



COMUNE DI LOSONE

**Messaggio municipale no. 058 al Consiglio comunale di Losone:
Domanda di credito di Fr. 208'000.-- per lo smantellamento dei
prefabbricati di Via Cesura e sistemazione del terreno**

Losone, 3 ottobre 2017

Commissione designata: Commissione opere pubbliche

Egregio signor Presidente,
Egredi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di stanziamento di un credito di Fr. 208'000.-- per la demolizione dei 4 prefabbricati esistenti sul mappale no. 172 RFD in Via Cesura e la relativa sistemazione del terreno.

1. PREMESSE

Il 25 agosto 2015 il Municipio ha licenziato il MM n. 093/2015 con il quale si chiedeva, oltre ad un credito di Fr. 50'000.-- per interventi minimi presso la ex Scuola dell'infanzia, anche Fr. 200'000.-- per lo smantellamento dei prefabbricati di Via Cesura e la sistemazione del terreno in funzione della costruzione della nuova casa anziani medicalizzata.

Tale messaggio non veniva ratificato dal Consiglio Comunale in quanto si volevano attendere ulteriori chiarimenti sul finanziamento della futura casa per anziani; l'idea era quella di determinarsi su un eventuale ulteriore necessità di finanziamento della costruzione viste le cifre d'investimento previste.

Con lettera 19 giugno 2017 il Dipartimento della sanità e della socialità ha aggiornato l'autorizzazione preliminare alla progettazione della nuova casa per anziani, riconoscendo di fatto un costo di realizzazione totale di Fr. 21'500'000.-- e certificando in tal modo anche la qualità del progetto e l'attendibilità dei costi.

In sostanza, il piano di finanziamento aggiornato della nuova struttura, che sostituisce quello precedente del 6 aprile 2012, si presenta come segue:

Costo investimento	Fr.	21'500'000.--		
Finanziamento:				
- contributo a fondo perso del Cantone			Fr.	7'200'000.--
- contributo a fondo perso del Comune (cfr. MM n.. 112 del 26.07.2011)			Fr.	3'500'000.--
- mutuo ipotecario con oneri riconosciuti			Fr.	10'800'000.--
Totali	Fr.	21'500'000	Fr.	21'500'000.--

Di principio, quindi, il Comune non dovrebbe essere chiamato a partecipare al finanziamento dell'opera con ulteriori contributi oltre a quello già concesso; prima dell'avvio dei lavori verranno comunque pubblicati i capitolati d'appalto per i principali lavori, così da poter disporre di un'ulteriore garanzia circa la copertura dei costi, senza la quale il cantiere non verrà avviato.

2. SMANTELLAMENTO PREFABBRICATI DI VIA CESURA

2.1 Premesse

Nella seduta del 17 ottobre 2011 il Consiglio comunale ha risolto quanto segue (cfr. M.M. no. 112 del 26 luglio 2011):

- la concessione dei fondi part. no. 173, 172 e 2696 RFD di Losone in diritto di superficie alla Fondazione Patrizia Casa anziani di Losone per la durata di 99 anni per la costruzione e la gestione di una casa per anziani medicalizzata,
- lo stanziamento di un contributo a fondo perso di Fr. 3'500'000.-- quale finanziamento alla costruzione della nuova casa anziani medicalizzata di 60 posti letto, con un reparto per malati di Alzheimer,
- lo stanziamento di un credito di Fr. 10'000.-- per il finanziamento degli approfondimenti atti a determinare quali dovranno essere gli interventi minimi necessari per rendere nuovamente abitabile lo stabile ex asilo per l'inserimento provvisorio delle attività attualmente presenti nelle baracche di Via Cesura.

Si ricorda che il Comune di Losone è proprietario del fondo part. no. 172 RFD in Via Cesura, il quale deriva da una riunione particellare dei fondi no. 172, 173 e 2696 RFD tutti di proprietà del Comune di Losone.

Il fondo originario no. 172 RFD era stato acquistato dal Comune di Losone nel 2000, mentre il fondo no. 2696 RFD era stato acquistato nel 2004.

2.2 Le fasi della realizzazione della casa per anziani

In base alla procedura prevista dal Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP) e ai disposti del Regolamento d'applicazione della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb), per la realizzazione della prospettata nuova casa anziani medicalizzata è stato indetto un concorso di architettura.

Il concorso di progettazione a procedura libera a due fasi conclusosi nel mese di giugno 2015, ha decretato vincitore il progetto REBATT dell'arch. Michele Arnaboldi di Ascona.

La Fondazione Patrizia casa anziani ha così potuto dare avvio alle successive fasi, assegnando al vincitore del concorso il mandato per l'elaborazione del progetto e preventivo definitivi al fine di sottoporlo per approvazione al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio, ed in seguito al Gran consiglio per la concessione degli aiuti cantonali.

La licenza edilizia rilasciata dal Municipio il 15/28 novembre 2016 è stata oggetto di ricorso da parte di un confinante. L'11 luglio 2017 il Consiglio di Stato ha respinto in toto l'impugnativa. Contro tale decisione era dato un termine di ricorso di 30 giorni al Tribunale cantonale amministrativo, interrotto dalle ferie giudiziarie e scadente, quindi, il 14 settembre 2017.

La sentenza del Consiglio di Stato non è stata impugnata dinanzi al Tribunale cantonale amministrativo, per cui la licenza edilizia del 15/28 novembre 2016 è cresciuta in giudicato ed i lavori per la realizzazione della nuova casa per anziani possono continuare.

Salvo imprevisti, l'apertura della nuova casa anziani medicalizzata è ipotizzata nel corso del 2020, preventivando l'inizio dei lavori entro l'estate del 2018.

2.3 La consegna del sedime alla Fondazione Patrizia

Sul sedime destinato alla realizzazione della nuova casa anziani medicalizzata sono ubicati 4 prefabbricati, un parco giochi e un'isola ecologica.

Il sedime assegnato in diritto di superficie alla Fondazione Patrizia dovrà essere libero da costruzioni, per cui il Comune deve ora pianificare lo smantellamento dei prefabbricati e del parco giochi.

Non si prevede lo spostamento dell'isola ecologica, in quanto il progetto vincitore non prevede un'invasione della porzione di terreno che la ospita.

Per le demolizioni e lo sgombero dei materiali in discarica, l'Ufficio tecnico aveva elaborato a suo tempo un preventivo di spesa che contempla anche i costi per lo smantellamento dell'isola ecologica. Oggi il preventivo è stato aggiornato, senza il costo dello spostamento di detta struttura.

La licenza edilizia per la demolizione degli stabili è già stata rilasciata congiuntamente a quella per la costruzione del Centro polivalente per anziani, per cui i lavori potranno essere avviati non appena il Consiglio comunale approverà il presente credito e lo stesso sarà cresciuto in giudicato.

I costi di demolizione e smaltimento sono riassunti nella tabella seguente.

Pos.	Demolizione di prefabbricati	UM	Quantità	prezzo	Totale
0.0	Impianto cantiere / Eternit	a corpo			7'000.00
1.0	Smontaggio tetti e pareti in Eternit				
1.1	Sgombero in discarica lastre per tetti e lastre delle facciate:				
	Facciate m ² 398.40 + Tetti m ² 852.80	m ²	1'251.20	25.00	31'280.00
2.0	Demolizione pareti, tetto e pavimenti in legname				
2.1	Sgombero in discarica legname pareti ecc.	m ²	2'102.40	20.00	42'048.00
3.0	Demolizione della struttura di fondazione	m ²	119.52	180.00	21'513.60
4.0	Demolizione delle finestre e sgombero	m ²	270.40	20.00	5'408.00
5.0	Smontaggio sanitari e caloriferi	a corpo			10'000.00
6.0	Smontaggio e sgombero impianto riscaldamento ed elettrico	a corpo			12'000.00
7.0	Smontaggio tank e sgombero	a corpo			5'000.00
8.0	Smontaggio parco giochi e sgombero	a corpo			10'000.00
9.0	Demolizione di pavimentazione in asfalto	m ²	2'000.00	15.00	30'000.00
10.0	Imprevisti ca. 10%				18'000.00
	Totale parziale				192'249.60
	IVA 8%				15'379.97
	Totale				207'629.57
	Totale importo arrotondato				208'000.00

La pianificazione dei lavori prevede le seguenti fasi.

Anni mesi	Anno 2017					Anno 2018											
	S	O	N	D	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	
Procedure di approvazione da parte del CC																	
Appalti																	
Esecuzione																	

Con questa operazione il Comune consegna alla Fondazione Patrizia il sedime sgombero da ogni manufatto e pronto per poter permettere l'avvio ai lavori di costruzione della nuova casa anziani medicalizzata.

CONCLUSIONI

Per quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

1. È concesso il credito di Fr. 208'000.-- per lo smantellamento dei prefabbricati di Via Cesura e la sistemazione del terreno in funzione della costruzione della nuova casa anziani medicalizzata.

§ Il Credito sarà iscritto nel conto degli investimenti no. 589.312 "Demolizione e sgombero baracche" del Centro costo 090 Compiti non ripartibili.

2. Termine di scadenza dei crediti (art. 13.3 LOC): 31 dicembre 2018.

Con stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

f.to

C. Bianda

S. Bay