



COMUNE DI NOVAZZANO

STRUTTURA ABITATIVA PER PERSONE ANZIANE AUTOSUFFICIENTI

GENNAIO 2021

INDICE

A. PREMESSA	1
B. DETERMINAZIONE DEI COSTI ANNUALI DELLA COSTRUZIONE	2
C. INTROITI ANNUALI	5
D. RISULTATI ANNUALI	6
E. CONCLUSIONI	9



Lodevole Municipio
del Comune di Novazzano
6883 Novazzano

Mendrisio, 13 gennaio 2021/AB

STRUTTURA ABITATIVA PER PERSONE ANZIANE AUTOSUFFICIENTI

Egregio Signor Sindaco
Egredi Signori Municipali

Sulla base del mandato conferitoci abbiamo aggiornato le valutazioni effettuate nel corso del mese di dicembre 2015 in merito alla sostenibilità finanziaria della realizzazione di una struttura abitativa per persone anziani autosufficienti.

Le nostre valutazioni sono state effettuate sulla base della documentazione consegnataci dalla Cancelleria comunale.

A. PREMESSA

Il concorso di architettura definitivo pubblicato dal Municipio di Novazzano prevede la realizzazione sul mappale 1169 di una struttura abitativa per persone autosufficienti, suddivisa in tre edifici e comprensivi di un' autorimessa. La suddivisione degli spazi, risultante dai progetti di massima, diverge leggermente da quanto previsto nella fase di studio del 2015.

Questa la nuova composizione della struttura:

	NUMERO
AUTORIMESSA	
PARCHEGGI COPERTI	44
PARCHEGGI SCOPERTI	57
EDIFICIO A	
APPARTAMENTI 2.5 LOCALI	8
APPARTAMENTI 3.5 LOCALI	3
SPAZIO COMMERCIALE (M2)	254
EDIFICIO B	
APPARTAMENTI 2.5 LOCALI	6
APPARTAMENTI 3.5 LOCALI	3
APPARTAMENTI 4.5 LOCALI	1
SPAZIO COMMERCIALE (M2)	81
EDIFICIO C	
APPARTAMENTI 2.5 LOCALI	8
APPARTAMENTI 3.5 LOCALI	3
SPAZIO COMMERCIALE (M2)	143

B. DETERMINAZIONE DEI COSTI ANNUALI DELLA COSTRUZIONE

Sulla base del mandato conferitoci dal vostro Municipio abbiamo pertanto aggiornato la valutazione in merito ai costi, agli affitti e quindi alla sostenibilità finanziaria della prevista realizzazione, sulla base della nuova suddivisione degli spazi e dei preventivi ricevuti che prevedono tre varianti di massima (importi arrotondati):

- Variante 1 CHF 19'000'000
- Variante 2 CHF 17'400'000
- Variante 3 (stima iniziale) CHF 14'000'000

COSTI FINANZIARI

Facciamo osservare che il vostro Comune ha già proceduto all'adozione del nuovo modello contabile MCA2 che prevede l'introduzione del principio di ammortamento lineare degli investimenti sulla base della reale durata di vita. Nel caso specifico è prevista per le costruzioni una percentuale di ammortamento calcolata su 40 anni e quindi del 2.5%.

Deve inoltre essere considerato il costo di finanziamento dell'opera. Ipotizzando che il comune intenda garantirsi un costo annuale il più possibile stabile, possono essere considerati i tassi di interesse su ipoteche fisse che attualmente variano attorno all'1% per un periodo di 5 anni. A tale proposito facciamo osservare che, ipotizzando che l'ammortamento economico venga fatto corrispondere ad un ammortamento finanziario (rimborso), a partire dal secondo anno dovrà essere considerata una diminuzione dei costi per interessi a seguito della diminuzione del debito ipotecario.

COSTI DI GESTIONE

Trattandosi di una nuova edificazione riteniamo che non siano da prevedere dei costi di manutenzione a carico del proprietario nel primo anno. A partire dal secondo anno fino al quinto abbiamo ipotizzato costi di manutenzione limitati (la metà di quanto valutato per gli anni dal sesto in poi) ed in seguito è prevista una spesa media annua valutata nello 0.25% del valore della costruzione. Questo è in particolar modo giustificato dalla durata di vita prevista da MCA2 di soli 40 anni che racchiude in se già una quota di manutenzione straordinaria potendo di fatto la costruzione beneficiare di una reale durata di vita maggiore da quanto indicato dalla disposizioni di legge.

I costi annui generati dagli inquilini (costi condominiali) saranno rifatturati agli stessi e non vengono pertanto presi in considerazione nella nostra analisi.

COSTI COMPLESSIVI

Nelle tabelle allegate abbiamo valutato i costi per un periodo di 10 anni. A tale proposito rimandiamo a quanto espresso al punto precedente in merito ai previsti costi di manutenzione che dovrebbero raggiungere l'importo massimo di spesa entro il sesto anno e presentiamo pertanto di seguito i costi derivanti dall'investimento per il primo e per il sesto anno. In allegato riportiamo invece la proiezione per il periodo indicato di 10 anni.

VARIANTE 1 – CHF 19 mio

<u>COSTI ANNUALI</u>	Anno 1	Anno 6
Ammortamenti LOC	475'000	475'000
Interessi	190'000	166'250
Totale costi finanziari	665'000	641'250
Costi di manutenzione	0	47'500
Costi straordinari	0	0
Costi di "gestione"	0	47'500
Costi complessivi	665'000	688'750

VARIANTE 2 – CHF 17.4 mio

<u>COSTI ANNUALI</u>	Anno 1	Anno 6
Ammortamenti LOC	435'000	435'000
Interessi	174'000	152'250
Totale costi finanziari	609'000	587'250
Costi di manutenzione	0	43'500
Costi straordinari	0	0
Costi di "gestione"	0	43'500
Costi complessivi	609'000	630'750

VARIANTE 3 – CHF 14 mio

<u>COSTI ANNUALI</u>	Anno 1	Anno 6
Ammortamenti LOC	350'000	350'000
Interessi	140'000	122'500
Totale costi finanziari	490'000	472'500
Costi di manutenzione	0	35'000
Costi straordinari	0	0
Costi di "gestione"	0	35'000
Costi complessivi	490'000	507'500

C. INTROITI ANNUALI

Sulla base di quanto valutato dal Municipio, dovrebbero essere applicati i seguenti canoni di locazione mensile:

- Parcheggi autorimessa CHF 140.- mensili
- Parcheggi scoperti CHF 70.- mensili
- Appartamenti da 2.5 locali CHF 950.- mensili
- Appartamenti da 3.5 locali CHF 1'150.- mensili
- Appartamenti da 4.5 locali CHF 1'500.- mensili
- Spazi commerciali CHF 150.-/m2 annui

In considerazione delle richieste pervenute, dei canoni di affitto indicati sopra che risultano molto concorrenziali e della situazione generale del mercato immobiliare, abbiamo valutato un'occupazione completa per quanto riguarda le unità abitative, un'occupazione del 90% degli spazi commerciali ed una locazione dell'80% dei parcheggi.

Tenuto conto di queste variabili ne risulta un probabile introito annuo per affitti di ca CHF 555'000 così suddiviso:

	NUMERO	PREZZO	MESI	OCCUPAZ.	REDDITO	CHF
AUTORIMESSA						
PARCHEGGI COPERTI	44	140	12	80%	59'136	97'440
PARCHEGGI SCOPERTI	57	70	12	80%	38'304	
EDIFICIO A						166'890
2.5 LOCALI	8	950	12	100%	91'200	
3.5 LOCALI	3	1'150	12	100%	41'400	
SPAZIO COMMERCIALE (M2)	254	150		90%	34'290	
EDIFICIO B						138'735
2.5 LOCALI	6	950	12	100%	68'400	
3.5 LOCALI	3	1'150	12	100%	41'400	
4.5 LOCALI	1	1'500	12	100%	18'000	
SPAZIO COMMERCIALE (M2)	81	150		90%	10'935	
EDIFICIO C						151'905
2.5 LOCALI	8	950	12	100%	91'200	
3.5 LOCALI	3	1'150	12	100%	41'400	
SPAZIO COMMERCIALE (M2)	143	150		90%	19'305	
TOTALE AFFITTI						554'970

D. RISULTATI ANNUALI

Sulla base delle valutazioni alle pagine precedenti, possiamo riassumere nello schema qui di seguito gli eventuali risultati delle due varianti di realizzazione. Come già per l'analisi dei costi annuali, proponiamo anche in questo caso i dati riassuntivi del primo e del sesto anno. In allegato alla nostra relazione proponiamo invece la proiezione per il periodo di 10 anni.

VARIANTE 1 – Allegato 1

<u>COSTI ANNUALI</u>	Anno 1	Anno 6
Costi annuali	-665'000	-688'750
Reddito da affitti	554'970	554'970
Perdita annuale	-110'030	-133'780
<i>Differenza percentuale affitti</i>	<i>-19.8%</i>	<i>-24.1%</i>

VARIANTE 2 – Allegato 2

<u>COSTI ANNUALI</u>	Anno 1	Anno 6
Costi annuali	-609'000	-630'750
Reddito da affitti	554'970	554'970
Perdita annuale	-54'030	-75'780
<i>Differenza percentuale affitti</i>	<i>-9.7%</i>	<i>-13.7%</i>

VARIANTE 3 – Allegato 3

<u>COSTI ANNUALI</u>	Anno 1	Anno 6
Costi annuali	-490'000	-507'500
Reddito da affitti	554'970	554'970
Utile annuale	64'970	47'470
<i>Differenza percentuale affitti</i>	<i>11.7%</i>	<i>8.6%</i>

Sulla base delle proiezioni effettuate la variante 1, con un investimento di CHF 19 mio, andrebbe a produrre delle perdite annue importanti per il vostro comune. Di fatto risulta una necessità di adeguare gli affitti fino ad un massimo di un supplemento del 24.1% nel sesto anno per permettere di coprire i costi annui.

Anche la variante 2, con un investimento di CHF 17.4 mio, non permetterebbe di applicare i canoni di affitto previsti che dovrebbero essere aumentati fino al 13.7% (anno 6) così da poter coprire la totalità dei costi annui previsti.

Di seguito evidenziamo gli affitti ipotetici da applicare per la copertura dei costi annuali della variante 1 e della variante 2 per il sesto anno. Vogliamo ricordare a tale proposito che i redditi stimati basano su di un'ipotesi di occupazione completa delle unità abitative.

**AFFITTI TEORICI PER LA COPERTURA DEI COSTI ANNUALI
DELLA VARIANTE 1 DI CHF 19 MIO (allegato 5)**

	PREZZO	aumento	AFFITTO
AUTORIMESSA			
PARCHEGGI COPERTI	140	34	174
PARCHEGGI SCOPERTI	70	17	87
EDIFICIO A			
2.5 LOCALI	950	229	1'179
3.5 LOCALI	1'150	277	1'427
SPAZIO COMMERCIALE (M2)	150	36	186
EDIFICIO B			
2.5 LOCALI	950	229	1'179
3.5 LOCALI	1'150	277	1'427
4.5 LOCALI	1'500	362	1'862
SPAZIO COMMERCIALE (M2)	150	36	186
EDIFICIO C			
2.5 LOCALI	950	229	1'179
3.5 LOCALI	1'150	277	1'427
SPAZIO COMMERCIALE (M2)	150	36	186

**AFFITTI TEORICI PER LA COPERTURA DEI COSTI ANNUALI
DELLA VARIANTE 2 DI CHF 17.4 MIO (allegato 6)**

	PREZZO	aumento	AFFITTO
AUTORIMESSA			
PARCHEGGI COPERTI	140	19	159
PARCHEGGI SCOPERTI	70	10	80
EDIFICIO A			
2.5 LOCALI	950	130	1'080
3.5 LOCALI	1'150	157	1'307
SPAZIO COMMERCIALE (M2)	150	20	170
EDIFICIO B			
2.5 LOCALI	950	130	1'080
3.5 LOCALI	1'150	157	1'307
4.5 LOCALI	1'500	205	1'705
SPAZIO COMMERCIALE (M2)	150	20	170
EDIFICIO C			
2.5 LOCALI	950	130	1'080
3.5 LOCALI	1'150	157	1'307
SPAZIO COMMERCIALE (M2)	150	20	170

Le proiezioni relative alla Variante 3 evidenziano invece, come indicato alle pagine precedenti, una copertura integrale dei costi con un'eccedenza a favore del Comune di un minimo dell'8.6% nel sesto anno che ricordiamo essere teoricamente l'anno con il costo annuo più elevato.

Ne consegue che con un investimento maggiorato dell'8.6% rispetto alla Variante 3, e quindi con una spesa totale di CHF 15'200'000, dovrebbe essere possibile raggiungere il pareggio dei costi.

VARIANTE 4 – investimento CHF 15.2 mio – Allegato 4

<i>COSTI ANNUALI</i>	Anno 1	Anno 6
Costi annuali	-532'000	-551'000
Reddito da affitti	554'970	554'970
Utile annuale	22'970	3'970

E. CONCLUSIONI

Sulla base del mandato conferitoci abbiamo proceduto all'aggiornamento della valutazione di sostenibilità finanziaria della realizzazione della struttura abitativa per persone anziane autosufficienti sulla base di tre varianti di investimento:

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| ➤ Variante 1 | CHF 19'000'000 |
| ➤ Variante 2 | CHF 17'400'000 |
| ➤ Variante 3 (stima iniziale) | CHF 14'000'000 |

La variante 1 con CHF 19 mio risulta finanziariamente non sostenibile applicando i canoni di affitto stabiliti in sede di valutazione iniziale e riproposti al capitolo C della presente relazione. Per la copertura dei costi annui risulta infatti la necessità di aumentare gli affitti mediamente del 24.1% (pareggio dei costi nel sesto anno).

Anche la variante 2 che prevede un investimento di CHF 17.4 mio non permette di coprire i costi annui previsti applicando gli affitti ipotizzati che dovrebbero essere incrementati del 13.7% per permettere il pareggio nel sesto anno.

La variante 3 che prevede un investimento di CHF 14 mio risulta invece sostenibile e prevede di poter accumulare degli utili da impiegare in eventuali interventi di manutenzione straordinaria o di miglioria degli stabili.

Sulla base delle proiezioni delle due varianti di base abbiamo infine ipotizzato una variante 4 che dovrebbe indicare l'investimento massimo sostenibile applicando i canoni di affitto previsti alla pagina 5 della presente relazione. Tenuto conto di tutte le variabili ipotizzate per l'analisi effettuata, risulta una sostenibilità finanziaria per un investimento di CHF 15.2 mio.

Restando a vostra completa disposizione per qualsiasi ulteriore informazione, ci è gradita l'occasione per porgere i nostri più distinti saluti.

INTERFIDA REVISIONI E CONSULENZE SA

Angelo Bianchi

Allegati:

- tabella riassuntiva dei costi e ricavi derivanti dalla realizzazione della struttura abitativa

COMUNE DI NOVAZZANO
STRUTTURA ABITATIVA PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI

	VARIANTE 1	VARIANTE 2	VARIANTE 3	VARIANTE 4
Investimento	19'000'000	17'400'000	14'000'000	15'200'000
Ammortamento nuova LOC	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Tasso di interesse	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Costi di manutenzione	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
Costi straordinari	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

	VARIANTE 1									
	19'000'000									
Investimento	19'000'000									
Investimento complessivo	19'000'000									
<u>COSTI ANNUALI</u>	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Ammortamenti LOC	475'000	475'000	475'000	475'000	475'000	475'000	475'000	475'000	475'000	475'000
Interessi	190'000	185'250	180'500	175'750	171'000	166'250	161'500	156'750	152'000	147'250
Totale costi finanziari	665'000	660'250	655'500	650'750	646'000	641'250	636'500	631'750	627'000	622'250
Costi di manutenzione	0	23'750	23'750	23'750	23'750	23'750	23'750	23'750	23'750	23'750
Costi straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di "gestione"	0	23'750	23'750	23'750	23'750	23'750	23'750	23'750	23'750	23'750
Costi complessivi	665'000	684'000	679'250	674'500	669'750	688'750	684'000	679'250	674'500	669'750
<u>AFFITTI</u>										
Affitti	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970
Altri redditi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE REDDITI	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970
RISULTATO	-110'030	-129'030	-124'280	-119'530	-114'780	-133'780	-129'030	-124'280	-119'530	-114'780
DIFFERENZA PERCENTUALE AFFITTI	-19.8%	-23.2%	-22.4%	-21.5%	-20.7%	-24.1%	-23.2%	-22.4%	-21.5%	-20.7%

COMUNE DI NOVAZZANO
STRUTTURA ABITATIVA PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI

	VARIANTE 1	VARIANTE 2	VARIANTE 3	VARIANTE 4
Investimento	19'000'000	17'400'000	14'000'000	15'200'000
Ammortamento nuova LOC	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Tasso di interesse	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Costi di manutenzione	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
Costi straordinari	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

	VARIANTE 2									
	17'400'000									
	17'400'000									
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
COSTI ANNUALI										
Investimento	435'000	435'000	435'000	435'000	435'000	435'000	435'000	435'000	435'000	435'000
Investimento complessivo	174'000	169'650	165'300	160'950	156'600	152'250	147'900	143'550	139'200	134'850
Ammortamenti LOC	609'000	604'650	600'300	595'950	591'600	587'250	582'900	578'550	574'200	569'850
Interessi	0	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750
Totale costi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di manutenzione	0	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750
Costi straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di "gestione"	0	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750	21'750
Costi complessivi	609'000	626'400	622'050	617'700	613'350	630'750	626'400	622'050	617'700	613'350
AFFITTI										
Affitti	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970
Altri redditi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE REDDITI	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970	554'970
RISULTATO	-54'030	-71'430	-67'080	-62'730	-58'380	-75'780	-71'430	-67'080	-62'730	-58'380
DIFFERENZA PERCENTUALE AFFITTI	-9.7%	-12.9%	-12.1%	-11.3%	-10.5%	-13.7%	-12.9%	-12.1%	-11.3%	-10.5%

COMUNE DI NOVAZZANO
STRUTTURA ABITATIVA PER PERSONE ANZIANE AUTOSUFFICIENTI
 AFFITTI PER LA COPERTURA DELLA VARIANTE 1
 AUMENTO PREVISTO **24.1%**

AUTORIMESSA		NUMERO	PREZZO	aumento	AFFITTO	MESI	OCCUPAZ.	REDDITO
PARCHEGGI COPERTI		44	140	34	174	12	80%	73'391
PARCHEGGI SCOPERTI		57	70	17	87	12	80%	47'537
								120'929
EDIFICIO A		NUMERO	PREZZO	aumento	AFFITTO	MESI	OCCUPAZ.	REDDITO
2.5 LOCALI		8	950	229	1'179	12	100%	113'184
3.5 LOCALI		3	1'150	277	1'427	12	100%	51'380
SPAZIO COMMERCIALE (M2)		254	150	36	186		90%	42'556
								207'120
EDIFICIO B		NUMERO	PREZZO	aumento	AFFITTO	MESI	OCCUPAZ.	REDDITO
2.5 LOCALI		6	950	229	1'179	12	100%	84'888
3.5 LOCALI		3	1'150	277	1'427	12	100%	51'380
4.5 LOCALI		1	1'500	362	1'862	12	100%	22'339
SPAZIO COMMERCIALE (M2)		81	150	36	186		90%	13'571
								172'178
EDIFICIO C		NUMERO	PREZZO	aumento	AFFITTO	MESI	OCCUPAZ.	REDDITO
2.5 LOCALI		8	950	229	1'179	12	100%	113'184
3.5 LOCALI		3	1'150	277	1'427	12	100%	51'380
SPAZIO COMMERCIALE (M2)		143	150	36	186		90%	23'959
								188'523
TOTALE AFFITTI								688'750

COMUNE DI NOVAZZANO
STRUTTURA ABITATIVA PER PERSONE ANZIANE AUTOSUFFICIENTI
 AFFITTI PER LA COPERTURA DELLA VARIANTE 2
 AUMENTO PREVISTO

13.7%

<u>AUTORIMESSA</u>		NUMERO	PREZZO	aumento	AFFITTO	MESI	OCCUPAZ.	REDDITO
PARCHEGGI COPERTI		44	140	19	159	12	80%	67'211
PARCHEGGI SCOPERTI		57	70	10	80	12	80%	43'534
								110'745
<u>EDIFICIO A</u>		NUMERO	PREZZO	aumento	AFFITTO	MESI	OCCUPAZ.	REDDITO
2.5 LOCALI		8	950	130	1'080	12	100%	103'653
3.5 LOCALI		3	1'150	157	1'307	12	100%	47'053
SPAZIO COMMERCIALE (M2)		254	150	20	170		90%	38'972
								189'678
<u>EDIFICIO B</u>		NUMERO	PREZZO	aumento	AFFITTO	MESI	OCCUPAZ.	REDDITO
2.5 LOCALI		6	950	130	1'080	12	100%	77'740
3.5 LOCALI		3	1'150	157	1'307	12	100%	47'053
4.5 LOCALI		1	1'500	205	1'705	12	100%	20'458
SPAZIO COMMERCIALE (M2)		81	150	20	170		90%	12'428
								157'679
<u>EDIFICIO C</u>		NUMERO	PREZZO	aumento	AFFITTO	MESI	OCCUPAZ.	REDDITO
2.5 LOCALI		8	950	130	1'080	12	100%	103'653
3.5 LOCALI		3	1'150	157	1'307	12	100%	47'053
SPAZIO COMMERCIALE (M2)		143	150	20	170		90%	21'941
								172'647
TOTALE AFFITTI								630'750