

Messaggio

numero

6637

data

8 maggio 2012

Dipartimento

SANITÀ E SOCIALITÀ

Concerne

Concessione alla Fondazione Opera Charitas, Sonvico, di un contributo unico a fondo perso supplementare di Fr. 2'300'000.-- per le opere di ristrutturazione e ampliamento della Casa per anziani Opera Charitas di Sonvico, di proprietà dell'omonima Fondazione

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

il messaggio concerne la concessione alla Fondazione Opera Charitas, Sonvico, di un contributo unico a fondo perso di 2,3 milioni di franchi per la realizzazione delle opere di ristrutturazione e ampliamento della Casa per anziani Opera Charitas di Sonvico.

La presente richiesta di credito andrà ad aggiungersi al contributo a fondo perso di 5 milioni di franchi già stanziato dal Gran Consiglio per la medesima opera tramite l'approvazione del Messaggio n. 5883 del 13 febbraio 2007.

Il contributo unico a fondo perso cantonale ammonterà quindi complessivamente a 7,3 milioni di franchi a fronte di un costo totale preventivato di circa 16 milioni di franchi.

I seguenti elementi, che saranno sviluppati nel testo, motivano la richiesta di credito aggiuntivo:

- la serie di approfondimenti e il perfezionamento di alcuni aspetti strutturali del progetto imposti da ricorsi presentati contro il Piano regolatore comunale a seguito dell'approvazione del primo messaggio;
- gli adeguamenti dettati dal nuovo regolamento cantonale in materia di Minergie, in vigore dal 2008, e dai nuovi criteri minimi costruttivi per una casa per anziani emanati dal Dipartimento della sanità e della socialità nel 2009.

I. INTRODUZIONE

La Fondazione Opera Charitas procederà alla parziale ristrutturazione dell'edificio esistente, attuale sede della Casa per anziani Opera Charitas di Sonvico (Casa Castellanza), e ai lavori di costruzione di un nuovo edificio sul medesimo sedime, dopo la demolizione di una struttura adiacente (Villa Riposo), con l'obiettivo di razionalizzare la struttura e di aumentare la dotazione di posti letto.

Il precedente credito è stato oggetto del Messaggio del Dipartimento della sanità e socialità no. 5883 del 13 febbraio 2007 ed è stato approvato tramite Decreto legislativo del 22 marzo 2007 (FU 27 marzo 2007).

A seguito di alcuni ricorsi promossi nei confronti del Piano Regolatore comunale, i lavori sono stati procrastinati nel tempo. Questo periodo, durato ben cinque anni, ha anche permesso al Consiglio di Fondazione dell'Opera Caritas di meglio approfondire alcune prestazioni che la struttura desidera offrire, sia ai suoi ospiti, sia agli abitanti della regione.

Il costo per il progetto allestito nel 2006, preventivato in Fr. 9'536'975.--, è dunque stato rivisto e aggiornato in base alle necessarie modifiche di progetto per superare lo scoglio dei ricorsi, agli adeguamenti in materia di risparmio energetico e all'aumento dei costi di costruzione; fattori che verranno trattati ed analizzati nel dettaglio di seguito.

Il costo preventivato del progetto 2011 ammonta a Fr. 15'996'000.--, per un costo supplementare rispetto al progetto 2006 di Fr. 6'459'025.--, così imputabile:

- attualizzazione costi progetto 2006	Fr. 1'623'025.--
- maggiori costi per modifiche di progetto	Fr. 4'836'000.--
	Fr. 6'459'025.--

II. L'INIZIATIVA

Come detto nell'introduzione, nel periodo di blocco dell'iniziativa a causa dei ricorsi sono stati approfonditi e affinati diversi elementi del progetto, sia sul versante delle prestazioni, che su quello tecnico-strutturale. In particolare, la Fondazione segnala in quest'ottica i seguenti elementi:

Reparto Alzheimer:

*Grazie all'esperienza acquisita da diverse strutture ticinesi e da altri Paesi (Italia, Belgio) si è passati da un concetto di letti ad un **concetto di reparto Alzheimer**. Il reparto è diventato un luogo di vita determinato dai bisogni e dagli orari dalle persone affette da questa malattia e non viceversa. Accanto alle camere individualizzate si sono creati spazi di convivenza e un percorso di deambulazione protetto che offre anche la possibilità al paziente di uscire in un giardino.*

Centrale termica:

*In questi anni le normative inerenti l'isolamento termico non solo prevedono un isolamento termico maggiore ma hanno imposto l'**utilizzo di fonti d'energia rinnovabili**. Questo ha determinato l'analisi di quanto previsto nel 2006 con l'**integrazione di un nuovo sistema di riscaldamento e di ventilazione**. La scelta del riscaldamento è caduta su una centrale termica a legno cippato, esigendo la formazione di un nuovo locale tecnico dedicato con annesso silo di stoccaggio del cippato.*

*La grande ermeticità dei nuovi stabili (voluta dagli standard Minergie) ha richiesto un **sistema di ventilazione delle camere degli ospiti**.*

Opere diverse:

*Il tempo trascorso e l'usura delle attrezzature hanno imposto la **sostituzione completa dell'apparato relativo alla cucina industriale**. La cucina ha trovato inoltre una nuova sistemazione nello stabile esistente. Nel progetto del 2006 il collegamento tra lo stabile esistente e il nuovo stabile da edificare toccava solo un piano dell'istituto. Le nuove normative relative alla polizia del fuoco e di compartimentazione hanno imposto un **collegamento globale dei due stabili**.*

*Nella Villa Riposo, che sarà demolita completamente, dopo gli esami esecutivi sono stati evidenziati dei materiali di demolizione sensibili (amianto) che necessitano di un **maggior costo per la rimozione e lo smaltimento**.*

Da ultimo segnaliamo come da studio effettuato dal geologo e dall'ingegnere civile **l'importante aumento di spesa dello scavo dovuto alla pessima qualità del sottosuolo** (deposito morenico-lacustro-glaciale).

Ognuno di questi elementi è ripreso nei capitoli seguenti, sia sotto l'aspetto strutturale - quantitativo (numero e destinazione dei posti letto), sia sotto l'aspetto finanziario (costi e piano di finanziamento), in un contesto di confronto tra la situazione esistente e la nuova situazione secondo il progetto, e con il confronto tra il preventivo originale del 2006 (alla base del Messaggio no. 5883 del 13 febbraio 2007) e il nuovo preventivo 2011 (alla base del presente Messaggio).

III. IL PROGETTO

L'iniziativa (progetto 2011) prevede i seguenti interventi e impatto in termini di posti letto:

Lotto A Nuove costruzioni

Unità abitativa soggiorni temporanei	nuovo	posti letto	12
Unità abitativa posti letto soggiorni lunga durata	nuovo	posti letto	12
Unità abitativa posti letto soggiorni lunga durata	nuovo	posti letto	12
<u>Gruppo autonomo Foyer Alzheimer</u>	<u>nuovo</u>	<u>posti letto</u>	<u>8</u>
Totale Lotto A – Nuove costruzioni		posti letto	44

Lotto B Interventi su edifici esistenti

Unità abitativa soggiorni temporanei	esistente	posti letto	7
Unità abitativa posti letto soggiorni lunga durata	esistente	posti letto	7
Unità abitativa posti letto soggiorni lunga durata	esistente	posti letto	7
Gruppo autonomo Foyer Alzheimer	esistente	posti letto	10
<u>Gruppo autonomo Foyer Alzheimer</u>	<u>nuovo</u>	<u>posti letto</u>	<u>1</u>
Totale Lotto B – Interventi su edifici esistenti		posti letto	32

Totale posti letto

posti letto	76
di cui posti letto nuovi	45
di cui posti letto esistenti	31

Attualmente la struttura dispone di 63 posti letto, dei quali 31 situati nella vecchia Villa Riposo, che sarà demolita.

Dei 19 posti per soggiorni temporanei previsti (12 nel lotto A e 7 nel lotto B), 15 saranno riservati per soggiorni temporanei terapeutici - cure acute e transitorie (STT-CAT), come attualmente, e 4 per soggiorni temporanei semplici (ST).

Il nuovo Istituto disporrà inoltre di un reparto Alzheimer di 19 posti letto (8 nel lotto A e 11 nel lotto B), con un potenziamento di offerta in questo settore di presa a carico molto sollecitato di 9 posti letto rispetto alla situazione attuale.

IV. IL COSTO

La seguente tabella riprende il preventivo generale del progetto 2011 suddiviso per parti d'opera:

PREVENTIVO DEI COSTI (IVA inclusa)

LOTTO A NUOVE COSTRUZIONI

1	Lavori preparatori	Fr.	460'000.00
2	Edificio	Fr.	9'982'000.00
3	Attrezzature d'esercizio	Fr.	240'000.00
5	Costi secondari e transitori (1)	Fr.	1'579'000.00
9	Arredo	Fr.	690'000.00

TOTALE LOTTO A - NUOVE COSTRUZIONI Fr. **12'951'000.00**

Costi supplementari scavo (2) Fr. 1'855'850.00

TOTALE LOTTO A - NUOVE COSTRUZIONI senza costi supplementari scavo 11'095'150.00

LOTTO B INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

1	Lavori preparatori	Fr.	87'000.00
2	Edificio	Fr.	1'112'000.00
3	Attrezzature d'esercizio	Fr.	180'000.00
5	Costi secondari e transitori (1)	Fr.	191'000.00
9	Arredo	Fr.	61'000.00

TOTALE LOTTO B - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI Fr. **1'631'000.00**

LOTTO C SISTEMAZIONE ESTERNA

4	Lavori esterni	Fr.	1'244'000.00
5	Costi secondari e transitori (1)	Fr.	170'000.00

TOTALE LOTTO C - SISTEMAZIONE ESTERNA Fr. **1'414'000.00**

TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE Fr. **15'996'000.00**

(1) Comprendono: IVA, autorizzazioni e tasse, assicurazioni, altri costi secondari e riserva per imprevisti, secondo il Codice dei Costi di Costruzione (CCC).

(2) Data la loro incidenza, i costi supplementari relativi allo scavo, di carattere straordinario poiché legati a una particolare conformazione e qualità del terreno, sono stati raggruppati ed evidenziati per facilitare il calcolo e il confronto a livello cantonale del costo per posto letto. Relativamente al Lotto A – Nuova costruzione, il costo per nuovo posto letto ammonta a ca. Fr. 288'000.--, considerando i costi supplementari di scavo, e a ca. Fr. 247'000.--, senza tali costi straordinari, in linea con i parametri realizzativi in vigore.

Per quanto concerne il preventivo dettagliato suddiviso nei sottogruppi d'opera secondo il Codice dei Costi di Costruzione (CCC), si rimanda alla consultazione della documentazione "Relazione tecnica sul preventivo dettagliato" dell'8 settembre 2011 allestita dal progettista responsabile.

COMPARAZIONE COSTI TRA PROGETTO 2006 E PROGETTO 2011

La tabella seguente riporta i dati di confronto fra i costi preventivati nel progetto originale del 2006 e la sua attualizzazione al 2011 nonché i costi concernenti il nuovo progetto 2011, con le differenze di costo sui due periodi suddivise per gruppi secondo il CCC:

	PREVENTIVO 2006			PREVENTIVO 2011	DIFFERENZA P2006 att. – P2011
	Originario (P2006 orig.)	Attualizzato (P2006 att.)	Differenza		
LOTTO A	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1 Lavori preliminari	822'800.00	962'826.00	140'026.00	460'000.00	-502'826.00
2 Edificio	6'357'700.00	7'439'668.00	1'081'968.00	9'982'000.00	2'542'332.00
3 Attrezzature d'esercizio	352'900.00	412'957.00	60'057.00	240'000.00	-172'957.00
5 Costi secondari e trans.	176'587.00	206'639.00	30'052.00	1'579'000.00	1'372'361.00
9 Arredamento	452'500.00	529'508.00	77'008.00	690'000.00	160'492.00
TOTALE	8'162'487.00	9'551'598.00	1'389'111.00	12'951'000.00	3'399'402.00
LOTTO B	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1 Lavori preliminari	30'050.00	35'164.00	5'114.00	87'000.00	51'836.00
2 Edificio	493'100.00	577'017.00	83'917.00	1'112'000.00	534'983.00
3 Attrezzature d'esercizio	15'400.00	18'021.00	2'621.00	180'000.00	161'979.00
5 Costi secondari e trans.	25'347.00	29'660.00	4'313.00	191'000.00	161'340.00
9 Arredamento	53'000.00	62'020.00	9'020.00	61'000.00	-1'020.00
TOTALE	616'897.00	721'882.00	104'985.00	1'631'000.00	909'118.00
LOTTO C					
4 Lavori esterni	757'591.00	886'520.00	128'929.00	1'244'000.00	357'480.00
5 Costi secondari e trans.	0.00	0.00	0.00	170'000.00	170'000.00
TOTALE	757'591.00	886'520.00	128'929.00	1'414'000.00	527'480.00
COSTO TOTALE	9'536'975.00	11'160'000.00	1'623'025.00	15'996'000.00	4'836'000.00

La sola attualizzazione del preventivo relativo al progetto originale del 2006 (P2006 originale) ai costi dell'anno 2011 (P2006 attuale) comporta una spesa supplementare totale di Fr. 1'623'025.--, costituita da maggiori costi costruttivi.

L'architetto progettista giustifica i costi summenzionati nel modo seguente:

"la situazione riconosciuta nel messaggio 5883 che teneva conto del momento congiunturale del 2006 in cui era teoricamente possibile realizzare nuovi posti letto (ampliamento) a Fr. 212'382 e posti letto ristrutturati per Fr. 154'224.

Attualmente il parametro è stato adeguato a Fr. 250'000 per nuovo posto letto (ampliamento) e Fr. 160'000 per posto letto ristrutturato.

Questo significa che vi è stato un incremento dei costi del 17.7 % per i nuovi posti letto e del 3.7% per i posti letto ristrutturati dovuti ai seguenti fattori:

- *aumento dell'IVA da 7.6 a 8.0%*
- *aumento dei costi dell'edilizia dovuto all'aumento del costo dei materiali e dei salari*

- accrescimento dei valori di isolamento energetico degli edifici con conseguente maggior costo di realizzazione delle opere
- recrudescenza delle normative antincendio e di sicurezza con conseguente maggiori installazioni più onerose.

I maggiori costi legati peculiarmente al nuovo progetto del 2011 rispetto al progetto originale del 2006 ammontano in totale a Fr. 4'836'000.--, essi sono dettagliati di seguito per ogni rispettivo lotto.

MODIFICHE E RELATIVI MAGGIORI COSTI RISPETTO AL PROGETTO 2006

Di seguito è ripreso il rapporto dettagliato redatto dallo Studio d'architettura incaricato della "Comparazione fra progetto 2006 e progetto 2011 - analisi costi" del 17 marzo 2012, nel quale sono descritte le modifiche e le giustificazioni dei maggiori costi che ne derivano.

4. ESAME DEI MAGGIORI COSTI

4.1 LOTTO A (+ Fr. 3'399'402.--)

4.1.1 Maggior costo scavo di Fr. 1'855'850.00

Come si evince dal breve rapporto dello studio d'ingegneria del 04.08.2011 (allegato), a causa della pessima qualità del terreno le opere di scavo hanno un maggior costo di Fr. 1'855'850.04, cifra che si può estrapolare dall'ultima pagina "tabella di confronto preventivi" alle voci relativa alle differenze delle "Nuove Ali e Cippato" e delle "Sottomurazioni Nuove Ali e cippato".

4.1.2 Nuovo impianto di riscaldamento con centrale e silo a cippato di Fr. 705'184.00

Nel 2006 non erano ancora in vigore le nuove norme sul risparmio energetico ed era previsto il rifacimento della centrale termica ad olio combustibile. Nel 2010 l'unico tipo d'impianto sostenibile è una centrale a legna cippata, che necessita di un capiente deposito di ca. 100 mc per la legna, facilmente accessibile con camion a bilico e collegato con la nuova centrale termica e di un ampio locale tecnico che comprende il meccanismo di trasporto del cippato dal deposito alla centrale di combustione, l'impianto stesso con i grandi vasi tampone.

Il maggior costo viene così calcolato:

Calcolo del volume SIA 116

Settore	Superficie [mq]	Altezza[m]	Supplementi [m]	Correzioni	Volume [mc]
Livello PT dep. cippato	126.40	4.62	1.00 tetto	-	710'37
TOTALE					710.37

Calcolo del costo

Deposito cippato	710.37	500.00	Fr.	355'184.00
Costo impianto			Fr.	350'000.00
TOTALE			Fr.	705'184.00

4.1.3 Aumento degli spazi del Nuovo Reparto Alzheimer di Fr. 665'520.00

In base alle osservazioni del DSS al progetto preliminare del 2006 si è dovuta studiare una nuova innovativa soluzione per il progetto del reparto Alzheimer.

La nuova soluzione prevede il collegamento fra la Nuova Ala e la Casa Castellanza esistente con un corridoio che permette la deambulazione degli ospiti Alzheimer in un percorso circolare "senza fine" e che allo stesso tempo garantisce il collegamento di tutti gli spazi del reparto. L'incidenza del volume è ripartita in ca. 487 mc per il passaggio vetrato a Sud e 345 mc per il collegamento fra la Nuova Ala e la Casa Castellanza esistente.

Il maggior costo viene così calcolato:

Calcolo del volume SIA 116

Settore	Superficie [mq]	Altezza[m]	Supplementi [m]	Correzioni	Volume [mc]
Passaggio vetrato a Sud	83.81	3.811.00	teito + 1.00 pav.		486.94
Nuovo collegamento	90.54	3.81		-	344.96
TOTALE					831.90

Calcolo del costo

Passaggio vetrato a Sud	486.94	800.00	Fr.	389'552.00
Nuovo collegamento	344.96	800.00	Fr.	275'968.00
TOTALE			Fr.	665'520.00

4.1.4 Rimozione materiali contenenti amianto nella Villa Riposo per un maggior costo di Fr. 52'873.00

L'esame della presenza di materiali contenenti amianto ha evidenziato la presenza di alcune parti d'opera che lo contengono e che dovranno essere smantellate da una ditta specializzata e smaltito secondo le normative in vigore.

Il maggior costo viene così calcolato:

Calcolo del costo

Consulenza ditta specialistica	Fr.	7'873.00
Direzione lavori e controllo specialistico	Fr.	15'000.00
Ditta specializzata per la rimozione	Fr.	30'000.00
TOTALE	Fr.	52'873.00

4.1.5 Nuovo impianto per immissione aria filtrata camere per un maggior costo di Fr. 119'975.00

L'ermeticità delle nuove caratteristiche dell'edificio, rendono indispensabile prevedere un impianto per l'immissione d'aria filtrata e riscaldata nelle camere per compensare l'aspirazione dei servizi sanitari.

Il maggior costo viene così calcolato:

Calcolo del costo

Impianto immissione aria	Fr.	80'000.00
Distribuzione aria con canali in soletta e griglie d'immissione	Fr.	39'975.00
TOTALE	Fr.	119'975.00

4.2 LOTTO B (+ Fr. 909'118.--)

4.2.1 Rinnovo completo cucina industriale e annessi di Fr. 350'000.00

Il passare degli anni ha reso necessario il rinnovo completo della cucina industriale della quale nel 2006 si pensava di poter recuperare molti apparecchi nella cucina industriale sotto la Villa Riposo da demolire.

4.2.2 Nuovo collegamento al Terzo e Quarto Piano Nuova Ala di Fr. 346'608.00

Le normative antincendio pongono l'obbligo di collegare il Terzo Piano fra la Nuova Ala e la Casa Castellanza esistente determinando un aumento del volume di costruzione.

Il maggior costo viene così calcolato:

Calcolo del volume SIA 116

Settore	Superficie [mq]	Altezza[m]	Supplementi [m]	Correzioni	Volume [mc]
Superficie corpo di collegamento	71.26	6.08	-	-	433.26
TOTALE					433.26

Calcolo del costo

Nuovo corpo di collegamento Terzo e Quarto Piano	433.26	800.00	Fr.	346'608.00
TOTALE			Fr.	346'608.00

4.2.3 Trasformazioni interne per reparto Alzheimer Primo Piano di **Fr. 212'510.00**

Per poter dotare il reparto Alzheimer del Primo Piano di un corridoio ad anello con la Nuova Ala in grado di conferire una funzione terapeutica al percorso di collegamento delle camere è necessario l'intervento di ristrutturazione in alcuni punti della struttura:

Calcolo del volume SIA 116

Settore	Superficie [mq]	Altezza[m]	Supplementi [m]	Correzioni	Volume [mc]
Superficie interventi	102.36	3.46	-	-	354.18
TOTALE					354.18

Calcolo del costo

Nuovo corpo di collegamento Terzo e Quarto Piano	354.18	600.00	Fr.	212'510.00
TOTALE			Fr.	212'510.00

4.3 LOTTO C (+ Fr. 527'480.--)

4.3.1 Rifacimento del muro di contenimento del giardino principale di **Fr. 108'000.00**

L'analisi esecutiva ha evidenziato le pessime condizioni del muro di contenimento del giardino principale del Piano Terreno sulla strada cantonale e la necessità di rifarlo completamente.

Il maggior costo viene così calcolato:

Calcolo della superficie

Settore	Superficie [mq]	Supplementi [mq]	Superficie [mq]
Nuovo muro	54.00 ml x h. media 2.50 = 135.00 mq		135.00
TOTALE			135.00

Calcolo del costo

Costo per abbattimento muro esistente e nuovo muro in C.A.	135.00	800.00	Fr.	108'000.00
TOTALE			Fr.	108'000.00

4.3.2 Attrezzature nuovo giardino Alzheimer di **Fr. 323'480.00**

L'esperienza di costruzione degli ultimi giardini attrezzati per ospiti con la malattia di Alzheimer determina una maggiore spesa.

Il maggior costo viene così calcolato:

Calcolo della superficie

Settore	Superficie [mq]	Supplementi [mq]	Superficie [mq]
Giardino Alzheimer al Primo Piano	530.00		530.00
TOTALE			530.00

Calcolo del costo

Costo iniziale	530.29	- 150.00	Fr. - 79'500.00
Costo finale	530.29	760.00	Fr. 402'980.00
TOTALE			Fr. 323'480.00

4.3.3 Spostamento condotta acqua potabile, AECM e Swisscom di Fr. 96'000.00

Oltre alla canalizzazione, è necessario procedere allo spostamento anche delle infrastrutture dell'acqua potabile comunale, AECM e Swisscom.

Calcolo del costo

Costo iniziale	60.00	- 1'100.00	Fr. - 66'000.00
Costo finale	60.00	2'700.00	Fr. 162'000.00
TOTALE			Fr. 96'000.00

5. RIEPILOGO DEI MAGGIORI COSTI

4.1 LOTTO A	Fr. 3'399'402.00
4.1.1 Maggior costo scavo	Fr. 1'855'850.00
4.1.2 Nuovo impianto di riscaldamento con centrale e silo a cippato	Fr. 705'184.00
4.1.3 Aumento degli spazi del Nuovo Reparto Alzheimer	Fr. 665'520.00
4.1.4 Rimozione materiali contenenti amianto nella Villa Riposo	Fr. 52'873.00
4.1.5 Nuovo impianto per immissione aria filtrata camere	Fr. 119'975.00
4.2 LOTTO B	Fr. 909'118.00
4.2.1 Rinnovo completo cucina industriale e annessi	Fr. 350'000.00
4.2.2 Nuovo collegamento al Terzo e Quarto Piano Nuova Ala	Fr. 346'608.00
4.2.3 Trasformazioni interne reparto Alzheimer	Fr. 212'510.00
4.3 LOTTO C	Fr. 527'480.00
4.3.1 Rifacimento del muro di contenimento del giardino principale	Fr. 108'000.00
4.3.2 Attrezzature nuovo giardino Alzheimer	Fr. 323'480.00
4.3.3 Spostamento condotta acque potabile, AECM e Swisscom	Fr. 96'000.00
TOTALE	Fr. 4'836'000.00
PREVENTIVO 2006 originale (vecchio progetto)	Fr. 9'536'975.00
PREVENTIVO 2006 aggiornato al 2011 (vecchio progetto)	Fr. 1'623'025.00
PREVENTIVO 2011 (nuovo progetto)	Fr. 15'996'000.00

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEI LAVORI SUSSIDIATI E DEGLI APPALTI SUI MAGGIORI COSTI

Dall'analisi delle spiegazioni dei maggiori costi del progettista sopra riportate, l'Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti rileva quanto segue (rapporto ULSA):

“Sulla base dell'analisi puntuale del preventivo e delle spiegazioni dei maggiori costi del progettista sopra riportate, l'Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti (ULSA), con rapporto n. 1192 del 14 dicembre 2011, ha preavvisato favorevolmente gli interventi annunciati, ritenendo che i costi preventivati, per un totale di Fr. 15'996'000.--, sono da considerarsi attendibili ed adeguati a permettere l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme e secondo le buone regole dell'arte.”

V. COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE SETTORIALE

L'iniziativa è conforme alla pianificazione settoriale. Essa rientra negli obiettivi settoriali intesi a soddisfare in maniera adeguata il fabbisogno di prestazioni di assistenza e cura in ambito stazionario, attraverso:

- l'adeguamento dell'offerta di posti letto alla domanda determinata sulla base dell'analisi del fabbisogno;
- la differenziazione dell'offerta in relazione all'evoluzione dei bisogni, con la creazione di unità abitative per utenti colpiti dal morbo di Alzheimer, l'adeguamento complessivo delle strutture ai bisogni particolari delle persone anziane affette da demenze senili in genere e la creazione di posti per soggiorni temporanei;
- il mantenimento, per quanto possibile, dell'offerta di prossimità, come elemento di una rete di servizi strutturata con orientamento all'utente;
- il mantenimento e, dove necessario, l'adeguamento delle condizioni strutturali per garantire un elevato livello di qualità di vita e di sicurezza degli utenti.

VI. PROPOSTA DI CONTRIBUTO A FONDO PERSO

Per la realizzazione delle opere oggetto del presente Messaggio, richiamato l'art. 7 cpv. 1, 2 e 3 della *Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività a favore delle persone anziane* (LAnz), 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. 7'300'000.--**, pari al 46% ca. della spesa preventivata, dei quali **Fr. 5'000'000.--** già concessi con Decreto legislativo del 22 marzo 2007.

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. 15'996'000.--

Finanziamento

- Contributo cantonale Fr. 7'300'000.--
- Prestito LIM Fr. 954'000.--
- Mutuo ipotecario Fr. 7'742'000.--

Fr. 15'996'000.--

La parte del costo non coperta dal contributo cantonale e dal prestito LIM sarà consolidata in ipoteca e i relativi oneri ipotecari (interessi e ammortamenti) saranno riconosciuti nei costi di gestione della Casa per anziani Opera Charitas, conformemente all'art. 9 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"*. Gli oneri ipotecari che superano i parametri cantonali definiti per giornata di soggiorno dovranno essere coperti da contributi d'investimento a carico dei comuni di domicilio degli ospiti, stabiliti attraverso apposite convenzioni.

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

Costi superiori a quelli preventivati, pari a franchi Fr. 15'996'000.--, rimarranno a carico della Fondazione e i relativi oneri non saranno riconosciuti nei costi di gestione della Casa per anziani Opera Charitas.

VIII. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

Questa proposta corrisponde agli intendimenti settoriali cantonali indicati nelle Linee Direttive (pp. 78-80, Area Sicurezza e coesione in evoluzione, capitolo 4.2, Politica degli anziani: sostegno familiare e strutture intermedie) e nel Piano finanziario 2012-2015, edizione gennaio 2012.

La spesa è iscritta a Piano finanziario 2012-2015, settore 33, posizione 331 Case per anziani, WBS 232.52.0095.

Le conseguenze di natura finanziaria sono le seguenti:

Cantone

- spese d'investimento: PF WBS 232.52.0095 Fr. 7'300'000.--

- spese correnti: la Fondazione Opera Charitas, Sonvico, usufruisce del contributo dell'Ente pubblico (Cantone e Comuni), sotto forma di contributo globale, per le spese di gestione corrente, conformemente all'art. 9 della LAnz.

Il contributo globale annuo subir  un aumento pari a circa Fr. 791'000.--, cos  calcolato:

- Fr. 388'000.-- ca. corrispondente agli oneri ipotecari (interessi e ammortamenti) relativi alla parte del costo non coperta dal contributo cantonale a fondo perso e consolidata in mutuo ipotecario (parametri di calcolo: 3% tasso di interesse ipotecario; 3% tasso di ammortamento del debito ipotecario), riconosciuti nei limiti dei parametri cantonali definiti per giornata di soggiorno. Questo importo decresce negli anni in proporzione all'ammortamento del debito ipotecario, fermo restando il livello del tasso ipotecario.
- Fr. 403'000.-- ca. per effetto dei maggiori costi derivanti dall'aumento di 13 posti letto (parametri di calcolo: 365 giorni ; Fr. 85.-- di contributo medio giornaliero).

Tenuto conto della chiave di riparto Cantone - Comuni prevista dalla LAnz (art. 10), la maggiore spesa corrente a carico del Cantone ammonter  a circa Fr. 158'200.--.

Enti subalterni e comuni Per le ragioni e i meccanismi di ripartizione del contributo globale sopra esposti, la spesa aggiuntiva annua a carico dei Comuni ammonter  a circa Fr. 632'800.--.

Effettivo del personale Invariato.

IX. CONCLUSIONI

I lavori di ristrutturazione e ampliamento della Casa per anziani Opera Charitas di Sonvico sono in sintonia con la pianificazione settoriale cantonale.

Essi permettono, in particolare, l'adeguamento e la differenziazione dell'offerta di posti letto in relazione alla domanda determinata sulla base dell'analisi del fabbisogno e l'adeguamento della struttura agli indirizzi del Cantone in materia di qualit  di vita e di 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:

Il Presidente, M. Borradori

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la concessione alla Fondazione Opera Caritas, Sonvico, di un contributo unico a fondo perso supplementare di Fr. 2'300'000.-- per le opere di ristrutturazione e ampliamento della Casa per anziani Opera Caritas di Sonvico

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 8 maggio 2012 n. 6637 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

¹Alla Fondazione Opera Caritas, Sonvico, è accordato un contributo supplementare unico a fondo perso di Fr. 2'300'000.-- per le opere di ristrutturazione e ampliamento della Casa per anziani Opera Caritas di Sonvico.

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

Articolo 2

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

Articolo 3

Eventuali costi realizzativi superiori a quelli preventivati nel presente Decreto, pari a Fr. 15'996'000.--, rimarranno a carico della Fondazione Opera Caritas, Sonvico, e i relativi oneri non saranno riconosciuti nei costi di gestione della Casa per anziani Opera Caritas di Sonvico.

Articolo 4

Il contributo è condizionato all'applicazione, per tutte le opere previste, della legge sulle commesse pubbliche del 20 febbraio 2001.

Articolo 5

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