

CITTÀ DI



LUGANO

MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 7615

**Strutture per anziani Casa Serena, Residenza La Meridiana, Residenza La Piazzetta.
Manutenzioni straordinarie - priorità 2 - lavori di manutenzione e miglioria -
Richiesta di un credito di progettazione di fr. 416'000.-.**

Lugano, 25 febbraio 2008

All'On.do
Consiglio Comunale

6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,

PREMESSA

Le residenze per anziani della Città di Lugano, ad esclusione della residenza La Meridiana in quanto parte delle strutture acquisite solo al momento delle aggregazioni del 2004, sono state recentemente oggetto di una serie di interventi concernenti manutenzioni straordinarie e in questo senso il Consiglio Comunale aveva concesso con risoluzione del 12/10/2004 un primo credito di costruzione di fr. 8'356'100.--.

Già nel relativo Messaggio Municipale si evidenziava la necessità di procedere per fasi, visto l'elevato impegno finanziario, dando la priorità agli interventi urgenti in quanto inerenti alla sicurezza degli edifici e degli ospiti e indicando che un ulteriore Messaggio sarebbe stato trasmesso in un secondo tempo.

Nel frattempo vi sono stati alcuni sviluppi, soprattutto inerenti alle necessità gestionali di Casa Serena, alla già citata acquisizione della Meridiana di Viganello e alla prevista costruzione della nuova struttura a Pregassona. Se per quest'ultima si sta in questi tempi procedendo con la stesura del bando di concorso di progettazione per il quale già si dispone del necessario credito (ancora concesso dall'ex Municipio di Pregassona), per Casa Serena e La Meridiana si rende necessario effettuare degli approfondimenti progettuali importanti e non previsti al momento di effettuare le prime valutazioni nel 2002/2003.

INTRODUZIONE

Le previsioni della popolazione cantonale con 65 e più anni elaborate dall'Ufficio cantonale di statistica (USTAT) e utilizzate per allestire il Rapporto di pianificazione delle case per anziani del cantone Ticino 2000/2010, indicano un incremento fra i più elevati a livello nazionale.

Per il luganese, le previsioni demografiche (2000/2010) riferite alle regioni confermano la crescita più importante della popolazione anziana ultrasessantacinquenne con 3'866 unità, pari al 30% dell'aumento totale a livello cantonale (13'069 unità).

In base ai citati parametri di copertura del fabbisogno scoperto per la regione del luganese, che nel 2000 disponeva di 244 posti letto per mille anziani con 80 e più anni di età (leggermente al di sotto delle densità media cantonale di 255 posti letto), si prospettava un potenziamento di circa 160 posti supplementari da realizzare fra il 2000 e il 2010. Anche a questo scopo, a fine 2007 sono stati conclusi gli ampliamenti del Centro la Piazzetta e dell'Asilo dei ciechi.

Questa stima è stata confermata dal recente rapporto allestito dallo SCRIS (servizio di statistica del Canton Vaud) sulle prospettive "teoriche" delle persone suscettibili di far capo alle case per anziani entro il 2015 (Perspectives de personnes en établissements medico-sociaux 2002-2020, Tessin, juillet 2006, SCRIS). L'aggiornamento e l'estensione della stima fino al 2015, prospetta per il luganese un fabbisogno teorico di 1'428 posti letto. Tenuto conto dei 1'161 posti letto esistenti a fine 2005, risulta che, entro il 2015, l'offerta deve ancora aumentare di 267 posti letto che verranno quasi interamente coperti con le iniziative in corso e quelle annunciate, inclusa la nuova casa per anziani di Lugano-Pregassona.

L'INIZIATIVA A CASA SERENA

L'istituto per persone anziane "Casa Serena" è stato inaugurato nel 1976. Nell'elaborazione del progetto si era tenuto conto delle esigenze di quel tempo che prevedevano l'accoglienza di anziani, soli o in coppia, che non ritenevano più possibile vivere nel normale tessuto sociale cittadino senza peraltro particolare riferimento a situazioni di malattie senili o dipendenze negli atti di vita quotidiana. Allora la casistica cosiddetta "dipendente" era presa a carico delle strutture ospedaliere.

Sulla scorta di questi dati di riferimento la costruzione era stata concepita in due settori ben distinti e precisamente le camere singole (84 posti) e gli appartamenti per coppie (40 posti) per un totale di 124 posti letto. I due settori erano separati tra loro dall'edificio ad uso abitativo per il personale, in buona parte religioso, che assicurava in quegli anni un apporto notevole nel settore dell'assistenza agli anziani. In seguito, diminuendo la richiesta di alloggio e per far fronte alle incessanti richieste di ammissione, alla fine degli anni '80 questi spazi venivano destinati a camere singole per gli ospiti aumentando la capienza di 28 posti per un totale di 152 posti letto.

Contemporaneamente, con il trascorrere del tempo, anche nell'istituto di Lugano le persone ospitate nonché quelle che chiedevano l'ammissione, presentavano un quadro clinico sempre più complesso, rappresentato da polipatologie e da un generale aggravamento dello stato di salute psicofisico.

Di conseguenza si è dovuto procedere a una graduale "medicalizzazione" della casa per rispondere ai bisogni di una casistica sempre più bisognosa di assistenza e di cure.

È indicativo in questo senso segnalare che il 48.61% di anziani entrati a Casa Serena negli ultimi 12 mesi proveniva da cliniche e ospedali e che l'Istituto è nella condizione di curare la gran parte di polipatologie di cui l'anziano è affetto senza ricorrere al ricovero ospedaliero. Ne fa stato l'esiguo numero di giornate di ospedalizzazione acuta, che ammontano a sole 460 su 38'875 giornate di presenza in Istituto.

Al mutamento radicale della casistica, non si può però unicamente contrapporre il potenziamento e la professionalità del personale curante ma occorre anche attuare quelle migliorie strutturali che comportano all'anziano una migliore qualità di vita e agli operatori maggiori possibilità di seguire gli ospiti che richiedono un accompagnamento intensivo.

Questa evoluzione è pure conseguente al potenziamento dell'intervento a domicilio e alla rinuncia degli ospedali ai reparti di lungo degenza per gli anziani.

Di rimando è diminuita la richiesta per l'occupazione degli appartamenti, anche perché gli stabili abitativi e gli alloggi privi di barriere architettoniche sono aumentati in modo considerevole, favorendo il mantenimento a domicilio di persone anziane con difficoltà motorie.

Negli anni '90, Casa Serena è quindi stata al centro di importanti lavori di adeguamento, in particolare con la trasformazione del blocco appartamenti in camere singole e alla ridefinizione degli spazi del blocco centrale, portando la ricettività a 162 posti letto.

I grandi cambiamenti apportati alla finalità di Casa Serena dal tempo della sua concezione ad oggi, dovuti in gran parte alle modificate caratteristiche dei fruitori di questo Istituto, ha comportato e comporta ancora una riflessione e un ripensamento importanti.

In particolare, l'impennata delle patologie demenziali alla quale assistiamo da alcuni anni, rende necessario ridefinire gli spazi in modo da consentire ai residenti una maggiore mobilità in condizioni di sicurezza, rispettivamente al personale curante di poterli meglio seguire.

Si pensi che attualmente alcuni reparti sono suddivisi su più piani (fino a quattro), con evidenti disfunzioni e limiti per residenti e personale.

RESIDENZA LA MERIDIANA DI VIGANELLO

Con l'acquisizione di Viganello nella Nuova Lugano nel 2004, la residenza per anziani La Meridiana è di fatto entrata a far parte delle competenze degli Istituti Sociali Comunali.

Allo scopo di rendere la sua gestione parificata a quella delle altre strutture così da permettere quell'interazione già fortemente voluta e sostenuta atta ad ottimizzare l'impiego del personale raggiungendo nel contempo un buon grado di sicurezza degli ospiti e di sorveglianza laddove fosse necessario, anche a Viganello si rende ora necessario procedere con gli adeguamenti degli impianti e il miglioramento e completamento delle compartimentazioni antincendio.

La struttura, in funzione dal 1991 non è inoltre sinora mai stata oggetto di importanti interventi di manutenzione e necessita di alcune verifiche, in particolare per quanto inerente agli impianti di trasporto verticali.

GLI INTERVENTI

E'innanzitutto utile ricordare, come accennato nella premessa, che la necessità di effettuare diversi interventi di manutenzione straordinaria finalizzati a risolvere alcune problematiche tecniche e migliorare l'efficienza strutturale e gestionale delle strutture, fu già indicata nel Messaggio Municipale del 2004 inerente al credito di costruzione per gli interventi definiti "urgenti (priorità 1)".

A questo proposito riprendiamo di seguito un estratto del citato messaggio:

"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."

Questi interventi vanno ora ripresentati, adattati all'evoluzione della situazione ed alle nuove esigenze.

Casa Serena

La necessità di riorganizzazione della gestione a Casa Serena, emersa in modo marcato solo negli ultimi anni in particolare a seguito del forte incremento di patologie che necessitano approcci specifici come per esempio le demenze senili e la malattia di Alzheimer, ha portato come detto alla valutazione di un ripensamento strutturale importante per consentire una migliore fruizione orizzontale.

In questo senso, dopo le prime discussioni tra la Direzione degli Istituti Sociali e il Dicastero del Territorio, si è proceduto a far fare alcune valutazioni di massima approfittando anche del coinvolgendo dei progettisti già impegnati nell'ambito dei lavori di priorità 1. Si è così potuto appurare la fattibilità di principio a creare delle passerelle di collegamento a tutti i piani tra i diversi blocchi e sfruttare quanto rimarrebbe libero della copertura del blocco C (blocco in cui si trova la cappella) per la creazione di un giardino pensile sul lato lungo e di spazi comunitari a tutti i piani sul lato corto. Questo comporta di riflesso una riorganizzazione degli spazi interni (soggiorni, bagni medicalizzati, locali infermieri ecc.) arrivando nel contempo a creare ca. 10 importanti posti letto supplementari.

I collegamenti orizzontali apporterebbero notevoli benefici sul piano dell'organizzazione del lavoro; rendendo possibile il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- consentirebbero di ridefinire la turnistica dei collaboratori, con una chiara ottimizzazione delle risorse e significativi risparmi in termini di tempo a favore della cura e dell'assistenza degli anziani;
- permetterebbero al personale curante di meglio accompagnare tutti gli ospiti, in particolare quelli affetti da demenze senili;

Giova forse puntualizzare che le persone affette da demenze senili manifestano una particolare necessità al movimento. Questo consente loro di gestire l'ansia e mantenere più a lungo le capacità residue. Attraverso i collegamenti orizzontali, unitamente alla messa in sicurezza degli accessi, in particolare dei vani scala che costituiscono un potenziale pericolo di caduta, sarà offerta a questi anziani una maggiore qualità di vita, anche grazie alla diminuzione delle misure di contenimento.

Nella rivista "Alzheimer", edita dall'Associazione Alzheimer svizzera, autunno 1999 no. 25 "vagabondaggio, perdita dell'orientamento", rileviamo che:

"Ad un certo stadio della malattia, i malati di Alzheimer cominciano a perdere il senso dell'orientamento: ciò comporta un potenziale pericolo, in quanto il malato può anche allontanarsi da casa e perdersi, impaurirsi o mettersi in situazioni pericolose. Si tratta di un problema serio, che rende difficile la cura della persona sia in casa sia nei centri di assistenza.

Alla perdita dell'orientamento si associa il continuo girovagare, comportamento questo dovuto a ragioni diverse. In alcuni pazienti, infatti, può derivare semplicemente dalla noia; in altri manifesta il bisogno di fare esercizio fisico. Però può essere anche una reazione a una sensazione di dolore o a uno stato di disagio, oppure, molto spesso, una reazione a un mutamento dell'ambiente di vita. In altri casi il malato è perennemente alla ricerca di qualcuno o qualcosa oppure vaga nell'errata convinzione di avere un appuntamento o di dover compiere qualcosa di importante. Alcune persone poi, camminano avanti e indietro ininterrottamente senza apparente ragione.

Esiste poi anche il girovagare notturno, anch'esso dovuto a differenti cause: dal semplice disorientamento all'irrequietezza."

Sul lato lungo della copertura del blocco C (cappella), si potrebbe inoltre realizzare uno spazio aperto ma protetto, prerogativa ad un ottimale approccio nella gestione delle demenze senili, così come già voluto nell'ambito dell'ampliamento della residenza Gemmo (soprelevazione) di cui si inizieranno prossimamente i lavori.

Ancora per Casa Serena:

- recenti verifiche fatte anche dai preposti uffici cantonali, hanno permesso di evidenziare alcune lacune nella cucina, soprattutto dovute all'età della stessa. Anche in questo ambito dai primi approfondimenti di massima fatti dal Dicastero del Territorio interpellando un tecnico specializzato nella progettazione di cucine industriali, è effettivamente emersa la necessità di effettuare importanti interventi inerenti alle infrastrutture (scarichi, griglie, ventilazioni ecc.), ai rivestimenti (pavimenti e pareti), alle apparecchiature (punti di cottura, frigo ecc.) nonché agli arredi (banchi di lavoro, armadi ecc.);
- durante i lavori effettuati recentemente si sono riscontrati diversi problemi per quanto attiene allo smontaggio e rimontaggio dei controsoffitti in cartongesso tipo Pavaroc esistenti al primo piano e in alcuni altri locali al piano cantina e piano terreno, nonché in alcuni atri delle camere. La delicatezza degli stessi, il sistema di montaggio adottato 30 anni or sono e l'impossibilità di reperire le medesime lastre in sostituzione di quelle che man mano si rompevano, inducono il DT, anche in vista degli importanti smontaggi che si richiederanno per la sostituzione degli scarichi, a proporre la loro completa sostituzione;
- la terrazza nella zona pranzo al 1° piano si presenta con uno strato di finitura (calpestio) eseguito con stato in "gomma" posato direttamente sopra l'isolamento termico. Questo sistema costruttivo rende "strana" la camminata in quanto si ha la sensazione poco rassicurante, soprattutto pensando al tipo di utenza, di camminare su un pavimento "molleggiato".

Per questa ragione la stessa viene attualmente mal sfruttata con unicamente uscite sporadiche. Per ovviare a questo inconveniente si vorrebbe valutare la possibilità di pavimentarla con piastrelle o simili.

La Meridiana

Per quanto inerente alla residenza La Meridiana, come già indicato, si prevedono interventi volti a parificare qualità e sicurezza della struttura che concernono soprattutto gli impianti (chiamata pazienti, sorveglianza pazienti disorientati, telefonia dect, videosorveglianza, illuminazione di soccorso, sistema antincendio). Vanno inoltre adottate le misure tecniche ed edili atte a porre rimedio ad alcune lacune in ambito di sicurezza antincendio ed evidenziate da un rapporto di Audit appositamente commissionato dal Dicastero del Territorio all'Istituto di Sicurezza (già incaricato per le verifiche nelle altre strutture per anziani luganesi).

Gli impianti di trasporto verticale, inoltre, necessitano di verifiche approfondite per valutarne lo stato alla luce di svariate problematiche riscontrate sugli stessi. Si dovrà innanzitutto procedere con un'analisi di rischio per poi valutare l'approccio di intervento che, dalle prime indicazioni, potrebbe anche portare alla necessità della loro completa sostituzione.

La Piazzetta

Oltre a quanto indicato per le due residenze che richiedono interventi di maggiore entità, si prevede di eseguire dei lavori di manutenzione straordinaria sui due ascensori persone alla Residenza La Piazzetta ormai in funzione da 14 anni. Si tratterà innanzitutto di effettuare delle verifiche tecniche che definiranno quali interventi si rendono necessari per ottenere un'adeguata garanzia di funzionamento degli impianti che, lo ricordiamo, non sono stati oggetto di particolari attenzioni in occasione dei lavori di ampliamento o di manutenzione in priorità 1, ma che ora si avvicinano a scadenza per quanto concerne il normale periodo di vita di impianti simili. Si può ad oggi supporre, vista la qualità di base degli impianti, che grazie a mirati interventi quali la sostituzione dell'organo motore, delle funi di trazione ecc., si possa ottenere un prolungamento della vita presunta di almeno altri 15 anni con buone prestazioni tecniche e di comfort.

L'elenco non vuole essere esaustivo e le necessità verranno meglio definite in collaborazione tra DT e ISC nell'ambito della progettazione definitiva oggetto del presente Messaggio.

STIMA DELL'INVESTIMENTO

L'onere complessivo previsto, risultato da un preventivo di grande massima allestito dal Dicastero del Territorio, ammonta a ca. fr. 11'200'000.-, così ripartiti: ca. 9.3 mio di fr. per Casa Serena, ca. 1.7 mio per la Meridiana e ca. 200'000.- fr. per la Piazzetta.

In merito all'importo indicato per Casa Serena possiamo precisare quanto segue:

- . per gli interventi già previsti nel 2004 e oggi riconfermati si stima un onere di ca. 5.1 Mio di fr.;
- . per la creazione dei collegamenti orizzontali e relative conseguenze si stima un onere di ca. 4 Mio di fr.;
- . il rimanente importo di fr. 200'000.- ca., è destinato (stima) ad altri interventi minori come la sostituzione dei controsoffitti e la pavimentazione della terrazza.

L'importo va verificato e solo dopo il lavoro di progettazione oggetto di questo MM si potrà disporre di un preventivo dettagliato dei costi.

Gli onorari per la progettazione definitiva e allestimento del relativo preventivo dettagliato in base alla stima dell'investimento, come risulta dal dettaglio allegato, ammonta a fr. 416'000.-.

Onorari Team di progettazione	fr.	335'000.00
Opere preliminari di rilievo e verifiche	fr.	34'000.00
Riproduzioni piani e documentazione, diversi	fr.	<u>17'500.00</u>
Totale	fr.	386'500.00
IVA 7.6% e arrotondamento	fr.	<u>29'500.00</u>
TOTALE IMPORTO PROGETTAZIONE	fr.	<u><u>416'000.00</u></u>

Nell'importo indicato per "opere preliminari di rilievo e verifiche" è prevista un'importante posta in quanto è necessario procedere all'ispezione dettagliata delle canalizzazioni di buona parte dello stabile (verticali e orizzontali) per poter definire in modo attendibile le modalità di intervento nei singoli settori.

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

L'investimento oggetto del presente MM è previsto in pianificazione finanziaria 2008-2011 con un importo stimato di ca. 11 mio di fr.

Il Municipio ritiene che gli interventi previsti permetteranno, in particolare, una migliore gestione di Casa Serena e della residenza La Meridiana incrementando nel contempo la sicurezza degli ospiti e delle residenze stesse. Risultano pertanto necessari i lavori di manutenzione e miglioria richiesti dalla Direzione degli ISC e quindi si invita pertanto codesto Onorando Consesso a voler

r i s o l v e r e :

1. È concesso un credito di progettazione di fr. 416'000.- per la progettazione definitiva e l'allestimento del preventivo dettagliato per i lavori di manutenzione straordinaria degli istituti per persone anziane Casa Serena, Residenza La Meridiana e Residenza La Piazzetta.
2. Il credito (indice dei costi aprile 2007) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice delle costruzioni;
3. Eventuali sussidi e altre entrate saranno registrate 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.

PELLE MUNCINO
MUNICIPIO DI LUGANO
Il Sindaco
Il Segretario:
Arch. dipl. ETH G. Giudizi
Arch. dipl. M. Delorenzi



ris. mun.: 20.2.2008