

Messaggio

numero

6535

data

28 settembre 2011

Dipartimento

SANITÀ E SOCIALITÀ

Concerne

Concessione alla Fondazione Caccia-Rusca, Morcote, di un contributo unico a fondo perso di Fr. 2'800'000.-- per le opere di ristrutturazione (3^a fase) della Casa per anziani Fondazione Caccia-Rusca

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente Messaggio si motiva e propone la concessione di un contributo unico a fondo perso alla Fondazione Caccia-Rusca, Morcote, quale partecipazione ai costi per le opere di ristrutturazione (3^a e ultima fase) della Casa per anziani Fondazione Caccia-Rusca.

I. INTRODUZIONE

La proprietà oggetto degli interventi di ristrutturazione è situata sulle rive del lago di Lugano, in territorio del Comune di Morcote, località denominata "Costa". L'edificio esistente, proprietà della Fondazione Caccia-Rusca di Morcote già dalla sua edificazione nel 1970, è interamente adibito a Casa per anziani.

Questa terza tappa di lavori si inserisce in un programma di interventi, definito già nel 1990, volto al mantenimento dello standard qualitativo dell'istituto in relazione all'evoluzione dei concetti funzionali di Casa per anziani maturati nel corso degli anni a livello cantonale e nazionale. A quella data, dopo aver esaminato la possibilità di una costruzione ex-novo, valutati in particolare i costi di realizzazione, si decise di procedere con una ristrutturazione generale da realizzarsi a tappe.

Nel 1995, con una spesa complessiva di Fr. 2'230'000.- è stata portata a termine una prima tappa di interventi di manutenzione e miglioria che ha permesso di eseguire:

- il rifacimento a nuovo degli impianti e delle apparecchiature della cucina al piano terreno;
- la sopraelevazione del corpo scale dell'ala nord;
- la sostituzione ed ampliamento dei due ascensori;
- la posa di nuovi serramenti interni tagliafuoco;
- la sostituzione parziale di finestre, pavimenti in linoleum e soffitti ribassati;
- il rifacimento a nuovo dei servizi igienici al piano entrata;
- il risanamento ed il tinteggio di tutte le facciate dell'immobile;
- la sostituzione delle tende esterne da sole;
- la sostituzione dei letti e dei comodini con quelli di tipo medicalizzato;
- il rifacimento dell'isolazione dei tetti piani e del posteggio esistente sopra l'ala sud;

- la modifica dell'entrata della lavanderia;
- la posa di corrimani, delle demarcazioni sinottiche interne, ecc.

Nel 1997-1998, con una spesa di ca. Fr. 148'000.- sono stati eseguiti urgenti lavori di manutenzione e miglioria, definiti intermedi, che hanno comportato:

- la sistemazione della sala pranzo al piano terreno, con posa dei nuovi serramenti esterni in alluminio e del nuovo banco di servizio alla sala;
- la sostituzione dei serramenti in legno e delle tende interne, nelle camere al 1° , 2° e 4° piano del corpo centrale.

Nel 2000, con una spesa complessiva di Fr. 2'200'000.-, è stata portata a termine la seconda tappa con l'esecuzione dei seguenti lavori:

- la ristrutturazione generale dei servizi igienici e degli atri delle camere al piano terreno, 1° e 2° piano dell'ala nord;
- l'ampliamento al 2° piano del corpo centrale, a formazione di un nuovo bagno medicalizzato e di nuovi locali parrucchiere e pulizia;
- la ristrutturazione generale con ampliamento dei soggiorni e dei servizi comuni di 1° e 2° piano del corpo centrale;
- la sostituzione dei serramenti in legno di tutte le camere dell'ala sud e dell'ala nord, situate verso lago, con serramenti in alluminio con taglio termico;
- la sostituzione delle tende relative a serramenti di cui sopra, di tipo oscurante;
- la revisione completa del montaletti, con sostituzione del motore e rifacimento della cabina;
- la sostituzione delle apparecchiature esistenti di rilevazione incendio, con estensione ai nuovi locali e potenziamento delle misure di sicurezza;
- la posa del parafulmine;
- la posa di nuovi soffitti ribassati in sala pranzo al piano terreno, nei corridoi del piano terreno, del 1° piano e nei nuovi locali creati o ristrutturati;
- il rifacimento sotto soffitto del piano terreno, dell'alimentazione del gruppo riscaldamento dell'ala nord.

Infine, nel 2007 si è provveduto alla sostituzione dei due bruciatori della centrale termica, mentre nel 2008, oltre al rifacimento della sala bagno medicalizzata del 1° piano, si è proceduto al risanamento del tetto dell'ala nord e a quello della terrazza sopra le darsene per un importo complessivo 202'551.--.

II. L'INIZIATIVA

Con lettera del 5 novembre 2010, la Fondazione Caccia-Rusca ha sottoposto al Dipartimento della sanità e della socialità la richiesta di un contributo a fondo perso su una spesa preventivata di Fr. 5'585'300.-- per eseguire i lavori di ristrutturazione relativi alla 3a fase.

Con istanza complementare del 15 febbraio 2011, la Fondazione Caccia-Rusca segnala un aumento del preventivo pari a fr. 657'800.--, dovuti all'inserimento di riserve per imprevisti (fr. 500'000.--), all'adeguamento del tasso IVA (fr. 68'000.--) e all'aggiunta di una nuova voce "Risanamento copertura sotto piazzale posteggio" di carattere urgente (fr. 89'800.--). Il nuovo preventivo per questa 3a fase dei lavori ammonta quindi a fr. 6'243'100.--.

III. IL PROGETTO

Nel 2009 si è dato inizio alla progettazione della 3^a e ultima tappa di interventi di manutenzione e miglioria.

I lavori, di seguito descritti, interesseranno soprattutto l'ala sud, dove le 10 camere doppie al 1° e al 2° piano saranno trasformate in camere singole, mentre, nel corpo centrale, 6 camere singole al 4° piano, una camera singola al 1° piano e 2 camere doppie al 2° piano saranno completamente ristrutturare e dotate di adeguati servizi igienici. Considerato, inoltre, che le due camere triple al 1° e 2° piano dell'ala nord diventeranno doppie, il numero complessivo di posti letto passerà da 78 a **66**, dislocati in **47** camere, delle quali 28 singole e 19 doppie.

I lavori, il cui costo totale ammonta a Fr. 6'243'100.-, si possono riassumere per parti d'opera:

Ala Sud

L'intervento di manutenzione nell'ala sud prevede la ristrutturazione completa delle camere e dei servizi igienici al 1° e 2° piano, come pure interventi di ristrutturazione puntuali al piano terreno e al 3° piano. In particolare:

- smontaggi e demolizioni;
- serramento di alluminio a taglio termico locale refettorio;
- porte e serramenti EI30 sulle vie di fuga;
- impermeabilizzazione e risanamento in resina tetto sopra 2° piano (piazzale parcheggio);
- impermeabilizzazione e risanamento termico copertura sopra 3° piano;
- pavimento terrazze 1° e 2° piano;
- tinteggio delle superfici esterne e verniciatura di parapetti e elementi di separazione delle terrazze;
- impianto elettrico;
- impianto sanitario (apparecchi e condotte di distribuzione) nuovi servizi igienici al 1° e 2° piano;
- impianto di riscaldamento e ventilazione (apparecchi e distribuzione) nuovi servizi igienici 1° e 2° piano;
- pareti divisorie in cartongesso;
- posa corrimani corridoi di 1° e 2° piano;
- porte camere (EI 30) con telaio in metallo e ante di legno rivestite in laminato;
- porte scorrevoli servizi igienici con telaio in metallo e ante di legno rivestite in laminato;
- armadi a muro rivestiti in laminato nelle camere;
- ante EI30 armadio esistente monoblocco ventilazione del piano terreno;
- lamelle di oscuramento per nuovo serramento refettorio;
- pavimenti in linoleum e zoccolini in PVC nei corridoi e nelle nuove camere al 1° e 2° piano;
- pavimenti in materiale vinilico antiscivolo nei nuovi servizi igienici;
- rivestimenti di pareti in materiale vinilico nei nuovi servizi igienici;
- soffitti ribassati in doghe di metallo per atri camere e servizi igienici di 1° e 2° piano;
- soffitto ribassato in cartongesso nelle camere al 1° e 2° piano;
- smontaggi e rimontaggi di soffitti ribassati esistenti per distribuzione impiantistica;
- tinteggio alla dispersione di pareti e soffitti;
- verniciatura antifluoco EI60 di pilastri interni in metallo;
- verniciatura di telai, porte interne esistenti, armadi, radiatori e parapetti di scale;

- arredamento medicalizzato nuove camere (letto, materasso, comodino, tavolo, sedia e poltrona);
- smontaggio, lavaggio e rimontaggio delle tende interne di oscuramento esistenti delle camere.

Corpo centrale

L'intervento di manutenzione nel corpo centrale prevede la ristrutturazione completa di tutte le camere al 4° piano, di due camere al 2° piano, della camera d'emergenza al 1° piano e la sostituzione del bancone-bar al 3° piano-ingresso. In particolare:

- smontaggi e demolizioni;
- nuova bussola d'ingresso;
- porte e serramenti EI30 sulle vie di fuga;
- impermeabilizzazione e risanamento termico copertura;
- pavimento terrazze 4° piano;
- impianto elettrico;
- impianto sanitario (apparecchi e condotte di distribuzione) nuovi servizi igienici camere ristrutturate;
- impianto di riscaldamento e ventilazione (apparecchi e distribuzione) nuovi servizi igienici;
- pareti divisorie in cartongesso;
- porte camere (EI 30) con telaio in metallo e ante di legno rivestite in laminato;
- porte scorrevoli servizi igienici con telaio in metallo e ante di legno rivestite in laminato;
- armadi a muro rivestiti in laminato nelle camere;
- lamelle di oscuramento per nuovo serramento refettorio;
- pavimenti in linoleum e zoccolini in PVC nelle nuove camere e nel corridoio del 4° piano;
- pavimenti in materiale vinilico antiscivolo nei nuovi servizi igienici;
- rivestimenti di pareti in materiale vinilico nei nuovi servizi igienici;
- soffitti ribassati in doghe di metallo per atri camere e servizi igienici;
- soffitto ribassato in cartongesso nelle camere;
- soffitto ribassato e illuminazione zona soggiorno 3° piano;
- smontaggi e rimontaggi di soffitti ribassati esistenti per distribuzione impiantistica;
- tinteggio alla dispersione di pareti e soffitti;
- verniciatura antifluoco EI60 di pilastri interni in metallo;
- verniciatura nelle camere ristrutturate di telai porte interne e radiatori;
- arredamento medicalizzato nuove camere (letto, materasso, comodino, tavolo, sedia e poltrona);
- arredamento bar (nuovo bancone);
- smontaggio, lavaggio e rimontaggio delle tende interne di oscuramento esistenti nelle camere.

Ala Nord

L'intervento di manutenzione nell'ala nord prevede la ristrutturazione completa della zona per la fisioterapia al 3° piano. In particolare:

- smontaggi e demolizioni;
- serramento di alluminio con taglio termico e lamelle di oscuramento nel locale fisioterapia;
- parete divisoria in cartongesso per locale deposito;
- sostituzione parziale di parapetto esterno terrazza;
- porte accesso fisioterapia e locale deposito al 3° piano;

- pavimento in linoleum e zoccolino in PVC deposito fisioterapia;
- pavimento in materiale sintetico antisdrucciolo e zoccolino in PVC locale fisioterapia;
- pavimento terrazza 3° piano;
- soffitto ribassato locale fisioterapia;
- tinteggio alla dispersione di pareti e soffitto deposito e locale fisioterapia;
- trattamento antifuoco EI60 di pilastri interni in metallo;
- arredamento deposito fisioterapia con mensole;
- porte (EI 30) con telaio in metallo e ante di legno rivestite in laminato per camere P.T., 1° e 2° piano.

Impiantistica

Per quanto riguarda l'impiantistica (impianti sanitario, riscaldamento, ventilazione e elettrico), i lavori previsti si possono così riassumere:

IMPIANTI SANITARIO/RISCALDAMENTO E VENTILAZIONE

Risanamento camere

Nell'ambito del risanamento delle camere dell'ala sud si prevede il rifacimento delle varie installazioni e segnatamente:

- nuovi corpi riscaldanti con nuove condotte di distribuzione e allacciamento nei nuovi locali servizi igienici;
- nuovo allacciamento idraulico del monoblocco di immissione della ventilazione cucina;
- nuove bocchette e flessibili di raccordo dei canali di aspirazione servizi sanitari;
- nuovo monoblocco immissione cucina con nuovi canali;
- nuovi apparecchi sanitari con nuove condotte di distribuzione e allacciamento.

Interventi analoghi vengono realizzati per il corpo centrale e in misura minima per l'ala nord, già oggetto in un recente passato di un importante intervento di risanamento.

Risanamento centrale termica

Nell'ambito del nuovo RUEn (Regolamento sull'utilizzazione dell'energia) un ente pubblico o sussidiato non può più semplicemente convertire un impianto di riscaldamento ad olio con un altro funzionante ancora con energia non rinnovabile (olio o gas).

Occorre assolutamente indirizzarsi verso l'impiego di energie rinnovabili e quindi nel caso specifico appare logica e scontata la soluzione con pompe di calore acqua di lago/acqua.

È quindi prevista la sostituzione delle due esistenti caldaie ad olio con un nuovo impianto a pompe di calore, nonché l'ammodernamento delle componenti esistenti (pompe, regolazione, sistema espansione, ecc.).

Impianto elettrico

- Nuovo quadro principale: smontaggi, impianti provvisori e sostituzione completa del quadro principale esistente.
- Ristrutturazione camere (quadri di piano e linee di alimentazione): smontaggi, impianti provvisori e sostituzione completa dei quadri di piano esistenti e delle relative colonne.
- Ristrutturazione camere (impianti elettrici e corrente forte): rifacimento linee di distribuzione, interruttori e prese esistenti per tutte le camere e sostituzione dei corpi illuminanti minimali.
- Ristrutturazione camere (nuovo cablaggio multimediale): esecuzione nuove linee di distribuzione multimediali in tubi esistenti e in tutte le camere sostituzione prese esistenti TT, TV e predisposizione SAT.

- Ristrutturazione ricezione, soggiorno e locali comuni modificati: rifacimento completo dell'impiantistica elettrica: nuovi impianti a corrente forte, nuovi corpi illuminanti e nuove prese multimediali.
- Ampliamento impianto rilevazione incendio: ampliamento dell'impianto esistente in conformità alla normative con rilevamento parziale dei locali tecnici mediante l'installazione di sensori a doppia tecnologia, pannelli ottico acustici di piano e tasti di allarme.
- Modifica impianto chiamata pazienti: rinnovamento dell'impianto di chiamata e relative messe in esercizio a tappe.
- Modifica impianto illuminazione emergenza: adeguamento dell'impianto illuminazione emergenza alle prescrizioni antincendio.
- Nuovi impianti di videosorveglianza: esecuzione nuovo impianto di videosorveglianza per il monitoraggio delle aree di transito e degli accessi allo stabile.

IV. IL COSTO

Il preventivo dei costi presenta una spesa complessiva di Fr. 6'243'100.- (IVA inclusa).

| PREVENTIVO | TOTALE | SUD | CENTRALE | NORD |
|------------------------------------|------------------------|-------------|-----------------|-------------|
| Lavori preliminari | fr. 94'700.- | 58'500.- | 28'400.- | 7'800.- |
| Edificio | fr. 4'845'800.- | 3'164'200.- | 1'364'900.- | 316'700.- |
| Attrezzature d'esercizio | fr. 30'000.- | | 30'000.- | |
| Lavori esterni | fr. 45'000.- | 45'000.- | | |
| Costi secondari e conti transitori | fr. 1'014'600.- | 640'600.- | 291'200.- | 82'800.- |
| Arredamento | fr. 213'000.- | 149'000.- | 56'000.- | 8'000.- |
| TOTALE | fr. 6'243'100.- | 4'057'300.- | 1'770'500.- | 415'300.- |

L'Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti, con rapporto peritale del 15 febbraio 2011, ha preavvisato favorevolmente gli interventi annunciati, ritenendo che i costi preventivati, per un totale di Fr. 6'243'100.--, sono da considerarsi attendibili ed adeguati a permettere l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme e secondo le buone regole dell'arte.

Inoltre, con lo stesso rapporto, l'Ufficio lavori sussidiati e appalti conferma il carattere di urgenza dei lavori di risanamento del tetto sopra il 2° piano (piazzale posteggio), indicando in Fr. 89'800.-- la relativa spesa sussidiabile a preventivo (compresa nell'importo complessivo sussidiabile di Fr. 6'243'100.--).

V. COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE SETTORIALE

L'iniziativa è conforme alla pianificazione settoriale, rientrando negli obiettivi settoriali intesi a mantenere elevato il grado di qualità di vita e di sicurezza nelle nostre case per anziani.

VI. PROPOSTA DI CONTRIBUTO A FONDO PERSO

Per la realizzazione delle opere oggetto del presente Messaggio, richiamato l'art. 7 cpvv. 1, 2 e 3 della Legge anziani del 30 novembre 2010 e ritenuta la forza finanziaria della Fondazione, si propone la concessione di un contributo complessivo unico a fondo perso,

non indicizzabile all'aumento dei costi di costruzione, di **Fr. 2'800'000.-**, pari al 44,8% della spesa preventivata.

Considerato che, per consentire la realizzazione in tempi rapidi dei lavori con comprovato carattere d'urgenza, l'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio ha anticipato, con decisione del 10 marzo 2011, un contributo a fondo perso di Fr. 44'900.--, per il risanamento del tetto al secondo piano adibito a posteggio, il residuo contributo da versare ammonta a **Fr. 2'755'100.--** (2'800'000 – 44'900).

VII. FINANZIAMENTO

Tenuto conto della proposta di contributo a fondo perso di cui sopra, il finanziamento delle opere oggetto del presente Messaggio viene così assicurato:

Costo complessivo delle opere **Fr. 6'243'100.--**

Finanziamento

| | |
|------------------------|--|
| - Contributo cantonale | Fr. 2'800'000.-- (dei quali Fr. 44'900.-- già versati) |
| - Mutuo ipotecario | <u>Fr. 3'443'100.--</u> |
| | Fr. 6'243'100.-- |

La parte del costo non coperta dal contributo cantonale sarà consolidata in ipoteca e i relativi oneri ipotecari (interessi ipotecari e ammortamento del debito ipotecario) saranno riconosciuti nei costi di gestione della Casa per anziani Fondazione Caccia-Rusca, conformemente all'art. 7 della LANz e all'art. 12 cpv. 4 lettera a) del relativo Regolamento d'applicazione, che così dispone: *“Agli enti privati possono essere riconosciuti, tenuto conto della loro situazione finanziaria, gli interessi ipotecari e il rimborso del debito ipotecario versati a terzi. Gli interessi ipotecari non possono essere superiori a quanto applicato dalla Banca dello Stato per le ipoteche di primo grado al momento della stipulazione del contratto con l'istituto di credito, mentre il rimborso del debito ipotecario può essere riconosciuto nella misura massima del 3% sul valore iniziale del debito riconosciuto”*.

Eventuali legati e donazioni oppure altre entrate dovranno essere utilizzate per diminuire gli oneri ipotecari.

Eventuali costi superiori a quelli preventivati, pari a franchi fr. 6'243'100.--, rimarranno a carico della Fondazione e i relativi oneri non saranno riconosciuti nei costi di gestione della Casa per anziani Fondazione Caccia-Rusca.

VIII. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

Questa proposta corrisponde agli intendimenti settoriali cantonali indicati nelle Linee direttive (pag. 76, capitolo 3, politica degli anziani) e nel Piano finanziario 2008/2011, edizione dicembre 2009.

La spesa è iscritta a piano finanziario 2008-2011 / 2012-2015, settore 33, posizione 331 Istituti per anziani, WBS 232.52.0074 Morcote - Ristrutturazione CPA Fondazione Caccia Rusca (3^a fase).

Le conseguenze di natura finanziaria sono le seguenti:

Cantone

| | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| - spese di investimento: | PF WBS 232.52.0074 | Fr. 44'900.-- (già versati) |
| | PF WBS 232.52.0074 | Fr. 2'755'100.-- |
| | Totale | Fr. 2'800'000.-- |

- spese correnti: la Casa per Anziani Fondazione Caccia-Rusca usufruisce del contributo dell'ente pubblico (Cantone e Comuni), sotto forma di contributo globale,, sotto forma di contributo globale, per le spese di gestione corrente, conformemente all'art. 9 della LANz.

Il contributo globale subirà un aumento corrispondente agli oneri ipotecari (interessi e ammortamenti) relativi alla parte del costo non coperta dal contributo cantonale e consolidata in mutuo ipotecario (Fr. 3'443'100.-)(parametri considerati: 3% tasso di interesse ipotecario; 3% tasso di ammortamento del debito ipotecario), a decrescere in proporzione all'ammortamento del debito ipotecario, fermo restando il livello del tasso ipotecario.

Il contributo globale subirà parallelamente una diminuzione per effetto dei minori costi derivanti dalla diminuzione di 12 posti letto, per un importo annuo di circa Fr. 372'000.-- (12 posti x 365 giorni x 85 franchi di contributo medio giornaliero).

Tenuto conto della chiave di riparto Cantone – Comuni prevista dalla LANz, la presumibile minore spesa netta verrà attribuita nella misura di 1/5 al Cantone e di nella misura dei 4/5 ai Comuni.

Enti subalterni e comuni

Per le ragioni e i meccanismi di ripartizione del contributo globale sopra esposti, i comuni usufruiranno dei 4/5 della presumibile minore spesa netta.

Effettivo del personale

Invariato.

IX. CONCLUSIONI

I lavori di ristrutturazione della Casa per anziani Fondazione Caccia-Rusca, Morcote, sono in sintonia con la pianificazione settoriale cantonale.

Essi permettono, in particolare, di adeguare la struttura agli indirizzi del Cantone in materia di qualità di vita e sicurezza nelle case per anziani.

Per questo, invitiamo il Gran Consiglio ad approvare la presente richiesta di credito.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

La Presidente, L. Sadis

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concessione alla Fondazione Caccia-Rusca, Morcote, di un contributo unico a fondo perso di Fr. 2'800'000.-- per le opere di ristrutturazione (3^a fase) della Casa per anziani Fondazione Caccia-Rusca

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

- richiamata la Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività sociali a favore delle persone anziane (LANz), del 30 novembre 2010;
- visto il messaggio 28 settembre 2011 n. 6535 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

¹Alla Fondazione Caccia-Rusca, Morcote, è accordato un contributo unico a fondo perso di Fr. 2'800'000.- per opere di ristrutturazione (3^a fase) della Casa per anziani Fondazione Caccia-Rusca.

²Il contributo non sarà adeguato all'evoluzione dell'indice medio dei costi di costruzione.

Articolo 2

Il credito di cui al punto 1 è iscritto al conto degli investimenti del Dipartimento della sanità e della socialità, Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio.

Articolo 3

Il contributo è condizionato all'applicazione per tutte le opere previste della Legge sulle commesse pubbliche.

Articolo 4

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto è pubblicato nel Bollettino Ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi del Cantone Ticino ed entra immediatamente in vigore.