



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

Balerna, 10 maggio 2024

MM 11 / 2024

**Richiesta di un credito di Fr. 155'000.-- per la
progettazione definitiva di un piano supplementare
nell'ambito dell'ampliamento del Centro degli anziani**

RM 517/14.05.2024

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 progettazione necessario ad integrare nel progetto definitivo per la ristrutturazione e l'ampliamento del Centro degli anziani un ulteriore volume volto ad aumentare l'offerta di posti letto.

1. Introduzione

Il vostro consesso in due occasioni ha stanziato i crediti necessari per procedere alla progettazione degli interventi per la ristrutturazione e l'ampliamento del Centro degli anziani e ciò sulla base dei Messaggi municipali MM 8/2017 e MM 20/2021.

Di seguito si riprendono in estrema sintesi le tappe principali, giusto per contestualizzare il presente Messaggio, che hanno contraddistinto l'iter progettuale degli interventi prospettati al Centro degli anziani.

Conclusa la fase di concorso che ha portato a scegliere il progetto del team AGATA, assegnato il relativo mandato sino al progetto definitivo e allestimento della domanda di costruzione, nel dicembre 2021 i progettisti hanno consegnato al Municipio il progetto di massima degli interventi di ristrutturazione e ampliamento del Centro, che nel gennaio 2022 vi è stato presentato e messo in consultazione.

Raccolte da parte del Municipio le osservazioni, rispettivamente le criticità, espresse dai vari Gruppi politici, Municipio e progettisti procedevano ad un riesame ed ottimizzazione del progetto così da poter sviluppare un intervento che potesse raccogliere maggiori consensi.



L'aggiornamento del progetto di massima vi è stato presentato nel dicembre 2023, con le seguenti principali ottimizzazioni o modifiche:

- Stabile esistente – Residenza medicalizzata:
 - Eliminazione della termopompa posizionata nel sottotetto a servizio dell'edificio esistente, considerato che le attuali caldaie a gas sono ancora efficienti e tenuto conto del possibile sviluppo della rete di teleriscaldamento.
 - Raffrescamento delle camere con impianto dedicato (split nelle camere).
 - Riduzione degli interventi sugli impianti elettrici a quanto strettamente necessario.
 - Posa cappotto esterno.
- Ampliamento:
 - Riduzione del volume interrato.
 - Collocazione nel piano seminterrato della termopompa dedicata alla parte di edificio costruito a nuovo.
- In generale:
 - Contenimento dei costi.
 - Conferma della possibilità di mantenere gli ospiti all'interno della struttura durante la cantierizzazione.
 - Valutazione dei costi per il rinnovo delle camere e bagni presenti nella parte medicalizzata.

A livello di costi complessivi, l'aggiornamento del progetto di massima porta ad oggi al seguente scenario (importi arrotondati):

	Costi di base	Costi extra	Costi totali
Prog. massima 2021	Fr. 11'660'000.--	Fr. 1'140'000.--	Fr. 12'800'000.--
Prog. Massima 2023	Fr. 10'030'000.--	Fr. 1'110'000.--	Fr. 11'140'000.--

Sulla base del preventivo di massima aggiornato, nel gennaio 2024 il Municipio ha confermato il proseguo della progettazione definitiva, individuando pure una serie di opzioni contemplate nella voce "Costi extra" ritenute necessarie.

Il progetto definitivo è in corso d'elaborazione, con la sua consegna programmata nel corso del mese di giugno 2024.

Con l'aggiornamento del progetto di massima, il Municipio aveva chiesto ai progettisti di valutare anche altri due temi ritenuti importanti e meritevoli di approfondimento.

Il primo riguarda un'analisi sui possibili interventi per il rinnovo di tutte le camere presenti presso la residenza medicalizzata ed in particolare, oltre a quanto già contemplato sinora (sostituzione infissi, climatizzazione delle stanze e posa di oscuranti), la sostituzione dei pavimenti delle camere, dei rivestimenti dei bagni (pavimenti e pareti) nonché degli apparecchi sanitari.



Una prima stima di massima ha sinora quantificato gli interventi nell'ordine di circa 1,0 mio di franchi.

Per approfondire ulteriormente il tema (costi, scelta dei materiali, necessità o meno d'intervenire sulle condotte sanitarie, entità dei lavori, tempistiche, ecc.), il Municipio ha deciso di procedere al rinnovo di una camera, che fungerà quindi da "Camera tipo". L'intervento è attualmente in corso.

Il secondo tema, oggetto del presente Messaggio municipale, è la verifica della possibilità, ed opportunità, di ulteriormente aumentare la capienza d'ospitalità del Centro degli anziani.

2. Aumento capienza Centro degli anziani

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

Il progetto di massima, sia nella versione originaria e sia in quella aggiornata, prevede di aumentare la capienza complessiva a 40 ospiti, di cui 7 inseriti nel nuovo volume dedicato al reparto Alzheimer.

L'autorità cantonale, e nello specifico l'Ufficio degli anziani, nelle interlocuzioni avvenute durante lo sviluppo del progetto di massima ha posto al Municipio con il suo ultimo scritto del gennaio 2023 anche il tema di un eventuale esame delle possibilità di aumentare ulteriormente la messa a disposizione di camere, questo con l'obiettivo di rispondere al crescente fabbisogno di posti letto.

Anche questo tema è stato posto ai progettisti che con l'aggiornamento del progetto di massima, seppur non andando oltre ad una prima ipotesi progettuale con una quantificazione di massima dei costi, ha individuato gli estremi del possibile ampliamento.

2.1 Ipotesi d'ampliamento

L'ampliamento dei posti letto avverrebbe aggiungendo un piano al nuovo edificio, accessibile tramite un corpo di collegamento dal reparto medicalizzato del secondo piano, analogamente a quanto avverrebbe per il piano inferiore. L'ingombro planimetrico ricalcherebbe esattamente il sottostante reparto Alzheimer.

A livello di prospetto, quote di gronda e di colmo si posizionerebbero grossomodo in linea con quelle dei due edifici adiacenti (reparto medicalizzato ed edificio appartamenti protetti), caratterizzando così la nuova proposta volumetrica per un'integrazione armoniosa nel contesto del nucleo.



I sottostanti prospetti permettono il confronto tra quanto previsto sinora nel progetto di massima e l'ipotesi d'ampliamento ulteriore.

Prospetto Progetto di massima



Prospetto Ipotesi di ampliamento

Il piano aggiuntivo permetterebbe di realizzare 8 nuove camere all'interno del nuovo volume, unitamente a nuovi spazi di soggiorno, ciò che permetterebbe di non perdere una camera nello stabile esistente, precedentemente adibita nel progetto di massima a scopi comunitari, portando così la capienza complessiva del Centro degli anziani a 49 posti letto.

2.2 Costi e finanziamento

Per quanto attiene ai costi, una stima preliminare fatta dai progettisti li quantifica nell'ordine di circa Fr. 1'750'000.-- (grado di precisione +/- 20%).

L'aspetto molto interessante e favorevole, oltre evidentemente alla possibilità di aumentare la risposta al fabbisogno di posti letto medicalizzati che sicuramente aumenterà nel tempo, è che i costi supplementari verrebbero interamente finanziati grazie ad un ulteriore contributo cantonale di Fr. 280'000.-- per camera, complessivamente Fr. 2'240'000.--.

Contributo supplementare che, oltre a finanziare completamente il maggior onere dato dal piano supplementare, andrebbe ad ulteriormente incrementare la copertura dei costi sinora prevista dal Cantone (Fr. 7'910'000.--).

2.3 Iter pianificatorio

Il comparto del Centro degli anziani si inserisce nel Piano particolareggiato del nucleo di Balerna, già oggetto di una specifica variante pianificatoria negli scorsi anni volta ad aggiornare i piani settoriali in funzione del progetto vincitore del concorso di progettazione per l'ampliamento della struttura.

L'edificazione di un ulteriore piano necessita un aggiornamento del Piano particolareggiato del nucleo e quindi il Municipio, considerato che l'ipotesi di un ulteriore ampliamento appare ragionevole e percorribile, ha già avviato senza indugi l'iter per consolidare le basi pianificatorie per poi poter concretizzare il maggior volume.



Conclusa ad inizio aprile l'informazione pubblica, che non ha raccolto osservazioni, con risoluzione municipale del 23 aprile 2024 il Municipio ha adottato la variante di Piano regolatore particolareggiato e nel contempo deciso la sua pubblicazione a partire da inizio maggio. La variante necessita dell'approvazione cantonale che si conta di ottenere in tempi congrui.

3. Credito di progettazione

Per poter avviare la progettazione dell'ulteriore ampliamento occorre da parte del vostro consesso stanziare uno specifico credito di progettazione, comprensivo delle fasi SIA 31 (Progetto di massima) e 32 (Progetto definitivo).

L'importo complessivo degli onorari riprende le basi contrattuali in essere con il gruppo mandatario denominato AGATA ed è comprensivo di tutti gli specialisti componenti il gruppo.

Nel dettaglio gli oneri di progettazione sono così suddivisi:

Architetto: Inches Geleta Architetti Sagl e	
Baumschlager Eberle AG	Fr. 75'000.00
Ingegnere civile: Borlini & Zanini SA	Fr. 19'200.00
Ingegnere RVCS: Visani Rusconi Talleri SA	Fr. 12'000.00
Ingegnere elettro e Fisico costr.: Erisel SA	Fr. 19'200.00
DL: Direzione Lavori SA:	Fr. 2'400.00
Totale parziale	Fr. 127'800.00
Spese di progettazione 3%	Fr. 3'834.00
Totale onorari	Fr. 131'634.00
Imprevisti (ca. 8%)	Fr. 10'366.00
Totale parziale	Fr. 142'000.00
Arrotondamento	Fr. 1'385.75
IVA 8.1%	Fr. 11'614.25
Totale complessivo	Fr. 155'000.00

4 Finanziamento e incidenza sul conto economico

4.1 Finanziamento

I costi di progettazione non sono direttamente sussidiati in quanto rientrano nella partecipazione che il Cantone riconoscerà sull'investimento complessivo.

4.2 Incidenza sul conto economico

Riferimento al Preventivo 2024

L'investimento non figura nel preventivo degli investimenti 2024.



Incidenza sul conto economico

Per il calcolo dell'incidenza sul conto economico (gestione corrente) si adottano i seguenti parametri:

Tasso d'interesse: 1% calcolato sul valore residuo teorico del debito (calcolato sulla base di un ipotetico rimborso annuo equivalente all'ammortamento del saldo a bilancio).

Ammortamento: classificato secondo le nuove disposizioni legali definite dall'art. 165 Legge Organica Comunale (LOC) e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) e calcolato, a quote costanti in base alla natura e alla durata di vita teorica del bene, dall'anno seguente la messa in servizio delle singole opere.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati da MCA2, considerato che le progettazioni di opere possono essere ammortizzate secondo la durata di vita dell'oggetto progettato, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento oggetto del presente MM è così previsto:

N° conto e descrizione	Costi lordi	Ricavi lordi	Costo netto	Durata	Amm. annuo
1429 – Altri investimenti in beni immateriali	155'000.00	0.00	155'000.00	33	4'712.00

Per quanto riguarda i costi per interessi, essi sono calcolati come costo teorico sul valore residuo del debito e ciò comporta un dato medio annuo di ca. Fr. 800.00.

5 Programma d'attuazione

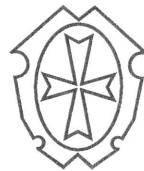
Come accennato in precedenza, entro il mese di giugno 2024 è prevista la consegna del progetto definitivo per la ristrutturazione e ampliamento del Centro degli anziani riferito al progetto di massima sinora in discussione.

Esso sarà quindi successivamente, qualora il vostro consesso stanzerà il credito oggetto del presente messaggio, integrato con il piano supplementare, così che orientativamente entro la fine del mese di ottobre 2024 il Municipio disporrà del progetto completo per la ristrutturazione e ampliamento del Centro degli anziani.

Parallelamente si conta di poter ottenere l'avallo da parte del Cantone della variante del Piano regolatore particolareggiato del nucleo di Balerna, così che con gennaio 2025 si potrà dare avvio alla procedura di domanda di costruzione, con ottenimento della Licenza edilizia prevedibile nel corso del mese di marzo 2025.

La richiesta del credito di costruzione all'attenzione del vostro consesso, sempre che le tempistiche orientative sopra menzionate non subiscano rallentamenti particolari, è ipotizzabile per marzo 2025.

Cresciuto in giudicato lo stanziamento del credito di costruzione potranno essere avviate le procedure d'appalto con l'obiettivo di poter dar avvio ai lavori già nel corso del tardo autunno del 2025.



6 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, ha nuovamente dato la propria disponibilità nell'accompagnare il Municipio alla realizzazione di un progetto di "messa in rete". Il Cantone, anche alla luce delle verosimili modifiche dei mezzi finanziari che saranno messi a disposizione dei Comuni per le strutture di minori dimensioni, ritiene la tematica della "messa in rete" di stretta attualità affinché la sostenibilità finanziaria nella gestione corrente del Centro degli anziani possa rimanere entro limiti accettabili. A tal proposito il Municipio ha deciso di dare avvio ad una prima presa di contatto con gli Enti, Fondazioni e Comuni del comprensorio per valutare le possibili opzioni percorribili.

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 Fr. 155'000.00 per la progettazione definitiva di un piano supplementare dell'ampliamento del Centro degli 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. Il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2026.

Con perfetto ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:
Avv. Luca Pagani



Il Segretario:
Angelo Russo