

## **Rapporto della Commissione della Gestione**

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

---

Gentile Presidente, colleghe e colleghi del Consiglio Comunale,

abbiamo il piacere di trasmettervi il rapporto della commissione di gestione sul MM N.24/2017.

### **Premessa**

Durante la seduta del 22 maggio 2017, alla presenza del Signor Mitka Fontana, Vice Direttore Ufficio tecnico comunale, la Commissione della gestione ha esaminato in modo accurato il messaggio MM 24/2017 riguardante l'ampliamento e la ristrutturazione della Casa per Anziani Santa Lucia di Arzo. Durante l'incontro il Vicedirettore dell'ufficio tecnico ha risposto alle domande e illustrati i piani delle modifiche tecniche e di ampliamento previste in modo esauriente e chiaro, parte del presente messaggio. Sulla base delle risposte precise e puntuali ottenute durante la seduta e della documentazione dettagliata sui piani e modalità d'intervento, il credito di costruzione è stato votato all'unanimità dai commissari della gestione.

### **Nel merito**

Il messaggio MM 24/2017 fa seguito ad un lungo iter preparatorio e altri messaggi già votati nell'ottica di ottimizzare i servizi offerti alla popolazione anziana della città. Già nel 2008 fu ufficializzata con il DSS l'intenzione del progetto di ampliamento della struttura e l'adeguamento normativo della parte esistente. In seguito diversi cambiamenti sono intervenuti nella progettazione per arrivare al progetto definitivo, descritti nel presente messaggio. Nel 2010 è stato votato il credito di progettazione di CHF 222'000 come quota parte allora della città per il progetto di ampliamento della Casa Anziani Santa Lucia. Con l'aggregazione di Arzo, Besazio, Meride e Tremona, Mendrisio divenne proprietaria dell'intera della struttura. Tra il 2010 e il 2016, le discussioni con i servizi cantonali hanno permesso di definire il progetto finale migliorato sia dal punto di vista funzionale che organizzativo. Nel dicembre 2016 il Consiglio Comunale ha votato il messaggio municipale 7/2016 riguardante la costituzione dell'Ente autonomo Case per Anziani Mendrisiotto (ECAM), che ha rappresentato un passo importante per la messa in rete delle Case anziani della città Torriani, Cabrini, Girotondo, Quiete e Santa Lucia. Quest'ultima è l'unica struttura che dispone attualmente e probabilmente anche in futuro di 15 posti-letti per soggiorni terapeutici temporanei nell'ECAM a disposizione dei pazienti provenienti dall'ospedale per cure post-acute. Nel gennaio 2017 è stato riconosciuto il contributo unico d'investimento da parte dell'UACD per un importo di CHF 3 Mio a fondo perso.

Il progetto di ristrutturazione e ampliamento, s'inserisce e si allinea nella pianificazione cantonale per i posti letti disponibili nella regione sia per il numero di posti letti che

saranno aggiunti con l'ampliamenti, sia per la loro destinazione oltre che a lunga degenza (+ 10 Posti letto), a unità abitative per anziani affetti da patologie cognitive (nuova unità di 10 posti-letto), per i quali si stimano un fabbisogno crescente nel futuro. I 20 posti letto totali per anziani con patologie cognitive sono stati suddivisi su due case anziani della città, Torriani e Casa Santa Lucia. Da una prospettiva puramente economica, sarebbe stato magari più logico concentrare queste unità specifiche in una sola casa, mentre dal profilo delle competenze di cura specifica in accordo con servizi cantonali, è stato reputato più vantaggioso, creare due centri di competenza.

La Casa Santa Lucia necessita di ristrutturazione dell'edificio esistente, la costruzione di un nuovo edificio e la sistemazione dell'area esterna. Il totale dei posti letto dell'ECAM dopo la ristrutturazione sarà di 312 posti letto, di cui 66 alla Casa Santa Lucia. *Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento si attueranno in diverse fasi, mantenendo per l'intero periodo di cantiere, l'attività della Casa anziani in esercizio nell'edificio esistente. L'ampliamento e la ristrutturazione avranno una durata complessiva di oltre 3 anni (39 mesi) dall'approvazione del credito di costruzione.* Alcuni vincoli pianificatori (la proprietà si trova in zona EPIP), l'esiguità dello spazio edificabile a disposizione e l'organizzazione dell'attuale edificio hanno condizionato le scelte progettuali. Per i limiti imposti dalla distanza dal bosco e l'altezza massima dell'edificio esistente, sono state ottenute le necessarie deroghe nella licenza edilizia. Nella sistemazione esterna, sono previste sistemazioni delle zone pedonali e veicolari, mentre il numero dei parcheggi previsti è quello massimo permesso. Il nuovo fabbricato, disposto su 6 livelli fuori terra, verrà posizionato nell'area attualmente adibita a parcheggio e deposito esterno con collegamenti alla parte esistente funzionali e in sicurezza per l'utenza, già durante la fase dei lavori. Il nuovo reparto per anziani affetti da patologie cognitive, sarà realizzato al 3. piano (esclusivo) con le tecnologie più all'avanguardia per garantire la sicurezza degli ospiti e un grande tetto-giardino a loro disposizione. Il nuovo edificio è progettato nel rispetto dello standard Minergie, anche se l'edificio non potrà essere certificato interamente Minergie, ritenuti i limitati interventi sulla parte esistente. La caldaia ad olio combustibile farà da supporto al nuovo impianto con termopompa che non riesce a soddisfare tutti i fabbisogni dell'intero complesso. I lavori di progettazione sono stati assegnati a ditte locali e per le principali opere verranno pubblicate le gare d'appalto.

### **Costi dell'intervento**

L'intero intervento di ristrutturazione e ampliamento è di 8'515'000 Mio CHF per un maggior numero di 20 posti letto. Lo standard dei costi per posto letto a livello cantonale per nuove Case anziani, si situa a CHF 250'000 ciascuno, mentre nel presente progetto è superiore con 293'000 CHF a posto letto. Questo aumento deriva da alcuni fattori che incidono sui costi in maniera importante: la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica con il mantenimento in servizio della casa anziani durante i lavori, la posizione dell'area di cantiere di non facile accesso e la valutazione in maniera più pessimistica che ottimistica di alcune voci a preventivo. Il contributo cantonale prevede come parametri di finanziamento per l'ampliamento 5 Mio CHF (250'000 CHF per posto letto nuovo) e 2'525'000 Mio CHF per la ristrutturazione (esistente + esterno) per un totale di 7'525'00 Mio CHF a fronte delle 8'515'000 CHF effettivi a preventivo. Tuttavia è stato riconosciuto il

contributo cantonale a fondo perso di 3 Mio CHF in quanto il costo medio a metro cubo e al metro quadro risultano allineati con i loro standard per questo tipo di costruzione. La nuova costruzione a standard Minergie potrà usufruire di un contributo dal fondo FER di CHF 120'000. *L'investimento netto per la città è quindi essere di 5'395'000 CHF e genera oneri finanziari medi supplementari annui di 270'000 CHF per ammortamenti amministrativi e interessi passivi sul capitale.*

## Conclusione

La politica sociale della città tiene conto dell'elevata quota di anziani residenti, quasi un quarto della popolazione, della tendenza a crescere ulteriormente e dei nuovi bisogni emergenti come le unità abitative per anziani con patologie cognitive come enunciato anche nelle linee guida della città "STRATEGIE MENDRISIO 2030". I commissari della gestione hanno aderito con convinzione unanime al progetto, necessario e adeguato per il futuro della nuova rete ECAM e soprattutto per i bisogni della nostra popolazione di anziani. La commissione della gestione invita pertanto il Consiglio comunale ad approvare il Messaggio 24/2017 e il relativo credito di costruzione.

La relatrice:

Evelyne Battaglia-Richi

I commissari

### **I Verdi**

Claudia Crivelli Barella

### **Insieme a sinistra**

Françoise Gehring

### **PPD**

Paolo Danielli Gianluca Padlina Davide Rossi Evelyne Battaglia-Richi (relatrice)

### **PLR**

Giovanni Poloni Gabriele Ponti Massimo Cerutti

### **Lega/UDC/Indipendenti**

Dominik Hoehle Massimiliano Robbiani (presidente)

Mendrisio, il 21 giugno 2017