

Rapporto

numero

7538 R

Concerne

data

11 settembre 2018

Dipartimento

SANITÀ E SOCIALITÀ

della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 23 maggio 2018 concernente la richiesta di un credito di CHF 345'000.- per la progettazione dell'intervento di risanamento generale dello Stabile Mottino presso l'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale a Mendrisio

1. INTRODUZIONE

Il messaggio n. 7538 presenta una richiesta di credito di 345'000.- franchi per la progettazione degli interventi di risanamento generale dello stabile Mottino presso l'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale a Mendrisio.

L'edificio denominato E1078-OSC-Mottino risale agli anni 60 e oggi viene utilizzato affittandone le stanze a stagiaires e anche a studenti esterni all'OSC per un totale di 16 posti letto (8 stanze singole e 4 doppie). Altri spazi al piano terreno sono usati dai servizi centrali dell'OSC e il piano interrato è usato come magazzini per i materiali di alcuni servizi dell'OSC.

Il messaggio propone la ristrutturazione completa dell'edificio, considerato, da una parte la necessità del Centro Abitativo, Ricreativo e di Lavoro (CARL), una delle importanti strutture funzionali dell'OSC a Casvegno, di ospitare sei nuovi utenti, e dall'altra la vetustà dello stabile.

Il progetto dovrà offrire sei nuove camere con standard analogo alle altre dell'istituto al CARL con gli uffici per il personale educativo. Verranno anche mantenute sei stanze singole per stagiaires e studenti da affittare come fatto finora.

Verranno anche ristrutturati gli spazi adibiti a magazzino in quanto attualmente presentano problemi di umidità.

In un primo tempo tutte e dodici le stanze saranno utilizzate da utenti del CARL. Questo permetterà di ristrutturare dal punto di vista energetico un altro stabile dell'istituto: villa Ortensia.

2. LA RISTRUTTURAZIONE

A parte la copertura del tetto rifatto nel 2008 per il resto si dovrà procedere a importanti lavori di ristrutturazione. Non solo gli spazi interni sono da ristrutturare, ma anche la muratura esterna che presenta dei danni visibili. Ci saranno inoltre da garantire i nuovi standard sanitari, elettrici e di sicurezza. Come per tutti gli stabili pubblici bisognerà seguire le indicazioni Minergie. Ci sono inoltre 220 m² di materiali pericolosi da trattare secondo le normative vigenti. Per evitare le attuali infiltrazioni d'acqua al piano interrato

bisognerà procedere con uno scavo sul perimetro dell'edificio. Gli interventi previsti permetteranno l'adeguamento normativo, con particolare riferimento alla sicurezza, e il raggiungimento degli attuali standard di igiene e comfort.

3. INTERVENTI PROGETTO

Sulla base dei requisiti di progetto, delle esigenze dell'utente e degli obiettivi, attraverso uno studio di fattibilità, sono stati definiti i seguenti interventi generali come necessari:

Piano terreno

- sistemazione della zona sud con la formazione di 12 camere singole con i rispettivi 12 nuovi servizi igienici già predisposti per disabili (1)
- sistemazione dei balconi (2)
- sistemazione della zona nord con la formazione di 2 zone di convivio ed incontro (3)
- adattamento di singoli spazi a uso ufficio o deposito/locale pulizia (4)
- adattamento di singoli spazi ricavati quali servizi igienici esterni alle camere (5)
- formazione di due nuovi ingressi (6)
- sistemazione dello spazio di circolazione (7)
- sistemazione degli avvallamenti riscontrati sul pavimento del piano terreno (8)
- sistemazione dell'impianto di elevazione (9)
- valorizzazione dell'affresco spostandolo al centro dell'atrio d'ingresso (10)
- adeguamento delle finiture secondo gli standard

Piano interrato

- sistemazione dei generalizzati problemi di infiltrazioni (11)
- sistemazione dei problemi di salubrità (12)
- sistemazione della soletta tra piano interrato e piano terreno (13)
- sistemazione dei locali di supporto al magazziniere (14)
- formazione dei locali tecnici per l'impiantistica (15)

Piano tetto

- sistemazione puntuale in corrispondenza delle nuove uscite di ventilazione dei bagni

Facciate

- sostituzione di tutti gli infissi
- sostituzione dell'impianto di oscuramento delle camere
- posa di isolamento termico periferico esterno (cappotto)

Impiantistico

- sostituzione a nuovo dell'intero impianto RVCS
- sostituzione a nuovo dell'intero impianto elettrico

Energia

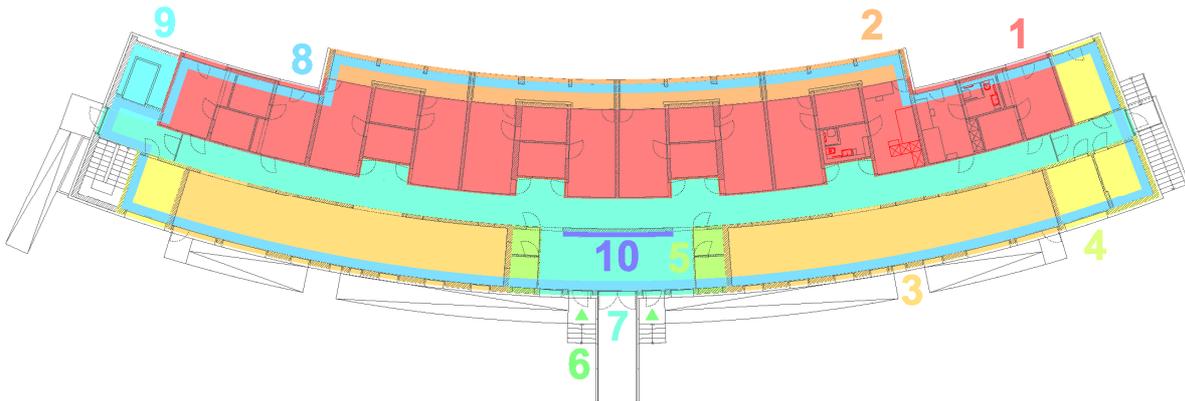
- conformità al "Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn)".

Generale

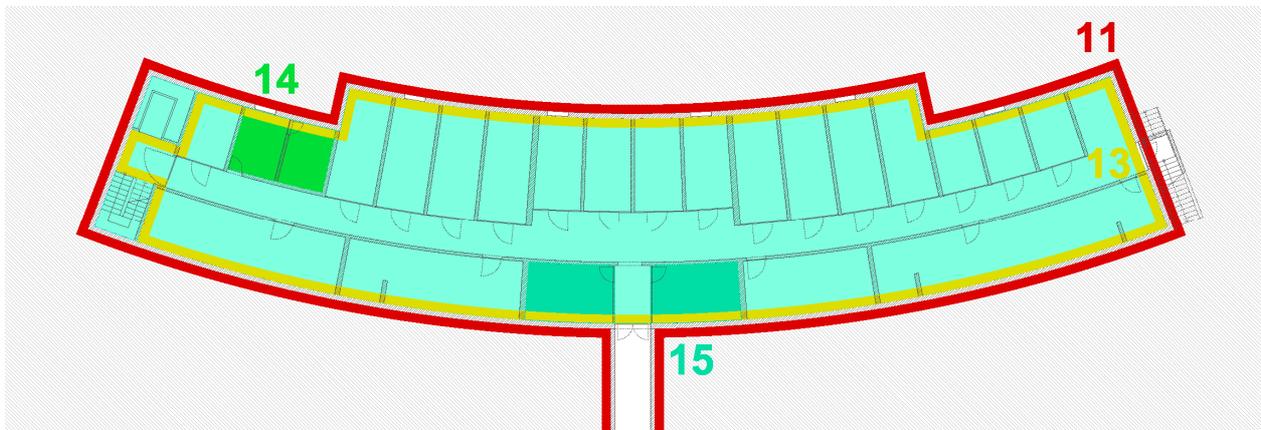
- sistemazione dell'intero edificio secondo le norme cogenti
- sistemazione dell'intero edificio dal profilo dell'antincendio e della sicurezza
- bonifica dei materiali e sostanze pericolose per l'intero edificio

Con riferimento all'elenco precitato, gli interventi si localizzano come segue:

Piano terreno



Piano interrato



4. DISPOSIZIONE FINALE LOCALI INTERNI

Al termine della ristrutturazione, l'edificio sarà suddiviso come segue:

Piano terreno

- 12 camere (6 da affittare a stagiaires/studenti e 6 per ospitare gli utenti del Centro abitativo, ricreativo e di lavoro CARL);
- 2 zone d'incontro e socializzazione, una per gli stagiaires/studenti e una per gli utenti del CARL;
- 2 uffici del personale dedicato agli utenti del CARL;
- 1 ufficio destinato al responsabile del magazzino del piano interrato dello stabile;
- 2 servizi igienici per gli utenti esterni dello stabile;
- 1 locale pulizia e deposito-economato;

Piano interrato

- 20 locali deposito per una superficie complessiva di 420 mq;
- 2 locali di supporto al magazzino;
- 2 locali tecnici per l'impiantistica.

5. ASPETTI FINANZIARI

Tetto massimo di spesa per la ristrutturazione completa

Il tetto massimo di spesa complessiva è di CHF 3'305'000.00 Il credito è già previsto a piano finanziario ed è così suddiviso:

eCCC-E	Descrizione eCCC-E		Importo
B	Preparazione	Fr.	175'000.00
C	Costruzione grezza edificio	Fr.	205'000.00
D	Impianti edificio	Fr.	765'000.00
E	Facciata edificio	Fr.	385'000.00
F	Tetto edificio	Fr.	25'000.00
G	Finitura interna edificio	Fr.	460'000.00
H	Impianti a uso specifico edificio	Fr.	0.00
I	Esterno edificio	Fr.	35'000.00
J	Arredo edificio	Fr.	130'000.00
V	Costi di progettazione	Fr.	555'000.00
W	Costi secondari	Fr.	35'000.00
Y	Riserva/rincarico	Fr.	300'000.00
Z	Imposta valore aggiunto	Fr.	235'000.00
	Tetto massimo di spesa	Fr.	3'305'000.00

Vista la natura degli interventi non ci saranno oneri superiori nella gestione corrente, anzi si potrà contare su sei nuove camere per l'istituto CARL e si potrà continuare ad affittare le restanti sei camere a stagiaires/ studenti.

Costi di progettazione

Oggetto della richiesta di credito contenuta nel disegno di decreto legislativo allegato al messaggio, è la spesa per la progettazione definitiva per l'intervento generale dell'edificio E1078 Mottino presso l'OSC di Mendrisio.

Gli onorari per la fase di progettazione, contemplano tutte le fasi fino al progetto esecutivo. Con risoluzione governativa n. 902 del 7 marzo 2017, il Consiglio di Stato ha concesso un credito di CHF 90'000.- (IVA e spese comprese) per l'elaborazione dello studio di fattibilità necessario all'allestimento del messaggio governativo di richiesta dei crediti di progettazione.

Visti gli importi progettuali conformemente alla LCPubb il Consiglio di Stato ha potuto procedere con dei mandati diretti per la progettazione.

- Architetto - Studio Gianluca Martinelli architetto	CHF	139'980.34
- Ingegnere civile - Studio d'ing. Chiesa & Partners SA	CHF	25'230.33
- Progettista imp. elettrici - Studio Progelec Sagl	CHF	49'091.64
- Progettista RCVS - Studio d'ing. Visani Rusconi Talleri	CHF	67'210.03
- Fisico della costruzione - Studio Think Exergy SA	CHF	24'928.72
- Specialista materiali pericolosi - Studio Think Exergy SA	CHF	5'371.35
- Specialista antincendio - Studio Davide Brusadelli Sagl	CHF	3'586.03
- Direzione lavori - Studio Moira Cadei architetto	CHF	67'421.28
- Supporto al committente - Studio Fabio Bianchi SA	CHF	41'801.23
- Riserva per tasse e eventuali analisi, indagini	CHF	10'379.05
- Totale (da fase 21 a fase 51 del regolamento SIA)	CHF	435'000.00
- Anticipo di credito per studio di fattibilità)	CHF	-90'000.00
- Totale richiesta stanziamento credito di progettazione	CHF	345'000.00

6. TEMPISTICA

La ristrutturazione dello stabile dovrebbe essere ultimata entro la fine del 2020.

7. CONCLUSIONI

Tutti gli elementi architettonici dello stabile Mottino, a parte il tetto, sono vetusti e non rispettano ormai più gli standard energetici, di confort e di sicurezza. Per questo motivo necessita di una completa ristrutturazione. Sono presenti inoltre materiali pericolosi, che verranno smaltiti secondo le norme.

Con gli interventi previsti si raggiungeranno gli attuali standard igienici, di sicurezza, confort ed energetici.

La ristrutturazione permetterà di continuare l'utilizzo della struttura, che potrà così ospitare sei utenti del CARL con i rispettivi spazi per il personale e sei studenti/stagiares.

La Commissione gestione e finanze invita il Gran Consiglio ad accogliere il progetto di rapporto e ad approvare il Decreto legislativo allegato al Messaggio.

Per la Commissione gestione e finanze:

Ivo Durisch, relatore

Bacchetta-Cattori - Badasci - Bignasca -

Caprara - Caverzasio - Dadò - De Rosa -

Denti - Farinelli - Garobbio - Garzoli - Guerra -

Kandemir Bordoli - Pini - Pinoja - Quadranti