Rapporto

numero	data	Dipartimento
4666 R	25 settembre 1997	OPERE SOCIALI

della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 9 luglio 1997 concernente la concessione di un sussidio unico e non soggetto al rincaro alla Fondazione Casa per anziani Cinque Fonti, San Nazzaro, per la ristrutturazione e il risanamento energetico dell'Istituto medicalizzato di proprietà dell'omonima Fondazione

INTRODUZIONE

La Fondazíone "Ricovero delle Cinque Fonti" venne costituita il 22 agosto del 1933 a Gerra Gambarogno da alcuni sacerdoti e da municipali gambarognesi che già in quegli anni intendevano mantenere le persone anziane bisognose vicine alla loro terra e alla propria regione.
In un primo tempo fu messa a disposizione una casa a Gerra Gambarogno e la direzione venne affidata alla Congregazione delle suore della Santa Croce di Ingenbohl. Sul finire degli anni cinquanta la Fondazione decise di costruire una nuova sede a San Nazzaro. La nuova costruzione fu inaugurata il 27 novembre 1960 e comprendeva due parti: la casa di cura con circa 75 posti e il ricovero con 45 posti per anziani. Verso la metà degli anni settanta fu aggiunta una nuova ala con nove camere per pazienti bisognosi di cure medico infermieristiche e altre nove camere per persone in convalescenza. All'inizio degli anni novanta la Fondazione prendeva atto della necessità di importanti interventi di ristrutturazione in modo da adeguare la struttura all'evolvere dei bisogni degli anziani e delle disposizioni sanitarie. La Fondazione inoltrava pertanto al Consiglio di Stato, il 17 dicembre 1991, la richiesta di riconoscimento dell'istituto ai sensi della Legge concernente il promovimento, il coordinamento ed il sussidiamento delle attività sociali a favore delle persone anziane. Il riconoscimento avveniva con effetto a partire dal 1° luglio 1992 poiché, pur con una diminuzione di posti letto (dai 122 posti si è scesi gradualmente a 81), l'Istituto rientrava nella pianificazione cantonale.

IL PROGETTO INIZIALE

La Fondazione Casa Cinque Fonti, l'11 maggio 1994, inoltrava una richiesta di sussidio per l'ammodernamento parziale dell'Istituto. L'intervento in un primo tempo era concepito su più fasi, di cui la prima si limitava al settore amministrativo dello stabile per un costo complessivo di fr. 1'550'000.-.
Dopo verifiche delle autorità cantonali competenti, si decideva di procedere ad una ristrutturazione globale dell'Istituto sia per assicurare maggiore coerenza al progetto sia per evitare una lievitazione dei costi. Veniva di seguito elaborato un progetto di massima sottoposto all'autorità cantonale e all'autorità federale.

10064

L'arch. Kaspar dell'Ufficio delle costruzioni federali, con rapporto peritale del 29 novembre 1995, confermava la validità dell'impostazione del progetto e concordava pure sulla riduzione dei posti letto da 110 a 77. Veniva pure accettata la minore dimensione delle camere per rapporto alle normative federali, considerato il fatto che si trattava di una ristrutturazione. Infine, considerata l'entità della ristrutturazione, si riteneva eccessivamente bassa la valutazione dei costi, stimati in fr. 500.- il m3.

IL PROGETTO DEFINITIVO

Il progetto definitivo veniva sottoposto al Dipartimento delle opere sociali il 29 novembre 1996. Esso prevede una radicale riorganizzazione degli spazi, partendo dalla dotazione di ogni camera con un servizio WC più doccia, fino al rifacimento di tutti i servizi centrali e alla realizzazione di un posteggio sotterraneo. Il progetto per la sua importanza non si discosta molto dalla realizzazione di una nuova struttura. A conclusione dei lavori l'Istituto disporrà di 81 posti-letto e si trasformerà in una struttura sanitaria atta ad accogliere lungodegenti con elevato grado di dipendenza.
L'intervento di ristrutturazione si estenderà sui 17'700 m3 della parte vecchia dell'Istituto a cui devono essere aggiunti 4'700 m3 della parte nuova su cui saranno effettuati solo piccoli interventi di riattazione e manutenzione. L'assieme dell'edificio comporta quindi 22'400 m3. Da questo profilo, vanno dunque meglio precisate le indicazioni espresse nel messaggio a pag. 6.

I COSTI

Il preventivo sottoposto al DOS ammontava a fr. 15,7 milioni. La somma appariva, in base ai parametri correnti, eccessiva. Per questo il 12 febbraio 1995 veniva convocato un incontro con i rappresentanti della Fondazione, nel corso del quale si decideva di rivedere l'intero preventivo e in particolare si divideva la progettazione vera e propria (piani esecutivi e di dettaglio) dalla direzione lavori, attribuendo a terzi la preparazione dei capitolati.
La Fondazione affidava pertanto la direzione lavori ad uno studio privato il quale, in collaborazione con il progettista, ridimensionava il preventivo a fr. 12,5 milioni, quale importo forfettario per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione (cfr. preventivo aggiornato del 5 maggio 1997).
Lo stesso risulta cosi composto:

1. lavori preliminari	fr.	666'000.-
2. edificio	fr.	7'861'000.-
3. attrezzature di esercizio	fr.	882'000.-
4. lavori esterni	fr.	1'373'000.-
5. costi secondari	fr.	64'000.-
6. sistemazione ala nuova	fr.	304'000.-
9. arredamento	fr.	590'000.-
Totale	fr.	11'740'000.-
IVA (6,5%)	fr.	760'000.-
Totale investimento	**fr.**	**12'500'000.-**

Il costo per posto letto, ritenuto che parte delle opere riguardano l'assieme dell'Istituto, è valutato a fr. 148'553.-. Come detto in precedenza, dopo l'intervento di ristrutturazione, la parte vecchia avrà un volume di 17'700 m3.
Per la definizione del costo al m3 occorre sottrarre dai costi dell'investimento totale quelli relativi all'arredamento, ai lavori esterni, alla sistemazione dell'ala nuova (si tratta di piccoli interventi) e i costi secondari; si ottiene così un importo di fr. 9'409'000.- a cui vanno aggiunti fr. 744'000.- per la realizzazione dei posteggi interrati e dei locali tecnici (3'200 m3).
Il costo medio al m3 è pertanto di fr. 573.- (IVA esclusa). Il costo al m3 per la ristrutturazione dell'edificio risulta di fr. 648.- (IVA esclusa). Il costo al m3 dei posteggi e dei locali tecnici è di fr. 232.- (IVA esclusa).

IL FINANZIAMENTO

Il Cantone, in base all'art. 5 della Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il sussidiamento delle attività sociali a favore delle persone anziane, propone un contributo unico e massimo di fr. 6'250'000.- come appare dal decreto legislativo.
Poiché la Fondazione è già gravata da un'ipoteca di fr. 2'738'000.-, il Cantone riconoscerà, nella gestione corrente dell'Istituto, gli interessi passivi per la parte non coperta dai sussidi cantonali o da altre entrate. A questo proposito, la Fondazione si sta attivando per sollecitare donazioni e per ottenere un contributo della Patenschaft.
Nel contempo ha pure cercato di coinvolgere i nove comuni del Gambarogno (Contone, Magadino Vira, San Nazzaro, Gerra, Caviano, St. Abbondio, Indemini e Piazzogna) per ottenere un'adesione politica e finanziaria al progetto. Infine, la Fondazione inoltrerà una richiesta di finanziamento in base alla LIM. Questo sforzo dovrebbe permettere di ridurre l'onere degli interessi passivi sulla gestione corrente.

* * * * *

Con queste osservazioni, la Commissione della gestione e delle finanze il Gran Consiglio ad accogliere il messaggio e ad approvare il relativo decreto legislativo.

Per la Commissione gestione e finanze:

Mario Ferrari, relatore
Beltraminelli - Bignasca - Bonoli - Brenni -
Donadini - Gendotti - Lombardi - Lotti -
Merlini - Pezzati - Pini - Sergi -
Simoneschi-Cortesi - Verda