

# Messaggio

numero

**8153**

data

11 maggio 2022

competenza

DIPARTIMENTO DELLA SANITÀ E DELLA SOCIALITÀ

## **Concessione al Servizio Cure a domicilio del Luganese (SCuDo) di un contributo unico a fondo perso di 2.5 milioni di franchi per le opere di ristrutturazione della nuova sede presso la Villa Bolla Rava, Lugano**

Signora Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente Messaggio si motiva e propone la concessione al Servizio cure a domicilio del Luganese (SCuDo) di un contributo unico a fondo perso di fr. 2.5 milioni per i lavori di ristrutturazione della nuova sede presso la Villa Bolla Rava di Lugano, quartiere Viganello.

Il contributo cantonale è proposto ai sensi dell'art. 35 della Legge sull'assistenza e cura a domicilio (LACD), del 30 novembre 2010.

### **I. INTRODUZIONE**

In data 28 marzo 2022 il Dipartimento della sanità e della socialità (DSS) ha accolto la domanda di finanziamento di SCuDo riguardante la ristrutturazione della Villa Bolla Rava di Lugano, quartiere Viganello. In questa struttura è previsto l'inserimento della sede amministrativa del servizio.

SCuDo è un servizio d'assistenza e cura a domicilio d'interesse pubblico che copre il comprensorio d'attività del Luganese. Costituito nel 1999, nella forma dell'Associazione, parallelamente all'entrata in vigore la Legge sull'assistenza e cura a domicilio, il servizio ha inserito la propria sede in uno stabile in affitto in Via Brentani 11 a Lugano. Con l'aumento dell'attività, ha negli anni seguenti acquisito nuovi spazi in affitto in alcune sotto-sedi, creando però una situazione non idonea dal punto di vista logistico. Una prima ipotesi di riunificazione in un'unica sede presso la nuova casa per anziani di Pregassona è poi stata abbandonata nel 2015, in quanto gli spazi previsti per SCuDo sono risultati insufficienti. Direzione e Comitato hanno informato il Dipartimento della sanità e della socialità (DSS) di essere alla ricerca di una nuova soluzione e, nel frattempo, avevano temporaneamente affittato un'ulteriore superficie di 180 mq.

L'anno seguente SCuDo ha informato il DSS di essere entrato in trattative con il Comune di Lugano per l'utilizzo di Villa Bolla Rava. Si era in quel momento posto però il problema della cessione degli spazi in diritto di superficie, inoltre il costo dell'operazione era stato soltanto stimato senza precisi riferimenti. Il 9 settembre 2016, il Dipartimento aveva preso posizione indicando che il diritto di superficie non risultava una spesa riconoscibile ai sensi dell'art. 13 del Regolamento LACD, invitando SCuDo a proporre una modalità di finanziamento conforme alla base legale e a presentare un preventivo di spesa più preciso, basato su uno studio preliminare o un progetto di massima. Negli anni successivi sono continuati gli

approfondimenti ed è avvenuto un cambiamento alla direzione del Servizio, che dal 2019 è stata assunta dal LIS (Lugano Istituti Sociali).

Il Comune di Lugano, proprietario della particella di 103 RFD di Viganello, che comprende anche la casa per anziani La Meridiana, ha poi concesso tramite convenzione un diritto di superficie per 50 anni al canone annuo di 1 franco, a condizione che l'area riguardante la villa, inclusa la corte interna, venga utilizzata per l'insediamento della sede di SCuDo e che la beneficiaria del diritto assuma le spese di ristrutturazione della villa, considerata bene culturale d'interesse locale. L'area costituita in diritto di superficie misura circa 361 mq, mentre il resto della particella, che comprende anche un posteggio, rimarrà riservata alle esigenze della casa per anziani, della quale è previsto l'ampliamento.

Il servizio conta attualmente 220 collaboratori, di cui 195 nell'ambito delle cure. Gli utenti beneficiari delle prestazioni sono circa 2'200 all'anno, ai quali vengono erogate prestazioni dirette per più di 200'000 ore (consigli e istruzioni, cure, esami, economica domestica e consulenza materno-pediatrica).

Onde garantire a tutti i cittadini le stesse possibilità di accesso alle prestazioni, indipendentemente dal loro domicilio o dalla loro situazione economica, il Cantone e i Comuni, tramite il contratto di prestazione, si assumono una parte dei costi d'esercizio del servizio (20% Cantone / 80% Comuni); il resto è finanziato dalle assicurazioni malattia e dagli utenti stessi.

## II. L'INIZIATIVA

Sulla base dello studio degli architetti Claudio Negrini e Rosario Galgano sono state definite le necessità e gli interventi che hanno portato alla richiesta definitiva di finanziamento, oggetto del presente Messaggio governativo.

Si prevede di dare avvio ai lavori a metà 2022. Secondo programma, gli stessi dovrebbero durare circa 2 anni: l'ultimazione è prevista per metà 2024.

## III. IL PROGETTO

### La struttura

Villa Bolla Rava è iscritta quale sub. A nella particella n. 103 RFD, fondo di 11'435 mq che ospita pure la residenza per anziani Alla Meridiana. Il comparto è attiguo alla scuola elementare del quartiere. A Piano Regolatore risulta inserito in zona per edifici e attrezzature pubbliche, con destinazione amministrativa, scolastica e sociale.

Villa Bolla Rava si allinea su Via Crocetta e si compone di tre corpi disposti a U attorno ad una corte, risultato presumibile del processo additivo di unità edilizie nel tempo, costituitesi dapprima come casa colonica e configurate in seguito come residenza di campagna con annessa azienda agricola. La mappa censuaria del 1864 attesta questa conformazione. Le origini sono ascrivibili al più tardi al XVIII secolo, come documentano le date graffite sull'intonaco della facciata nord (11 luglio 1739 e 7 luglio 1764). Le modifiche ottocentesche sono attestate da un'altra data graffita (1842), quando l'edificio assunse l'aspetto attuale.

I prospetti principali, rivolti ad ovest, a sud e attorno alla corte, sono “scanditi da cornici marcapiano e sottogronda, finestre rettangolari, decorazione pittorica a finto bugnato d’angolo e cornici intorno alle aperture. Ai lati del portale centinato sulla testata dell’ala occidentale sono inseriti due tondi in ceramica (forse copie ottocentesche da Luca della Robbia – Ospedale degli Innocenti a Firenze ?). Nel cortile interno sul lato ovest è presente un portico architravato su colonnine a pianterreno, tamponato; balconi di sasso poggianti su mensole ... In una sala a pianterreno si conserva un camino in sasso ...” (da “Censimento dei beni culturali, Ufficio dei beni culturali”, Bellinzona).

Sul prospetto est, dove un tempo erano accostati gli annessi agricoli, non vi sono aperture importanti. Il fronte nord, a ridosso di Via Crocetta, si presenta essenzialmente con piccole aperture. L’edificio è organizzato su tre livelli principali, con l’accesso principale dalla corte e due vani scale.

La costruzione, considerate le dimensioni, la ripartizione degli spazi e la qualità generale delle rifiniture e di alcuni elementi di pregio inseriti, si suppone fosse la dimora dei proprietari. I fabbricati secondari legati alle attività dell’azienda agricola dei fondi coltivati a valle furono demoliti dopo l’edificazione della Casa per anziani e la sistemazione degli spazi adiacenti.

Attualmente dell’intero edificio è utilizzato unicamente il piano terreno quale mensa per gli allievi del vicino centro scolastico, con i refettori, la cucina e i locali secondari.

Gli altri spazi sono alquanto deperiti e ormai inagibili.

Quanto agli interventi recenti è da segnalare unicamente il rifacimento della copertura, avvenuto nel 1998 da parte dell’allora Comune di Viganello, per il resto l’edificio versa appunto in condizioni di palese vetustà.

Per la Villa vige un grado di tutela quale bene culturale di protezione locale: “sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente”.

## Gli interventi

È prevista la ristrutturazione completa di Villa Bolla Rava secondo un principio conservativo. Le strutture portanti verticali vengono di principio mantenute, le solette rifatte integralmente con travetti in cemento e pignatte in laterizio, un tipo di costruzione relativamente leggero che risponde ai necessari requisiti di statica, isolamento acustico e protezione incendio.

La distribuzione verticale ricalca, con una nuova scala, quella esistente principale, ancorata lateralmente e con profilo sottile a risega. Vista l’introduzione dell’ascensore all’angolo nord-est, la scala secondaria viene soppressa. Il sistema di circolazione orizzontale è di principio mantenuto, così da rispettare il tipo distributivo originario.

Nei vari spazi trovano posto la ricezione, gli uffici amministrativi, una sala riunioni, i servizi igienici e i locali tecnici.

Per le facciate si procederà all’indagine stratigrafica, volta a ritrovare disegno e colori originari da poter riproporre in sostituzione dei motivi ornamentali successivi.

I principi di intervento applicati su monumenti protetti trovano riscontro anche nelle nuove finestre e nelle porte (di legno, che riprendono le caratteristiche formali delle esistenti), nelle imposte (per quanto possibile conservate e restaurate), nell’adozione di materiali tradizionali per i pavimenti (legno nei vari spazi, granito per le scale), nel restauro del camino monumentale a pianterreno, nella sistemazione della corte d’accesso e del ninfeo (finta grotta che sarà depurata degli elementi aggiuntivi).

Villa Rava si iscrive nel più ampio progetto di ampliamento della casa per anziani Alla Meridiana. Un nuovo corpo edilizio, destinato a sopperire all'aumentato fabbisogno di posti letto, si collegherà con la residenza esistente e si prolungherà sul lato est del sedime fino a raccordarsi con la villa. Pertanto nel progetto qui proposto è rappresentato il collegamento a pianterreno con la futura ala di ampliamento della casa per anziani.

All'interno una parete portante a lato della scala deve essere sostituita con una di calcestruzzo armato, all'angolo nord-est il blocco lift e la rettificazione della facciata comportano la lieve alterazione della struttura esistente. Per il resto sono previsti interventi puntuali alle pareti volti a collegare singoli locali o a conseguire passaggi di larghezza conforme alle esigenze di protezione incendio. In facciata le aperture verosimilmente murate nel tempo vengono riportate a finestre.

#### **IV. IMPATTO AMBIENTALE**

##### **Sostanze pericolose**

Le indagini hanno rivelato la presenza di amianto nell'intonaco delle facciate (esclusa la facciata est), ma solo nello strato di finitura, nella masticatura delle finestre e nelle malte di un singolo locale. Altre sostanze pericolose sono presenti nella vernice dei parapetti metallici interni ed esterni.

Nel corso delle rimozioni verranno adottati gli accorgimenti atti a tutelare la salute degli addetti e la salubrità dell'ambiente.

##### **Impianti**

Trattandosi di un edificio soggetto a tutela, in particolare le sue facciate, l'isolamento termico sarà posato all'interno; per il superamento dei ponti termici si prevede inoltre l'applicazione all'esterno di un intonaco termoisolante. I serramenti saranno completamente sostituiti, l'isolamento termico del tetto rinforzato, le solette su vespaio e contro terra adeguatamente isolate. L'edificio sarà conforme allo standard energetico Minergie.

La produzione di calore sarà garantita da un collegamento alla centrale di cogenerazione delle AIL, situata nella Scuola Elementare, che già oggi alimenta la struttura per anziani (teleriscaldamento). Al raffrescamento degli ambienti provvederà una termopompa. L'emissione di calore e aria fresca avverrà con ventilconvettori (fan-coil)

##### **Smaltimento delle acque**

Le acque luride sono concentrate nella zona dei servizi igienici e della centrale tecnica (nord-est) e immesse come attualmente nella rete comunale di Via Crocetta.

Le acque meteoriche mantengono l'ubicazione esistente dei canali discendenti dalle grondaie, raccolta e convogliamento nella rete comunale. L'eventuale dispersione nel terreno, a seconda delle risultanze geologiche, potrà essere prevista nell'ambito del progetto di ampliamento della Residenza Alla Meridiana.

Messaggio n. 8153 del 11 maggio 2022

**V. IL COSTO**

Il preventivo di costo dettagliato (precisione +/-10% secondo Norma SIA 102) del 15 ottobre 2021, allestito dai progettisti arch. Claudio Negrini e arch. Rosario Galgano, Comano, riporta i seguenti importi.

<b>Totale costo dell'investimento, IVA 7.7% inclusa</b>			<b>fr. 5'010'654.00</b>
1	Lavori preliminari	fr.	395'400.00
2	Edificio	fr.	2'922'610.00
3	Attrezzatura d'esercizio	fr.	49'300.00
4	Lavori esterni	fr.	62'000.00
5	Costi secondari e costi transitori	fr.	235'500.00
7	Onorari	fr.	977'608.00
9	Arredamento	fr.	10'000.00

Il preventivo di costo a due cifre esposto secondo i gruppi del Codice dei costi di costruzione CCC risulta il seguente:

<b>CCC</b>	<b>Capitolo e descrizione</b>	<b>Totale capitolo, IVA escl</b>	<b>Totale gruppo, IVA escl</b>
<b>1</b>	<b>Lavori preparatori</b>		<b>395'400.00</b>
10	Rilievi, sondaggi, prospezioni geognostiche	42'000.00	0.9%
11	Sgombero, preparazione del terreno	302'275.00	6.5%
12	Misure di assicurazione, costruzioni provvisorie	51'125.00	1.1%
<b>2</b>	<b>Edificio</b>		<b>2'922'610.00</b>
20	Fossa	28'425.00	0.6%
21	Costruzione grezza 1	699'685.00	15.0%
22	Costruzione grezza 2	690'200.00	14.8%
23	Impianti elettrici	305'200.00	6.6%
24	Impianti di riscaldamento, di ventilazione e condizionamento dell'aria	224'000.00	4.8%
25	Impianti sanitari	105'700.00	2.3%
26	Impianti di trasporto	57'000.00	1.2%
27	Finiture 1	482'200.00	10.4%
28	Finiture 2	330'200.00	7.1%
<b>3</b>	<b>Attrezzature d'esercizio</b>		<b>49'300.00</b>
34	Impianti di regolazione	49'300.00	1.1%
<b>4</b>	<b>Lavori esterni</b>		<b>62'000.00</b>
41	Costruzione grezza e finitura	62'000.00	1.3%
<b>5</b>	<b>Costi secondari e conti transitori</b>		<b>235'500.00</b>
51	Autorizzazioni, tasse	12'000.00	0.3%
52	Campioni, modelli, riproduzioni e documentazioni	30'000.00	0.6%
53	Assicurazioni	10'000.00	0.2%
54	Finanziamento a partire dall'inizio dei lavori	0.00	0.0%
56	Altri costi secondari	3'500.00	0.1%
58	Costi transitori per accantonamenti e riserve	180'000.00	3.9%

Messaggio n. 8153 del 11 maggio 2022

<b>7</b>	<b>Onorari</b>		<b>977'608.00</b>	
71	Onorari - opera lavori preliminari 1	2'000.00		0.0%
72	Onorari - opera edificio 2	975'608.00		21.0%
<b>9</b>	<b>Arredo</b>		<b>10'000.00</b>	
90	Mobili	0.00		0.0%
95	Riserva	10'000.00		0.2%
Totale, IVA esclusa			4'652'418.00	100.0%
IVA 7.7% e arrotondamento			358'236.19	
<b>TOTALE, IVA inclusa</b>			<b>5'010'654.00</b>	

L'Ufficio di consulenza tecnica e dei lavori sussidiati, con rapporto 1767 del 26 aprile 2022, ha preavvisato favorevolmente gli interventi annunciati, ritenendo che i costi preventivati, per un totale di fr. 5'010'654.00, sono da considerarsi plausibili.

## VI. COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE SETTORIALE

L'iniziativa è conforme alla Pianificazione dell'assistenza e cura a domicilio 2017-2020 e alla Pianificazione integrata LAnz-LACD 2021-2030 (Messaggio 8095 del 1.12.2021, al vaglio del Gran Consiglio).

In particolare, essa rientra negli obiettivi intesi a soddisfare il fabbisogno di prestazioni di assistenza e cura in ambito ambulatoriale.

## VII. PROPOSTA DI CONTRIBUTO A FONDO PERSO

Per la realizzazione dell'opera oggetto del presente messaggio, richiamato l'art. 35 della LACD, si propone la concessione di un contributo complessivo unico a fondo perso, non indicizzabile all'aumento dei costi di costruzione, di fr. 2.5 milioni, pari al 50% del costo riconosciuto di fr. 5 milioni circa.

L'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio (UACD) è l'istanza esecutiva competente ai sensi della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb), del 20 febbraio 2001, e della Legge sui sussidi cantonali (LSuss), del 22 giugno 1994.

## VIII. FINANZIAMENTO

Il finanziamento degli interventi di ristrutturazione è così assicurato:

<b>Costo complessivo delle opere</b>	<b>fr. 5'010'654.00</b>
Contributo cantonale unico (50% di fr. 5 mio)	fr. 2'500'000.00
Mutuo ipotecario riconosciuto	fr. 2'300'000.00
Prelievo da fondi propri	fr. 210'654.00
	<hr/>
	<b>fr. 5'010'654.00</b>



Gli oneri ipotecari (interessi e ammortamenti) relativi al mutuo ipotecario riconosciuto saranno finanziati nel contratto di prestazione, nei limiti dei parametri previsti dall'articolo 13 cpv. a) del Regolamento d'applicazione della Legge sull'assistenza e cura a domicilio (RLACD), del 22 agosto 2012 (cfr. Spese correnti a carico del Cantone illustrate al capitolo IX Relazione con il piano finanziario (Cantone-Comuni)).

#### Assoggettamento alla LCPubb del 20 febbraio 2001

Tenuto conto del finanziamento previsto nel presente Messaggio, l'assegnazione dei mandati e delle commesse dovrà avvenire secondo i disposti della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb), del 20 febbraio 2001, e del Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP), del 25 novembre 1994.

In base all'art. 60 cpv. 2 del Regolamento di applicazione della Legge sulle commesse pubbliche e del concordato intercantonale sugli appalti pubblici, del 12 settembre 2006, l'istanza esecutiva competente per il sussidio ha la facoltà di imporre al committente la designazione di un consulente indipendente, dare istruzioni o formulare richieste idonee all'adempimento degli obblighi o ammettere l'autocertificazione, qualora vi siano i presupposti necessari a garantire il rispetto della legislazione in materia.

Come indicato nel Modulo domanda di sussidio del 25.03.2022, viene indicato il nominativo del consulente indipendente nella persona dell'avv. Betty Gatti, specializzata nel diritto della costruzione e nel diritto sulle commesse pubbliche, così come avvenuto recentemente negli investimenti sussidiati che vedono come istante la Città di Lugano (Casa anziani Centro Polis a Pregassona e Casa anziani Corba a Canobbio).

### **IX. RELAZIONE CON IL PIANO FINANZIARIO (CANTONE-COMUNI)**

Questa iniziativa è in linea con il Piano finanziario degli investimenti e con il Piano finanziario per la gestione corrente.

Le conseguenze di natura finanziaria sono le seguenti:

#### **Cantone**

- spese di investimento: PFI posizione 333, WBS 233 52 3002, fr. 2'500'000.00  
L'erogazione del contributo è prevista tra il 2023 e il 2024, compatibilmente con l'avvio e la realizzazione dei lavori.
- spese correnti: SCuDo Lugano usufruisce del contributo dell'Ente pubblico (Cantone e Comuni), sotto forma di contributo globale per le spese di gestione corrente del servizio d'assistenza e cura a domicilio, conformemente all'art. 27 cpv. 1 lett. a) della LACD. A SCuDo sono attualmente riconosciuti fr. 200'000.00 di affitti annui, mentre i costi derivanti dal finanziamento del summenzionato mutuo ipotecario, secondo i parametri previsti dall'art. 13 RLACD (riconoscimento massimo pari al 3% del

mutuo per l'ammortamento, fissato in questo caso al 2% coerentemente con la durata del diritto di superficie, e interessi passivi stimati al 2%), ammonteranno a fr. 86'000 all'anno.

Il contributo globale annuo registrerà dunque una diminuzione di fr. 114'000.00.

Tenuto conto della chiave di riparto Cantone-Comuni prevista dalla LACD (art. 39), la minore spesa corrente a carico del Cantone ammonterà a ca. fr. 22'800.00, pari al 20% di fr. 114'000.00, a carico del CRB 232, conto 36360056 "Contributi ai servizi di assistenza e cure domiciliari".

## Comuni

- spese correnti: Per le ragioni e i meccanismi di ripartizione del contributo globale sopra esposti, la spesa annua a carico dei Comuni diminuirà di fr. 91'200.00 (fr. 114'000.00 meno fr. 22'800.00 di contributo cantonale).

**Effettivo del personale** Invariato

## X. CONCLUSIONI

La ristrutturazione della Villa Bolla Rava quale sede di SCuDo permette di riorganizzare l'amministrazione del servizio in modo efficace e razionale. L'iniziativa è in sintonia con i principi della Pianificazione integrata Lanz-LACD 2021-2030, al vaglio del Gran Consiglio e licenziata con Messaggio governativo n. 8095 del 15 dicembre 2021, che prevede il rinforzo della strategia di mantenimento a domicilio.

L'intervento permette inoltre di rimettere in esercizio un immobile di pregio, situato su un comparto che accoglie strutture e servizi di interesse pubblico.

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, 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 al Servizio Cure a domicilio del Luganese (SCuDo),  
Lugano, di un contributo unico a fondo perso di 2.5 milioni di franchi per le opere di  
ristrutturazione della Villa Bolla Rava di Lugano  
del .....**

**IL GRAN CONSIGLIO  
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO**

vista la legge sull'assistenza e cura a domicilio del 30 novembre 2010 (LACD);  
visto il messaggio del Consiglio di Stato n. 8153 dell'11 maggio 2022,

decreta:

**Art. 1**

<sup>1</sup>Al Servizio cure a domicilio del Luganese (SCuDo), Lugano è accordato un contributo unico a fondo perso di 2.5 milioni di franchi per le opere di ristrutturazione della Villa Bolla Rava di Lugano.

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

**Art. 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, il quale è istanza esecutiva competente per il suddetto credito.

**Art. 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).

**Art. 4**

<sup>1</sup>Il presente decreto legislativo sottostà a referendum facoltativo.

<sup>2</sup>Esso entra in vigore immediatamente.