



---

**Ris.mun. 3178 del 28 marzo 2017**

4 aprile 2017

## **MM N. 24 /2017**

Richiesta di un credito di costruzione di CHF 8'515'000.-- per l'ampliamento e la ristrutturazione della Casa per anziani Santa Lucia, Arzo

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,  
Signori Presidente e Consiglieri,

Il presente messaggio riguarda la richiesta di credito per l'ampliamento e la ristrutturazione della Casa per anziani Santa Lucia di Arzo, per la progettazione nel 2010 il codesto On.do Consiglio comunale aveva stanziato CHF 222'000.-- (MM N. 64 /2010), quale quota parte per Mendrisio di un totale di CHF 340'000.--, spartiti con i Comuni di Besazio e Meride.

La politica nel settore degli anziani è volta a rispondere a bisogni sempre più diversificati della popolazione. Il Cantone chiede che vi sia una complementarietà tra le diverse pianificazioni settoriali: gli ospedali, le Case per anziani, il servizio di cura e assistenza a domicilio e i servizi d'appoggio e di volontariato devono essere presenti in ogni regione e, nell'ambito della geriatria, le strutture stazionarie acute e di lunga degenza devono essere armonizzate con i servizi ambulatoriali. In particolare i nuovi orientamenti pianificatori cantonali chiedono che nella costruzione di nuove strutture o nell'ampliamento di quelle esistenti sia tenuta in debita considerazione la diffusione delle patologie connesse a deficit cognitivi (ad esempio, definendo dei reparti Alzheimer) e la messa a disposizione di ulteriori posti letto per soggiorni temporanei, per un periodo di tre mesi, estensibile a sei e una integrazione con i servizi ambulatoriali presenti sul territorio.

La Legge federale sull'assicurazione malattie (LAMal) prevede l'attivazione di cure acute transitorie presso le Case per anziani o, in alternativa, a domicilio, con analoga prestazione riconosciuta ai servizi di assistenza e cura a domicilio. Ciò ha determinato un legame più stretto tra ospedale, servizi ambulatoriali e Case per anziani.

Il 5 dicembre 2016 codesto On.do Consiglio comunale aveva approvato il Messaggio municipale N. 7 /2016, riguardante lo Statuto per la costituzione dell'Ente autonomo Case per Anziani Mendrisiotto, che mette in rete le attività delle Case per anziani Torriani, Cabrini, Girotondo, Quiete e Santa Lucia. Al momento attuale, le Case per anziani che vi hanno aderito, offrono tutte dei posti per collocamenti a tempo indeterminato, tranne che per la Casa anziani Santa Lucia, che ha anche un reparto di letti post-acuti.

L'offerta deve quindi essere ridisegnata, per assicurare anche i servizi di soggiorno terapeutico temporaneo, soggiorno diurno terapeutico e unità per ospiti con deficienze cognitive.

Il Messaggio ricorda inoltre come nel contesto attuale dei servizi a disposizione della popolazione anziana sul territorio di Mendrisio, in particolare con la messa in rete delle Case per anziani attraverso la costituzione dell'Ente autonomo Case per anziani Mendrisiotto (ECAM), sia necessario e urgente l'intervento proposto. La Casa per anziani Santa Lucia ne farà parte, un mandato di prestazione sarà stipulato con ECAM. Al momento la Casa per anziani è gestita dalla Fondazione Torriani, secondo la convenzione firmata con la Città di Mendrisio (si veda il Messaggio municipale N. 7 /2016 "Costituzione dell'Ente Case Anziani Mendrisiotto").

L'edificio della Casa per anziani Santa Lucia è situato nel Quartiere di Arzo e consta attualmente 46 posti letto. Con l'ampliamento saranno realizzati ulteriori 20 posti letto. I costi generali di gestione saranno coperti dal mandato di prestazione tra il Dipartimento della Sanità e Socialità (DSS) e ECAM e rispettivamente dal mandato che ECAM stipulerà con la Casa per anziani Santa Lucia.

Il MM N. 64 /2010 di Mendrisio dal titolo "Richiesta di un credito di Fr. 222'000.-- per progettazione ampliamento Casa Anziani Santa Lucia – Arzo" e il Messaggio N. 3 /2010 della Delegazione consortile "Casa per anziani Santa Lucia" del 18 ottobre 2010, indirizzato ai Comuni di Meride, Besazio e Mendrisio, sono i documenti di riferimento per la richiesta del credito di progettazione.

## **ISTORIATO**

La Casa per anziani Santa Lucia, a partire dall'avvenuta aggregazione dei Comuni della montagna (Arzo, Besazio, Meride e Tremona), è proprietà a parte intera della Città di Mendrisio. L'idea di ampliamento e ristrutturazione fu però antecedente all'aggregazione.

L'allora Consorzio "Casa per Anziani Santa Lucia" una volta appurato che l'ampliamento era in linea con gli intendimenti del DSS riguardo alla pianificazione dei posti letto nelle Case per anziani, decise di approfondire il tema ed ufficializzò al DSS, nel 2008, l'intenzione di proseguire nel progetto.

Con l'autorizzazione del DSS, il Consorzio procedette con uno studio di fattibilità, che mise in luce la necessità di una diversificazione dei servizi alla popolazione anziana e in particolare di strutture per la cura degli anziani affetti da patologie cognitive, successivamente allestì il progetto di massima.

Nel 2010 il Consiglio comunale stanziò un credito di CHF 222'000.-- per il progetto definitivo, quota parte determinata dalla Delegazione consortile "Casa per anziani Santa Lucia", contenuta nel Messaggio N. 3 /2010 e calcolata secondo i criteri dettati dall'Art. 23 dello Statuto del Consorzio.

L'ampliamento della Casa per anziani Santa Lucia proposto in questo Messaggio risponde alle esigenze della pianificazione cantonale e alla previsione di offerta di servizi da parte di ECAM.

In futuro nella rete ECAM si avranno in totale 312 posti letto, di cui 263 a lunga degenza, 29 per soggiorni temporanei e 20 letti nelle due unità Alzheimer, presso la Casa Santa Lucia, risp. Torriani (comparto G). L'offerta di rete odierna e la futura sono messe a paragone nella tabella sottostante.

Alla Casa per anziani Santa Lucia ci sono ora 31 posti a lunga degenza e 15 per cure acute transitorie; dopo l'ampliamento i posti a lunga degenza saliranno a 41 e la futura unità Alzheimer conterà 10 posti. A lungo termine, secondo l'evoluzione dell'offerta a livello regionale, i 15 posti per cure acute transitorie potrebbero essere ritrasformati in 8 camere a lunga degenza.

La Casa per anziani Santa Lucia, oltre al servizio di soggiorno a tempo indeterminato, si specializzerà quindi nella cura degli ospiti con deficienze cognitive e nel prossimo futuro continuerà ad offrire camere per i pazienti post-acuti provenienti dall'ospedale.

	Lunga degenza	Soggiorni temporanei	Soggiorni terapeutici temporanei	Unità abitative Alzheimer	Totale posti letto
	Attuali /Previsti				Attuali/Previsti
Torriani	99 / 99			0 / 10	99 / 109
Santa Lucia	31 / 41		15 / 15	0 / 10	46 / 66
Cabrini	32 / 20	0 / 12			32 / 32
Quiete	49 / 49				49 / 49
Girotondo	52 / 52	2 / 2			54 / 54
Luigi Rossi	40 / 0				40 / 0
<b>Totale</b>	<b>303 / 261</b>	<b>2 / 14</b>	<b>15 / 15</b>	<b>0 / 20</b>	<b>320 / 310</b>

Il progetto di ristrutturazione e di ampliamento della Casa per anziani Santa Lucia ha avuto una tortuosa fase iniziale, complici il passaggio di competenze dalla Delegazione consortile alla Città, il periodo di transizione a cavallo delle aggregazioni, lo scioglimento della comunità di lavoro Architetti Anchora-Ostinelli, che aveva vinto la gara d'appalto per la progettazione, con nuovo incarico al solo studio d'architettura Diego Ostinelli di Chiasso e non da ultimo le non facili discussioni con i servizi dell'Amministrazione cantonale nell'ambito dello sviluppo del progetto definitivo, necessario all'ottenimento del riconoscimento del contributo d'investimento da parte del DSS.

### **Di seguito riassumiamo i punti cardine.**

- 18 ottobre 2010      messaggio N. 3/2010 della Delegazione consortile, "Casa per anziani Santa Lucia", che descrive il progetto di ampliamento e indica il costo di progettazione di CHF 340'000.-- e la chiave di ripartizione dell'investimento secondo l'Art. 23 dello statuto del Consorzio.
- 12 novembre 2010    MM N. 64 /2010 della Città di Mendrisio per la richiesta di un credito di CHF 222'000.-- per la progettazione dell'ampliamento Casa per Anziani Santa Lucia.
- 16 febbraio 2015     pubblicazione della domanda di costruzione per l'ampliamento, la ristrutturazione e la sistemazione esterna al mappale n. 690 RFPD Mendrisio /Sezione Arzo, della Casa per anziani Santa Lucia.
- 30 luglio 2015      complemento atti richiesto dai servizi dell'Amministrazione cantonale.
- 14 settembre 2015    trasmissione complemento atti richiesto dai servizi dell'Amministrazione cantonale relativo all'organizzazione interna degli spazi e la disposizione ai piani.
- 19 gennaio 2016     trasmissione complemento atti relativo alla compartimentazione tagliafuoco.
- 22 gennaio 2016     preavviso cantonale.
- 10 febbraio 2016     licenza edilizia comunale per l'ampliamento, la ristrutturazione e la sistemazione esterna al mappale n. 690 RFPD Mendrisio /Sezione Arzo, della Casa per anziani Santa Lucia.
- 24 febbraio 2016    inoltro al DSS dell'istanza di finanziamento da parte del Municipio di Mendrisio.
- 21 marzo 2016      conferma da parte del DSS del ricevimento della richiesta e dell'inizio dell'analisi dell'istanza di finanziamento.
- 27 giugno 2016      consegna al DSS delle ulteriori modifiche di progetto richieste dall'Ufficio del medico cantonale e dall'Ufficio della sanità sull'organizzazione interna degli spazi, soprattutto dell'edificio esistente con relativo aggiornamento del preventivo.
- 11 ottobre 2016     sollecito da parte della Città di Mendrisio al DSS per l'evasione della richiesta di istanza di finanziamento.
- 2 novembre 2016    trasmissione al DT/ULSA di un ulteriore complemento atti relativo alle procedure e al preventivo.
- 3 novembre 2016    aggiornamento del preavviso di sussidio da parte del DT/ULSA.
- 10 gennaio 2017     riconoscimento del contributo unico d'investimento da parte dell'UACD per un importo di CHF 3 mio a fondo perso.

## **DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

Come precedentemente riassunto, l'iter di approvazione per il riconoscimento cantonale del contributo unico di finanziamento ha richiesto diverse modifiche di progetto che lo hanno notevolmente migliorato sia dal punto di vista funzionale, che organizzativo.

Gli elementi che contraddistinguono il progetto sono tre: la ristrutturazione dell'edificio esistente, la costruzione di un nuovo edificio (ampliamento) e la sistemazione dell'area esterna.

Tutte queste tre parti del progetto sono necessarie al fine di ottenere il risultato prospettato, ossia l'ampliamento dell'offerta di posti letto e l'adeguamento normativo delle parti esistenti.

A livello pianificatorio, i mappali n.ri 689, 690 e 691 RFPD Mendrisio /Sezione Arzo sui quali è edificata la Casa per anziani sono ubicati in Zona EPIP (Edifici privati di interesse pubblico) .

Alcuni dei vincoli pianificatori di questa zona, l'esiguità dello spazio edificabile a disposizione e l'organizzazione dell'attuale edificio hanno condizionato le scelte progettuali, sia per l'ampliamento che per l'organizzazione delle aree esterne.

I limiti imposti dalla distanza del bosco a valle verso il fiume e l'altezza massima hanno richiesto delle deroghe che il Municipio ha ritenuto, visto l'interesse pubblico del progetto, di autorizzare nell'ambito della licenza edilizia concessa nel febbraio 2016.

Di seguito, e a complemento delle tavole grafiche, una descrizione del progetto:

### **Nuovo edificio - ampliamento**

L'ampliamento comprende il nuovo volume annesso all'esistente, articolato su 6 livelli fuori terra e posizionato nell'area attualmente adibita a parcheggio e deposito esterno.

La posizione del nuovo volume ha determinato uno spazio di "giunto" con l'edificio dell'esistente, così da permettere la realizzazione in diverse fasi e in sicurezza, mantenendo la normale attività della Casa anziani.

La disposizione degli spazi ai diversi livelli è organizzata da un corpo scale/lift posizionato nel "giunto" collegando i nuovi spazi dell'ampliamento direttamente alle stesse quote dei livelli dell'esistente.

Pertanto la suddivisione ai diversi livelli è così composta e comprende:

- Al Livello -1

L'atrio d'ingresso nel "giunto" con il collegamento all'atrio dell'esistente, il nuovo corpo lift e il vano scala collegati direttamente su tutti i 6 livelli superiori, la cucina con il nuovo collegamento diretto al deposito e celle frigo, l'ufficio cucina, i nuovi locali tecnici posizionati per i raccordi con i nuovi impianti degli spazi superiori e con i locali tecnici esistenti, l'autorimessa coperta con l'accesso veicolare dal lato nord e collegata direttamente al disimpegno della zona cucina e al "giunto".

A questo livello si trovano i due accessi coperti che collegano direttamente l'esterno con il "giunto" suddivisi sul lato ovest con l'entrata principale dal piazzale di manovra e sul lato est con l'entrata di servizio per la cucina.

- Al Livello 0

L'atrio nel "giunto" con il nuovo corpo lift e il vano scala collegati alla zona giorno dell'esistente e alla nuova zona giorno con la sala ristorante e multiuso, lo spazio di servizio-deposito per la cucina, i nuovi servizi ospiti sul lato est.

- Al Livello +1

L'atrio nel "giunto" con il nuovo corpo lift e il vano scala collegati alla zona camere dell'esistente e alle nuove camere normali di degenza per no. 10 posti letto comprese di servizi, un locale ausiliario del personale.

- Al Livello +2

L'atrio nel "giunto" con il nuovo corpo lift e il vano scala collegati alla zona camere dell'esistente e alle nuove camere normali di degenza per no. 10 posti letto comprese di servizi, un locale ausiliario del personale.

- Al Livello +3

Questo livello è destinato unicamente alla nuova unità abitativa Alzheimer collegando direttamente gli spazi trasformati dell'esistente con l'ampliamento tramite il nuovo corpo lift e il vano scala con il soggiorno alla terrazza del tetto giardino.

- Al Livello +4

L'atrio nel "giunto" con il nuovo corpo lift e il vano scala collegati ai locali tecnici per la nuova ventilazione interna, ai nuovi spogliatoi del personale donne compreso i servizi posizionati nell'ampliamento dell'esistente.

Il nuovo edificio è progettato nel rispetto dello standard Minergie.

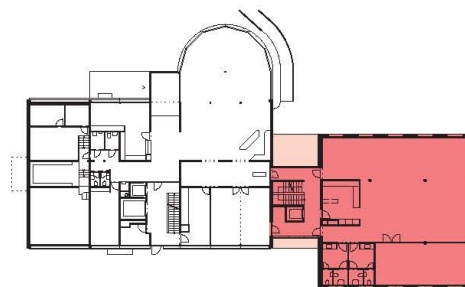
AMPLIAMENTO

SCHEMA INTERVENTI

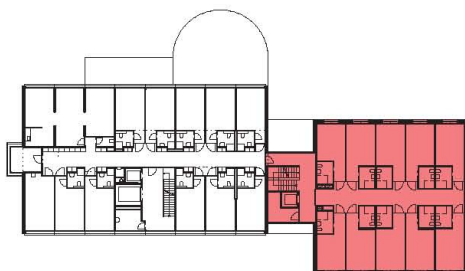
1:700



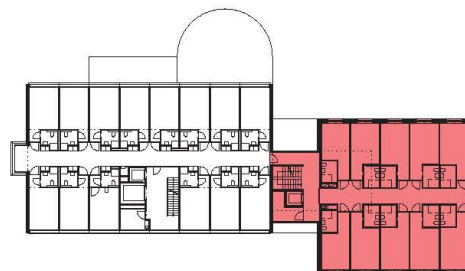
LIVELLO -1



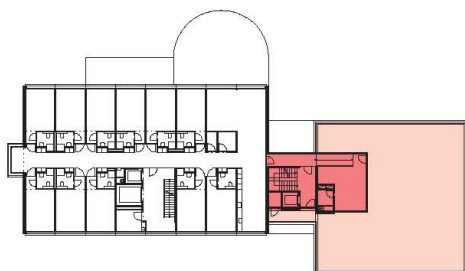
LIVELLO 0



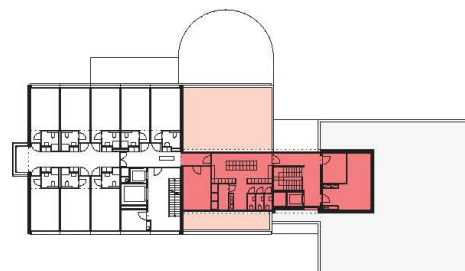
LIVELLO +1



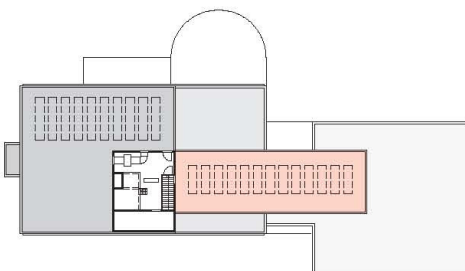
LIVELLO +2



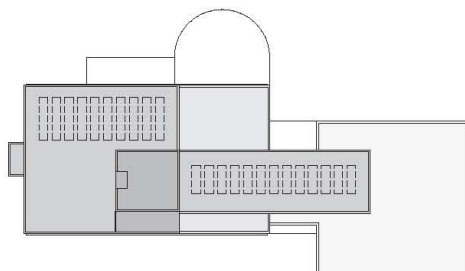
LIVELLO +3



LIVELLO +4



LIVELLO +5



LIVELLO +6

Per l'elaborazione dei sistemi costruttivi di progetto si sono valutate le difficoltà di realizzazione, considerando l'esecuzione in varie fasi e con uno specifico programma lavori in cantiere, mantenendo l'attività in esercizio della Casa anziani nell'edificio esistente.

## **Esistente**

Per la parte dell'esistente si prevedono unicamente gli interventi di ristrutturazione parziale interna, relativi all'adeguamento delle infrastrutture esistenti con il nuovo ampliamento e la riorganizzazione interna adeguate alle norme per i Livelli -1 / 0 / +1.

Pertanto gli interventi si suddividono sui diversi livelli e comprendono:

### - Al Livello -1

L'ampliamento degli spazi lavanderia con una nuova disposizione considerando l'organizzazione generale delle Case anziani, la disposizione dello spogliatoio personale cucina suddiviso tra uomini e donne compreso i servizi, la disposizione dello spogliatoio personale uomini compreso i servizi, il nuovo collegamento diretto della cucina esistente con i locali deposito e celle frigo.

Compartimentazione del blocco interno scale, lift montaletti su tutti i livelli, collegamenti e raccordi impianti ai diversi livelli nei vani tecnici esistenti adiacenti al lift e il montaletti in relazione ai nuovi impianti dell'ampliamento.

### - Al Livello 0

Considerando lo spostamento della ristorazione nel nuovo spazio di soggiorno dell'ampliamento, si è previsto nell'attuale sala un riutilizzo degli spazi per diverse attività ricreative e funzioni religiose.

### - Al Livello +1

Trasformazione dell'attuale zona radiologia e sala multiuso sul lato est suddividendola con nuove camere di degenza per no. 4 posti letto compreso i servizi e con un nuovo studio medico e un locale personale cure, riorganizzazione locale fisioterapia.

### - Al Livello +2

Realizzazione di un locale personale cure.

### - Al Livello +3

Destinazione degli spazi unicamente per l'unità abitativa Alzheimer di no. 10 posti letto compreso i servizi e con la zona giorno-cucina-locale personale collegati con il soggiorno e la terrazza-giardino sul tetto dell'ampliamento.

### - Al Livello +4

Destinazione degli spazi per no. 8 posti letto CAT compreso i servizi e collegati con il locale personale-farmacia e lo spogliatoio donne e i locali tecnici dell'ampliamento.

### - Al Livello +5

Posizionamento nel locale tecnico esistente di un nuovo impianto di termopompa per il funzionamento dell'ampliamento con i relativi raccordi tecnici, nuovo rivestimento e copertura del vano tecnico di ventilazione per la cucina esistente. Inoltre sono indicati eventuali pannelli solari fotovoltaici sulla copertura dell'ampliamento dell'esistente e sul tetto terrazza dell'esistente.

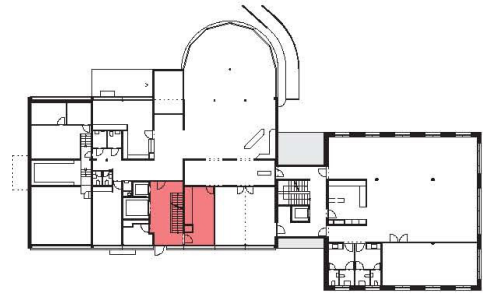
ESISTENTE

SCHEMA INTERVENTI

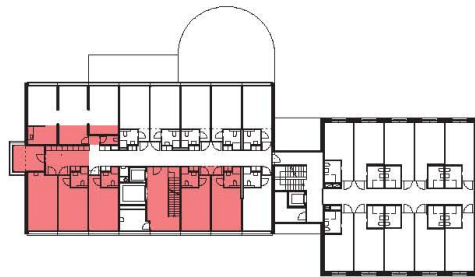
1:700



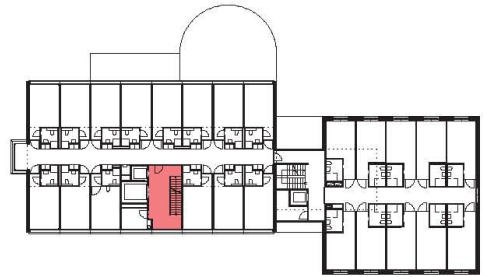
LIVELLO -1



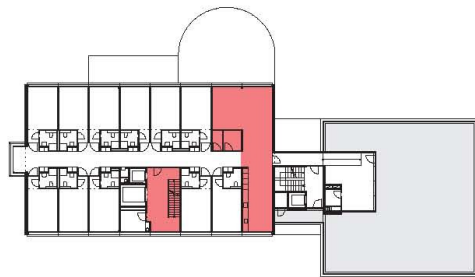
LIVELLO 0



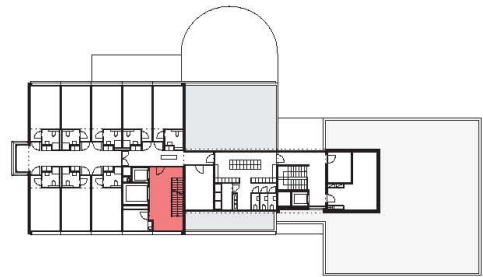
LIVELLO +1



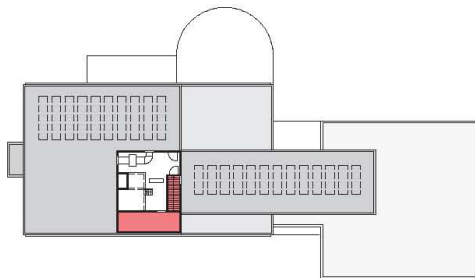
LIVELLO +2



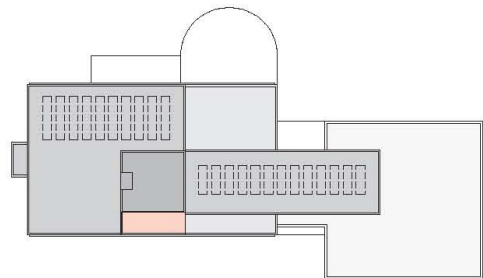
LIVELLO +3



LIVELLO +4



LIVELLO +5



LIVELLO +6

## **Esterno**

Con la realizzazione del nuovo ampliamento posizionato nell'attuale area adibita alla circolazione e ai parcheggi, si prevedono degli interventi di sistemazione per le zone pedonali e veicolari con i relativi raccordi per le zone verdi, sia sul lato est verso il parco, che a nord verso il limite del bosco.

Pertanto gli interventi principali si suddividono e comprendono:

### - Per la zona pedonale

Sul lato ovest, con la rimozione della muratura e del terrapieno adiacente all'entrata sul piazzale esistente, si realizza un nuovo accesso conforme per la rampa pedonale di collegamento dal Livello -1 all'entrata principale del Livello 0 sul lato ovest dell'esistente e una nuova scala di raccordo alla rampa lungo la strada principale.

### - Per la zona veicolare

Con il prolungamento dell'attuale strada di accesso si realizza una nuova zona di circolazione e parcheggi a raso sul lato nord / est e si sistemano i parcheggi presso la strada principale di accesso, allargando la carreggiata ai due sensi di marcia.

Con la nuova zona di circolazione, si permette il transito con le necessarie manovre per i rifornimenti e i servizi urgenti su tutti i lati del Livello -1 per gli accessi al "giunto" e all'autorimessa dell'ampliamento.

Inoltre mantenendo l'accesso sul lato sud dalla strada comunale (Via Crusagh) al Livello 0 dell'entrata principale dell'esistente, verrà sempre mantenuta la possibilità durante i lavori di un collegamento agibile e sicuro.

Per la rete delle canalizzazioni, si prevede il rifacimento parziale sul piazzale esistente in corrispondenza dell'area della nuova costruzione, con dei nuovi raccordi sulle condotte principali, suddivisi tra acque chiare e scure, adeguando gli impianti interni dell'esistente e i nuovi dell'ampliamento.

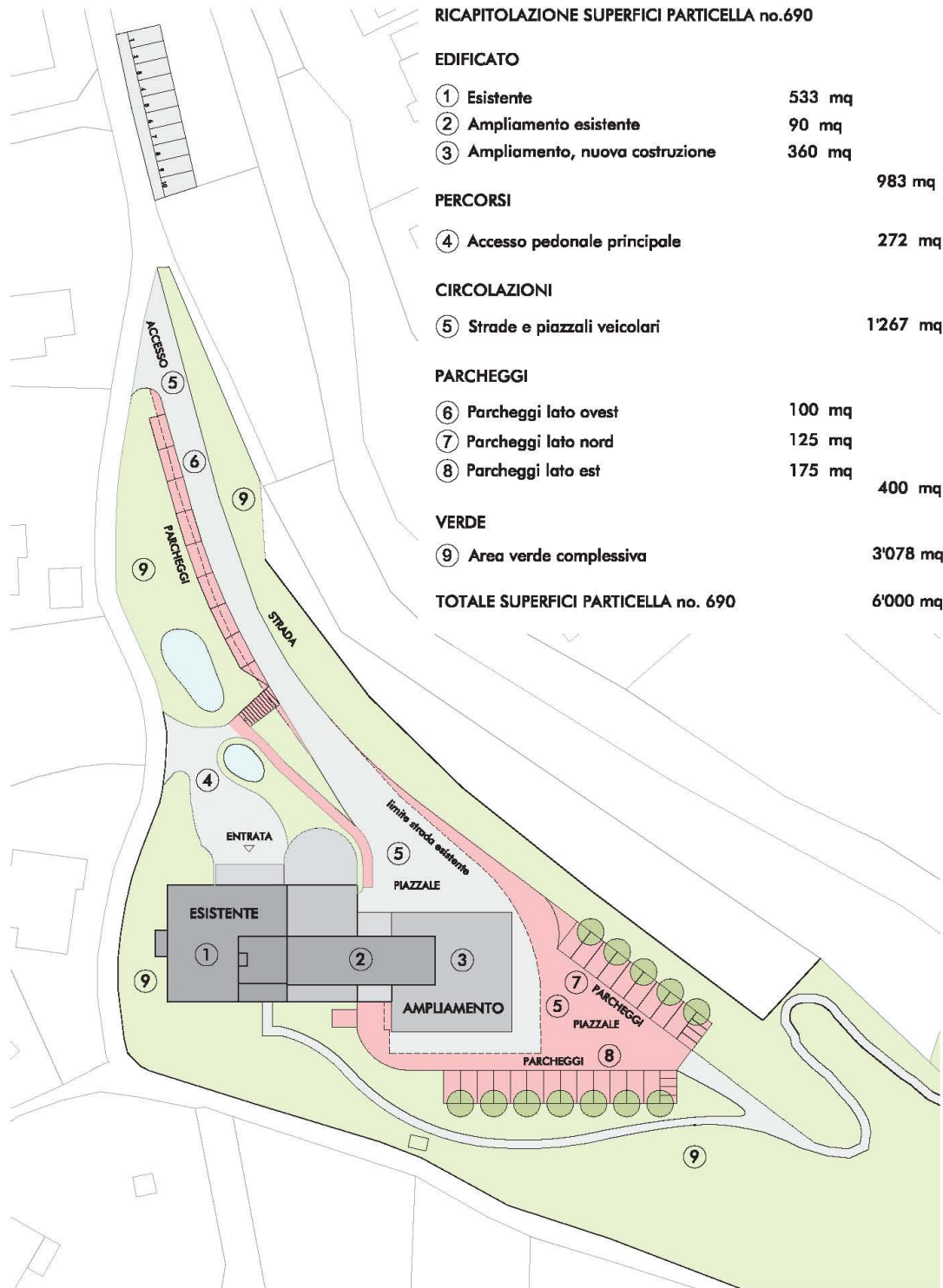
Per le acque esterne si prevede per i piazzali asfaltati un sistema di raccolta con caditoie e pozzo perdente, per i parcheggi a raso si prevede un sistema di smaltimento con infiltrazione superficiale mediante pavimentazione drenante.

Inoltre per lo sviluppo complessivo del progetto si sono considerate tutte le difficoltà tecniche costruttive e di coordinamento per la realizzazione delle parti d'opera.

ESTERNO

PIANO SITUAZIONE / SUPERFICI ESTERNE

1 : 800



## Ricapitolazione del progetto

A lavori ultimati la Casa per anziani Santa Lucia disporrà di 67 posti letto distribuiti in 59 camere, così suddivise sui diversi livelli.

Livello	ESISTENTE		AMPLIAMENTO		Totale	
	Camere	Posti letto	Camere	Posti letto	Camere	Posti letto
- Livello -1	-	-	-	-	-	-
- Livello 0	-	-	-	-	-	-
- Livello +1	9	9	10	10	19	19
- Livello +2	12	12	10	10	22	22
- Livello +3	Alz / 10	10	-	-	Alz / 10	10
- Livello +4	Cat / 8	15	-	-	Cat / 8	15
- Livello +5	-	-	-	-	-	-
<b>Tirare riga</b>	21 Alz / 10 Cat / 8	21 Alz / 10 Cat / 15				
Tot. camere	39		20		59	
Tot. posti letto		46		20		66

## Materiali di costruzione e attrezzature

I metodi costruttivi e i principali materiali impiegati sono:

Ampliamento:

- Struttura portante in calcestruzzo armato con pareti divisorie interne in cartongesso;
- Pareti perimetrali ventilate e rivestimento esterno con lastre lisce tipo eternit, serramenti in alluminio;
- Pavimenti con rivestimenti senza giunti e controsoffitti delle zone di servizio e di circolazione in lastre di cartongesso.

Esistente:

- Gli interventi principali sul corpo scala saranno eseguiti inserendo elementi prefabbricati in metallo e calcestruzzo;
- Pareti divisorie interne in cartongesso;
- Pavimenti con rivestimenti senza giunti e controsoffitti delle zone di servizio e di circolazione in lastre di cartongesso.

Sistemazione esterna:

- Le aree riservate alla circolazione saranno asfaltate; le superfici riservate allo stallo di veicoli saranno in grigliato erboso per garantire l'infiltrazione.

L'impianto elettrico sarà adeguato ai nuovi standard e per il reparto Alzheimer saranno adottate le ultime tecnologie per garantire la sicurezza degli ospiti.

Il nuovo edificio sarà dotato di un nuovo monoblocco sul tetto e di una termopompa aria-aria, mentre l'attuale impianto a gasolio sarà purtroppo mantenuto fino a quando non si potrà intervenire in modo radicale sull'involucro dell'edificio esistente. Malgrado un'ubicazione non molto favorevole, si propone comunque la posa di un impianto fotovoltaico.

I nuovi spazi saranno riscaldati con serpentine a pavimento.

### **Fasi di esecuzione e tempistica**

La nuova edificazione e l'adeguamento dell'esistente saranno realizzati mantenendo in esercizio la Casa per anziani.

La programmazione degli interventi è stata pianificata con la costruzione dell'ampliamento e la successiva occupazione dei nuovi spazi da parte dell'utente. Ciò permetterà di alleggerire le presenze sulla struttura esistente e quindi di procedere in seconda fase con gli interventi di adeguamento pianificati. Solo al termine di questi due interventi si potrà completare la sistemazione esterna che sarà comunque già implementata prima della nuova edificazione con la creazione di un'adeguata area di cantiere.

Dopo l'approvazione del presente Messaggio municipale, i progettisti saranno impegnati per circa 6 mesi con l'allestimento dei capitolati per le gare d'appalto nel rispetto dei vincoli di legge (LCPubb).

Prima di iniziare i lavori si ritiene di dover pubblicare almeno le gare d'appalto delle opere principali (impresario costruttore, sanitario ventilazione riscaldamento, elettrico, ascensori) ciò che impegnerà progettisti e committente per almeno 4 mesi. Al termine di questa fase si allestiranno i piani esecutivi definitivi (circa 2 mesi), ciò che permetterà di dare avvio alla fase di realizzazione del progetto, che durerà 18 mesi per l'ampliamento, 6 mesi per l'esistente e 3 mesi per l'esterno.

Alcuni dei termini assoluti espressi potranno svolgersi con delle sovrapposizioni, ma la consegna finale potrà avvenire solo 39 mesi dopo l'approvazione del credito di costruzione.

## **INVESTIMENTO**

### **Costi**

I costi d'investimento per la realizzazione delle tre parti d'opera: ampliamento; esistente ed esterno, sono stati elaborati in base al preventivo di spesa approntato dallo studio d'architettura Diego Ostinelli di Chiasso, dallo studio d'ingegneria civile Lurati Muttoni & Partner SA di Mendrisio, dallo studio d'ingegneria Elettroconsulenze Solcà SA di Mendrisio per la parte elettrica, dallo studio d'ingegneria Think Exergy SA di Mendrisio e IFEC ingegneria SA di Rivera per la parte sanitario-ventilazione-climatizzazione e riscaldamento e dallo studio Puricelli-Mona Engineering & Consulting Sagl di Mendrisio per la sicurezza.

Il preventivo dei costi di costruzione è riassunto nelle principali voci del Codice dei costi di costruzione (CCC):

CCC	Genere di lavoro	AMPLIAMENTO	ESISTENTE	ESTERNO	TOTALE Importi (CHF)
<u>1</u>	<u>LAVORI PRELIMINARI</u>	<u>121'000.--</u>	<u>165'000.--</u>	<u>22'000.--</u>	
	<u>308'000.--</u>				
10	RILIEVI, SONDAGGI	25'000.--	4'000.--	4'000.--	33'000.-
-					
11	SGOMBERO, PREPARAZIONI	59'000.--	137'000.--	-	196'000.--
12	MISURE SICUREZZA	8'000.--	15'000.--	8'000.--	31'000.-
-					
13	IMPIANTO DI CANTIERE	7'000.--	6'000.--	-	13'000.--
15	ADATTAMENTI INFRASTRUTTURE	22'000.--	3'000.--	10'000.--	35'000.-
-					
<u>2</u>	<u>EDIFICIO</u>	<u>5'139'900.--</u>	<u>1'294'500.--</u>	<u>124'500.--</u>	
	<u>6'558'900.--</u>				
20	FOSSA	68'000.--	-	-	68'000.--
21	COSTRUZIONE GREZZA 1	1'313'000.--	152'000.--	-	1'465'000.--
22	COSTRUZIONE GREZZA 2	636'000.--	65'000.--	-	701'000.--
23	IMPIANTI ELETTRICI	412'000.--	216'000.--	-	628'000.--
24	IMPIANTO RISCALDAMENTO	378'000.--	25'000.--	-	403'000.--
244	IMPIANTO VENTILAZIONE	160'000.--	150'000.--	-	310'000.--
25	IMPIANTO SANITARIO	310'000.--	96'000.--	-	406'000.--
26	IMPIANTO DI TRASPORTO	90'000.--	-	-	90'000.--
27	FINITURE 1	434'000.--	140'000.--	-	574'000.--
28	FINITURE 2	454'000.--	156'000.--	-	610'000.--
29	ONORARI PROGETTISTI	884'900.--	294'500.--	124'500.--	
	1'303'900.--				
<u>3</u>	<u>ATTREZZATURE D'ESERCIZIO</u>	<u>20'000.--</u>	<u>132'000.--</u>	<u>-</u>	<u>152'000.--</u>
33	IMPIANTI ELETTRICI	20'000.--	32'000.--	-	52'000.--
35	IMPIANTI SANITARI	-	100'000.--	-	100'000.--
<u>4</u>	<u>LAVORI ESTERNI</u>	<u>34'000.--</u>	<u>8'000.--</u>	<u>557'000.--</u>	
	<u>599'000.--</u>				
41	COSTRUZIONI	10'000.--	-	252'000.--	
	262'000.--				
42	GIARDINI	-	-	70'000.--	70'000.-
-					
43	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	20'000.--	8'000.--	195'000.--	
	223'000.--				
44	IMPIANTI ESTERNI	-	-	36'000.--	36'000.-
-					
45	RACCORDI INFRASTRUTTURE	4'000.--	-	4'000.--	8'000.--
<u>5</u>	<u>COSTI SECONDARI</u>	<u>43'000.--</u>	<u>9'000.--</u>	<u>-</u>	<u>52'000.--</u>
51	AUTORIZZAZIONI, TASSE	20'000.--	-	-	20'000.--
52	RIPRODUZIONI, DOCUMENTAZIONI	12'000.--	5'000.--	-	17'000.--
53	ASSICURAZIONI	5'000.--	-	-	5'000.--
56	COSTI SECONDARI	6'000.--	4'000.--	-	10'000.--
<u>9</u>	<u>ARREDAMENTO</u>	<u>188'000.--</u>	<u>20'000.--</u>	<u>6'000.--</u>	
	<u>214'000.--</u>				
90	MOBILI	160'000.--	-	-	160'000.--

92	TESSILI	12'000.--	-	-	12'000.--
93	ATTREZZATURE	10'000.--	18'000.--	-	28'000.--
98	DECORAZIONI ARTISTICHE	6'000.--	2'000.--	6'000.--	14'000.--
-					
	<u>Totale parziale (IVA esclusa)</u>	<u>5'545'900.--</u>	<u>1'628'500.--</u>	<u>709'500.--</u>	
	<u>7'883'900.--</u>				
57	IMPOSTA VALORE AGGIUNTO (IVA 8%)	443'672.--	130'280.--	56'760.--	
	630'712.--				
	<u>Totale complessivo (IVA inclusa)</u>	<u>5'989'572.--</u>	<u>1'758'780.--</u>	<u>766'260.--</u>	
	<u>8'514'612.--</u>				

## Superfici e volumi

Le superfici e le volumetrie del progetto sono riassunte nella tabella seguente:

Livello	SP (mq)			Ve (mc)		
	esistente	ampliamento	SP totale	esistente	ampliamento	VE Totale
-1	363	372	735	1'285	1'317	2'602
0	585	368	953	2'003	1'303	3'306
+1	498	368	866	1'514	1'119	2'633
+2	498	368	866	1'514	1'119	2'633
+3	498	79	577	1'514	240	1'754
+4	317	158	475	999	498	1'497
+5	52	18	70	136	32	168
+6	-	-				
Totali	2'811	1'731	4'542	8'965	5'628	14'593

## Costo per posto letto

Nell'ambito della verifica del sussidio cantonale, i servizi preposti hanno provveduto a verificare sia la bontà delle scelte progettuali per la tipologia d'utenza, che le implicazioni finanziarie del progetto.

Abitualmente e da anni per la costruzione di una nuova Casa per anziani viene adottato un prezzo di riferimento indicativo di CHF 250'000.-- per posto letto. Nell'ambito di questo progetto il prezzo unitario per posto letto risulta superiore ed è consolidato sui CHF 293'000.-- per posto letto.

Sempre nella loro analisi e per una Casa per anziani, i servizi cantonali hanno però evidenziato che il costo medio al metro cubo e al metro quadro risultano allineati con i loro standard.

Il costo (CCC 2, 3 e 57) al metro cubo è pari a 990.-- CHF /mc, mentre quello al metro quadro è di 3'219.-- CHF /mq.

## **Contributo cantonale**

Tenendo conto dei parametri pianificatori cantonali e della creazione di posti letto del progetto, l'Ufficio cantonale degli anziani e delle cure a domicilio, nella sua lettera del 10 gennaio 2017 ("Finanziamento per la ristrutturazione e l'ampliamento della Casa per anziani Santa Lucia di Arzo"), indirizzata alla Cancelleria di Mendrisio, ha confermato i seguenti parametri di finanziamento:

ampliamento (CHF 250'000.-- per i 20 posti letto nuovi)	CHF 5'000'000.--
<u>ristrutturazione (esistente + esterno)</u>	<u>CHF 2'525'040.--</u>
per un totale di	CHF 7'525'040.--

e sulle precedenti basi di calcolo ha riconosciuto un contributo unico a fondo perso pari a CHF 3 mio.

## Fondo Energie Rinnovabili

Nel 2014 è stato istituito a livello cantonale il Fondo per le Energie Rinnovabili (FER) sulla base della Legge cantonale sull'energia e della Legge istitutiva l'Azienda elettrica ticinese.

Queste nuove basi legali nell'ambito del Piano energetico cantonale hanno permesso la creazione di un fondo a favore dell'efficienza energetica e delle energie alternative di cui una parte è destinata alle attività promosse dai Comuni tra cui il Regolamento del FER del 29 aprile 2014 aggiornato l'8 luglio 2014 all'art. 30 cpv. 1 e 2) menziona:

- a) Risanamento del proprio parco immobiliare e quello in comproprietà;
- b) Costruzione di nuovi edifici ad alto standard energetico;
- c) Interventi sulle proprie infrastrutture;
- d) Realizzazione di reti di teleriscaldamento alimentate prevalentemente con energie rinnovabili;
- e) Implementazione di reti intelligenti (smartgrid);
- f) Incentivi in ambito di efficienza e di risparmio energetico a favore dei privati, delle aziende e degli enti pubblici;
- g) Altri provvedimenti adottati per promuovere un'utilizzazione più parsimoniosa e razionale dell'energia elettrica.

Possono essere riconosciuti anche gli investimenti già realizzati o in corso d'opera, attivati a bilancio dopo il 1° gennaio 2009, nella misura massima del valore residuo allibrato a bilancio.

In base alla decisione del Dipartimento del territorio del 23 settembre 2014 il contributo annuo per la Città di Mendrisio (parametrizzato in base ai dati 2013) è stato quantificato in CHF 987'592.--.

In base a quanto sopra il Municipio e i vari Dicasteri stanno valutando quelli che potrebbero essere i fabbisogni nei primi due anni per implementare degli incentivi a favore dei privati e delle aziende (lettera f) e per il risanamento dell'illuminazione pubblica (lettere c, g) così come quelle per il risanamento e la conversione degli impianti di riscaldamento esistenti (lettera a).

Nel frattempo si dovrà valutare il coordinamento della destinazione di queste risorse con il Piano Energetico comunale (PECo) del 2013 per assicurare lo sfruttamento più efficace dal punto di vista della riduzione del fabbisogno di energia e delle emissioni di gas serra.

Nell'ambito della realizzazione dell'ampliamento e della ristrutturazione della Casa per anziani Santa Lucia si propone di investire CHF 120'000.-- del fondo FER a favore di questo progetto.

Il committente e i progettisti stanno verificando con le autorità cantonali l'opportunità di beneficiare di altri sussidi e più specificatamente nell'ambito della certificazione Minergie dell'ampliamento e del Programma edifici.

## FINANZIAMENTO

L'investimento per la ristrutturazione e l'ampliamento della Casa per anziani Santa Lucia è inserito nell'ultimo aggiornamento del Piano delle Opere Prioritarie con priorità di grado 2.

La realizzazione del progetto di ampliamento e ristrutturazione genera un investimento netto a carico delle Città di Mendrisio per un importo quantificato in CHF

investimento lordo	8'515'000.--
./. contributo cantonale a fondo perso	- 3'000'000.--
./. contributo FER	- 120'000.--
<hr/>	
investimento netto CHF	5'395'000.--

Le costruzioni edili, conformemente ai disposti dell'art. 158 LOC e dell'art. 12 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni, sono ammortizzate con un tasso minimo del 6%.

Gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento sono così ripartiti:

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 6% e ammonta a circa CHF 323'700.--, l'ammortamento medio annuo assomma quindi a CHF 162'000.-- (tasso 3%);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a circa CHF 108'000.-- (tasso d'interesse 4%).

## CONCLUSIONI

Con il presente Messaggio municipale l'Esecutivo intende realizzare un progetto già auspicato dai Comuni della "montagna". L'ampliamento e ristrutturazione della Casa per anziani Santa Lucia è un'opera necessaria, essa risponde in modo adeguato alle necessità della futura popolazione anziana, rientra in una logica di rete (ECAM) e riflette la politica del Cantone nel settore della cura e assistenza agli anziani. Con l'ampliamento la Città di Mendrisio avrà a disposizione un'unità Alzheimer, studiata appositamente, nella struttura e nei contenuti, per ospiti con deficienze cognitive, che ancora manca sul territorio cittadino. I familiari di anziani con questo tipo di problema devono oggi giorno fare capo a strutture lontane dal proprio domicilio, una difficoltà questa, in aggiunta alle molteplici direttamente imputabili alla malattia del congiunto.

Il progetto rientra inoltre nelle linee guida della Città: "STRATEGIE MENDRISIO 2030", a proposito di anziani si ricordano i seguenti passaggi:

*...Mendrisio sostiene una politica cittadina orientata al futuro che non copre unicamente i bisogni attuali del sempre crescente numero di persone anziane bensì orientata al futuro e che tiene conto degli sviluppi possibili. ...*

*...Il 24% degli abitanti di Mendrisio ha più di 65 anni mentre il 7% ha più di 80 anni. Un abitante su quattro a Mendrisio è anziano, motivo per il quale la Città è particolarmente attenta e sensibile alla tematica della popolazione senile. La Città in questo ambito è coordinatrice del progetto di messa in rete delle case per anziani sul territorio di Mendrisio e dei Comuni circostanti. ...*

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto onorando Consiglio.

Il Municipio, la Cancelleria e l'Ufficio tecnico comunale sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede d'esame e di discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Signor Presidente , signore Consigliere e signori Consiglieri, di

### **risolvere**

- 1. È approvato il progetto per la ristrutturazione e l'ampliamento della Casa per anziani Santa Lucia, Arzo.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di CHF 8'515'000.--, per la realizzazione del progetto d'ampliamento e ristrutturazione della Casa per anziani Santa Lucia, Arzo.**
- 3. Eventuali contributi o partecipazioni sono da registrare in diminuzione dell'investimento lordo previsto.**
- 4. La spesa è registrata nel Conto investimenti - voce no. 503 "Costruzioni edili".**
- 5. Il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2018.**

Il Messaggio è demandato all'esame della Commissione della Gestione e della Commissione delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

### **Per il Municipio**

Lic. oec. HSG Carlo Croci  
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga  
Segretario

### Allegato:

Dossier "Progetto di ampliamento e ristrutturazione Casa Anziani Santa Lucia /Arzo – Comune di Mendrisio" architetto Diego Ostinelli, 22 giugno 2016