

Rapporto

numero

8154 R

data

6 settembre 2022

competenza

DIPARTIMENTO DELLA SANITÀ E DELLA SOCIALITÀ

della Commissione gestione e finanze sul messaggio 11 maggio 2022 concernente la richiesta di un credito d'investimento di 2'800'000 franchi quale contributo alla Fondazione Opera Ticinese di Assistenza alla Fanciullezza (OTAF) per la ristrutturazione del nuovo laboratorio agricolo a Vezia

1. INTRODUZIONE

Con il messaggio n. 8154 il Consiglio di Stato propone la concessione di un sussidio unico a fondo perso alla Fondazione OTAF per la ristrutturazione della nuova sede del laboratorio agricolo a Vezia.

Attualmente La Fondazione gestisce un laboratorio agricolo ubicato a Origlio che è parte del contratto stipulato con la Fondazione OTAF e che prevede un contributo annuo pari a ca. fr. 0.70 milioni per le sue attività di presa a carico, finanziamento basato sulla direttiva 5 dell'Ufficio degli invalidi.

Nel mese di settembre 2023 il contratto d'affitto ventennale dell'immobile di Origlio giungerà a scadenza ed il proprietario, già alcuni anni fa, aveva informato la direzione dell'OTAF che non intendeva rinnovare il contratto relativo alla struttura e agli spazi esterni. Di conseguenza il Consiglio di Fondazione e la direzione si sono attivati per trovare una nuova ubicazione dove poter insediare il laboratorio, con l'obiettivo di consolidare e di sviluppare quanto proposto finora, ma anche di poter realizzare nuove attività.

2. IL LABORATORIO AGRICOLO E IL NUOVO PROGETTO A VEZIA

Nel 2003 l'OTAF ha aperto un laboratorio agricolo a Origlio, prendendo in affitto una struttura con relativi terreni. Si trattava di un nuovo progetto da inserire nell'offerta di lavoro protetto con altri laboratori situati a Sorengo.

Nel corso degli anni il laboratorio è cresciuto e si sono sviluppate diverse attività. Attualmente il laboratorio offre un lavoro protetto a 20 persone con disabilità sotto la responsabilità di 4 operatori, impiegati in attività agricole, di apicoltura, nella gestione di un allevamento di galline ovaiole e in attività di gastronomia.

L'impiego nel settore agricolo è caratterizzato dall'impegno a garantire un'offerta basata sulla coltivazione di ortaggi, piante officinali e nella manutenzione di giardini. Il settore avicolo prevede la gestione di un allevamento di circa 200 galline ovaiole con relativa vendita di uova fresche a privati e dettaglianti con una produzione media giornaliera di circa 130 uova.

L'apicoltura ha conosciuto una forte espansione negli anni, arrivando ad una produzione di miele che, a dipendenza della stagione, può aggirarsi tra i 15 ed i 18 quintali.

Accanto a queste attività è stato realizzato un piccolo atelier di falegnameria, che permette l'occupazione dell'utenza nelle giornate di brutto tempo e nei mesi invernali. Oltre alla realizzazione di manufatti destinati principalmente ai viticoltori, si occupa della manutenzione delle arnie.

Nel 2006, con la realizzazione di un'ippovia, l'OTAF ha potuto ampliare l'offerta fisioterapica, già presente presso il Centro di Sorengo, con l'ippoterapia. L'accudimento del cavallo è affidato al laboratorio.

Come già indicato, a settembre del 2023 il contratto d'affitto dell'attuale sede giungerà a scadenza e non verrà rinnovato. La Fondazione OTAF ha prontamente avviato le ricerche per una nuova ubicazione del laboratorio agricolo è stato individuato il terreno nel Comune di Vezia, in località Gerbone, dove sorge una vecchia masseria, di proprietà della Fondazione Lanfranchini Domenico, con la quale è stato sottoscritto un diritto di superficie di 100 anni.

Il trasferimento nella nuova sede consentirà di mantenere tutte le attività attuali e di potenziarle. Per le attività agricole si prevede un incremento dell'attività con la realizzazione di una serra riscaldata e quindi di estendere la produzione sull'arco di tutto l'anno. Inoltre verrà realizzato un frutteto per la produzione di pomacee (in particolare mele e pere) in modo da ottenere frutti per il consumo o per la trasformazione in succo. Il nuovo pollaio sarà dimensionato per accogliere oltre 300 galline ovaiole.

Si intende maggiormente sviluppare l'attività di gastronomia con la possibilità di trasformare i prodotti coltivati.

Per l'ippoterapia si prevede di svilupparne l'attività con l'acquisto di un secondo cavallo. Lo sviluppo di queste attività in una nuova sede, meglio organizzata a livello di spazi, di macchinari e di attrezzature a disposizione, andrà a beneficio delle persone con disabilità che vi lavorano e ne trarranno giovamento e nuovi stimoli.

Infine, la posizione favorevole ed il fatto che la struttura sarà facilmente accessibile e totalmente priva di barriere architettoniche permetterà di sviluppare una nuova attività legata all'accoglienza di gruppi di utenti dell'OTAF o di altri enti, ma anche di bambini e ragazzi delle scuole elementari e medie, con l'intento di sviluppare un'attività didattica e formativa all'insegna dell'inclusione e dell'integrazione.

3. OPERE DI RISTRUTTURAZIONE

La masseria che è stata individuata per collocare il laboratorio agricolo è composta da due fabbricati: un edificio principale che era adibito ad abitazione, una stalla con annesso fienile. Gli edifici presentano una superficie totale lorda pari a 1'887 mq, con cubatura pari a 7'553 mc.

Gli interventi all'edificio principale saranno ridotti al minimo per salvaguardare la storicità dell'edificio. Verrà sistemata la cucina per garantire la preparazione dei pasti agli utenti ma

anche come trasformazione di prodotti della fattoria. Verrà inserito l'appartamento del custode, una camera supplementare e un deposito agricolo.

Il secondo edificio (stalla-fienile) verrà completamente ristrutturato, nel rispetto delle caratteristiche storiche, per ospitare un'accettazione utenti con spogliatoio e bagno secondo le norme SIA 500 e due box per cavalli con annesso fienile.

Occorrerà rivedere l'area antistante gli edifici ripristinando la pavimentazione per garantire l'accessibilità anche alle persone in sedia a rotelle o con difficoltà di deambulazione e inserendo parcheggi per auto ma anche per biciclette e per motociclette. L'accesso alla masseria avverrà tramite un sentiero debitamente illuminato.

Nel deposito agricolo è previsto il locale per la preparazione delle arnie, una cella frigo con area di lavaggio verdure prodotte e un grande deposito agricolo per tutto il materiale indispensabile per la coltivazione. Inoltre accanto al pollaio vi sarà un locale di lavaggio e deposito delle uova prodotte.

Come previsto dal progetto della Fondazione per l'offerta di lavoro protetto nell'ambito agricolo, l'area coltivata ospiterà un frutteto pensato assieme al consulente agricolo sulla scorta dell'esperienza maturata dall'azienda agraria cantonale di Mezzana. L'esterno sarà composto da 12'000 mq di frutteto e 5'000 mq di sistemazioni varie.

Il Comune di Vezia ha rilasciato sia la licenza edilizia per il progetto di riattazione sia quella relativa al frutteto intensivo.

4. COSTI E FINANZIAMENTI

Il progetto di ristrutturazione della masseria a Vezia è stato concordato con l'Ufficio degli invalidi, tramite un perito esterno, che ha stabilito un importo sussidiabile pari a fr. 4'002'000.00. Qui di seguito il riassunto del preventivo definitivo che prevede per l'intero progetto di ristrutturazione costi totali per fr. 4'800'000.00:

CCC	Descrizione	Preventivo in fr.
A	Lavori preparatori	31'330.00
B	Lavori di costruzione + finiture	3'891'200.00
C	Arredi e allestimenti interni	178'670.00
D	Spese accessorie	127'989.00
E	Spese tecniche	570'810.00
	TOTALE	4'800'000.00

L'Ufficio di consulenza tecnica e dei lavori sussidiati (UCTLS) ha preavvisato favorevolmente l'opera e la plausibilità dei costi il 4 maggio 2022.

Per quanto attiene al rispetto delle norme in materia di commesse pubbliche, l'istanza sussidiante, in accordo con il Centro di competenza in materia di commesse pubbliche, ha deciso di non imporre la figura del consulente indipendente in quanto la Fondazione è già supportata da esperti in materia.

Il contributo a carico del Cantone, in base all'art. 12 cpv. 1 LISPI, ammonta a fr. 2'800'000.00, ossia il 70% dell'importo riconosciuto dal perito incaricato dall'Ufficio degli invalidi di fr. 2'506'000.00. La Fondazione OTAF parteciperà per tanto con fondi propri per fr. 2'000'000.00.

5. CONCLUSIONE

Dall'analisi delle considerazioni presenti nel messaggio e considerato che la realizzazione dell'opera in oggetto è in sintonia con gli intendimenti previsti dalla pianificazione settoriale degli invalidi e con gli intendimenti cantonali indicati nel programma di Legislatura 2019-2023, la Commissione gestione e finanze ritiene siano date le condizioni per approvare il progetto di ristrutturazione del nuovo laboratorio agricolo a Vezia della Fondazione OTAF e per concedere i mezzi finanziari necessari proposti dal Governo.

Sulla base delle indicazioni presentate nel messaggio e delle considerazioni esposte nel presente rapporto si propone pertanto di approvare la proposta del Governo e il decreto legislativo allegato al messaggio.

Per la Commissione gestione e finanze:

Lorenzo Jelmini, relatore

Agustoni - Balli - Bignasca - Biscossa -

Bourgoin - Dadò - Durisch - Gianella Alessandra -

Guerra - Pamini - Pini - Sirica - Speciali