

Bellinzona, 11 marzo 2008

RELAZIONE DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA
SUL MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 3287
NUOVA CASA PER ANZIANI COMUNALE
PRESSO VILLA MARIOTTI (CREDITO DI COSTRUZIONE)

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

la Commissione dell'edilizia ha esaminato il messaggio municipale no. 3287 nelle sedute del 19, 26 febbraio 2008 e 4 marzo 2008.

In occasione della riunione del 26 febbraio 2008, la Commissione ha potuto approfondire le motivazioni del Municipio e gli aspetti tecnici del progetto grazie all'audizione del Municipale avv. Gianluigi Della Santa, Capodicastero, dell'ing. Giorgio Margaroli, responsabile del progetto e del sig. Riccardo Lüthi, Dir. Casa anziani 1.

Il MMN 3287 è la logica conseguenza dei:

- MMN 2672 “Nuova Casa anziani comunale – Acquisto terreno e organizzazione concorso di progettazione architettonica”, approvato dal CC il 15.12.2003;
- MMN 2729 “Nuova Casa anziani comunale – Concorso di progettazione architettonica (in due fasi)”, approvato dal CC il 21.02.2005;
- MMN 2970 “Nuova Casa anziani comunale – Credito di progettazione definitiva”, approvato dal CC il 18.12.2006.

Anche nella nostra Città, il numero degli anziani bisognosi di cure è in continuo aumento, mentre la disponibilità di posti letto medicalizzati è gravemente insufficiente.

Il Cantone nella sua pianificazione prevedeva – a livello cantonale – un potenziamento di 500 posti letto entro il 2010. La nostra Città, in questo contesto, risulta disporre di un'offerta nettamente insufficiente: l'attuale disponibilità cittadina è di 230 posti letto e almeno 40 persone domiciliate in Città sono ospitati in case fuori Comune.

Malgrado i notevoli sforzi delle prestazioni dei servizi addetti alle cure a domicilio a Bellinzona la lista di persone bisognose è sempre in preoccupante aumento (al momento attuale 10 anziani sono in attesa urgente).

Con la nuova Casa anziani, il Comune potrà disporre di un tassello importante per far fronte a questo crescente fabbisogno delle persone non più autosufficienti.

La nuova Casa anziani lavorerà in stretta sinergia con la già funzionante Casa anziani comunale, situata in via Mordasini. In particolare ci sarà un'unica direzione, un'unica amministrazione e un'unica lavanderia, questo a beneficio di una migliore organizzazione e gestione. Le cucine saranno invece autonome per ogni singola casa, in quanto non esistevano i presupposti per una concreta ottimizzazione dei servizi.

La decisione di optare solo per camere singole – argomento che ha sollevato parecchie discussioni anche in Commissione – è dovuta al fatto che si vuole andare incontro al desiderio dell'ospite e dei suoi familiari di avere uno spazio di privacy dove poter ricrearsi un angolo personale di vita e riposare tranquillamente. L'esperienza della direzione ci conferma di non avere mai avuto richieste per camere doppie, neanche nel caso di coppie ospiti.

Inoltre i problemi igienico-sanitari sono più facilmente risolvibili con camere singole. D'altro canto l'ospite potrà usufruire all'interno della casa di confortevoli spazi comuni di socializzazione.

Grazie all'esperienza fatta alla Casa anziani 1, è stato possibile apportare al progetto della nuova Casa anziani dei significativi miglioramenti soprattutto negli aspetti funzionali seguenti:

- spostamenti verticali con l'integrazione di 2 ampi ascensori che raggiungono tutti i piani;
- spazi comuni più ampi e multi-funzionali, dunque maggiore grado di flessibilità nell'utilizzo dei locali;
- soggiorno distinto dalla sala-pranzo;
- porte delle camere ampie e porte dei servizi igienici scorrevoli;
- locali ampliati e migliorati per lo stoccaggio delle forniture e dei materiali;
- lavanderia moderna ed efficiente al servizio di entrambe le case;
- rinuncia ai balconi nelle camere: scarsa utilità, eccessivi costi di costruzione e manutenzione;
- ottima concezione ed integrazione degli spazi esterni con vasto giardino/parco e pergolato.

Osservazioni in merito ai costi dell'opera, incluso il calcolo del rincaro del costo dei materiali (+2.2 Mio. CHF) e la stima delle riserve per diversi e imprevisti (+~0.93 Mio. CHF), sono lasciate alla competenza della Commissione della gestione. La Commissione dell'edilizia si limita ad esprimere il suo gradimento in merito alle modifiche progettuali intervenute a posteriori (impianto di produzione parziale dell'acqua calda con pannelli solari, impianto di raffrescamento dei locali comuni, maggior cubatura dell'edificio, riduzione delle attrezzature e dell'arredamento della cucina) per un totale di ca. +1.1 Mio. CHF.

I progettisti, in concerto con i SUC, hanno studiato attentamente la problematica del riscaldamento e, conformemente alle attuali leggi energetiche in vigore, si è optato per una soluzione con termopompa aria-acqua in bivalenza con impianto ad olio e parziale riscaldamento dell'acqua con pannelli solari posati sul tetto; questo tipo d'impianto è stato attentamente valutato dai SUC e dai progettisti i quali lo hanno ritenuto come il miglior compromesso tra economicità e rendimento.

Va pure detto che la scelta di questo tipo d'impianto è stata fatta anche nel rispetto delle politiche del Comune e delle AMB, come peraltro proposto anche per la ristrutturazione della centrale termica di Palazzo Civico.

Il decreto cantonale richiede che almeno il 50% delle ore di funzionamento dell'impianto di riscaldamento sia garantito da energia rinnovabile: con questo progetto si raggiunge il 62%.

Considerate le ore annue 8760h di cui 5800h per il periodo di riscaldamento e 2000h circa per il raffreddamento, si considera che a partire da +15°C si inserisce in automatico l'impianto di riscaldamento di cui 3600h con la pompa di calore fino a +5°C, che corrisponde al 62% e 2200h con la caldaia da +5°C a -5°C, che corrisponde al 38%; il decreto cantonale è pienamente rispettato. Inoltre bisogna pure considerare l'apporto dell'energia solare per la produzione dell'acqua calda che contribuisce ulteriormente a spostare il bilancio energetico verso l'energia rinnovabile.

Dal punto di vista energetico questa è quindi la miglior soluzione che si poteva scegliere per questo tipo di stabile.

Va pure detto che impianti a trucioli di legno sono interessanti nel caso di una centrale di quartiere, con allacciamento di parecchi stabili.

Alla precisa domanda se si è pensato ad un progetto Minergie viene risposto che l'ipotesi è stata scartata a priori già nel bando di concorso del luglio 2005; in effetti si ricorda che per una costruzione con standard Minergie si devono prevedere dei maggiori costi dell'ordine del 10-20%.

Inoltre viene ricordato che comunque si è stati sensibili alla problematica energia in quanto nella giuria era presente un professore della SUPSI che si occupava di analizzare i progetti dal punto di vista energetico. Questo progetto è rispettoso dell'ambiente e fin dall'inizio si è stati attenti a questo aspetto.

Ci preme ricordare, in questa sede, che all'atto dell'analisi del MMN 2729 "Nuova Casa anziani comunale – Concorso di progettazione architettonica (in due fasi)", la Commissione dell'edilizia si era lamentata e rammaricata del fatto di non aver avuto la possibilità di redigere la propria relazione tecnica. Tuttavia, nel corso della seduta del Consiglio comunale del 21 febbraio 2005, la nostra Commissione – pur mossa da spirito collaborativo e costruttivo – si era permessa di suggerire al Municipio di concentrare le scelte progettuali sui tre aspetti principali seguenti:

- la funzionalità: centralizzazione dei servizi, grado di flessibilità d'utilizzo degli spazi e/o di destinazione della costruzione in seguito a mutamenti delle esigenze;
- il consumo energetico: un utilizzo razionale delle fonti energetiche nella costruzione, con particolare riferimento alle fonti rinnovabili;
- il fabbisogno di manutenzione: scelte progettuali di materiali e di sistemi costruttivi che permettano un contenimento delle spese di manutenzione corrente per 20-30 anni.

Come illustrato in precedenza, rileviamo con estremo piacere che a questi suggerimenti è stata data l'attenzione dovuta.

D'altra parte – e questo è invece un punto dolente – in merito all'innovativa procedura del concorso architettonico la Commissione dell'edilizia aveva avanzato alcune raccomandazioni all'attenzione del Municipio, che riportiamo sinteticamente qui di seguito:

- far proprio il nuovo approccio progettuale della SIA, che presuppone che un'opera civile, quale quella in oggetto, vada considerata sull'arco di tutto il proprio ciclo di vita, che inizia con la sua concezione strategica e non termina con il collaudo prima della sua entrata in funzione, bensì con la demolizione e lo smaltimento della costruzione (ca. 50-80 anni più tardi rispetto al citato collaudo);

- mettere in atto sin dalla seconda fase del concorso di progettazione tutte quelle misure che permettano di tenere alta l'attenzione, sia dei progettisti che della giuria, sugli aspetti di funzionalità e di sostenibilità economica della costruzione, e ciò non solo nella sua fase realizzativa, bensì anche e soprattutto in quella di utilizzazione successiva (che genera ca. il 75% dei costi globali di un edificio);
- definire le proprie esigenze e formulare obiettivi di indirizzo chiari, che dovrebbero poi tradursi in espliciti criteri di giudizio, per mettere la giuria nella condizione di poter valutare correttamente fra una ampia gamma di idee e progetti (il tutto rientra nei compiti e nei doveri del Committente, come specificato nel modello di prestazione della SIA 112);
- molte esperienze attestano che spesso è proprio la scelta iniziale della tipologia di progetto, nella fattispecie al termine della seconda fase del concorso di progettazione architettonica, a condizionare tutto l'iter successivo rendendo di fatto insostenibili, o addirittura impossibili, modifiche di indirizzo successive.

Ora, alla luce di queste premesse e ricevute alcune risposte a domande puntuali, le raccomandazioni di cui sopra suonano, ahinoi, un po' profetiche. Non poche perplessità permangono infatti attorno alle modalità e alle decisioni prese nell'ambito del concorso di progettazione architettonica. Che senso ha scegliere il progetto "Stalker" (più caro del 20% rispetto ad altri progetti) per poi smembrarlo e snaturarlo con tagli significativi (quali la cubatura, le facciate e le vetrate esterne, la scelta dei materiali, il numero dei posteggi, ecc.) in nome del risparmio economico? In che misura sono stati specificati alla giuria – e/o rispettati dalla stessa – i paletti del Committente (criteri, punteggi e ponderazioni), così come raccomandato al Municipio?

A questo punto l'invito della Commissione dell'edilizia all'indirizzo del Municipio è quello di fare tesoro di queste esperienze e di metterle a frutto in particolare nell'organizzazione della fase esecutiva di quest'opera (appalti, progetto esecutivo, direzione lavori) nonché nell'analogo concorso di progettazione di genio civile per la nuova passerella tra Pratocarasso e Galbisio (si veda a proposito la nostra relazione del 28.11.06).

In conclusione, la Commissione dell'edilizia invita il Municipio a chinarsi sui seguenti punti supplementari:

- i 26 posteggi non sono ritenuti sufficienti per il personale (ca. 60-70 persone) e per gli ospiti della casa anziani; nella zona non esistono posteggi pubblici;

- studiare la possibilità di un senso unico su via Pantera, la creazione di un marciapiede continuato e il conseguente restringimento della carreggiata;
- valutare con attenzione, in stretta collaborazione con il Cantone, il problema della viabilità sull'incrocio su via S. Gottardo.

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, codesto lodevole Consiglio comunale è invitato a voler

risolvere:

- “ 1. Sono approvati il progetto definitivo, la relazione tecnica e il preventivo di spesa relativi alla costruzione della nuova Casa per anziani comunale presso Villa Mariotti;
2. È concesso al Municipio il credito di CHF 21'400'000.00 (IVA compresa) per la realizzazione dell'opera, da addebitare al Conto degli investimenti del Comune;
3. È concesso al Municipio il credito di CHF 200'000.00 (IVA compresa) per i “costi supplementari” (76 televisori per le camere degli ospiti e 2 veicoli di servizio), da addebitare al Conto degli investimenti del Comune;
4. Il sussidio cantonale sarà accreditato al Conto degli investimenti del Comune;
5. L'eventuale donazione del veicolo per il trasporto di persone in carrozzina (valore ca. CHF 50'000.00) da parte dell'Associazione Sostegno Case Anziani Bellinzona (ASCA), sarà accreditata al Conto degli investimenti del Comune;
6. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro un anno dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.”

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA
F.to: Anita Banfi-Beltraminelli, Relatrice
Matteo Bianchi
Michele Cattani
Fabio Lavizzari
Roberto Mercoli
Paolo Camillo Minotti (con riserva)
Rosalia Sansossio-Cippà
Augusto Solari