

Rapporto

numero

8327 R

data

4 giugno 2024

competenza

DIPARTIMENTO DELLE FINANZE E DELL'ECONOMIA
DIPARTIMENTO DELLA SANITÀ E DELLA SOCIALITÀ

della Commissione gestione e finanze sul messaggio 20 settembre 2023 concernente la richiesta di un credito complessivo di fr. 5'905'000.- per l'intervento di adeguamento dello stabile Villa Ortensia presso il comparto dell'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale a Mendrisio

1. INTRODUZIONE

Con il messaggio del 20 settembre 2023 il Consiglio di Stato chiede la concessione di un credito di fr. 5'905'000.- per degli interventi sullo stabile Villa Ortensia all'interno del comparto OSC di Mendrisio.

Lo stabile Villa Ortensia è sorto negli anni '70, è stato progettato dell'arch. Aurelio Galfetti e ospita un massimo di 25 ospiti del centro abitativo ricreativo di lavoro (CARL) offrendo loro, oltre a spazi individuali (camere), spazi di incontro (zona pranzo comune, luoghi ricreativi, di convivio e per attività) supportati da uffici per il personale educativo.

Il Consiglio di Stato ritiene che, dopo l'intervento prospettato con il Messaggio, lo stabile Villa Ortensia utilizzerà pienamente il proprio potenziale, ritenuto che in un orizzonte temporale di ca. 15 anni è ipotizzato un risanamento/ristrutturazione generale dello stabile.

2. IL MESSAGGIO DEL CONSIGLIO DI STATO

Il messaggio del Consiglio di Stato illustra in modo dettagliato e puntuale i diversi interventi per i quali chiede la concessione del credito in oggetto.

Premesso che per i dettagli è sufficiente rinviare al Messaggio, in estrema sintesi si tratta dei seguenti interventi:

2.1 Funzionalità

- modifiche ai bagni nelle camere degli ospiti;
- modifiche agli atri d'ingresso delle camere degli ospiti;
- modifiche ai servizi comuni dello stabile (per adeguarli alle particolarità motorie degli ospiti);
- stabile non più adatti agli ospiti della struttura e alle loro diverse particolarità motorie. Analogamente, anche i collegamenti verticali saranno adeguati in ragione delle esigenze delle persone diversamente abili.

Rapporto n. 8327 R del 4 giugno 2024

2.2 Costruzione

- risanamenti puntuali del beton;
- interventi alla copertura per l'installazione dell'impianto di raffrescamento e aggiunta delle protezioni anti-caduta;
- sostituzione dei pavimenti della zona pranzo, delle camere e relativi balconi, l'aggiornamento delle stanze da bagno;
- puntuali sostituzioni dei serramenti;
- sostituzione di tutte le tende da sole;
- interventi puntuali in materia di protezione infortuni (parapetti, finestre, ecc.);
- bonifica da materiali pericolosi;
- aggiunta di camminamenti per consentire l'accesso a tutti livelli da parte del personale di pronto intervento;

2.3 Impianti

- Adeguamenti puntuali all'impianto elettrico;
- adeguamenti puntuali all'impianto di riscaldamento;
- realizzazione di un sistema di raffrescamento nelle camere, negli uffici, nel locale ergoterapia e nella zona pranzo comune;
- interventi puntuali all'impianto antincendio;
- introduzione di un sistema di accessi digitali, in sostituzione dell'attuale sistema meccanico;
- aggiornamento degli impianti informatici;
- sostituzione completa dell'ascensore, in quanto di dimensioni troppo ridotte.

La **tempistica** prevista per la realizzazione degli interventi previsti dal messaggio è così stimata a far tempo dalla crescita in giudicato del decreto legislativo del presente rapporto:

- + 01 mesi Delibere dei concorsi pubblicati non ancora deliberati
 Pubblicazioni dei concorsi delle restanti opere
 Lavori preparatori
 - + 01 mesi Installazioni cantiere demolizioni selettiva dell'opera contaminata
 - + 17 mesi Esecuzione dell'opera
 - + 03 mesi Collaudi e consegna edificio
- = ca. 22 mesi.

Per quanto riguarda gli **aspetti finanziari**, il preventivo di spesa complessiva, allestito sulla base delle offerte rientrate per l'esecuzione delle opere previste e messe a concorso quantificabile in ca. il 52% del valore totale della spesa complessiva per l'intervento di adeguamento dello stabile Villa Ortensia, è pari a **fr. 6'850'000.-** (IVA inclusa).

Come indicato nel messaggio, il costo stimato nel Rapporto di programmazione e studio preliminare del 28 febbraio 2020 era previsto in ca. **fr. 5'115'000.-**.

Le principali differenze di costo, in base alle informazioni riassunte dal sottoscritto relatore, possono così essere riassunte.

Rapporto n. 8327 R del 4 giugno 2024

- Realizzazione di un impianto di raffrescamento nelle camere e negli spazi di lavoro, inizialmente non previsto, che comporta un supplemento di spesa di ca. fr. 600'000.-;
- sostituzione di una tubatura sanitaria, alla luce di una perdita emersa successivamente e che ha evidenziato la necessità dell'intervento, il cui costo è stato stimato in ca. CH 300'000.-;
- realizzazione di una rampa di accesso allo stabile, così da migliorare l'accesso da parte dei veicoli di soccorso, il cui costo è stato stimato in ca. CHF 100'000.-.

Il rimanente importo è riconducibile a diversi adeguamenti normativi/tecnici emersi in corso di affinamento del progetto, nonché all'importante rincaro registrato negli ultimi anni nel settore delle costruzioni.

3. CONSIDERAZIONE COMMISSIONALI

La Commissione, letto il messaggio e assunto le ulteriori informazioni ritenute rilevante, ritiene che il credito proposto – peraltro inserito nel piano finanziario degli investimenti 2020-2023 e senza implicazioni per la gestione corrente e per la dotazione di personale del Cantone – sia giustificato e meriti quindi di essere sostenuto.

Per quanto riguarda l'aumento di costo rispetto a quanto inizialmente prospettato, si rileva che in larga misura si tratta di interventi necessari per migliorare la funzionalità operativa dello stabile e per adeguarsi a esigenze normative/tecniche.

Per quanto riguarda la realizzazione dell'impianto di raffrescamento, si rileva che tale scelta è coerente con la strategia del Consiglio di Stato illustrata nella risposta all'interrogazione n. 95.22 del 20 luglio 2022 *“Canicola e strutture socio-sanitarie”*, in particolare il principio secondo cui *“al momento dell'istanza di ristrutturazione o risanamento da parte di una struttura che ancora non dispone di un impianto fisso di climatizzazione nei locali comuni viene richiesto un adeguamento”*, nonché, dove sia possibile porvi rimedio, anche *“nelle singole stanze degli ospiti”*.

Tenuto conto della particolarità dello stabile e della sua destinazione, è giustificata e condivisa la scelta di realizzare l'impianto in questione, tanto più che l'evoluzione della temperatura media in Svizzera osservata negli ultimi anni può indurre a ipotizzare la crescente necessità di un simile impianto.

Il messaggio, peraltro, consente una ordinata manutenzione degli stabili pubblici che consentono di preservarne la funzionalità nel medio-lungo periodo, evitando situazioni di degrado, ciò che renderà in futuro più agevoli e razionali interventi di risanamento/ristrutturazione generale dello stabile.

4. CONCLUSIONI

La Commissione, visto quanto precede, invita il Gran Consiglio ad approvare il decreto legislativo allegato al messaggio governativo.

Per la Commissione gestione e finanze:

Maurizio Agustoni, relatore

Balli (con riserva) - Bignasca (con riserva) -

Caprara - Dadò - Durisch - Ferrara -

Gendotti - Gianella Alessandra -

Passalia - Quadranti - Soldati - Speciali