

# Messaggio

numero  
**8461**

data  
10 luglio 2024

competenza  
DIPARTIMENTO DELLA SANITÀ E DELLA SOCIALITÀ

## **Concessione alla Fondazione Casa Anziani Regionale San Donato di un contributo unico di CHF 1'600'000.00 per le opere di ampliamento della Casa per anziani San Donato di Intragna (Centovalli)**

Signor Presidente,  
signore deputate e signori deputati,

con il presente messaggio si motiva e propone la concessione alla Fondazione Casa Anziani Regionale San Donato di un contributo unico di CHF 1'600'000.00 per le opere di ampliamento della Casa per anziani San Donato di Intragna (Centovalli).

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 del 30 novembre 2010 (LANz).

### **I. INTRODUZIONE**

La allora "Fondazione Asilo – Ricovero San Donato" è stata istituita nel 1929, grazie all'importante lascito del defunto Donato Cavalli, con lo scopo di accogliere e assistere i poveri e bisognosi dei comuni delle Centovalli, delle Terre di Pedemonte e della Valle Onsernone. La Fondazione, attualmente denominata Fondazione Casa Anziani Regionale San Donato, è di pubblica utilità e persegue i suoi scopi senza fini di lucro.

La Casa per anziani, sita a Intragna (Centovalli), dispone oggi di 74 camere singole e 6 camere doppie, per un totale di 86 posti letto. Sono presenti, oltre ai servizi tipici di una struttura di lungodegenza, uno studio medico, la fisioterapia, l'ergoterapia, un piccolo salone di coiffeuse, un servizio di podologia e un bar aperto al pubblico.

Dal profilo sanitario e sociale, il paese di Intragna è da oltre 90 anni un riferimento importante per la popolazione locale grazie alla presenza, un tempo, dell'Asilo-Ricovero, in seguito dell'Ospedale San Donato e oggi della Casa per anziani.

La vecchia Villa, di seguito denominata Casa ex suore, oggetto degli interventi e della presente richiesta, è collegata alla Casa per anziani tramite un passaggio sotterraneo. Sin dalla nascita della Fondazione ha ospitato le reverende suore che ne curavano la gestione; prima le suore della Santa Croce di Menzingen (1929-1960) in seguito le Piccole figlie del Sacro Cuore di Gesù (presenti fino al 2016). Attualmente l'edificio è disabitato e non trova nessun tipo di utilizzo per la funzione d'uso per cui è stato edificato.

## II. L'INIZIATIVA

La Fondazione dopo procedura di concorso ad invito ha incaricato l'architetto Pelfini dello studio Vannini/Pelfini di Locarno di elaborare un nuovo progetto di riqualificazione della Casa ex suore.

L'edificio si presenta in buone condizioni, sia sotto il profilo strutturale, sia sotto il profilo conservativo. Non è inserito nei beni culturali e l'intervento vuole preservare lo stato originale interno ed esterno della struttura architettonica con le relative facciate con annesse aperture e i soffitti a volta che definiscono gli spazi interni e le ampie volumetrie nella sua originalità architettonica storica.

Oggetto del presente messaggio sono dunque i lavori di ristrutturazione parziale della Casa ex suore, attraverso la quale verranno creati 12 appartamenti protetti per persone anziane e un collegamento diretto alla Casa per anziani esistente, la quale andrà quindi ad ampliare la propria offerta di prestazioni, in un'ottica sinergica con il comparto di lungodegenza.

## III. IL PROGETTO

### 3.1 Aspetti generali

La nuova riqualificazione sfrutterà tutti i 5 livelli esistenti, dal seminterrato al sottotetto, creando una nuova distribuzione degli spazi interni, estendendo l'offerta di accoglienza della Fondazione a 14 nuove persone ed aumentando l'offerta totale dell'ente a 100 persone. Il seminterrato avrà una funzione di supporto all'attività della Casa per anziani (spogliatoio, corridoio di collegamento), il piano terra avrà una funzione mista Residenziale e di supporto, mentre gli altri piani saranno unicamente abitativi.

I nuovi monolocali di circa 25-30 m<sup>2</sup> saranno ricavati dagli attuali appartamenti di 1½ di circa 47-55 m<sup>2</sup>. Nel livello sottotetto sono previsti due appartamenti di 3½ locali di circa 54 m<sup>2</sup>.

Tutti gli appartamenti, monolocali compresi, sono dotati di un proprio angolo cucina e di bagni a norma SIA 258. I monolocali sono collegati tra di loro tramite una doppia porta interna che ne permette un utilizzo polivalente in base alle necessità.

Secondo il progetto, le 12 unità abitative potranno avere le seguenti funzioni polivalenti:

- camera singola di soggiorno residenziale o di degenza temporanea o riabilitativa;
- appartamento di 1½ locali come soggiorno residenziale o di degenza temporanea;
- appartamento di 2½ locali di degenza riabilitativa, con possibilità di assistenza 24 ore nella camera monolocale annessa;
- messa a disposizione di un appartamento da 2½ locali unificando il monocale e l'appartamento di 1½ locali;

I lavori di ristrutturazione parziale prevedono i seguenti specifici interventi:

Messaggio n. 8461 del 10 luglio 2024

- Piano inferiore  
Il piano inferiore ospiterà due ampi spogliatoi che saranno utilizzati dal personale femminile e dal personale maschile del settore delle cure. Troveranno inoltre spazio la centrale termica e il corridoio di collegamento con la Casa per anziani.
- Piano terra  
Sono presenti due unità abitative (rispettivamente da 1 locale e 1.5 locali) collegate in modo da poter formare un unico appartamento di 2.5 locali.  
L'ampio salone storico viene valorizzato nella sua funzione di spazio di socializzazione per gli inquilini degli appartamenti e quale luogo di formazione per il personale della Casa per anziani.
- Primo piano  
Adibito interamente a funzione abitativa, questo piano ospita 4 appartamenti di cui due da 1 locale e due da 1.5 locali. Come al piano terra gli stessi possono essere ampliati essendo collegati da una doppia porta.
- Secondo piano  
Anche su questo piano sono previsti 4 appartamenti di cui due da 1 locale e due da 1.5 locali modulabili e flessibili nella gestione.
- Sottotetto  
I due appartamenti che verranno ricavati saranno comodamente raggiungibili tramite l'ascensore e un'ampia scala interna. Sono previsti due appartamenti da 3.5 locali con vista su levante. Ciò sarà possibile grazie all'inserimento nel tetto di una terrazza a sud-est.

### 3.2 Impatto ambientale

La Casa ex suore e la Casa per anziani sono collegate alla rete di teleriscaldamento gestita dalla Società Centovalli e Più SA. L'energia calorica, necessaria alla produzione di acqua calda sanitaria e acqua tecnica per il riscaldamento proviene dunque per il 95% dalla combustione di cippato di origine locale. L'attuale sotto-centrale termica verrà dislocata in un locale apposito e una parte delle attuali installazioni potrà essere recuperata. Grazie alla ristrutturazione dello stabile è quindi prevista una riduzione dei consumi.

La fondazione proprietaria, nel mese di aprile 2024 ha inoltre concluso la realizzazione di importanti investimenti atti alla riduzione dei consumi energetici e allo scopo di ottimizzare l'impronta ecologica. Infatti, oltre che aver sostituito il blocco cucina in ghisa con un sistema a induzione, è stato installato sul tetto della Casa per Anziani un impianto fotovoltaico di 384 m<sup>2</sup> di superficie per una potenza installata di 83.5 kWp. I primi dati di produzione/consumo indicano un interessante autoconsumo prossimo al 90%. Gli appartamenti protetti saranno collegati con la rete elettrica della Casa per anziani e sfrutteranno di conseguenza anche l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico.

Infine, entro l'estate la fondazione, ottimizzerà ulteriormente gli impianti di produzione del freddo necessari per il funzionamento delle celle frigorifere e di congelazione. Tutti

questi interventi sono parte integrante di un piano di sviluppo della fondazione che si estende su più anni.

#### IV. IL COSTO

Il costo per l'esecuzione delle opere secondo il preventivo aggiornato al 05.12.2023 trasmesso dall'istante e come indicato nel modulo di richiesta di sussidio del prevede un investimento complessivo con IVA al 8.1% inclusa di CHF 3'204'267.00.

La richiesta e gli importi sono stati oggetto di verifica tecnica e di computabilità e plausibilità dei costi da parte dell'Ufficio di consulenza tecnica e dei lavori sussidiati, con rapporto datato 14 novembre 2023 e aggiornati il 30 aprile 2024.

**Investimento complessivo, IVA 8.1% inclusa** CHF **3'204'267.00**

Suddivisione del preventivo di spesa:

##### DESCRIZIONE

|   |  |            |                     |
|---|--|------------|---------------------|
| 1   | Lavori preliminari                               | CHF        | 112'880.00          |
| 2   | Edificio   | CHF        | 2'259'381.00        |
| 29  | Onorari  | CHF        | 250'139.00          |
| 4   | Lavori esterni                                   | CHF        | 67'644.00           |
| 5   | Costi secondari                                  | CHF        | 35'303.00           |
| 8   | Riserva per imprevisti e consulente indipendente | CHF        | 314'061.00          |
| 9   | Arredamento                                      | CHF        | 164'859.00          |
| TOTALE (IVA esclusa)                                      |  | CHF        | 2'964'169.29        |
| IVA 8.1%  |  | CHF        | 240'097.71          |
| <b>TOTALE INVESTIMENTO (IVA e arrotondamento inclusi)</b> |  | <b>CHF</b> | <b>3'204'267.00</b> |

Va considerato un grado di precisione +/-10% come stabilito dalle norme SIA anche in considerazione del fatto che si tratta di lavori di riqualifica di un edificio di oltre 200 anni.

#### V. COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE SETTORIALE

L'iniziativa è conforme alla Pianificazione integrata LANz-LACD 2021-2030 approvata dal Gran Consiglio il 23 gennaio 2023 e rientra negli obiettivi intesi a soddisfare il fabbisogno di prestazioni di assistenza e cura in ambito stazionario, attraverso:

- l'ampliamento di un'offerta di servizi preesistenti in un'ottica di gestione efficiente e sinergica, che permetterà la creazione di un percorso assistenziale contiguo;
- il miglioramento logistico per un'organizzazione più razionale e un'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.

## VI. PROPOSTA DI CONTRIBUTO A FONDO PERSO

Per la realizzazione dell'opera oggetto del presente messaggio, richiamato l'art. 7 LAnz, si propone la concessione di un contributo complessivo unico a fondo perso, non indicizzabile all'aumento dei costi di costruzione, di CHF 1'600'000.00, pari al 50% dei costi riconosciuti.

Il parametro di riferimento per il riconoscimento dei costi è quello dell'ampliamento di una struttura esistente, pari a CHF 280'000.00 per nuovo posto creato. Nel caso in questione dunque, 12 nuovi appartamenti e una spesa teorica riconoscibile quindi di CHF 3'360'000.00, limitata al preventivo presentato che ammonta a CHF 3'204'267.00.

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

## VII. FINANZIAMENTO

Il finanziamento dei lavori di ampliamento è così assicurato:

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Costo complessivo delle opere riconosciuto</b> | <b>CHF 3'204'267.00</b> |
| Contributo cantonale unico                        | CHF 1'600'000.00        |
| Mutuo ipotecario aggiuntivo riconosciuto          | CHF 1'604'267.00        |
|   | <hr/>                   |
|   | <b>CHF 3'204'267.00</b> |

Gli appartamenti protetti rientreranno nel finanziamento ai sensi del regolamento d'applicazione della LAnz (art. 4 lett b).

Gli oneri ipotecari (interessi e ammortamenti) relativi al mutuo ipotecario riconosciuto saranno finanziati nel contratto di prestazione fino al parametro cantonale massimo di CHF 22.00 per giornata di presenza, nei limiti previsti dall'art. 11 cpv. 2 RLAnz.

La Fondazione rimane responsabile di eventuali sorpassi di spesa al di fuori del preventivo indicato nel presente Messaggio.

## VIII. LEGISLAZIONE IN MATERIA DI COMMESSE PUBBLICHE

Tenuto conto della natura giuridica del committente, l'assegnazione dei mandati e delle commesse dovrà avvenire secondo i disposti della legge sulle commesse pubbliche del

Messaggio n. 8461 del 10 luglio 2024

20 febbraio 2001 (LCPubb), del concordato intercantonale sugli appalti pubblici del 25 novembre 1994 (CIAP) e del regolamento di applicazione della legge sulle commesse pubbliche e del concordato intercantonale sugli appalti pubblici del 12 settembre 2006 (RLCPubb/CIAP).

In base all'art. 60 cpv. 2 RLCPubb/CIAP, l'istanza esecutiva competente per il sussidio può imporre al committente la designazione di un consulente indipendente, dare istruzioni o formulare richieste idonee all'adempimento degli obblighi di cui al cpv. 1, oppure anche ammettere l'autocertificazione, quale documento di portata giuridica accresciuta ai sensi dell'art. 110 cpv. 4 del Codice penale.

Con offerta del 4 giugno 2024, è stato richiesto che lo studio Avv. Lisa Ferrario Petrini, Via Pretorio 19, CP 1939, 6901 Lugano ricopra la funzione di consulente indipendente ai sensi della LCPubb.

Da parte dell'istanza esecutiva competente (UACD), sentito anche il Centro di competenza in materia di commesse pubbliche della Cancelleria dello Stato, nulla osta all'assegnazione del suddetto mandato.

## IX. RELAZIONE CON IL PIANO FINANZIARIO

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

Le conseguenze di natura finanziaria sono le seguenti:

### Cantone

- spese di investimento: PFI posizione 331, WBS 232 52 0159,  
CHF 1'600'000.00.

L'erogazione del contributo è prevista tra il 2025 e il 2026, compatibilmente con l'avvio e la realizzazione dei lavori.

- spese correnti

La Casa per anziani San Donato, di Intragna, 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 LANz.

Il contributo globale annuo registrerà un aumento pari a circa CHF 190'000.00, per effetto dei maggiori costi relativi al riconoscimento delle spese di gestione corrente degli appartamenti protetti (CHF 43.00 per 12 posti per 365 giorni annui), a cui andranno ad aggiungersi le spese degli oneri ipotecari

(ammortamento e interessi) del mutuo ipotecario aggiuntivo riconosciuto, indicate in precedenza.

Tenuto conto della chiave di riparto Cantone-Comuni prevista dalla LANz (art. 10), la maggiore spesa corrente annua a carico del Cantone ammonterà a circa CHF 38'000.00, a carico del CRB 232, conto 36320041 "Contributi alle case per anziani".

### 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 152'000 (CHF 190'000.00 meno CHF 38'000.00 della quota di contributo cantonale).

**Effettivo del personale**      Invariato

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).

## X. CONCLUSIONI

L'ampliamento della Casa per anziani San Donato di Intragna è in sintonia con la Pianificazione integrata LANz-LACD 2021-2030.

L'ampliamento permette inoltre di aumentare e differenziare l'offerta della Fondazione, che, con l'intervento in oggetto, sarà in grado di accogliere un centinaio di utenti.

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

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

Per il Consiglio di Stato

Il Presidente: Christian Vitta

Il Cancelliere: Arnoldo Coduri

Messaggio n. 8461 del 10 luglio 2024

Disegno di

**Decreto legislativo**

**concernente la concessione alla Fondazione Casa Anziani Regionale San Donato di un contributo unico di CHF 1'600'000.00 per le opere di ampliamento della Casa per anziani San Donato di Intragna del .....**

IL GRAN CONSIGLIO  
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

vista 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 del Consiglio di Stato n. 8461 del 10 luglio 2024,

decreta:

**Art. 1**

<sup>1</sup>Alla Fondazione Casa Anziani Regione San Donato è accordato un contributo unico a fondo perso di CHF 1'600'000.00 per le opere di ampliamento della Casa per anziani San Donato di Intragna, Centovalli.

<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.