



Indirizzo Via Lucomagno 14
CH 6710 Biasca
Telefono 091 874 39 00
Fax 091 874 39 21
E-mail info@biasca.ch
Internet www.biasca.ch

Biasca 12 marzo 2019
Rif RM 12.03.2019//4023
207w226 - UT JR
C 159 / S 2326

MESSAGGIO MUNICIPALE

no. 12 – 2019

del 12 marzo 2019

**concernente la richiesta di un credito di CHF 700'000.00
per interventi di manutenzione e migioria alla Casa per Anziani**

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

ci preghiamo presentarvi una richiesta di un credito per degli interventi necessari atti a garantire la funzionalità della Casa per Anziani attuale, in attesa di poter concretizzare quella nuova.

1. Situazione attuale

Attualmente la Casa per Anziani riesce a mantenere le proprie funzionalità con diverse difficoltà. Le accresciute esigenze necessarie al benessere dell'ospite necessitano nuovi spazi che devono essere risolti all'interno della struttura. Pure lo stabile, dopo tanti anni, richiede degli interventi di manutenzione ormai non più procrastinabili.

1.1 La nuova Casa per Anziani

Lo Studio dei Mandati in Parallelo ha permesso di definire la strategia della pianificazione comunale riguardante il futuro delle Scuole comunali e della Casa anziani.

La proposta urbanistica del gruppo di progettazione "Snozzi Groisman & Groisman di Locarno, Urbass fgm di Manno, CSD Ingegneri SA di Lugano", che è stata raccomandata dal Collegio d'esperti e in seguito fatta sua dal Municipio e dal Consiglio di Stato, prevede lo sviluppo della nuova Casa per Anziani all'interno del comparto della Bosciorina e quindi in linea con gli intenti dell'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio che auspicavano una costruzione ex-novo in un comparto centrale del Comune.

Il Municipio, nella sua programmazione, ha dato priorità alle Scuole comunali e nel piano delle opere la realizzazione della nuova Casa per Anziani non è prevista prima del 2027.

Prossimamente sarà pure allestito il messaggio municipale per la prima tappa riguardante il concorso d'architettura della nuova scuola dell'infanzia e della scuola elementare come già definito nel Preventivo 2019.

1.2 Possibili destinazioni dell'attuale Casa per Anziani

L'edificazione della nuova Casa per Anziani comporterà inevitabilmente un ripensamento alla destinazione dell'attuale struttura. Diversi possono essere gli scenari possibili, dalla trasformazione in appartamenti per anziani, alla realizzazione di una Casa per soggiorni temporanei, oppure alla creazione di un ostello o addirittura alla demolizione.

Da una semplice valutazione preliminare, è possibile estrapolare l'idoneità della struttura che permetterebbe di ricavare una cinquantina di camere doppie oppure in alternativa una ventina di camere famiglia o per albergo, con degli appartamenti (3-7) e zone fitness/wellness.

Questa è chiaramente solo una delle possibili riconversioni. Un'analisi più dettagliata potrà essere approfondita soprattutto analizzando costi e benefici di un riutilizzo o una demolizione e ricostruzione.

1.3 Interventi di manutenzione

La Casa per Anziani è stata inaugurata nel 1979.

La manutenzione di una struttura ormai quarantenne richiede interventi costanti e ora, considerato che la stessa dovrà garantire ancora per alcuni anni la sua funzionalità, il tema è ancora più d'attualità.

L'ultima manutenzione straordinaria è stata promossa con il MM 04-2012 del 12 giugno 2012, approvato dal Consiglio comunale il 01 ottobre 2012, riguardanti prevalentemente degli interventi relativi alla riduzione del rischio d'incendio all'interno della Casa per Anziani.

Nell'ambito di questo intervento la parte elettrica è stata pressoché risanata. La parte dell'impiantistica del riscaldamento (2 bruciatori del 2002 e 2 caldaie e 2 bollitori del 1987) e sanitaria è invece rimasta inalterata in quanto ancora funzionante.

La verifica sullo stato dell'impiantistica era stata affidata allo studio d'ingegneria per impianti e applicazioni nel campo delle costruzioni e delle energie Visani Talleri Rusconi SA. Lo studio aveva concluso evidenziando che: *"essendo l'impianto composto da due caldaie e di due bollitori sovrapposti, in caso di guasto o di rottura di una di queste componenti vi è almeno una copertura parziale dei relativi fabbisogni di riscaldamento e acqua calda"*.

La medesima analisi è stata rifatta a dicembre 2018 e ha confermato il buono stato di funzionamento dell'impiantistica e le analoghe conclusioni sulla strategia in caso di guasto.

Quindi, si conferma l'indirizzo di attendere gli eventuali guasti e di reagire di conseguenza con le dovute azioni.

Per il resto della struttura, serramenti, protezioni solari, infissi interni, ecc..., si cerca di intervenire su necessità. Si ribadisce quindi, una strategia di manutenzione improntata sulla riparazione-sostituzione unicamente al momento del guasto e non preventiva.

2. Il progetto

Il messaggio riguarda una serie di interventi non più procrastinabili concernenti soprattutto la funzionalità dei servizi della Casa e il risanamento di parti ormai vetuste ed usurate. Si tratta quindi di adattamenti della struttura e sostituzioni di parti d'opera.

La direzione della Casa per anziani, in collaborazione con i responsabili dei vari reparti, ha evidenziato delle problematiche che hanno reso necessario l'elaborazione di un progetto.

Il Municipio, ha pertanto affidato allo studio d'architettura Raffaello Sciaroni SA il mandato per studiare un progetto puntuale per risolvere i temi rilevati.

Il progetto e il relativo preventivo si suddivide in:

2.1 Migliorie tecniche:

CHF
IVA esclusa

2.1.1 **Spostamento porta scorrevole automatica d'entrata**

Necessaria per migliorare la separazione tra clima interno ed esterno

a. Lavori preparatori	300.00
b. Opere da fabbro	11'000.00
c. <u>Lavori accessori</u>	<u>4'550.00</u>
Totale spostamento porta scorrevole	15'850.00

2.1.2 **Nuova porta scorrevole tra salone e corridoio camere**

Si rende necessario sostituire l'attuale porta a due ante con una automatica per permettere il passaggio comodo da una zona all'altra anche con deambulatori.

a. Lavori preparatori	300.00
b. Opere da fabbro	15'000.00
c. <u>Lavori accessori</u>	<u>5'400.00</u>
Totale nuova porta scorrevole tra salone e scale	20'700.00

2.1.3 **Climatizzazione del salone, della stireria e della cucina**

Il salone denota delle mancanze a livello climatico e termico: in inverno si fatica a riscaldarlo a sufficienza per gli attuali bisogni degli ospiti che vi soggiornano, mentre in estate è difficile mantenere una temperatura bassa a sufficienza per avere un ambiente gradevole.

Per i locali stireria e cucina, che si trovano nel seminterrato senza finestre, il problema è il raffreddamento del posto di lavoro in estate.

a. Impianto clima	28'500.00
b. <u>Lavori accessori</u>	<u>19'750.00</u>
Totale climatizzazione del salone, della stireria e cucina	48'250.00

Totale migliorie tecniche

84'800.00

2.2 Migliorie a favore degli ospiti:CHF
IVA esclusa**2.2.1 Nuova uscita diretta dal salone al giardino**

Il nuovo accesso permette di uscire direttamente dal salone in ogni momento.

a. Lavori preparatori	1'000.00
b. Demolizioni	2'850.00
c. <u>Nuovo serramento</u>	<u>13'700.00</u>
Totale uscita salone-giardino	17'550.00

2.2.2 Nuovo locale fisioterapia ed ergoterapia

L'attuale locale fisioterapia ed ergoterapia è piccolo e non ha più le dimensioni conformi per ospitare le attrezzature necessarie e trattare più ospiti contemporaneamente. Si prevede di spostare queste funzioni nell'attuale cappella, mentre che le funzioni religiose settimanali avranno luogo nella sala riservata alle attività.

a. Lavori preparatori	800.00
b. Opere di artigiani	3'000.00
c. <u>Lavori accessori</u>	<u>8'900.00</u>
Totale nuovo locale fisioterapia ed ergoterapia	12'700.00

2.2.3 Nuova terrazza esterna

Posa di pavimentazione su parte del prato a nord-ovest del salone.

a. Scavi	2'800.00
b. <u>Nuova pavimentazione in sagomati</u>	<u>28'225.00</u>
Totale pavimentazione	31'025.00

2.2.4 Sistemazione della corte ad est del salone

La corte non è attualmente utilizzabile dagli ospiti a causa delle vasche e della vegetazione presente. Si vuole poter sfruttare maggiormente questa zona pregiata.

a. Lavori preparatori	2'600.00
b. Opere di artigiani	45'620.00
c. <u>Lavori accessori</u>	<u>12'150.00</u>
Totale sistemazione corte esterna est	60'370.00

2.2.5 Trasformazione locale fisioterapia in locale visite e locale pausa

Vi è la necessità di avere un locale privato per le visite più riservato rispetto al salone-soggiorno.

a. Lavori preparatori	10'500.00
b. <u>Opere di artigiani</u>	<u>5'000.00</u>
Totale trasformazione locale fisioterapia	15'500.00

2.2.6 Spostamento cappella e creazione locale preghiera

Le funzioni religiose settimanali avranno luogo nella sala riservata alle attività che sarà fornito un altare mobile.

a. Sgombero locali	1'200.00
b. <u>Opere di artigiani</u>	<u>7'700.00</u>
Totale spostamento cappella e nuovo locale preghiera	8'900.00

2.2.7 Posa tettoia per zona carico/scarico ambulanza

Attualmente non vi è protezione in caso di maltempo nella zona di accesso dell'ambulanza. Si vuole eliminare questo disagio con una piccola tettoia.

a. Lavori preparatori	700.00
b. <u>Opere di artigiani</u>	6'500.00
Totale nuova tettoia per ambulanza	7'200.00

2.2.8 Posa porta codificata per itineranti

Si vuole creare un reparto "itineranti" (utenti che necessitano di sorveglianza costante) posando una porta accessibile dal personale con un codice in un'ala della struttura, in modo da avere dalle 4 alle 8 camere a disposizione.

a. Lavori preparatori	300.00
b. Opere da falegname	8'300.00
c. <u>Lavori accessori</u>	2'400.00
Totale porta codificata	11'000.00

Totale migliorie a favore degli ospiti 164'245.00

2.3 Manutenzioni

CHF
IVA esclusa

2.3.1 Sostituzione delle finestre e porta vetrata lato est del salone

Attualmente i serramenti sono in legno. Una parte di essi sono tuttavia compromessi. I nuovi serramenti saranno in legno – alluminio.

a. Lavori preparatori	500.00
b. Demolizioni	1'800.00
c. <u>Nuovi serramenti</u>	27'650.00
Totale nuove finestre e porta vetrata lato est del salone	29'950.00

2.3.2 Sostituzione finestre scale e porta d'accesso

Attualmente i serramenti sono in legno ed in parte i telai sono compromessi. I nuovi serramenti saranno in legno – alluminio.

a. Lavori preparatori	3'400.00
b. Demolizioni	2'200.00
c. <u>Nuovi serramenti</u>	43'500.00
Totale nuove finestre della vetrata scale e porta d'accesso	49'100.0

2.3.3 Sistemazione della camera mortuaria

La camera necessita di una completa sistemazione. Si procederà ad eliminare la separazione vetrata in modo da poter formare un unico locale per migliorare l'accoglienza.

a. Lavori preparatori	700.00
b. Demolizioni	2'300.00
c. <u>Nuova recinzione</u>	29'600.00
Totale sistemazione camera mortuaria	32'600.00

2.3.4 Sistemazione pensilina posteggio furgoni

Attualmente la pensilina è fatiscente ed ha delle perdite quando piove. È dunque necessario sostituire la copertura con un tetto trasparente in modo da portare luce ai locali sottostanti.

a. Lavori preparatori	2'750.00
b. <u>Opere da artigiani</u>	<u>56'600.00</u>
Totale sistemazione pensilina del posteggio	59'350.00

2.3.5 Sostituzione pensilina davanti al salone pranzo

La copertura attuale è rotta in più punti tanto da dover essere sostituita.

a. Lavori preparatori	2'500.00
b. <u>Opere da artigiani</u>	<u>41'600.00</u>
Totale sostituzione plexiglass	44'100.00

2.3.6 Sostituzione lampioni del parco con lampioni LED

Gli attuali ormai vetusti si danneggiano spesso ed è difficile trovare i pezzi di ricambio.

a. <u>Opere da artigiani</u>	<u>13'200.00</u>
Totale nuovi lampioni del parco	13'200.00

2.3.7 Sostituzione griglia presa aria e ventilazione lavanderia

La ventilazione della lavanderia è rumorosa e sfocia a livello terreno. La stessa sarà portata sul tetto.

a. Lavori preparatori	300.00
b. Opere da artigiani	1'450.00
c. Spostamento ventilazione lavanderia sul tetto	2'250.00
d. <u>Nuovo camino</u>	<u>5'250.00</u>
Totale sostituzione griglia + ventilazione	9'250.00

2.3.8 Sistemazione accesso ambulanze/fornitori

Si tratta di delimitare l'attuale accesso in modo da facilitare le manovre in uscita dal piazzale.

a. Lavori preparatori	200.00
b. <u>Opere da artigiani</u>	<u>1'800.00</u>
Totale accesso ambulanze/fornitori	2'000.00

Totale manutenzioni**239'550.00**

2.1	Totale migliorie tecniche	84'800.00
2.2	Totale migliorie a favore degli ospiti	164'245.00
2.3	Totale manutenzioni	239'550.00
	<u>Totale interventi</u>	488'595.00
2.4	Onorari	
2.4.1	Progettista RCSV	10'300.00
2.4.2	Consulente Polizia del fuoco	3'400.00
2.4.3	Progettista impianto elettrico	3'800.00
2.4.4	Completamento Perizia sostanze pericolose (PCB e paraffine clorate)	3'200.00
2.4.5	Architetto – direzione lavori	65'500.00
	<u>Totale onorari</u>	86'200.00
2.5	Imprevisti	
2.5.1	secondo norma SIA 15% su CHF 488'595.00	73'289.00
	<u>Sub. 2</u>	648'084.00
2.6	IVA 7.7%	49'902.00
	Arrotondamento	2'014.00
	Totale investimento	700'000.00

3. Esecuzione dei lavori

La domanda di costruzione è in fase di allestimento e si prevede di poter iniziare il cantiere appena sarà cresciuto in giudicato il decreto, ottenuta la licenza edilizia e completati gli appalti. L'esecuzione dei vari interventi sarà programmata in modo da non comportare disagi agli ospiti. La sicurezza degli ospiti sarà il fattore predominante nel coordinamento e nella tempistica dei vari interventi.

4. Relazione con il preventivo 2019 e con il Piano finanziario

L'intervento è stato inserito al punto 32 del conto degli investimenti del MM 36-2018 concernente i conti preventivi 2019. Al momento della pubblicazione del messaggio municipale il progetto prevedeva degli interventi per un importo netto di CHF 460'000.00. La spesa è pure inserita nel piano aggiornato delle opere 2019-2028. Ad oggi, come descritto al punto 2, il progetto è stato completato e il relativo preventivo è di CHF 700'000.00. Le opere beneficeranno di un contributo Cantonale pari al 50% del costo riconoscibile. L'importo netto a carico del Comune è pertanto in linea con il piano finanziario

5. Contributi e sussidi

L'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio del Dipartimento della sanità e della socialità ha assicurato una partecipazione ai costi pari al 50% del costo riconoscibile che sarà confermata con una decisione al termine delle valutazioni in corso.

Inoltre, la Fondazione Magginetti sta valutando quali degli interventi sopra descritti sostenere finanziariamente.

I contributi andranno a degrado della spesa.

6. Procedura di voto

La procedura di accoglimento di una spesa di investimento (art. 13 cpv. 1 lett. E) LOC) richiede la maggioranza qualificata (art. 61 cpv. 2 LOC). La risoluzione dovrà pertanto ottenere il voto favorevole di almeno 18 consiglieri comunali.

7. Commissione

Conformemente a quanto indicato dall'articolo 10 RaLOC, il messaggio è stato assegnato alla Commissione delle Opere pubbliche e alla Commissione della Gestione.

Gentile Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

sulla base di quanto esposto nel presente messaggio, vi invitiamo pertanto a voler aderire all'annesso disegno di decreto.

Cordiali saluti.

il Sindaco



Loris Galbusera

Per il Municipio:



il Segretario



Igor Rossetti

D E C R E T O

(disegno)

**concernente la richiesta di un credito di CHF 700'000.00
per interventi di manutenzione e miglioria alla Casa per Anziani**

IL CONSIGLIO COMUNALE DI BIASCA

visto il messaggio municipale no.12 del 12 marzo 2019

d e c r e t a:

- art. 1 Al Municipio è concesso un credito di CHF 700'000.00 per interventi di manutenzione e miglioria alla Casa per Anziani.
- art. 2 Il credito di cui all'articolo 1 sarà coperto mediante prestito ed iscritto al conto investimenti del Comune.
- art. 3 Eventuali sussidi e contributi andranno a degrado della spesa.
- art. 4 Il credito decade (art. 13 cpv. 3 LOC) se le opere oggetto del presente decreto non saranno iniziate entro 5 anni.



www.scarioni.ch

PROPOSTA DI CONVERSIONE: OSTELLO

LEGENDA DEI CONTENUTI:

-  CAMERE
-  SVAGO E TEMPO LIBERO
-  RISTORAZIONE
-  AMMINISTRAZIONE
-  TECNICA E SERVIZI INTERNI



Pianta primo piano



Pianta piano terreno



Pianta secondo piano

Pianta terzo piano

Pianta quarto piano