

Messaggio

numero

7627

data

6 febbraio 2019

Dipartimento

SANITÀ E SOCIALITÀ

Concerne

Concessione alla Fondazione Casa San Rocco di Morbio Inferiore, di un contributo unico a fondo perso di CHF 11'900'000.00 per le opere di realizzazione della Casa per anziani inserita nel Quartiere intergenerazionale di Coldrerio

Signora Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente Messaggio si motiva e propone la concessione alla Fondazione Casa San Rocco di Morbio Inferiore, di un contributo unico a fondo perso di CHF 11'900'000 per le opere di realizzazione della Casa per anziani inserita nel Quartiere intergenerazionale di Coldrerio.

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.

I. INTRODUZIONE

Rete Parco San Rocco

Il progetto di edificazione della Casa per anziani di Coldrerio è parte integrante del progetto di rete Parco San Rocco, che prevede complessivamente 259 posti letto e include l'esistente casa per anziani di Morbio Inferiore (oggi 121 posti letto, in futuro 100 posti letto) e le future case per anziani di Coldrerio (79 posti letto) e Vacallo (80 posti letto). La rete permetterà di assicurare un'offerta socio-sanitaria completa che risponde alle esigenze degli anziani della regione promuovendo una filosofia di cura olistica di tipo "bio-psico-sociale", secondo la quale le case per anziani costituiranno un cuore pulsante nelle rispettive comunità creando servizi e prestazioni che promuovono l'invecchiamento attivo e l'intergenerazionalità. In quest'ottica, da alcuni anni la Fondazione Casa San Rocco ha sviluppato al suo interno una serie di servizi come per esempio un pre-asilo, una panetteria-pasticceria, delle manifestazioni socio-culturali, ecc.. Questa impostazione, in conformità con le linee guida di Curaviva "Modello abitativo 2030", consente alla Casa per anziani di assolvere molteplici funzioni nella comunità di riferimento, finalizzate ad assicurare ai residenti momenti di vita comuni che facilitano il mantenimento delle proprie abitudini e della rete di contatti sociali.

La gestione operativa delle strutture di Morbio Inferiore, Vacallo e Coldrerio avverrà in rete, con l'obiettivo primario di assicurare un'erogazione qualitativa delle prestazioni. La creazione di figure specialistiche, la condivisione delle conoscenze e delle esperienze

consentiranno di ottenere un miglioramento continuo della qualità, con ricadute positive anche in termini finanziari grazie alle economie di scala che si verranno a creare.

Iter di realizzazione della Rete Parco San Rocco

La Fondazione Casa San Rocco gestisce la Casa per anziani di Morbio Inferiore con contratto di prestazione cantonale dal 2011. La struttura conta 121 posti letto e ca. 180 sono i collaboratori che vi operano. L'attuale edificio necessita di una profonda ristrutturazione, sia per aspetti di conservazione strutturale sia per assicurare ai residenti spazi di vita in linea con le disposizioni cantonali. L'ipotesi di aprire un cantiere con la Casa anziani di Morbio Inferiore in esercizio è stata fortemente sconsigliata dagli specialisti per i notevoli disagi arrecati ai residenti dalle attività di cantiere. La dislocazione in strutture provvisorie può per contro avere ripercussioni sullo stato di salute psicofisico dei residenti, sulla gestione delle competenze delle risorse umane e da un punto di vista finanziario implica importanti costi aggiuntivi.

È stato quindi sviluppato un piano dei lavori coordinato che mira a limitare il disagio ai residenti e ottimizzare gli aspetti economico-finanziari.

In ordine di realizzazione temporale la Rete Parco San Rocco prevede:

- l'edificazione di una nuova Casa per anziani a Coldrerio con 79 posti letto (oggetto del presente Messaggio);
- l'edificazione di una nuova Casa per anziani a Vacallo con 80 posti letto;
- la ristrutturazione della Casa per anziani di Morbio Inferiore con 100 posti letto.

Riservate le decisioni delle competenti autorità municipali e orientando il progetto di Vacallo verso tecniche costruttive "veloci" (come per esempio la prefabbricazione) si prevede la messa in esercizio delle prime 2 strutture entro la fine del 2022. Di seguito si potrà procedere con il trasferimento progressivo di ospiti e collaboratori della Casa di Morbio Inferiore verso le 2 nuove Case per anziani di Coldrerio e Vacallo, assicurando alla regione del Mendrisiotto 38 posti letto aggiuntivi. A questo stadio, si potrà aprire il cantiere presso la CpA (Casa per anziani) di Morbio Inferiore con una previsione di ultimazione dei necessari lavori entro la fine del 2024.

Quartiere intergenerazionale di Coldrerio

La Fondazione Casa San Rocco e il Comune di Coldrerio, in accordo con il DSS, hanno collaborato e sviluppato un progetto in linea con le raccomandazioni previste dal modello abitativo Curaviva 2030. In quest'ottica la CpA, oltre a rispondere ai bisogni socio-sanitari della regione, funge da centro di quartiere. A tutti gli effetti si dà vita a un Quartiere intergenerazionale con superfici aperte, con spazi e servizi condivisi. Questa impostazione, oltre che generare una serie di ricadute alla comunità, permette ai residenti della CpA di mantenere la propria rete di contatti sociali evitando il loro potenziale isolamento.

Più specificatamente, gli obiettivi che i 2 partner intendono raggiungere sono:

- ripensare la Casa per anziani come luogo di benessere multidimensionale e di relazioni sociali, attraverso un approccio di cura olistico;
- promuovere un cambiamento culturale nella rappresentazione della Casa per anziani (offerta di servizi aperti al pubblico e non ad uso esclusivo dei residenti);

- favorire le relazioni tra tutte le fasce d'età, considerando i bisogni specifici delle generazioni e rafforzando il senso d'appartenenza alla comunità;
- integrare una molteplicità di servizi nell'area di prossimità attorno alla Casa per anziani, che favorisca gli scambi e i contatti con la popolazione (messa in rete dei servizi comunali con la Casa per anziani);
- valorizzare la qualità urbanistica ridisegnando una centralità e una migliore permeabilità tra i quartieri del Comune di Coldrerio.

Il concorso di progetto (settembre 2015) ha stimolato soluzioni per l'intero comparto del centro civico, con un programma degli spazi concordato per lo sviluppo del Quartiere intergenerazionale.

Il progetto vincente (maggio 2016) ha proposto le seguenti edificazioni, ora condotte in modo coordinato tra le Committenze:

- nuova Casa per anziani (Fondazione Casa San Rocco) con alcuni contenuti ad uso condiviso con il Comune;
- nuovo Centro polivalente Comunale (Comune);
- stabile con appartamenti a misura d'anziano (committente terzo: Fondazione Ing. Giuseppe Croci);
- sistemazione esterna (piazza) che collega le scuole, gli spazi sportivi, i servizi del centro paese, la Casa per anziani e gli spazi verdi (Comune);
- autorimessa interrata per il servizio dell'intero comparto e a compensazione del fabbisogno per il vicino nucleo storico del paese (Comune).

Autorizzazione preliminare alla progettazione della Casa per anziani

In sede di concorso di progetto (settembre 2015 – maggio 2016) il programma degli spazi prevedeva 60 posti letto per la nuova casa anziani di Coldrerio.

A seguito della richiesta del 31 ottobre 2014, il DSS ha rilasciato il 13 febbraio 2017 alla Fondazione Casa San Rocco un'autorizzazione preliminare alla progettazione di massima (secondo l'art. 21 del Regolamento LANz) della nuova Casa per anziani a Coldrerio che prevedeva la creazione di una struttura con 64 posti letto residenziali.

Durante lo sviluppo del progetto di massima è stato possibile rivedere alcune scelte di destinazione degli spazi nell'ambito dell'intero progetto del Quartiere intergenerazionale. Questo processo, condiviso con l'Ufficio degli anziani e della cure a domicilio (UACD), ha permesso di portare il progetto, con la relativa domanda definitiva di finanziamento, a 79 posti letto, una dimensione considerata ideale da un punto di vista operativo¹.

Licenza edilizia e diritto di superficie

Il 19 dicembre 2018 il Municipio di Coldrerio ha rilasciato la licenza edilizia, attualmente cresciuta in giudicato.

Il 12 dicembre 2018 il Consiglio Comunale di Coldrerio ha approvato l'atto notarile di concessione del diritto di superficie per sé stante e permanente per la durata di 50 anni sul mappale comunale 548 RFD Coldrerio, a favore della Fondazione Casa San Rocco.

¹ "Efficienza nelle case per anziani svizzere"; Crivelli, Filippini e Lunati; 2001

II. IL PROGETTO

Introduzione

La Fondazione Casa San Rocco di Morbio Inferiore intende realizzare la nuova Casa per anziani nel comune di Coldrerio, sul mappale nr. 548, fondo comunale di 41'906 mq in gran parte destinato ad attrezzature ed edifici d'interesse pubblico. La CpA si trova al centro di una superficie pubblica aperta di ca. 10'000 mq, di cui una porzione di 2'896 mq è messa a disposizione gratuitamente dal Comune con la formula del diritto di superficie per una durata di 50 anni.

Il progetto della struttura medicalizzata prevede 79 posti letto così suddivisi:

- **unità abitative di cura 64 posti letto**, di cui 56 posti letto in camera singola e 8 posti letto in camera doppia;
- **unità abitativa protetta (nucleo demenze e Alzheimer), 12 posti letto** in camera singola;
- **soggiorni temporanei, 3 posti letto** in camera singola.

Il Comune di Coldrerio partecipa con un investimento indiretto alla realizzazione della CpA riconoscendo dei compensi annui, regolati dalla convenzione stipulata tra le parti, per l'utilizzo del salone multiuso al piano terreno della CpA, della cucina per la preparazione dei pasti per la scuola dell'infanzia e per le camere mortuarie. Inoltre il Comune realizza a proprie spese le infrastrutture d'interesse condiviso all'interno del Quartiere intergenerazionale come i parcheggi interrati ed esterni e la sistemazione urbanistica delle aree circostanti (piazza).

Questa impostazione offre ai residenti della CpA e alla comunità spazi e servizi sociali di qualità. In aggiunta il progetto così strutturato permette di sviluppare interessanti ottimizzazioni finanziarie in termini di partecipazione all'investimento iniziale e susseguentemente di contenimento dei costi operativi.

Considerazioni urbanistiche

Il progetto di Quartiere intergenerazionale di cui al centro è presente la CpA è stato voluto per valorizzare il Centro civico comunale con i suoi principali servizi per la comunità. La qualità urbanistica, la centralità dei servizi e la facile permeabilità con i quartieri di Coldrerio, garantita dal progetto vincitore del concorso d'architettura, rilancia il senso d'appartenenza che sostiene la vitalità della comunità.

Il contesto territoriale che lo ospita è caratterizzato dalla vicinanza del nucleo storico e da una pianura edificata con costruzioni miste private e pubbliche a carattere residenziale, di servizio alla popolazione (scuole, Municipio, Chiesa, negozi, posta, bar, banca,...) e attrezzature per lo sport (palestra, campi sportivi, ecc.).

Il progetto di Quartiere intergenerazionale permette un riordino urbanistico, l'eliminazione delle cesure tra gli spazi pubblici e la realizzazione di collegamenti pedonali e ciclabili verso i quartieri.

Inserimento e linguaggio dell'edificio

L'edificio che ospita la CpA lungo 78 m e largo 18 m, con un piano interrato e 4 piani fuori terra, s'inserisce al centro del quartiere intergenerazionale. Verso ovest delimita la piazza che dialoga con il nuovo centro polivalente comunale, le scuole elementari e i principali

servizi del centro civico. Verso est delimita gli spazi verdi del parco che circonda la scuola dell'infanzia e le attrezzature sportive.

La permeabilità del piano terreno (salone multiuso con ampie vetrate e terrazzi esterni) armonizza la relazione dello spazio pubblico.

Descrizione dell'edificio

Il piano interrato si estende sotto la piazza e collega il nuovo centro polivalente comunale. Esso comprende l'autorimessa (di proprietà del Comune), il rifugio di protezione civile della CpA, le 2 camere mortuarie con sala d'attesa, gli spogliatoi, i magazzini, la lavanderia e i locali tecnici.

Al piano terreno si trovano le funzioni "più pubbliche" della CpA che dialogano con il Quartiere intergenerazionale. Qui troviamo l'ampio salone multiuso (pensato e attrezzato per ospitare incontri ed eventi), lo spazio per il pranzo con il bar, i saloni d'animazione divisibili grazie a pareti scorrevoli, la cucina, gli spazi amministrativi, il preasilo e i locali dedicati a studio medico e a parrucchiere quali servizi del Quartiere intergenerazionale.

Al primo piano è presente l'unità abitativa protetta "nucleo alzheimer" (12 posti letto) con il proprio giardino esterno, che seguendo la morfologia del terreno si situa sulla balza ad est che delimita il parco verde.

Inoltre sono presenti 7 camere singole, 1 doppia, il locale raccoglimento, la sala del movimento con ergoterapia e locali di fisioterapia, questi ultimi pensati ad uso condiviso con la comunità del Quartiere intergenerazionale.

Il secondo ed il terzo piano propongono la medesima suddivisione degli spazi, con 25 camere singole e 2 doppie per piano. Al centro è presente l'ampio soggiorno / cucina a disposizione degli ospiti residenti.

La struttura è composta da una ripetizione modulare con carichi distribuiti regolarmente dai piani fino alla fondazione. Questa scelta ha garantito un'elevata razionalità ed economicità spaziale all'edificio, permettendo di destinare importanti spazi comuni agli ospiti residenti e camere con superfici generose (singole di 26 mq), pur rimanendo negli ordinari parametri di finanziabilità della CpA.

Impianti

L'intero edificio è dotato di attrezzature e tecnologie secondo le relative funzioni, è riscaldato attraverso la rete di teleriscaldamento comunale dedicata al Quartiere e presenta un impianto di raffrescamento per i periodi estivi. Il progetto prevede il ricambio meccanico controllato dell'aria ed è stato sviluppato per ottenere la certificazione Minergie. La distribuzione di calore avviene per mezzo di serpentine a pavimento e il raffrescamento tramite la ventilazione controllata.

Per il salone multiuso è proposto un sistema di plafone radiante.

Involucro

L'involucro dell'edificio è realizzato in calcestruzzo e muratura tradizionale con coibentazione esterna, intonaco e marcapiani in calcestruzzo a vista.

Al piano terreno il salone multiuso è delimitato da ampie vetrate mentre la facciata ai piani è progettata in modo da garantire la corretta privacy agli spazi interni e le necessarie vetrate nei soggiorni. L'edificio mantiene un linguaggio pubblico e in relazione con le altre costruzioni del Quartiere intergenerazionale e in particolare con il nuovo centro polivalente comunale. I serramenti sono esternamente in alluminio. La schermatura solare pensata con lamelle.

Materiali interni

In generale i materiali dell'edificio sono differenziati per esigenze di utilizzo. I pavimenti delle parti comuni ai piani e delle camere da letto sono previsti in linoleum, i pavimenti dei locali di servizio, della cucina, dei locali tecnici e degli spogliatoi sono pensati in grès, quelli del salone multiuso in calcestruzzo liscio rivestito in resina.

Le pareti non portanti sono in cartongesso e sono intonacate. I plafoni sono rivestiti in cartongesso e con pannelli in legno.

Particolare attenzione è stata data agli aspetti di confort acustico, con l'introduzione di pareti e soffitti fonoassorbenti, come pure di pareti e porte fonoisolanti dove necessario.

Rifugio

Il rifugio della Protezione Civile ha le dimensioni ed è progettato secondo la norma ITI 2012 e si situa nel piano interrato sotto il nuovo centro polivalente comunale. Di fatto è posizionato esternamente al fondo oggetto di diritto di superficie per sé stante e permanente a favore della Fondazione Casa San Rocco. In proposito i diritti d'uso per 50 anni sono stati regolati tramite servitù.

Accessi, percorsi, posteggi

Il progetto rispetta il piano viario esistente. L'accesso veicolare unico si affaccia sulla strada comunale via Mola e serve i visitatori tramite il parcheggio interrato, gli enti di pronto intervento e i fornitori della CpA.

Gli accessi pedonali e ciclabili sono invece molteplici e sono distribuiti sia sulla via Mola che lungo la via Campo sportivo. Il tutto secondo una chiara gerarchia di traffico, improntata alla sicurezza e alla qualità di vita del comparto.

Il trasporto pubblico propone il suo servizio lungo la strada cantonale Mendrisio Chiasso (via San Gottardo), dove la fermata è facilmente raggiungibile con un percorso di 300 m in sicurezza.

Tutti i percorsi sono stati progettati nel rispetto delle direttive della Federazione Ticinese Integrazione Andicap (FTIA).

I posteggi rispettano il regolamento cantonale per i posteggi privati. Essi sono realizzati dal Comune e suddivisi in 2 tipologie principali: interrati e di prossimità per il servizio dei residenti e dei visitatori del Quartiere intergenerazionale, a cielo aperto e periferici (a ca. 200m di distanza) per i collaboratori che operano nella CpA.

Sistemazione esterna

Le aree esterne sono costituite dalla piazza con zone pavimentate e giardini e dal parco verde. Esse sono pensate per un uso condiviso tra le diverse generazioni del quartiere (scuole, asilo nido, residenti, residenti CpA e fruitori in genere). Le superfici sono progettate affinché i residenti anziani ne possano usufruire senza difficoltà.

Particolare cura sarà data all'illuminazione, all'arredo esterno e al facile orientamento.

III. IL COSTO

Il preventivo di costo dettagliato (precisione +/-10% secondo Norma SIA 102) del 5 settembre 2018, allestito dallo studio Architetti Tibiletti Associati-Lugano sulla base dei piani del progetto definitivo della domanda di costruzione è presentato secondo la sistematica del Codice dei Costi di costruzione CCC del CRB.

L'investimento complessivo per l'edificio che ospita la CpA (incluso le parti finanziate dal Comune) risulta il seguente:

| CCC | Gruppi principali | Preventivo in CHF |
|---|------------------------------------|----------------------|
| 1 | Lavori preparatori | 509'393.00 |
| 2 | Edificio | 19'923'182.00 |
| 3 | Attrezzature d'esercizio | 843'490.00 |
| 4 | Lavori esterni | 944'295.00 |
| 5 | Costi secondari e conti transitori | 554'445.00 |
| 6 | Riserva | 646'425.00 |
| 7 | Onorari | 4'110'187.00 |
| 9 | Arredo | 1'427'450.00 |
| Totale, IVA esclusa | | 28'958'867.00 |
| IVA 7.7% | | 2'229'832.80 |
| Prestazioni Consulente indipendente | | 25'000.00 |
| Totale realizzazione complessiva della Fondazione, IVA inclusa | | 31'213'699.80 |

Il preventivo formulato secondo la sistematica del Codice dei Costi di costruzione CCC del CRB con totali a due cifre risulta il seguente:

| CCC | Capitolo e descrizione | Totale capitolo in CHF, IVA esclusa | Totale gruppo in CHF, IVA esclusa |
|----------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 0 | Fondo | | 0.00 |
| 1 | Lavori preparatori | | 509'393.00 |
| 10 | Rilievi, sondaggi, prospezioni geognostiche | 40'000.00 | |
| 12 | Misure di assicurazione, costruzioni provvisorie | 21'000.00 | |
| 14 | Adattamenti a costruzioni esistenti | 22'500.00 | |
| 15 | Adattamenti alle infrastrutture primarie esistenti | 14'000.00 | |
| 16 | Adattamenti alle infrastrutture viarie esistenti | 5'000.00 | |
| 17 | Fondazioni speciali, assicurazione scavo generale (demolizioni), impermeabilizzazione acque sotterranee | 406'893.00 | |
| 2 | Edificio | | 19'923'182.00 |
| 20 | Fossa | 1'300'592.00 | |
| 21 | Costruzione grezza 1 | 4'689'900.00 | |
| 22 | Costruzione grezza 2 | 1'865'000.00 | |
| 23 | Impianti elettrici | 2'400'500.00 | |
| 24 | Impianti di riscaldamento, di ventilazione e condizionamento dell'aria | 3'008'880.00 | |
| 25 | Impianti sanitari | 2'227'010.00 | |
| 26 | Impianti di trasporto | 90'000.00 | |
| 27 | Finiture 1 | 2'772'800.00 | |
| 28 | Finiture 2 | 1'568'500.00 | |
| 3 | Attrezzature d'esercizio | | 843'490.00 |
| 33 | Impianti elettrici | 108'000.00 | |
| 34 | Impianti di riscaldamento, di ventilazione e condizionamento dell'aria | 204'350.00 | |
| 35 | Impianti sanitari | 415'140.00 | |
| 36 | Impianti di trasporto e di magazzinaggio | 116'000.00 | |

| | | | |
|----------|--|--------------|----------------------|
| 4 | Lavori esterni | | 944'295.00 |
| 40 | Sistemazione del terreno | 185'575.00 | |
| 41 | Costruzione grezza e finitura | 623'800.00 | |
| 42 | Giardini | 57'550.00 | |
| 44 | Impianti | 41'185.00 | |
| 45 | Raccordo alle condotte di allacciamento | 36'185.00 | |
| 5 | Costi secondari e conti transitori | | 554'445.00 |
| 50 | Costi di concorso | 0.00 | |
| 51 | Autorizzazioni, tasse | 260'000.00 | |
| 52 | Campioni, modelli, riproduzioni e documentazioni | 184'445.00 | |
| 56 | Altri costi secondari | 110'000.00 | |
| 6 | Riserva | | 646'425.00 |
| 60 | Imprevisti | 646'425.00 | |
| 7 | Onorari | | 4'110'187.00 |
| 70 | Onorari | 4'081'687.00 | |
| 71 | Specialisti 2 | 28'500.00 | |
| 9 | Arredo | | 1'427'450.00 |
| 90 | Mobili | 1'002'200.00 | |
| 92 | Tessili | 90'250.00 | |
| 93 | Attrezzi, apparecchi | 215'000.00 | |
| 94 | Piccolo inventario | 120'000.00 | |
| | Totale IVA esclusa | | 28'958'867.00 |
| | IVA 7.7% | | 2'229'832.80 |
| | Prestazioni Consulente indipendente | | 25'000.00 |
| | TOTALE realizzazione Fondazione IVA inclusa | | 31'213'699.80 |

Al preventivo del progettista è stata aggiunta la voce di costo quantificata in CHF 25'000.00 inerente alle prestazioni del Consulente indipendente, figura richiesta dall'UACD in qualità d'istanza esecutiva competente per il sussidio per la verifica del rispetto dei disposti della LCPubb.

Per definire i costi di costruzione inerenti l'edificazione delle casa per anziani occorre considerare la vendita dell'autorimessa al comune e l'acquisto dallo stesso del rifugio Protezione civile che verrà edificato al piano -1 del nuovo centro polivalente comunale e meglio in base al calcolo seguente:

| | |
|---|--------------------------|
| Totale investimento | 31'213'699.80 |
| Vendita al Comune dell'autorimessa al -1P | -3'714'479.00 |
| Acquisto dal Comune del rifugio PCi al -1P del nuovo centro polivalente | 890'246.00 |
| TOTALE DEI COSTI INERENTI LA CASA ANZIANI, IVA inclusa | CHF 28'389'466.80 |

Il totale dei costi inerenti alla CpA corrispondono a quelli effettivamente finanziati tramite la Fondazione.

Nella tabella sottostante sono invece riportati i costi che verranno rifinanziati dal comune e da terzi (studio medico, parrucchiere, fisioterapia, ecc.) mediante dei compensi annui concordati. Le quote parti delle partecipazioni e le quote parti per spazi a reddito sono state determinate dal progettista e dal committente e convertite in compensi annui che sono stati stabiliti e formalizzati nella convenzione sottoscritta dalle parti.

| | |
|--|--------------------------|
| Totale dei costi inerenti la casa anziani, IVA inclusa | 28'389'466.80 |
| Partecipazione del Comune alla realizzazione delle camere mortuarie tramite compenso annuo a lungo termine | -279'285.00 |
| Partecipazione del Comune alla realizzazione della sala multiuso tramite compenso annuo a lungo termine | -1'421'388.00 |
| Partecipazione del Comune alla realizzazione della cucina industriale tramite compenso per pasto acquistato per la scuola dell'infanzia, con garanzia d'acquisto a lungo termine | -526'231.00 |
| Quota parte d'investimento per spazi a reddito: studio medico e parrucchiere | -579'778.00 |
| Quota parte d'investimento per spazi a reddito: sala del movimento e fisioterapia | -404'880.00 |
| Impianto fotovoltaico come infrastruttura che si autofinanzia | -137'082.00 |
| TOTALE COSTI DA FINANZIARE TRAMITE LA FONDAZIONE | CHF 25'040'822.80 |

IV. COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE SETTORIALE

L'iniziativa è conforme alla vigente pianificazione settoriale: Pianificazione 2010-2020 della capacità d'accoglienza degli istituti per anziani nel Cantone Ticino, dicembre 2011, adottata dal Consiglio di Stato con il Messaggio 6621 del 21 marzo 2012 e approvata dal Gran Consiglio il 23 settembre 2013.

La realizzazione di quest'iniziativa e dei progetti di Vacallo e Morbio Inferiore, unitamente alle altre iniziative già autorizzate nella regione, permetteranno di soddisfare integralmente il fabbisogno calcolato per il comprensorio del Mendrisiotto e Basso Ceresio secondo l'attuale documento di pianificazione.

Essa rientra negli obiettivi intesi a soddisfare in maniera adeguata il fabbisogno di prestazioni di assistenza e cura in ambito stazionario, attraverso:

- l'adeguamento dell'offerta di posti letto alla domanda determinata sulla base dell'analisi del bisogno;
- la differenziazione dell'offerta in relazione all'evoluzione dei bisogni, con la creazione di unità abitative per utenti colpiti dal morbo di Alzheimer e l'adeguamento complessivo della struttura ai bisogni particolari delle persone anziane affette da demenze senili;
- la differenziazione dell'offerta in relazione alla messa in atto di misure tempestive e preventive per l'anziano;
- il miglioramento delle condizioni per una razionale organizzazione e ottimale utilizzazione delle risorse disponibili;
- il mantenimento, per quanto possibile, dell'offerta di prossimità, come elemento di una rete di servizi strutturata con orientamento all'utente;
- l'offerta di condizioni strutturali tali da garantire un buon livello di qualità di vita e di sicurezza degli utenti.

V. PROPOSTA DI CONTRIBUTO A FONDO PERSO

Per la realizzazione dell'opera oggetto del presente Messaggio, richiamato l'art. 7 della Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività a favore delle persone anziane (LANz), del 30 novembre 2010, si propone la concessione di un contributo complessivo unico a fondo perso, non indicizzabile all'aumento dei costi di costruzione, di CHF 11'900'000.00.

Tale contributo considera la presa a carico del costo per le prestazioni di servizio di consulente indipendente, secondo gli artt. 60 e 60a del Regolamento di applicazione della legge sulle commesse pubbliche e del concordato intercantonale sugli appalti pubblici (RLCPubb/CIAP) del 12 settembre 2016.

Mediante scritto email del 15 novembre 2018 la Fondazione San Rocco, Morbio Inferiore ha proposto all'UACD la designazione dello Studio d'Ingegneria Crugnola Sagl, Tenero quale Consulente indipendente, con offerta di prestazioni per un tetto di spesa massimo di CHF 25'000.-, IVA e spese comprese. Tale proposta è stata approvata in data 3 dicembre 2018 dall'UACD.

VI. FINANZIAMENTO

Con lettera del 19 dicembre 2018 la Fondazione San Rocco ha chiesto ai principali Comuni che gravitano nel comprensorio della Rete Parco San Rocco: Chiasso, Morbio Inferiore, Vacallo, Coldrerio e Breggia di aderire alla "Convenzione con i Comuni per i cittadini domiciliati ospiti nelle Case per anziani dei quartieri intergenerazionali di Morbio Inferiore, Coldrerio e Vacallo".

Tutti i Comuni interpellati hanno risposto favorevolmente notificando per iscritto alla Fondazione Casa San Rocco l'adesione di principio alle disposizioni contenute nella convenzione e l'impegno Municipale a sottoporre la convenzione ai propri Consigli Comunali per approvazione.

Il finanziamento della nuova casa per anziani è quindi così assicurato (in CHF):

| | |
|---|----------------------|
| Costo complessivo delle opere da finanziare e delle prestazioni di consulente indipendente | 28'389'466.80 |
| Partecipazioni annuali dal Comune di Coldrerio o da terzi ² | 3'348'644.00 |
| Contributo cantonale unico | 11'900'000.00 |
| Mutuo ipotecario riconosciuto secondo LANz | 11'800'000.00 |
| Mutuo ipotecario finanziato dai Comuni | 1'340'822.80 |
| | <hr/> |
| | 28'389'466.80 |

² Come specificato nel capitolo III del presente Messaggio, l'importo verrà rifinanziato dal comune e da terzi (studio medico, parrucchiere, fisioterapia, ecc.) mediante dei compensi annui concordati. Le quote parte delle partecipazioni e le quote parte per spazi a reddito sono state determinate dal progettista e dal committente e convertite in compensi annui che sono stati stabiliti e formalizzati nella convenzione sottoscritta dalle parti.

Gli oneri ipotecari (interessi e ammortamenti) relativi al "Mutuo ipotecario riconosciuto secondo LAnz" saranno finanziati nel contratto di prestazione fino al parametro cantonale massimo di Fr. 20.00 per giornata di presenza, nei limiti previsti dall'articolo 11 cpv. 2 del Regolamento d'applicazione della LAnz del 22 agosto 2012. Eventuali maggiori costi rispetto ai parametri summenzionati saranno assunti dalla Fondazione Casa San Rocco o, per il tramite di un accordo promosso e concordato dalla stessa, dai Comuni convenzionati, in aggiunta agli oneri relativi al "Mutuo ipotecario finanziato dai Comuni". Per quest'aspetto, fino al consolidamento della rete Parco San Rocco, le tre strutture che la compongono saranno considerate separatamente, dopo di che i suddetti parametri saranno riferiti alla gestione in rete (mutuo ipotecario complessivo, giornate di presenza complessive).

VII. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

Questa proposta corrisponde agli intendimenti cantonali indicati nelle Linee direttive 2015-2019, Prima parte, "Bisogni della popolazione e sfida demografica" area d'intervento 2.4 "Servizi e prestazioni per anziani e invalidi".

Le conseguenze di natura finanziaria sono le seguenti:

Cantone

- spese di investimento: PFI posizione 331, WBS 232 52 0106 CHF 11'900'000.00
L'erogazione del contributo è prevista tra il 2020 e il 2023, compatibilmente con l'avvio e la realizzazione dei lavori.
- spese correnti: La nuova Casa per anziani di Coldrerio usufruirà del contributo dell'Ente pubblico (Cantone e Comuni), sotto forma di contributo globale, per le spese di gestione corrente delle case per anziani situate sul proprio territorio, conformemente all'art. 9 della LAnz.
Il contributo globale annuo registrerà un aumento pari a CHF 2'537'480.00, per effetto dei maggiori costi derivanti dalla realizzazione di 79 posti letto (parametri di calcolo: 365 giorni per CHF 88.00 di contributo medio giornaliero).
Tenuto conto della chiave di riparto Cantone – Comuni prevista dalla LAnz (art. 10), la maggiore spesa corrente a carico del Cantone ammonterà a ca. CHF. 507'496.00, a carico del CRB 232, conto 36320041.

Enti subalterni e comuni

- spese correnti: Per le ragioni e i meccanismi di ripartizione del contributo globale sopra esposti, la spesa aggiuntiva annua a carico dei Comuni ammonterà a CHF 2'029'984.00 (2'537'480.00 meno 507'496.00 di contributo cantonale).

Effettivo del personale Invariato

VIII. CONCLUSIONI

La realizzazione della nuova Casa anziani di Coldrerio è in sintonia con le pianificazioni settoriali degli istituti per anziani 2010-2020 e con gli intendimenti cantonali indicati nelle Linee direttive 2015-2019.

Per questo motivo, invitiamo il Gran Consiglio ad approvare la presente richiesta di credito.

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).

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 concessione alla Fondazione Casa San Rocco, Morbio Inferiore, di un contributo unico a fondo perso di 11'900'000 franchi per le opere di realizzazione della Casa per anziani inserita nel Quartiere intergenerazionale di Coldrerio

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

- richiamata la legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività a favore delle persone anziane del 30 novembre 2010 (LAnz);
- visto il messaggio 6 febbraio 2019 n. 7627 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

Alla Fondazione Casa San Rocco, Morbio Inferiore è accordato un contributo unico a fondo perso di 11'900'000 franchi per le opere di realizzazione della Casa per anziani inserita nel Quartiere intergenerazionale di Coldrerio. Il contributo non sarà adeguato all'evoluzione dell'indice medio dei costi di costruzione.

Articolo 2

Il credito di cui all'articolo 1 è iscritto al conto degli investimenti del Dipartimento della sanità e della socialità, Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio.

Articolo 3

Il contributo è condizionato all'applicazione per tutte le opere previste della legge sulle commesse pubbliche del 20 febbraio 2001 (LCPubb) e del concordato intercantonale sugli appalti pubblici del 25 novembre 1994 (CIAP).

Articolo 4

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi ed entra immediatamente in vigore.