

Via San Gottardo 90
casella postale
6828 Balerna
Svizzera
www.balerna.ch

Balerna, 18 febbraio 2025

MM 1/2025

**Richiesta di un credito di costruzione di
Fr. 15'000'000.- per l'ampliamento, la ristrutturazione
e il rinnovamento del Centro degli anziani**

RM 155/18.02.2025

All'On.do
Consiglio comunale
Balerna

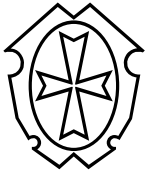
Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

Con il presente Messaggio si porta all'attenzione del vostro consesso la richiesta di un credito di costruzione per l'ampliamento, la ristrutturazione e il rinnovamento del Centro degli anziani.

1. Introduzione

Il vostro consesso in tre occasioni ha stanziato i crediti necessari per procedere alla progettazione degli interventi per l'ampliamento e la ristrutturazione del Centro anziani e ciò sulla base dei Messaggi municipali MM 8/2017, MM 20/2021 e infine il MM 11/2024 con il quale è stato stanziato il credito di progettazione per incrementare ulteriormente le disponibilità di posti letto, realizzando un piano supplementare nella nuova volumetria del Centro.

Il progetto definitivo e il relativo preventivo dei costi che con il presente Messaggio municipale vi si sottopone è in linea con quanto presentatovi in occasione della serata informativa del 12 dicembre 2024, nella quale vi sono state illustrate le principali caratteristiche del progetto che ora vi sottoponiamo per approvazione.



2. Contestualizzazione

Le motivazioni per le quali si è giunti alla decisione di affrontare l'ampliamento e la ristrutturazione del Centro Anziani erano state evidenziate nel primo Messaggio municipale MM 8/2017 con cui il Consiglio comunale aveva stanziato il credito per procedere all'allestimento del concorso d'architettura e finanziare la relativa progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione.

Lo studio di fattibilità del 2015 aveva evidenziato le principali criticità di spazi operativi, le necessità d'ampliamento dei volumi per poter disporre di un reparto dedicato agli ospiti affetti da Alzheimer e non da ultimo posto le basi per chinarsi sui principali temi di risanamento energetico del reparto medicalizzato (Blocco A) realizzato negli anni '80.

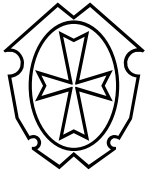
Il processo di progettazione affrontato dal team AGATA, vincitore del concorso d'architettura, ha permesso di approfondire tutti i temi e dettagli necessari a rispondere alle esigenze di una struttura medicalizzata per la cura dei nostri anziani, così da riportarla al passo dei tempi e, per quanto possibile, affrontare le sfide future a cui la struttura dovrà rispondere.

I numerosi confronti avvenuti tra il Municipio e i progettisti, la condivisione delle scelte progettuali con i responsabili del Centro, il coinvolgimento preliminare delle varie autorità cantonali che saranno chiamate anch'esse ad avallare il progetto, l'informazione al personale e non da ultimo il coinvolgimento del vostro consesso e dei gruppi politici nel gennaio 2022 per un'ampia consultazione e confronto sugli indirizzi che si stavano delineando con la stesura del progetto di massima, hanno permesso di arrivare ad un progetto definitivo maturo e solido in tutti i suoi contenuti.

Tutte le scelte progettuali sono quindi frutto di un attento esame, riesame e ottimizzazione di diversi aspetti emersi nel corso del tempo grazie alla costruttiva condivisione degli intenti tra le parti e un approccio pragmatico che bilanciava le esigenze di rinnovo e ampliamento del Centro con quelle del mantenimento dei costi sotto una soglia sopportabile per le finanze comunali.

L'allestimento di una camera campione ha pure permesso di valutare nel dettaglio le implicazioni a livello di cantierizzazione, del risultato raggiungibile e dei relativi costi per affrontare anche un rinnovamento completo delle camere degli ospiti del Centro medicalizzato, ipotesi non contemplata nello studio di fattibilità e nel progetto di massima.

Non da ultimo gli approfondimenti intercorsi dall'avvio del progetto sino all'odierna presentazione della richiesta del credito di costruzione, hanno permesso di valutare e alla fine concretizzare progettualmente un ulteriore ampliamento del Centro anziani. Grazie all'aggiunta di un nuovo piano si aumenterà la capacità ricettiva della struttura, come anche auspicato dall'Ufficio degli anziani del Cantone, ottimizzando così l'importante investimento che si andrà ad affrontare e che si ripercuoterà anche a livello di gestione corrente, migliorando la capacità di copertura dei costi.



3. Il progetto definitivo

Il team di progettazione AGATA, composto dallo studio capofila Inches Geleta Architetti Sagl e Baumschlager Eberle Architekten AG, lo studio d'ingegneria Borlini e Zanini SA, lo studio d'ingegneria Erisel SA (progettista impianti elettrotecnici e fisica della costruzione), lo studio d'ingegneria VRT SA (progettista impianti RVCS) e la Direzioni Lavori SA, ha allestito il progetto definitivo di tutti gli interventi programmati presso il Centro anziani di Balerna.

Come accennato in entrata, il progetto definitivo che vi sottoponiamo per avallo, risponde a tutte le esigenze emerse nello studio di fattibilità del 2015, il conseguente programma degli spazi messo a concorso, le ottimizzazioni sul progetto di massima a seguito della consultazione con i gruppi politici nel 2022 e di tutte le verifiche puntuali interne e con le autorità cantonali.

Per i dettagli progettuali si rimanda alla documentazione presentata dai progettisti e consultabile per esteso presso l'Ufficio tecnico comunale. Al presente Messaggio sono allegate unicamente le planimetrie di progetto e il preventivo dei costi.

Di seguito vengono evidenziati e riassunti i principali ambiti d'intervento.

3.1 Ampliamento – Nuovo edificio

Riprendendo la relazione tecnica degli architetti progettisti, a seguire sono descritte le scelte concettuali che stanno alla base del nuovo edificio.

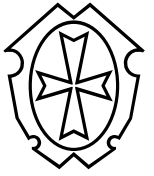
Concezione Urbanistica

Il nuovo edificio s'inserisce nel contesto del nucleo di Balerna, integrandosi nel complesso del Centro anziani esistente, del quale si delinea come nuova componente e al contempo quale elemento integrante e a esso correlato. Il nuovo volume rispetta infatti gli allineamenti dettati dalle preesistenze e completa dal profilo urbanistico il comparto sulla linea delle indicazioni pianificatorie originali, delle quali è elemento di ridefinizione puntuale. L'intento di allinearsi il più possibile alle Norme del Piano particolareggiato del Nucleo tradizionale è dettato dalla volontà di rispetto dei parametri edilizi che già ora determinano una linea guida di salvaguardia del nucleo. Nella composizione volumetrica del nuovo intervento si distingue quindi il principio d'inserimento armonioso nel contesto, relazionandosi con il tessuto storico adiacente e ricucendo il comparto, valorizzando una situazione già molto pregiata.

La qualità architettonica del progetto, come pure il suo corretto inserimento nel contesto del Nucleo tradizionale, è stata riconosciuta anche dall'Autorità cantonale in occasione dell'approvazione delle varianti di Piano regolatore resesi necessarie per poter ampliare il Centro anziani.

Concezione Architettonica e paesaggistica

La nuova "casa", tale infatti viene percepita nella sua volumetria, è un microcosmo incentrato attorno ad una corte centrale che si connota quale spazio pregiato d'invito nella zona d'accesso e quale fulcro e fonte di luce attorno al quale ruotano gli spazi principali del complesso.



Il patio, ha dimensioni tali da garantire sia la qualità spaziale interna auspicata sia da permettere di delinearsi quale “vuoto” ad una scala più ampia, che aiuta altresì a determinare un equilibrio tra i volumi preesistenti del centro anziani e le giuste distanze tra di essi.

Il linguaggio architettonico e la composizione formale di facciata del nuovo intervento enunciano chiaramente da un lato la sua funzione di edificio pubblico quale elemento di riferimento nel contesto del nucleo di Balerna, dall'altro la sua suddivisione funzionale e le gerarchie spaziali ai diversi piani. Il tetto poi, a falde e con una copertura consona al contesto (tegole scure), si caratterizza per una materialità rispettosa del contesto, integrandosi nel paesaggio circostante.

La nuova casa offre un ampio spettro di qualità spaziali (patio, terrazza coperta, ingresso coperto ecc.) garantendo spazi interni ed esterni di pregio e la possibilità di beneficiare di diverse fonti di luce e di viste qualitative così come di diversi gradi d'intimità a seconda delle esigenze degli utenti. In particolare viene privilegiato il canale di vista verso Sud, non solo a beneficio delle camere Alzheimer ma anche degli spazi comunitari del reparto stesso (terrazza/giardino protetto).

Accessibilità e flussi di circolazione

L'accesso principale avviene da Via Stazione nel rispetto della situazione attuale. Il fronte del nuovo edificio delinea tuttavia un nuovo ingresso, funzionalmente sicuro e attrattivo dal profilo della qualità degli spazi, mentre il primo tratto del Vicolo del Piang continuerà a fungere quale accesso per i fornitori.

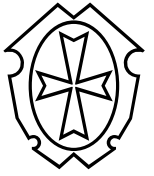
L'ingresso principale beneficia di un'ampia zona d'ingresso, illuminata da una corte interna, elemento distintivo e riconoscibile che permette un facile orientamento all'interno del centro e degli spazi comuni; al contempo invita l'utente e i fruitori esterni ad usufruire degli spazi comuni e aperti al pubblico.

La circolazione interna si contraddistingue per una chiara organizzazione degli assi ben definiti, che seguono quelli dell'edificio attuale, separando ad ogni modo ai diversi piani gli spazi principali per personale da quelli per gli ospiti e visitatori. Questi ultimi dall'ingresso principale ubicato al piano terreno, entrano già in contatto con gli spazi comunitari e di vita degli utenti della Casa. Si delineano percorsi brevi e chiari, che permettono un'efficace connettività e una conseguente efficienza dell'ambiente di lavoro. Non da ultimo lo spazio di circolazione viene reso attrattivo grazie alle ampie superfici vetrate del patio che contraddistinguono la vita interna della Casa, creando un ambiente di lavoro e di soggiorno estremamente piacevole.

Funzionalità e organizzazione degli spazi

L'organizzazione interna degli spazi e delle funzioni segue una chiara definizione a ogni livello e garantisce un facile orientamento interno per gli utenti.

Il piano d'ingresso accoglie gli spazi comunitari, all'interno dei quali il soggiorno e il bar dedicato al Centro si delineano come spazi attrattivi, luminosi e invitanti dall'esterno, beneficiando di una relazione privilegiata con esso. Il piano terreno è infatti un grande spazio multifunzionale dove la relazione interno - esterno è ricca ed offre grande attrattività per gli utenti della casa ed i visitatori. In stretto contatto con i vani



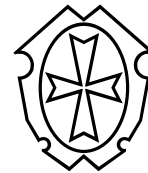
comunitari si trovano gli spazi amministrativi, di snodo tra la parte nuova e quella esistente.

Al primo piano si trova l'unità abitativa protetta dell'Alzheimer, con ampi spazi luminosi ed attrattivi per il soggiorno, dotato di una fonte di luce naturale zenitale dall'apertura puntuale dal tetto a falde; l'espedito genera una sensazione d'intimità e centralità del soggiorno a favore della vita comunitaria degli ospiti. Lo spazio esterno dedicato al reparto è organizzato in due componenti, una zona di orti rivolta verso Sud ed un'ampia terrazza dedicata alla deambulazione tra il volume di progetto e il blocco degli appartamenti protetti. Al secondo piano sono organizzate nuove camere che potenziano l'offerta sociale e di degenza per la comunità.

Il piano seminterrato, già dedicato al personale, alla cucina e alle componenti tecnico-impiantistiche, verrà ampliato con la creazione di nuovi locali spogliatoio e pausa per il personale, dimensionati e suddivisi secondo normativa, e di un nuovo locale tecnico in cui verrà ubicata la pompa di calore e l'unità di trattamento dell'aria per la nuova costruzione.



L'immagine evidenzia la qualità del nuovo edificio e come esso si relazioni nei confronti della Casa medicalizzata.



Di seguito una panoramica dei principali contenuti previsti nel nuovo edificio.

3.1.1 Piano seminterrato – Spazi di servizio e Centrale termica

Al piano seminterrato vengono realizzati tutti gli spogliatoi, docce e servizi igienici necessari al personale di servizio secondo le disposizioni dell'Ufficio sanità, suddivisi tra il personale di cucina e quello di cura del paziente, rispettivamente distinti tra uomini e donne.

Sempre al piano seminterrato trovano posto un locale pausa, due piccoli magazzini o depositi e il locale tecnico dove sarà ubicata la centrale termica a pompa di calore dedicata esclusivamente al nuovo edificio.

L'entrata principale del personale di servizio rimane a questo livello. Una piccola pensilina esterna funge da protezione alle intemperie dell'area d'entrata e la zona di carico/scarico della merce.

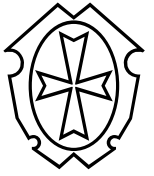
3.1.2 Piano terreno – Entrata principale, Spazi di soggiorno e Bar

Il nuovo edificio nasce attorno ad una corte interna vetrata che caratterizza tutti gli spazi principali comunitari del Centro e che ruotano attorno ad essa, fungendo così da fulcro e fonte di luce.

L'ingresso principale, costituito da una "bussola" di ampie dimensioni, funge da elemento distintivo e chiaramente riconoscibile dall'esterno permettendo di indirizzare i flussi delle persone in entrata al Centro; da un lato i visitatori che vogliono accedere direttamente al reparto medicalizzato, il cui accesso è filtrato dalla ricezione, dall'altro lato per gli utenti che invece intendono principalmente usufruire degli spazi comuni di soggiorno o quelli aperti al pubblico (Bar).



Immagine dell'entrata principale al Centro anziani



La zona Bar, di generose dimensioni, è anch'essa in diretta relazione con la corte, usufruibile quale spazio esterno.

Un nucleo posto alle spalle del Bar ospita i servizi d'appoggio del ristoro (retro Bar e servizi igienici per l'utenza esterna), rispettivamente i servizi igienici dedicati agli ospiti del Centro che usufruiscono delle zone soggiorno; gli accessi ai servizi igienici avvengono in modo discreto dal retro del blocco servizi.

Sempre in diretta relazione con la corte centrale, ma leggermente discosti dal Bar, trovano ubicazione due distinti soggiorni, caratterizzati da un unico camino centrale che li accumuna. Per assicurare una certa intimità, i soggiorni sono separabili rispetto all'utenza del Bar da tendaggi che permettono così un'ampia flessibilità d'utilizzo degli spazi comunicanti.

Il piano terreno si completa di una zona un po' più discosta, ma sempre in relazione con gli altri ambienti, dedicata alle attività d'animazione degli ospiti, dove trova collocazione anche la Cappella per le funzioni religiose, racchiusa in una parete attrezzata.

Dal retro della zona del blocco servizi è ricreato il corridoio vetrato di collegamento all'edificio che ospita gli appartamenti protetti (Blocco B).



Immagine della corte interna

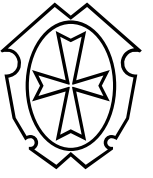
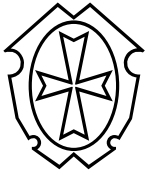


Immagine di uno dei soggiorni per gli ospiti



Immagine della zona soggiorno e Bar



3.1.3 1° Piano – Reparto Alzheimer

Per le esigenze di accudimento degli ospiti affetti da Alzheimer, il reparto deve essere una sorta di “isola” protetta rispetto a tutte le altre dinamiche che si svolgono nella casa medicalizzata. Di conseguenza le scelte progettuali degli spazi necessari al reparto sono dettate da disposizioni di tipo sanitario ben precise.

Il nuovo reparto Alzheimer è in grado di accogliere 7 ospiti in altrettante camere singole, tutte dotate di accesso a servizi igienici dedicati.

Esso ruota attorno ad uno spazio centrale di soggiorno diurno per gli ospiti, illuminato da luce naturale proveniente, oltre che dalle finestre in facciata, anche da un grosso lucernaio che “attraversa” il piano sovrastante.

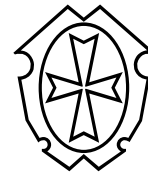
Un locale infermieristico e uno denominato “Lavanderia terapeutica”, quest’ultimo dedicato allo svolgimento di attività propedeutiche, si rapportano al soggiorno centrale grazie a due finestre d’affaccio che, da un lato permettono alla luce naturale di trapassare gli ambienti del reparto, e dall’altro di consentire al personale d’accudimento di mantenere una sorveglianza generale dei vari ambienti.



Immagine del soggiorno del reparto Alzheimer illuminato naturalmente dal lucernario

Una particolarità dei reparti Alzheimer è la necessità di poter accedere a degli spazi esterni riservati, dove gli ospiti possono in tutta sicurezza camminare a contatto con elementi sensoriali che richiamano la natura e gli ambienti esterni.

Il progetto ha quindi previsto due terrazze per rispondere a questa esigenza; nella prima, di più piccole dimensioni, è previsto di creare un ambiente che richiami degli orti, mentre un secondo giardino, di maggiori dimensioni, è un terrazzo pensile più orientato al passeggio sempre a contatto con elementi che richiamano la natura. Grazie ad un vuoto centrale vi è la possibilità di stare a contatto con un albero piantumato al piano terreno. Altra particolarità è che la pensilina va a formare un’interessante copertura degli



spazi esterni utilizzabili dagli utenti del sottostante Bar o per il personale di servizio per le pause esterne.

L'accesso al reparto protetto avviene da un corridoio del reparto medicalizzato per tramite di una pensilina coperta e vetrata così da alleggerirne il volume costruito.

A completare il reparto Alzheimer, ubicato però nel blocco medicalizzato, viene formato un ampio locale che ospita la sala cucina/pranzo per gli ospiti, un servizio igienico e un deposito per la biancheria (vedi anche capitolo 3.2.3).

3.1.4 2° Piano – Nuove camere reparto medicalizzato

Riallacciandoci al Messaggio municipale 11/2024, il progetto definitivo prevede un ulteriore piano volto a potenziare l'offerta di posti letto medicalizzati.

Al secondo piano trovano così posto ulteriori 8 camere singole, tutte dotate di proprio servizio igienico.

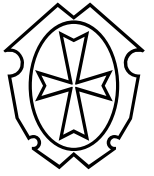
Il reparto è caratterizzato, nell'area centrale, dal lucernaio "passante" che porta luce naturale al sottostante piano Alzheimer; due affacci permettono un apporto di luce naturale dal lucernaio, in aggiunta a quella proveniente dalle finestre in facciata.

L'ampia zona soggiorno si sviluppa attorno a questo elemento caratterizzante il reparto, offrendo degli spazi di soggiorno che vanno a creare una sorta di salottini intimi utilizzabili dagli ospiti e dai loro familiari.

L'accesso alle nuove camere avviene da un corridoio della casa medicalizzata per tramite di una pensilina vetrata, analoga a quella sottostante che dà accesso al reparto Alzheimer.



Immagine della zona centrale – salottini del 2° Piano



3.2 Residenza medicalizzata esistente – Blocco A

L'edificio realizzato nella prima metà degli anni ottanta si presenta in linea generale ancora in un buono stato di conservazione, seppur alcuni elementi oramai sono giunti al loro fine ciclo vita, oppure non più rispondenti alle odierne esigenze.

Oltre alle obsolescenze individuate, vi è inoltre anche il tema della riorganizzazione degli spazi di servizio.

In tal senso lo studio di fattibilità del 2015 aveva individuato le principali necessità d'intervento, approfondite in sede di progetto di massima e ora ottimizzate e ben definite con il progetto definitivo.

Lo stesso è frutto di un'attenta e pragmatica calibrazione tra le varie necessità d'intervento per aggiornare agli standard odierni il reparto medicalizzato, ma senza eccedere oltre misura per mantenere i costi entro parametri di sostenibilità.

In tal senso, l'allestimento lo scorso anno di una camera tipo rinnovata, ha permesso di individuare le implicazioni costruttive e operative della ristrutturazione di tutte le camere esistenti, tema non contemplato nello studio di fattibilità e nel progetto di massima.

La ristrutturazione parziale permette pertanto di raggiungere i seguenti principali obiettivi:

- 1) risposta alle carenze o necessità di riorganizzazione degli spazi dedicati ai servizi di supporto al Centro.
- 2) risanamento energetico dei principali elementi costruttivi.
- 3) sostituzione di elementi a fine ciclo vita.
- 4) aumento del confort per gli ospiti per uno standard al passo con i tempi e alle mutate esigenze.

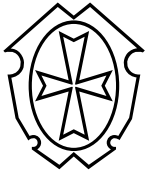
Di seguito una panoramica dei principali interventi e riorganizzazione degli spazi.

3.2.1 Piano seminterrato – Spazi di servizio

Al piano seminterrato sono mantenuti tutti i servizi di supporto, andando a riorganizzarli dove necessario, tenuto conto che le necessità di aumento di superfici per rispondere alle attuali carenze trovano risposta nel nuovo edificio (vedi capitolo precedente 3.1.1).

Ricapitolando sono previsti i seguenti interventi:

- redistribuzione degli spazi di supporto alla cucina per la corretta gestione dei flussi di trattamento delle derrate alimentari, ricollocamento dei locali dispensa dotati di nuove celle frigorifere e formazione di un nuovo servizio igienico per il personale di cucina. La cucina vera e propria invece non necessita di un rifacimento e pertanto viene mantenuta come da situazione odierna;
- nella zona oggi dedicata ai bagni assistiti, ricollocati ai piani superiori, sono ricavati gli uffici di supporto (governante e animatrice) e un locale parrucchiere;
- i locali tank, già dismessi da tempo, sono dedicati a deposito biancheria ed essiccatoio;
- la dispensa e il locale cella sono riconvertiti in locali tecnici per ospitare gli impianti a corrente forte e corrente debole;
- il locale della centrale termica a gas e il bunker, utilizzato quest'ultimo quale deposito, non sono interessati dai lavori.



Si segnala che gli interventi previsti nell'area cucina non prevedono un rifacimento del locale di preparazione, la cucina vera e propria, e che gli stessi sarebbero sostanzialmente necessari anche qualora la messa in rete dovesse riconsiderare la gestione della preparazione dei pasti in loco.

3.2.2 Piano terreno – Camere, Spazi comuni e Servizi amministrativi

Oltre alle tre camere esistenti, trovano posto due nuove camere (ricavate dalla zona attualmente dedicata all'animazione, ricollocata nel nuovo edificio), la farmacia (come da situazione esistente) e la sala pranzo con i suoi locali di supporto (come da situazione esistente, ma con adattamenti puntuali nella zona di servizio pasti).

Una riorganizzazione sostanziale è invece prevista per la zona dedicata ai servizi amministrativi e di ricezione, che grazie al ricollocamento del soggiorno nella nuova ala, potranno essere ampliati e resi maggiormente funzionali potendo così ospitare l'accettazione, l'ufficio della direzione, la sala riunioni, l'ufficio della responsabile cure e un locale per le visite mediche.

Gli spazi utili agli ospiti si completano con la formazione di una veranda a pareti scorrevoli nell'esistente corte centrale volta a ospitare un'area fumatori e un giardino d'inverno.

3.2.3 1° Piano – Camere e Accesso al nuovo reparto Alzheimer

Al primo piano trovano posto 13 camere per gli ospiti completamente ristrutturate nella medesima collocazione di quella odierna. Una camera esistente è riconvertita in salottino intimo dedicato alle visite dei parenti.

La zona del nucleo scale e ascensore è riorganizzata così da collocare un bagno assistito e i locali di servizio per il personale al piano.

Da un corridoio vi è inoltre l'accesso al nuovo reparto Alzheimer, protetto da una porta d'ingresso dedicata. Due camere esistenti sono riconvertite in sala pranzo per gli ospiti nel reparto Alzheimer, con un piccolo locale di servizio e un servizio igienico per il personale del reparto protetto (vedi capitolo precedente 3.1.3).

Due delle tre camere riconvertite ad altro uso perse al 1° piano sono ricollocate come detto in precedenza al piano terreno.

Ricapitolando sono previsti i seguenti interventi:

3.2.4 2° Piano – Camere e Accesso alle camere della nuova ala

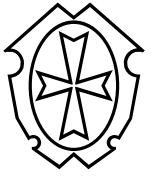
Al secondo piano trovano posto 14 camere per gli ospiti completamente ristrutturate nella medesima collocazione di quella odierna.

Dal corridoio vi è inoltre l'accesso al nuovo reparto realizzato nel piano supplementare del nuovo edificio. Per motivi tecnici legati al nuovo collegamento, due camere esistenti devono essere giocoforza convertite in una camera doppia.

La zona del nucleo scale e ascensore è riorganizzata così da collocare un nuovo locale farmacia a supporto della distribuzione dei medicinali e materiale sanitario ai piani superiori e i locali di servizio per il personale al piano.

3.2.5 Piano Sottotetto – Spazi di servizio

Al di là di un riordino generale e delle necessarie compartimentazioni antifuoco, il principale intervento consiste nella formazione di un locale dedicato alla fisioterapia degli ospiti con il suo servizio igienico dedicato e un servizio igienico per il personale.



Una parte dell'attuale deposito è messo a disposizione del personale di servizio. Il progetto non prevede delle finiture particolari o attrezzature specifiche, ma predisposto ad un uso aperto a possibili futuri bisogni del personale.

La parte rimanente del sottotetto, al di là degli spazi già ora dedicati all'impiantistica è mantenuto quale deposito.

3.3 Appartamenti protetti – Blocco B

L'edificio che ospita gli appartamenti protetti non è oggetto di ristrutturazione.

Sono previsti unicamente degli interventi puntuali strettamente legati alle necessità progettuali di quanto previsto per il nuovo edificio o necessari alla riorganizzazione di alcuni aspetti gestionali del Centro anziani.

Sia il Cantone sia l'ECAM hanno espresso interesse per gli appartamenti protetti, per i quali il Municipio sta facendo delle riflessioni per un loro ammodernamento.

3.3.1 Locale stoccaggio rifiuti

Per rispondere alle esigenze di una corretta gestione dei rifiuti prodotti al Centro si è optato per dedicare un locale (ex lavanderia) per lo stoccaggio degli stessi in attesa del loro smaltimento.

Per evitare fermentazioni e attenuare gli odori si è optato per l'installazione di un condizionatore split.

3.4 Area esterna

Gli spazi esterni che caratterizzano il Centro anziani vengono valorizzati nella misura possibile con interventi puntuali.

Al di là di interventi puntuali di adattamento al nuovo edificio, è previsto di arricchire il giardino con una veranda esterna (vedi capitolo precedente 3.2.2), un giardino pensile utilizzabile quale spazio esterno a servizio del Bar oppure per la pausa del personale (vedi capitolo precedente 3.1.3).

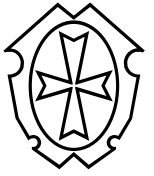
Inoltre il cortiletto adiacente l'edificio che ospita gli appartamenti protetti, ora non utilizzato vista l'assenza di qualsiasi elemento che lo possa caratterizzare, viene riqualificato con un rinverdimento e la posa di un'alberatura.

3.5 Aspetti energetici

Gli aspetti energetici toccano due condizioni d'intervento ben distinte e regolate dalla legislazione vigente in materia, e nello specifico il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn). Il primo ambito d'intervento si riferisce alle esigenze di risanamento energetico della struttura esistente, mentre il secondo tocca le condizioni energetiche poste per le nuove edificazioni di edifici pubblici.

Per quanto riguarda il nuovo edificio, le esigenze dettate dal RUEn per gli edifici pubblici di nuova edificazione sono quelle del raggiungimento della certificazione Minergie.

Di conseguenza tutte le scelte progettuali sia di tipo costruttivo sia di quelle impiantistiche sono rispettose di tale obbligo. Tuttavia il nuovo edificio non potrà formalmente beneficiare della certificazione Minergie a causa del collegamento aperto con l'edificio esistente, che verrà risanato parzialmente.



Infatti, per lo stabile esistente, trattandosi di una ristrutturazione parziale, non vi è obbligo di ottenimento della certificazione Minergie, anche perché nel caso concreto difficilmente raggiungibile se non con ulteriori investimenti (in particolare abbandono immediato della centrale termica a gas e installazione della ventilazione meccanica). Tale approccio, usuale nel caso di ristrutturazioni non integrali dell'edificio, è conforme ai dispositivi di Legge e preliminarmente condiviso con le autorità cantonali preposte.

Ad ogni modo per la struttura esistente sono realizzate tutte le misure di risanamento energetico possibile ed in particolare:

- posa cappotto d'isolamento su tutte le pareti perimetrali;
- isolamento del sottotetto;
- sostituzione di tutti i serramenti;
- posa oscuranti.

Quanto programmato a livello di misure permette quindi un deciso adeguamento dello stabile esistente alle esigenze di risparmio energetico, rispettivamente di miglioramento del suo confort abitativo.

Per quanto attiene alle esigenze poste dallo standard Minergie per la produzione di corrente elettrica, esse sono rispettate grazie all'impianto fotovoltaico già previsto sulle falde del tetto degli edifici esistenti del Centro anziani e per il quale il vostro consesso ha già stanziato i relativi crediti (MM 16/2024).

3.6 Impiantistica

A livello generale il progetto prevede tutta l'impiantistica necessaria a rispondere alle esigenze di una Casa medicalizzata e agli standard odierni richiesti e questo in particolar modo per la nuova edificazione.

Per quanto riguarda lo stabile esistente, gli impianti di base (elettricità, condotte sanitarie o di distribuzione, ventilazioni, telecomunicazioni, ascensori, ecc.) sono ancora in uno stato soddisfacente e un rinnovo integrale non si giustifica in termini d'investimento economico e di disagio che ciò comporterebbe per gli ospiti. Il progetto è pertanto incentrato su quanto necessario per riportare l'impiantistica a uno standard odierno e per rispondere agli adeguamenti normativi richiesti, adattarla alle esigenze dettate dagli interventi strutturali di rinnovo previsti oppure di sostituzione perché parti d'impianto hanno raggiunto il loro fine ciclo vita.

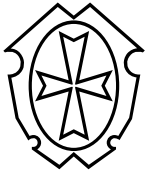
3.6.1 Centrali termiche produzione calore e acqua sanitaria

Nuovo edificio

Il nuovo edificio è dotato di una propria pompa di calore aria/acqua reversibile, installata nella centrale al piano interrato. La pompa di calore indicativamente avrà una potenza termica di circa 60 kW e una potenza frigorifera di circa 80 kW.

L'impianto è configurato in modo tale da permettere un possibile futuro allaccio alla rete di teleriscaldamento e a quel momento la pompa di calore verrà utilizzata per il raffreddamento estivo o come ridondanza.

La presa dell'aria esterna è posizionata a suolo nella zona del collegamento con l'edificio degli appartamenti protetti, mentre l'espulsione è prevista in un'aiuola esterna



così da poter rispettare tutti i valori fonici prescritti per rapporto sia al vicinato sia alla struttura stessa.

Per il riscaldamento degli ambienti è previsto un impianto a serpentine a pavimento così da garantire il massimo livello di comfort termico nel periodo invernale. Ogni locale è dotato di un termostato a parete per la regolazione delle temperature.

Edificio esistente

L'attuale centrale termica a gas risulta ancora in uno stato di conservazione soddisfacente e pertanto una sua sostituzione, tenuto pure conto che con gli interventi di risanamento energetico programmati essa sarà meno sollecitata, non si giustifica nel breve/medio termine, ciò anche in considerazione del possibile sviluppo di un progetto di teleriscaldamento. Le due caldaie a gas da 300 kW ciascuna vengono pertanto mantenute.

Per il riscaldamento degli ambienti viene mantenuto l'impianto a radiatori esistente, con l'aggiunta di radiatori nei locali che vengono modificati. È pure prevista la pulizia dei radiatori e la sostituzione delle valvole (nuove valvole termostatiche).

La produzione dell'acqua sanitaria per entrambi gli edifici è prevista mediante un nuovo sistema di produzione di tipo istantaneo, così da garantire la massima protezione tecnicamente possibile contro lo sviluppo della legionella e che nel caso dello stabile esistente permette l'abbandono dei tre accumulatori giunti a fine ciclo vita.

3.6.2 Impianti di ventilazione

Nuovo edificio

È previsto un impianto di ventilazione meccanica, con recupero del calore, per il ricambio igienico dell'aria di tutti gli ambienti. È previsto un monoblocco di ventilazione posto nel locale tecnico al piano interrato dotato, oltre che di recuperatore di calore, anche di una batteria reversibile ad acqua per il riscaldamento e il raffreddamento dell'aria in modo da garantire una temperatura di immissione neutrale. La presa dell'aria esterna è posta in facciata, a livello del piano terra, mentre l'espulsione dell'aria sopra al tetto.

Per ottimizzare i costi di investimento e i costi di esercizio, l'impianto prevede la regolazione automatica della portata d'aria sulla base della qualità dell'aria misurata (sonde di CO₂) in tutti gli ambienti caratterizzati da un alto affollamento e/o da un'occupazione variabile nel tempo.

Edificio esistente

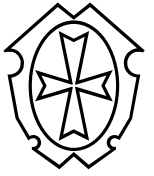
È prevista la sostituzione dei ventilatori di estrazione dell'aria dei bagni (ventilatori centralizzati nel sottotetto).

Pure prevista la sostituzione del monoblocco di ventilazione della cucina dotato di sistema per il recupero di calore. Non è per contro prevista la sostituzione della cappa di aspirazione esistente e dei relativi canali in quanto ancora idonei.

3.6.3 Impianti di raffrescamento

Nuovo edificio

La termopompa prevista per la produzione di calore è di tipo reversibile, quindi nel periodo estivo può produrre acqua refrigerata per il raffreddamento degli ambienti. La



macchina è dotata di un sistema per il recupero parziale del calore di condensazione, il quale è impiegato per il preriscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

La distribuzione del freddo negli ambienti è prevista mediante ventilconvettori, di tipo canalizzato oppure con mobiletto.

È previsto il raffreddamento di tutti i locali ai piani superiori a eccezione dei bagni. Al piano seminterrato è previsto solo il raffreddamento del locale pausa del personale.

Edificio esistente

Per offrire uno standard abitativo adeguato nei periodi estivi è previsto di dotare tutte le camere esistenti di ventilconvettori a parete con 4 refrigeratori aria/acqua esterni, posizionati opportunamente per ridurre l'impatto fonico; le condotte di circolazione del raffrescamento sono realizzate sfruttando la posa del cappotto esterno.

Al piano interrato l'unico locale per il quale è stato previsto il raffreddamento è la cucina in quanto già a oggi non sono più assicurate temperature estive sostenibili per il personale addetto. Per contro, considerando che attualmente non sono segnalati problemi di surriscaldamento, gli altri locali esistenti, o modificati, non necessitano di raffrescamento.

Il raffrescamento è pure previsto al piano tetto per il locale a uso fisioterapia e per quello a disposizione del personale di servizio.

3.6.4 Impianti elettrici

In generale gli impianti elettrici dell'edificio esistente sono datati, ma ancora rispondenti in generale alle esigenze di funzionamento del reparto medicalizzato. Alcuni aspetti non più rispondenti a nuove normative ora vigenti, non sono toccati da obblighi di risanamento e pertanto sono mantenuti allo stato di fatto attuale.

Il progetto degli impianti elettrici si è pertanto incentrato negli aggiornamenti necessari, vuoi per motivi normativi oppure conseguenti alle varie esigenze date dai lavori di ristrutturazione che li interessano, oppure legati all'edificazione del nuovo edificio.

Nelle aree di intervento dell'edificio esistente sono attualmente installate le centrali di alcuni impianti (rilevazione incendio, illuminazione di emergenza, rack informatico).

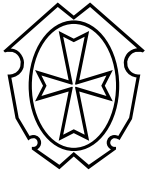
Esse dovranno essere spostate prima dell'inizio dei lavori ed essendo vetuste richiedono la sostituzione.

Nell'area dove verrà realizzato il nuovo edificio sono attualmente esistenti le tubazioni elettriche di collegamento tra gli edifici Blocco A e Blocco B e quindi risulta indispensabile realizzare nuovi collegamenti elettrici tra i due stabili.

I locali per la Corrente forte e la Corrente debole sono posizionati negli attuali locali dispensa e cella frigorifera. Essi, oltre alle esigenze del nuovo edificio, andranno ad alimentare pure il Blocco A.

Il progetto prevede pertanto i seguenti principali ambiti d'intervento:

- rifacimento quadri elettrici principali e nuovi locali a corrente forte e debole;
- nuovi collegamenti elettrici ed entrate principali;
- impianto rilevazione antincendio;
- adeguamento illuminazione ordinaria nelle camere e nei corridoi, oltre che negli ambienti oggetto di intervento (nuovi locali, spostamenti, ecc.);
- impianto illuminazione di emergenza nei corridoi e nelle zone oggetto di intervento;
- controllo accessi;
- copertura wi-fi su tutte le aree (Blocco A, nuovo edificio e Blocco B);



- regolazione dell'illuminazione nelle zone comuni.

Per quanto riguarda invece il nuovo edificio, il progetto è completo di tutte le necessità occorrenti ad una struttura a nuovo e per l'utilizzo previsto.

3.6.5 Impianti di comunicazione

Il principale intervento di risanamento e attualizzato alle odierne necessità è già stato realizzato nell'ambito dei lavori per i quali il vostro consesso aveva stanziato i crediti necessari (vedi specifico MM 8/2023).

Le necessità generate dal nuovo edificio si inseriranno come estensione dell'impianto già risanato.

3.6.6 Collegamenti verticali(ascensori)

Gli ascensori esistenti risultano ancora adeguati, anche perché oggetto di specifica e regolare manutenzione ordinaria e adattamento alle varie esigenze tecniche e di sicurezza che si sono poste negli anni.

Non sono pertanto previsti interventi.

3.7 Arredi

Il preventivo dei costi prevede una specifica voce per tutti gli arredi di base occorrenti alle nuove necessità dettate dal nuovo edificio, rispettivamente per quelle derivanti dai vari interventi nell'edificio esistente.

4 Cantierizzazione

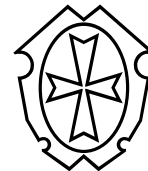
Uno dei temi su cui si sono dovuti confrontare i progettisti, e di riflesso il Municipio, sono le modalità di cantierizzazione dei lavori previsti e conseguentemente le implicazioni degli stessi sugli ospiti e sul personale del Centro anziani.

In questa sede non è ancora possibile entrare nel dettaglio della cantierizzazione in quanto essa dovrà essere specificatamente approfondita nelle fasi successive di progettazione esecutiva e in particolare quando la Direzione dei lavori procederà alla preparazione degli atti d'appalto.

Ad ogni modo sono già state definite le principali strategie d'intervento, e i costi ne tengono conto, per far sì che i lavori di costruzione e di ristrutturazione siano compatibili con l'esercizio del Centro anziani.

Scartata a priori la completa dislocazione degli ospiti, vuoi per la mancata disponibilità d'accoglienza in altre strutture della regione oppure per le implicazioni che tale ipotesi avrebbero per gli ospiti e non da ultimo i costi e il disagio per il personale, lo scenario percorso è quello di eseguire i lavori d'ampliamento e ristrutturazione con il Centro anziani in esercizio.

La strategia d'intervento prevede, in una prima fase, la costruzione del nuovo edificio così da poter disporre al termine della stessa di 15 nuove camere da mettere a disposizione prima dell'avvio della seconda tappa d'intervento.



Nella seconda fase, in cui si affronteranno gli interventi di ristrutturazione dell'edificio esistente (reparto medicalizzato), 15 ospiti potranno essere trasferiti nel nuovo edificio, consentendo così di liberare man mano interi settori della casa.

Anche i servizi amministrativi, rispettivamente il soggiorno diurno degli ospiti, potranno trovar collocazione temporanea nei nuovi spazi che si formeranno al Piano terreno del nuovo edificio.

Al Piano seminterrato, con le dovute compartimentazioni, i vari settori potranno continuare ad assicurare il regolare funzionamento dei vari servizi di supporto al Centro anziani. Verosimilmente quando si dovrà intervenire nel settore "Cucina", essa dovrà cessare per un periodo limitato il suo funzionamento con la necessità di dover far capo a un servizio di cucina esterno.

A tal proposito possibili soluzioni operative potranno ad esempio essere ricercate tramite di sinergie della prospettiva messa in rete con l'Ente Case Anziani Mendrisiotto – ECAM, e ciò sia per la cucina e sia per altri servizi d'appoggio (lavanderia, stireria, ecc.).

Nell'ambito delle valutazioni che la Direzione lavori, peraltro particolarmente sperimentata nella gestione di ristrutturazioni di Case anziani in esercizio, potrà essere valutata anche una temporanea sottoccupazione delle camere. Tale modalità verrebbe ammessa anche dal Cantone, che se del caso riconoscerebbe i relativi costi nel contesto del mandato di prestazione.

5 Aumento capienza Centro degli anziani

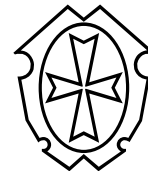
Ad oggi il Centro anziani, escludendo dal computo gli ospiti che fanno capo agli appartamenti protetti, ha una capacità ricettiva di 35 unità.

Il progetto definitivo prevede di portare la capienza a 49 unità con un aumento di 14 posti letto.

Nel dettaglio:

Reparto medicalizzato – Blocco A:	33 camere	34 posti letto
Reparto medicalizzato – Ampliamento:	8 camere	8 posti letto
Reparto Alzheimer – Ampliamento:	7 camere	7 posti letto
Totale:	48 camere	49 posti letto

Tale aumento dell'offerta permette di migliorare decisamente la risposta al crescente fabbisogno di posti letto, parzialmente anche in forma protetta.



6 Preventivo

Il preventivo definitivo dei costi (grado di precisione secondo SIA +/- 10%) prevede un importo di spesa di Fr. 14'940'419.-, arrotondato a **Fr. 15'000'000.-**.

Il preventivo allegato al presente Messaggio è suddiviso nelle principali voci di spesa secondo CCC e per parti d'edificio, ristrutturazione Blocco A, interventi puntuali Blocco B, ampliamento e sopraelevazione (nuovo piano supplementare).

Di seguito la ricapitolazione per le principali voci di spesa e parti d'edificio.

CCC	Designazione	Blocco A	Blocco B	Ampliamento	Sopraelevaz.	Totale
1	Lavori preparatori	180'000.00	4'500.00	310'950.00	22'800.00	518'250.00
2	Edificio	3'820'858.00	54'300.00	5'214'715.00	1'276'750.00	10'366'623.00
4	Lavori esterni	19'500.00	21'360.00	335'650.00	0.00	376'510.00
5	Costi secondari	0.00	0.00	18'500.00	6'500.00	25'000.00
9	Arredamento	45'500.00	0.00	158'000.00	44'000.00	247'500.00
	Totale costruzione	4'065'858.00	80'160.00	6'037'815.00	1'350'050.00	11'533'883.00
29	Onorari					2'287'041.00
	Totale parziale					13'820'924.00
	IVA 8.1%					1'119'494.85
	Totale finale					14'940'418.85

7 Finanziamento e incidenza sul conto economico

Gli oneri di finanziamento e le incidenze sul conto economico sono da suddividere in due voci distinte.

La prima voce (Capitoli 7.1 e 7.2) deriva dagli oneri legati all'investimento edilizio vero e proprio, in parte finanziata direttamente (contributo a fondo perso) e indirettamente (contributo sugli oneri di ammortamento e di interessi) dal Cantone.

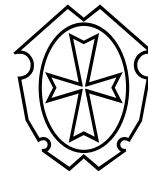
In aggiunta sono da menzionare gli incentivi cantonali per gli interventi di risanamento energetico dello stabile esistente.

La seconda voce di oneri finanziari con incidenza sul conto economico (Capitolo 7.3) è invece derivata dall'aumento dei costi di gestione corrente del Centro anziani imputabili all'ulteriore offerta di posti letto, che dagli attuali 35 posti passerà a 49.

Tra gli oneri, a titolo esemplificativo, si possono indicare quelli principali per il personale aggiuntivo e quelli secondari relativi a maggiori consumi (p.es. pasti, materiali di consumo, manutenzioni, ecc.) che rientreranno nel contratto di prestazione annuale.

7.1 Finanziamento - Investimento

I costi d'investimento per i lavori di ristrutturazione e ampliamento del Centro anziani sono finanziati dal Cantone secondo i parametri cantonali definiti dal Regolamento d'applicazione della legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività a favore delle persone anziane (RLAnz) e prevedono, un contributo fisso a fondo perso pari al 50% dei costi riconosciuti e per la quota restante un finanziamento degli oneri d'ammortamento e di interessi, fino a un determinato tetto massimo per quest'ultimi.



Da precisare che il finanziamento cantonale, in considerazione del suo ammontare, sottostà all'approvazione da parte del Gran Consiglio.

I costi d'investimento riconosciuti dal Cantone sono determinati per tipologia d'intervento in base ai seguenti parametri e nella seguente misura:

Intervento	Parametro per posto letto	Posti letto	Importo riconoscibile
Ristrutturazione	170'000.00	34	5'780'000.00
Ampliamento	280'000.00	15	4'200'000.00
Totale riconoscibile			9'980'000.00

Dell'importo d'investimento riconosciuto, il 50% è versato a fondo perso, quindi corrispondente a un importo di **Fr. 4'990'000.00**.

Il rimanente 50% dell'investimento riconosciuto, pari a Fr. 4'990'000.00, è finanziato invece in gestione corrente, tramite contratto di prestazione annuale, nella seguente misura:

Investimento residuo riconosciuto	Tasso ammortamento	Oneri ammortamento riconosciuti TI	Tasso interessi riconosciuto TI	Oneri interessi riconosciuti TI
4'990'000.00	3 %	149'7000.00	* 1.5 %	* 74'850.00

Note *:

- il tasso d'interesse considerato, e di conseguenza l'ammontare degli stessi, sono orientativi in quanto definibili solo al momento della sottoscrizione del credito presso un istituto bancario;
- l'onere annuo complessivo degli interessi indicato andrà a decrescere negli anni a seguito degli ammortamenti effettuati.

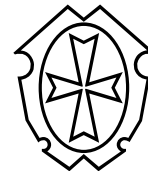
Oltre al finanziamento sopra indicato, sono da considerare anche gli incentivi cantonali in ambito energetico la cui stima si attesta in:

- Parete risanata a cappotto: ca 1000 m² x 60 Fr./m² = Fr. 60'000.00
- Tetto risanato: ca 300 m² x 60 Fr./m² = Fr. 18'000.00
- Totale incentivi energetici Fr. 78'000.00

7.2 Incidenza sul conto economico - Investimento

Il calcolo dell'incidenza sul conto economico, sulla base dei parametri di finanziamento cantonale sopraindicati, rispettivamente sugli oneri residui a carico del Comune di Balerna risulta orientativamente:

	Investimento
Investimento lordo	15'000'000.00
Finanziamento TI a fondo perso	- 4'990'000.00
Incentivi energetici	- 78'000.00
Investimento residuo da finanziare	9'932'000.00



Oneri da ammortamento annui:

1404.6 Immobili dei Beni amministrativi (Case anziani)				
Investimento residuo da finanziare	Tasso ammort. annuo	Oneri ammortamento annui	Oneri ammortamento riconosciuti TI	Oneri ammortamento residuo annui
9'932'000.00	3 %	297'960.00	- 149'7000.00	148'260.00

Oneri da interessi annui:

Investimento residuo da finanziare	Tasso interesse	Oneri interessi annui	Oneri interessi riconosciuti TI	Oneri interessi residui annui
9'932'000.00	* 1.5 %	* 148'980.00	* - 74'850.00	* 74'130.00

Nota *:

– analogamente alla nota precedente, la stima degli oneri per interessi residui è orientativa sia per il tasso d'interesse considerato, rispettivamente dal decrescere degli stessi a seguito degli ammortamenti annui.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati da MCA2, gli oneri d'ammortamento e interessi sull'investimento complessivo possono essere stimati in:

Investimento lordo	Investimento netto	Oneri ammortamento residuo annui	Oneri interessi residui annui	Totali oneri ammortamento e interessi
15'000'000.00	9'932'000.00	148'260.00	* 74'130.00	* 222'390.00

Nota *:

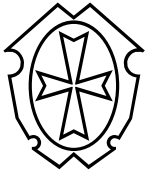
– analogamente alla nota precedente, la stima totale degli oneri è orientativa per il tasso d'interesse considerato e dalla decrescita degli stessi in base agli ammortamenti annui effettuati.

Gli oneri sopraesposti sui conti di gestione corrente derivanti dall'investimento avranno effetto a partire dall'anno successivo alla messa in esercizio dell'investimento, verosimilmente nell'anno 2029.

7.3 Finanziamento e Incidenza sul conto economico – Oneri gestione Centro anziani

Gli oneri finanziari della gestione corrente conseguenti all'aumento del numero di ospiti del Centro anziani saranno coperti dall'adeguamento del contratto di prestazione che verrà rivisto tra il Cantone e il Comune di Balerna. Tra gli oneri, a titolo esemplificativo, si possono indicare quelli del personale di cura aggiuntivo oppure quelli relativi a maggiori consumi.

Un'analisi dettagliata in tal senso non è possibile, in quanto i parametri in gioco sono numerosi. Tuttavia si può affermare con una buona dose di certezza che l'adeguamento del mandato di prestazione, che si basa su precisi parametri cantonali di tutte le unità di prestazioni assicurate dalle case medicalizzate, oltre a coprire i maggior oneri dati



dall'aumento degli ospiti verosimilmente concorrerà a migliorare il finanziamento generale del Centro anziani, andando a incrementare il grado di copertura di quei costi che oggi superano i parametri di riferimento cantonali visti i ridotti numeri del nostro Centro.

Altro ambito dove vi saranno dei maggiori oneri è quello dell'esercizio dell'immobile (manutenzioni ordinarie, abbonamenti, costi d'approvvigionamento ecc.) che la nuova struttura genererà. Anche in questo caso i maggiori oneri troveranno un riconoscimento nel mandato di prestazione dovuto all'aumento del numero degli ospiti, rispettivamente sono da prevedere minori costi ad esempio energetici conseguenti ai lavori di isolamento dell'edificio oppure di autoconsumo grazie al fotovoltaico.

In conclusione ci si aspetta un bilancio neutro sui costi di gestione corrente delle strutture del Centro anziani.

8 Programma di realizzazione

Parallelamente alla presente richiesta di credito, il Municipio ha dato avvio alla procedura per l'ottenimento della Licenza edilizia per i lavori oggetto del presente Messaggio municipale. Si conta di poter ottenere l'avallo del progetto indicativamente nel corso del prossimo mese di aprile.

Dal profilo pianificatorio, il Municipio ha ottenuto nello scorso mese di dicembre l'approvazione da parte del Consiglio di Stato della variante del Piano particolareggiato del Nucleo, resasi necessaria per consentire il piano supplementare del nuovo edificio.

Ottenuta la Licenza edilizia, il progetto di ampliamento, ristrutturazione e rinnovamento del Centro anziani sarà trasmesso all'Ufficio degli anziani, autorità competente per l'esame di merito e per l'avvio della procedura di finanziamento cantonale che dovrà essere sottoposta al Gran Consiglio tramite apposito Messaggio governativo.

Le tempistiche indicative dovrebbero far sì che nel corso dell'autunno corrente il finanziamento cantonale sia stanziato.

La fase dei concorsi d'appalto dei lavori principali è programmata a partire dal mese di giugno 2025, con le riserve di delibera determinate dall'effettivo stanziamento del finanziamento cantonale, così che nell'autunno possano essere finalizzati gli aspetti contrattuali con le principali ditte.

L'obiettivo è quello di poter pianificare l'inizio dei lavori, almeno per quelli preparatori al cantiere vero e proprio, nel corso dell'inverno 2025, così da poter avviare i lavori principali per il mese di gennaio 2026.

La durata complessiva degli interventi è stimabile in circa 2 ½ anni, così da poter consegnare indicativamente la nuova struttura ampliata e risanata per la metà dell'anno 2028.

Evidentemente, vista la complessità degli interventi previsti, il programma di dettaglio dovrà essere affrontato nello specifico nell'ambito della pianificazione e preparazione degli appalti.



9 Messa in rete

L'Ufficio degli anziani, oltre alla richiesta di valutare la possibilità di ampliare l'offerta di posti per gli ospiti del Centro anziani, cosa di cui si è appunto tenuto conto, aveva invitato il Municipio a riprendere la tematica della messa in rete e questo anche alla luce delle prospettate modifiche a livello cantonale sul finanziamento delle Case anziani, meno favorevoli per le piccole strutture come quella di Balerna.

Con decisione Municipale dello scorso mese di gennaio, il Municipio ha risolto di avviare i lavori di messa in rete con l'Ente Case Anziani Mendrisiotto – ECAM, ritenuto il partner ottimale per le nostre esigenze future.

L'obiettivo è quello di poter portare al vostro consesso la convenzione di adesione all'Ente nel corso dell'anno 2026.

10 Conclusioni

In conclusione il progetto che vi si sottopone per approvazione è frutto di un lungo e approfondito esame di tutti gli aspetti che toccano il nostro Centro anziani, così da poterlo porre al passo dei tempi e rispondere alle nuove esigenze operative e d'accoglienza in vista delle sfide future.

Pertanto, sulla base delle considerazioni esposte e restando a vostra disposizione per eventuali informazioni che dovessero necessitare, vi invitiamo a voler

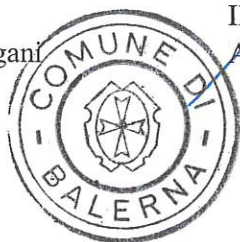
risolvere:

1. E' concesso al Municipio un credito di costruzione di Fr. 15'000'000.- per l'ampliamento, la ristrutturazione e il rinnovo del Centro anziani.
2. Il credito concesso è adeguato ad eventuali aumenti dell'indice dei costi di costruzione (Art. 174 cpv. 2 LOC).
3. La spesa è da iscrivere al conto investimenti.
4. I contributi cantonali andranno in deduzione degli investimenti per la parte di incentivi energetici e quelli di finanziamento a fondo perso e in gestione corrente per la parte di finanziamento degli oneri d'ammortamento e di interessi.
5. Il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2027.

Con perfetto ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:
Avv. Luca Pagani



Il Segretario:
Angelo Russo

Messaggio demandato alle commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche