

Rapporto

numero	data	Dipartimento
7999 R	7 settembre 2021	DFE / DSS
Concerne		

della Commissione gestione e finanze sul messaggio 26 maggio 2021 concernente la richiesta di un credito di CHF 4'110'000.- per l'intervento di risanamento generale dello stabile Mottino presso il comparto dell'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale a Mendrisio

1. IL MESSAGGIO

Il comparto OSC Mendrisio si sviluppa su un'ampia area (26 ettari) e si situa su due Comuni, Mendrisio e Coldrerio. All'interno della'area chiamata "Parco di Casvegno" troviamo trenta edifici.

Fra questi vi è lo stabile "Mottino", situato in Via Maspoli sul mappale n. 1445 RFD del Comune di Mendrisio, la cui costruzione risale agli anni sessanta. Attualmente lo stabile è solo parzialmente utilizzato. Al suo interno trovano spazio alcune camere attribuite stagiaires e studenti esterni all'OSC e degli spazi comuni. Nell'interrato ci sono magazzini dei magazzini per il materiale usati da alcuni servizi.

Lo stabile è alla fine del suo ciclo di vita e necessita di una ristrutturazione. Grazie alla ristrutturazione verranno ricavate delle camere idonee ad ospitare gli utenti del Centro abitativo, ricreativo e di lavoro (CARL) il quale necessita di accogliere sei nuovi fruitori.

Questa richiesta di credito dà seguito al messaggio n. 7538 del 23 maggio 2018 e relativo decreto legislativo del 17 settembre 2018 che attribuiva un credito di CHF 345'000.- per la progettazione dell'intervento di risanamento generale.

Questo messaggio è parte della strategia generale di "mantenimento, adeguamento, ristrutturazione e valorizzazione degli stabili ubicati presso il comparto Casvegno per rispondere alle necessità dell'utente offrendo strutture idonee alle diverse necessità dell'OSC".

Alla fine dei lavori Troveranno spazio 6 nuove camere singole per gli utenti del CARL, uffici per il personale educativo, i servizi igienici individuali e gli spazi comuni. Parimente si continuerà ad accogliere 6 stagiaires/studenti anche esterni all'OSC, riuscendo a migliorare il comfort abitativo. Al piano interrato si manterrà il magazzino esistente che verrà risanato in modo da eliminare gli attuali problemi di umidità legati alle infiltrazioni d'acqua.



Il parco di Casvegno¹

1.1 Intervento previsto

L'intervento previsto conferma le analisi esposte nel Messaggio n. 7538, sono state tuttavia identificate delle opportunità di intervento non previste inizialmente volte a migliorare la fruibilità degli spazi:

- puntuali migliorie interne (ingresso, spazi del personale, ottimizzazione camere/balconi);
- ampliamento di 4 delle 12 camere così da fornire una situazione abitativa unitaria;
- miglioramento dello standard climatico interno grazie a un sistema di raffrescamento;
- sistemazione della passerella di collegamento tra gli edifici Mottino e Motta;
- adeguamento della sistemazione esterna coerentemente con le necessità;
- aggiornamento dell'allacciamento generale alla rete informatica.

Il progetto prevede 12 camere, uffici e spazi comuni. Inoltre verranno ottimizzati gli spazi del magazzino. Si presterà particolare attenzione anche ai collegamenti verso gli altri edifici e alla qualità dello spazio esterno.

Di seguito la descrizione degli spazi ricavati:

¹ geo.map.admin.ch

N.	Funzione	U	SN tot mq	Osservazioni
-100	PIANO INTERRATO			
-110	magazzino depositi	22	401.5	
-120	locali tecnici	3	47.0	divisi per i diversi impianti
000	PIANO TERRENO			
010	accoglienza	3	60.0	atrio, sala riunione, servizi igienici
020	amministrativo	6	53.0	
030	camere	12	300.0	6 per il CARL e 6 per gli stagiaires (camera comprensiva di servizio igienico e balcone)
040	spazi comuni	2	114.0	cucina pranzo e soggiorno
100	COLLEGAMENTI			
110	collegamenti verticali			montacarichi, scale e rampe
120	collegamenti orizzontali			comprensivo passerella Mottino-Motta
200	SPAZI ESTERNI			
210	sistemazione		750.0	

Lo stabile risale agli anni '60 e si trova alla fine del suo ciclo di vita. Le analisi hanno confermato che la sicurezza strutturale è garantita, sono comunque necessari interventi di risanamento generale sia interni che esterni oltre ad alcuni adattamenti e ampliamenti per migliorare la qualità degli spazi.

Fra gli interventi importanti vi sono sicuramente quelli che prevedono l'impermeabilizzazione dell'edificio, il risanamento energetico tramite la posa di un cappotto esterno e gli interventi per riportare l'edificio entro le attuali norme di sicurezza e protezione infortuni.

Il risanamento energetico e la messa a norma dell'edificio richiede il rifacimento degli impianti tecnici (riscaldamento, sanitario ed elettrico).

Per quanto riguarda l'impianto elettrico viene adeguato alle nuove necessità e vengono cambiati i corpi luminosi nell'ottica di un minor consumo energetico.

Vengono cambiati completamente gli impianti sanitari.

Viene cambiato completamente l'impianto di riscaldamento per quanto riguarda la sottostazione e la distribuzione. Lo stabile continuerà ad essere allacciato alla rete di teleriscaldamento dell'OSC.

Per garantire la salubrità degli spazi, anche quelli seminterrati verrà eseguito un impianto di ventilazione, inoltre ci sarà un impianto di raffreddamento.

Per quanto riguarda il controllo degli accessi l'attuale impianto meccanico sarà sostituito da uno digitale, inoltre gli uffici e gli spazi del Mottino saranno attrezzati conformemente agli standard cantonali per quanto riguarda i servizi informativi. Sarà inoltre attualizzato l'allacciamento dello stabile alla rete informatica.

1.2 Aspetti organizzativi

L'inizio del cantiere è ipotizzato per l'autunno 2021. I lavori dureranno fino al 2023. Durante questo periodo l'edificio sarà svuotato. Poi dal 2023 ospiterà l'utenza attualmente risiedente in villa ortensia che necessita anch'essa di lavori di risanamento, alla loro conclusione potranno entrare come previsto gli infermieri in formazione e gli utenti del CARL.

1.3 Aspetti finanziari

Il preventivo di spesa complessiva, sulla base delle offerte attualmente rientrate, ammonta a CHF 4'545'000.00, con un aumento pari a CHF 1'240'000.00 rispetto a quanto previsto dal messaggio n. 7538 del 23 maggio 2018.

Gli aumenti di spesa sono dovuti alle opportunità di migliorie identificate durante l'allestimento del progetto definitivo e che altrimenti sarebbero state oggetto di future richieste di intervento:

- puntuali migliorie interne;
- uniformità abitativa delle camere;
- miglioramento dello standard climatico;
- sistemazione del collegamento tra gli edifici Mottino e Motta;
- adeguamento della sistemazione esterna;
- aggiornamento dell'allacciamento generale alla rete informatica.

“Di seguito la tabella con la spesa complessiva, comprendente anche il credito di progettazione di CHF 345'000.00 concesso con il messaggio n. 7538 del 23 maggio 2018 e l'anticipo di credito di CHF 90'000.00 concesso con risoluzione governativa n. 902 del 7 marzo 2017.”

eCCC-E	Descrizione	Gruppo di elementi	Gruppo principale
B	PREPARAZIONE		300'500.00 CHF
B 1	indagine, rilievo, misurazione	14'000.00 CHF	
B 2	impianto di cantiere	43'850.00 CHF	
B 5	demolizione selettiva	169'220.00 CHF	
B 6	fossa di scavo	40'900.00 CHF	
B 8	ponteggio	32'530.00 CHF	
C	COSTRUZIONE GREZZA EDIFICIO		503'080.00 CHF
C 1	platea e fondazione	188'940.00 CHF	
C 2	parete grezza	149'700.00 CHF	
C 4	struttura portante della soletta e del tetto	121'360.00 CHF	
C 5	prestazione complementare alla costruzione grezza	43'080.00 CHF	
D	IMPIANTI TECNICI EDIFICI		1'022'220.00 CHF
D 1	impianto elettrico	422'620.00 CHF	
D 3	impianto sicurezza	46'150.00 CHF	
D 4	impianto protezione antincendio	56'860.00 CHF	
D 5	impianto riscaldamento	166'320.00 CHF	
D 6	impianto raffreddamento	60'170.00 CHF	
D 7	impianto ventilazione e di condizionamento dell'aria	116'270.00 CHF	
D 8	impianto distribuzione per acqua, gas e aria compress	143'220.00 CHF	
D 9	impianto trasporto	10'610.00 CHF	
E	FACCIATA EDIFICIO		489'030.00 CHF
E 1	rivestimento della parete esterna contro terra	49'040.00 CHF	
E 2	rivestimento della parete esterna fuori terra	196'910.00 CHF	
E 3	infisso di facciata	243'080.00 CHF	
F	TETTO EDIFICIO		33'630.00 CHF
F 1	copertura del tetto	33'630.00 CHF	
G	FINITURE INTERNE EDIFICIO		633'790.00 CHF
G 1	parete divisoria, porta, portone	110'350.00 CHF	
G 2	pavimento	132'010.00 CHF	
G 3	rivestimento di pareti	162'960.00 CHF	
G 4	rivestimento di soffitti	142'120.00 CHF	
G 5	arredo fisso, dispositivo di protezione	76'200.00 CHF	
G 6	prestazione complementare alla finitura	10'150.00 CHF	
I	ESTERNO EDIFICIO		130'610.00 CHF
I 1	sistemazione del terreno	9'830.00 CHF	
I 3	superficie verde	34'860.00 CHF	
I 4	superficie in duro	85'920.00 CHF	
J	ARREDO EDIFICIO		308'310.00 CHF
J 1	mobilio	278'310.00 CHF	
J 4	opera artistica	30'000.00 CHF	
V	COSTI DI PROGETTAZIONE		748'830.00 CHF
V1	progettista	598'830.00 CHF	
V3	committente	150'000.00 CHF	
W	COSTI SECONDARI		50'000.00 CHF
W5	messa in esercizio	50'000.00 CHF	
Z	IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO		325'000.00 CHF
Z 1	imposta sul valore aggiunto	325'000.00 CHF	
TT	TOTALE SPESA COMPLESSIVA DI INVESTIMENTO		4'545'000.00 CHF
Considerato l'anticipo concesso e il credito stanziato con il messaggio n. 7538 del 23 maggio 2018, la richiesta di questo messaggio ammonta a CHF 4'110'000.00 (IVA e spese comprese).			
TT	Totale spesa complessiva di investimento		4'545'000.00 CHF
AC	anticipo di credito concesso con RG n. 902 del 7 marzo 2017		-90'000.00 CHF
MG	credito di progettazione MG n. 7538 del 23 maggio 2018		-345'000.00 CHF
CC	CREDITO COSTRUZIONE RICHIESTO (IVA e spese comprese)		4'110'000.00 CHF

1.4 Corrispondenza con le linee direttive e il piano finanziario

Linee direttive 2019 - 2023

Il credito è inserito nelle linee direttive 2019 – 2023 “concernenti l’asse strategico 2 “Sviluppo e attrattiva del Cantone Ticino”, riferendosi in particolare agli obiettivi 10 “Riqualificare il territorio costruito, valorizzare il paesaggio, conservare il patrimonio, favorire la biodiversità” e 12 “Valorizzare le risorse naturali, migliorando la qualità dell’ambiente”, e a quelli della strategia energetica.”

Piano finanziario 2020 - 2023

“Il credito è inserito a piano finanziario investimenti 2020-2023, settore 31, ospedali e altre istituzioni sanitarie, posizione 311.

Il risanamento generale è previsto al WBS 941 59 6063 Mendrisio OSC Mottino, credito di costruzione (voce 5040 0005) per un importo di CHF 4'064'800.00.

Gli aspetti informatici del Mottino sono previsti al WBS 951 50 1577 (voce 5060 0007) per un importo di CHF 45'200.00.”

Gestione corrente

I costi complessivi di gestione corrente ammonteranno a CHF 80'000 all’anno a cui si aggiungono CHF 20'000 di manutenzione ordinaria.

Le sei nuove camere per gli utenti del CARL genereranno maggiori entrate quantificabili in circa CHF 219'000.00 annui a cui vanno aggiunti eventuali ricavi per le prestazioni sanitarie riconosciute dalla LAMal.

L’affitto delle camere al personale in formazione infermieristica permetterà di generare entrate per CHF 25'000 annui, in linea con quanto incassato precedentemente nonostante il numero ridotto di camere.

Non sono previste conseguenze sugli effettivi del personale OSC.

2. LAVORI COMMISSIONALI

Ritenuto importante il buon mantenimento degli stabili di proprietà dello Stato, ancor di più quando si tratta di ospedali o istituti di ricovero abbiamo voluto approfondire gli interventi previsti nei prossimi anni per Casvegno e che auspichiamo vengano eseguiti nella tempistica prevista.

“Terminato il risanamento generale del Mottino, i prossimi interventi di risanamento previsti nel comparto di Casvegno riguardano innanzitutto Villa Ortensia, stabile che ospita unità abitative del Centro abitativo, ricreativo e di lavoro (CARL) dell’OSC. I lavori di adeguamento di questo immobile prevedono un investimento complessivo attorno a CHF 6.2 mio e coinvolgono mirati aspetti funzionali, impiantistici e costruttivi tra cui ad esempio la ristrutturazione dei servizi igienici di tutte le camere secondo gli attuali livelli di confort, l’adeguamento dello stabile per permettere il superamento delle barriere architettoniche, la puntuale sistemazione dei serramenti e il miglioramento del confort termico grazie al

raffrescamento delle camere. Dopo la fase di progettazione, i lavori saranno illustrati attraverso il relativo messaggio di costruzione.

L'adeguamento di Villa Ortensia avrà luogo dopo la conclusione dei lavori del Mottino, in modo che quest'ultimo possa essere utilizzato provvisoriamente per accogliere l'attuale utenza residente presso Villa Ortensia. La conclusione dei lavori è ipotizzata nel 2026. A quel momento Villa Ortensia tornerà ad ospitare tutti i suoi residenti ed il Mottino potrà essere utilizzato come previsto per gli utenti aggiuntivi del CARL e per continuare ad offrire una possibilità di soggiorno agli studenti/stagiares anche esterni all'OSC.

Altri edifici che ospitano servizi dell'OSC presso il parco di Casvegno e che sono oggetto di futuri interventi sono la lavanderia e la nuova mensa con la piazza antistante.

Per la lavanderia si inizierà la progettazione mirata al rinnovamento delle vetuste attrezzature ed al miglioramento dell'attuale situazione di confort termico. Per questi interventi si ipotizza un investimento dell'ordine di grandezza di CHF 3.0 mio e una conclusione orientativa per il 2024.

Per la mensa e la piazza dell'OSC è stata definita le necessità di un intervento generale quantificabile in un investimento complessivo attorno a CHF 8.2 mio e una conclusione ipotizzabile nel 2027. Con la nuova mensa e la ristrutturazione della piazza, attualmente in fase di progettazione, si intende valorizzare il comparto qualificandone il suo carattere di centro identitario sociale e aggregativo. Per la fine del corrente anno si attende l'esito del concorso di architettura al quale seguiranno le successive fasi di progettazione, il messaggio di costruzione dedicato e la realizzazione dell'opera.

Per far fronte al disagio provocato durante i periodi estivi dalle elevate temperature a cui sono sottoposti i pazienti, è stato inoltre previsto un investimento globale di ca CHF 240'000 per la posa di climatizzatori nei locali comuni e nei corridoi della Clinica psichiatrica cantonale, nonché puntali interventi di isolamento termico presso lo stabile Quadrifoglio.

Infine nel quadro del credito di CHF 100 mio per la manutenzione programmata approvato dal Gran Consiglio il 26 gennaio 2021, CHF 3.3 mio sono destinati al comparto OSC di Casvegno, in particolare per la sostituzione dei serramenti e delle protezioni solari degli stabili Quadrifoglio e Adorna nonché per altri interventi puntuali. Anche questi risanamenti permetteranno di migliorare la protezione dal calore e dal freddo.”²

Auspichiamo che gli importanti problemi di disagio presso la Clinica nei periodi estivi dovuti alle temperature elevate, presenti peraltro da diversi anni, vengano risolti il più velocemente possibile.

3. CONCLUSIONI

Questo messaggio concretizza gli obiettivi del messaggio n. 7538 del 23 maggio 2018 volti al risanamento dello stabile Mottino all'interno del parco di Casvegno.

Lo stabile risalente agli anni sessanta è alla fine del suo ciclo di vita e necessita di interventi importanti.

² Discussione intercorsa con la Divisione della salute pubblica

Grazie a questi interventi si otterrà un risparmio sulla gestione corrente, si migliorerà la qualità degli spazi, si continuerà ad ospitare personale infermieristico in formazione e soprattutto sarà possibile ricavare 6 nuove stanze a disposizione degli utenti del CARL, come da sue esigenze.

Gli interventi cureranno in particolar modo la qualità degli spazi, l'efficienza energetica e la messa a norma dell'edificio per quanto riguarda la sicurezza.

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:

Fiorenzo Dadò e Ivo Durisch, relatori

Agustoni - Bignasca - Biscossa - Bourgoin -

Caprara - Ferrara - Gianella Alessandra -

Guerra - Jelmini - Pamini - Quadranti - Sirica