

# Messaggio

numero

**8327**

data

20 settembre 2023

competenza

DIPARTIMENTO DELLE FINANZE E DELL'ECONOMIA

DIPARTIMENTO DELLA SANITÀ E DELLA SOCIALITÀ

## **Richiesta di un credito complessivo di fr. 5'905'000.- per l'intervento di adeguamento dello stabile Villa Ortensia presso il comparto dell'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale a Mendrisio**

Signora Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente messaggio sottoponiamo per esame e approvazione la richiesta di un credito di fr. 5'905'000.- destinato alla realizzazione dell'intervento di adeguamento dello stabile Villa Ortensia presso il comparto Casvegno dell'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale di Mendrisio (OSC). L'intervento rappresenta una tappa della strategia di mantenimento, adeguamento, ristrutturazione e valorizzazione degli stabili ubicati presso il comparto OSC a Mendrisio.

### **1. Introduzione**

Il comparto OSC Mendrisio si sviluppa su un'area di 26 ettari estendendosi su due comuni, Mendrisio e Coldrerio. Conosciuto anche come "Parco di Casvegno" l'OSC si situa tra il comparto scolastico a nord e via Sant'Apollonia a sud, comprendendo circa trenta edifici.

Lo stabile Villa Ortensia, situato in Via Maspoli sul mappale n. 1445 RFD del Comune di Mendrisio, è sorto negli anni '70, è stato progettato dell'arch. Aurelio Galfetti ed ospita un massimo di 25 ospiti del centro abitativo ricreativo di lavoro (CARL) offrendo loro, oltre a spazi individuali (camere), spazi di incontro (zona pranzo comune, luoghi ricreativi, di convivio e per attività) supportati da uffici per il personale educativo.

L'edificio è caratterizzato da un buono stato di conservazione generale. Presenta tuttavia alcune carenze normative e funzionali alle quali si intende porre rimedio attraverso la messa in opera di alcuni puntuali interventi. Questi permetteranno di assicurare la conformità di tutti gli spazi sfruttando appieno le finalità dell'edificio conformemente alle necessità dei servizi del CARL.

La richiesta di credito formulata con questo messaggio concretizza gli indirizzi del Rapporto di programmazione e studio preliminare del 28 febbraio 2020 approvato con RG n. 1759 del 8 aprile 2020, il quale è successivamente stato sviluppato e approfondito attraverso il Ticket N° 7641.5/1 e relativa RG n. 4137 del 19 agosto 2020 che attribuiva un credito di fr. 835'000.- per la progettazione dell'intervento di adeguamento.

## 2. Obiettivi

Quanto previsto costituisce un tassello della strategia di mantenimento, adeguamento, ristrutturazione e valorizzazione degli stabili ubicati presso il comparto Casvegno per rispondere alle necessità dell'utente offrendo strutture idonee alle diverse necessità dell'OSC.

Al termine dell'intervento di adeguamento, Villa Ortensia continuerà ad accogliere fino a 25 utenti del CARL disposti in camere singole con servizi igienici individuali, spazi comuni e uffici del personale educativo, utilizzando pienamente il potenziale dell'edificio adeguato dal profilo funzionale, costruttivo, strutturale, impiantistico e della sicurezza.

A questo intervento seguirà un risanamento e ristrutturazione generale dello stabile, ipotizzabili in un orizzonte temporale di 15 anni.

## 3. Intervento previsto

### 3.1 Analisi dell'edificio

L'avanzamento del progetto fino al 50% della fase 4.41 della norma SIA 112 (procedura d'appalto, confronto delle offerte, proposta di aggiudicazione) conferma le analisi sullo stato dell'edificio indicate nel Rapporto di programmazione e studio preliminare del 28 febbraio 2020.

L'ulteriore sviluppo del progetto ha fatto emergere, oltre alle migliorie e ai completamenti già ipotizzati, delle opportunità di intervento non previste nell'iniziale Rapporto di programmazione e studio preliminare che rispondono in modo efficace alle esigenze dell'utente. Questi interventi, oggetto della presente richiesta di credito, riguardano:

- migliorie interne (spogliatoi, serramenti e vetri, parapetti, pavimenti, ufficio operatori, tetto);
- miglioramento dello standard climatico interno grazie a un sistema di raffrescamento;
- nuova accessibilità dall'esterno per il personale di cura con mezzi di pronto intervento.

### 3.2 Progetto architettonico

#### In generale

L'intervento architettonico prevede adeguamenti mirati che anticipano, senza andare in contrasto col futuro risanamento e ristrutturazione generale, quegli aspetti a oggi carenti quali l'implementazione dell'accessibilità e delle vie di fuga, il rinnovamento delle stanze da bagno di ogni camera e della loro impiantistica, la sistemazione dei pavimenti delle camere e relativi balconi, il risanamento puntuale delle facciate sia in relazione al beton che ai serramenti, l'implementazione del raffrescamento, la messa a norma antincendio, la sicurezza-protezione infortuni, l'eliminazione dei materiali pericolosi e l'accessibilità a tutti i livelli per il personale di cura con mezzi di pronto intervento.

Questi interventi permetteranno di ripristinare la funzionalità dell'edificio in relazione alle diverse mobilità degli ospiti, valorizzando le qualità di questo stabile di pregio nel rispetto del comparto.

### Funzionalità

Villa Ortensia è destinata agli ospiti del CARL e si sviluppa su quattro livelli fuori terra rispettando la morfologia del comparto.

Al suo interno trovano spazio, al livello inferiore, i locali tecnici, i depositi, gli spogliatoi e l'accesso secondario. Al pianterreno si trova la zona pranzo comune/sala convivio con una piccola cucina. Al piano superiore, corrispondente all'accesso principale, vi è un ampio salotto/luogo d'incontro, gli spazi amministrativi e 9 delle 25 camere totali. Si giunge infine all'ultimo livello, il quarto, dedicato interamente alle restanti 16 camere collegate da un corridoio che si affaccia su una doppia altezza verso il salotto/luogo d'incontro, che è il cuore dello stabile. Questi livelli sono collegati da una scala, un ascensore, da corridoi interni ed un percorso esterno.

L'organizzazione degli spazi dell'edificio risponde alle necessità di utilizzo e non subisce variazioni rispetto all'attuale (pertanto non si riporta il programma spazi dettagliato).

Sono invece richieste modifiche funzionali all'interno di ogni bagno e all'atrio d'ingresso delle singole camere, così come per tutti i servizi igienici comuni dello stabile non più adatti agli ospiti della struttura e alle loro diverse particolarità motorie. Analogamente, anche i collegamenti verticali saranno adeguati in ragione delle esigenze delle persone diversamente abili.

### Costruzione

Lo stabile degli anni '70 si presenta in buona condizione. Sono previsti unicamente puntuali interventi quali sostituzioni, adeguamenti al quadro normativo vigente e rigenerazioni, atti a prolungare la vita dell'edificio.

*Costruzione grezza:* l'edificio, costituito da un'ossatura in beton sia orizzontale che verticale e da elementi divisorii in cotto, si presenta in buono stato senza necessitare di particolari interventi ad eccezione di un localizzato risanamento del beton.

*Copertura:* si presenta in buono stato ed è stata recentemente risanata. Necessita di alcuni interventi conseguenti all'impianto di raffrescamento, all'espulsione dell'impiantistica che verrà aggiornata e l'aggiunta delle protezioni anti caduta.

*Finiture interne:* le finiture interne sono di qualità e si presentano in buono stato. Il progetto prevede la sostituzione dei pavimenti della zona pranzo, delle camere e relativi balconi, l'aggiornamento delle stanze da bagno, nonché la rigenerazione delle restanti superfici così da restituire l'edificio pronto al suo utilizzo.

*Finiture esterne:* lo stato generale è buono, ma sono richiesti alcuni interventi al beton faccia vista, ai serramenti e alle protezioni solari.

Il beton faccia vista presenta puntuali problemi di carbonatazione da risanare e necessita di un trattamento generale non invasivo atto a prolungare il buono stato delle pareti.

I serramenti necessitano di parziali sostituzioni e una generale sistemazione, rigenerazione e messa a norma, che coinvolge anche i parapetti.

Le protezioni solari necessitano della sostituzione di tutte le tende da sole.

*Fisica della costruzione – Minergie:* lo stabile, di chiaro valore architettonico, presenta coerenti soluzioni che garantiscono il comfort interno. L'intervento di adeguamento in oggetto non tocca elementi che coinvolgono la fisica della costruzione e dove vi è un puntuale coinvolgimento sono studiate soluzioni rispettose delle qualità architettoniche

garantendo il comfort interno ed il rispetto dei valori normativi richiesti dal “Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn)”.

*Messa in Sicurezza e Protezione Infortuni:* risultano necessari interventi di adeguamento che coinvolgono la sistemazione di tutti i parapetti interni, esterni, delle finestre e della sicurezza anti caduta dal tetto, per conformarsi alle norme vigenti.

*Salute e benessere:* l'intervento prevede la bonifica da materiali pericolosi nel rispetto delle regolamentazioni vigenti.

*Sistemazione esterna:* l'intervento prevede l'aggiunta di camminamenti per consentire l'accesso a tutti i livelli del personale di pronto intervento.

### Impianti

Tenuto conto delle problematiche dell'edificio, coerentemente alle norme vigenti e alla durata di vita degli impianti, è stata individuata la soluzione ottimale, ossia quella di intervenire per l'adattamento puntuale degli impianti nelle medesime zone oggetto dell'intervento di adeguamento.

*Impianto Elettrico:* l'impianto esistente è conforme al quadro normativo e necessita soltanto di adeguamenti puntuali in relazione alle modifiche funzionali dei locali.

*Impianto di riscaldamento, ventilazione, clima e sanitario:* l'attuale impianto sanitario e di riscaldamento è conforme al quadro normativo e rispondente alle necessità di utilizzo. Non è previsto alcun intervento ad eccezione di puntuali accorgimenti alle centrali e all'adeguamento dell'impianto in relazione alle modifiche funzionali all'interno dei locali.

Nello sviluppo del progetto, per rispettare le necessità dell'utente, è emersa l'opportunità di migliorare lo standard climatico con un sistema di raffrescamento che sarà implementato in tutte le camere degli ospiti, negli uffici degli operatori, nel locale ergoterapia e nella zona pranzo comune.

*Teleriscaldamento – Approvvigionamento energetico:* il comparto OSC Casvegno dispone di una rete interna di teleriscaldamento che produce e distribuisce energia (attraverso un vettore non rinnovabile) e verso la quale Villa Ortensia resta allacciata in attesa dello sviluppo e della realizzazione da parte di enti terzi di una rete di teleriscaldamento ad alta temperatura grazie alla quale si prevede di servire l'area di Mendrisio (che comprende gli stabili dell'OSC) con energia prodotta da vettori rinnovabili, e verso la quale ci si potrà in futuro allacciare.

*Antincendio:* l'impianto attuale è in discreto stato e necessita di alcuni interventi di carattere edile, impiantistico e di segnalazione (nuove uscite di sicurezza, compartimentazioni, adeguamento impiantistico e segnaletico) per rispondere al quadro normativo vigente.

*Controllo accessi:* rispetto al sistema meccanico attualmente in uso il progetto prevede un sistema di controllo accessi digitale che consente la gestione degli accessi esterni in modalità on-line e degli accessi ai singoli locali/stanze in modalità off-line, garantendo facilità di gestione delle chiavi (nuove, vecchie, sostituzioni, smarrimenti) nel rispetto dell'individualità degli accessi e dei singoli fruitori.

*Sistemi informativi:* l'edificio è servito dal CSI e non subisce variazioni rispetto alla situazione attuale. Si prevede esclusivamente l'attualizzazione impiantistica degli uffici.

*Impianto di collegamento verticale:* l'attuale ascensore è, per dimensione, insufficiente alle necessità motorie di tutti i possibili ospiti, pertanto se ne prevede la sostituzione completa conforme al quadro normativo vigente.

### Conclusione

Grazie agli interventi di adeguamento, che spaziano in maniera mirata tra funzionalità, aspetti costruttivi, normativi, strutturali, impiantistici, nel rispetto delle qualità architettoniche di Villa Ortensia, l'edificio potrà rispondere in modo ottimale alle necessità dell'utenza.

### **3.3 Aspetti organizzativi**

Villa Ortensia fino all'inizio del cantiere potrà essere utilizzata secondo le necessità dell'utente.

L'inizio del cantiere è previsto per febbraio 2024 e la sua conclusione per l'inverno del 2025.

L'esecuzione dell'intervento di adeguamento non avverrà in sotto tappe per mantenere l'edificio in funzione, come inizialmente previsto, bensì con l'intero edificio vuoto, permettendo così l'ottimizzazione del cantiere e dei suoi tempi di esecuzione, migliorando anche il comfort abitativo che sarà garantito a tutti i residenti durante il periodo dei lavori, essendo questi temporaneamente ospitati presso altre strutture dell'OSC all'interno del parco Casvegno.

A questo scopo sono stati individuati lo stabile Mottino (per cui ci si attende la conclusione del risanamento generale per la fine del 2023) e la Casa del personale (residenza delle suore e cappellano) quali edifici idonei ad ospitare i residenti di Villa Ortensia durante i lavori.

## 4. Aspetti finanziari

### 4.1 Spesa complessiva, tetto massimo

Il preventivo di spesa complessiva, allestito sulla base delle offerte rientrate per l'esecuzione delle opere previste e messe a concorso quantificabile in ca. il 52% del valore totale della spesa complessiva per l'intervento di adeguamento dello stabile Villa Ortensia, è pari a fr. 6'850'000.- (IVA inclusa).

Rispetto a quanto indicato nel Rapporto di programmazione e studio preliminare del 28 febbraio 2020 che attraverso il Ticket N° 7641.5/1 e relativa RG n. 4137 del 19 agosto 2020 concedeva il credito di progettazione, si registra un aumento di fr. 1'735'000.- (IVA inclusa).

Questa differenza è dovuta all'inclusione nell'intervento di adeguamento dello stabile Villa Ortensia, delle opportunità (vedi pto. 3.1) sorte durante lo sviluppo del progetto e che altrimenti sarebbero state oggetto di future richieste (migliorie interne, miglioramento dello standard climatico e nuova accessibilità dall'esterno per il personale di cura con mezzi di pronto intervento).

Di seguito la tabella con la spesa complessiva, comprendente anche il credito di progettazione di fr. 835'000.- concesso attraverso il Ticket N° 7641.5/1 e relativa RG n. 4137 del 19 agosto 2020 e l'anticipo di credito di fr. 110'000.- concesso con risoluzione governativa n. 901 del 7 marzo 2017.

<b>B</b>	<b>PREPARAZIONE</b>	<b>548'920.- fr.</b>
<b>C</b>	<b>COSTRUZIONE GREZZA EDIFICIO</b>	<b>132'400.- fr.</b>
<b>D</b>	<b>IMPIANTI TECNICI EDIFICI</b>	<b>1'086'640.- fr.</b>
<b>E</b>	<b>FACCIATA EDIFICIO</b>	<b>942'160.- fr.</b>
<b>F</b>	<b>TETTO EDIFICIO</b>	<b>51'720.- fr.</b>
<b>G</b>	<b>FINITURE INTERNE EDIFICIO</b>	<b>2'184'670.- fr.</b>
<b>I</b>	<b>ESTERNO EDIFICIO</b>	<b>141'730.- fr.</b>
<b>J</b>	<b>ARREDO EDIFICIO</b>	<b>125'500.- fr.</b>
<b>V</b>	<b>COSTI DI PROGETTAZIONE</b>	<b>1'036'070.- fr.</b>
<b>W</b>	<b>COSTI SECONDARI</b>	<b>110'420.- fr.</b>
<b>Z</b>	<b>IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO 7.7%</b>	<b>489'770.- fr.</b>
<b>TT</b>	<b>TOTALE SPESA COMPLESSIVA DI INVESTIMENTO</b>	<b>6'850'000.- fr.</b>

#### 4.1.2 Calcolo del credito di progettazione richiesto

Oggetto della richiesta di credito contenuta nel disegno di decreto legislativo allegato al presente messaggio, è la spesa complessiva per l'intervento di adeguamento dello stabile E1085-Villa Ortensia presso l'OSC di Mendrisio.

Di seguito la tabella indicante il calcolo del credito di costruzione richiesto.

<b>TT</b>	<b>Totale spesa complessiva di investimento</b>	<b>6'850'000.- fr.</b>
<b>AC</b>	<b>anticipo di credito concesso con RG n. 901 del 7 marzo 2017</b>	<b>-110'000.- fr.</b>
<b>TK</b>	<b>credito di progettazione con Ticket N° 7641.5/1 e RG n. 4137 del 19 agosto 2020</b>	<b>-835'000.- fr.</b>
<b>CC</b>	<b>CREDITO COSTRUZIONE RICHiesto</b>	<b>5'905'000.- fr.</b>

Considerato l'anticipo di credito ed il credito di progettazione concessi, la richiesta del credito di costruzione dalla fase 51 alla fase 53 della Norma SIA 112 per lo stabile E1085-OSC Mendrisio-Villa Ortensia è di **fr. 5'905'000.-** (IVA e spese comprese).

## **5. Corrispondenza con le linee direttive e con il piano finanziario**

### **5.1 Relazioni con le Linee direttive**

Il presente Messaggio concorre al raggiungimento degli obiettivi previsti nelle linee direttive per il programma di legislatura 2019-2023 concernenti l'asse strategico 2 "Sviluppo e attrattiva del Cantone Ticino", riferendosi in particolare agli obiettivi 10 "Riqualificare il territorio costruito, valorizzare il paesaggio, conservare il patrimonio, favorire la biodiversità" e 12 "Valorizzare le risorse naturali, migliorando la qualità dell'ambiente".

### **5.2 Relazioni con il Piano Finanziario**

#### **5.2.1 Collegamenti con il piano finanziario degli investimenti**

Il credito è inserito a piano finanziario investimenti 2020-2023, settore 31, ospedali e altre istituzioni sanitarie, posizione 311.

L'intervento di adeguamento è previsto al WBS 941 59 6062 Mendrisio OSC Villa Ortensia, credito di costruzione (conto 50400005) per un importo di fr. 5'857'400.-.

Gli aspetti informatici di Villa Ortensia sono previsti al WBS 951 50 1578 (conto 50600007) per un importo di fr. 47'600.-.

#### **5.2.2 Collegamenti con il Piano finanziario di gestione corrente**

Gli interventi di adeguamento previsti non comportano variazioni sugli attuali costi di esercizio.

#### **5.2.3 Conseguenze sul personale**

Non sono previste conseguenze sugli effettivi del personale OSC.

## **6. Tempi di realizzazione**

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

- + 01 mesi      Delibere dei concorsi pubblicati non ancora deliberati  
Pubblicazioni dei concorsi delle restanti opere  
Lavori preparatori
- + 01 mesi      Installazioni cantiere demolizioni selettiva dell'opera contaminata
- + 17 mesi      Esecuzione dell'opera
- + 03 mesi      Collaudi e consegna edificio

L'approvazione del presente messaggio governativo entro la fine del mese di ottobre 2023 permetterà la consegna dell'opera per inverno del 2025.

## 7. Conclusioni

L'intervento di adeguamento dello stabile E1085 - OSC Mendrisio - Villa Ortensia si rende indispensabile al fine di perseguire i seguenti intenti:

- accogliere le diverse utenze del CARL indipendentemente dal grado di mobilità;
- raggiungere lo standard di accoglienza per gli ospiti;
- risolvere le criticità degli elementi garantendo la durata di vita dello stabile;
- garantire la conformità e sicurezza di utilizzo per lo stabile;
- migliorare lo standard climatico interno;
- garantire l'accessibilità dall'esterno per il personale di cura con mezzi di pronto intervento;
- mantenere ed accrescere il valore immobiliare della proprietà, nell'ottica generale di valorizzare il patrimonio immobiliare dello Stato.

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

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 del 20 gennaio 1986).

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

Per il Consiglio di Stato

Il Presidente: Raffaele De Rosa  
Il Cancelliere: Arnoldo Coduri

Disegno di

**Decreto legislativo  
concernente la richiesta di stanziamento di un credito complessivo di 5'905'000  
franchi per l'intervento di adeguamento dello stabile Villa Ortensia presso il  
comparto dell'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale a Mendrisio  
del .....**

IL GRAN CONSIGLIO  
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio del Consiglio di Stato n. 8327 del 20 settembre 2023,

decreta:

**Art. 1**

<sup>1</sup>È stanziato un credito di 5'905'000 franchi per l'intervento di adeguamento dello stabile Villa Ortensia presso l'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale a Mendrisio, così suddiviso:

- fr. 5'857'400.- alla Sezione della logistica per l'intervento di adeguamento;
- fr. 47'600.- al Centro sistemi informativi per l'installazione dei sistemi informatici.

<sup>2</sup> L'importo sarà adeguato all'evoluzione dei costi sulla base dell'indice nazionale dei prezzi della costruzione.

**Art. 2**

I crediti sono iscritti al conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica e Centro sistemi informativi.

**Art. 3**

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

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