

Rapporto

numero	data	Dipartimento
6951 R	16 settembre 2014	SANITÀ E SOCIALITÀ
Concerne		

della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 18 giugno 2014 concernente la concessione al Comune di Capriasca, Tesserete, di un contributo unico a fondo perso di 1'950'000 franchi per le opere di ristrutturazione di Casa Capriasca a Tesserete

INDICE

I.	INTRODUZIONE	1
II.	LA STRUTTURA ESISTENTE.....	2
III.	IL PROGETTO	3
IV.	IL COSTO.....	3
V.	PROPOSTA DI CONTRIBUTO A FONDO PERSO	3
VI.	CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI COMMISSIONALI	4



I. INTRODUZIONE

Con il presente rapporto si motiva e propone la concessione al Comune di Capriasca, Tesserete, di un contributo unico a fondo perso di 1'950'000 franchi, quale partecipazione ai costi per la realizzazione delle opere di ristrutturazione della casa di appartamenti protetti per anziani "Casa Capriasca" a Tesserete. Il contributo cantonale è proposto ai sensi dell'art. 7 della Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività sociali a favore delle persone anziane (LANz) del 30 novembre 2010.

Casa Capriasca è una casa di appartamenti protetti per anziani, costruita ed entrata in funzione alla fine degli anni Settanta. Si tratta di strutture debolmente medicalizzate adeguate a utenti con un limitato bisogno di cura, assistenza e sostegno, che garantiscono una indipendenza e autonomia di gestione della propria vita quotidiana quasi completa. Con il passare degli anni, a causa dell'evoluzione delle caratteristiche della popolazione anziana bisognosa di una presa a carico in ambiente protetto (età sempre più avanzata e bisogno di cura, assistenza e sorveglianza da elevato a molto elevato), le nuove costruzioni e la ristrutturazione sono state orientate quasi esclusivamente verso l'offerta di case medicalizzate, di modo che oggi gli appartamenti protetti a livello cantonale sono solo 121, dislocati a Balerna, Giubiasco, Losone e Tesserete.

II. LA STRUTTURA ESISTENTE

Casa Capriasca consta di trenta monolocali indipendenti (ventisette singoli e tre doppi), una mensa con cucina centralizzata, spazi amministrativi ed alcuni locali accessori.

La semplicità dell'edificio rispecchia i modi costruttivi degli anni di realizzazione: in generale presenta dettagli curati e buoni materiali d'impiego, ma un'insufficiente coibentazione termica, che causa alti consumi energetici.

L'edificio presenta, in particolare, le seguenti principali problematiche, nonché difetti:

- esternamente:
 - facciate in calcestruzzo deteriorate con puntuali riaffioratura dei ferri d'armatura;
 - facciate con ponti termici diffusi;
- all'interno:
 - infiltrazioni puntuali e minime al piano cantina;
 - pavimenti in parte da rinnovare o sostituire (in particolare i pavimenti delle camere parzialmente danneggiati);
 - concetto antincendio lacunoso;
 - impiantistica vetusta (efficienza, sicurezza antincendio, RASI, RUEN);
 - apparecchi sanitari vetusti, rivestimenti bagni e dettaglio docce inadeguati;
 - cucine negli appartamenti da sostituire;
 - cucina centrale, interventi di adeguamento e rinfresco;
- sicurezza:
 - normative di sicurezza da ripristinare, in particolare quelle relative ai parapetti, ai serramenti, alle scale e alle facciate.

Sulla scorta della situazione rilevata il Municipio ha deciso, nell'agosto del 2010, di bandire un concorso per le prestazioni professionali da architetto e direzione lavori. Nel marzo del 2011 i progettisti hanno così trasmesso al Municipio il preventivo dettagliato (+/-15%) degli interventi necessari allo stabile; più precisamente sono stati elaborati due scenari d'intervento:

- Variante A, definita "base", la quale rispecchia le esigenze imposte dalle recenti normative e risolve tutte le problematiche costruttive e funzionali, con un investimento contenuto, previsto in 4'900'000 franchi (IVA compresa).
- Variante B, definita "globale", la quale rispecchia pure le esigenze imposte dalle recenti normative e risolve tutte le problematiche costruttive e funzionali con uno standard che sarebbe di buon livello. L'investimento previsto ammonterebbe a 6'100'000 franchi (IVA compresa).

In considerazione dell'ammontare dei nuovi preventivi e del prospettato contributo cantonale, il Municipio ha ritenuto eccessivo l'investimento per la parte a suo carico e ha quindi chiesto ai progettisti di rivedere il progetto di risanamento, fissando un limite di spesa approssimativo in 4 milioni di franchi. Il progetto rivisto e ridimensionato ha un costo di 3'750'000 franchi (IVA compresa), poi adeguato a seguito di modifica dei bagni presenti nei tre appartamenti bilocali e al piano terreno, in modo da renderli conformi alla normativa SIA 500 (accessibilità ai disabili). Questi interventi hanno comportato un maggior costo di 150'000 franchi. La spesa del preventivo definitivo è quindi stata adeguata a 3'900'000 franchi (IVA inclusa).

III. IL PROGETTO

Per la descrizione dettagliata degli interventi previsti rimandiamo al capitolo III del messaggio.

Tenuto conto dei limiti di spesa e delle esigenze della committenza che ha richiesto il mantenimento della funzionalità dell'edificio per i prossimi 15-20 anni, si è deciso di mantenere la tecnica degli impianti attuale e di non isolare l'involucro dell'edificio.

Si sono a ogni buon conto previsti la sostituzione dei serramenti, il risanamento delle facciate in calcestruzzo, la sostituzione dei pavimenti nelle camere, degli apparecchi sanitari, di parte dell'arredo e delle cucine. È pure previsto un adeguamento dell'impianto elettrico, limitatamente al rispetto dei parametri vincolati dal rapporto RASl (rapporto Sicurezza). S'interverrà per garantire le condizioni di sicurezza generale, con particolare attenzione alla problematica dei parapetti, fondamentale per la tipologia della struttura, il tutto tenuto conto delle norme SIA e delle raccomandazioni UPI. Si adotterà il principio della messa in sicurezza nell'ambito della protezione antincendio. Da un'ispezione specifica eseguita dalla ditta Econs SA si è riscontrata la presenza di amianto, per la quale si renderanno necessarie determinate misure di sicurezza per la sua rimozione e lo smaltimento. Si seguirà il principio di minimizzare tali interventi, lasciando elementi in opera con nuovi rivestimenti.

Il programma dei lavori prevede l'ultimazione per l'autunno del 2015. Il rispetto di tale programma è subordinato al rilascio dei necessari permessi e autorizzazioni comunali e cantonali. Il Municipio di Capriasca e la direzione della Casa, d'accordo con i competenti uffici cantonali, hanno deciso di procedere al trasferimento degli ospiti a gruppi nella struttura alberghiera di Villa Aprica – la soluzione più confacente in ragione della sua ubicazione e delle sue caratteristiche – con un costo mensile forfettario di 30'000 franchi. Parallelamente il Municipio ha concluso con la ditta Mondini SA di Tesserete un contratto di affitto per gli spazi da destinare al deposito provvisorio dei mobili degli inquilini con un costo di 950 franchi mensili. Per le operazioni di trasloco collaborerà la Protezione Civile di Lugano Campagna.

IV. IL COSTO

Per il dettaglio del preventivo di costo (grado di precisione del preventivo +/-10%), rimandiamo al cap. IV. del messaggio. Esso ammonta a 3'900'000 franchi (IVA inclusa).

L'Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti, con rapporto ULSA 1342 del 22 maggio 2014, ha preavvisato favorevolmente gli interventi come da piani, relazione tecnica e preventivo presentati e sopra esposti.

V. PROPOSTA DI CONTRIBUTO A FONDO PERSO

Ai fini della determinazione del contributo cantonale all'investimento viene riconosciuto come costo d'opera computabile l'intero importo preavvisato favorevolmente dall'ULSA, ossia 3'900'000 franchi, importo che rientra nel parametro massimo cantonale per le ristrutturazioni di 150'000 franchi/pl (anche se non propriamente applicabile poiché riferito al posto letto in casa per anziani medicalizzata, mentre in questo caso si tratta di appartamenti protetti). Per la realizzazione dell'opera oggetto del presente messaggio, richiamato l'art. 7 della LANz, tenuto conto dei limiti del Piano finanziario degli investimenti

e considerata la forza finanziaria del Comune di Capriasca, si propone la concessione di un contributo complessivo unico a fondo perso, non indicizzabile all'aumento dei costi di costruzione, di **1'950'000 franchi**, pari al **50%** del costo complessivo dell'opera riconosciuto. Il rimanente 50% va a carico del Comune di Capriasca per un importo di 1'950'000 franchi.

Conformemente all'articolo 11 cpv. 2 del Regolamento d'applicazione della LANz del 22 agosto 2012 nelle spese di gestione della Casa non saranno riconosciuti gli eventuali oneri ipotecari (interessi e ammortamenti) derivanti da quest'iniziativa, essendo l'ente promotore un Ente pubblico.

VI. CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI COMMISSIONALI

La Commissione delle gestione e delle finanze ritiene la realizzazione delle opere di ristrutturazione della casa per appartamenti protetti per anziani "Casa Capriasca" in sintonia con le pianificazioni settoriali degli istituti per anziani 2010-2020 e dell'assistenza e cura a domicilio 2011-2014, nonché con gli intendimenti cantonali indicati nelle Linee direttive 2012-2015 nel campo della politica in favore degli anziani. Si tratta di *«un'iniziativa che contribuisce alla differenziazione delle strutture per anziani in relazione alla differenziazione ed evoluzione dei bisogni, con il mantenimento nell'ambito dell'offerta del Cantone di appartamenti protetti per anziani bisognosi di sorveglianza ma non ancora in situazione di fragilità tale da richiedere le prestazioni di una casa per anziani medicalizzata»*.

Il 18 luglio 2014 il Municipio di Capriasca ha ottenuto da parte del Consiglio di Stato l'autorizzazione a contrattualizzare e a iniziare i lavori prima dello stanziamento del credito da parte del Gran Consiglio. La Commissione della gestione e delle finanze ha preavvisato favorevolmente quest'autorizzazione in data 7 luglio 2014.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte, la Commissione della gestione e delle finanze invita il Parlamento ad approvare il presente rapporto, il messaggio n. 6951 e il Decreto legislativo a esso allegato.

Per la Commissione gestione e finanze:

Walter Gianora, relatore

Badasci - Bignasca A. - Brivio -

Caimi - Dadò - Garobbio - Guerra -

Guidicelli - Kandemir Bordoli -

Lurati S. - Savoia - Solcà - Vitta