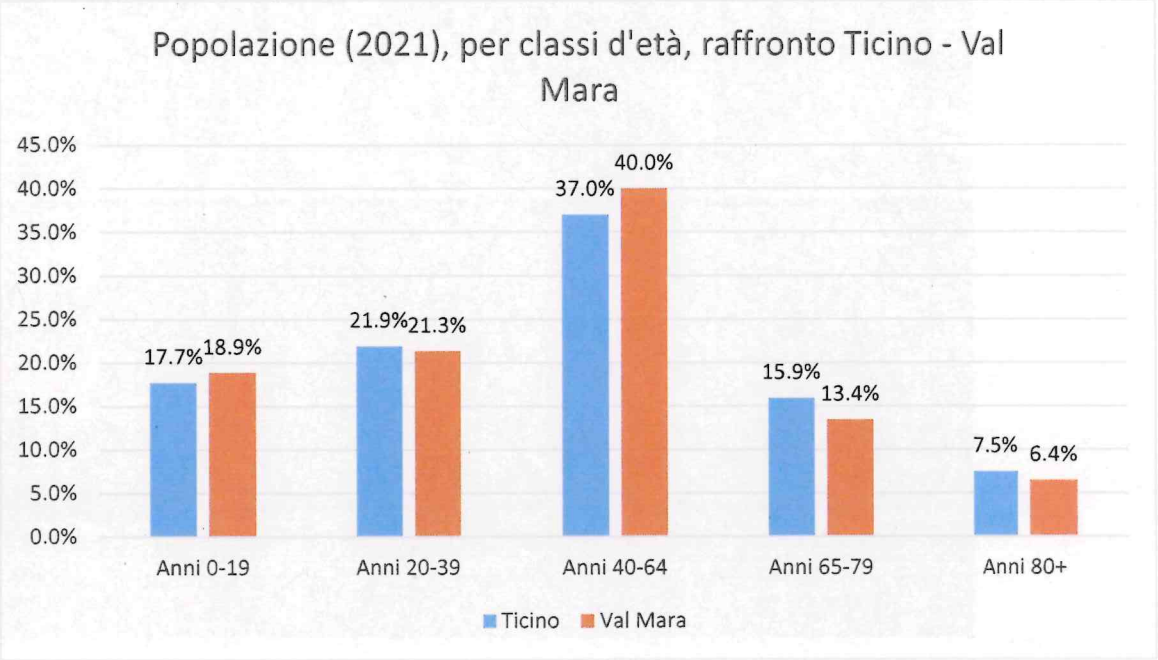
Con la realizzazione dell'opera la gestione verrebbe affidata tramite un mandato di prestazioni all'Associazione Melograno. Anche la manutenzione ordinaria dello stabile verrebbe garantita dall'Associazione Melograno. Il Comune di Val Mara, quale proprietario, sarebbe invece responsabile della manutenzione straordinaria.

Il Comune di Val Mara entrerebbe poi a far parte dell'Associazione Melograno quale membro di diritto, gli Statuti dell'Associazione già prevedono questa possibilità.

EVOLUZIONE ANZIANI A VAL MARA

Per stabilire la necessità di realizzare una casa anziani, prevista nell'ambito della pianificazione cantonale, è doveroso valutare quello che sarà l'incremento degli anziani nei prossimi anni.

Sempre più persone vivono molto a lungo, autonomamente e in salute. Nel nostro Comune, a fine 2021, vivevano 402 persone tra i 65 e i 79 anni e 193 persone di 80 e più anni. Nel raffronto con il Cantone, Val Mara presenta un profilo un po' più giovane, ma l'evoluzione per i prossimi decenni sarà in linea con quella generale. Si calcola infatti che in Ticino nel 2030 vivranno 65'000 persone tra i 65 e i 79 anni e 35'000 con 80 anni e più. Gli ultraottantenni saranno 43'000 nel 2040 e ben 52'000 nel 2050, soprattutto per l'effetto dell'invecchiamento della generazione del baby boom.



Pur considerando che le politiche demografiche e sanitarie sono definite a livello nazionale e cantonale, anche nei Comuni è importante assicurare nel miglior modo possibile servizi e strutture per la cura e l'assistenza delle varie fasce d'età della popolazione.

Si è scelta una soluzione che permetta alle persone che vivranno nella casa anziani di farlo poco distante dai famigliari e dagli amici, facilitando in tal modo il mantenimento dei contatti.

Nel caso in cui il Consiglio comunale non dovesse approvare la richiesta di credito gli anziani di Val Mara dovranno recarsi nelle altre strutture presenti nella regione (Mendrisio – Arogno – Morcote - Lugano), con tutte le difficoltà che ne deriveranno.

UBICAZIONE NUOVA CASA ANZIANI

È importante in questa sede rimarcare le motivazioni che hanno portato l'Ufficio anziani e la Fondazione Tusculum a scegliere il sedime dove attualmente è ubicato il posteggio ed il parco giochi.

Come indicato in sede di premessa erano due i Comuni interessati a realizzare un Istituto per anziani sul proprio territorio: Melano e Riva San Vitale.

Su incarico del Cantone, nel corso del 2014, la fondazione Tusculum, appoggiandosi ad uno studio d'architettura esterno, ha presentato un rapporto per definire il migliore sedime sul quale realizzare la nuova casa anziani.

Questi i criteri e gli elementi considerati nel rapporto:

1) il contesto globale;
2) aspetti sociali e possibili sinergie con strutture ed attività presenti sul territorio dei comuni considerati;
3) possibili difficoltà d'inserimento nel contesto territoriale specifico;
4) rapporto tecnico: elementi urbanistici ed elementi di progetto.

Sulla base di questi elementi valutativi la scelta è caduta sulla particella no. 270 RFD di Melano.

Le peculiarità che hanno fatto propendere per la proposta presentata dal Comune di Melano si possono così riassumere:

- ubicazione centrale (il collocamento al centro del territorio e non nelle periferie, che rivaluta e rafforza il rapporto tra territorio ed istituto);
- vicinanza alle fermate dei mezzi pubblici (autobus);
- buona accessibilità;
- posteggio pubblico (prevista realizzazione di un autosilo per residenti, visitatori e dipendenti);
- terreno pianeggiante;
- area verde – parco giochi (mantenimento di un parco giochi per bambini nel sedime);
- Terreno già di proprietà comunale (nessun costo di acquisto).

Oltre a questi aspetti relativi a temi urbanistici, vi sono poi degli aspetti di progetto che prevedono, tra l'altro:

- la multigenerazionalità dei servizi erogati dall'Istituto;
- la ricerca di sinergie, in ambito sociosanitario, con le realtà presenti sul territorio.

Di seguito un estratto di quanto indicato nel messaggio municipale 2-17 a proposito dell'ubicazione della casa anziani:

La codificazione pianificatoria dell'ubicazione di una Casa per anziani a Melano non è da vedere unicamente come una questione legata agli aspetti tecnico-funzionali della nuova struttura a sé stante. L'ubicazione scelta permette in effetti di relazionare questa nuova struttura con la vita e il centro del paese, in un concetto di intergenerazionalità.

La Casa per anziani, denominata casa anziani Ceresio, è prevista al fmn 270, di proprietà del Comune di Melano, dove il PR vigente e quello nuovo, in fase di approvazione, individuano un posteggio pubblico di circa 45 stalli: il fondo è adiacente al nucleo ed al complesso residenziale della ex-Filanda.

Lo stretto rapporto di vicinanza con il nucleo storico integra la struttura della casa anziani, attraverso il tessuto connettivo caratteristico del nucleo, fatto di percorsi, aree verdi e piazze, alle funzioni di interesse pubblico del paese: il Municipio, gli esercizi pubblici, il commercio di vicinato, la Chiesa e la Piazza.

La condivisione, duratura o occasionale, di alcuni spazi della casa anziani per usi collettivi e di interesse pubblico per il comune di Melano, permette a persone appartenenti a generazioni diverse, oltre a fruire delle strutture e dei servizi specifici per la loro età, di incontrarsi, di condividere determinati spazi, di svolgere attività in comune.
Gli spazi comuni della casa per anziani offrono ambienti e servizi di cui usufruiscono le persone attive e ai quali gli anziani, a seconda delle loro possibilità, possono dare il loro contributo. Le manifestazioni pubbliche sociali, culturali e ricreative rivolte a tutta la popolazione, che si svolgono negli spazi comuni, sono più facilmente accessibili alle persone anziane.

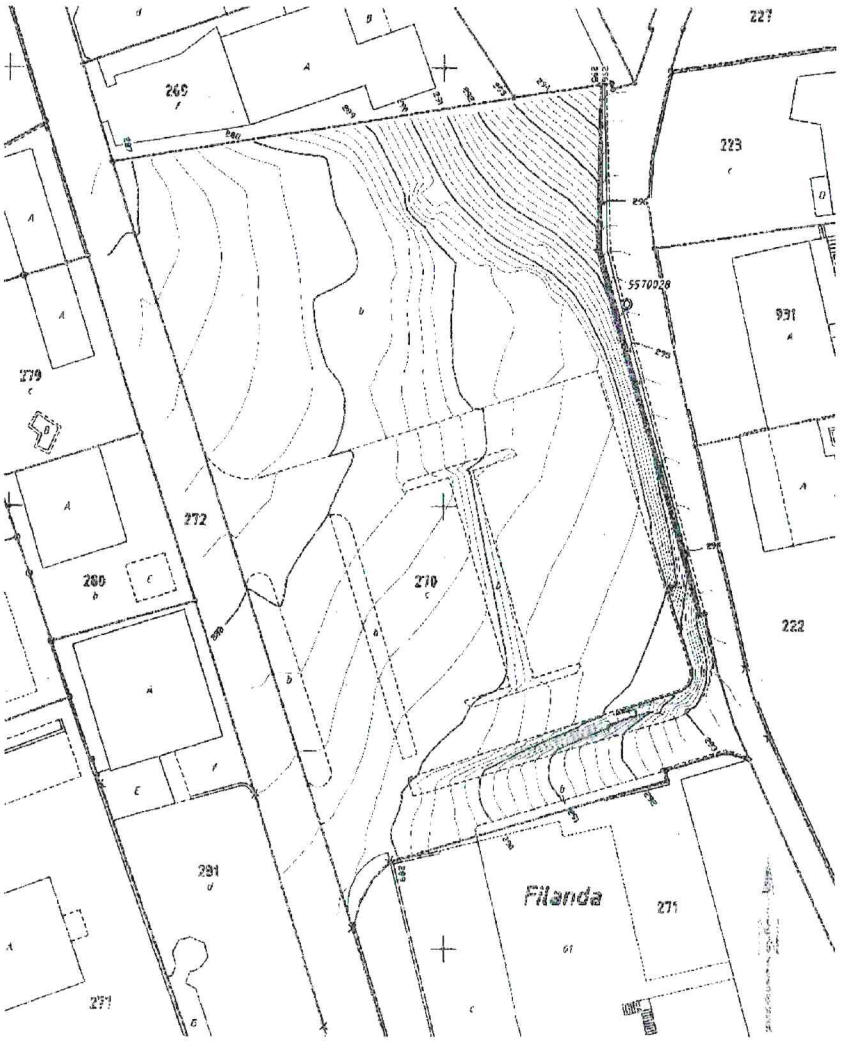
Le esigenze espresse a livello locale hanno portato a formulare un progetto di servizi integrati, che prevede, oltre a coprire le necessità di ordine strettamente sociosanitario attraverso un adeguato numero di posti-letto, anche l'inserimento di una sala multiuso, un soggiorno diurno, la disponibilità di spazi per ulteriori contenuti ancora da definire e il mantenimento del parco giochi esistente.

Il fmn 270, su cui si prevede la realizzazione della nuova Casa per anziani, ha un'estensione di 4'173 mq, e una servitù iscritta a Registro fondiario (DG 3003-S1/01.09.1959, DG 10428/28.04.2066) di limitazione dell'altezza massima a 9.50 m a favore dei fondi retrostanti fmn 222 e 931.

Il fondo costituisce un ampio lotto, ora adibito a posteggio pubblico e parco giochi, urbanizzato e integrato al tessuto edilizio del nucleo e della zona residenziale semi-intensiva tramite il comparto della ex-Filanda.

PIANIFICAZIONE

Come segnalato in precedenza la particella no. 270 RFD Melano è stata oggetto di una variante di Piano regolatore, approvata dal Consiglio comunale di Melano nel 2017.

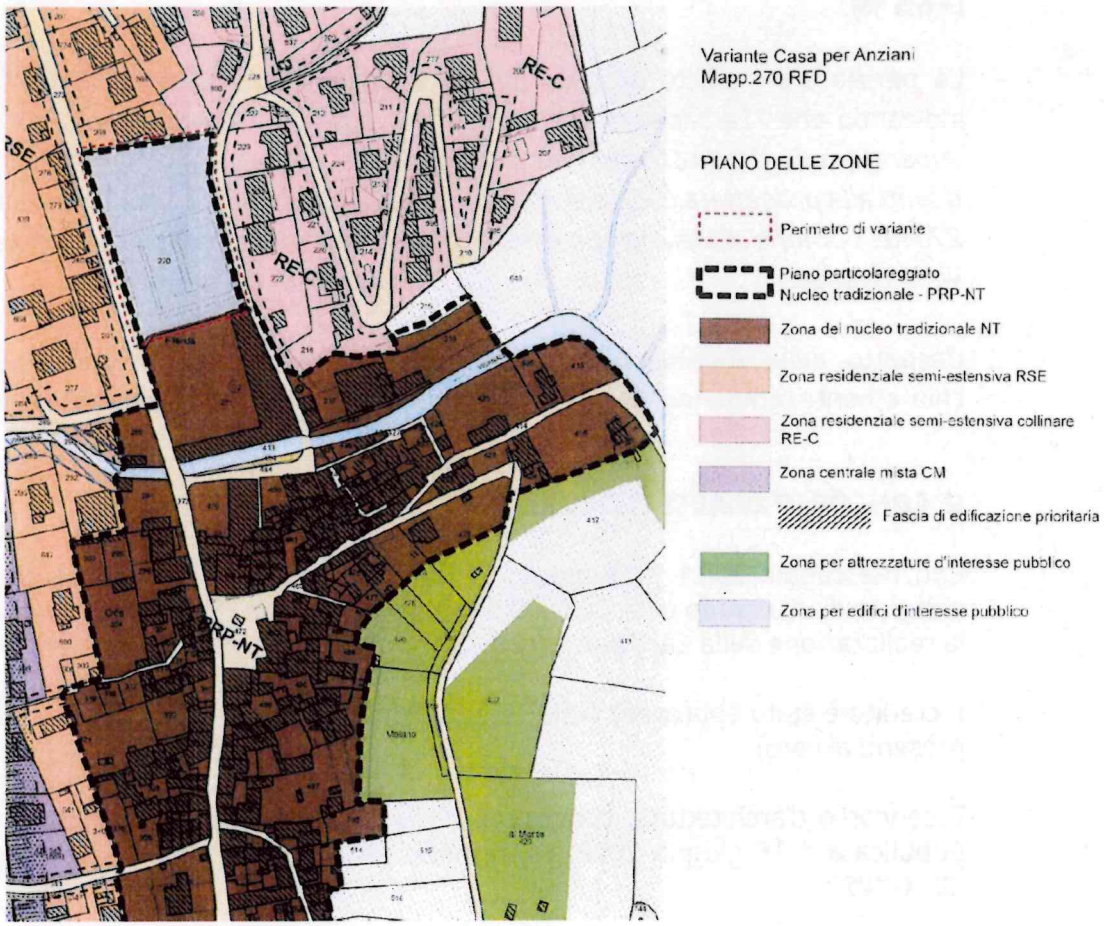


Prima della votazione del Consiglio comunale il Municipio ha organizzato una serata informativa (12.11.2015) sul progetto di variante di Piano regolatore, alla presenza dell'allora Consigliere di Stato Paolo Beltraminelli, questa serata ha permesso di informare compiutamente la popolazione sulle intenzioni del Municipio.

La variante di PR sottoposta al Consiglio comunale prevedeva:
Il fmn 270, su cui si prevede la realizzazione della nuova Casa per anziani, ha un'estensione di 4'173 mq, e una servitù iscritta a Registro fondiario (DG 3003-S1/01.09.1959, DG 10428/28.04.2066) di limitazione dell'altezza massima a 9.50 m a favore dei fondi retrostanti fmn 222 e 931.

Il fondo costituisce un ampio lotto, ora adibito a posteggio pubblico e parco giochi, urbanizzato e integrato al tessuto edilizio del nucleo e della zona residenziale semi-intensiva tramite il comparto della ex-Filanda.
Quest'ultimo comparto sfrutta una densità edilizia consona all'edificazione storica del centro di Melano, corrispondente ad un indice di sfruttamento (IS) di 1.0 (mapp. 271 Filanda: SUL mq ca. 3'000 su SEN mq 3'079 = IS ca. 1.0).
Si ritiene opportuno per un corretto inserimento urbanistico ed edilizio della nuova struttura sociosanitaria, mantenere un'altezza uguale a quella della ex-Filanda, considerando tuttavia un supplemento all'indice di sfruttamento del 0.1, giustificato dall'interesse pubblico della struttura e dalla necessità di garantire profondità dei volumi superiori, in considerazione della particolare tipologia.

Sono quindi stati stabiliti i seguenti parametri edificatori:
- *IS = 1.0 + suppl. interesse pubblico 0.1 = 1.1*
- *IO = 40%*
- *H max = 9.50 m*



Fabbisogno di posteggi e traffico indotto

L'attuale posteggio Filanda ha una capacità di 45 stalli, che dovranno essere inseriti nella nuova autorimessa.

La nuova casa anziani avrà un fabbisogno totale di 46 posti auto, da suddividere tra personale, ospiti e attività accessorie.

Per le necessità del nucleo sono stati previsti, in aggiunta ai 45 stalli esistenti 32 posteggi, portando così la capacità dell'autosilo a 123 posti auto, garantendo così, in futuro, un numero sufficiente di stalli.

Visto il fabbisogno indicato l'autorimessa verrà dimensionata per un'offerta di circa 125 posti auto, ancora da definire se potranno essere realizzati su un unico piano oppure su due livelli.

A seguito di alcuni interrogativi sorti durante la serata pubblica del 12.11.2015 e dalle osservazioni scritte pervenute durante la pubblicazione della documentazione, il Municipio ha incaricato lo studio di pianificazione dei trasporti Brugnoli e Gottardi di Massagno di effettuare una valutazione del traffico indotto dalla nuova casa per anziani, rispetto all'attuale traffico presente su via Capeleta.

L'incremento dovuto alla presenza di una casa anziani è assai limitato sia in termini assoluti che percentuali: **dal lunedì al venerdì vi sarebbe un aumento giornaliero di 84 movimenti (+ 5.6 %), al sabato di 91 movimenti (+ 7.7 %) e domenica di 64 movimenti (+ 6.5 %).**

La perizia sul traffico, allestita nel 2016 dallo studio Brugnoli e Gottardi, conclude indicando che "*La capacità oraria di riferimento di 150 movimenti/ora non viene mai superata sulla strada di riferimento, via Capeleta, anche con i volumi aggiuntivi del traffico dovuti alla progettata Casa per anziani. L'insediamento della Casa per anziani sul mappale 270 nel Comune di Melano può essere considerato ininfluente sulla fluidità o capacità della via afferente.*"

L'aspetto della viabilità, come quello della fermata del trasporto pubblico, andrà chiaramente tenuto in debita considerazione nell'ambito della progettazione.

IL CONCORSO DI ARCHITETTURA

Con messaggio 20-21 il Municipio di Melano ha sottoposto al Consiglio comunale la richiesta di un credito di fr. 363'000 per l'organizzazione di un concorso d'architettura per la realizzazione della Casa per anziani Ceresio e un'autorimessa interrata.

Il credito è stato approvato nella seduta del 13 dicembre 2021 con 21 voti favorevoli (21 presenti al voto).

Il concorso d'architettura, coordinato dallo studio d'architettura Piero Conconi, è stato pubblicato il 15 giugno 2022 e il termine per la presentazione dei progetti fissato al 28.10.2022.

La giuria incaricata di esaminare e giudicare i progetti era così composta:

Membri professionisti:
Catherine Gläser Tibiletti, Roberto Briccola, Nathalie Rossetti e Roger Bacciarini

Membri non professionisti:
Daniele Maffei (Presidente), Jean-Claude Binaghi e Davide Cresta

La giuria si è poi avvalsa di consulenti esterni quali ingegnere RVCS, fisico della costruzione, direzione Associazione Melograno e di un controller dei costi.

Nei termini di concorso sono stati presentati 49 progetti.

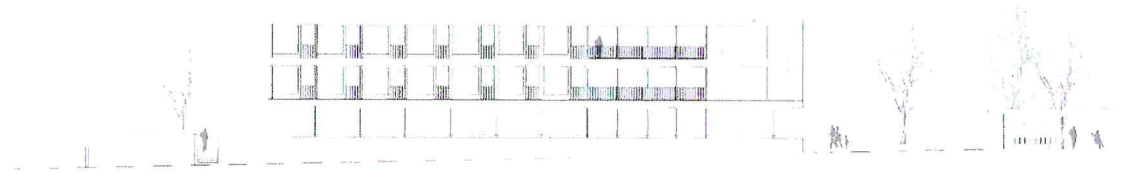
La giuria ha presentato il proprio rapporto in data 15 dicembre 2022, di seguito elenchiamo la graduatoria definitiva:

1. rango: Progetto Incontro dello studio Orsi & Associati Sagl
2. rango: Progetto Promenade dell'architetto Marco Calvello
3. rango: Progetto Condiviso dello studio Guscetti Pazzinetti Pedimina Sagl
4. rango: Progetto Piazzetta Capeleta dello studio Durisch + Nolli Architetti Sagl
5. rango: Ready to go dello studio Cattaneo Birindelli architetti associati

Il progetto INCONTRO è stato premiato dalla giuria per il volume compatto che evita spazi residui con quattro tipologie di spazi esterni generosi e di qualità:
- la zona di accesso lungo la strada (terrazza pubblica sopraelevata)
- il parco a sud, virtuale estensione del vuoto della Filanda
- il giardino del centro diurno a nord
- il parco giardino con parco giochi sul terrazzo ad est.

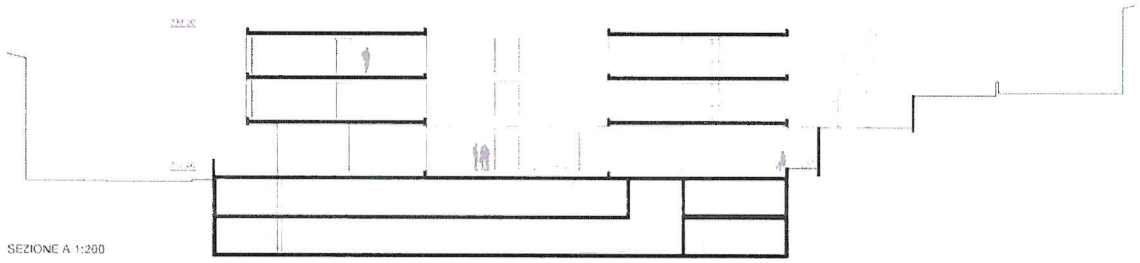
In particolare, il progetto si relaziona bene con il tessuto urbano esistente e la vicina Filanda, inoltre dal profilo dei costi il progetto risulta essere inferiore alla media dei progetti presentati al concorso.

<u>Progetto vincitore: INCONTRO:</u>



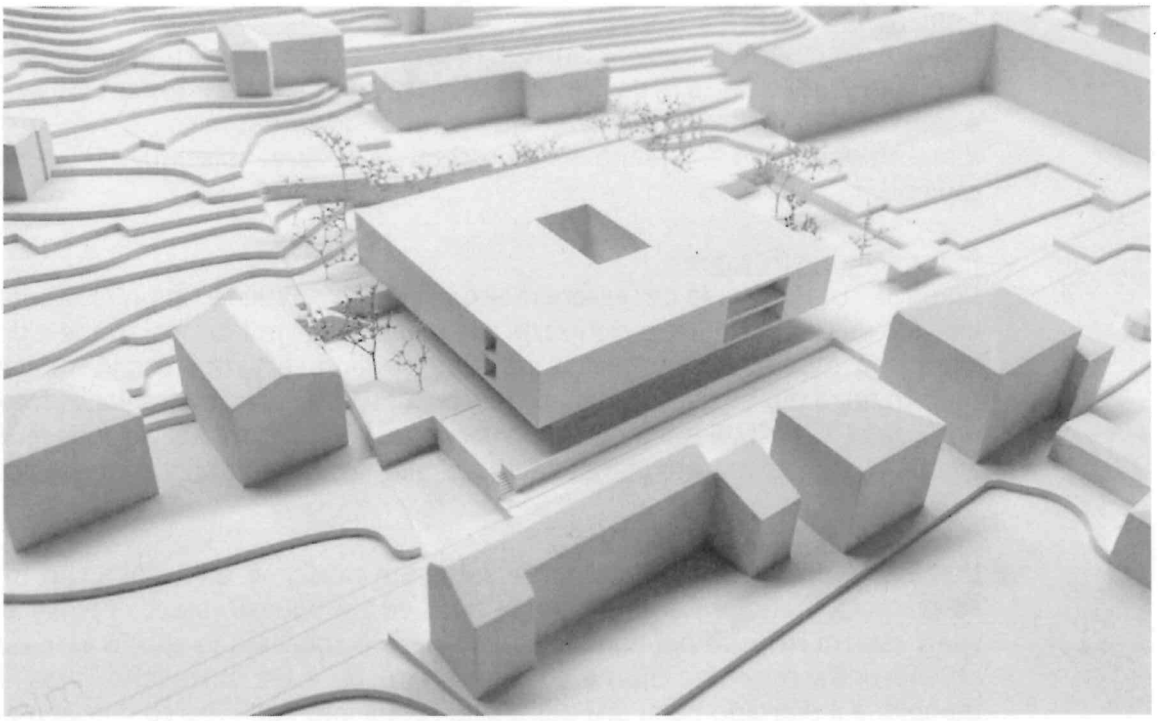
FACCIATA OVEST 1:200

FACCIATA SUD 1:200



SEZIONE A 1:200

FACCIATA NORD 1:200



Il nuovo edificio a forma rettangolare di tipologia a corte cerca un rapporto con la morfologia del terreno esistente attraverso dei terrazzamenti che accompagnano il dislivello presente e lo ancorano allo stesso. Questo volume, con un allineamento ben preciso alla volumetria della vecchia filanda definisce al contempo un grande vuoto racchiuso tra il nuovo edificio e la corte ad "L" della vecchia filanda.

Il progetto INCONTRO si sviluppa su 5 livelli (due interrati e tre fuori terra) e prevede i seguenti spazi.

Piano terreno
Spazi aperti grazie ad ampie vetrate dove ci sarà la sala pranzo, che darà direttamente sull'ampio giardino esterno, il centro diurno con giardino privato, spazi per l'amministrazione della casa anziani e per i dipendenti (spogliatoi, ecc). Verrà inoltre realizzata una corte interna che permetterà l'apporto di luce naturale anche negli spazi centrali dell'edificio.

Piani 1 e 2
Verranno realizzate 60 camere singole con possibilità, per alcune di esse, di essere unite per farle diventare doppie o matrimoniali. Tutte le camere avranno ampie finestre con vista, verranno creati ampi corridoi e spazi di incontro, mentre che nella parte centrale ci sarà spazio per le scale, lift e locali di lavoro.

Autorimessa interrata
L'autosilo è previsto su due livelli con un totale di 130 posti auto. Il numero esatto di posti auto necessari verrà definito con la progettazione.

Struttura
La struttura portante dell'edificio è realizzata in calcestruzzo armato, materiale che ritroviamo anche negli elementi di appoggio, i nuclei centrali e i marcapiani. La maglia strutturale è semplice e regolare. Un sistema di travi-parete nei muri divisori delle camere permette di creare lo sbalzo importante al piano terreno, generando uno spazio porticato.

Impianti tecnici

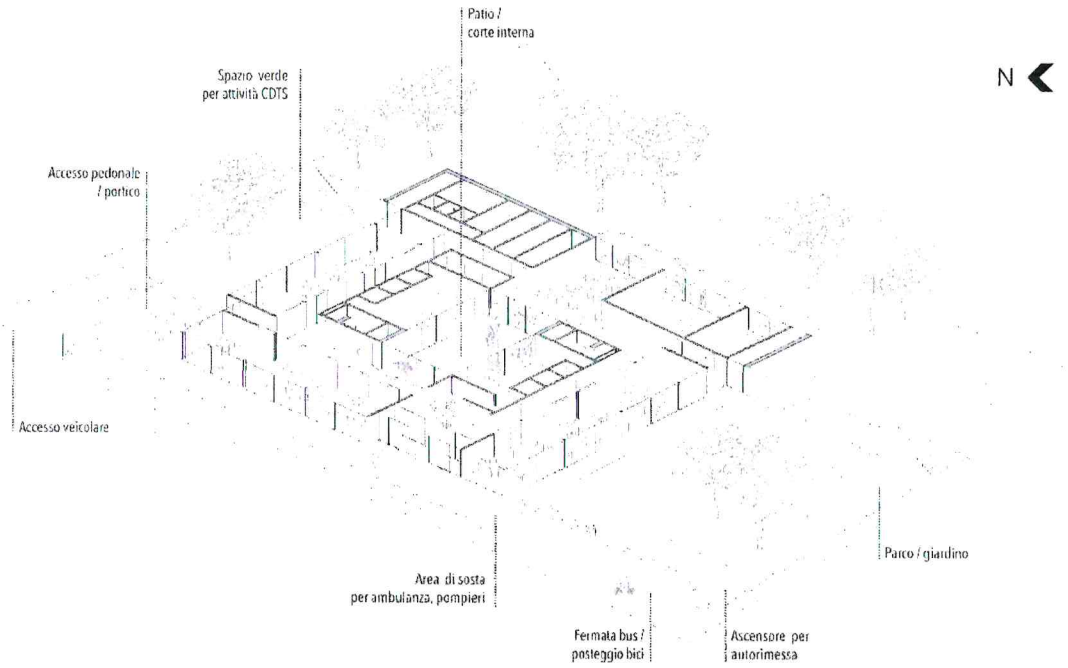
Il calore necessario al nuovo edificio sarà prodotto con una termopompa ad alta efficienza che utilizzerà l'acqua di falda presente nel sottosuolo. L'impianto sarà efficiente e di qualità e permetterà anche il raffrescamento sfruttando la bassa temperatura della falda. La distribuzione avverrà tramite sistema combinato di ventilazione, serpentine e pannelli radianti.

Fisica della costruzione

L'edificio si caratterizza per essere molto compatto da cui deriva un fabbisogno energetico limitato nel tempo. Oltre a ciò grazie alla scelte strutturali, di isolazione e di rivestimento, il progetto minimizza l'energia grigia. L'edificio verrà realizzato con lo standard MINERGIE-A e produrrà più energia di quante ne consumi, grazie ad un impianto fotovoltaico della potenza di 50 KWh. Il tetto, dove non verranno posati i pannelli, sarà rinverdito anche per avere un minore impatto dall'alto ed un miglior inserimento nel contesto circostante.

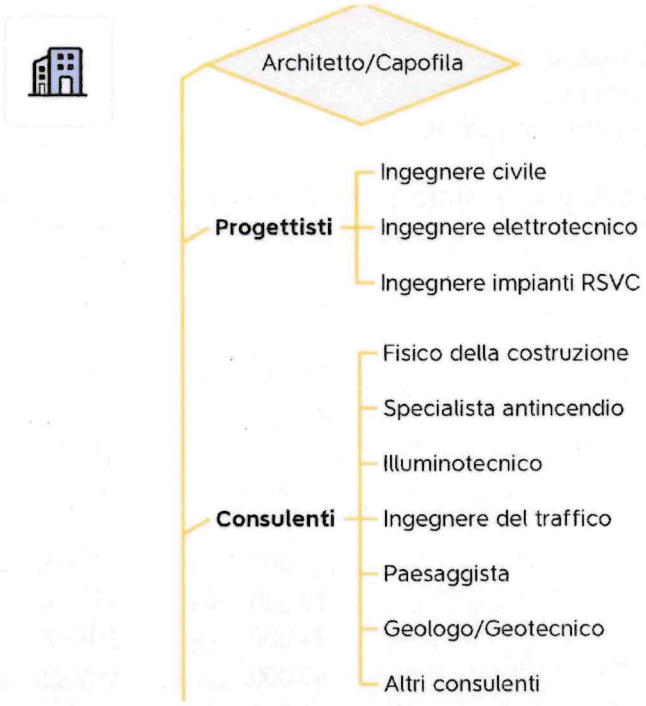
Sistemazione esterna / Aree verdi

L'edificio è collocato parallelamente sul limite massimo edificabile con la via Capeleta, staccandosi maggiormente dal limite nord ed est. Questo stacco definisce i diversificati spazi esterni richiesti nel bando: sul lato nord è collocato lo spazio verde delimitato per attività dell'accoglienza diurna socioassistenziale, a est si trovano l'area di svago per i bambini e il giardino degli orti per anziani e sul lato sud il parco di svago per gli anziani. Questi spazi esterni sono caratterizzati da una ricca rete di percorsi pedonali. Attualmente il parco giochi consta di ca. 1'865 metri quadri, parte dei quali situata in forte pendenza e quindi non utilizzabile. La nuova casa anziani porterà più verde in centro paese, la superficie totale di verde sarà infatti di ca. 2'200 mq, oltre a ca. 200 mq di superficie pavimentata fruibile dal pubblico. Verrà realizzato un nuovo parco giochi e spazi verdi per la popolazione e gli utenti della casa anziani.

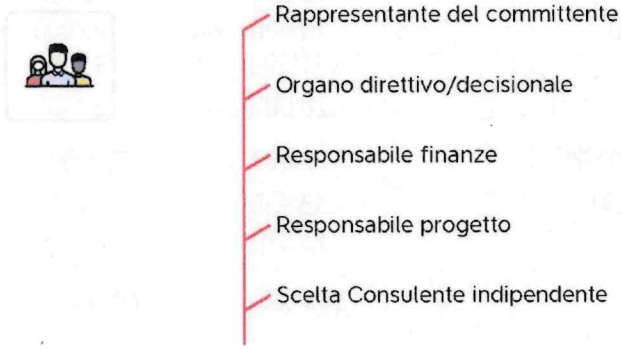


TEAM DI PROGETTAZIONE

Di seguito vengono elencati tutti professionisti coinvolti nella progettazione della Casa anziani:



È inoltre necessario organizzare una struttura di accompagnamento che è stata così definita dal Municipio in accordo con il progettista:



PREVENTIVO

Le prestazioni che vengono qui sottoposte per approvazione comprendono la fase 31 – progetto di massima, viene però già indicato il costo di massima per la progettazione definitiva e la procedura di autorizzazione che verrà definita con la progettazione di massima, di seguito le fasi necessarie alla progettazione della casa per anziani (SIA 102):

Fase 31	Progetto di massima
Fase 32	Progetto definitivo
Fase 33	Procedura di autorizzazione

Per l'allestimento del preventivo è stato coinvolto il team di progettazione che ha partecipato al concorso, di seguito la stima dei costi del Consorzio di progettazione Orsi & Associati.

	Onorario (vincolante) Fase 31	%	Onorario (Da precisare dopo Pmax) Fase 31-33	%
Team di progettazione:				
Architetto	255'000	49.1%	920'000	52.2%
Ingegnere civile	77'000	14.8%	304'000	17.2%
Ingegnere RSVC	71'000	13.7%	210'000	11.9%
Ingegnere elettrotecnico	27'000	5.2%	110'000	6.2%
Fisico della costruzione	7'000	1.3%	30'000	1.1%
Consulente sicurezza antincendio	2'000	0.4%	8'000	0.5%
Consulenti:				
Specialista sostanze nocive (amianto, pbk,...)	15'000	2.9%	35'000	2.0%
Illuminotecnico	9'000	1.1%	30'000	1.1%
Geologo/geotecnico	15'000	2.9%	10'000	0.6%
Progettista cucine (Gastroplaner)	10'000	1.9%	25'000	1.4%
Consulente mobilità/traffico	11'000	2.1%	31'000	1.8%
Altri /diversi	20'000	3.9%	50'000	2.8%
Totale onorario di base intermedio	**519'000**		**1'763'000**	
Gestione gruppo mandatario (5%)	25'950		88'150	
Spese (3%)	15'570		52'890	
Totale IVA esclusa	**560'520**		**1'904'040**	

Note:

- Gli importi esposti sono calcolati sulla base della valutazione dei costi del concorso (Fazun AG 12.12.202)
- Per la fase 31 (Pmax, Progetto di Massima) viene proposto un importo forfettario vincolante
- Le fasi successive saranno adeguate alle risultanze del Pmax

In aggiunta ai costi per la progettazione va sommato anche il compenso del consulente indipendente, si tratta di una figura obbligatoria, in ossequio all'art. 60a del RLCPubb, che citiamo: "*Il consulente indipendente verifica il rispetto della legge, del concordato, del regolamento e delle condizioni del bando da parte del committente ed attesta, tramite rapporti all'istanza esecutiva competente per il sussidio, l'esito di tali verifiche*".

Il preventivo per il consulente indipendente ammonta a fr. 27'300 (IVA inclusa).

Per la fase di progettazione si vuole integrare il metodo "design for All". "Il Design for All" è un approccio metodologico al progetto di spazi, prodotti e servizi che ha come finalità l'inclusione sociale, l'uguaglianza e la parità di diritti. Per l'applicazione di questo metodo vengono coinvolti diversi attori nel processo di progettazione (specialisti, amministrazioni e fruitori finali). Il costo per l'applicazione di questo metodo è preventivato in fr. 15'000.

L'importo totale chiesto con la presente richiesta di credito ammonta quindi a fr. 650'000.00 (IVA inclusa).

COSTI NUOVA CASA ANZIANI E AUTORIMESSA INTERRATA

Investimento

Nell'ambito del concorso di architettura i primi 9 progetti classificati sono stati sottoposti ad una verifica da parte di uno studio specializzato alfine di stabilire il reale costo di costruzione di ogni progetto.

Il costo previsto della nuova casa anziani ammonta a fr. 23'500'000 (+/-20 %) e, come indicato in precedenza, è più basso rispetto alla media dei progetti presentati. Per ogni posto letto il costo ammonta a fr. 392'000.

Il costo previsto dell'autosilo ammonta a fr. 6'770'000 (+/-20 %), pari ad un costo di fr. 52'000 per posto auto realizzato.

L'investimento totale è di fr. 30'270'000.

La società Interfida revisioni e consulenze SA di Mendrisio ha proceduto alla verifica della sostenibilità finanziaria del progetto casa anziani – parcheggio sotterraneo. Il documento è allegato al presente messaggio.

Il finanziamento cantonale per la realizzazione di case anziani ammonta a fr. 330'000 per posto letto, nel caso di Val Mara complessivamente a fr. 19'800'000 che verrebbe erogato per la metà (fr. 9'900'000) in via diretta e per l'altra metà è prevista una partecipazione ai costi per interessi ipotecari e per il rimborso annuale del debito.

Costi finanziari

Per la costruzione si è tenuto conto di un ammortamento annuo del 3 % (durata del bene 33 anni), tenuto anche conto delle disposizioni dell'art. 11 cpv. 2 lettera a RLAnz.

Il tasso d'interesse utilizzato per i nuovi debiti ammonta invece al 2.5 %.

I costi finanziari vengono poi diminuiti dal contributo cantonale sugli interessi e sul rimborso del debito calcolati su un importo di fr. 9'900'000, questo contributo non può superare fr. 22.00 al giorno per posto letto e quindi un totale annuo di fr. 481'800.

Quale parziale diminuzione degli oneri netti complessivi viene calcolato il risparmio sul costo attualmente sostenuto dal Comune per il finanziamento delle case anziani dove sono ricoverati gli anziani di Val Mara.

Sulla base di questo calcolo l'incidenza annua che avrà la casa anziani varierà tra il 2.29 % del gettito d'imposta all'inizio dell'investimento al 1.61 % dopo 10 anni dalla realizzazione della casa anziani.

È importante sottolineare che per la parte di costo di investimento non coperto da sussidi e contributi cantonali il Comune potrà attivarsi sottoscrivendo specifiche convenzioni con i comuni di domicilio degli anziani ospiti in casa anziani.

Il costo netto complessivo annuo per posto letto a carico del Comune ammonta a fr. 3'417 dal decimo anno di costruzione, qualora il posto letto venisse occupato da un ospite domiciliato fuori comune sarà possibile recuperare questo importo diminuendo di conseguenza il costo finale per il Comune di Val Mara.

Per il parcheggio sotterraneo sono previsti costi annui pari a ca. fr. 144'000, con una percentuale del gettito d'imposta pari a circa l'1.6 %. Da notare che nel calcolo non è previsto l'utilizzo dei contributi sostitutivi dei posteggi allibrato a bilancio che permetterebbe di diminuire l'investimento di ca. fr. 121'000.

In conclusione rileviamo che anche gli spazi del centro diurno verranno sussidiati, con l'avanzamento della progettazione verrà chiarito l'importo che il Cantone destinerà a questa struttura e che permetterà di diminuire l'onere totale a carico del Comune.

Bisogna poi valutare anche l'indotto economico che una simile struttura comporta, saranno infatti molti i posti di lavoro messi a disposizione con importanti ricadute sul territorio; Val Mara potrà attirare nuove famiglie grazie anche a questa nuova struttura ricettiva.

Considerato quanto sopra, il Municipio invita l'onorando Consiglio comunale a voler

RISOLVERE:

1) È concesso un credito di CHF 650'000.00 per la progettazione di massima nuova casa anziani e autorimessa interrata.

2) Il credito sarà registrato nel conto investimenti del Comune e dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2025.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Jean-Claude Binaghi

La Vice-Segretaria:
Bianca Bottinelli

Allegato:
- Sostenibilità finanziaria progetto

Commissioni d'esame: Gestione – Opere pubbliche

Melano, 31 ottobre 2023
Ris.mun. 693 del 30 ottobre 2023

Lodevole Municipio
del Comune di Val Mara
6818 Melano

Mendrisio, 2 ottobre 2023

PROGETTO NUOVA CASA ANZIANI E PARCHEGGIO SOTTERRANEO
SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

Egregio Signor Sindaco
Gentile Signora ed egregi Signori Municipali

Come da mandato conferitoci abbiamo proceduto alla verifica della sostenibilità finanziaria in relazione al progetto di realizzazione della nuova casa anziani con parcheggio sotterraneo.

Il progetto scelto dal Municipio sulla base del concorso di architettura è stato elaborato dallo Studio ORSI & ASSOCIATI e prevede:

	CHF
Casa anziani	23'500'000
Parcheggio sotterraneo	6'770'000
Investimento complessivo	**30'270'000**

Dagli importi di cui sopra dovranno essere dedotti gli eventuali sussidi dei quali potrà beneficiare la realizzazione della struttura per anziani.

Trattandosi di due opere con distinte funzionalità e sistemi di finanziamento, abbiamo proceduto ad una calcolazione separata dei costi ed eventuali ricavi dei due investimenti.

Abbiamo suddiviso le nostre valutazioni di costo in due categorie principali, i costi finanziari (ammortamenti ed interessi) da una parte ed i costi di gestione (costi energetici e spese di manutenzione) dall'altra. I primi sono da ritenere "fissi" indipendentemente dall'utilizzo effettivo della struttura, i secondi possono variare di anno in anno e sono calcolati sulla base di una spesa media.

INDICE

1. CASA ANZIANI 1

1.1 Investimento netto 1

1.2 Costi finanziari 1

1.3 Costi di gestione 2

1.4 Ricavi annui 2

1.5 Costi netti complessivi 2

2. PARCHEGGIO SOTTERRANEO 4

2.1 Investimento netto 4

2.2 Costi finanziari 4

2.3 Costi di gestione 4

2.4 Ricavi annui 5

2.5 Costi complessivi 5

1. CASA ANZIANI

1.1 Investimento netto

Come indicato alla pagina precedente, lo Studio di architettura ha ipotizzato un investimento lordo di Fr. 23'500'000 per la realizzazione della nuova Casa per anziani con una capacità ricettiva di 60 posti letto.

Sulla base della Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività a favore delle persone anziane (LAnz) è previsto un contributo fino ad un massimo del 70% del costo stabilito a preventivo per l'acquisto di terreni, la costruzione, la ristrutturazione e l'ampliamento di strutture sociosanitarie (art. 7 LAnz).

Sulla base delle informazioni ricevute dalla vostra Amministrazione, il costo riconosciuto per posto letto ammonterà a Fr. 330'000 e quindi è previsto un sussidio complessivo di Fr. 19'800'000 che verrà erogato per la metà (Fr. 9'900'000) in via diretta e per la parte rimanente è prevista la partecipazione ai costi per interessi ipotecari e per il rimborso annuale del debito ai sensi dell'art. 11 RLAnz, ritenuto un massimo di Fr. 22 al giorno per posto letto. Questo ulteriore contributo verrà riconosciuto al momento della determinazione del contributo globale a favore dell'istituto. Resta da definire con l'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio quale sarà la modalità di incasso di questa parte di contributo nel caso in cui la gestione della casa anziani sarà affidata dal vostro comune a terzi.

1.2 Costi finanziari

I costi finanziari si compongono di ammortamenti e interessi passivi.

Per le costruzioni è previsto con il nuovo sistema contabile MCA2 un conteggio di ammortamenti costanti su 33-40 anni e quindi l'applicazione di un'aliquota del 3% o del 2.5%. Per i nostri calcoli, tenuto conto anche delle disposizioni dell'art. 11 cpv 2 lettera a) RLAnz abbiamo ipotizzato una percentuale del 3% e quindi una durata del bene di 33 anni.

I costi legati al finanziamento dipendono in modo significativo dalla politica di indebitamento del Comune. In considerazione del carattere di bene amministrativo della costruzione abbiamo ipotizzato un finanziamento a medio-lungo termine con un tasso prospettico di interesse del 2.5%.

Facciamo osservare a tale proposito che nella nostra valutazione abbiamo tenuto conto di un rimborso annuo dei debiti equivalente all'ammortamento economico indicato sopra.

A diminuzione dei costi finanziari viene considerato il contributo cantonale sugli interessi e sul rimborso del debito calcolati su di un debito totale di Fr. 9'900'000. Rimandiamo a quanto espresso al capitolo precedente in merito al versamento di questo contributo da parte dell'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio. Sottolineiamo infine che, sulla base delle indicazioni ricevuto dal DSS, questo ultimo contributo non potrà superare Fr. 22 al giorno per posto letto e quindi Fr. 481'800 (o Fr. 483'120 per gli anni bisestili).

1.3 Costi di gestione

Sulla base delle indicazioni forniteci dalla vostra Amministrazione, la gestione della casa anziani verrà affidata a terzi che dovranno sostenere direttamente i costi energetici ed i costi di manutenzione ordinaria (pulizie, piccoli interventi di manutenzione della struttura, manutenzione parco, ecc.). Il Comune dovrà esclusivamente garantire l'esecuzione delle manutenzioni straordinarie all'edificio. Tenuto conto della tipologia di utilizzo previsto per la futura struttura non sono pertanto considerate spese di manutenzione straordinarie nei primi 10 anni.

1.4 Ricavi annui

Il contributo annuo per il finanziamento dei costi per interessi e ammortamenti ai sensi dell'art. 11 RLAnz è stato da noi integrato nel conteggio dei costi finanziari. Nel caso in cui il vostro Comune dovesse affidare a terzi la gestione della casa anziani ed il relativo contributo venisse versato a questa istituzione, dovrà essere conteggiato un affitto pari a quanto riconosciuto nel contributo globale all'Istituto.

1.5 Costi netti complessivi

Nelle tabelle allegate abbiamo valutato i costi per un periodo di 10 anni. Sottolineiamo a tale proposito che per la realizzazione della struttura è stato ipotizzato un lasso temporale di 3 anni e quindi negli anni 1, 2 e 3 sono considerati solamente i costi per interessi. Il sussidio cantonale sugli interessi dovrebbe venire erogato solamente ad investimento terminato per cui entrerà in linea di conto solo a partire dall'anno 4. Gli ammortamenti amministrativi vengono pure calcolati solo a partire dall'anno successivo al termine dell'investimento, come stabilito dalle norme contabili MCA2.

In considerazione della prevista diminuzione dei debiti da contrarre per il finanziamento della realizzazione delle scuole comunali, l'indicatore per il primo anno dell'entrata in funzione della casa anziani dovrebbe rappresentare il costo netto complessivo più alto di pianificazione. Di

seguito presentiamo pertanto i costi derivanti dall'investimento per il primo anno completo (anno 4) e per il decimo anno. In allegato riportiamo la proiezione per il periodo indicato di 10 anni. A parziale diminuzione degli oneri netti complessivi, deve anche essere considerato il costo annuo sostenuto attualmente dal Comune per il finanziamento di case anziani di altri comuni che ammontava per gli anni 2021 e 2022 a circa Fr. 60'000 annui.

Per permettere di meglio valutare l'incidenza della realizzazione della nuova Casa Anziani di Val Mara sulle finanze comunali, abbiamo proposto il rapporto tra costo generato dall'investimento ed imposte soggette a moltiplicatore (imposte sul reddito e sostanza delle persone fisiche e imposte sull'utile e capitale delle persone giuridiche), valutate in complessivi CHF 9'000'000 (gettito accertato 2020).

	Anno 4	**Anno 10**
COSTI ANNUALI	CHF	CHF
Costi finanziari netti	748'000	686'800
Costi di gestione	0	0
Costi complessivi	***748'000***	***686'800***
Contributo ai costi per interessi e ammortamenti	-481'800	-481'800
Costi netti complessivi	***266'200***	***205'000***
Costi attuali sostenuti dal comune per altre case anziani	-60'000	-60'000
Maggior onere complessivo	***206'200***	***145'000***
Costi complessivi / imposte soggette a moltiplicatore	***2.29%***	***1.61%***

Per la parte di costo di investimento non coperto da sussidi e contributi il Comune Val Mara potrà attivarsi nella sottoscrizione di convenzioni specifiche con altri comuni nel caso di occupazione dei posti letto da parte di ospiti non domiciliati. Di seguito il costo netto complessivo per posto letto per i due anni indicati precedentemente:

	Anno 4	**Anno 10**
Costi netti complessivi	***266'200***	***205'000***
Posti letto	*60*	*60*
Costi netti complessivi per posto letto	***4'437***	***3'417***

2. PARCHEGGIO SOTTERRANEO

2.1 Investimento netto

L'investimento ipotizzato per la realizzazione del parcheggio sotterraneo con 130 stalli ammonta a Fr. 6'770'000 per il quale non sono previsti sussidi o contributi.

2.2 Costi finanziari

Anche in questo caso, trattandosi di una costruzione, è previsto con il nuovo sistema contabile un conteggio di ammortamenti costanti su 33-40 anni e quindi l'applicazione di un'aliquota del 3% o del 2.5%. Per questa opera abbiamo ipotizzato la durata massima del bene e quindi 40 anni e una percentuale del 2.5%.

Anche per il parcheggio sotterraneo abbiamo ipotizzato un finanziamento a medio-lungo termine con un tasso prospettico di interesse del 2.5%, tenuto conto di un rimborso annuo dei debiti equivalente all'ammortamento economico indicato sopra.

2.3 Costi di gestione

Sulla base delle indicazioni forniteci dalla vostra Amministrazione, sulla struttura verrà realizzato un impianto fotovoltaico per cui abbiamo ipotizzato una completa autoproduzione dell'energia per quanto riguarda il parcheggio sotterraneo. Per quanto concerne i costi di manutenzione, tenuto conto della tipologia della struttura e dell'utilizzo previsto, può essere indicato un costo annuo complessivo medio massimo per spese di manutenzione dello 0.2% circa del valore della costruzione. Per il primo anno abbiamo ipotizzato la totale assenza di costi di manutenzione, dal secondo al terzo anno abbiamo valutato una spesa equivalente allo 0.1%, ed in seguito abbiamo applicato la percentuale indicata sopra dello 0.2%. Sottolineiamo che la percentuale indicata rappresenta una media di costo sul medio-lungo termine.

2.4 Ricavi annui

Il Comune intende mettere a disposizione della cittadinanza e di chi ne farà richiesta degli abbonamenti mensili/annuali di parcheggio. Una parte dei parcheggi disponibili dovrà invece poter servire all'utilizzo sporadico da parte degli utenti (parcheggi a rotazione libera). Abbiamo stimato un'occupazione in abbonamento ad un affitto mensile di Fr. 150 di 80 posti con un introito annuo di Fr. 144'000, mentre i 50 rimanenti dovrebbero poter generare un'entrata annua di Fr. 50'000 (Fr. 1'000 annui per parcheggio equivalente ad un ricavo mensile per ogni parcheggio a rotazione di Fr. 83.35 equivalente a circa Fr. 2.80 al giorno). Complessivamente dovrebbero pertanto poter essere generati introiti annui di Fr. 194'000.

2.5 Costi complessivi

Nelle tabelle allegate abbiamo valutato i costi per un periodo di 10 anni. Ricordiamo che per la realizzazione della struttura è stato ipotizzato un lasso temporale di 3 anni e quindi negli anni 1, 2 e 3 sono considerati solamente i costi per interessi. Gli ammortamenti amministrativi vengono pure calcolati solo a partire dall'anno successivo al termine dell'investimento, come stabilito dalle norme contabili MCA2.

Di seguito presentiamo i costi derivanti dall'investimento per il primo anno completo (anno 4) e per il settimo anno, anno a partire dal quale è previsto l'aumento dei costi di manutenzione. In allegato riportiamo invece la proiezione per il periodo indicato di 10 anni.

	Anno 4	**Anno 7**
COSTI ANNUALI	CHF	CHF
Costi finanziari netti	338'500	325'810
Costi di gestione	0	13'540
Costi complessivi	338'500	339'350
Affitti parcheggi e entrate parcheggi	-194'000	-194'000
Costi netti complessivi	***144'500***	***145'350***
Costi complessivi / imposte soggette a moltiplicatore	***1.61%***	***1.62%***

Restiamo a vostra completa disposizione per eventuali ulteriori informazioni e vi porgiamo in nostri più cordiali saluti.

INTERIFDA REVISIONI E CONSULENZE SA
Angelo Bianchi

Allegati:

- ❒ Stima dei costi annui Casa Anziani
- ❒ Stima dei costi annui Parcheggio Sotterraneo

COMUNE DI VAL MARA
NUOVA CASA ANZIANI

Ammortamento nuova LOC e Lanz		3.00%
Tasso di interesse		2.50%
Costi energetici		0.00%
Costi di manutenzione straordinaria		0.00%
Costo riconosciuto per posto letto		330'000
Sussidio diretto	50%	
Sussidio sui costi per interessi	50%	
Totale letti		60

Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
0.00%	0.00%	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

		CASA ANZIANI									
Nuovo investimento		23'500'000	9'000'000	9'000'000	5'500'000						
Sussidio Cantonale	-19'800'000										
Sussidio diretto	42.13%	-9'900'000	-3'791'500	-3'791'500	-2'317'000						
Investimento netto complessivo		**13'600'000**	**5'208'500**	**5'208'500**	**3'183'000**						
Investimento cumulativo			**5'208'500**	**10'417'000**	**13'600'000**						
Importo per il sussidio sui costi per interessi						-9'900'000	-9'603'000	-9'306'000	-9'009'000	-8'712'000	-8'415'000	-8'118'000

COSTI ANNUALI	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Ammortamenti LOC	0	0	0	408'000	408'000	408'000	408'000	408'000	408'000	408'000
Interessi	130'210	260'430	340'000	340'000	329'800	319'600	309'400	299'200	289'000	278'800
Totale costi finanziari	130'210	260'430	340'000	748'000	737'800	727'600	717'400	707'200	697'000	686'800
Sussidio sui costi di ammortamento	0	0	0	-297'000	-297'000	-297'000	-297'000	-297'000	-297'000	-297'000
Sussidio sui costi per interessi	0	0	0	-247'500	-240'075	-232'650	-225'225	-217'800	-210'375	-202'950
Assestamento per contributo massimo Fr. 22/g	0	0	0	62'700	55'275	47'850	40'425	33'000	25'575	18'150
Totale contributo ai costi per interessi e ammortamenti	0	0	0	-481'800	-481'800	-481'800	-481'800	-481'800	-481'800	-481'800
Totale costi finanziari netti	**130'210**	**260'430**	**340'000**	**266'200**	**256'000**	**245'800**	**235'600**	**225'400**	**215'200**	**205'000**
Costi di "gestione"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi complessivi	**130'210**	**260'430**	**340'000**	**266'200**	**256'000**	**245'800**	**235'600**	**225'400**	**215'200**	**205'000**
Costo residuo netto per posto letto				*4'437*	*4'267*	*4'097*	*3'927*	*3'757*	*3'587*	*3'417*
Risparmio per costo attuale case anziani di altri comuni	0	0	0	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000	-60'000
Costi netti a carico di Val Mara	**130'210**	**260'430**	**340'000**	**206'200**	**196'000**	**185'800**	**175'600**	**165'400**	**155'200**	**145'000**

IMPOSTE SOGGETTE A MOLTIPLICATORE - GETTITO ACCERTATO 2020										
Imposte persone fisiche	8'528'537	8'528'000	8'528'000	8'528'000	8'528'000	8'528'000	8'528'000	8'528'000	8'528'000	8'528'000
Imposte persone giuridiche	472'111	472'000	472'000	472'000	472'000	472'000	472'000	472'000	472'000	472'000
Totale imposte soggette a moltiplicatore	9'000'648	9'000'000	9'000'000	9'000'000	9'000'000	9'000'000	9'000'000	9'000'000	9'000'000	9'000'000
Costi complessivi / imposte soggette a moltiplicatore	**1.45%**	**2.89%**	**3.78%**	**2.29%**	**2.18%**	**2.06%**	**1.95%**	**1.84%**	**1.72%**	**1.61%**

COMUNE DI VAL MARA
PARCHEGGIO SOTTERRANEO

		Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Ammortamento nuova LOC e Lanz	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Tasso di interesse	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Costi energetici	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Costi di manutenzione	0.20%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.10%	0.10%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%
Parcheggi in abbonamento	80				80	80	80	80	80	80	80
Parcheggi a rotazione	50				50	50	50	50	50	50	50
Totale parcheggi	130										
Costo abbonamento annuo	150										

	PARCHEGGIO SOTTERRANEO			
Nuovo investimento	6'770'000	3'000'000	2'500'000	1'270'000
Investimento netto complessivo	**6'770'000**	**3'000'000**	**2'500'000**	**1'270'000**
Investimento cumulativo		**3'000'000**	**5'500'000**	**6'770'000**

COSTI ANNUALI	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Ammortamenti LOC	0	0	0	169'250	169'250	169'250	169'250	169'250	169'250	169'250
Interessi	75'000	137'500	169'250	169'250	165'020	160'790	156'560	152'330	148'090	143'860
Totale costi finanziari	75'000	137'500	169'250	338'500	334'270	330'040	325'810	321'580	317'340	313'110
Costi energetici	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di manutenzione	0	0	0	0	6'770	6'770	13'540	13'540	13'540	13'540
Costi di "gestione"	0	0	0	0	6'770	6'770	13'540	13'540	13'540	13'540
Costi complessivi	**75'000**	**137'500**	**169'250**	**338'500**	**341'040**	**336'810**	**339'350**	**335'120**	**330'880**	**326'650**
Costo per parcheggio				*2'604*	*2'623*	*2'591*	*2'610*	*2'578*	*2'545*	*2'513*
Affitti parcheggi in abbonamento	0	0	0	-144'000	-144'000	-144'000	-144'000	-144'000	-144'000	-144'000
Entrate parcheggi	0	0	0	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000
Affitti e entrate parcheggi	0	0	0	-194'000	-194'000	-194'000	-194'000	-194'000	-194'000	-194'000
Costi netti a carico di Val Mara	**75'000**	**137'500**	**169'250**	**144'500**	**147'040**	**142'810**	**145'350**	**141'120**	**136'880**	**132'650**

IMPOSTE SOGGETTE A MOLTIPLICATORE - GETTITO ACCERTATO 2020										
Imposte persone fisiche	8'528'537	8'528'000	8'528'000	8'528'000	8'528'000	8'528'000	8'528'000	8'528'000	8'528'000	8'528'000
Imposte persone giuridiche	472'111	472'000	472'000	472'000	472'000	472'000	472'000	472'000	472'000	472'000
Totale imposte soggette a moltiplicatore	9'000'648	9'000'000	9'000'000	9'000'000	9'000'000	9'000'000	9'000'000	9'000'000	9'000'000	9'000'000
Costi complessivi / imposte soggette a moltiplicatore	**0.83%**	**1.53%**	**1.88%**	**1.61%**	**1.63%**	**1.59%**	**1.62%**	**1.57%**	**1.52%**	**1.47%**