

# Messaggio

numero

**6951**

data

18 giugno 2014

Dipartimento

**SANITÀ E SOCIALITÀ**

Concerne

## **Concessione al Comune di Capriasca, Tesserete, di un contributo unico a fondo perso di Fr. 1'950'000.-- per le opere di ristrutturazione di Casa Capriasca a Tesserete**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente Messaggio si motiva e propone la concessione al Comune di Capriasca, Tesserete, di un contributo unico a fondo perso di Fr. 1'950'000.--, quale partecipazione ai costi per la realizzazione delle opere di ristrutturazione della casa di appartamenti protetti per anziani “Casa Capriasca” a Tesserete.

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**

Casa Capriasca è una casa di appartamenti protetti per anziani, costruita ed entrata in funzione alla fine degli anni settanta, quando questa tipologia di strutture costituiva l'offerta maggioritaria nel settore anziani. Si tratta di strutture debolmente medicalizzate adeguate ad utenti con un limitato bisogno di cura, assistenza e sostegno, che garantiscono una indipendenza e autonomia di gestione della propria vita quotidiana quasi completa.

Col passare degli anni, a causa dell'evoluzione delle caratteristiche della popolazione anziana bisognosa di una presa in carico in ambiente protetto (età sempre più avanzata e bisogno di cura, assistenza e sorveglianza da elevato a molto elevato), le nuove costruzioni e la ristrutturazione sono state orientate quasi esclusivamente verso l'offerta di case medicalizzate, di modo che oggi gli appartamenti protetti a livello cantonale sono solo 121, dislocati a Balerna, Giubiasco, Losone e Tesserete.

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

Casa Capriasca consta di trenta monolocali indipendenti (ventisette singoli e tre doppi), una mensa con cucina centralizzata, spazi amministrativi ed alcuni locali accessori. La semplicità dell'edificio rispecchia i modi costruttivi degli anni di realizzazione: in generale presenta dettagli curati e buoni materiali d'impiego, ma un'insufficiente coibentazione termica, che causa alti consumi energetici.

L'edificio presenta, in particolare, le seguenti principali problematiche, nonché difetti:

▪ **esteriormente:**

- facciate in calcestruzzo deteriorate con puntuali riaffioratura dei ferri d'armatura;
- facciate con ponti termici diffusi;

▪ **all'interno:**

- infiltrazioni puntuali e minime al piano cantina;
- pavimenti in parte da rinnovare o sostituire (in particolare i pavimenti delle camere parzialmente danneggiati);
- concetto antincendio lacunoso;
- impiantistica vetusta (efficienza, sicurezza antincendio, RASI, RUEN);
- apparecchi sanitari vetusti, rivestimenti bagni e dettaglio docce inadeguati;
- cucine negli appartamenti da sostituire;
- cucina centrale, interventi di adeguamento e rinfresco;

▪ **sicurezza:**

- normative di sicurezza da ripristinare, in particolare quelle relative ai parapetti, ai serramenti, alle scale e alle facciate.

Sulla scorta della situazione rilevata e tenuto conto della perizia eseguita nel dicembre del 2006 dall'architetto Aldo Molteni, il Municipio ha deciso, nell'agosto del 2010, di bandire un concorso per le prestazioni professionali da architetto e direzione lavori a norma della Legge sulle commesse pubbliche relative alla ristrutturazione della struttura. Quale base di calcolo era stata utilizzata la stima del 2006, che era di Fr. 1'529'765.-, onorari esclusi. Tale stima si riferiva ad una perizia sullo stato dell'edificio che non teneva conto, fra l'altro, delle nuove disposizioni in materia di risparmio energetico cui sono soggetti gli enti pubblici nel caso di ristrutturazioni e ammodernamenti importanti.

La gara ha premiato la comunità di lavoro Baserga - Mozzetti e Baruffaldi, ai quali è stato affidato il mandato di aggiornare ed adeguare il preventivo di massima, incaricando gli specialisti richiesti nei rami impiantistica, polizia del fuoco e fisico della costruzione.

Nel marzo del 2011 i progettisti hanno così trasmesso al Municipio il preventivo dettagliato (+/-15%) degli interventi necessari allo stabile; più precisamente sono stati elaborati due scenari d'intervento:

Variante A, definita "base", la quale rispecchia le esigenze imposte dalle recenti normative e risolve tutte le problematiche costruttive e funzionali. Lo standard costruttivo previsto è di livello medio. Il rivestimento coibentante esterno previsto di polistirolo (cappotto) è costruttivamente adeguato ma necessita di una manutenzione periodica (ca. 15 anni) ed ha una durata limitata (presumibile 30 anni). La cucina centrale sarebbe ammodernata solo in parte per un esercizio di medio termine (10-20 anni). I pavimenti delle zone di circolazione sono mantenuti. Non è previsto il riscaldamento a pavimento bensì a parete con corpi riscaldanti convenzionali.

Importo previsto = Fr. 4'900'000.00 (IVA compresa).

Variante B, definita "globale" la quale rispecchia le esigenze imposte dalle recenti normative e risolve tutte le problematiche costruttive e funzionali. Lo standard sarebbe di buon livello. Lo strato esterno coibentante protetto da un rivestimento che presumibilmente non necessita di una manutenzione periodica e ha una durata a medio lungo termine (30-40 anni). La cucina centrale sarebbe rinnovata completamente per un esercizio a medio lungo termine (30 anni). Tutti i pavimenti sarebbero rinnovati ed è previsto un riscaldamento a pavimento.

Importo previsto = fr. 6'100'000.00. (IVA compresa).

In considerazione dell'ammontare dei nuovi preventivi e del prospettato contributo cantonale, il Municipio ha ritenuto eccessivo l'investimento per la parte a suo carico e ha quindi chiesto ai progettisti di rivedere il progetto di risanamento, fissando un limite di spesa approssimativo in 4 milioni di franchi. Nel marzo del 2013 i progettisti sottopongono al Municipio il preventivo e il progetto rivisto e ridimensionato, con un costo di Fr. 3'750'000.00 (IVA compresa). Con risoluzione municipale no. 350 del 14 ottobre 2013 viene approvata quest'ultima variante. In parallelo, il Municipio ha ritenuto necessario richiedere al progettista lo studio di una soluzione praticabile che prevedesse la modifica dei bagni presenti nei tre appartamenti bilocali, in modo da renderli conformi alla normativa SIA 500 (edifici accessibili ai disabili). Inoltre, su indicazione dell'Ufficio della sanità cantonale, contattato per una verifica preventiva di conformità del progetto, è stata richiesta la realizzazione di un servizio a norma e accessibile ai disabili al piano terreno. Questi interventi sono stati ritenuti dal progettista con un maggior costo di Fr. 150'0000.00. La spesa del preventivo definitivo è quindi stata adeguata a Fr. 3'900'000.00 (IVA inclusa). I contenuti della variante definitiva sono esposti nel dettaglio nel capitolo seguente.

### **III. IL PROGETTO**

#### **Principi di intervento**

In data 7 ottobre 2013 il team dei progettisti ha presentato al Municipio il progetto e il preventivo definitivo per i lavori di risanamento.

Tenuto conto dei limiti di spesa e delle esigenze della committenza che ha richiesto il mantenimento della funzionalità dell'edificio per i prossimi 15-20 anni, si è deciso di mantenere la tecnica degli impianti attuale e di non isolare l'involucro dell'edificio.

Si sono ad ogni buon conto previsti la sostituzione dei serramenti, il risanamento delle facciate in calcestruzzo, la sostituzione dei pavimenti nelle camere, degli apparecchi sanitari, di parte dell'arredo e delle cucine.

È pure previsto un adeguamento dell'impianto elettrico, limitatamente al rispetto dei parametri vincolati dal rapporto RASI (rapporto Sicurezza).

S'interverrà per garantire le condizioni di sicurezza generale, con particolare attenzione alla problematica dei parapetti, fondamentale per la tipologia della struttura, il tutto tenuto conto delle norme SIA e delle raccomandazioni UPI. Si adotterà il principio della messa in sicurezza nell'ambito della protezione antincendio.

Da un'ispezione specifica eseguita dalla ditta Econs SA si è riscontrata la presenza di amianto, per la quale si renderanno necessarie determinate misure di sicurezza per la sua rimozione e lo smaltimento. Si seguirà il principio di minimizzare tali interventi, lasciando elementi in opera con nuovi rivestimenti.

#### **Concetto energetico**

Per quanto concerne il risanamento energetico è previsto un intervento puntuale sull'involucro (cfr. RUEn); questo consiste nella sostituzione dei serramenti esistenti con altri più performanti e corrispondenti allo stato attuale della tecnica.

A seguito dell'intervento si avrà una diminuzione delle perdite di energia e un miglioramento dell'ermeticità all'aria dell'edificio con una conseguente riduzione del fabbisogno energetico di riscaldamento. Considerati gli interventi minimi sulla parte meccanica della ventilazione, si renderà necessaria una corretta e regolare apertura delle finestre per garantire un adeguato e utile ricambio di aria all'interno degli appartamenti. Per prevenire fenomeni di formazione di muffe è comunque previsto un intervento di riduzione del ponte termico tra serramento e pareti/solette.

## **Impianti sanitari e di ventilazione**

Nel progetto definitivo si è considerato un risanamento delle condotte sanitarie mediante tecnologia del tipo Neovac (comprendente la pulizia e il risanamento interno delle condotte principali) e un ammodernamento a livello di apparecchi sanitari (nessun intervento alle condotte delle acque luride). Per quanto attiene l'impianto di ventilazione si eseguirà una manutenzione importante, integrandolo con la posa di un nuovo ventilatore d'aspirazione cucina munito di variatore di frequenza, che lavorerà in base all'apertura delle clappe motorizzate fornite con le cucine. Inoltre verrà compartimentato il vano scale mediante la posa di clappe tagliafuoco. È poi prevista la sostituzione puntuale di alcuni corpi riscaldanti e lo spostamento di altri, in particolare in prossimità della nuova cornice coibentante attorno alle finestre delle camere.

## **Impianto elettrico**

Il concetto di manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico viene descritto nella relazione tecnica allegata tenuto conto della certificazione RASI del 2 novembre 2012.

## **Concetto antincendio**

Il concetto di manutenzione straordinaria prevede la "messa in sicurezza" dello stabile riguardo alle problematiche di protezione antincendio, descritte nella relazione tecnica allegata.

## **Piano interrato**

Non è previsto alcun intervento particolare se non un adeguamento delle porte secondo le prescrizioni antincendio e la compartimentazione del locale monoblocco.

## **Piano terreno**

È previsto l'adeguamento delle misure di protezione (norma SIA 358) sul vano scala, il rinnovamento dello spazio mensa con nuovo concetto di sfruttamento e gestione della mensa. La sostituzione dei pannelli ciechi laterali con pannelli trasparenti volta a favorire l'interazione tra esterno ed interno.

Nuova disposizione dell'area riservata al personale amministrativo e infermieristico, con la creazione di un nuovo bagno adatto alle persone disabili secondo la norma SIA 500. Questi spazi sono stati adibiti per anni all'appartamento della custode e da circa 7-8 anni adeguati senza particolari interventi costruttivi alle esigenze dell'amministrazione di Casa Capriasca.

## **Piani superiori 1/2/3**

È previsto un rinnovamento delle camere mediante la sostituzione dei pavimenti, degli apparecchi sanitari, delle cucine e in parte degli arredi. Nuovi serramenti e nuovi elementi frangisole. Adeguamento delle misure di protezione (norma SIA 358) sul vano scala e compartimentazione taglia fuoco.

## **Bagni per disabili**

È prevista la modifica dei bagni presenti nei tre appartamenti bilocali, in modo da renderli conformi alla normativa SIA 500 (edifici accessibili ai disabili), come pure la realizzazione di un servizio a norma e accessibile ai disabili al piano terreno.

## **Programma lavori e traslochi**

Il progettista ha presentato una tabella di programma lavori con una tempistica di massima che prevede l'inizio dei lavori per l'autunno del corrente anno e l'ultimazione per l'autunno del 2015. Il rispetto di tale programma è subordinato al rilascio dei necessari permessi e autorizzazioni comunali e cantonali.

Il Municipio di Capriasca e la direzione della Casa, d'accordo con i competenti uffici cantonali, hanno deciso di procedere al trasferimento degli ospiti a gruppi in una struttura esterna, allo scopo di agevolare i lavori e contenere i tempi d'esecuzione.

A tal fine il Municipio si è attivato per la ricerca di una soluzione logistica, individuando nella struttura alberghiera di Villa Aprica la soluzione più confacente in ragione della sua ubicazione e delle sue caratteristiche. La trattativa con la proprietà è andata a buon fine, portando a un accordo per l'utilizzo a uso esclusivo della struttura e per l'intero periodo dei lavori al costo mensile forfettario di Fr. 30'000.00. Parallelamente il Municipio ha concluso con la ditta Mondini SA di Tesserete un contratto di affitto per gli spazi da destinare al deposito provvisorio dei mobili degli inquilini. Al riguardo, è stato trovato un accordo per l'affitto di un magazzino di ca. 120 mq al costo di Fr. 950.00 mensili. Per le operazioni di trasloco, la direzione della Casa si è assicurata la collaborazione della Protezione Civile di Lugano Campagna.

#### IV. IL COSTO

Il preventivo di costo dettagliato del 20 dicembre 2013 allestito dai progettisti secondo la sistematica del Codice dei Costi di costruzione del CRB risulta il seguente:

CCC	Descrittivo	Fr.	Fr.
<b>1</b>	<b>Lavori preliminari</b>		<b>190'000.00</b>
10	Rilievi, sondaggi	3'500.00	
11	Sgombero e demolizioni	177'000.00	
12	Misure di sicurezza, costruzioni provvisorie	5'000.00	
15	Adattamenti a infrastrutture esistenti	4'500.00	
<b>2</b>	<b>Edificio</b>		<b>3'000'000.00</b>
21	Costruzione grezza 1	80'000.00	
22	Costruzione grezza 2	685'000.00	
23	Impianti elettrici	258'000.00	
24	Impianti di riscaldamento e di ventilazione	100'000.00	
25	Impianti sanitari	635'000.00	
27	Finiture 1	422'000.00	
28	Finiture 2	380'000.00	
29	Onorari	440'000.00	
<b>4</b>	<b>Lavori esterni</b>		<b>0.00</b>
<b>5</b>	<b>Costi secondari e transitori</b>		<b>200'000.00</b>
51	Autorizzazioni, tasse	4'000.00	
52	Modelli, campioni, riproduzioni, documenti	7'000.00	
53	Assicurazioni	12'000.00	
54	Finanziamento a partire dall'inizio dei lavori	70'000.00	
56	Altri costi secondari	7'000.00	
58	Costi transitori, accantonamenti, riserve	100'000.00	
<b>9</b>	<b>Arredamento</b>		<b>80'000.00</b>
	<b>Importo preventivo</b>		<b>3'470'000.00</b>
	Supplemento per adeguamenti *		150'000.00
	<b>Importo totale preventivo IVA esclusa</b>		<b>3'620'000.00</b>
	IVA 8% (escluso posizioni 53+54)		289'600.00
	<b>Importo totale preventivo IVA 8% inclusa</b>		<b>3'909'600.00</b>
	<b>Importo totale preventivo arrotondato</b>		<b>3'900'000.00</b>

\* Supplemento per adeguamento dei servizi nei bilocali e nei servizi al PT alla Norma SIA 500.

Osservazioni:

- grado di precisione del preventivo +/-10% in quanto allestito sulla base di un progetto definitivo;
- sono state considerate riserve di fr. 100'000.00 per eventuali imprevisti durante i lavori;
- opere da fabbro inclusive del rifacimento dei parapetti di facciata e la messa in sicurezza della scala esterna;
- è inclusa la compartimentazione del vano scale;
- non è inclusa la verifica sismica strutturale dell'edificio;
- sono inclusi i costi per l'eventuale smaltimento di materiali contenenti amianto qualora fossero presenti;
- esclusi eventuali interventi necessari inerenti la sistemazione esterna.

L'Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti, con rapporto ULSA 1342 del 22 maggio 2014, ha preavvisato favorevolmente gli interventi come da piani, relazione tecnica e preventivo presentati e sopra esposti.

## V. COMPATIBILITÀ CON LE PIANIFICAZIONI SETTORIALI

L'iniziativa è conforme alla vigente pianificazione settoriale: Pianificazione 2010-2020 della capacità d'accoglienza degli istituti per anziani nel Cantone Ticino, dicembre 2011, 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:

- la differenziazione delle strutture per anziani in relazione alla differenziazione ed evoluzione dei bisogni, con il mantenimento nell'ambito dell'offerta del cantone di appartamenti protetti per anziani bisognosi di sorveglianza ma non ancora in situazione di fragilità tale da richiedere la prestazione di una casa per anziani medicalizzata;
- 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 elevato livello di qualità di vita e di sicurezza degli utenti.

## VI. PROPOSTA DI CONTRIBUTO A FONDO PERSO

Ai fini della determinazione del contributo cantonale all'investimento viene riconosciuto come costo d'opera computabile l'intero importo preavvisato favorevolmente dall'ULSA, ossia Fr. 3'900'000.00. Questo importo rientra anche nel parametro massimo cantonale per le ristrutturazioni di Fr. 150'000.00/pl (anche se non propriamente applicabile poiché riferito al posto letto in casa per anziani medicalizzata, mentre in questo caso si tratta di appartamenti protetti).

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 considerata la forza finanziaria del Comune di Capriasca, si propone la concessione di un contributo complessivo unico a fondo perso, non indicizzabile all'aumento dei costi di costruzione, di **Fr. 1'950'000.--**, pari al **50%** 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:

**Costo complessivo dell'opera** **Fr. 3'900'000.00**

### Finanziamento

- Contributo cantonale	Fr.	1'950'000.00
- Comune di Capriasca	Fr.	1'950'000.00
		<hr/>
	<b>Fr.</b>	<b>3'900'000.00</b>

Conformemente all'articolo 11 cpv. 2 del Regolamento d'applicazione della LANz, del 22 agosto 2012 nelle spese di gestione della Casa non saranno riconosciuti gli eventuali oneri ipotecari (interessi e ammortamenti) derivanti da quest'iniziativa, essendo l'ente promotore un Ente pubblico.

## 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 232.52.0102 **Fr. 1'950'000.00**

- spese correnti: Il Comune di Capriasca usufruisce del contributo dell'Ente pubblico (Cantone e Comuni), sotto forma di contributo globale, per le spese di gestione corrente di Casa Capriasca, conformemente all'art. 9 della LANz.

Il contributo globale annuo non registrerà variazioni connesse con quest'iniziativa, considerato che il numero di appartamenti rimane invariato.

### Enti subalterni e comuni

- spese correnti: Per le ragioni sopra esposte, la spesa annua a carico dei comuni non subirà variazioni connesse con quest'iniziativa.

**Effettivo del personale** Invariato.

## **IX. CONCLUSIONI**

La realizzazione delle opere di ristrutturazione della casa per appartamenti protetti per anziani "Casa Capriasca" è in sintonia le pianificazioni settoriali 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.

In particolare, l'iniziativa contribuisce alla differenziazione delle strutture per anziani in relazione alla differenziazione ed evoluzione dei bisogni, con il mantenimento nell'ambito dell'offerta del cantone di appartamenti protetti per anziani bisognosi di sorveglianza ma non ancora in situazione di fragilità tale da richiedere la prestazione di una casa per anziani medicalizzata;

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. Bertoli

Il Cancelliere, G. Gianella



Disegno di

## **DECRETO LEGISLATIVO**

**concernente la concessione al Comune di Capriasca, Tesserete, di un contributo unico a fondo perso di Fr. 1'950'000.-- per le opere di ristrutturazione di Casa Capriasca a Tesserete**

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 giugno 2014 n. 6951 del Consiglio di Stato,

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

### **Articolo 1**

<sup>1</sup>Al Comune di Capriasca, Tesserete, è accordato un contributo unico a fondo perso di Fr. 1'950'000.-- per la realizzazione delle opere di ristrutturazione della casa di appartamenti protetti per anziani "Casa Capriasca" a Tesserete.

<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.