

**RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA SUL MMN. 6347
Strutture per anziani Casa Serena, Residenza Gemmo, Residenza al
Castagneto-Manutenzione straordinarie
Richiesta di un credito di progettazione di fr. 360'000.--.**

Lugano, 22 settembre 2003

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il Messaggio Municipale del 15 luglio 2003 il Municipio chiede un credito di fr. 360'000.-- per la progettazione di opere di manutenzioni straordinarie alle case per anziani di Casa Serena, Residenza Gemmo e Residenza Castagneto.

PREMESSA

Il nostro Comune a partire dagli anni '60 si è dotato di infrastrutture adeguate per accogliere gli anziani della nostra città.

Casa Serena è stata costruita quasi 30 anni or sono e oltre ad alcuni interventi di adattamento alle nuove esigenze avvenute nel corso degli anni, ha subito un importante intervento nel 1994 con la trasformazione del blocco "A" da appartamenti per coppie di anziani in camere singole, la sostituzione dei balconi sporgenti e il rinnovo dell'impermeabilizzazione del tetto.

Le altre residenze, più recenti, non hanno subito sino a oggi importanti interventi.

Occorre oggi soddisfare le nuove esigenze di sorveglianza degli ospiti e di gestione del personale, nonché la necessità di installare impianti di protezione incendio, di migliorie e di manutenzione straordinarie.

Questo messaggio riguarda solo gli interventi da effettuare presso la Casa Serena, Residenza Gemmo e Residenza Castagneto, in quanto il lavori necessari alla Residenza Centro la Piazzetta sono già stati integrati nel messaggio di costruzione per l'ampliamento della stessa (MMN 6254) già accolto dal ns. CC in data 12.05.2003.

INTERVENTI PREVISTI

A causa delle precarie situazioni che si riscontrano, che richiedono continue e costose manutenzioni, comportando nel contempo notevoli disagi d'esercizio e anche situazioni di pericolo per gli ospiti, sono da considerare i seguenti interventi:

- sostituzione degli ascensori a Casa Serena
- sostituzione dell'impianto di chiamata camere di Gemmo per il quale, non essendo più in produzione, non sono più reperibili i prezzi di ricambio.

La necessità di migliorare la gestione delle strutture con apparecchiature di nuovo concezione, si affianca alla richiesta di maggiore sorveglianza degli ospiti, sempre più dipendente e spesso disorientato.

Per questa ragione si prevede la sostituzione degli impianti ricerca persone e chiamata camere (quest'ultimo urgente per Gemmo) e l'esecuzione di nuovi impianti sorveglianza ospiti e videosorveglianza (a Casa Serena già in funzione da un paio d'anni con ottimi risultati).

Con il miglioramento o il completamento della compartizione tagliafuoco, della segnaletica e dell'illuminazione d'emergenza, nonché la relativa impiantistica, si vuole raggiungere un ragionevole grado di protezione contro il rischio dovuto a incendio, soprattutto per Casa Serena dove le camere sono particolarmente importanti.

Sono pure previsti diverse migliorie e adattamenti strutturali come la sostituzione di pavimenti fortemente usurati o la sistemazione di arredo fisso (armadi camere ospiti) e serramenti (interni ed esterni) a Casa Serena.

A Gemmo è richiesta la sostituzione di motori di aspirazione bagni sul tetto, mentre al Castagneto la facciata sud necessita di importanti interventi dovuti al forte degrado del calcestruzzo.

L'elenco dei lavori verranno meglio definiti in collaborazione fra DT e ISC nell'ambito della progettazione definitiva.

STIMA DELL'INTERVENTO

L'onere complessivo degli interventi previsto dal DT è di ca. fr. 6'500'000.-- così ripartiti:

- Casa Serena	Fr. 4'500'000.--
- Residenza Gemo	Fr. 1'000'000.--
- Residenza Castagneto	Fr. 1'000'000.--

Gli onorari per la progettazione definitiva e allestimento del preventivo dettagliato in base alla stima d'intervento ammontano a fr. 360'000.--

- Onorari Team di progettazione	Fr. 319'000.--
- Onorari preliminari di rilievo e verifiche	Fr. 5'000.--
- Riproduzioni piani e documentazione, diversi	<u>Fr. 10'000.--</u>
	Fr. 334'000.--
IVA 7,6%	<u>Fr. 26'000.--</u>
	<u>Fr. 360'000.--</u>

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

CONCLUSIONE

La vs. commissione convinta delle necessità di tali interventi invita pertanto codesto Onorando Consiglio a voler

RISOLVERE

1. E' concesso un credito di progettazione di fr. 360'000.-- IVA inclusa per la progettazione definitiva e allestimento del preventivo dettagliato per i lavori di manutenzione straordinaria degli istituti per persone anziane Casa Serena, Residenza Gemmo e Residenza Castagneto.
2. Il credito (indice dei costi aprile 2003) 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.

PER LA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA

Ermidio Antonini, relatore	Marzio Guggiari
Verena Lardi	Patrik Lamoni
Roberto Fisch	Elio Bollag
Mariuccia Ghiringhelli	Lorenzo Orsi