

Messaggio

numero

7701

data

28 agosto 2019

Dipartimento

SANITÀ E SOCIALITÀ

Concerne

Concessione al Consorzio dei comuni di Alto Malcantone, Bedano, Cadempino, Gravesano, Lamone, Manno, Torricella-Taverne di un contributo unico a fondo perso di Fr. 2'600'000.00 per le opere di ristrutturazione della Casa “Stella Maris” di Bedano

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente Messaggio si motiva e propone la concessione al Consorzio dei Comuni di Alto Malcantone, Bedano, Cadempino, Gravesano, Lamone, Manno, Torricella-Taverne di un contributo unico a fondo perso di Fr. 2'600'000.00 per le opere di ristrutturazione della Casa “Stella Maris”.

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

La Casa «Stella Maris» è stata edificata alla fine degli anni Ottanta, unitamente ad altre strutture analoghe, facenti parte della pianificazione settoriale cantonale volta a sopperire al fabbisogno scoperto di posti letto destinati a persone anziane in perdita d'autonomia.

In conformità con la legge allora vigente sul “coordinamento, promovimento e sussidiamento delle attività sociali a favore delle persone anziane” (entrata in vigore il 25 giugno 1973) la pianificazione settoriale cantonale prevedeva l'edificazione nella Regione sponda sinistra del Vedeggio di tre strutture medicalizzate in grado di coprire il fabbisogno di posti letto nei comprensori dei Comuni facenti parti del Basso, Medio e Alto Vedeggio.

Per il comprensorio del Medio Vedeggio venne costituito un Consorzio, formato dai Comuni di Arosio (poi divenuto Alto Malcantone, con la fusione di Arosio con Breno, Fescoggia, Mugena e Vezio), Bedano, Cadempino, Gravesano, Lamone, Manno e Torricella-Taverne. Al nuovo ente venne attribuito il compito di costruire e gestire una casa per anziani, per la cura della persona anziana non autosufficiente e per “offrire in un ambiente appropriato, maggiore sicurezza, miglior nutrizione, una vita comunitaria rispettosa della sfera privata (mettendo a disposizione delle camere singole), ed in particolare offrire una soluzione alternativa ai collocamenti impropri in clinica e ospedale, a costi superiori per la collettività”.

Il Consorzio diede il mandato per la progettazione e la realizzazione della Casa «Stella Maris» allo studio di architettura Claudio F. Pellegrini di Bellinzona e la direzione lavori fu

affidata allo studio d'architettura del compianto arch. Dario Franchini di Lamone. L'arch. Pellegrini aveva già progettato due altre case per anziani: la Casa per anziani comunale di Bellinzona, aperta nel maggio 1992, e l'Istituto Santa Filomena a Stabio, aperto nel novembre 1985. Egli aveva inoltre già collaborato, fin dall'inizio degli anni Settanta, con l'allora Dipartimento delle Opere Sociali nell'allestimento della prima pianificazione settoriale per la costruzione di case per anziani.

II. L'INIZIATIVA

Analogamente ad altre strutture costruite nel medesimo periodo, e nonostante la costante manutenzione, il corpo della struttura presenta all'esterno l'usura imputabile alle condizioni atmosferiche. Al suo interno si assiste a un degrado che si accentua con il passare degli anni, dovuto all'attività quotidiana e al costante sollecito cui sono sottoposti i diversi materiali e attrezzature.

Per porre rimedio a tale situazione la Delegazione consortile ha presentato il Messaggio nr. 3/2017 con la richiesta di credito di Fr. 209'000.00 per la progettazione delle opere di ristrutturazione, di manutenzione straordinaria e risanamento del fabbricato esistente della Casa «Stella Maris».

Le motivazioni che hanno spinto la Delegazione consortile a chiedere di analizzare lo stato generale del fabbricato risalgono al primo decennio degli anni Duemila. Il primo indicatore della necessità di analisi fu dato dal costo di manutenzione dell'immobile che tendeva a crescere ogni anno, raggiungendo un picco nel 2014 con una spesa di Fr. 117'000.00. Il secondo, riguarda lo stato "fisico" del fabbricato concepito con criteri non più attuali e di riflesso non in linea con le disposizioni legislative entrate in vigore successivamente, in modo specifico per quanto attiene al bilancio energetico (produzione di calore, basso grado di coibentazione del tetto, dei serramenti e facciate esterne). A questi va aggiunta l'usura dell'impiantistica e delle altre installazioni igienico-sanitarie presenti in tutte le camere e negli spazi collettivi, inclusi i serramenti interni. Infine, vi sono da considerare anche le strutture degli arredi obsolete, in particolare i letti (pure loro assoggettati a normative di sicurezza), con conseguente difficoltà nel reperire pezzi di ricambio.

L'iniziativa di procedere alla ristrutturazione dell'esistente è supportata dai molteplici rapporti peritali fatti allestire dal Consorzio, di cui: il rapporto denominato "Analisi EPIQR+", analisi effettuata nel 2008 dall'Istituto Sostenibilità Applicata all'ambiente Costruito (ISAAC) della Scuola Universitaria della Svizzera Italiana (SUPSI); il rapporto del 2011 dello studio d'Ingegneria Evolve SA, che, condividendo le conclusioni del rapporto sopra citato, affronta la questione del risanamento energetico suggerendo la sostituzione dei vettori energetici.

La progettazione, attraverso il "Rapporto manutenzione straordinaria" dell'8 ottobre 2014 dello studio architetti Pellegrini & Partners SA prevedeva un investimento stimato in circa 3.4 milioni di franchi.

Procedendo a una più attenta e approfondita valutazione delle opere da eseguire, tenuto conto della rilevazione dello stato interno della struttura (considerato il tempo trascorso nel frattempo che ha inciso ulteriormente sul degrado dello stabile e sul ciclo della normale durata delle attrezzature), il progettista ha presentato in data 20 novembre 2017 un progetto di ristrutturazione con relativo preventivo di spesa pari a Fr. 6'829'524.00.

III. IL PROGETTO

Per definire il tipo d'interventi da eseguire all'interno del fabbricato il progettista ha rilevato, locale per locale, gli aspetti critici riscontrati.

La ristrutturazione e manutenzione straordinaria prospettata tende a riportare il livello di benessere ambientale comparabile con quello creato nella nuova costruzione (secondo quanto previsto nel Messaggio governativo n. 7222 del 20 settembre 2016). Ciò comporta, come qualsiasi intervento di massiccia ristrutturazione, la demolizione/rimozione dell'esistente, per poi successivamente procedere al ripristino dei locali e/o degli spazi collettivi.

La ristrutturazione all'interno dell'edificio include:

- il rifacimento dei pavimenti delle camere, di quelli all'interno dei servizi e nei corridoi ai piani con la sostituzione del materiale tipo "Linoleum" a copertura della soletta, previo controllo e sistemazione dei betoncini degradati;
- la revisione e/o sostituzione delle condutture e batteria di distribuzione acqua calda e fredda per le installazioni sanitarie;
- la sostituzione dei servizi sanitari: lavabo, vaso/WC, doccia a pavimento (l'attuale zoccolo non è più consentito);
- il rifacimento dei serramenti interni, con sostituzione e/o manutenzione delle porte camere e sostituzione di quelle del servizio WC, (con apertura speciale, tipo "Jaso");
- la revisione e/o la parziale sostituzione dell'impianto elettrico e altre installazioni tecniche con l'aggiunta del cablaggio per le rete informatica;
- il ripristino completo delle camere e degli spazi collettivi con il rifacimento della pittura e la posa di nuovi corpi illuminanti;
- la riorganizzazione degli uffici e la ricezione d'entrata, al piano terreno;
- lo spostamento al piano cantina, in un locale protetto per questioni di sicurezza, della centrale informativa (hardware) che ne assicura il funzionamento per tutta la casa, inclusa la gestione della video sorveglianza che copre gli accessi alla casa e l'area del parcheggio.

Per l'involucro esterno, escluso il tetto recentemente rifatto assieme all'installazione dell'impianto fotovoltaico e solare termico, gli interventi sono mirati a ottimizzare il bilancio energetico. Questi comprendono:

- la sostituzione di tutti i serramenti esterni ai piani, con finestre delle camere in legno-metallo dotate di triplo vetro;
- la sostituzione delle due facciate fisse (versante interno lato Nord) in metallo, con l'inserimento nel telaio e nelle finestre in metallo un triplo vetro;
- la revisione dei serramenti al piano terreno delle finestre/balcone scorrevoli, con sostituzione del doppio vetro con uno a tre strati;
- la costruzione del locale deposito rifiuti raffreddato, con all'interno un vano chiuso con porta per i rifiuti speciali, secondo le recenti direttive emanate dall'autorità federale.

L'esecuzione dei lavori sull'involucro esterno sopra indicati ottimizzano il grado di coibentazione, ma non possono risolvere completamente e portare agli standard di costruzione attuale degli immobili costruiti negli anni Ottanta.

I lavori in parte già eseguiti all'immobile, quali il rifacimento del tetto, la sostituzione dei vettori di produzione calore con termo pompe, l'installazione dell'impianto fotovoltaico e

con pannelli solari termici, andranno a migliorare il bilancio energetico di tutto il complesso. La certificazione Minergie non potrà tuttavia essere raggiunta essenzialmente a causa dell'impossibilità di modificare l'intero impianto di ventilazione. Tale intervento comprometterebbe infatti l'altezza dei locali, non permettendone l'abitabilità.

L'insieme di queste misure avranno pure un influsso positivo sull'impatto ambientale e contribuiranno a contenere/diminuire i costi di gestione nella voce consumo energetico.

Rientra nell'ottica di miglioramento del bilancio energetico la ristrutturazione degli spazi e il rinnovo delle attrezzature dei due comparti di lavanderia e cucina. I due comparti saranno dimensionati e attrezzati proporzionalmente alla nuova capienza dell'istituto e ai prospettati nuovi bisogni (es. aumento del numero dei pasti da distribuire a domicilio).

Per la lavanderia le componenti strutturali (opere murarie) sono già incluse nel progetto di ampliamento, ma sarà necessario sostituire le macchine lavatrici e asciugatrici che nel frattempo avranno concluso il loro ciclo di vita di 15 anni, oltre ai quali si consiglia un loro rimpiazzo.

La riorganizzazione della lavanderia prevede delle lavatrici integrate nella parete che separa il comparto per la consegna dello "sporco" da quello "pulito". Queste sono dotate di un sistema di caricamento della biancheria sporca da un lato e la sua estrazione dal lato opposto, senza dover passare da un locale all'altro. Il collegamento tra i due comparti avviene per il tramite di un piccolo locale intermedio, dotato di lavello.

Per il potenziamento della cucina il progettista si è avvalso della consulenza dell'AMSTUDIO, specialista del ramo. Questi propone il totale rifacimento della cucina con una riorganizzazione di tutti gli spazi annessi. Vengono stabiliti i flussi di circolazione separati tra l'esterno e l'interno, con il ritiro e controllo delle merci, dei prodotti alimentari e il loro stoccaggio in locali (celle frigorifere, deposito verdura e altri alimenti) e la cucina vera e propria accessibile unicamente al personale che si occupa della preparazione dei pasti.

Quest'ultima è suddivisa in tre reparti secondo i vari processi di produzione: un comparto riservato alla preparazione delle verdure e altri generi alimentari, la parte centrale del locale destinata alla cottura, il settore della preparazione e distribuzione del pasto.

Per le nuove attrezzature si è tenuto conto dell'aumento del numero dei pasti per l'istituto e di quelli da distribuire a domicilio e della nuova organizzazione e distribuzione interna del servizio di refezione nella sala pranzo principale e ai piani. Nella sala pranzo al piano terreno, inoltre, viene inserita una postazione per la distribuzione della colazione dando modo a coloro che lo desiderano di servirsi in modo autonomo.

Al primo piano trova posto il self-service per il personale e al secondo piano una cucina/refezione per il reparto Alzheimer. Al quarto piano il locale refezione dotato di cucina è riservato ai residenti del terzo e quarto piano impossibilitati a consumare i pasti nel locale refezione al piano terreno.

L'impianto per il lavaggio delle stoviglie trova posto in altro locale al di fuori della cucina in modo da assicurare un sistema di circolazione separato tra sporco e pulito. La lavastoviglie deve essere sostituita poiché l'attuale è a fine ciclo di vita, oltre a presentare consumi e prestazioni insufficienti rispetto alle norme vigenti.

La riorganizzazione del comparto cucina comporta la messa a disposizione di:

- appositi spazi per l'accettazione delle merci fuori della cucina;
- locali con aree distinte per riporre le merci, che consentono uno stoccaggio igienicamente perfetto;
- celle frigorifere separate con temperatura tarata secondo il genere di prodotti alimentari consegnati;
- spazi distinti per lo stoccaggio dei rifiuti (secondo i principi della raccolta separata), detersivi e attrezzature di lavoro.

In altri termini tutti i luoghi in cui vengono lavorati, preparati, immagazzinati e forniti gli alimenti, come pure gli spazi/locali di lavoro, sono predisposti in modo tale da garantire l'igiene nell'uso degli alimenti escludendo il rischio di contaminazione.

Nei locali lavanderia e cucina è inoltre necessario rivedere e potenziare tutto il sistema di ventilazione e aspirazione del vapore e dell'impiantistica: distribuzione dell'acqua e dell'elettricità.

Il programma dei lavori prevede un'esecuzione in due tappe: ampliamento della struttura, con la creazione di un'intera nuova ala (secondo quanto previsto nel Messaggio governativo n. 7222 del 20 settembre 2016) e, successivamente, ristrutturazione completa dell'edificio esistente (oggetto del presente documento). Al termine di entrambi gli interventi, la struttura disporrà di 100 posti letto, di cui 12 in un'unità abitativa protetta per persone affette da disturbi cognitivi, oltre che a una camera doppia per soggiorni temporanei.

Considerato che attualmente la struttura opera con un'occupazione pressoché completa e si prevede altrettanto in futuro, le opere di ristrutturazione che s'inseriscono successivamente ai lavori di ampliamento, permetteranno di rinnovare completamente la parte già esistente, che necessita di interventi sia esterni sia interni. Questa modalità consentirà innanzitutto di limitare il disagio per residenti e personale, facilitando l'esecuzione dei lavori, e limiterà le oscillazioni di occupazione della struttura.

IV. IL COSTO

Il preventivo di costo dettagliato (precisione +/- 10%) del 20 novembre 2018 è stato allestito dallo Studio Architetti Pellegrini Partner SA, Via Alberto di Sacco 4, 6500 Bellinzona e presenta un totale complessivo di:

A)	PREVENTIVO RISTRUTTURAZIONE	Fr.
1	Lavori preliminari	250'000.00
2	Edificio	5'000'050.00
4	Lavori esterni	320'390.00
5	Costi secondari	69'000.00
	Totale ristrutturazione IVA 7.7% inclusa	5'639'440.00
B)	PREVENTIVO COSTI PER ADATTAMENTI	Fr.
1	Lavori preliminari	964'992.00
2	Edificio	156'165.00
3	Lavori esterni	68'928.00
	Totale costi adattamenti IVA 7.7% inclusa	1'190'085.00

C)	PREVENTIVO CONSULENTE INDIPENDENTE	Fr.
1	Lavori preliminari	50'000.00
	Totale consulente indipendente IVA 7.7% inclusa	50'000.00
PREVENTIVO COMPLESSIVO, IVA COMPRESA		6'879'525.00

L'Ufficio della consulenza tecnica e degli appalti, con rapporto di preavviso numero UCTLS 1669 del 28 giugno 2019, ha preavvisato favorevolmente gli interventi come pure la relativa quantificazione del costo.

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

- 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.

Gli interventi permetteranno inoltre di ottenere un livello di benessere ambientale comparabile con quello creato con l'ampliamento, che prevede la creazione della nuova ala, attualmente in costruzione.

VI. 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, e ritenuta la forza finanziaria del Consorzio Casa per anziani Medio Vedeggio "Stella Maris", si propone la concessione di un contributo complessivo unico a fondo perso, non indicizzabile all'aumento dei costi di costruzione, di Fr. 2'600'000.00, corrispondente al 38% del costo d'opera riconosciuto.

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.

Nella seduta nr. 8 del 20 settembre 2018, la Delegazione consortile proponeva la figura del Arch. Piergiorgio Minoretti quale Consulente indipendente, tale proposta è stata approvata successivamente da UACD. La spesa massima prevista per tali prestazioni è di Fr. 50'000.00.

VII. FINANZIAMENTO

Tenuto conto della proposta di contributo a fondo perso di cui sopra, il finanziamento delle opere di ristrutturazione della casa per anziani è così assicurato:

Costo complessivo dell'opera	Fr. 6'879'525.00
Finanziamento	
Contributo cantonale	Fr. 2'600'000.00
Mutuo ipotecario riconosciuto secondo LAnz	Fr. 4'279'525.00
	<hr/>
	Fr. 6'879'525.00

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 dal Consorzio.

VIII. 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".

Il presente Messaggio è stato presentato tenuto conto della modifica dell'Art. 11 cpv. 2 del Regolamento d'applicazione della legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività a favore delle persone anziane del 22 agosto 2012 (RLAnz), approvata dal Consiglio di Stato in data 21 agosto 2019. Essa ha determinato la parificazione, tra enti di diritto privato e pubblico, del trattamento finanziario relativo al riconoscimento degli interessi e del rimborso del debito ipotecario.

Le conseguenze di natura finanziaria sono le seguenti:

Cantone

- spese di investimento: Inserito a PFI settore 33 "Istituti per anziani", posizione 331, WBS 232520013 Fr. 2'600'000.00.
L'erogazione del contributo è prevista tra il 2020 e il 2023, compatibilmente con l'avvio e la realizzazione dei lavori.
- spese correnti: La Casa per anziani Medio Vedeggio "Stella Maris" di Bedano usufruisce 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 ca. Fr. 214'000.00, per effetto dei maggiori costi derivanti dal finanziamento del summenzionato mutuo ipotecario, secondo quanto previsto dall'art. 11 RLAnz, che stabilisce un riconoscimento pari al 3% del mutuo per l'ammortamento e i

relativi interessi passivi, stimati in questa sede con un tasso del 2%.

Tenuto conto della chiave di riparto Cantone-Comuni prevista dalla LANz (art. 10), la maggiore spesa corrente a carico del Cantone ammonterà a ca. Fr. 42'800.00, 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 Fr. 171'200.00 (214'000.00 meno 42'800.00 di contributo cantonale).

Effettivo del personale

Invariato.

IX. CONCLUSIONI

La realizzazione delle opere di ristrutturazione della Casa per anziani Medio Vedeggio "Stella Maris" è 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 2015-2019.

Per questo, 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, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, Christian Vitta

Il Cancelliere, Arnoldo Coduri

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la concessione al Consorzio dei Comuni di Alto Malcantone, Bedano, Cadempino, Gravesano, Lamone, Manno e Torricella-Taverne di un contributo unico a fondo perso di 2'600'000 franchi per le opere di ristrutturazione della Casa "Stella Maris" di Bedano

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 28 agosto 2019 n. 7701 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

¹Al Consorzio dei Comuni di Alto Malcantone, Bedano, Cadempino, Gravesano, Lamone, Manno e Torricella-Taverne è accordato un contributo unico a fondo perso di 2'600'000 franchi per le opere di ristrutturazione della Casa "Stella Maris" di Bedano.

²Il contributo non sarà adeguato all'evoluzione dell'indice medio dei costi di costruzione.

Articolo 2

Il credito di cui all'art. 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.