



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 22/2019

concernente la richiesta di un credito di fr. 2'680'000.00 quale quota parte a carico del Comune di Capriasca per gli interventi di manutenzione straordinaria e miglioria presso il Centro l'Orizzonte a Colla

All'esame della Commissione della Gestione





AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signor Presidente,

Signore e Signori Consiglieri,

sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di fr. 2'680'000.00 quale quota parte a carico del Comune di Capriasca per gli interventi di manutenzione straordinaria e miglioria presso il Centro l'Orizzonte a Colla.

1. Cronistoria e Convenzione

Nel 1987 i Comuni di Bogno, Certara, Cimadera e Valcolla, oggi Quartiere di Val Colla della Città di Lugano, hanno costituito un Consorzio allo scopo di edificare una nuova residenza per anziani a Colla, Ente del quale dal 1990 sono entrati a far parte anche i Comuni di Bidogno e Corticiasca.

A seguito dell'aggregazione del 2008 i Comuni di Bidogno e Corticiasca sono poi confluiti nel nostro Comune, che è quindi subentrato loro nel Consorzio con la relativa quota parte di 2/5 (pari al 40%), mentre nel 2013 Lugano è subentrato alla quota parte di 3/5 degli ex Comuni di Bogno, Certara e Cimadera. Anno in cui è pure stato sciolto il Consorzio intercomunale "Casa per anziani Centro l'Orizzonte di Colla" e approvata la *Convenzione con la Città di Lugano sugli aspetti relativi alla gestione, all'amministrazione, all'uso e alla proprietà della Casa per anziani Centro l'Orizzonte di Colla* (cfr. MMN 19/2013).

La Convenzione stabilisce in primis che a Lugano è attribuita la funzione di Comune sede, che assume pertanto il compito di dirigere e coordinare in modo autonomo tutte le attività di gestione, organizzazione e amministrazione del Centro l'Orizzonte, con facoltà di subdelega al Dicastero Istituti Sociali Comunali, al quale a partire dal 1° gennaio 2020 subentrerà l'Ente autonomo Lugano Istituti Sociali che di fatto ne assumerà la gestione.

Oltre a ciò l'accordo stabilisce anche che Lugano mette a disposizione di Capriasca un numero minimo di 16 posti letto per persone da noi domiciliate. In tal senso la Città si adopera affinché i posti letto riservati ai cittadini di Capriasca siano effettivamente disponibili e si impegna ad informare il nostro Comune preventivamente all'ammissione dell'ospite. Evidentemente l'assegnazione dei posti avviene anche in funzione dello stato clinico dei richiedenti e quindi dell'urgenza, pertanto può capitare che il numero minimo di posti a disposizione non sia raggiunto o in altri casi che venga addirittura superato. Per ragioni economiche e sociali vige inoltre il principio di occupare totalmente i posti disponibili, per questo motivo eventuali stanze libere vengono riassegnate quanto prima.

A fine 2018 gli ospiti Capriaschesi erano 15.



2. La Residenza per anziani Centro l'Orizzonte a Colla

La Residenza, il cui costo di costruzione fu di circa fr. 15 mio, si trova a Colla, Quartier di Val Colla, su di un mappale di 5'908m² di proprietà, come detto, di Lugano per i 3/5 e di Capriasca in ragione di 2/5. Dispone inoltre di un terreno utilizzato a posteggio di 3'499m² e di un terreno boschivo di 1'739m², entrambi con le medesime ripartizioni di proprietà.

L'Orizzonte è una struttura medicalizzata composta da un unico reparto ripartito su 3 livelli che e accoglie 42 residenti e una trentina di unità tra personale curante ed alberghiero. Essa è inoltre dotata di spazi per l'animazione, per la fisioterapia, di un bar e di servizi erogati da personale esterno (quali pedicure, parrucchiere, ecc.). Nella sua cappella si svolgono le funzioni di culto, mentre i servizi di farmacia e di radiologia sono garantiti da Casa Serena.

Nel secondo semestre del 2018, dopo poco più di 24 anni di esercizio e anche a seguito di una segnalazione da parte dell'Ufficio dell'aria, del clima e delle energie rinnovabili (UACER) relativa ad una carenza all'impianto di riscaldamento a cippato (vedi anche sotto-capitolo *Impianti sanitari, riscaldamento e ventilazione*), è stata effettuata dai servizi della Città un'analisi tecnico-energetica complessiva della struttura con l'obiettivo di stabilirne lo stato di conservazione che, globalmente, è risultato discreto. Sulla base di questo studio e di successive valutazioni e approfondimenti sono state definite le necessità e gli interventi di cui si dirà più nel dettaglio nel prossimo capitolo.

3. Interventi proposti

Risanamento energetico involucro

La copertura impermeabilizzata con sistema in PVC (Sarnafil) presenta gravi problemi che in parte ne compromettono già la tenuta all'acqua, il rifacimento della stessa diventa pertanto fondamentale ed urgente. Si prevede in questo ambito anche il miglioramento dell'isolamento termico con aumento del suo spessore, che ha quale conseguenza la necessità di rimuovere gli elementi prefabbricati che fungono da cordolo/gronda che verranno sostituiti, così come il lucernario in plexiglas lungo la facciata principale.

La nuova copertura è prevista come "tetto verde" eseguito con sistema di verde estensivo (piante basse che richiedono poca manutenzione); anche il tetto verde della cucina dovrà essere completamente risanato.

I serramenti esistenti in legno/alluminio sono in buono stato e saranno oggetto di interventi puntuali laddove necessario, mentre è prevista la sostituzione del serramento del locale animazione. Infine, anche gli elementi di protezione solare (lamelle e tende solari) saranno oggetto di manutenzioni/sostituzioni.



Piazzale entrata principale

Il piazzale in corrispondenza dell'entrata principale funge anche da copertura del piano di camere seminterrato (1° piano inferiore). Si prevede in questo caso un ridisegno con risanamento termico previa rimozione completa degli strati esistenti.

Nuova veranda zona pranzo/soggiorno

Nell'ambito del ridisegno del piazzale d'entrata principale sopradescritto i gestori della struttura hanno manifestato la necessità di realizzare una nuova veranda collegata con la zona pranzo/soggiorno. Questo spazio permetterà ai residenti di godere di un maggior agio e garantirà una migliore riservatezza per le visite di parenti e conoscenti. Zona che servirà anche per incentivare l'organizzazione di momenti aggregativi e ricreativi.

Impianti elettrici corrente forte (CF) e corrente debole (CD)

Sono previsti importanti interventi sugli impianti di distribuzione e sugli impianti di illuminazione d'emergenza, un nuovo impianto di videosorveglianza eseguito secondo gli standard utilizzati nelle altre strutture della Città di Lugano, nonché migliorie all'impianto di sorveglianza fuga ospiti disorientati di recente installazione.

Si prevedono anche miglioramenti per quanto attiene all'impianto di illuminazione (lampade LED, sensori presenza, ecc) e sarà pure valutata la possibilità di realizzare, in collaborazione con le AIL un campo fotovoltaico sulla copertura (incluso a preventivo).

Sono inoltre previsti altri interventi minori atti a migliorare l'impiantistica (ad es. attualizzazione di alcune parti) e la gestione dello stabile, nonché ulteriori lavori relativi alla protezione incendio e alla protezione dai fulmini.

Impianti sanitari, riscaldamento e ventilazione

Come accennato in precedenza nel giugno 2018 la struttura ha ricevuto dall'UACER un ordine a voler procedere con il risanamento dell'impianto a cippato poiché non rispettava più i parametri di immissione di sostanze nocive nell'aria.

Nell'ambito dei lavori oggetto di questo messaggio si prevede pertanto la sostituzione completa dell'impianto a cippato e della caldaia a olio, che comunque rimane necessaria quale sistema di compensazione e di ridondanza in caso ad esempio di lavori di manutenzione all'impianto a cippato che andrebbe spento con qualche giorno di anticipo.

Per migliorare l'efficienza del sistema si prevede inoltre l'installazione di un piccolo campo di pannelli solari termici adatto al preriscaldamento dell'acqua calda sanitaria durante l'inverno e mezza stagione, e adatto al riscaldamento della stessa nel periodo estivo.



Saranno poi effettuati degli interventi atti a migliorare il sistema di gestione e regolazione dell'impianto di riscaldamento e sarà attentamente analizzato il problema legionella, apportando i correttivi necessari secondo le indicazioni tecnico-sanitarie più aggiornate.

Sono poi stati riscontrati problemi nelle condotte di evacuazione delle acque scure e chiare che necessitano un importante risanamento tramite sostituzione laddove possibile, o mediante risanamento dall'interno per le tubature non accessibili. Sia sulla parte sanitaria, sia sugli impianti riscaldamento e ventilazione, sono inoltre previsti altri interventi minori atti a migliorare l'impiantistica e la gestione dello stabile.

Impianti di trasporto (ascensori)

Sugli impianti di trasporto sarà effettuata un'analisi relativa al loro stato, tuttavia da subito si può ipotizzare, vista l'età, lo stato e i problemi che riscontrano, la loro completa sostituzione.

Nuovo accesso al locale pausa personale

Per ragioni igienico-sanitarie è necessario modificare l'accesso al locale pausa personale che oggi avviene attraverso la cucina.

Modifiche a parapetti e ringhiere

Lo scorso anno il servizio comunale di Lugano preposto al controllo della sicurezza negli edifici della Città ha individuato diverse carenze relative alle altezze dei parapetti e delle ringhiere esterne ed interne dovute a modifiche normative nel frattempo intercorse; si prevede pertanto la loro messa a norma.

Altri interventi interni

Laddove necessario andranno sistemati e/o adattati gli elementi di arredo fisso, le porte, le pareti e i controsoffitti, i pavimenti in linoleum e in piastrelle, ecc.

La necessità di sostituire le condotte di scarico (cfr. quanto descritto nel sotto-capitolo *Impianti sanitari, riscaldamento e ventilazione*) comporta la quasi completa rimozione e conseguente sostituzione dei controsoffitti esistenti.

Nel locale animazione al piano inferiore sarà sostituito il serramento vetrato che in origine era una porta garage, misura che permette di migliorare il comfort termico del locale.

Per garantire una migliore sicurezza in caso di incendio, mediante lo spostamento orizzontale degli ospiti come normalmente viene fatto in una struttura per anziani, si è deciso di sostituire le porte tagliafuoco ai piani oggi, non più a norma.



Altri interventi di sistemazione esterna

Nella già citata analisi della sicurezza sono state evidenziate delle lacune relative alle vie di fuga che si prevede di sistemare. Dando seguito alle richieste dei gestori della struttura, sarà migliorata la fruibilità della parte prativa a monte (oggi scarpata), creando zone di sosta protette e collegamenti adatti alle esigenze degli anziani. È inoltre richiesto un collegamento diretto tra il parcheggio e la parte nord-ovest direttamente soprastante il parcheggio.

Arredo mobile

La Direzione della struttura ha sollecitato la sostituzione e il completamento di alcuni elementi di arredo che riguardano sia le camere degli ospiti, sia le parti comuni. In particolare, è stata segnalata la necessità di tavoli e sedie per la zona pranzo/soggiorno e per le camere dei residenti.

4. Preventivo

| | |
|--|------------------|
| Involucro, piazzale entrata, nuova veranda | fr. 1'267'000.00 |
| Interventi interni | fr. 1'020'000.00 |
| Impianti elettrici e RVCS | fr. 2'250'000.00 |
| Sistemazione esterna | fr. 228'000.00 |
| Onorari (incl. progettazione) | fr. 974'000.00 |
| Imprevisti (10% esclusi onorari) | fr. 476'500.00 |
| ----- | |
| Totale, IVA esclusa | fr. 6'215'500.00 |
| IVA 7.7 % e arrotondamento | fr. 484'500.00 |
| ----- | |
| TOTALE IVA inclusa | fr. 6'700'000.00 |
| ===== | |

Conformemente al punto 8.2 della *Convenzione con la Città di Lugano sugli aspetti relativi alla gestione, all'amministrazione, all'uso e alla proprietà della Casa per anziani Centro l'Orizzonte di Colla* le spese d'investimento sono ripartite secondo la quota di comproprietà, vale a dire 2/5 Capriasca (40%) e 3/5 Lugano (60%).

La quota parte di nostra spettanza ammonta pertanto a fr. 2'680'000.00.

5. Sussidiamento

La Città di Lugano sta intraprendendo i passi necessari con gli uffici cantonali preposti al fine di avviare le procedure per l'ottenimento dei sussidi stanziati dal Dipartimento Sanità e Socialità (DSS). Tale sussidio sarà suddiviso tra Lugano e Capriasca con le medesime proporzioni di proprietà indicate in precedenza e andrà proporzionalmente in diminuzione del credito lordo qui richiesto.



6. Tempistica

Per quanto concerne la realizzazione dei lavori in oggetto è prevista un'esecuzione a tappe, per poter garantire al meglio l'esercizio continuato della struttura e che dovrà tenere conto della presenza di ospiti particolarmente sensibili.

Dall'avvio dei lavori si prevede una durata di circa un anno e mezzo.

È pacifico che l'inizio dei lavori è vincolato dall'approvazione del credito da parte di entrambi i Comuni comproprietari della struttura.

7. Conclusioni

Con il presente messaggio il Municipio intende partecipare agli importanti lavori di manutenzione straordinaria necessari al Centro l'Orizzonte, organizzati e diretti dal Comune sede, permettendo così alla struttura di adeguarsi alle normative vigenti.

Il messaggio è affidato alla Commissione della Gestione.

Siamo come sempre a disposizione della Commissione, così come durante la seduta del Legislativo per fornirvi ulteriori chiarimenti e vi presentiamo i migliori saluti.

Con i migliori saluti.

Per il Municipio

Andrea Pellegrinelli, **Sindaco**

Davide Conca, **Segretario**

Risoluzione municipale no. 1180 dell'11 novembre 2019



COMUNE DI CAPRIASCA Consiglio comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il Messaggio municipale no. 22/2019, concernente la richiesta di un credito di fr. 2'680'000.00 quale quota parte a carico del Comune di Capriasca per gli interventi di manutenzione straordinaria e miglioria presso il Centro l'Orizzonte a Colla.

Visto il rapporto della Commissione della Gestione del ...

D E C I D E:

1. È concesso il credito di fr. 2'680'000.00 - pari al 40% dell'investimento totale di fr. 6'700'000.00 - quale quota parte a carico del Comune di Capriasca per gli interventi di manutenzione straordinaria e miglioria presso il Centro l'Orizzonte a Colla.
2. La spesa sarà iscritta nella gestione investimenti sotto la rispettiva voce.
3. I sussidi andranno in deduzione dell'importo di nostra spettanza di cui al punto 1.
4. Il presente credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2023.
5. La presente risoluzione è soggetta a ricorso e a domanda di referendum, secondo i termini indicati nel dispositivo esposto agli albi comunali.

Per il Consiglio comunale

XXXXX XXXXX, **Presidente**

Davide Conca, **Segretario**

Tesserete,