

Rapporto

numero	data	Dipartimento
4949 R	3 febbraio 2000	OPERE SOCIALI/FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

**della Commissione della gestione e delle finanze
sul messaggio 22 dicembre 1999 concernente la concessione alla
Fondazione ticinese di assistenza per la fanciullezza (OTAF), di
Sorengo, di sussidi per lavori di ristrutturazione e di risanamento
energetico della Casa di Sommascona-Olivone, adibita a soggiorno di
vacanza e attività di tempo libero a favore di bambini e giovani adulti
invalidi o normodotati**

INTRODUZIONE

La casa di vacanza dell'OTAF, posta nella frazione di Sommascona del Comune di Olivone, appartiene alla Fondazione OTAF dal 1926, quando le venne donata dall'albergatore Giuseppe Cusi.

Il 18 luglio 1926 venne così inaugurato l'Ospizio Humanitas per i bambini gracili.

Nel 1948 la struttura fu aperta tutto l'anno e da colonia estiva venne trasformata in preventorio con significativi interventi su tutto il fabbricato in modo da renderlo idoneo alle nuove finalità.

La casa ricoprì tale funzione fino al 1957 e poi venne affittata dal 1958 al 1960 al Consorzio di Imprese Luganesi attivo sui cantieri della Blenio SA.

Nel 1960 vennero abbattute due vecchie costruzioni e si realizzò un nuovo edificio collegato con una costruzione preesistente posta all'entrata del sedime.

La costruzione ampiamente rinnovata fu inaugurata nel 1963 e si ripristinò la sua funzione di colonia estiva e di preventorio.

Quest'ultima funzione si esaurì nel 1973 e da allora la casa di Sommascona è sempre servita per svolgervi colonie estive da parte dell'OTAF (in genere due turni di 3 settimane) o di altri enti.

Il progetto di ristrutturazione si inserisce quindi sugli interventi di ripristino e di rifacimento effettuati nel 1963, infatti da quella data non è più stato eseguito nessun intervento.

IL PROGETTO

Il progetto di ristrutturazione ha quale scopo principale la possibilità di utilizzare la casa durante tutto l'anno e quindi non solo nel periodo estivo.

Per raggiungere un rapporto valido di economicità tra investimento e redditività della casa il progetto prevede un doppio utilizzo:

1. quale casa per colonie di vacanza per persone invalide oggi ospitate presso l'OTAF o presso altri enti, ma anche per tutti coloro che organizzano colonie per ragazzi normodotati;
2. quale casa da affittare a scopo turistico per gruppi e famiglie che fanno capo al Centro di sci nordico di Campra o alle piste di Campo Blenio.

L'obiettivo è quello d'avere un'occupazione media della casa durante 7/8 mesi all'anno.

Per quanto concerne l'utilizzo come colonia, il progetto è conforme alla pianificazione e ai bisogni che non si riferiscono solo al Ticino ma anche al resto della Svizzera. Già oggi vi sono sollecitazioni ricorrenti per poter svolgere colonie in Ticino da parte di enti che si occupano di persone invalide o da parte di altri enti.

D'altra parte la Consulenza per la costruzione adatta agli handicappati, dopo aver esaminato il progetto, in data 4 giugno 1999 ha espresso un preavviso favorevole.

Per quanto concerne l'utilizzo turistico, la Commissione della gestione si è posta il problema se questa iniziativa può entrare in conflitto con le strutture turistiche esistenti.

L'Ente Turistico di Blenio, in data 21 aprile 1999, ha dato un preavviso favorevole ritenendo che "il succitato ampliamento rappresenterà un valido contributo all'offerta turistica della nostra Valle". Una convenzione tra OTAF e Ente Turistico verrà sottoscritta per definire i criteri d'uso della casa e la collaborazione.

Più importante è comunque il parere dell'Ufficio regioni di montagna il quale ritiene che vi sia la necessità di alloggi collettivi a buon mercato quale supporto alle infrastrutture invernali di Campra e Campo Blenio.

Tale tipo di alloggio non entra in conflitto con le strutture alberghiere locali sia perché di tipo diverso, sia per il fatto che può incrementare la clientela dei ristoranti.

Va inoltre detto che il progetto di coltivazione di erbe medicinali, progetto che comprende anche attività di natura seminariale, richiede, per il suo sviluppo, infrastrutture che oggi non sono presenti in alta valle di Blenio.

La chiusura dell'Albergo Arcobaleno è più legata alle vicende personali del proprietario che alla carenza di domanda.

LA RISTRUTTURAZIONE

Il progetto di ristrutturazione è suddiviso in due parti:

1. il risanamento completo dell'edificio esistente con il rifacimento dell'impianto di riscaldamento, delle installazioni elettriche, della rete di distribuzione dell'acqua e dei serramenti. Inoltre, verranno radicalmente ristrutturati gli spazi relativi alle camere, ai servizi (cucina, bagni, spogliatoi) e agli spazi comuni (refettori e sala multiuso);
2. l'aggiunta di due nuovi corpi a monte dell'edificio dove saranno inseriti i servizi e l'ascensore che collegherà tutti i piani.

Con questa ristrutturazione il numero di posti-letto viene diminuito a 84, passando dalle vecchie camerate a camere di minor capienza.

Vi saranno dunque 39 posti-letto al primo piano, 39 posti al secondo piano e 6 al terzo piano.

I COSTI

La ristrutturazione che, in base ad un primo progetto, superava i 4 milioni di franchi è stata riconsiderata e ridimensionata a fr. 3,1 milioni.

Con questa riduzione dei costi la Fondazione ha ritenuto più economica la scelta della ristrutturazione per rapporto al rifacimento completo dello stabile con abbattimento del vecchio.

Va infatti considerato che la cubatura dello stabile è di circa 6'000 m3.

L'esistente	m3 5'400	a fr. 476	fr.	2'565'000
La parte nuova	m3 600	a fr. 592	fr.	355'000
Sistemazione esterna			fr.	130'000
Arredamento fisso			fr.	50'000
Totale costi			fr.	3'100'000

Il preventivo più dettagliato secondo il CCC è invece così composto:

211	Opere di costruzione	fr.	850'000
224	Opere di copritetto e lattoniere	fr.	30'000
24	Impianto di riscaldamento e ventilazione	fr.	286'000
25	Impianto sanitario	fr.	277'000
23	Impianto elettrico e allarme fuoco	fr.	264'000
281	Ascensore e passa-vivande	fr.	60'000
273	Opere da falegname	fr.	190'000
228.4	Avvolgibili	fr.	25'000
358	Arredamento cucina	fr.	55'000
281	Pavimenti e rivestimenti	fr.	230'000
272	Opere da fabbro	fr.	50'000
285	Opere da pittore	fr.	90'000
287	Opere da pulizia	fr.	10'000
29	Onorari di progettazione	fr.	423'000
	Imprevisti	fr.	80'000
4	Sistemazione esterna	fr.	130'000
9	Arredamento fisso	fr.	50'000
	Totale IVA compresa (7,5%)	fr.	3'100'000

L'Ufficio lavori sussidiati e appalti, nel suo rapporto del 20 luglio 1999, ha dato il suo preavviso favorevole, convenendo anche sulla scelta della ristrutturazione poiché "la qualità della costruzione è buona, disponendo di una struttura portante principale solida e lineare".

IL FINANZIAMENTO

Il piano di finanziamento per l'opera di risanamento e ristrutturazione dello stabile prevede una pluralità di strumenti in corrispondenza alla doppia funzione che il progetto intende avere: quella di struttura adibita a colonia e quella di alloggio collettivo con funzione turistica.

Contributo in base alla legge colonie	fr.	500'000
Contributo in base alla legge sul turismo	fr.	310'000
Mezzi propri	fr.	790'000
Prestito LIM CH	fr.	1'500'000
Totale	fr.	3'100'000

I contributi a fondo perso del Cantone sono contributi fissi non soggetti al rincaro basati sui preventivi di costo.

Il prestito LIM senza interessi dovrà essere ammortizzato sull'arco di 30 anni.

CONCLUSIONE

Con queste considerazioni la Commissione della gestione e delle finanze invita il Gran Consiglio ad accogliere il messaggio no. 4949 e il relativo decreto legislativo.

Per la Commissione gestione e finanze:

Mario Ferrari, relatore

Beltraminelli - Bignasca - Bonoli - Brenni -

Carobbio Guscelli - Etter - Lepori Colombo -

Lombardi - Lotti - Merlini - Poli - Sadis