



Messaggio municipale no. 888

Quartiere Bellinzona

Richiesta di un credito di
CHF 2'610'000.00
per la manutenzione straordinaria
della Casa per Anziani Comunale
(tappa 1)

26 febbraio 2025
Commissione competente
Commissione edilizia

Sommario

1	Premessa	3
1.1	Analisi della situazione e delle esigenze nell'ambito delle case per Anziani	3
1.2	Gruppo di lavoro per la logistica del Settore Anziani	4
1.2.1	Evoluzione della popolazione anziana (2024-2052)	5
1.2.2	Costruzione di una nuova Casa per Anziani	6
1.2.3	Interventi urgenti alle Casa per anziani Comunale Bellinzona e Casa per anziani Sementina	6
1.2.4	Crediti e programma realizzativo indicativi degli interventi previsti per le case per anziani nei prossimi 10-15 anni	10
2	Casa anziani comunale, edificio esistente	13
2.1	Descrizione degli interventi	15
2.2	Contenuti	16
2.3	Aspetti energetici	18
3	Preventivo dei costi	18
3.1	Costi per l'allacciamento al teleriscaldamento	19
3.2	Costi per la creazione degli spogliatoi e le messe a norma	20
4	Credito necessario	21
5	Finanziamento / incentivi	21
6	Programma realizzativo	22
7	Riferimento al preventivo 2025	23
8	Incidenza sulla gestione	23
9	Dispositivo	25

Lodevole Consiglio comunale,
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale si propone l'approvazione del credito necessario per la realizzazione dell'allacciamento al teleriscaldamento, dello smantellamento dei tank esistenti, della creazione di due nuovi spogliatoi per il personale e del risanamento parziale dell'impianto sanitario richiesti dal Laboratorio cantonale e della messa a norma delle principali problematiche legate al rischio residuo antincendio della Casa anziani Comunale di Bellinzona situata in via Mesolcina 5.

Inoltre, si vuole mettere a conoscenza il Consiglio comunale della strategia di sviluppo e di coordinamento delle azioni prioritarie in tema di fabbisogno di posti letto nelle strutture per anziani della Città di Bellinzona e degli interventi concernenti le Case per Anziani previsti nei prossimi anni.

1 Premessa

1.1 Analisi della situazione e delle esigenze nell'ambito delle case per Anziani

Il Settore Anziani della Città di Bellinzona [Rete] attualmente gestisce quattro istituti per anziani, con una capacità complessiva di 278 posti letto, tutti inseriti nella pianificazione cantonale in conformità alla *Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività a favore delle persone anziane* (LAnz). Questi istituti, destinati principalmente a persone non più autosufficienti di età superiore ai 65 anni, sono:

- **Casa anziani Comunale** (quartiere di Bellinzona): aperta nel 1992, con 72 posti letto
- **Casa anziani Sementina** (quartiere di Sementina): aperta nel 1993, con 80 posti letto
- **Residenza Pedemonte** (quartiere di Bellinzona): aperta nel 2016, con 76 posti letto
- **Centro Somen** (quartiere di Sementina): aperto nel 2017, con 50 posti letto, specializzato nella presa a carico geriatrica temporanea e post-ospedaliera, con Cure Acute Transitorie (CAT), Soggiorni Temporanei (ST) e Soggiorni Terapeutici Temporanei (STT).

Il Centro Somen, di proprietà dell'Ente Ospedaliero Cantonale e affittato dal Comune per il blocco stazionario, rappresenta un punto di riferimento per la Regione del Bellinzonese e delle Tre Valli nella presa a carico temporanea e post-ospedaliera.

Il patrimonio immobiliare dei tre istituti (Casa Comunale, Residenza Pedemonte e Casa Sementina) è stimato a circa 65 milioni di franchi.

La Rete integrata dei quattro istituti ha permesso di ottimizzare le risorse e i servizi attraverso l'organizzazione centralizzata di alcune attività (informatica, contabilità, gestione acquisti, farmacia, formazione, ecc.), promuovendo economie di scala e una politica sanitaria comunale coordinata. A questi se ne dovrebbe aggiungere un quinto, la Casa anziani Greina, la cui cessione alla Città è prevista per la fine del 2025 (e sarà a breve oggetto di un apposito Messaggio municipale).

La *Pianificazione integrata LANz-LACD 2021-2030*, confermata dal legislativo cantonale nella sessione del 23 gennaio 2023, prevede uno scoperto di 250 posti letto entro il 2030 per la Regione del Bellinzonese, evidenziando la necessità di adeguare l'offerta per far fronte all'invecchiamento della popolazione e all'aumento della speranza di vita. L'evoluzione demografica richiede, quindi, un monitoraggio costante e interventi mirati per garantire una distribuzione equa dei servizi.

1.2 Gruppo di lavoro per la logistica del Settore Anziani

In risposta ai crescenti bisogni della popolazione anziana della Città di Bellinzona e in linea con le politiche cantonali e comunali per la promozione di un'assistenza coordinata e di qualità, è stato istituito un **gruppo di lavoro interno all'Amministrazione comunale permanente per la logistica del Settore Anziani**. Questo gruppo ha il compito di elaborare una strategia di medio e lungo termine, con l'obiettivo di garantire risposte concrete e sostenibili alle sfide demografiche e infrastrutturali.

Il gruppo è composto da:

1. Capo dicastero Anziani e Ambiente
2. Segretario comunale
3. Settore anziani
4. Settore opere pubbliche
5. Settore pianificazione, catasto e mobilità

Il principale scopo del gruppo di lavoro è definire, in stretta collaborazione con le parti interessate (Cantone ed Enti proprietari), le **priorità di intervento** necessarie per garantire la continuità operativa e l'efficienza del Settore Anziani. È compito del gruppo presentare al Municipio una proposta di **pianificazione coordinata** delle iniziative da attuare progressivamente, rispondendo alle esigenze della Città e tenendo conto dell'evoluzione demografica fino al 2052.

Tra le attività specifiche che il gruppo di lavoro sta sviluppando figurano:

- 1. Studio sull'evoluzione della popolazione anziana (2024-2052)**
 - o Analisi delle previsioni demografiche per anticipare e rispondere adeguatamente ai bisogni futuri della popolazione anziana.
- 2. Integrazione della Casa per anziani Greina**
 - o Preparazione del Messaggio municipale (MM) per l'integrazione della struttura nelle Rete anziani della Città.
 - o Pianificazione degli interventi di **risanamento immediati** della struttura.
- 3. Analisi del territorio per realizzare uno studio di fattibilità per la realizzazione di una nuova casa per anziani e bando di concorso di architettura**
 - o Valutazione della possibilità di edificare una nuova casa per anziani per rispondere ai bisogni crescenti (e come sostituta della Casa anziani Greina, la cui durata di vita è stimata in ulteriori 10 anni ca.)
- 4. Pianificazione di interventi urgenti per il risanamento delle strutture esistenti:**
 - o Sviluppo di progetti di risanamento e ammodernamento in due fasi per **le sedi Comunale e Sementina**, presentando le richieste di finanziamento al Cantone.

L'istituzione del gruppo di lavoro permanente rappresenta un passo strategico e necessario per analizzare la situazione, proporre possibili piste da seguire nell'affrontare le future sfide legate all'assistenza alla popolazione anziana. Grazie a un approccio integrato e alla stretta collaborazione tra i vari attori coinvolti, sarà possibile garantire **una pianificazione efficace e sostenibile**, in grado di rispondere in modo adeguato e tempestivo alle esigenze degli anziani della Città di Bellinzona, assicurando la continuità e l'evoluzione dei servizi per i prossimi decenni.

1.2.1 Evoluzione della popolazione anziana (2024-2052)

Come anticipato nella Premessa, il Messaggio Governativo "*Pianificazione integrata LANZ-LACD 2021-2030*", approvato dal Gran Consiglio nel gennaio 2023, stimava per la Regione del Bellinzonese un deficit di 250 posti letto nelle case per anziani. Lo studio, basato su dati pre-pandemici del 2018, evidenziava la necessità di rivedere l'offerta di strutture residenziali per anziani.

Al fine di disporre di dati aggiornati e previsionali per il lungo termine, il Municipio ha richiesto un'analisi sull'evoluzione demografica della popolazione anziana (over 65) per il periodo 2023-2052. Dallo studio allestito dalla società Eckhaus AG di Zurigo i dati statistici raccolti dal 2018 al 2023, insieme alle previsioni demografiche, confermano una crescita costante della popolazione, in linea con lo sviluppo della Città e il suo ruolo di polo attrattivo nelle previsioni di nuovi posti di lavoro e di formazione. A partire dal 2030, con l'arrivo della generazione dei baby boomer, si prevede un significativo aumento della popolazione anziana, che accompagnerà la società sino almeno al 2060. Entro il 2052, la popolazione over 80 della Città di Bellinzona è destinata a raddoppiare, passando dagli attuali 3'058 a circa 5'826 persone con più di 80 anni. Questa crescita impone un adeguamento dell'offerta di servizi dedicati agli anziani, in particolare per quanto riguarda i posti letto nelle case per anziani, nonostante l'obiettivo della pianificazione integrata LANZ-LACD di promuovere il mantenimento degli anziani al proprio domicilio il più a lungo possibile.

Lo studio commissionato dalla Città conferma la necessità di:

1. incrementare l'offerta di posti letto nelle case per anziani della Città;
2. rinnovare le strutture esistenti (Comunale e Sementina) per garantire un secondo ciclo di vita dell'immobile, in risposta anche alle nuove esigenze in materia di sicurezza, nuove tecnologie e nuovi spazi;
3. garantire continuità per il prossimo decennio alla Casa Greina, la cui demolizione si renderà in seguito necessaria considerato che la struttura non può più rispondere alle esigenze operative e degli standard costruttivi di una struttura per accogliere gli anziani;
4. progettare una nuova casa per anziani, che possa accogliere gli ospiti della Casa Greina e incrementare il numero dei posti letto (dagli attuali 59 della Casa Greina a circa 100), contribuendo a far fronte all'aumento della domanda e alle esigenze emergenti, come cure palliative geriatriche e reparti protetti;

5. demolire ed eventualmente ricostruire una nuova Casa Greina (necessità da definire attorno agli anni 2030-2035 e dimensione da definire in base alle possibilità date dal piano regolatore).

Le previsioni dello studio mostrano un aumento costante della domanda di posti letto per anziani, evidenziando la necessità di pianificare nuove strutture e il rinnovo del patrimonio immobiliare esistente. La Casa anziani Greina continuerà a essere operativa fino circa al 2035, ma sarà necessario prevederne la sostituzione con una struttura più moderna e capace di rispondere ai nuovi bisogni.

La pianificazione dei futuri interventi e della nuova edificazione sarà sviluppata in stretta collaborazione con le Autorità cantonali, al fine di garantire una risposta adeguata e sostenibile alle necessità della popolazione anziana della Città di Bellinzona.

Questo approccio permetterà di garantire un'offerta sufficiente di posti letto e di migliorare la qualità dell'accoglienza per i prossimi decenni, offrendo servizi innovativi e dedicati alle nuove esigenze della popolazione anziana.

1.2.2 Costruzione di una nuova Casa per Anziani

I risultati preliminari della ricerca di terreni per un'edificazione sostitutiva della Casa anziani Greina hanno portato all'individuazione di alcuni sedimi sul territorio comunale, che potrebbero essere adatti ad ospitare questo progetto.

È in corso uno **studio di fattibilità** per definire quale mappale si presta meglio e a quali condizioni.

I risultati di questo studio permetteranno di elaborare una proposta formale da presentare al Consiglio comunale, con l'eventuale richiesta di modifica del Piano Regolatore, necessaria per la realizzazione della nuova casa per anziani e la richiesta del credito per l'organizzazione e il **bando del concorso di architettura**.

La nuova struttura dovrà avere una **capienza da 100 posti letto** per garantire una presa in carico adeguata alle esigenze sanitarie e assistenziali della popolazione anziana.

Questo progetto rappresenta un investimento strategico a lungo termine per garantire l'offerta di servizi adeguati e innovativi a favore della popolazione anziana della Città.

1.2.3 Interventi urgenti alle Casa per anziani Comunale Bellinzona e Casa per anziani Sementina

Considerata la vetustà degli impianti e delle strutture delle case anziani Comunale e Sementina, il Municipio ha incaricato il Settore opere pubbliche (SOP) di prevedere delle manutenzioni straordinarie per il risanamento e soprattutto la messa a norma dei due edifici esistenti che hanno più di 30 anni.

La portata degli interventi da prevedere implica la suddivisione in due fasi nel corso dei prossimi 10 anni circa, per poter garantire il funzionamento delle case per anziani, senza discontinuità e cercando di ridurre al minimo l'impatto sui residenti e limitare la riduzione dei posti disponibili per gli ospiti.

Sono innanzitutto previsti due investimenti in delega municipale per sistemare le situazioni più urgenti, in attesa del rifacimento complessivo, come per esempio la sostituzione del mobilio danneggiato, la rimessa a norma delle lampade d'emergenza, ecc., interventi che non necessitano l'intervento di progettisti esterni, ma sono gestite direttamente dal SOP.

Nel corso degli anni le normative in vigore in materia di antincendio, sanità, energia e ordinanza del lavoro sono evolute e hanno subito delle modifiche. Per questo motivo i due immobili necessitano una messa a norma per adeguare il livello di sicurezza degli ospiti e del personale.

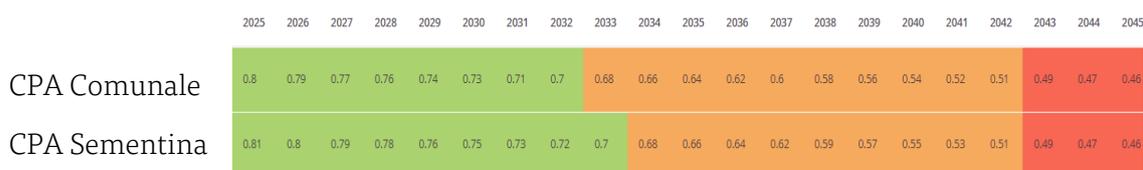
Si interverrà al fine di garantire una durata di vita dei due edifici ancora per circa 30-35 anni, risanando il sistema sanitario, di riscaldamento e ventilazione e adeguando gli spazi interni, ammodernando tutte le camere e i bagni dei residenti.

I contenuti specifici per ogni intervento saranno esplicitati nei futuri Messaggi municipali dedicati ad ogni investimento.

Analogamente a quanto svolto per il parco immobiliare scolastico, la casa anziani Comunale e la casa anziani di Sementina sono state valutate con il programma STRATUS. Le due strutture hanno raggiunto una durata di vita di poco sopra i 30 anni, un'età tecnica critica in quanto molti impianti ed elementi costruttivi a questa età hanno durata utile residua di 1-5 anni. Nei prossimi 10 anni (2025-2035) gli impianti tecnici ed alcuni elementi costruttivi raggiungeranno o supereranno la durata utile d'esercizio.

Ad oggi la vetustà tecnica media delle due case per anziani è del 20% circa, quale valore medio di tutti gli elementi costruttivi. Senza gli investimenti proposti nel presente Messaggio comunale questo valore peggiorerà del 175% nei prossimi 10 anni attestandosi al 35%, con serie conseguenze di disservizio e guasti per il Settore anziani.

Analisi STRATUS evoluzione della vetustà tecnica.



Stato: ● buono; ● medio; ● cattivo; ● pessimo;

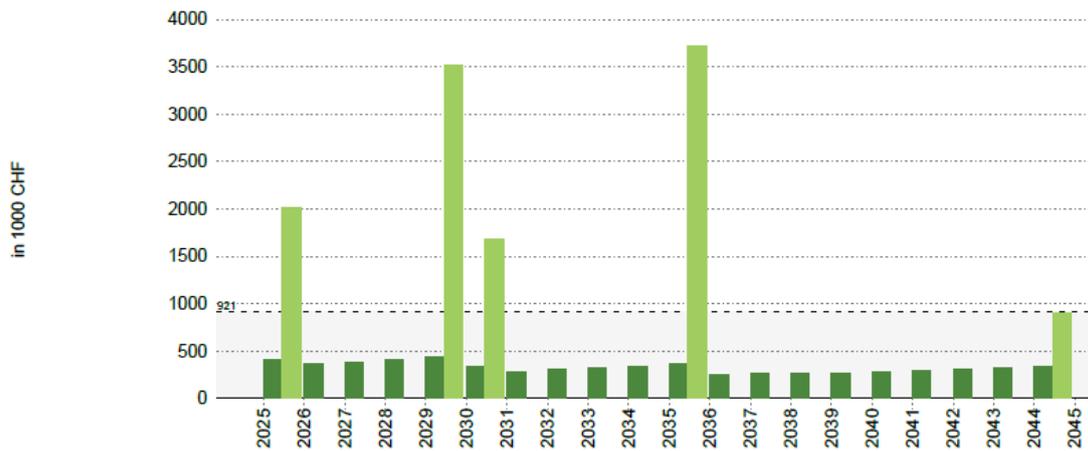
Analisi STRATUS casa anziani Comunale

Condizioni strutturali:



Costi di manutenzione e investimento 2025 - 2045:

Fabbisogno finanziario per la manutenzione straordinaria nei prossimi 20 anni = 11.8 mio. di CHF



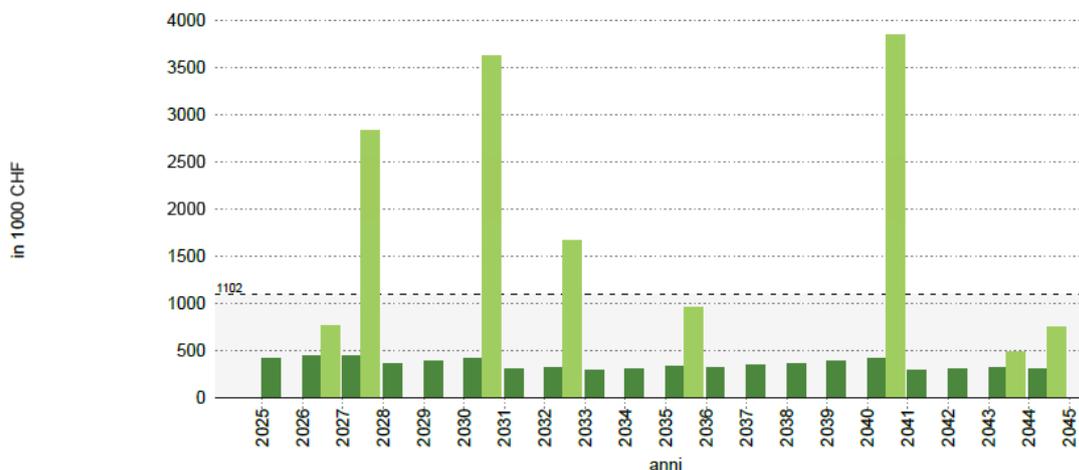
Analisi STRATUS casa anziani Sementina

Condizioni strutturali:



Costi di manutenzione e investimento 2025-2045:

Fabbisogno finanziario per la manutenzione straordinaria nei prossimi 20 anni = 14.9 mio. di CHF



L'inizio dei lavori segue il rispetto delle disposizioni di legge e delle procedure vigenti (autorizzazioni da parte dell'Autorità Cantonale, crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale, appalti e relative aggiudicazioni). L'esecuzione dei lavori è prevista sull'arco dei prossimi 10 anni circa (2025 – 2035).

Si precisa che per l'esecuzione degli interventi di risanamento più importanti ed incisivi presso le Sedi Comunale e Sementina si potrebbe necessitare del trasferimento di residenti in una sede esterna. Il tema non è ancora stato oggetto di analisi approfondita, ma nel caso specifico si coordinerà una possibile collaborazione con istituti della regione e del Moesano.

La prima, meno invasiva, tappa di risanamento e manutenzione straordinaria della casa per anziani Comunale è oggetto della richiesta di credito di questo Messaggio municipale.

1.2.4 Crediti e programma realizzativo indicativi degli interventi previsti per le case per anziani nei prossimi 10-15 anni

Dopo una prima entrata in materia sul parco immobiliare delle Case per Anziani, ci si è potuti rendere conto dello stato delle strutture e si è allestito lo scenario riassunto qui di seguito, in cui si è cercato di mettere un ordine di priorità dei possibili interventi da realizzare.

Gli interventi beneficiano di un finanziamento cantonale retto dalla Legge anziani e in particolare dall'art. 7, che indica un sussidio alla costruzione dell'opera e all'acquisto del fondo fino ad un massimo del 70% del costo ritenuto finanziabile. I costi globali di ogni progetto ritenuti finanziabili vengono calcolati in base a un parametro riferito al costo medio per posto-letto; il finanziamento è assicurato tramite un contributo unico a fondo perso di regola situato tra il 30% e il 50% e con il riconoscimento nel mandato di prestazione degli oneri finanziari residui, entro i limiti dei parametri riconosciuti dal Cantone.

Le date sotto riportate sono puramente indicative e sono da intendersi in termini di priorità, si tratta pertanto di un'indicazione di massima. Pure per i costi si tratta di un'indicazione di massima, stimati senza studi di fattibilità e indicati per poter dare un'idea globale che non risulta né completa né esaustiva.

Questo scenario è presentato per poter dare una visione globale di possibili tempistiche e investimenti per un montante complessivo di circa CHF 80 mio lordi, dai quali verranno dedotti i sussidi stanziati dal Cantone per ogni singolo tema; l'importo complessivo dei sussidi è stimato tra i CHF 24 e i CHF 39 mio.

QBEL/CASA PER ANZIANI COMUNALE

Intervento	Procedura	Tempistica	Stima (CHF)
Interventi urgenti - senza progettisti			
Credito per i lavori	Delega municipale	Agosto 2024	0.2 mio
Richiesta sussidi cantonali	Sussidio ottenuto	Fine 2024	
Realizzazione		Inizio 2025	
Manutenzione straordinaria - Tappa 1			
Credito di progettazione	Delega municipale	Ago-dic 2024	0.12 mio
Credito per progetto esecutivo, appalti e realizzazione	PRESENTE MM 1	2025	2.61 mio
Richiesta sussidi cantonali	Gran Consiglio	2025	
Esecuzione lavori		2025-2026	
Manutenzione straordinaria - Tappa 2			
Credito per fattibilità	Delega municipale	Primavera 2025	0.03 mio
Richiesta preliminare sussidi	UACD	Estate 2025	
Credito di progettazione	MM 2	Autunno 2025	0.5 mio
Credito per progetto esecutivo, appalti e realizzazione	MM 3	Primavera 2026	5 mio
Richiesta sussidi cantonali	Gran Consiglio	Autunno 2026	
Esecuzione lavori		2027-2033	

QSEM/CASA PER ANZIANI SEMENTINA

Intervento	Procedura	Tempistica	Stima (CHF)
Interventi urgenti - senza progettisti			
Credito per i lavori	Delega municipale	Inizio 2025	0.2 mio
Richiesta sussidi cantonali	UACD	Inizio 2025	
Realizzazione		Fine 2025	
Manutenzione straordinaria - Tappa 1			
Domanda preliminare sussidi	Tappa 1 e 2	Inizio 2025	
Credito di progettazione	Delega municipale	Primavera 2025	0.2 mio
Credito per progetto esecutivo, appalti e realizzazione	MM 1	Autunno 2025	2.5 mio
Richiesta sussidi cantonali	Gran Consiglio	Inizio 2026	
Esecuzione lavori		2026-2027	
Manutenzione straordinaria - Tappa 2			
Credito per fattibilità	Delega municipale	Autunno 2026	0.25 mio
Credito di progettazione	MM 2	Fine 2026	0.4 mio
Credito per progetto esecutivo, appalti e realizzazione	MM 3	Estate 2027	4 mio
Richiesta sussidi cantonali	Gran Consiglio	Fine 2027	
Esecuzione lavori		2028-2034	

QBEL/CASA PER ANZIANI GREINA

Intervento	Procedura	Tempistica	Stima (CHF)
Interventi di risanamento e messa a norma e eventualmente nuovi bagni			
Credito di progettazione	Delega municipale	2026	0.2 mio
Richiesta sussidi cantonali	Gran Consiglio	2026	
Credito per appalti e realizzazione	MM 1	2026	1.7 mio

NUOVA CASA PER ANZIANI

Intervento	Procedura	Tempistica	Stima
Studio di fattibilità con stima dei costi per la richiesta del credito per allestimento del concorso di architettura	Delega municipale	Inizio 2025	0.08 mio
Domanda preliminare sussidi	UACD	2027	
Credito per allestimento del concorso di architettura	MM 1	2027	0.55 mio
Credito di progettazione	MM 2	2028	2 mio
Richiesta sussidi cantonali	Gran Consiglio	2028	
Eventuale acquisto /diritto di superficie / da definire	MM 3	2028	
Credito di realizzazione	MM 4	2031	33 mio
Appalti e realizzazione		2032-2037	

QBEL/DEMOLIZIONE E EVENTUALE NUOVA CASA PER ANZIANI GREINA

Intervento	Procedura	Tempistica	Stima
Studio di fattibilità con stima dei costi per la richiesta del credito per allestimento del concorso di architettura	Delega municipale	2030	0.06 mio
Domanda preliminare sussidi	UACD	2030	
Credito per allestimento del concorso di architettura	MM 1	2032	0.35 mio
Credito di progettazione	MM 2	2034	2 mio
Richiesta sussidi cantonali	Gran Consiglio	2036	
Demolizione Greina	MM 3	2037	0.75 mio
Credito di realizzazione eventuale	MM 4	2037	22 mio
Appalti e realizzazione		2038-2040	

2 Casa anziani comunale, edificio esistente

La Casa per anziani Comunale è stata realizzata nel 1992 dagli architetti Pellegrini, Borsa e Storelli, di Bellinzona.

L'edificio è formato da un volume compatto, di forma triangolare, che si sviluppa su cinque piani fuori terra e un piano interrato.

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato con delle facciate in calcestruzzo a facciavista, con inserimenti di lastre di granito. La facciata presenta qualche segno di carbonatazione, ma il suo stato generale è buono.

I serramenti sono in parte in profili di alluminio e in parte in legno, con doppi vetri isolanti; anch'essi risultano ancora in uno stato accettabile, malgrado energeticamente non siano molto performanti.

Il quarto piano offre due grandi terrazze in parte coperte, che ad oggi non sono considerate idonee a causa della loro esposizione agli agenti atmosferici.

Il tetto è piano e sono stati installati nel 2009 dei pannelli fotovoltaici appartenenti all'AMB.

Le 72 camere sono situate ai piani superiori, mentre al pianterreno si situa una cucina di produzione, il refettorio, una sala polivalente, una lavanderia/stireria e i locali amministrativi.

Nel piano interrato attualmente troviamo il rifugio (nel quale si è installato provvisoriamente uno spogliatoio), i locali tecnici, i depositi e gli spogliatoi del personale.



La produzione di calore è assicurata da due caldaie ad olio da 465 W ciascuna (originali del 1992), posizionate nella centrale termica. L'olio combustibile è situato in due tank da 30'000 litri ciascuno, situati in un locale di circa 80 m2 e il consumo annuo medio ammonta a 70'000 litri.

Alcuni impianti di climatizzazione sono installati ai diversi piani, per gestire il raffrescamento e il ricambio d'aria.

Lo stabile è stato mantenuto, nel corso degli anni; con interventi mirati di manutenzione e trattamenti adeguati di pulizia, si può quindi ritenere, malgrado l'età dell'edificio, che sia ancora in una condizione complessivamente corretta. Ciononostante, è oggi imperativo intervenire, per rispondere alle nuove esigenze, in materia di normativa, e soprattutto rinnovare l'impiantistica che risulta obsoleta.

Dal 2003 al 2013 sono stati realizzati più interventi per il buon mantenimento dello stato dell'edificio, tra cui il rifacimento della pavimentazione d'accesso alla CpA e il risanamento del tetto principale, con l'aggiunta di pannelli fotovoltaici.

Nel 2013 fu aperto un credito quadro (2013-2016) per la manutenzione straordinaria ed il mantenimento delle infrastrutture della casa Comunale (MM 3754) per conservare al meglio l'edificio e la sua funzionalità; qui di seguito alcuni degli interventi realizzati per un montante di circa 1,3 mio:

- rifacimento pavimenti camere
- sostituzione dei letti degli ospiti e mobilio sala pranzo
- rifacimento tetto piano e pavimentazione delle terrazze del quarto piano
- rifacimento giunti e siliconature
- risanamento illuminotecnico (nuove lampade LED)
- tinteggi camere e zone comuni e camere
- sostituzione puntuale di due apparecchi industriali della cucina
- impianto gestione tempi di lavoro e cartella informatizzata
- revisioni e ammodernamenti dei 3 ascensori
- interventi urgenti, per risolvere problematiche legate all'impianto sanitario, ammodernamento del quadro di regolazione e degli impianti.
- rifacimento del centralino telefonico
- rifacimento batteria di compensazione energia reattiva

In seguito, si è continuato ad intervenire in gestione corrente con i seguenti interventi, tra cui i principali sono:

- Realizzazione posteggio bici e motoveicoli
- climatizzazione della cucina
- climatizzazione soggiorni nei reparti
- completamento sostituzione pavimenti camere
- realizzazione dello spogliatoio provvisorio nel rifugio e spogliatoi per la cucina al pianterreno in attesa di quest'intervento
- sostituzione dei lucernari (in corso)
- sostituzione dei pannelli fotovoltaici

Ritenuto che la Casa anziani Comunale è stata edificata nel 1992, gli impianti tecnici sono giunti a termine della loro vita utile (30 anni), le misure di prevenzione incendio devono essere adeguate per raggiungere un rischio residuo accettabile, come da richieste di

adeguamento del laboratorio cantonale. È stato quindi designato un gruppo di lavoro composto da architetto, ingegnere impianti RVCS, fisico della costruzione, esperto antincendio ed esperto in ricerca sostanze nocive per la progettazione della prima tappa di manutenzione straordinaria.

La conduzione del progetto è garantita dal Settore opere pubbliche, Servizio edilizia pubblica.

2.1 Descrizione degli interventi

Gli elementi principali sui quali ci si è basati per la progettazione, oltre all'età tecnica dei vari impianti e degli elementi costruttivi dell'edificio, sono stati l'analisi del rischio residuo, i rapporti del laboratorio cantonale, l'arrivo del teleriscaldamento in prossimità dell'edificio e l'aumento dei guasti riscontrati nel corso degli ultimi anni, soprattutto riguardo all'impiantistica sanitaria.

Il progettista ha valutato alcune varianti condivise dal Settore Anziani; è stata scelta la variante che permette di utilizzare i due spogliatoi già esistenti al piano seminterrato e di aggiungerne due nel locale tank, che saranno smantellati dopo la realizzazione dell'allacciamento del teleriscaldamento.

In attesa della seconda tappa di interventi riguardante il secondo ciclo di rinnovo dell'edificio, (a partire dal 2027 circa), si vuole:

A) sostituire la centrale termica, con il relativo smaltimento dei tank presenti, in quanto:

1. le due caldaie ad olio combustibile della centrale termica hanno superato la durata di vita complessiva e il guasto di una caldaia potrebbe ridurre la ridondanza dell'impianto, rispettivamente e a livello normativo (RuEn) non è più possibile sostituire le caldaie esistenti con impianti dello stesso tipo (fossile);
2. durante l'anno 2023 sarebbe stato necessario procedere alla revisione dei tank e questo sarebbe un costo inutile per la sostituzione futura a breve termine;
3. con l'eliminazione dei tank è possibile ricavare gli spazi necessari agli spogliatoi per il personale, come richiesto dal Laboratorio cantonale;
4. la rete di teleriscaldamento Teris SA è presente in loco con la disponibilità di per il riscaldamento, per l'acqua calda sanitaria e con l'aggiunta di alcuni moduli di produzione istantanea di ACS;
5. il freddo potrà essere garantito dalla posa di una pompa di calore acqua-acqua con una potenza di 360 kW, tramite il pozzo di captazione acqua di falda già esistente; Il progetto completo dovrà essere approfondito e verrà affrontato con il secondo Messaggio municipale che sarà oggetto della manutenzione straordinaria.

B) rinnovare parzialmente l'impianto sanitario (piano cantina e piano terreno) per rispondere alle esigenze del Laboratorio cantonale riguardo alla qualità dell'acqua (calda e fredda) e alla disinfezione anti-legionella (si specifica che non è presente la legionella e che i test sono eseguiti regolarmente in loco dal custode):

1. gli interventi per l'allacciamento del Teris necessitano le aperture dei soffitti: ciò permetterà di sostituire le condotte di acqua calda e acqua fredda;
2. questi interventi impatteranno solo parzialmente il funzionamento della Casa per Anziani, essendo situati nel piano interrato;
3. al piano terreno saranno modificate le condotte, vista la necessità di mettere a norma le vie di fuga, con gli accorgimenti necessari per mantenere in sicurezza gli utilizzatori della casa per anziani e con degli interventi a tappe.

C) rimettere a norma i punti più urgenti relativi alla verifica del rischio residuo in ambito della protezione antincendio:

1. modifica delle vie di fuga al pianterreno e al piano cantina (attualmente non più a norma secondo le nuove direttive in vigore), compresa la sostituzione delle porte EI 30 non più a norma, nelle zone toccate dagli interventi,
2. sostituzione di tutte le porte dei locali tecnici al piano interrato;
3. aggiunta e sostituzione di alcune porte al quarto piano;
4. modifica e rimessa a norma dei cavedi elettrici a tutti i piani;
5. sostituzione e ammodernamento del sistema di evacuazione.

D) creare dei nuovi spogliatoi, nuovo locale pausa, nuovi depositi.

2.2 Contenuti

Sono previsti più precisamente i seguenti interventi:

Piano interrato:

Teleriscaldamento:

- Sottocentrale Teris (realizzata da AMB)
- Allacciamento sottocentrale per la produzione dell'acqua calda per il riscaldamento e per acqua calda sanitaria
- Smantellamento dei 2 tank da 30'000 l cadauno
- Opere collaterali (porta Ei30, condotte e coibentazione delle condotte, passaggi ignifughi)

Creazione di nuovi locali:

- Creazione di due nuovi spogliatoi donne cure (75 addette) e donne cucina (10 addette), con spazio per il cambio, docce e wc
- Adattamento degli spogliatoi esistenti che saranno adibiti a uomini cura (20 addetti) e uomini cucina (5 addetti)
- Spostamento del locale custode
- Creazione di un nuovo deposito per la cucina e un nuovo deposito per le divise del personale
- Creazione di un locale per il nuovo monoblocco di ventilazione per i nuovi locali creati
- Creazione di un nuovo locale annesso al locale ascensore

Impianto sanitario:

- Intervento di risanamento nella distribuzione principale delle condotte

- Totale sostituzione delle batterie principali dell'acqua fredda e calda, eliminazione del sistema di miscelazione centralizzato

Impianto ventilazione:

- Smantellamento impianto ventilazione lavanderia
- Nuovo impianto ventilazione per nuovi locali

Piano terra:

Messa a norma delle vie di fuga e creazione del locale pausa

- Creazione di una nuova via di fuga
- Modifica della lavanderia-stireria, che sarà ridotta, visto che è stato delocalizzato alla casa per anziani di Pedemonte il lavaggio; creazione del nuovo locale pausa

Impianto sanitario:

- Nuove condotte acqua calda e fredda

Impianto ventilazione:

- Nuovo impianto e nuova UTA per il raffrescamento della lavanderia e del locale pausa

Piano interrato, piano terra e piani 1-2-3-4:

Messa a norma dei cavedi elettrici presenti nei corridoi ad ogni piano

4° piano:

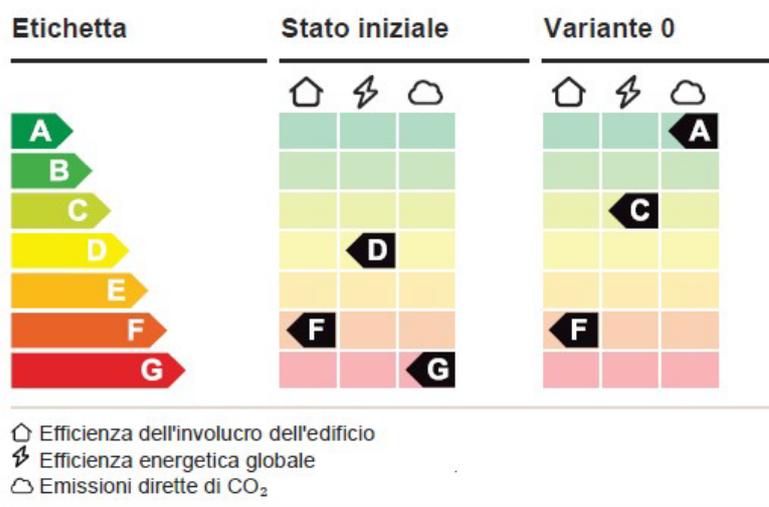
Messa a norma delle vie di fuga e messa a norma della porta del locale conferenze.

2.3 Aspetti energetici

Come previsto dal Regolamento comunale è stato allestito il rapporto CECE (Certificato Energetico Cantonale degli Edifici) e CECE plus.

Il grafico sottostante raffronta lo stato attuale dell'edificio che corrisponde alle categorie F, D e G, rispetto alla variante zero prevista nel presente Messaggio che in particolare migliora le emissioni dirette di CO₂ dalla categoria G alla categoria A.

Nella seconda tappa di interventi si potrà migliorare l'efficienza energetica dell'involucro dell'edificio, riducendo i consumi energetici.



Gli interventi previsti in questa prima tappa permettono di migliorare l'efficienza energetica globale riducendo significativamente le emissioni dirette di CO₂, circa 182 tonnellate, generate da un consumo annuale di ca. 70'000 litri di olio combustibile.

3 Preventivo dei costi

Il preventivo è stato allestito dal gruppo di progettazione ed è suddiviso in due parti distinte: una relativa agli interventi per l'allacciamento al teleriscaldamento, la seconda riguardante la creazione degli spogliatoi e le messe a norma riguardanti l'antincendio, la sanità e l'impiantistica.

- 3.1) Preventivo dei costi per l'allacciamento al teleriscaldamento, lo smantellamento dei tank e lavori collaterali
- 3.2) Preventivo dei costi per la creazione dei nuovi spogliatoi, le messe a norma riguardanti l'antincendio, la sanità e l'impiantistica.

3.1 Costi per l'allacciamento al teleriscaldamento

CCC	Importo
1 Lavori preliminari	11'705.00
11 Smontaggi, demolizioni	6'540.00
13 Impianto di cantiere	5'165.00
2 Edificio	212'590.00
21 Costruzione grezza 1 (cantiere)	275.00
22 Costruzione grezza 2 (sigillature, rivestimenti antincendio)	5'000.00
23 Impianti elettrici	17'750.00
24 Impianti RVC	178'085.00
27 Finiture 1 (gessature, falegname)	8'500.00
28 Finiture 2 (rivestimenti pareti, pittore interno)	4'980.00
5 Costi secondari	104'383.00
51 Autorizzazioni (tasse, elettricità, collaudi) – senza iva	56'730.00
53 Assicurazioni (RC e Bauwesen)	200.00
59 Onorari	47'453.00
8 Imprevisti (10% sui costi)	21'500.00
TOTALE (IVA ESCLUSA)	350'178.00
IVA (8.1%) su montante di CHF 292'800.00	23'716.00
Arrotondamento	106.00
TOTALE senza onorario SOP (IVA inclusa)	374'000.00
Onorario SOP (esente IVA)	11'000.00
TOTALE (IVA inclusa)	385'000.00

3.2 Costi per la creazione degli spogliatoi e le messe a norma

CCC	Importo
1 Lavori preliminari	135'555.00
10 Rilievi, sondaggi	3'500.00
11 Smontaggi, demolizioni	88'420.00
13 Impianto di cantiere in comune (costi energia, chiusure provvisorie)	43'635.00
2 Edificio	1'409'503.00
21 Costruzione grezza 1 (scavo, canalizzazioni, imp. cantiere, opere calcestruzzo)	37'230.00
22 Costruzione grezza 2 (serramenti, sigillature)	43'800.00
23 Impianti elettrici	153'000.00
24 Impianti RVC	260'035.00
25 Impianti sanitari	416'333.00
27 Finiture 1 (gessatore, costruzioni metalliche, falegname)	337'400.00
28 Finiture 2 (pavimenti, rivestimenti pareti, controsoffitti, pittore interno)	161'705.00
4 Lavori esterni	5'000.00
40 Sistemazione giardino	5'000.00
5 Costi secondari	423'741.00
51 Autorizzazioni (tasse)	4'310.00
53 Assicurazioni (RC e Bauwesen)	5'000.00
59 Onorari	414'431.00
8 Imprevisti (10% sui costi)	152'000.00
TOTALE (IVA ESCLUSA)	2'125'027.00
IVA (8.1%) su un montante di CHF 2'108'625.00	170'799.00
Arrotondamento	1'174.00
TOTALE senza onorario SOP (IVA inclusa)	2'297'000.00
Onorario SOP (esente IVA)	48'000.00
TOTALE (IVA inclusa)	2'345'000.00

Ricapitolazione:

3.1) Costi per la realizzazione del teleriscaldamento	385'000.00
3.2) Costi per la creazione degli spogliatoi e messe a norma	2'345'000.00

COSTO TOTALE (IVA inclusa) CHF 2'730'000.00

Deduzione onorari progettazione fino alla Fase 33 CHF 120'000.00
 (CHF 15'000.00 teleriscaldamento– CHF 105'000.00 spogliatoi)

COSTO TOTALE (IVA inclusa) CHF 2'610'000.00

4 Credito necessario

Il costo complessivo degli interventi proposti per la realizzazione dell'allacciamento al teleriscaldamento e per la creazione degli spogliatoi e le messe a norma riguardanti l'antincendio, la sanità e l'impiantistica, ammonta a CHF 2'610'000.00 (IVA 8.1% e onorari inclusi).

In questo importo sono compresi CHF 59'000.00 (IVA esente) per il coordinamento e la conduzione del progetto da parte del Dicastero opere pubbliche, Settore opere pubbliche

5 Finanziamento / incentivi

Per il progetto qui in discussione è richiesto un credito di CHF 2'610'000.00; contestualmente sarà possibile richiedere gli incentivi/sussidi elencati di seguito:

Si segnala che per l'allacciamento al Teris sono previsti degli incentivi cantonali pari a CHF 27'500.00 che verranno versati alla Città al termine dei lavori.

Fondo FER

L'opera può beneficiare di un prelievo dal fondo FER per il finanziamento delle misure di risanamento energetico che non sono già coperte tramite gli incentivi cantonali, per la parte relativa al Teleriscaldamento. In questo senso, il costo complessivo relativo al Teris ammonta a CHF 385'000, così ripartito:

- CHF 15'000 di spese di progettazione, finanziati tramite delega municipale
- CHF 370'000 di spese di realizzazione, proposte nel presente Messaggio

Questa spesa è come detto per CHF 27'500 sussidiata dal Cantone e per i restanti CHF 357'500 finanziabili tramite un prelievo dal Fondo FER.

Il prelievo complessivo dal Fondo FER sarà per CHF 15'000 a copertura delle spese di progettazione decise dal Municipio e per **CHF 342'500 a copertura dell'investimento qui proposto per la realizzazione dell'allacciamento al Teris. Il prelievo sarà adattato poi al dato a consuntivo.**

Ufficio degli anziani e cure a domicilio

L'opera può beneficiare di finanziamento per l'investimento relativo alle migliorie, escluso quindi l'intervento di allacciamento al Teris, completamente finanziato dai contributi già citati. La determinazione del sussidio sarà possibile in via definitiva unicamente dopo la formale istanza al Cantone, successivamente all'approvazione del presente Messaggio. In base ai parametri conosciuti e le precedenti esperienze, è possibile prevedere un contributo cantonale al momento dell'investimento tra il 30% (CHF 667'500) e il 50% (CHF 1'112'500). L'onere finanziario residuo verrebbe poi riconosciuto nel mandato di prestazione della Rete anziani, entro i limiti dei parametri riconosciuti dal Cantone.

6 Programma realizzativo

La realizzazione del progetto è subordinata all'approvazione del presente Messaggio e alla crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale.

L'incarto della domanda di costruzione per le parti d'opera relative all'allacciamento del teleriscaldamento è stato inoltrato il 15.10.2024 ed è stata ottenuta la licenza edilizia l'11 dicembre 2024 nel frattempo cresciuta in giudicato.

Con la crescita in giudicato dell'approvazione del dispositivo del credito specifico, sarà possibile dare inizio alla fase di appalto con le delibere dei mandati per gli onorari dei progettisti e degli artigiani per la fase esecutiva.

L'inizio dei lavori è previsto per l'autunno 2025.

L'incarto della domanda di costruzione per le parti d'opera relative alla creazione degli spogliatoi, alle migliorie e messe a norma è stato inoltrato il 16.12.2024.

La procedura delle delibere dei mandati per gli onorari dei progettisti e la conseguente realizzazione saranno subordinate all'ottenimento dei sussidi Cantionali. La domanda sarà inoltrata in Gran Consiglio a seguito dell'approvazione del dispositivo del credito specifico e alla crescita in giudicato della licenza edilizia.

L'inizio dei lavori è previsto per il 2026 e verrà pianificato tenendo in considerazione, nel limite del possibile, le esigenze dell'utenza.

7 Riferimento al preventivo 2025

L'investimento è inserito nel Piano delle opere per il periodo 2024-2028 con una spesa complessiva di CHF 1'450'000, di cui CHF 200'000 previsti nel 2025 e i rimanenti CHF 1'250'000 nel 2026, ed entrate previste per CHF 600'000.

8 Incidenza sulla gestione

Per calcolare l'incidenza sulla gestione corrente, vanno considerati i seguenti dati:

- Spesa lorda complessiva:	CHF	2'610'000
- Contributi e sussidi:		
o Incentivo cantonale per teleriscaldamento	CHF	-27'500
o Prelievo Fondo FER	CHF	-342'500
o Finanziamento cantonale Ufficio anziani (variante prudenziale 30%)	CHF	-667'500
- Spesa netta:	CHF	1'572'500

Considerando il programma realizzativo, si considera la seguente ripartizione:

- 2025:		
o Spesa	CHF	370'000
o Entrate	CHF	342'500
- 2026:		
o Spesa	CHF	2'240'000
o Entrate	CHF	695'000

Tasso di interesse: 3%, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: gli interventi contenuti nel presente Messaggio sono attribuibili a categorie differenziate degli investimenti per i quali la Città calcola gli ammortamenti; in relazione all'applicazione del MCA2, l'obiettivo è quello di differenziare le varie spese in modo più puntuale rispetto al passato, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. In effetti, se con MCA1 era prassi adottare il sistema della preponderanza e il tasso d'ammortamento veniva applicato all'intera opera in base a quale categoria appartenesse la maggioranza della spesa, con MCA2 si invita a differenziare per quanto possibile le differenti parti d'opera per applicare ad ognuna di esse il tasso d'ammortamento adeguato. Le nuove basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati dal MCA2, le opere oggetto del presente Messaggio si configurano come "costruzioni edili" rispettivamente "impiantistica" e il calcolo dell'ammortamento dell'investimento è il seguente:

Tipologia	Importo lordo	FER/Sussidi	Importo netto	Durata	Ammortam. Annuo
Costruzioni edili	2'240'000	667'500	1'572'500	33	47'650
Impiantistica	370'000	370'000	0	20	0
Totale ammortamenti annuali					CHF 47'650

Per quanto riguarda i costi d'interesse, essi sono calcolati quale costo teorico sul residuo a bilancio ciò che implica un dato medio per i primi 10 anni di CHF 40'750.

Per quanto concerne gli oneri di gestione e di manutenzione, l'aspetto più significativo è quello riferito all'allacciamento al Teris, i cui costi ricorrenti sono valutati come segue:

Tassa base annua	CHF	28'700
Tassa sul consumo	CHF	41'500
IVA 8.1%	CHF	5'690
TOTALE (ca.)	CHF	76'000

L'esperienza con l'attuale impianto a nafta indica che il costo complessivo si equivale:

Consumo di nafta (media)	CHF	71'000
Revisioni e manutenzioni	CHF	4'500
Pulizia e controllo	CHF	1'000
TOTALE (ca.)	CHF	75'500

Il vantaggio essenziale del cambio di vettore è dato dal passaggio ad un'energia rinnovabile al 75% e dalla possibilità di avere una tariffa stabile per 20 anni.

In sintesi, si ha quindi il seguente impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

- Ammortamento (dato costante annuo)	CHF	47'650
- Interessi (dato medio su 10 anni)	CHF	40'750
- Variazione costi di gestione	CHF	500
- TOTALE	CHF	88'900

9 Dispositivo

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere**:

1 – È approvato il progetto per il risanamento parziale e manutenzione straordinaria della casa per anziani Comunale, Quartiere di Bellinzona per la realizzazione dell'allacciamento al teleriscaldamento, per la creazione dei nuovi spogliatoi, le messe a norma riguardanti l'antincendio, la sanità e l'impiantistica.

2 – È concesso al Municipio un credito di CHF 370'000.00 (IVA, onorari, imprevisti e spese incluse) per la Casa per anziani Comunale, Quartiere di Bellinzona per la realizzazione dell'allacciamento al teleriscaldamento e le opere collaterali.

3 – È concesso al Municipio un credito di CHF 2'240'000.00 (IVA, onorari, imprevisti e spese incluse) per la Casa per anziani Comunale, Quartiere di Bellinzona per la creazione di nuovi spogliatoi e la messa a norma parziale dell'edificio.

4 – La concessione del credito relativo alla parte d'opera degli spogliatoi è subordinata alla crescita in giudicato della decisione del Gran Consiglio concernente i sussidi cantonali, che sarà inoltrata al Cantone a seguito dell'approvazione del presente Messaggio e della crescita in giudicato della licenza edilizia.

5 – La spesa è posta a carico del conto di investimento del Comune.

6 – Il credito basato sull'indice dei costi del mese di dicembre 2024, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria, come pure per eventuali variazioni del tasso dell'IVA.

7 – Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro due anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

8 – È concesso il prelievo dal Fondo FER a copertura del credito di cui al punto 2, relativo alle misure di allacciamento al teleriscaldamento, da considerare quale entrata per investimento e da adattare a consuntivo alla spesa effettiva. Eventuali ulteriori sussidi e contributi saranno accreditati come entrate nel conto investimenti.

9 – Si prende atto della strategia proposta dal Municipio riguardo i futuri interventi per le case per anziani del comune di Bellinzona.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi