

Messaggio

numero

7538

data

23 maggio 2018

Dipartimento

SANITÀ E SOCIALITÀ

Concerne

Richiesta di un credito di CHF 345'000.- per la progettazione dell'intervento di risanamento generale dello Stabile Mottino presso l'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale a Mendrisio

Signora Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente messaggio ci pregiamo sottoporre al vostro esame la richiesta di un credito di CHF 345'000.- per la progettazione dell'intervento di risanamento generale dello Stabile Mottino presso l'organizzazione sociopsichiatrica a Mendrisio.

L'intervento rappresenta un'ulteriore tappa nel processo di adeguamento e ristrutturazione degli edifici dell'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale (OSC) a Mendrisio, pur non essendo correlata alle precedenti richieste di credito di 4.124 mio di franchi e di 60.175 milioni di franchi che furono oggetto rispettivamente dei messaggi governativi n. 4257 (sorveglianza antincendio) del 15 giugno 1994 e n. 4541 del 12 giugno 1996 per la ristrutturazione degli edifici che costituiscono il comparto di Casvegno dell'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale a Mendrisio (OSC).

1. INTRODUZIONE

L'edificio E1078-OSC-Mottino, edificato negli anni 60, oggi viene utilizzato parzialmente affittandone alcune stanze a stagiaires e studenti anche esterni all'OSC. Si tratta di 8 camere singole e 4 doppie per un totale di 16 posti letto. I restanti spazi sono utilizzati quali uffici per i Servizi centrali OSC mentre il piano interrato è occupato da magazzini per il materiali di alcuni servizi dell'OSC. Considerato che al Centro abitativo, ricreativo e di lavoro (CARL) sono necessarie alcune nuove camere per ospitare 6 nuovi utenti nonché che le carenze funzionali, normative, impiantistiche, energetiche e una vetustà degli elementi dell'immobile lo rendono poco adatto a rispondere alle esigenze, si è optato per un suo completo risanamento e una ristrutturazione generale. Questa ristrutturazione permetterà di offrire 6 nuove camere per utenti del CARL, camere con uno standard analogo a quello offerto negli altri stabili dell'istituto socioeducativo dell'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale (OSC) che ha sede a Mendrisio nel parco di Casvegno. Il CARL accoglie solamente adulti (attualmente 115) con una patologia psichiatrica cronica ed è annoverato nella Pianificazione cantonale del fabbisogno delle strutture per invalidi adulti e collabora con l'Ufficio degli invalidi della Divisione dell'azione sociale e della famiglie come definito dalla Legge sull'integrazione sociale e professionale degli invalidi. La struttura, inserita nel contesto AI, è un luogo protetto in cui tutte le funzioni - abitazione, lavoro, gestione del tempo, interventi educativi e di apprendimento - permettono all'ospite di vivere in armonia con le proprie potenzialità di autogestione.

Altre 6 camere verranno invece mantenute per gli stagiaires/studenti anche esterni all'OSC.

2. OBIETTIVI

Come indicato precedentemente, alla conclusione del risanamento e della ristrutturazione dello stabile Mottino permetterà al CARL di accogliere in camere singole 6 utenti aggiuntivi in una situazione abitativa adeguata alle loro necessità. Inoltre, troveranno spazio gli uffici per il personale educativo, i servizi igienici individuali e gli spazi comuni. Parimenti, grazie a questa ristrutturazione si potrà continuare ad accogliere 6 stagiaires/studenti anche esterni all'OSC. Anche per questa proposta si riuscirà a migliorare lo standard abitativo. Al piano interrato verranno mantenuti i magazzini esistenti che dopo la ristrutturazione non dovrebbero più presentare gli attuali problemi di umidità legati alle infiltrazioni d'acqua. In una prima fase, dopo la ristrutturazione, si prevede inoltre di accogliere temporaneamente 12 ospiti del CARL che alloggiano presso Villa Ortensia. Unità abitativa che necessita pure degli interventi di miglioria e risanamento energetico. Progetto che sarà oggetto di un Messaggio governativo separato.

3. UBICAZIONE

L'edificio E1078 - OSC Mendrisio - Stabile Mottino si trova in via Maspoli sul mappale n. 1445 RFD, del Comune di Mendrisio.

4. ANALISI EDIFICIO E PROPOSTE D'INTERVENTO

4.1 Analisi edificio

4.1.1 Struttura

Lo stabile, costruito intorno agli anni 60/70 si sviluppa su due piani di cui uno interrato.

Le fondazioni e i muri della parte interrata sono in cemento armato, mentre la soletta di copertura è in elementi prefabbricati in laterizio. Il volume fuori terra è composto da muri in cotto, la copertura è in elementi prefabbricati in laterizio.

Le analisi hanno evidenziato due importanti difetti strutturali della soletta di copertura del piano cantina ovvero:

- sono emersi difetti dovuti al cedimento degli elementi intermedi (pignatte) tra i travetti che compongono la soletta prefabbricata, la cui origine non è del tutto chiara se non in alcuni punti dove è evidente l'intervento della posa di infrastrutture a soffitto;
- sul pavimento al piano terra sono visibili degli importanti rigonfiamenti, a seguito di sondaggi si è dedotto che il difetto è legato alla deformazione del pavimento (massetto con piastrelle) che si è staccato dalla struttura probabilmente a causa della mancanza di giunti di dilatazione a livello del pavimento.
- In generale, la struttura non sembra presentare difetti tali da pregiudicarne la sicurezza, anche se non è possibile escludere del tutto altre cause.

4.1.2 Verifica materiali pericolosi

Le analisi hanno riscontrato la presenza di diversi materiali pericolosi per ca. 220 m², i quali saranno trattati secondo le regolamentazioni vigenti. I costi sono già stati valutati nel tetto massimo di spesa inserito al p.to 7.

4.1.3 Fisica delle costruzioni

L'edificio in generale presenta una scarsa coibentazione, la stratigrafia della muratura è insufficiente dal punto di vista termico, con conseguenti danni dovuti alla condensa e comfort insufficiente all'interno dei locali. Lo stato di degrado degli infissi non garantisce l'impermeabilità all'aria. Il piano interrato è interessato da un importante problema di infiltrazione d'acqua ed è solo parzialmente riscaldato.

4.1.4 Impianto sanitario

L'impianto sanitario, sia per il concetto di distribuzione che per la vetustà degli impianti stessi, non permette il recupero di alcuna componente.

4.1.5 Impianto elettrico

L'impianto elettrico esistente, allo stato attuale e senza la previsione di interventi, rispetta le norme per le installazioni a bassa tensione, requisito che verrebbe a mancare in caso di una ristrutturazione. In generale l'impianto elettrico è insufficiente, lacunoso e inadeguato. I corpi illuminanti sono obsoleti, inadeguati e il loro consumo di energia è eccessivo.

4.1.6 Impianto di sicurezza

Non esistono impianti di rivelazione antincendio. È invece presente un sistema di spegnimento del fuoco (idrante), le cui posizioni e segnalazioni sono adeguate. Sono inoltre presenti degli apparecchi estintori, sebbene insufficienti, la loro accessibilità è assicurata. Non esiste neppure un sistema di compartimentazione di sicurezza. L'edificio non è munito di un impianto di illuminazione di emergenza

4.1.7 Murature esterne

La muratura, di tipo massiccio con rivestimento in intonaco civile, presenta dei danneggiamenti sulle superfici. È evidente un importante deterioramento dell'intonaco con conseguenti erosioni, fessurazioni e depositi organici. Tutti gli infissi sono in legno massello ma, pur essendo funzionanti, sono obsoleti e danneggiati, telai e ante sono degradate e i meccanismi di movimentazione sono malfunzionanti, così come le protezioni solari, presenti solo su alcuni infissi. I parapetti dei balconi non sono a norma in quanto di dimensioni minori rispetto alle normative, non è presente un sistema di evacuazione delle acque, in caso di forti piogge si riscontrano fenomeni di ristagni.

4.1.8 Spazi interni

In generale gli spazi interni hanno un evidente stato di degrado. Il rivestimento dei pavimenti presenta uno stato di usura generalizzato. Pareti e soffitti, al piano terreno presentano un discreto stato di conservazione generale con puntuali presenze di lesioni e macchie, al piano cantina sono presenti importanti macchie, fenomeni di erosione, efflorescenze e colature causate dall'infiltrazione delle acque dal terreno. Le condizioni rendono gli spazi insalubri. Le scale, a fronte di un buono stato di conservazione generale, hanno parapetti inadeguati, con altezza inferiore rispetto a quanto prescritto dalle vigenti normative. Arredi fissi, cucina e elettrodomestici in generale funzionanti ma usurati e obsoleti.

4.1.9 Copertura

Il tetto, risanato nel 2008, non presenta problemi o difetti.

4.2 Proposte d'intervento

Sulla base dei risultati delle analisi del Team di progetto, si sono potuti individuare gli interventi per il risanamento energetico, strutturale, impiantistico e normativo, necessari per ogni elemento costruttivo.

4.2.1 Piano interrato

Per eliminare l'importante infiltrazione d'acqua, è prevista l'esecuzione di uno scavo sul perimetro dell'edificio, per permettere la realizzazione dell'impermeabilizzazione delle pareti. Per l'impermeabilizzazione dei pavimenti, è previsto il rifacimento dei pavimenti, con successiva esecuzione dei massetti e ritinteggiamento delle pareti e del soffitto. Per garantire la salubrità, è prevista la ventilazione forzata del piano.

4.2.2 Struttura edificio

La sicurezza strutturale dell'edificio è garantita, tuttavia sono necessari interventi di rinforzo puntuali, anche per permettere il passaggio della nuova impiantistica.

4.2.3 Involucro Minergie

Il risanamento energetico prevede l'esecuzione di un cappotto termico esterno, questa scelta permette di ridurre al minimo l'impatto sull'attuale architettura; la sostituzione dei serramenti, delle protezioni solari e degli oscuramenti esistenti, per permettere il raggiungimento dei valori richiesti dalle normative.

4.2.4 Impianti

Il risanamento energetico e l'adeguamento alle normative vigenti, non permettono il recupero di alcuna componente degli impianti tecnici dell'edificio (riscaldamento, sanitario ed elettrico). Il progetto del nuovo impianto di riscaldamento prevede l'esecuzione di una sottostazione presso lo stabile Mottino al fine di separare i circuiti e garantire l'indipendenza dallo stabile Motta. Lo standard Minergie richiede l'inserimento dell'impianto di ventilazione controllata.

4.2.5 Finiture

L'attuale stato di degrado delle finiture interne dell'edificio, impone la rimozione e la sostituzione di quasi la totalità di tutti gli elementi. La rimozione dei pavimenti (massetto e rivestimento), necessita dell'intervento di bonifica amianto. Oltre al rifacimento dei massetti e dei pavimenti, è previsto anche quello degli intonaci, il ritinteggiamento di tutte le superfici interne e la sostituzione di tutte le porte interne. Gli apparecchi sanitari esistenti verranno rimossi e sostituiti.

4.2.6 Copertura

La copertura dell'edificio, risanata nel 2008, non necessita di interventi di risanamento, ad eccezione dei necessari passaggi della nuova impiantistica.

4.2.7 Montacarichi

L'attuale montacarichi verrà mantenuto, sono previsti i necessari interventi di manutenzione.

4.2.8 Impianto di sicurezza

Per l'impianto antincendio dello stabile è stato previsto l'adeguamento alle norme vigenti.

4.2.9 Sistemazione esterna

In merito alla sistemazione esterna dell'edificio, sono previsti i necessari lavori di ripristino, conseguenti ai lavori di scavo.

4.3 Conclusioni

Lo stabile Mottino presenta uno stato di marcata obsolescenza e vetustà, dovuta a importanti criticità e carenze funzionali, tecniche, impiantistiche e normative. L'involucro, ad eccezione dell'elemento tetto, risulta degradato con importanti problemi di isolamento termico e tenuta all'aria. Gli spazi interni presentano diverse vetustà. Gli attuali standard energetici e di comfort, non sono rispettati.

In generale, gli impianti tecnologici presentano un marcato stato di degrado e obsolescenza. Le dotazioni di sicurezza sono inadeguate e insufficienti.

La presenza di sostanze potenzialmente pericolose per la salute, costituiscono una minaccia per gli utenti dei locali.

Gli interventi previsti per il risanamento energetico, strutturale, impiantistico e normativo, sommati all'intervento architettonico per il quale si rimanda al pto. 5, permetteranno l'adeguamento normativo, con particolare riferimento alla sicurezza, e il raggiungimento degli attuali standard di igiene e di comfort.

5. PROGETTO ARCHITETTONICO

Sulla scorta delle esigenze formulate dall'utente e dagli approfondimenti sviluppati con lo studio di fattibilità, è stato possibile compiere un'indagine dell'edificio e individuare la strategia d'intervento rispondente ai requisiti di progetto.

L'intervento architettonico prevede l'organizzazione degli ambienti in due fasce principali:

- fascia Sud: adibita alla realizzazione di 12 camere con servizi igienici e balconi condivisi;
- fascia Nord: destinata agli spazi di circolazione e alle zone comuni quali cucina, zona pranzo, salotto e servizi igienici.

In questo modo le due fasce daranno luogo a un ambiente privato (fascia sud), dove l'ospite della struttura potrà avere a disposizione i necessari spazi personali ed a un ambiente comune (fascia nord), caratterizzato da ambienti aperti e continui per favorire momenti di collettività e condivisione.

Sul lato Nord dell'edificio, verranno realizzati due nuovi ingressi, destinati ai due diversi utenti che abiteranno l'edificio.

5.1 Interventi progetto

Sulla base dei requisiti di progetto, delle esigenze dell'utente, degli obiettivi e delle condizioni quadro, lo studio di fattibilità ha permesso di determinare i seguenti interventi generali come necessari agli scopi dell'iniziativa:

Piano terreno

- sistemazione della zona sud con la formazione di 12 camere singole con i rispettivi 12 nuovi servizi igienici già predisposti per disabili (1)
- sistemazione dei balconi (2)
- sistemazione della zona nord con la formazione di 2 zone di convivio ed incontro (3)
- adattamento di singoli spazi a uso ufficio o deposito/locale pulizia (4)
- adattamento di singoli spazi ricavati quali servizi igienici esterni alle camere (5)
- formazione di due nuovi ingressi (6)
- sistemazione dello spazio di circolazione (7)
- sistemazione degli avvallamenti riscontrati sul pavimento del piano terreno (8)
- sistemazione dell'impianto di elevazione (9)
- valorizzazione dell'affresco spostandolo al centro dell'atrio d'ingresso (10)
- adeguamento delle finiture secondo gli standard

Piano interrato

- sistemazione dei generalizzati problemi di infiltrazioni (11)
- sistemazione dei problemi di salubrità (12)
- sistemazione della soletta tra piano interrato e piano terreno (13)
- sistemazione dei locali di supporto al magazzino (14)
- formazione dei locali tecnici per l'impiantistica (15)

Piano tetto

- sistemazione puntuale in corrispondenza delle nuove uscite di ventilazione dei bagni

Facciate

- sostituzione di tutti gli infissi
- sostituzione dell'impianto di oscuramento delle camere
- posa di isolamento termico periferico esterno (cappotto)

Impiantistico

- sostituzione a nuovo dell'intero impianto RVCS
- sostituzione a nuovo dell'intero impianto elettrico

Energia

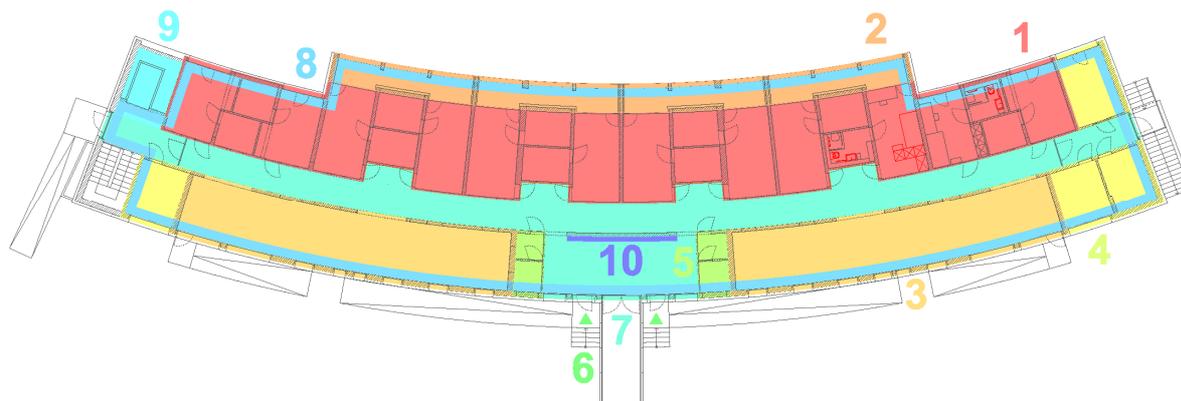
- conformità al "Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn)".

Generale

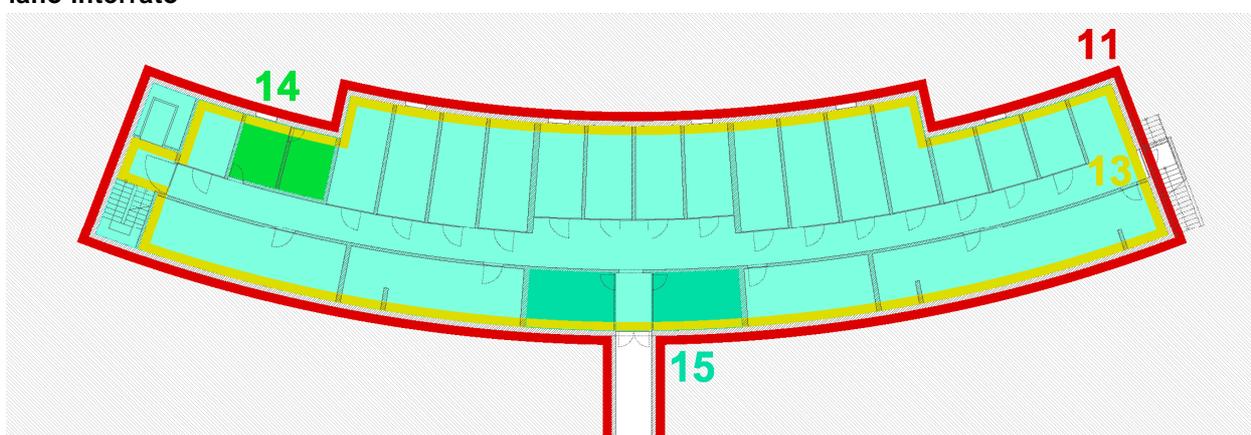
- sistemazione dell'intero edificio secondo le norme cogenti
- sistemazione dell'intero edificio dal profilo dell'antincendio e della sicurezza
- bonifica dei materiali e sostanze pericolose per l'intero edificio

Con riferimento all'elenco precitato, gli interventi si localizzano come segue:

Piano terreno



Piano interrato



5.2 Disposizione finale locali interni

Al termine della ristrutturazione, l'edificio sarà suddiviso come segue:

Piano terreno

- 12 camere (6 da affittare a stagiaires/studenti e 6 per ospitare gli utenti del Centro abitativo, ricreativo e di lavoro CARL);
- 2 zone d'incontro e socializzazione, una per gli stagiaires/studenti e una per gli utenti del CARL;
- 2 uffici del personale dedicato agli utenti del CARL;
- 1 ufficio destinato al responsabile del magazzino del piano interrato dello stabile;
- 2 servizi igienici per gli utenti esterni dello stabile;
- 1 locale pulizia e deposito-economato;

Piano interrato

- 20 locali deposito per una superficie complessiva di 420 mq;
- 2 locali di supporto al magazziniere;
- 2 locali tecnici per l'impiantistica.

5.3 Programma spazi

Le superfici del progetto indicate corrispondono alla superficie netta secondo l'art. 2.1 della norma SIA 416, ed. 2003. Non sono compresi oltre agli elementi costruttivi spazi di collegamento, corridoi, scale, ecc.

n°	funzione	U	SN m2	SN tot m2	osservazioni
100	SPAZI COMUNI				
110	Accoglienza				
111	atrio d'ingresso	1	30.0	30.0	
120	Convivio - Incontro				
121	zona cucina, pranzo, soggiorno	2	65.0	130.0	open space
130	Servizi				
131	servizio igienico uomo, donna o disabile	2	5.5	11.0	con atrio d'ingresso, per utenti esterni e diversamente abili
200	AMMINISTRAZIONE				
210	Uffici				
211	Magazziniere	1	9.5	9.5	in prossimità del montacarichi al PT
212	personale di cura	2	10.5	21.0	in prossimità della camere utenti CARL
220	Diversi				
221	locale pulizia deposito economato	1	8.5	8.5	al PT
222	spogliatoio (locale supporto)	1	10.0	10.0	per il magazziniere ed il personale di cura
223	servizio igienico e docce (locale supporto)	1	10.0	10.0	per il magazziniere ed il personale di cura
300	CAMERE				
310	Camere per utenti CARL				
311	camera con bagno e balcone	4	14.0	56.0	predisposizione bagni diversamente abili e balcone comune tra 2 camere
312	camera con bagno	2	12.5	25.0	predisposizione bagni diversamente abili
320	Camere da affittare a stagiaires				
321	camera con bagno e balcone	4	14.0	56.0	predisposizione bagni diversamente abili e balcone comune tra 2 camere
322	camera con bagno	2	12.5	25.0	predisposizione bagni diversamente abili
400	DEPOSITI				
410	Depositi disponibile				
411	deposito a	4	10.5	42.0	disponib. alle diverse necessità dell'utente
412	deposito b	8	17.5	140.0	disponib. alle diverse necessità dell'utente
413	deposito c	4	14.5	58.0	disponib. alle diverse necessità dell'utente
414	deposito d	1	40.0	40.0	disponib. alle diverse necessità dell'utente
415	deposito e	1	35.0	35.0	disponib. alle diverse necessità dell'utente
416	deposito f	1	25.0	25.0	disponib. alle diverse necessità dell'utente
417	deposito g	1	57.5	57.5	disponib. alle diverse necessità dell'utente
500	LOCALI TECNICI				
510	Locale elettrico, rvcs, csi				
511	Locale tecnico	2	17.5	35.0	

6. ASPETTI ORGANIZZATIVI

6.1 Organizzazione cantiere

Dal profilo organizzativo si distinguono 4 momenti di utilizzo dello stabile E1078 – OSC Mendrisio - Mottino:

- fino all'inizio del cantiere
- durante il cantiere
- al termine del cantiere (durante i lavori presso lo stabile E1085 - Villa Ortensia)
- terminati i lavori di adeguamento presso Villa Ortensia

Fino all'inizio del cantiere

Lo stabile potrà essere utilizzato come di consueto dall'utente, con attenzione ai sei mesi precedenti l'inizio dei lavori, ciò per coordinare la preparazione delle attività edili.

Si rende attenti al coordinamento del preavviso di disdetta per l'eventuale personale in formazione ospitato presso la struttura.

Durante il cantiere

L'entità dell'intervento comporta la necessità di svuotare interamente il piano terreno ed il perimetro dello stabile. Al piano interrato sono previsti tre scenari di utilizzabilità, di seguito descritti, tra cui sarà possibile definire quello attuabile in base allo sviluppo delle future fasi di progetto (progetto di massima e definitivo):

- **Scenario 1**
L'evoluzione delle fasi di progetto determinano la necessità di svuotare interamente il piano cantina per la durata del cantiere.
Ne consegue la necessità di dislocare presso altre strutture del comparto OSC (es. stabile Motta, Servizi Generali, ecc.) quanto depositato nell'interrato del Mottino.
- **Scenario 2**
L'evoluzione delle fasi di progetto determinano la necessità di svuotare solo parzialmente il piano cantina per la durata del cantiere.
Ne consegue la necessità di dislocare presso altre strutture del comparto OSC (es. stabile Motta, Servizi Generali, ecc.) quanto parzialmente depositato nell'interrato del Mottino e di movimentare e proteggere la parte restante presso il piano cantina in maniera coerente con le dinamiche del cantiere.
- **Scenario 3**
L'evoluzione delle fasi di progetto determinano unicamente la necessità di movimentare e proteggere in maniera coerente e per la durata del cantiere quanto depositato al piano cantina.
Non ne consegue alcuna necessità di dislocare materiale presso stabili terzi.

Al termine del cantiere (durante i lavori presso lo stabile E1085 - Villa Ortensia)

Terminato il cantiere e la messa in funzione dell'edificio, l'intero piano terreno (12 camere e spazi comuni) dovrà essere utilizzato per i primi 17 mesi dagli ospiti di Villa Ortensia, che vi si trasferiranno momentaneamente in concomitanza dei lavori di adeguamento presso la Villa.

L'utilizzo del Mottino da parte degli ospiti di Villa Ortensia si limita al piano terreno.

Il piano cantina potrà da subito riprendere la funzione di magazzino secondo le necessità dall'utente.

Terminati i lavori di adeguamento presso Villa Ortensia

Terminati gli adeguamenti presso Villa Ortensia, la funzione di sede provvisoria del Mottino sarà conclusa e questo permetterà, a seguito dell'inserimento del nuovo mobilio, di utilizzare l'edificio per ospitare il personale di cura in formazione e i pazienti presso la struttura.

Si rende attenti sul corretto coordinamento della locazione degli spazi da destinare al personale in formazione così da renderli disponibili nel rispetto della tempistica definita.

6.2 Team di progettazione

Gli importi previsti per i mandati agli specialisti componenti il gruppo di progetto e concernenti le fasi dallo studio di fattibilità fino alla messa in esercizio e liquidazione, rientrano nei limiti fissati dalla LCPubb per l'incarico diretto.

Il team di progetto, incaricato di svolgere lo studio di fattibilità, sarà incaricato di svolgere le successive fasi, subordinatamente all'approvazione dei relativi crediti di progettazione e costruzione, è così composto:

architetto

studio Gianluca Martinelli Architetto, a Balerna;

ingegnere civile

studio d'ing. Chiesa & Partners SA, a Chiasso;

ingegnere elettrico

studio Progelec Sagl, a Coldrerio;

ingegnere rvcs

studio d'ing. Visani Rusconi Talleri, a Taverne;

fisico della costruzione

studio Think Exergy SA, a Mendrisio;

consulente materiali pericolosi

studio Think Exergy SA, a Mendrisio;

consulente antincendio

studio Davide Brusadelli Sagl, a Castel San Pietro;

supporto al capo progetto

studio d'ingegneria Fabio Bianchi a Balerna;

7. ASPETTI FINANZIARI

7.1 Tetto massimo di spesa

Nel rapporto di programmazione della Sezione della logistica del 06.03.2018, il tetto massimo di spesa è di CHF 3'305'000.00, così suddiviso:

eCCC-E	Descrizione eCCC-E		Importo
B	Preparazione	Fr.	175'000.00
C	Costruzione grezza edificio	Fr.	205'000.00
D	Impianti edificio	Fr.	765'000.00
E	Facciata edificio	Fr.	385'000.00
F	Tetto edificio	Fr.	25'000.00
G	Finitura interna edificio	Fr.	460'000.00
H	Impianti a uso specifico edificio	Fr.	0.00
I	Esterno edificio	Fr.	35'000.00
J	Arredo edificio	Fr.	130'000.00
V	Costi di progettazione	Fr.	555'000.00
W	Costi secondari	Fr.	35'000.00
Y	Riserva/rincaro	Fr.	300'000.00
Z	Imposta valore aggiunto	Fr.	235'000.00
	Tetto massimo di spesa	Fr.	3'305'000.00

7.2 Credito di progettazione

Oggetto della richiesta di credito contenuta nel disegno di decreto legislativo allegato al presente messaggio, è la spesa per la progettazione per l'intervento generale dell'edificio E1078 Mottino presso l'OSC di Mendrisio

Gli onorari per la fase di progettazione, contemplano tutte le fasi fino al progetto esecutivo (fase 5.51 del regolamento SIA). Gli onorari per le fasi successive saranno definiti nel successivo messaggio accompagnante la richiesta del credito di costruzione.

Con risoluzione governativa n. 902 del 7 marzo 2017, il Consiglio di Stato ha concesso un credito di CHF 90'000.- (IVA e spese comprese) per l'elaborazione dello studio di fattibilità, per lo svolgimento delle analisi e per le prestazioni di supporto al capo progetto, necessari all'allestimento del messaggio governativo di richiesta dei crediti di progettazione occorrenti al risanamento dello stabile E1078 – Mottino a Mendrisio.

Il calcolo per la richiesta del credito di progettazione è basato sulle proposte d'onorario del Team di progetto, al quale viene aggiunta una riserva per eventuali ulteriori analisi dell'edificio e per le tasse della licenza di costruzione, necessarie alle fasi oggetto della presente richiesta di credito.

Gli elementi che compongono la richiesta del credito di progettazione sono i seguenti:

- Architetto - Studio Gianluca Martinelli architetto	CHF	139'980.34
- Ingegnere civile - Studio d'ing. Chiesa & Partners SA	CHF	25'230.33
- Progettista imp. elettrici - Studio Progelec Sagl	CHF	49'091.64
- Progettista RCVS - Studio d'ing. Visani Rusconi Talleri	CHF	67'210.03
- Fisico della costruzione - Studio Think Exergy SA	CHF	24'928.72
- Specialista materiali pericolosi - Studio Think Exergy SA	CHF	5'371.35
- Specialista antincendio - Studio Davide Brusadelli Sagl	CHF	3'586.03
- Direzione lavori - Studio Moira Cadei architetto	CHF	67'421.28
- Supporto al committente - Studio Fabio Bianchi SA	CHF	41'801.23
- <u>Riserva per tasse e eventuali analisi, indagini</u>	<u>CHF</u>	<u>10'379.05</u>
- Totale (da fase 21 a fase 51 del regolamento SIA)	CHF	435'000.00
- <u>Anticipo di credito per studio di fattibilità)</u>	<u>CHF</u>	<u>-90'000.00</u>
- Totale richiesta stanziamento credito di progettazione	CHF	345'000.00

7.3 Conclusioni

In conclusione, tenuto conto della richiesta di credito anticipato di CH 90'000, la richiesta del credito di progettazione dalla fase 21 alla fase 51 della Norma sia 112, per lo stabile E1078 – OSC Mendrisio – Mottino, è di **CHF 345'000.-** (IVA e spese comprese).

Lo stanziamento del credito proposto con l'allegato decreto legislativo richiede l'approvazione da parte della maggioranza assoluta dei membri del Gran Consiglio (cfr. art. 5 cpv. 3 LGF).

8. CORRISPONDENZA CON LE LINEE DIRETTIVE E CON IL PIANO FINANZIARIO

8.1 Relazioni con le Linee direttive

Le proposte avanzate in questo Messaggio sono considerate nelle Linee Direttive e nel Piano Finanziario Investimenti.

8.2 Relazioni con il Piano finanziario

8.2.1 Collegamenti con il piano finanziario degli investimenti

Il credito è previsto a piano finanziario investimenti settore 31 ospedali e altre istituzioni sanitari, posizione 311, WBS 941 59 6063 Mendrisio OSC Mottino.

8.2.2 Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente

Dal profilo finanziario le migliorie tecniche e tecnologiche previste dal progetto si ripercuoteranno favorevolmente sui costi d'esercizio dell'edificio con un risparmio rispetto alla situazione attuale. La valutazione di questi risparmi potrà essere definita nell'ambito della richiesta del credito di costruzione, una volta sviluppata l'intera progettazione dell'edificio.

La residenza al CARL comporta per gli utenti collocati il pagamento di una retta giornaliera di CHF 100.00. I 6 posti supplementari comporteranno, alla conclusione dei lavori previsti anche per la Villa Ortensia, un aumento di ricavi annui quantificabile in circa CHF 219'000.00 a cui vanno aggiunti eventuali ricavi per le prestazioni sanitarie riconosciute dalla LAMal.

Anche per le camere per stagiaires/studenti anche esterni all'OSC si può ipotizzare un aumento del canone di locazione mensile che attualmente, con i bagni in comune, è fissato a CHF 150.00 per la camera doppia, CHF 210.00 per la camera singola e CHF 300.00 per la camera doppia a uso singolo. Pur considerando che si tratta di stagiaires e studenti e che lo stabile si trova all'interno del Parco di Casvegno, si può ipotizzare che al termine della ristrutturazione si possa fissare a CHF 350.00 il canone di locazione mensile. Questo potrà comportare dei ricavi quantificabili in CHF 25'000.00 annui. Nel 2017 i ricavi per l'affitto delle stanze dello stabile sono ammontati a CHF 23'675.00. Si può quindi considerare che l'aumento del canone d'affitto previsto con il miglioramento qualitativo dei locali affittati, malgrado la riduzione del numero di camere a disposizione per questa tipologia di ospiti, non porterà a una diminuzione dei ricavi attuali.

8.2.3 Conseguenze sul personale

In questa fase di risanamento e di ristrutturazione dello stabile Mottino non ci saranno conseguenze dirette sugli effettivi del personale OSC. Si ritiene utile segnalare che i locali previsti a disposizione dell'équipe di cura potranno essere occupati dalla prevista équipe mobile del CARL (richiesta inserita nella nuova Pianificazione sociopsichiatrica cantonale 2019-2022 che verrà sottoposta entro l'estate del 2018 al Consiglio di Stato) che potrà beneficiare di una base operativa e potrà anche garantire un minimo di presenza e sostegno anche al nuovo gruppo di ospiti che risiederanno al Mottino.

9. TEMPISTICA

Dalla crescita in giudicato del decreto legislativo del presente MG, le successive attività e i rispettivi tempi d'esecuzione sono i seguenti:

- + 01 mesi Incarico progettisti
- + 04 mesi Inoltro domanda di costruzione
- + 05 mesi Progettazione; procedure d'appalto (pubblicazioni)
- + 04 mesi Allestimento MG credito di costruzione + approvazione CdS

Dalla crescita in giudicato del decreto legislativo del MG del credito di costruzione, le successive attività e i rispettivi tempi d'esecuzione sono i seguenti:

- + 02 mesi Approvazione delibere
- + 09 mesi Esecuzione

La ristrutturazione dello stabile dovrebbe essere ultimata entro la fine del 2020.

10. CONCLUSIONI

La ristrutturazione dello stabile E1078 – Mottino a Mendrisio, consentirà un risparmio sulla gestione corrente (consumi, manutenzione) e si rende indispensabile al fine di perseguire i seguenti intenti:

- disporre di una infrastruttura adeguata, sicura e consona ad ospitare 6 utenti aggiuntivi del Centro abitativo, ricreativo e di lavoro (CARL);
- disporre di 6 camere da affittare a stagiaires/studenti;
- garantire una prolungata longevità all'edificio;
- attuare un risanamento energetico;
- disporre di una impiantistica termosanitaria ed elettrica, tecnologicamente moderna e conforme alle vigenti norme di sicurezza;
- mantenere ed accrescere il valore immobiliare della proprietà, nell'ottica generale di valorizzare il patrimoni immobiliare dello Stato.

Per quanto precede vi invitiamo ad approvare il decreto legislativo allegato.

Vogliate gradire, signora Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, Claudio Zali

Il Cancelliere, Arnoldo Coduri

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la richiesta di stanziamento di un credito complessivo di 345'000 franchi per la progettazione dell'intervento di risanamento generale dello stabile Mottino presso l'organizzazione sociopsichiatrica a Mendrisio

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio 23 maggio 2018 n. 7538 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

È stanziato un credito di 345'000 franchi per la progettazione del risanamento edile, impiantistico e energetico nonché per la riorganizzazione degli spazi interni consoni ad ospitare il Centro abitativo, ricreativo e di lavoro (CARL) e 6 camere da affittare a stagiaires/studenti dello stabile Mottino presso l'organizzazione sociopsichiatrica a Mendrisio.

Articolo 2

Il credito è iscritto al conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica.

Articolo 3

¹Il presente decreto legislativo è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi.

²Il Consiglio di Stato ne fissa l'entrata in vigore.