



Chiasso, 17 ottobre 2014

Ris. mun. 1691 / 14 ottobre 2014

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (91) 695 08 20
Fax +41 (91) 695 08 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 17 / 2014 -----
TRASFORMAZIONE DA BENE AMMINISTRATIVO IN BENE PATRIMONIALE E APPROVAZIONE DEL PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE DELLO STABILE AL MAPPALE N. 621 RFD CHIASSO E PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AL MAPPALE N. 618 RFD CHIASSO AI FINI DELL'INSERIMENTO DEI SERVIZI TERRITORIALI DELL'ORGANIZZAZIONE SOCIOPSICHIATRICA CANTONALE E CONCESSIONE DEL RELATIVO CREDITO DI FR. 4'314'800.- (FRANCHI QUATTROMILIONITRECENTOQUATTORDICIMILAOTTOCENTO) -----

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,

Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

INTRODUZIONE

Il Municipio ha comunicato ai Consiglieri comunali, tramite scritto del 1° giugno 2012 che avrebbe proceduto a pubblicare a' sensi della Legge edilizia cantonale il progetto sulla costruzione di un nuovo edificio al mappale n. 618 RFD Chiasso, lungo via E. Bossi, che si sviluppa su 6 livelli, di cui 1 interrato e 5 fuori terra, oltre al recupero dell'attuale stabile al mappale n. 621 (ex Pro-Infanzia), costituito da un edificio di 3 piani, al fine d'inserirvi i servizi ambulatoriali d'appoggio al servizio psicosociale cantonale, attualmente ubicati a Mendrisio.

La domanda di costruzione è stata pubblicata dal 17 luglio al 15 agosto 2012 e contro la stessa è stata interposta un'opposizione da parte di un confinante.

Avverso all'autorizzazione edilizia rilasciata tramite risoluzione del 20 novembre 2012, il confinante si è aggravato davanti al Consiglio di Stato, che ha respinto il gravame, siccome lo stesso verteva su questioni di carattere civile e non amministrativo.

Il confinante, con istanza di data 23 dicembre 2013, ha quindi adito la Pretura di Mendrisio-sud, ove nel contesto del tentativo di conciliazione è stato possibile raggiungere un accordo, in virtù del quale in data 3 ottobre 2014 la Pretura ha proceduto allo stralcio della causa dai ruoli.

Nulla osta quindi, dal profilo del diritto edilizio e da quello civile, alla concretizzazione di un progetto che permetterà di riqualificare un significativo angolo di Chiasso, situato su di un'area pregiata nelle immediate vicinanze di Piazza Indipendenza.

Il progetto di cui si discute ha quale interlocutore il Canton Ticino, con il quale il Comune di Chiasso ha avuto modo di instaurare una proficua collaborazione su più fronti, uno dei quali è costituito dalla presente opportunità di riqualificare quest'area accanto al centro.

I SERVIZI TERRITORIALI DELL'ORGANIZZAZIONE SOCIOPSICHIATRICA CANTONALE

Nei due edifici verranno insediati due servizi territoriali dell'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale (OSC), segnatamente:

- il Servizio psicosociale per adulti;
- il Centro diurno,

che attualmente per il Mendrisiotto hanno rispettivamente sede in via Beroldingen 9 e 18 a Mendrisio.

Servizi psicosociali

I servizi psicosociali (SPS) sono servizi ambulatoriali rivolti agli adulti, ed espletano attività nel campo della psichiatria e della psicologia. A livello cantonale, essi hanno sede a Mendrisio, Lugano, Locarno, Bellinzona, con una sottosede a Biasca, e sono specializzati nelle attività di prevenzione, di diagnosi, di cura e di riabilitazione delle affezioni psichiche dell'adulto e dell'anziano.

È possibile richiedere una consultazione, rivolgendosi direttamente ad un SPS, oppure tramite il proprio medico.

Il tipo di casistica preso a carico dagli SPS si differenzia da quello di uno studio privato per la forma d'intervento, che è multidisciplinare e quindi messo in atto con la partecipazione di diverse figure professionali dirette da un medico psichiatra.

Attualmente, presso la sede di Mendrisio del SPS del Sottoceneri, sono attivi:

- 1 medico psichiatra aggiunto;
- 1 medico psichiatra capoclinica con un impiego all'80 %;
- 1 medico assistente;
- 1 assistente sociale;
- 3 infermieri in salute mentale equivalenti a 2.9 unità di personale;
- 2 psicologi equivalenti ad 1 unità di personale;
- 1 segretaria aggiunta,

per un totale di 10 persone equivalenti a 8.7 unità di personale a tempo pieno.

Nel 2012 i pazienti seguiti sono stati 670.

Centri diurni

I Centri diurni (CD) sono strutture, ove l'utente trascorre una parte delle giornate seguendo programmi terapeutici caratterizzati da attività personalizzate e mirate alla riacquisizione di competenze individuali, relazionali e sociali.

Essi hanno sede a Mendrisio, Viganello, Locarno e Bellinzona, e sono a complemento e supporto della presa a carico effettuata presso gli SPS.

In particolare essi offrono:

- programmi di riabilitazione per utenti in situazione di disagio psichico e/o sociale;
- spazi di presa a carico integrali nelle reti di sostegno individuali sul territorio;
- programmi destinati a utenti con importanti e ripetuti precedenti psichiatrici.

Il Centro diurno di Mendrisio, che come le altre sedi si configura come struttura intermedia fra il ricovero ospedaliero ed il trattamento ambulatoriale, nel 2012 ha accolto 114 utenti per oltre 5'000 giornate di presenza totali ed una media di 14 persone al giorno.

Al Centro diurno è attiva un'operatrice sociale con un grado d'occupazione dell'80 %, coadiuvata nell'attività dal personale del SPS di Mendrisio citato in precedenza.

I SEDIMI: SITUAZIONE CATASTALE E PIANIFICATORIA

La particella n. 618 RFD Chiasso, ubicata lungo via E. Bossi, denota un'estensione di mq 100, mentre il fondo retrostante rispetto a via E. Bossi, a mappale n. 621 RFD Chiasso, su cui sorge un vetusto stabile di tre piani, conta mq 321. Tra i due mappali è situata una corte, che serve anche i fondi n.ri 619 e 620 RFD Chiasso e che costituisce una proprietà coattiva, di cui il Comune detiene un 1/2.

I restanti 2/4 appartengono a due distinti proprietari confinanti.

I sedimi sono inseriti a Piano Regolatore nel Piano Particolareggiato della Zona del Centro Cittadino, comparto 2.3, in zona prevalentemente commerciale.

IL PROGETTO E LE DESTINAZIONI DEGLI SPAZI

Il progetto prevede la costruzione di un nuovo edificio al mappale n. 618, lungo via E. Bossi, che si sviluppa su 6 livelli, 1 interrato e 5 fuori terra, nonché la ristrutturazione dello stabile a mappale n. 621, costituito da un edificio di 3 piani con tetto a falde, che sarà sostituito da un tetto piano.

Il pianterreno e il primo piano del blocco ristrutturato ospiteranno il centro diurno, mentre il secondo piano e il nuovo edificio accoglieranno gli spazi occorrenti ai servizi psicosociali.

Le destinazioni dei vari piani dei due edifici saranno le seguenti:

Nuovo edificio al mappale n. 618

Piano interrato

Al piano interrato si situano i vani tecnici, composti dal locale per la centrale termica e l'armadio elettrico, unitamente a spazi per l'archivio e il locale pulizie.

Piano terreno

L'entrata all'edificio è posta lungo la facciata che dà sulla corte. A pian terreno troviamo una sala attesa, l'ufficio di ricezione, un ulteriore ufficio e una toilette.

Piani superiori

Dal 1° al 4° piano sono ubicati gli uffici con i rispettivi servizi igienici, mentre al 2° piano è stata ricavata una sala riunioni.

I collegamenti verticali sono garantiti tramite un corpo scale ed un ascensore.

Stabile ristrutturato al mappale n. 621*Pian terreno*

A pian terreno del centro diurno vi sono l'atrio d'entrata con guardaroba, uno spazio comune con zona bar, la cucina, un locale dispensa, i servizi igienici e i locali tecnici.

Esternamente si sviluppa uno spazio comune a corte, formato da un porticato ed una zona giardino.

1° piano

Al 1° piano trovano posto un locale per il lavoro manuale, una sala lettura e televisione, due uffici, un servizio igienico e i locali accessori.

2° piano

Il 2° piano del blocco ristrutturato è composto da tre uffici, un ufficio infermeria, due locali infermeria, un locale farmacia e i servizi igienici.

Il collegamento verticale è garantito anche in questo caso da un corpo scale e da un ascensore. Un secondo blocco scale collega le zone comuni tra il piano terreno ed il 1° piano.

DESCRIZIONE DEI MATERIALI E DELL'IMPIANTISTICA

I muri del nuovo edificio saranno realizzati in cemento armato, mentre nell'edificio ristrutturato saranno in mattoni in cotto, rivestiti da pietra naturale. Le solette saranno realizzate presso entrambi i blocchi in cemento armato.

Le facciate risulteranno composte da un intonaco esterno con finitura minerale, l'isolazione termica, una muratura interna secondo le indicazioni sopraccitate ed un intonaco interno con finitura in gesso.

I serramenti in alluminio saranno muniti di vetro triplo e protezioni solari in alluminio.

I tetti piani saranno costituiti da una barriera vapore, un'isolazione termica con lana minerale, un'isolazione idrica a 2 strati, uno strato di separazione, su cui sarà posato del ghiaietto tondo.

Per quanto riguarda le finiture, il pavimento sarà in pietra naturale presso gli spazi comuni, mentre negli uffici, negli spazi amministrativi e presso i servizi igienici sarà rivestito con piastrelle in ceramica.

Le pareti interne risulteranno intonacate in gesso, mentre le porte saranno in legno laccato.

L'impianto di riscaldamento sarà costituito da una pompa di calore con captazione dalle acque di falda e servirà i due edifici.

La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà garantita da piccoli bollitori elettrici diretti.

La distribuzione del calore avverrà tramite pavimenti radianti (serpentine) nei locali quali servizi e corridoi, mentre presso gli spazi amministrativi si farà capo a plafoni radianti alimentati da acqua riscaldata dalla pompa di calore.

Il raffrescamento estivo per i locali dotati di plafoni radianti sarà assicurato tramite la circolazione di acqua fredda sempre captata dalla falda.

La necessaria ventilazione controllata, imposta dallo standard Minergie, sarà garantita da canali in lamiera zincata collegati a un monoblocco di ventilazione, posto al piano tetto, completo di apposito silenziatore per limitare le emissioni sonore.

PREVENTIVO (in fr.)

Opera	Nuovo edificio	Ristrutturazione edificio esistente	Totale
Lavori preparatori	30'200.--	284'660.--	314'860.--
Rilievi indagini geognostiche	27'200.--	27'200.--	54'400.--
Demolizioni rimozioni e sgomberi	--	222'065.--	222'065.--
Misure d'assicurazione costruzioni esistenti	--	17'395.--	17'395.--
Adattamenti a costruzioni esistenti	--	15'000.--	15'000.--
Onorari	3'000.--	3'000.--	6'000.--
Edificio	1'699'902.--	1'820'222.--	3'520'124.--
Opere di scavo	34'723.--	--	34'723.--
Costruzione grezza 1	488'741.--	538'522.--	1'027'263.--
Costruzione grezza 2	198'994.--	274'445.--	473'439.--
Impianti elettrici	130'000.--	90'500.--	220'500.--
Impianti riscaldamento, ventilazione, condizionamento aria	243'082.--	268'330.--	511'412.--
Impianti sanitari	38'121.--	51'022.--	89'143.--
Impianti di trasporto	55'000.--	45'000.--	100'000.--
Finiture 1	84'158.--	70'861.--	155'019.--
Finiture 2	105'177.--	126'538.--	231'715.--
Onorari	321'906.--	355'004.--	676'910.--
Lavori esterni	35'711.--	58'452.--	94'163.--
Costruzione grezza	19'685.--	35'226.--	54'911.--
Giardini	--	8'700.--	8'700.--
Impianti	5'000.--	4'000.--	9'000.--
Opere di soprastruttura	11'026.--	10'526.--	21'552.--
Costi secondari	33'000.--	33'000.--	66'000.--
Autorizzazioni, tasse	22'000.--	22'000.--	44'000.--
Altri costi secondari	11'000.--	11'000.--	22'000.--
TOTALE (IVA escl.)	1'798'813.--	2'196'334.--	3'995'147.--
TOTALE (IVA incl.)	1'942'718.--	2'372'041.--	4'314'759.--
arrotondato a			4'314'800.--

CONTRIBUTI DA PARTE DI TERZI

In riferimento al progetto in oggetto è possibile far capo ad incentivi federali e cantonali nel campo del risanamento energetico, unicamente in favore della ristrutturazione dello stabile esistente per un ammontare stimato in fr. 60'000.--. L'edificazione di un nuovo edificio Minergie non fruisce per contro d'incentivi.

Tuttavia, secondo la recente legislazione, grazie al contributo FER, si potrà disporre di circa fr. 250'000.-- da destinare a questo investimento.

Il Cantone si è altresì impegnato ad assumersi in proprio gli oneri relativi alla realizzazione delle partizioni interne al primo e secondo piano del centro diurno per un importo stimato in fr. 90'000.--, spese che non sono computate nel preventivo appena esposto. In sostanza, al Comune compete la concretizzazione dei predetti spazi in formato "open space".

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tramite risoluzione del 1. marzo 2011, il Consiglio di Stato ha espresso il proprio assenso sulla stipula di un contratto di locazione di lunga durata con una durata minima di 10 anni in base ad un prezzo variabile tra i fr. 150.-- e 170.-- /mq/anno.

Il Cantone, per prassi consolidata, riconosce quali superfici computabili, unicamente le superficie nette dei locali affittati, senza gli spazi di circolazione.

In base alle discussioni intervenute con la Sezione della Logistica a seguito di tale accordo di principio, il canone di locazione annuo è definito in fr. 114'600.--, sulla base di una superficie locata di mq 718.

Il contratto potrà essere perfezionato successivamente all'approvazione del presente messaggio ed andrà sottoposto per ratifica al presente consesso.

COMMUTAZIONE D'USO DEI FONDI

In modo da ottemperare ai disposti della LOC, si chiede altresì al lodevole Consiglio comunale di procedere alla conversione dei fondi n. 618 e n. 621 RFD Chiasso da beni amministrativi in beni patrimoniali. L'ammortamento avverrà quindi secondo criteri commerciali in misura lineare sull'arco di 50 anni.

PROGRAMMA LAVORI

I tempi di esecuzione delle opere sono stimati in circa 18 mesi.

RIASSUNTO ONERI FINANZIARI (INVESTIMENTO NETTO FR. 4'000'000.--)

Ricavi	fr. 114'600.--	
Costi d'interesse (1%)		fr. 40'000.--
Costi d'ammortamento (2%)		fr. 80'000.--
Onere netto	fr. 5'400.--	

I ricavi sono pari ad una resa del 2,9 % dell'investimento netto, mentre le spese di gestione saranno a carico degli inquilini.

RELAZIONE CON IL PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2013 - 2016

Il progetto in discussione è indicato nel Piano degli investimenti al punto 8.5 per un importo lordo di fr. 4'315'000.--.

Restando a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. È AUTORIZZATO IL CAMBIAMENTO D'USO DA BENI AMMINISTRATIVI IN BENI PATRIMONIALI DEI MAPPALI N. 618 E N. 621 RFD CHIASSO. -----
2. È APPROVATO IL PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE DELLO STABILE AL MAPPALE N. 621 RFD CHIASSO E PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AL MAPPALE N. 618 RFD CHIASSO AI FINI DELL'INSERIMENTO DEI SERVIZI TERRITORIALI ASSOCIATI ALL' ORGANIZZAZIONE SOCIO - PSICHIATRICA CANTONALE. -----
3. PER IL FINANZIAMENTO DELL'OPERA È CONCESSO UN CREDITO DI FR. 4'314'800.-- (FRANCHI QUATTROMILIONITRECENTOQUATTORDICIMILA OTTOCENTO) DA CARICARE SUL CONTO 503. -----
4. IL CREDITO CONCESSO È DA ADEGUARE AGLI AUMENTI REALI E ALLE VARIAZIONI DEGLI INDICI DI COSTO, NONCHÉ AGLI ADEGUAMENTI DEI COSTI DI COSTRUZIONE. -----
5. EVENTUALI CONTRIBUTI ANDRANNO IN DIMINUZIONE DELLA SPESA. -----
6. IL CREDITO È DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2015. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

il Segretario:

Moreno Colombo

Umberto Balzaretta



Allegate: planimetrie



NUOVO EDIFICIO + RISTRUTTURAZIONE STABILE ESISTENTE
MAPPALI NO. 618, 620, 621 R.F.D. CHIASSO

PROPRIETA' COMUNE DI CHIASSO

SERVIZIO PSICO SOCIALE E CENTRO DIURNO

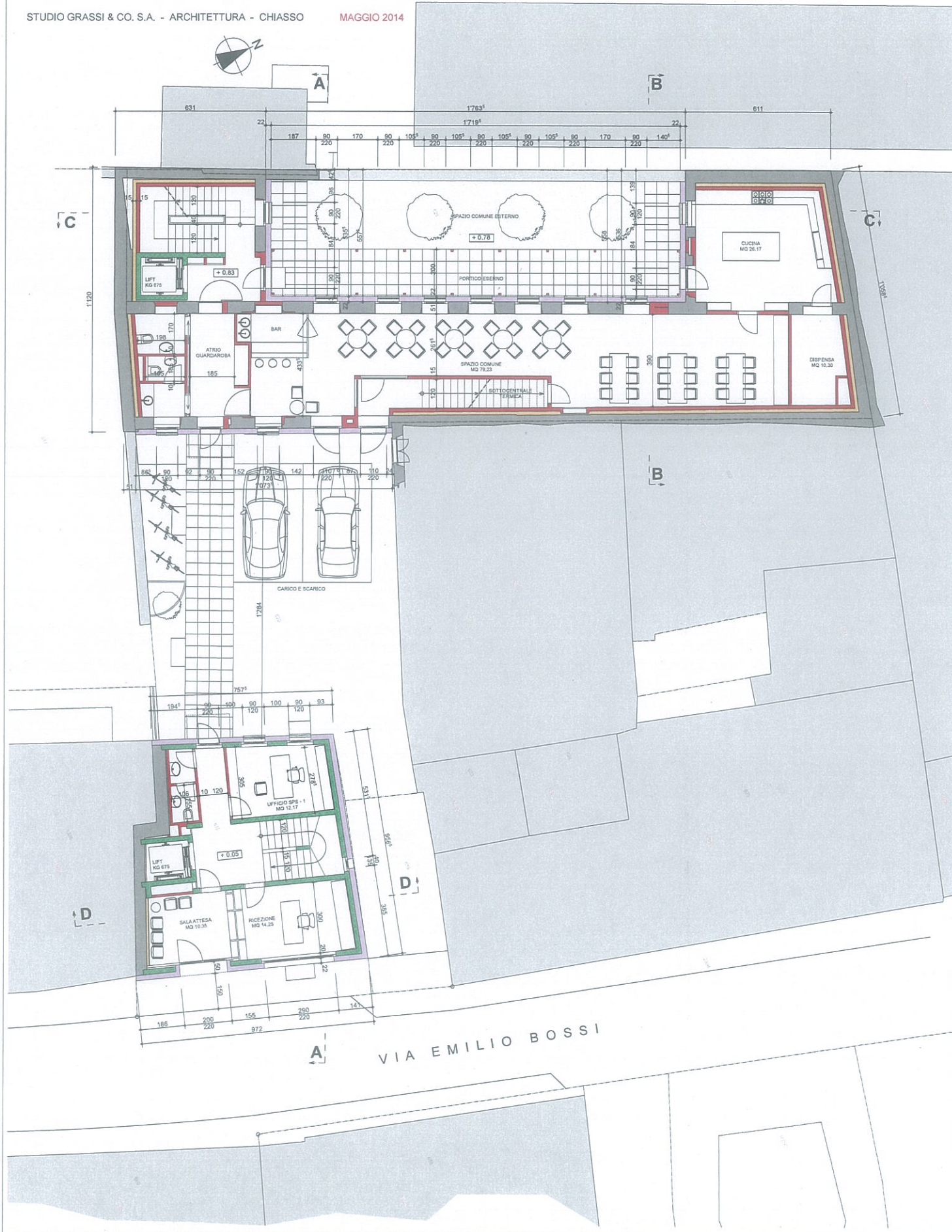
391 - 2

PIANO TERRENO

1:200

STUDIO GRASSI & CO. S.A. - ARCHITETTURA - CHIASSO

MAGGIO 2014



NUOVO EDIFICIO + RISTRUTTURAZIONE STABILE ESISTENTE
MAPPALI NO. 618, 620, 621 R.F.D. CHIASSO

PROPRIETÀ COMUNE DI CHIASSO

SERVIZIO PSICO SOCIALE E CENTRO DIURNO

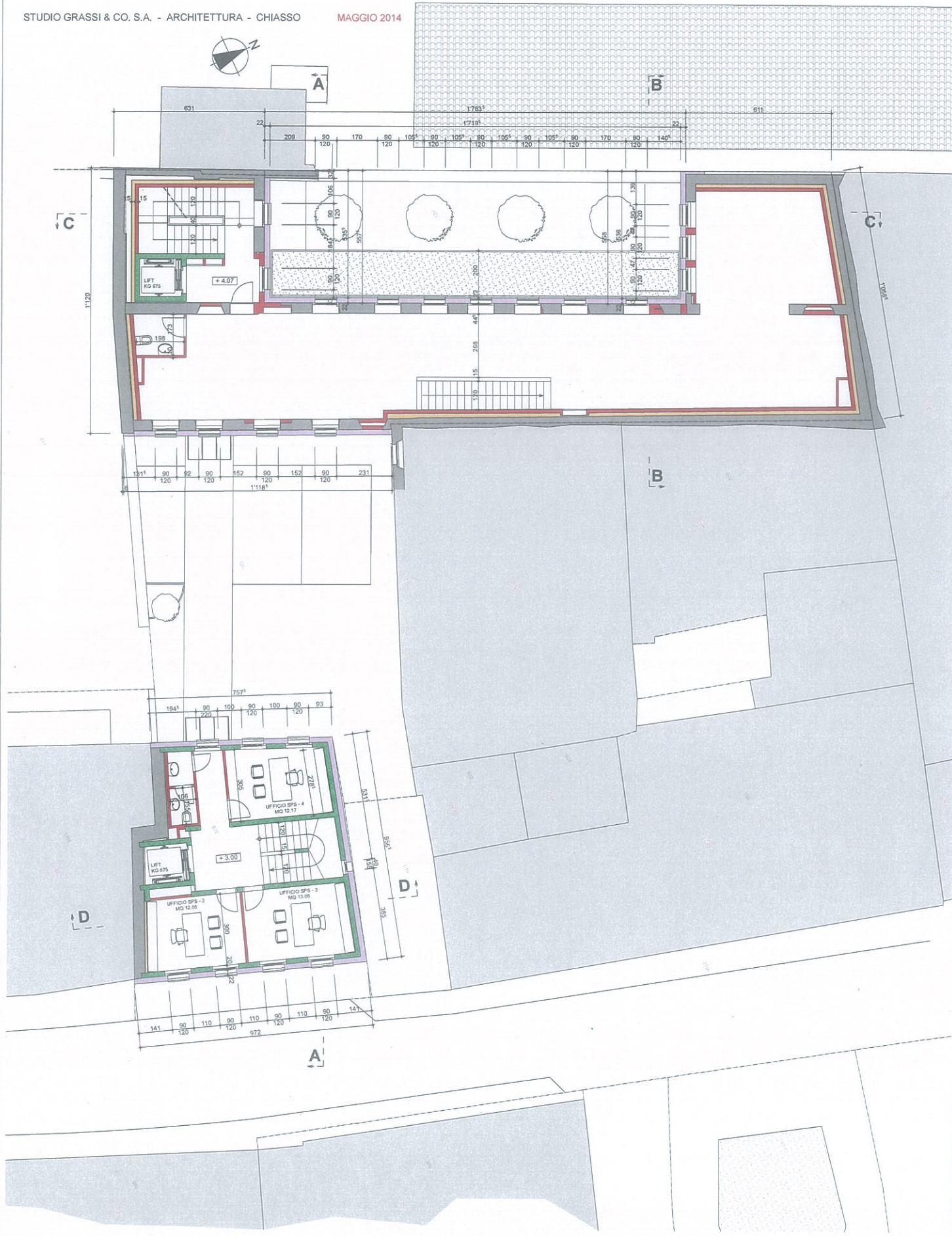
391 - 3

1° PIANO

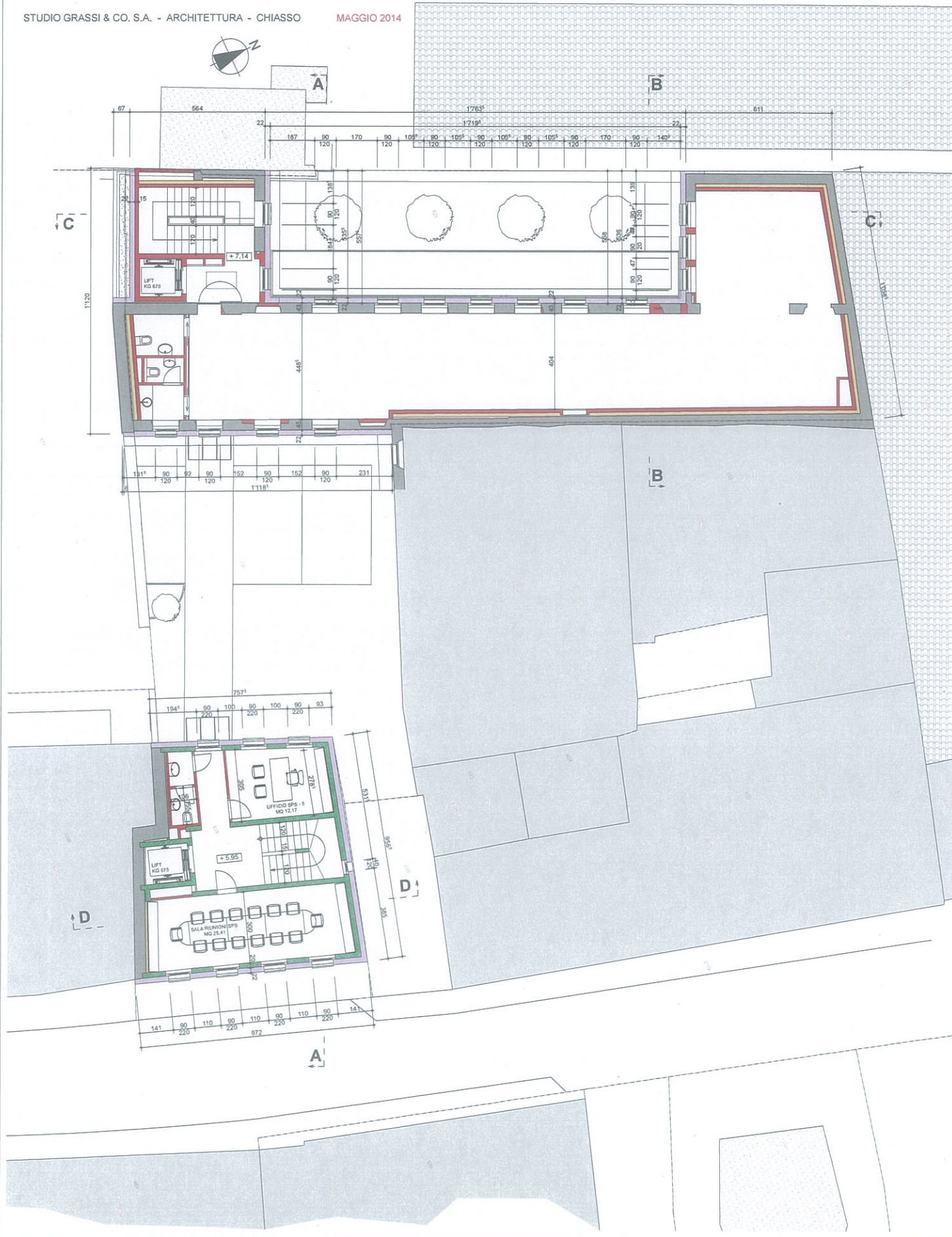
1:200

STUDIO GRASSI & CO. S.A. - ARCHITETTURA - CHIASSO

MAGGIO 2014



MAGGIO 2014



NUOVO EDIFICIO + RISTRUTTURAZIONE STABILE ESISTENTE
MAPPALI NO. 618, 620, 621 R.F.D. CHIASSO

PROPRIETÀ COMUNE DI CHIASSO

SERVIZIO PSICO SOCIALE E CENTRO DIURNO

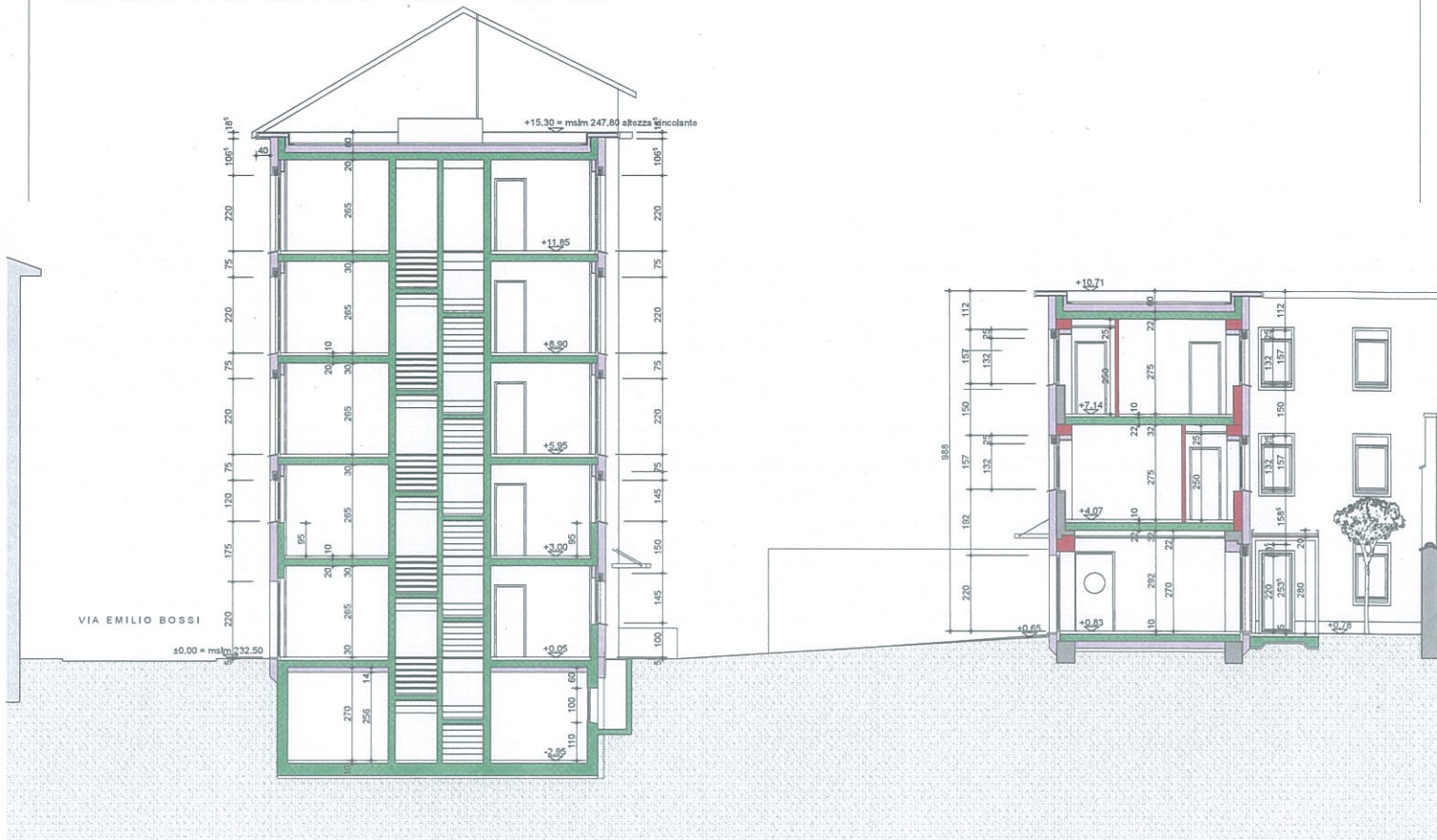
391 - 8

SEZIONI

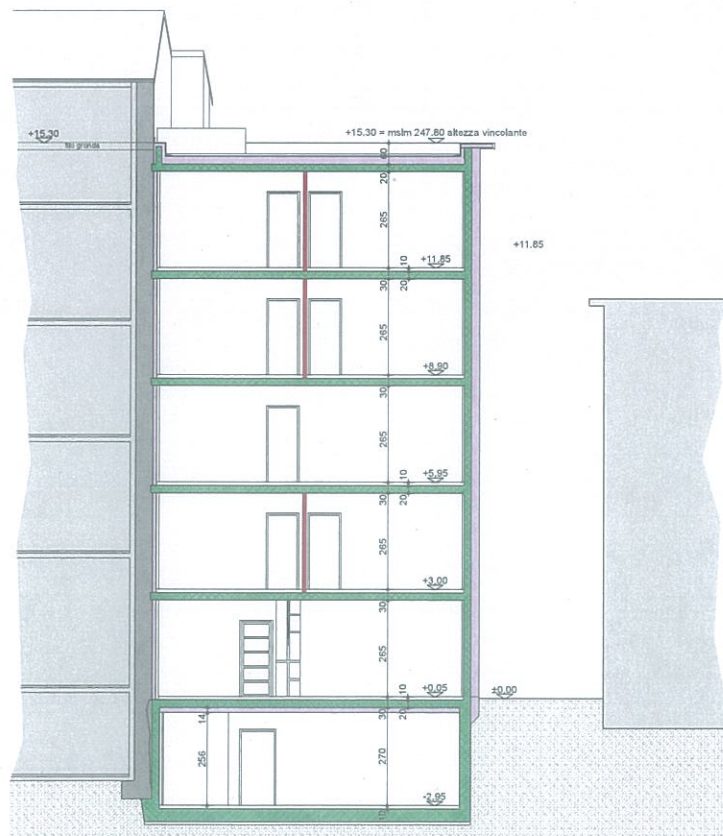
1:200

STUDIO GRASSI & CO. S.A. - ARCHITETTURA - CHIASSO

MAGGIO 2014



SEZIONE A-A



SEZIONE D-D

NUOVO EDIFICIO + RISTRUTTURAZIONE STABILE ESISTENTE
MAPPALI NO. 618, 620, 621 R.F.D. CHIASSO

PROPRIETÀ COMUNE DI CHIASSO

SERVIZIO PSICO SOCIALE E CENTRO DIURNO

391 - 9

FACCIATE 1

1:200

STUDIO GRASSI & CO. S.A. - ARCHITETTURA - CHIASSO

MAGGIO 2014



FACCIATA SUD / EST