

# Messaggio

numero

**6921**

data

18 marzo 2014

Dipartimento

**SANITÀ E SOCIALITÀ**

Concerne

## **Concessione alla Fondazione Bianca Maria, Cadro, di un contributo unico a fondo perso di Fr. 4'250'000.-- per le opere di ristrutturazione e ampliamento della Casa per anziani Bianca Maria di Cadro**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente Messaggio si motiva e propone la concessione alla Fondazione Bianca Maria di Cadro di un contributo unico a fondo perso di Fr. 4'250'000.--, quale partecipazione ai costi per la realizzazione delle opere di ristrutturazione e ampliamento della Casa per anziani Bianca Maria di Cadro.

Il contributo cantonale è proposto ai sensi dell'art. 7 della *Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività sociali a favore delle persone anziane* (LAnz), del 30 novembre 2010.

### **I. INTRODUZIONE**

La Casa per anziani Bianca Maria è entrata a far parte delle case medicalizzate riconosciute dal Cantone il 1° giugno 1999. Essa, con i suoi attuali 31 posti letto, si situa tra le più piccole del Cantone.

Il suo tasso d'occupazione, come per la gran parte delle altre strutture, è praticamente del 100%, considerando i giorni strettamente necessari per preparare la camera per il nuovo ospite. La lista di attesa per le ammissioni è sempre consistente, con una domanda in aumento per i soggiorni temporanei (fino a tre mesi, prorogabili fino a sei mesi). Il bacino d'utenza è il Luganese.

Attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento proposti, verranno creati 21 nuovi posti letto, portando l'offerta totale a 52 posti letto. Ciò, oltre a contribuire a mitigare lo scoperto di posti letto nel Luganese, consentirà una gestione più economica della struttura, attenuando le diseconomie di scala riconducibili alla dimensione contenuta.

### **II. LA STRUTTURA ESISTENTE**

Il complesso della Casa per anziani Bianca Maria è costituito da due edifici con caratteristiche architettoniche e funzionali completamente diverse. Il primo è risalente ai primi anni del 1900 (villa privata d'inizio secolo) ed è stato acquisito tramite donazione dalla Congregazione delle Piccole suore di Gesù (l'attuale Fondazione è subentrata solo nel 1999 a seguito della rinuncia della stessa Congregazione religiosa), mentre il secondo è stato edificato nel 1978.

L'edificio più recente è così composto:

a) piano cantinato

dove si trovano la parte logistica come la lavanderia e stireria, tutti i locali tecnici, gli spogliatoi del personale, i depositi, il locale manutentore e la camera mortuaria;

b) piano terreno

dove si trovano l'entrata principale con atrio e parte amministrativa, i vani comuni, l'ufficio del capo cure, parte dei servizi generali come la cucina, oltre ai relativi servizi igienici per gli ospiti interni ed esterni;

c) primo e secondo piano

dove si trovano tutte le camere per un totale di 31 ospiti ripartiti in 8 camere doppie e 15 camere singole con i relativi servizi specifici di supporto (unità abitative di cura).

L'edificio più vecchio è così composto:

d) piano cantinato (corrispondente al piano terreno dell'edificio più recente)

dove si trovano la dispensa e le celle frigorifere oltre ai servizi della cucina collocati al piano terreno;

e) piano terreno (corrispondente al primo piano dell'edificio più recente)

al piano terreno si trova la Direzione con la sala conferenze, la zona di culto "Cappella", una saletta ed il locale vuotatoio dell'unità abitativa del primo piano edificio più recente;

f) primo piano (corrispondente al secondo piano dell'edificio più recente)

dove si trovano i locali fisioterapia, parrucchiere, un locale di riposo per il personale e il locale vuotatoio dell'unità abitativa del secondo piano dell'edificio più recente.

I locali siti nel sottotetto non sono fruibili poiché per questioni di sicurezza fuoco sono stati dismessi da ogni funzione nel 2002.

La parte nuova ha subito alcuni lavori di ristrutturazione nel 2002 che hanno riguardato principalmente la struttura delle camere ospiti e grazie ai quali si è proceduto ad un adeguamento alle norme di sicurezza antincendio (compartimentazione dei locali, posa rilevatori incendio, scala antincendio con annesso piccolo ascensore).

L'ala vecchia non permette invece un'occupazione ottimale dei locali ed è oramai vetusta (elevati dispersioni di calore, serramenti con vetri semplici, pavimenti non a norma, infiltrazioni dal tetto, canalizzazioni da risanare, ecc.) e per un riutilizzo di tutti gli spazi sarebbero necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria onerosi.

### III. IL PROGETTO

Di fronte alla necessità di dover affrontare per l'edificio vetusto ingenti spese di manutenzione straordinaria, la Fondazione ha ritenuto più razionale procedere al suo abbattimento e procedere all'edificazione di una nuova ala in cui troveranno posto le camere supplementari.

Il progetto si basa quindi sull'edificazione di un nuovo padiglione (Lotto A) con **20 nuovi posti** letto collocati su due livelli e tiene conto sia dei requisiti tecnico sanitari che dei relativi locali di supporto necessari, sia dell'adattamento dell'edificio esistente (Lotto B) secondo questa nuova strutturazione.

Per ragioni funzionali e formali è stato deciso di spostare l'entrata principale esistente nella nuova ala, in posizione centrale nel corpo di collegamento tra il nuovo padiglione e l'edificio esistente munito di rampa e scale di accesso nuove.

Questa scelta offre la possibilità di fruire di tutta una serie di contenuti di servizio come atrio di attesa, ricezione, amministrazione, cappella, fisioterapia, parrucchiere, ecc. che trovando posto nel nuovo padiglione liberano di fatto il piano terreno dell'edificio esistente dove verranno creati i nuovi spazi destinati alle attività comuni, in contiguità alle zone soggiorno e pranzo che sommati creano un unico spazio aperto e continuo il quale attraverso pareti divisorie scorrevoli e coibentate può essere suddiviso secondo le varie necessità.

Al primo e al secondo piano del nuovo edificio troveranno posto 16 nuove camere di cui 4 con due letti per un totale di 20 posti letto collocati su due livelli così da formare due unità abitative di cura, una al primo piano e l'altra al secondo piano con 26 posti letto ciascuna per un totale di 52 (inclusi i posti esistenti). Le unità abitative offriranno inoltre nuovi soggiorni e relative cucinette ai piani nonché un nuovo corpo scale e relativo ascensore montaletti.

Le quote dei piani della nuova ala saranno complanari a quelle dell'edificio esistente, evitando eventuali dislivelli che causerebbero problematici ostacoli architettonici e funzionali.

Al piano cantina, secondo il medesimo principio, troveranno posto una decina di posteggi coperti, la nuova camera mortuaria e verranno ristrutturati i servizi e gli spogliatoi per il personale.

Oltre all'integrazione delle misure di sicurezza antifuoco e igienico sanitarie della nuova ala con quelle esistenti verranno applicate tutte quelle misure edilizie, oltre all'adeguamento dell'esistente impianto di riscaldamento comune ai due stabili, che permettano il raggiungimento dello standard Minergie.

#### IV. IL COSTO

Secondo il preventivo di spesa del 22 aprile 2013, allestito dallo studio d'architettura Giorgio Giudici, Lugano, la realizzazione dei lavori di ristrutturazione e di ampliamento della Casa per anziani Bianca Maria comporterà un

**investimento complessivo di fr. 10'693'017.30**

così suddiviso:

<b>COSTO TOTALE NUOVO LOTTO A</b>		<b>7'183'330.80</b>
1	Lavori preliminari	390'980.00
2	Edificio	5'370'924.70
3	Attrezzature d'esercizio	376'405.00
4	Lavori esterni	180'422.50
5	Costi secondari e conti transitori	633'598.60
9	Arredamento	231'000.00
<b>COSTO TOTALE FABBRICATO ESISTENTE LOTTO B</b>		<b>3'509'686.50</b>
1	Lavori preliminari	141'500.00
2	Edificio	1'957'908.70
3	Attrezzature d'esercizio	773'501.00
4	Lavori esterni	196'500.00
5	Costi secondari e conti transitori	292'476.80
9	Arredamento	147'800.00
<b>TOTALE, IVA 8% inclusa</b>		<b>10'693'017.30</b>

L'Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti, con rapporto ULSA 1384 del 28 gennaio 2014, ha preavvisato favorevolmente gli interventi come da piani, relazione tecnica e preventivo presentati e sopra esposti.

#### V. COMPATIBILITÀ CON LE PIANIFICAZIONE SETTORIALI

L'iniziativa è conforme alla vigente pianificazione settoriale: Pianificazione 2010-2020 della capacità d'accoglienza degli istituti per anziani nel Cantone Ticino, adottata dal Consiglio di Stato con il Messaggio 6621 del 21 marzo 2012 e approvata dal Gran Consiglio il 23 settembre 2013. Essa rientra negli obiettivi 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 bisogno;
- 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 della struttura ai bisogni particolari delle persone anziane affette da demenze senili in genere e la creazione di posti per soggiorni temporanei;
- il miglioramento delle condizioni per una razionale organizzazione ed ottimale utilizzazione delle risorse disponibili;
- il mantenimento, per quanto possibile, dell'offerta di prossimità, come elemento di una rete di servizi strutturata con orientamento all'utente;
- l'offerta di condizioni strutturali tali da garantire un buon livello di qualità di vita e di sicurezza degli utenti.

## VI. PROPOSTA DI CONTRIBUTO A FONDO PERSO

Per la determinazione del finanziamento previsto dalla Lanz (contributi all'investimento e alla gestione) sono stati considerati i seguenti parametri di costo:

Costo parametrico riconosciuto per 21 nuovi posti letto (parametro cantonale gli ampliamenti: 250'000.-- franchi/pl)	5'250'000.00
Costo preventivato riconosciuto per la ristrutturazione e l'adattamento dello stabile esistente (3'509'686.00 preventivati dedotto il costo del nuovo posto letto ricavato nello stabile esistente e considerato sopra)	3'259'686.00

---

<b>COSTO COMPLESSIVO DELL'OPERA RICONOSCIUTO</b>	<b>8'509'686.00</b>
--------------------------------------------------	---------------------

Costo stimato ULSA non riconosciuto per la realizzazione dei 7 posteggi al piano interrato destinati ai visitatori (finanziati con abbonamento personale e tariffe parcheggio)	392'000.00
Costo suppletivo non riconosciuto (differenza tra il parametro cantonale di 250'00.00 franchi/pl e il costo preventivato di 335'301.50 franchi/pl)	1'791'331.00

---

<b>Costo complessivo dell'opera preventivato</b>	<b>10'693'017.00</b>
--------------------------------------------------	----------------------

Per la realizzazione dell'opera oggetto del presente Messaggio, richiamato l'art. 7 della *Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività a favore delle persone anziane* (LAnz), del 30 novembre 2010, tenuto conto dei limiti del Piano finanziario degli investimenti e considerate le limitate possibilità finanziarie della Fondazione Bianca Maria, si propone la concessione di un contributo complessivo unico a fondo perso, non indicizzabile all'aumento dei costi di costruzione, di **Fr. 4'250'000.--**, pari al **50%** ca. del costo complessivo dell'opera riconosciuto.

## VII. FINANZIAMENTO

Su queste basi, tenuto conto della proposta di contributo cantonale a fondo perso di cui sopra, il finanziamento delle opere oggetto del presente Messaggio è così assicurato:

<b>Costo complessivo dell'opera</b>	<b>Fr. 10'693'017.00</b>
-------------------------------------	--------------------------

### Finanziamento

- Contributo cantonale a fondo perso	Fr. 4'250'000.00
- Mutuo ipotecario aggiuntivo	<u>Fr. 6'443'017.00</u>
	<b>Fr. 10'693'017.00</b>

Gli oneri ipotecari (interessi e ammortamenti) relativi al mutuo ipotecario complessivo (preesistente e aggiuntivo sopra indicato) saranno riconosciuti nel contratto di prestazione fino al parametro cantonale massimo di Fr. 20.00 per giornata di presenza, nei limiti dei parametri previsti dall'articolo 11 cpv. 2 del Regolamento d'applicazione della LAnz, del 22 agosto 2012. I maggiori costi rispetto ai parametri summenzionati saranno assunti dai Comuni di domicilio sulla base delle convenzioni promosse e concordate con gli stessi dalla Fondazione Bianca Maria, la quale resta comunque responsabile per tali costi.

## VIII. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

Questa proposta corrisponde agli intendimenti cantonali indicati nelle Linee direttive 2012-2015, Prima parte, area d'intervento 2.3 *Sicurezza e coesione in evoluzione*, capitolo 4 *Sostegno sociale*, paragrafo 4.2 *Politica degli anziani: sostegno familiare e strutture intermedie*.

Le conseguenze di natura finanziaria sono le seguenti:

### Cantone

- spese di investimento: PF WBS 232.52.0160 **Fr. 4'250'000.00**
- spese correnti: La Fondazione Bianca Maria usufruisce del contributo dell'Ente pubblico (Cantone e Comuni), sotto forma di contributo globale, per le spese di gestione corrente della Casa per anziani Bianca Maria di Cadro, conformemente all'art. 9 della LANz.  
Il contributo globale annuo registrerà un aumento pari a Fr. 651'525.00, per effetto dei maggiori costi derivanti dall'aumento di 21 posti letto (parametri di calcolo: 365 giorni per Fr. 85.00 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 ammonterà a ca. Fr. 130'305.00.

### Enti subalterni e comuni

- spese correnti: Per le ragioni e i meccanismi di ripartizione del contributo globale sopra esposti, la spesa aggiuntiva annua a carico dei Comuni ammonterà a Fr. 521'220.00 (Fr. 651'525.00 meno Fr. 130'305.00 di contributo cantonale).

**Effettivo del personale**      Invariato.

## IX. CONCLUSIONI

La realizzazione delle opere di ristrutturazione e ampliamento della Casa per anziani Bianca Maria di Cadro è in sintonia con i progetti di pianificazione settoriale degli istituti per anziani 2010-2020 e dell'assistenza e cura a domicilio 2011-2014, nonché con gli intendimenti cantonali indicati nelle Linee direttive 2012-2015 nel campo della politica in favore degli anziani.

Con la ristrutturazione e l'ampliamento proposti l'offerta totale della Casa per anziani Bianca Maria verrà portata a 52 posti letto (31 esistenti + 21 nuovi). Ciò, oltre a contribuire a mitigare lo scoperto di posti letto nel Luganese, consentirà una gestione più economica della struttura, attenuando le diseconomie di scala riconducibili alla dimensione contenuta.

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, P. Beltraminelli

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

## **DECRETO LEGISLATIVO**

**concernente la concessione alla Fondazione Bianca Maria, Cadro, di un contributo unico a fondo perso di Fr. 4'250'000.-- per le opere di ristrutturazione e ampliamento della Casa per anziani Bianca Maria di Cadro**

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino

- richiamata la legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività a favore delle persone anziane (LAnz) del 30 novembre 2010;
- visto il messaggio 18 marzo 2014 n. 6921 del Consiglio di Stato,

**d e c r e t a :**

### **Articolo 1**

<sup>1</sup>Alla Fondazione Bianca Maria, Cadro, è accordato un contributo unico a fondo perso di Fr. 4'250'000.00 quale partecipazione ai costi per la realizzazione delle opere di ristrutturazione e ampliamento della Casa per anziani Bianca Maria di Cadro.

<sup>2</sup> Il 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**

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

### **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 ed entra immediatamente in vigore.