

# Rapporto

numero

**6637 R**

data

5 giugno 2012

Dipartimento

**SANITÀ E SOCIALITÀ**

Concerne

**della Commissione della gestione e delle finanze  
sul messaggio 8 maggio 2012 concernente la concessione alla  
Fondazione Opera Charitas, Sonvico, di un contributo unico a fondo  
perso supplementare di fr. 2'300'000.- per le opere di ristrutturazione e  
ampliamento della Casa per anziani Opera Charitas di Sonvico, di  
proprietà dell'omonima Fondazione**

## 1. PREMESSA

La Casa per anziani Opera Charitas di Sonvico, di proprietà dell'omonima Fondazione, procederà ai lavori di costruzione di un nuovo edificio e alla parziale ristrutturazione dell'edificio esistente con l'obiettivo di aumentare la dotazione di posti letto.

## 2. CRONISTORIA

Un primo credito è stato approvato tramite il messaggio n. 5883 del 13 febbraio 2007 e sulla base del Preavviso ULSA 1192 del 21 dicembre 2006.

A seguito di alcuni ricorsi promossi nei confronti del PR comunale, i lavori sono stati procrastinati nel tempo. Questo periodo durato ben cinque anni ha permesso al Consiglio di Fondazione dell'Opera Charitas di meglio approfondire alcune prestazioni che la struttura desidera offrire sia ai suoi ospiti sia agli abitanti della regione.

Il costo del progetto allestito nel 2006, preventivato in fr. 9'536'975.-, è dunque stato rivisto e aggiornato in base alle modifiche di progetto, agli adeguamenti in materia di risparmio energetico e all'aumento dei costi di costruzione; fattori che verranno trattati e analizzati nei capitoli 4 ("Modifiche e maggiori costi rispetto al progetto 2006") e 5 ("Osservazioni sui maggiori costi"). Il costo per il progetto 2011 ammonta dunque a fr. 15'996'000.-, per un costo supplementare rispetto al progetto del 2006 di fr. 6'459'025.-.

## 3. DATI DI PROGETTO 2011

### Ricapitolazione della cubatura secondo la norma SIA 116

<i>Costruzione interrata</i>	A2 Nuova ala (deposito cippato)	mc	593.25
<i>Costruzione fuori terra</i>	A1 Nuova ala	mc	9'763.03
	A2 Corpo entrata	mc	2'370.09
	B Trasformazione interna	mc	1'840.08
<i>Totale cubatura SIA 116</i>		mc	14'566.45

## Bilancio posti letto

### Lotto A Nuove costruzioni

1.10 Unità abitativa soggiorni temporanei	nuovo	posti letto	12
1.11 Unità abitativa posti letto anziani	nuovo	posti letto	12
1.12 Unità abitativa posti letto anziani	nuovo	posti letto	12
Totale Lotto A – Nuove costruzioni		posti letto	44

### Lotto B interventi su edifici esistenti

1.10 Unità abitativa soggiorni temporanei	esistente	posti letto	7
1.11 Unità abitativa posti letto anziani	esistente	posti letto	7
1.12 Unità abitativa posti letto anziani	esistente	posti letto	7
1.50 Gruppo autonomo Foyer Alzheimer	esistente	posti letto	10
1.50 Gruppo autonomo Foyer Alzheimer	nuovo	posti letto	1
Totale lotto B – interventi su edifici esistenti		posti letto	32
<u>Totale posti letto</u>		<b>posti letto</b>	<b>76</b>
di cui posti letto nuovi		posti letto	45

Il messaggio in esame con tabelle molto dettagliate evidenzia i maggiori costi comparati fra il progetto 2006 e il progetto 2011.

## 4. MODIFICHE E MAGGIORI COSTI RISPETTO AL PROGETTO 2006

In questo capitolo riprendiamo il rapporto dettagliato redatto dal progettista "Comparazione fra progetto 2006 e progetto 2011 – analisi costi" dell'08 settembre 2011, nel quale vengono descritte le modifiche e le giustificazioni dei maggiori costi che ne derivano:

### 4.1 Maggior costo scavo di fr. 1'855'850.-

Come si evince dal rapporto redatto dall'ingegnere incaricato e in base al rapporto redatto il 04.08.2011 e dal geologo in base ai sondaggi eseguiti ad oggi nel periodo di attesa, a causa della pessima qualità del terreno le opere di scavo (compreso sottomurazioni e altri provvedimenti per mettere in sicurezza lo scavo), hanno un maggior costo di ca. fr. 1'855.850.-, cifra che si può estrapolare dall'ultima pagina "Tabella di confronto preventivi" alle voci relative alle differenza delle Nuove Ali e Cippato e delle sottomurazioni Nuove Ali e Cippato.

### 4.2 Nuovo impianto di riscaldamento con centrale e silo a cippato di fr. 555'184.-

Nel 2006 non erano ancora in vigore le nuove norme sul risparmio energetico ed era previsto il rifacimento della centrale termica ad olio combustibile. Nel 2010 l'unico tipo d'impianto sostenibile è una centrale a legna cippata, che necessita di un capiente deposito di ca. 100 mc per la legna, facilmente accessibile con camion a bilico e collegato con la nuova centrale termica e di un ampio locale tecnico comprende il meccanismo di trasporto del cippato dal deposito alla centrale di combustione, l'impianto steso con grandi vasi tampone.

I maggiori costi sono stati quantificati in base al volume secondo la Norma SIA 116 e più precisamente:

deposito cippato: mq 126.40 x (4.62 m (altezza) + 1.00 tetto) = mc 710.37	
mc 710.37 x 500.- fr./mc =	fr. 355'184.-
<u>costo impianto</u>	<u>fr. 200'000.-</u>
Totale	fr. 555'185.-

#### **4.3 Rinnovo completo cucina industriale fr. (150'000.-)**

Il passare degli anni ha reso necessario il rinnovo completo della cucina industriale della quale nel 2006 si pensava di poter recuperare molti apparecchi nella cucina industriale sotto la villa Riposo da demolire.

#### **4.4 Attrezzature per nuovo giardino Alzheimer (fr. 100'700.-)**

Maggiori costi dovuti alle attrezzature per il nuovo giardino Alzheimer riviste in funzione delle esperienze maturate da altre strutture nella costruzione di giardini attrezzati a questo scopo.

Maggiori costi calcolati in base al volume:

mc 530 x 340.- fr./mc =	fr. 180'200.-
dedotto costo calcolato nel 2006	
<u>mc 530 x 150.- fr./mc =</u>	<u>fr. 79'500.-</u>
Totale	fr. 100'700.-

#### **4.5 Rifacimento del muro di contenimento del giardino principale (fr. 67'500.-)**

L'analisi esecutiva ha evidenziato le pessime condizioni del muro di contenimento del giardino principale del Piano Terreno sulla strada cantonale e la necessità di rifarlo completamente.

Il maggior costo è stato così quantificato:

lunghezza ml 54.00 x 2.50 m altezza media =	mq 135.00
Costo per demolizione muro esistente e rifacimento nuovo muro in beton:	
mq 135.00 x 500.- fr./mq =	fr. 67'500.-

#### **4.6 Nuovo collegamento al terzo e Quarto Piano Nuova Ala (fr. 326'280.-)**

Le normative antincendio pongono l'obbligo di collegare il Terzo Piano fra la Nuova Ala e la Casa Castellanza esistente determinando un aumento del volume di costruzione.

Il maggior costo viene quantificato in base al volume secondo la Norma SIA 116 e più precisamente:

superficie corpo di collegamento mq 71.26 x 6.08 m altezza = mc 433.26	
mc 433 x 730.- fr./mc	= fr. 316'280.-

#### **4.7 Rimozione materiali contenenti amianto nella Villa Riposo per un costo (fr. 50'000.-)**

L'esame della presenza di materiali contenenti amianto ha evidenziato la presenza di alcune parti d'opera che dovranno essere smantellate ed eliminate da una ditta specializzata secondo le nuove normative. Il maggior costo viene così calcolato:

Consulenze ditta Econs	fr. 7'619.-
Direzione lavori e controllo specialistico	fr. 12'419.-
<u>Ditta specializzata per la rimozione</u>	<u>fr. 30'000.-</u>
Totale	fr. 50'038.-

#### **4.8 Aumento dell'aliquota IVA dal 7.65% al 8% per maggior costo (fr. 38'148.-)**

Importo preventivo 2006: fr. 9'536'975.00 x 0.4% = fr. 38'148.-

#### **4.9 Aumento dei costi di costruzione dovuto alle esigenze termiche accresciute (fr. 309'783.-)**

L'entrata in vigore della Norma SIA 380/1 ha obbligato a prevedere un maggior isolamento termico dei nuovi edifici e l'inserimento di un impianto di ventilazione controllata nelle camere ospiti così da compensare la forte ermeticità del nuovo edificio. Aumento dei costi ca. 3.5%.

Importo preventivo 2006: fr. 9'536'975.00 x 3% = fr. 309'783.-

#### **4.10 Aumento generale dei costi di costruzione di fr. 2'384'244.-**

Negli ultimi anni a causa del notevole incremento del lavoro nel settore edilizio si è assistito ad un notevole incremento dei costi di costruzione, incremento riconosciuto dal DSS con l'incremento del costo per posto letto da meno di fr. 200'000.- (preventivo 2006) a ca. fr. 250'000.-, con un aumento di ca. il 25%.

Importo preventivo 2006: fr. 9'536'975.00 x 25% = fr. 2'384'244.-

### **5. OSSERVAZIONI SUI MAGGIORI COSTI**

Abbiamo analizzato le spiegazioni dei maggiori costi espresse in forma circostanziata dal progettista nel rapporto precedentemente citato e rileviamo quanto segue:

I maggiori costi relativi ai punti da 4.1 a 4.9 compreso, possono ritenersi giustificati ritenuto che si tratta di costi causati da imprevisti legati alla natura del terreno, modifiche al progetto a seguito di mutate esigenze e di adeguamenti alle nuove norme in materia di sicurezza e di risparmio energetico. Gli stessi sono inoltre stati quantificati in maniera attendibile, vuoi perché allestiti sulla base di rapporti specialistici, vuoi perché stimati attribuendo prezzi al metro cubo di costruzione adeguati.

Per quanto concerne il punto 4.10 ("Aumento generale dei costi di costruzione") è stato utilizzato un metodo di quantificazione piuttosto empirico partendo dall'aumento percentuale dei costi per posto letto riconosciuti dal DSS. Secondo questo calcolo l'aumento è pari al 25%, essendo variati da franchi 200'000.- a 250'000.-.

La prassi nell'edilizia è che i preventivi vengano adeguati per indicizzazione, secondo i parametri forniti dall'indice svizzero dei prezzi delle costruzioni.

Secondo lo stesso, per la regione Ticino (base ottobre 1998 = 100) l'aumento medio dei costi di costruzione tra l'aprile del 2006 e l'aprile del 2011, risulta il seguente:

Settore generale edilizia

Indice aprile 2006 117.1

Indice aprile 2011 132.4

Aumento medio:  $(132.4 - 117.1) / 117.1 \times 100 = 13\%$

Lo stesso indice per edifici amministrativi ammonta invece al 17.36%.

Non esiste per contro una categoria di costruzioni più affine alla Casa per anziani.

Nonostante questo è comunque possibile e per certi versi comprensibile che questo genere di costruzioni possa aver subito dei rincari maggiori rispetto a quelli sopra esposti.

Vi è inoltre da considerare che il maggior costo indicato al punto 4.9 Aumento dei costi di costruzione dovuto alle esigenze termiche accresciute, dovrebbe essere già incluso nell'aumento dell'indice.

I parametri di costo al metro cubo di costruzione risultano nella media alta dei costi, se parificati a quelli di altre strutture recentemente edificate:

a) Nuova costruzione

Gruppi CCC 1,2,3,4,5, (escluso lo scavo): fr. 11'095'150.00

Cubatura parte nuova mc 12'133.12

**Costo al metro cubo nuova costruz. CCC 1,2,3,4,5 scavo escl. fr. 914.45**

Costo al metro cubo nuova costruz. CCC 1,2,3,4,5 incluso scavo fr. 1'067.41

b) Costruzione esistente

Gruppi CCC 1,2,3,4,5 (escluso lo scavo): fr. 1'631'000.00

Cubatura parte nuova mc 1'840.08

Costo al metro cubo nuova costruz. CCC 1,2,3,4,5 scavo escluso fr. 886.37

In ultima analisi i parametri per incidenza costi letto risultano invece nella media e più precisamente:

A) lotto A nuova costruzione CCC 1,2,3,4,5 escluso suppl. scavo fr. 10'405'150.00  
posti letto 44

**Costo posto letto nuova costruzione fr. 236'480.06**

**Costo posto letto nuova costruzione incluso CCC 9 arredamento fr. 252'162.50**

## **6. ASSOGGETTAMENTO ALLA LEGGE SULLE COMMESSE PUBBLICHE DEL 20 FEBBRAIO 2001**

La fondazione Opera Charitas di Sonvico beneficiaria del sussidio, è un ente di diritto privato ed essendo il sussidio prospettato superiore a fr. 1'000'000.- dovranno essere rispettati i disposti della LCPubb del 20 febbraio 2001.

## **7. OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEI LAVORI SUSSIDIATI E DEGLI APPALTI SUI MAGGIORI COSTI**

Dall'analisi delle spiegazioni dei maggiori costi del progettista sopra riportate, l'Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti rileva quanto segue (rapporto ULSA):

*«Sulla base dell'analisi puntuale del preventivo e delle spiegazioni dei maggiori costi del progettista sopra riportate, l'Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti (ULSA), con rapporto n. 1192 del 14 dicembre 2011, ha preavvisato favorevolmente gli interventi annunciati, ritenendo che i costi preventivati, per un totale di fr. 15'996'000.--, sono da considerarsi attendibili ed adeguati a permettere l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme e secondo le buone regole dell'arte».*

## **8. PROPOSTA DI CONTRIBUTO A FONDO PERSO**

Per la realizzazione delle opere oggetto del presente Messaggio, richiamato l'art.7 cpv. 1, 2 e 3 della Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività a favore delle persone anziane (LANz), del 30 novembre 2010, e ritenuta la forza finanziaria della Fondazione, si propone la concessione di un contributo complessivo unico a fondo perso, non indicizzabile all'aumento dei costi di costruzione, di fr. 7'300'000.-, pari al 46% ca. della spesa preventivata, dei quali fr. 500'000.- già concessi con Decreto legislativo del 22 marzo 2007.

## **9. FINANZIAMENTO**

Tenuto conto della proposta di contributo a fondo perso di cui sopra, il finanziamento delle opere oggetto del presente Messaggio viene così assicurato:

**Costo complessivo delle opere** **fr. 15'996'000.-**

### **Finanziamento**

- Contributo cantonale	fr. 7'300'000.-
- Prestito LIM	fr. 954'000.-
- Mutuo ipotecario	<u>fr. 7'742'000.-</u>
	fr. 15'996'000.-

La parte del costo non coperta dal contributo cantonale e dal prestito LIM sarà consolidata in ipoteca e i relativi oneri ipotecari (interessi e ammortamenti) saranno riconosciuti nei costi di gestione della Casa per anziani Opera Charitas, conformemente all'art. 9 della LANz e all'art. 12 cpv. 4 lettera a) del relativo Regolamento dell'applicazione, che così dispone: «Agli enti privati possono essere riconosciuti, tenuto conto della loro situazione finanziaria, gli interessi ipotecari e il rimborso del debito ipotecario versati a terzi. Gli interessi ipotecari non possono essere superiori a quanto applicato dalla Banca dello Stato per le

*ipoteche di primo grado al momento della stipulazione del contratto con l'istituto di credito, mentre il rimborso del debito ipotecario può essere riconosciuto nella misura massima del 3% sul valore iniziale del debito riconosciuto».* Gli oneri ipotecari che superano i parametri cantonali definiti per giornata di soggiorno dovranno essere coperti da contributi d'investimento a carico dei comuni di domicilio degli ospiti, stabiliti attraverso apposite convenzioni.

Eventuali legati e donazioni oppure altre entrate dovranno essere utilizzate per diminuire gli oneri ipotecari.

**Costi superiori a quelli preventivati, pari a fr. 15'996'000.-, rimarranno a carico della Fondazione e i relativi oneri non saranno riconosciuti nei costi di gestione della Casa per Anziani Opera Charitas.**

Le conseguenze di natura finanziaria sono le seguenti:

### **Cantone**

- |                        |   |                  |
|------------------------|---|------------------|
| - Spese d'investimento | PF WBS 232.52.0095  | fr. 7'300'000.00 |
| - Spese correnti:      | La Fondazione Opera Charitas, Sonvico, usufruisce del contributo dell'Ente pubblico (Cantone e Comuni), sotto forma di contributo globale, per le spese di gestione corrente, conformemente all'art.9 della LANz.<br>Il contributo globale annuo subirà un aumento pari a circa fr. 791'000.-, così calcolato:<br>* fr. 388'000.- ca., corrispondente agli oneri ipotecari (interessi e ammortamenti) relativi alla parte del costo non coperta dal contributo cantonale a fondo perso e consolidata in mutuo ipotecario (parametri di calcolo: 3% tasso di interesse ipotecario; 3% tasso di ammortamento del debito ipotecario), riconosciuti nei limiti dei parametri cantonali definiti per giornata di soggiorno. Questo importo decresce negli anni in proporzione all'ammortamento del debito ipotecario, fermo restando il livello del tasso ipotecario.<br>* fr. 403'000.- ca., per effetto dei maggiori costi derivanti dall'aumento di 13 posti letto (parametri di calcolo: 365 giorni; fr. 85.- di contributo medio giornaliero).<br>Tenuto conto della chiave di riparto Cantone-Comuni prevista dalla LANz (art. 10), la maggiore spesa corrente a carico del Cantone ammonterà a circa fr. 158'200.-. |                  |

### **Enti subalterni e comuni**

Per le ragioni e i meccanismi di ripartizione del contributo globale sopra esposti, la spesa aggiuntiva annua a carico dei Comuni ammonterà a circa fr. 632'800.-.

### **Effettivo del personale**

Invariato.

## **10. CONCLUSIONI**

I lavori di ristrutturazione e ampliamento della Casa per anziani Opera Charitas di Sonvico sono in sintonia con la pianificazione settoriale cantonale.

Essi permettono, in particolare, l'adeguamento e la differenziazione dell'offerta di posti letto in relazione alla domanda determinata sulla base dell'analisi del fabbisogno e l'adeguamento della struttura agli indirizzi del Cantone in materia di qualità di vita e di sicurezza nelle case per anziani.

Con queste considerazioni la Commissione della gestione e delle finanze invita il Gran Consiglio ad approvare la presente richiesta di credito.

Per la Commissione gestione e finanze:

Attilio Bignasca, relatore

Bacchetta-Cattori - Badasci - Brivio - Caimi -

Chiesa - Dadò - Foletti - Gianora - Guidicelli -

Kandemir Bordoli - Lurati S. - Savoia - Vitta