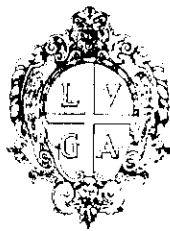


C I T T À D I



L U G A N O

M U N I C I P I O

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 6594

**Strutture per anziani Casa Serena, Residenza Gemmo, Residenza al Castagneto.
Manutenzioni straordinarie - priorità 1 (lavori urgenti)
Richiesta di un credito di costruzione di fr. 8'356'100.--**

Lugano, 30 luglio 2004

All'On.do
Consiglio Comunale

6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,

PREMESSA

La città dispone di cinque residenze per anziani completamente medicalizzate.

La decana è Casa Serena, edificata nel 1977 a favore di persone autosufficienti e attualmente, dopo importanti interventi di ristrutturazione, in grado di accogliere in sei reparti medicalizzati ben 162 ospiti. La struttura, che risulta ben rispondente alle nuove necessità di cura grazie alla sua organizzazione e alla sua economia di scala, funge tra le case con un costo di giornata di presenza più basso a livello cantonale.

Nel 1988 ha iniziato la sua attività a favore di 44 anziani la Residenza al Castagneto, seguita nel 1989 dalla Residenza Gemmo con una capacità di accoglienza di 93 ospiti.

Il Centro La Piazzetta, inaugurato nel 1994, dispone di 67 posti letto che aumenteranno a 93 al termine dei lavori attualmente in corso.

Con la Nuova Lugano il Dicastero degli Istituti Sociali comunali si occupa anche della gestione della Residenza alla Meridiana in grado di ospitare 94 anziani.

Le residenze medicalizzate per anziani della Città di Lugano hanno conosciuto nel tempo regolari interventi di manutenzione che ne hanno mantenuto la funzionalità, che pure si è dovuta modificare alla luce dell'evoluzione della casistica, sempre maggiormente dipendente.

Oggi, tuttavia, occorre approntare importanti interventi di manutenzione per rispondere in particolare ai nuovi criteri di sicurezza nell'ambito della prevenzione incendi, degli ascensori, degli impianti chiamata camere e del sistema di controllo presenze per gli ospiti afflitti da demenze senili.

In particolare a Casa Serena si prevedono radicali interventi di sostituzione e potenziamento degli ascensori come pure l'ampliamento dei posti auto a favore dei visitatori.

Gli interventi previsti, considerato l'elevato impegno finanziario, sono stati suddivisi in:

- . priorità 1: concernono la sicurezza dell'edificio e degli ospiti (urgenti)
- . priorità 2: concernono i lavori di manutenzione straordinaria delle strutture non direttamente legati alla sicurezza.

Oggetto di questo messaggio sono gli interventi urgenti (priorità 1) in quanto inerenti la sicurezza dell'edificio e degli ospiti.

Un ulteriore messaggio, che sarà trasmesso in un secondo tempo, interesserà misure importanti ma non urgenti quali per esempio per Casa Serena, il ripristino dei pavimenti delle camere, la sostituzione delle vecchie vasche da bagno con cabine doccia assistite, il risanamento delle canalizzazioni.

INTERVENTI PREVISTI - PRIORITÀ 1 (sicurezza)

Sono da ritenere particolarmente urgenti:

- . la sostituzione e il potenziamento degli ascensori a Casa Serena, con il risanamento completo dei vani (il cui grave stato di degrado è emerso durante l'affinamento del preventivo dettagliato) in quanto gli attuali impianti, oltre a non essere a norma, necessitano di continui e costosi interventi di manutenzione, che comportano notevoli disagi d'esercizio e situazioni di pericolo per gli ospiti. Basti citare come esempio i continui fuori corsa che, creando uno scalino in entrata o uscita, in caso di caduta degli anziani possono anche essere causa di gravi conseguenze.
- . la sostituzione dell'impianto chiamata camere a Gemmo, sovente guasto con difficoltà e oneri di riparazione, non essendo più in produzione.

Queste due necessità generano, direttamente o indirettamente, una serie di altri interventi che, per ragioni tecniche, gestionali ed economiche, vale la pena affrontare in contemporanea:

. sostituzione ascensori Casa Serena:

si è deciso di prevedere la creazione di due nuovi ascensori all'esterno della struttura esistente e di smantellare quello nel blocco B (al posto del quale verranno create delle salette per gli ospiti). Ciò permetterà, oltre ad avere almeno un impianto in funzione anche durante i lavori, di risolvere la problematica di trasporto verticale durante i momenti di punta (ore pasti).

Nei vani ascensori si trovano delle condotte che devono essere spostate nei vicini vani tecnici i quali vanno a loro volta adattati alle nuove normative antincendio. Un intervento unico risulta evidentemente più razionale, meno oneroso, e causa notevolmente meno disagi all'utenza.

I nuovi impianti saranno collegati al generatore di emergenza per permetterne l'uso, anche se limitato, durante le panne elettriche. Il generatore esistente va però sostituito per motivi tecnici con motori di nuova generazione. Questi saranno utilizzati anche per alimentare la rete di illuminazione di emergenza di tutto lo stabile, collegata all'impianto rilevazione incendio.

. sostituzione impianto chiamata camere Gemmo:

va innanzitutto precisato che gli impianti chiamata camere e ricerca persone sono tecnicamente strettamente legati (utilizzano parametri e apparecchiature interconnesse).

Il necessario miglioramento della gestione delle strutture e del controllo degli ospiti, sempre più dipendenti e disorientati, attraverso apparecchiature di nuova concezione, viene completato con impianti sorveglianza fuga ospiti e video-sorveglianza (quest'ultimo, a Casa Serena è già in funzione da un paio di anni).

Di facile intuizione l'utilità di intervenire contemporaneamente per tutti questi lavori, al fine di ridurre al minimo i disagi all'utenza.

Per quest'ultima ragione, oltre che per la sicurezza di strutture e ospiti, si giustifica pure l'inserimento in questo pacchetto di lavori del completamento dell'impianto automatico di rilevazione incendio e illuminazione vie di fuga che, abbinato ai previsti interventi alle infrastrutture (compartimentazione tagliafuoco, segnaletica) permette di raggiungere un buon grado di protezione contro il rischio di incendio.

La Direzione ISC chiede inoltre, per facilitare la formazione del personale (sovente spostato da una struttura all'altra) e per ragioni di manutenzione, di avere un unico tipo (marca) di impianto in tutti gli istituti (rimane per il momento escluso Viganello). Per ottenere ciò è indispensabile procedere con l'emissione di concorsi unici. Per Loreto, questi sono necessari in tempi brevi (cantiere per l'ampliamento in corso).

Sono inoltre previsti:

1. Casa Serena

La sistemazione degli scarichi dei WC al PC e l'ampliamento del parcheggio sono stati inseriti nell'ambito degli interventi di priorità 1, anche se non inerenti alla sicurezza, così come richiesto dalla Direzione ISC per necessità funzionali. Va rilevato che l'importo previsto per questi lavori ammonta a ca. 145 mille franchi e pertanto ritenuto non determinante nel complesso dell'operazione.

2. Residenza Gemmo e Residenza Castagneto

Anche in questa residenza sono necessari lavori di manutenzione straordinarie e di adattamento tecnologico negli impianti di trasporto, per garantire la sicurezza dell'utente sia nel normale utilizzo (fotocelle di sicurezza sulle porte, livellamento al piano, affidabilità) sia in caso di guasto (sistema di allarme).

Si è deciso di inserire questi interventi in priorità 1 per uniformare la tecnologia a quanto previsto per Casa Serena.

3. Residenza Centro La Piazzetta a Loreto

Nella richiesta di credito di costruzione per l'ampliamento della residenza di Loreto sono stati preventivati gli oneri per la sostituzione completa degli impianti video-sorveglianza e chiamata camere.

Come già detto, nel frattempo la Direzione ISC ha ritenuto necessario completare gli impianti di sorveglianza ospiti con il sistema di allarme per i pazienti disorientati in tutte le strutture che, non essendo previsto nel credito per l'ampliamento della struttura, viene inserito in questo ambito.

Allo stesso modo vengono inseriti gli oneri non preventivati precedentemente per la sostituzione dei corpi di illuminazione d'emergenza e delle vie di fuga, richiesta fatta solo di recente dall'Istituto di Sicurezza, incaricato dal Municipio quale consulente per la definizione delle necessità di protezione incendio.

INTERVENTI PREVISTI - PRIORITÀ 2

Gli interventi non urgenti, definiti in priorità 2, saranno, come già accennato, oggetto di un Messaggio Municipale separato.

Vale la pena comunque darne un breve accenno almeno per quanto riguarda le poste principali: durante l'affinamento delle cifre di preventivo dettagliato da parte dei gruppi di lavoro incaricati sono infatti emerse altre problematiche di cui si dovrà tenere debita considerazione. A queste vanno aggiunte le specifiche richieste della Direzione ISC finalizzate al miglioramento strutturale e gestionale.

L'eliminazione dei rifiuti della cucina, che deve avvenire nel rispetto delle norme vigenti, comporta l'installazione in ogni istituto di apparecchiature per la loro triturazione ed essiccamento.

A Casa Serena, la necessità di sostituire le colonne di scarico e dell'acqua nei blocchi B e D, richiede un importante investimento anche per cause indirette. Inoltre, nei blocchi C e D sono previsti importanti lavori di manutenzione straordinaria quali la sostituzione dei pavimenti, la sistemazione di arredo fisso (ad es. armadi camere), impianti (ad es. bagni medicalizzati), serramenti interni ed esterni, per adeguare la struttura dove non si è intervenuto nel 1994, al momento di sistemare il blocco A e i balconi.

A Gemmo, oltre a completare l'impianto di messa a terra, vanno risolti i problemi di ventilazione nei locali WC camere, sostituendo i ventilatori a tetto e le bocchette nei singoli servizi.

Al Castagneto il forte degrado del calcestruzzo dei parapetti della facciata sud ne impone la rimozione e sostituzione nel rispetto delle disposizioni di sicurezza, mentre altri interventi sono previsti per ovviare a problemi di infiltrazione in corrispondenza di un balcone al 5° P e dello zoccolo della facciata angolo sud-ovest. Diversi altri interventi minori dovranno essere considerati per dar seguito alle necessità emerse in fase di approfondimento.

STIMA DELL'INVESTIMENTO - PRIORITÀ 1

La realizzazione dei lavori previsti nelle residenze per anziani Serena, Gemmo, Castagneto e Loreto in priorità 1 (urgenti), secondo i progetti e preventivi di spesa allestiti dai progettisti Arch. Dürisch (Serena) e Cantoni (Castagneto), nonché dal DT (Gemmo e Loreto), con la collaborazione dei rispettivi specialisti incaricati, comporta un investimento che ammonta a fr. 8'356'100.--, IVA compresa, così composto:

	CASA SERENA	GEMMOCASTAGNETO	LORETO	
. sicurezza contro il fuoco	fr. 905'727.00	106'200.00	77'300.00	40'300.00
. impianti sicurezza ospiti	fr. 821'251.00	428'300.00	382.500.00	69'900.00
. manutenzioni straordinarie	fr. 34'042.00	64'000.00	149'800.00	0.00
. migliorie e adattamenti strutturali	fr. 3'048'887.00	0.00	0.00	0.00
. costi diversi (esclusi onorari)	fr. 606'000.00	26'500.00	5'500.00	3'000.00
Totale costi costruzione	fr. 5'415'907.00	625'000.00	615'100.00	113'200.00
Onorari	fr. 824'384.00	73'400.00	86'200.00	12'700.00
Totale per residenza, IVA esclusa	fr. 6'240'291.00	698'400.00	701'300.00	125'900.00
TOTALE, IVA esclusa - priorità 1	fr.	7'765'891.00		
IVA 7.6 %	fr.	590'209.00		
TOTALE, IVA compresa - priorità 1	fr.	8'356'100.00		

SUSSIDAMENTO

La Direzione ISC ha già preso i necessari contatti con gli uffici preposti per avviare le pratiche per l'ottenimento dei sussidi.

CONCLUSIONI

Con il presente messaggio, il Municipio intende permettere l'esecuzione della prima fase dei lavori di manutenzione straordinaria necessarie alle Residenze per anziani Serena, Gemmo e Castagneto che consentiranno di raggiungere un buon livello gestionale, di sicurezza degli ospiti e di sicurezza contro il rischio di incendio. Intende inoltre garantire questo livello anche alla residenza di Loreto per la quale vanno adottate alcune modifiche a quanto previsto in sede di progetto per il suo ampliamento (attualmente in corso).

Ritiene anche che gli interventi previsti in questo primo pacchetto (priorità 1) siano della massima urgenza, determinata dal forte degrado degli ascensori di Casa Serena, dal precario stato dell'impianto chiamata camere di Gemmo e dalla necessità di eseguire gli impianti nella struttura di Loreto, di cui è attualmente in cantiere l'ampliamento.

Si invita pertanto codesto Onorando Consesso a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di costruzione di fr. 8'356'100.-- per la realizzazione della prima fase dei lavori di manutenzione straordinaria delle residenze per anziani Serena, Gemmo e Castagneto, nonché per i conseguenti adattamenti necessari agli impianti della residenza per anziani di Loreto;
2. Il credito (indice dei costi aprile 2004) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice delle costruzioni;
3. Eventuali sussidi e altre entrate saranno registrati su conti separati legati all'opera;
4. La spesa sarà registrata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzata secondo le apposite tabelle.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario:

Arch. dipl. ETH G.

Zoppi lic. oec. HSG