



MELIDE

Melide, 10 giugno 2011

**MESSAGGIO MUNICIPALE N° 1081**

adozione della convenzione con la Fondazione Tusculum di Arogno e la concessione di un credito di Fr. 250'000.- quale contributo agli investimenti per l'acquisto di una quota sociale quale Comune sostenitore

Signor Presidente, Signore e Signori Consiglieri comunali

Ci permettiamo sottoporre alla vostra attenzione il presente messaggio che motiva e propone la sottoscrizione di una convenzione quale partecipazione a sostegno degli investimenti promossi su iniziativa della Fondazione Tusculum, ed in particolare a sostegno della nuova edificazione della casa "Domus Hyperion" ad Arogno ed il relativo collegamento all'Istituto Tusculum, già esistente, di proprietà dell'omonima Fondazione per poter così creare tutte le sinergie possibili tra le due strutture.

**1. BREVE ISTORIATO**

La casa per anziani Tusculum di Arogno iniziò la sua attività nell'autunno del 1982, accogliendo 18 anziani, la maggior parte dei quali domiciliati ad Arogno.

L'insediamento avvenne in un edificio, in precedenza di proprietà privata, ma già predisposto per l'accoglienza di persone invalide in carrozzella, poiché la stessa proprietaria Signora Ziegler, pure invalida, aveva dato una finalità sociale alla sua dimora ospitando, per brevi periodi di vacanza, paraplegici provenienti da fuori Cantone.

Alla morte della proprietaria, per iniziativa di alcuni cittadini della regione della Val Mara, seguì la costituzione della Fondazione Tusculum (in seguito Fondazione) avente quale scopo la gestione della casa a favore di persone anziane bisognose di cura ed assistenza.

Lo stabile, pur disponendo di un ascensore interno che permetteva alle persone motolesi di spostarsi tra diversi piani e pur essendo stato concepito con vani e corridoi privi di barriere architettoniche, manteneva la caratteristica di un'impostazione familiare.

Per tale motivo nei primi anni di gestione in proprio, la Fondazione effettuò diversi interventi di risanamento e ampliamento dello stabile.

Il 1° gennaio 1994 la Fondazione venne riconosciuta ai fini della legge anziani quale casa medicalizzata per i Comuni di Arogno, Rovio, Maroggia e Melano.

Con il messaggio n° 4582 del 15 ottobre 1996, il Gran Consiglio concesse un sussidio per l'ampliamento dell'Istituto con la creazione di ampi spazi comuni (soggiorno / sala multiuso destinata prevalentemente alle attività d'animazione / sala visita medica / secondo bagno medicalizzato / ecc.), la realizzazione di 10 camere singole con relativi servizi e doccia, un bagno medicalizzato, la nuova infermeria ed i nuovi spazi destinati all'amministrazione.

Anche i Comuni soci furono coinvolti finanziariamente con una partecipazione a favore della Fondazione. La partecipazione dei Comuni soci, sommata alle donazioni

MUNICIPIO

---

---

---



provenienti da persone fisiche o giuridiche, permise l'intervento di adeguamento ai parametri standard delle camere della parte esistente dell'edificio e la sistemazione dell'ampia sala da pranzo e della cucina.

La sistemazione del giardino fu possibile con l'apporto finanziario della Patenschaft Gemainde (ZH). L'intervento si concludeva nel corso del 1999 ed i 36 ospiti prendevano possesso dei nuovi spazi del Tusculum.

Difficoltà d'ordine finanziario, tanto da farne temere la chiusura, si registrarono nel corso dell'anno 2000 alla Casa Luigi Rossi di Capolago. L'intervento tempestivo del Dipartimento della sanità e della socialità e le trattative che ne seguirono per assicurare il subingresso di un altro ente ebbero l'effetto di evitarla. Le difficoltà furono superate dopo aver perfezionato, nel corso del primo semestre del 2001, una soluzione con la Congregazione delle figlie di S. Maria della Provvidenza (opera don Guanella) intesa a garantire la continuità dell'opera svolta dall'Istituto a Capolago (ora fusionato con Mendrisio). Nella fattispecie il 31 maggio 2001, a Roma, fu firmata una convenzione con la Fondazione Tusculum affinché subentrasse nella gestione e nella conduzione dell'Istituto.

L'accordo della durata di 10 anni entrò in vigore il 1° luglio 2001. In data 23 settembre 2010 le parti hanno concordato la sua estensione per ulteriori 3 anni (2011 – 2014), dichiarando altresì la disponibilità ad un'ulteriore estensione della stessa.

Il 4 novembre 2002, con il messaggio n° 5290 (del 27 agosto 2002) il Gran Consiglio concedeva un sussidio a fondo perso di Fr. 800'000.- per la ristrutturazione della casa anziani medicalizzata Luigi Rossi, a fronte di un intervento complessivo di fr. 1'444'000.-.

Al fine di poter mantenere anche in futuro una economicità dei costi fissi di gestione, indipendentemente dalla convenzione con l'opera don Guanella e stimata positivamente l'esperienza che già nel 2002 vide la creazione, presso la casa anziani medicalizzata "Luigi Rossi" di Capolago di un'unità (15 posti letto) di geriatria psichiatrica, nel corso del 2007 si valutò la possibilità di ampliare il mandato dell'Istituto con la realizzazione di una struttura atta ad accogliere ulteriori 30 ospiti della regione, ampliando la disponibilità d'accoglienza anche ad altri Comuni che nel frattempo si erano dichiarati interessati a questo progetto (Riva San Vitale e Melide). Questa iniziativa rientra nella pianificazione settoriale del Cantone (cfr. pianificazione 2000 – 2010 della capacità di accoglienza degli istituti per anziani nel Canton Ticino, luglio 2003, ed ai successivi aggiornamenti).

## 2. L'INIZIATIVA

Con lettera del 9 agosto 2007, la Fondazione informava il Dipartimento dell'intenzione di procedere alla realizzazione di questa nuova struttura in località Arogno, su sedimi posti di fronte all'attuale Istituto, ciò anche al fine di migliorare e sfruttare al massimo le sinergie strutturali ed organizzative possibili.

Subito dopo (lettere del 12, 18 e 24 settembre 2007), la Fondazione dava inizio all'iter procedurale, indispensabile alla realizzazione del progetto, con l'allestimento della documentazione necessaria alla modifica del piano regolatore di Arogno concernente la creazione di una zona per edifici privati d'interesse pubblico (zona E-PIP). Conclusa la fase di consultazione il 16 dicembre 2008, il Municipio di Arogno trasmetteva al Consiglio comunale il relativo messaggio n° 12/2008 che veniva approvato il 19 gennaio 2009 all'unanimità dei presenti alla seduta. Il 15 dicembre dello stesso anno il Consiglio di Stato approvava la variante di piano regolatore (E-PIP) sui fondi 1201, 1418, 906, 1154, 239 e 899 di Arogno.

---

---

---



Nel corso del 2010 la Fondazione ha proceduto, affiancata da un progettista consulente, all'allestimento di un progetto comprendente la creazione di 4 unità da 8 posti letto ciascuno destinati ad accogliere ospiti affetti da malattie cognitive (Alzheimer e Parkinson), oltre a 4 posti letto destinati a soggiorni temporanei / centro notturno per affetti del morbo d'Alzheimer.

Il progetto sviluppato servirà a due scopi principali:

- all'ottenimento della licenza edilizia;
- come base per la preparazione dei concorsi di assegnazione dei mandati di progettazione, nel rispetto della LCPubb.

Con la realizzazione di questa nuova struttura la Fondazione disporrebbe ad Arogno di una capacità d'accoglienza, a disposizione del territorio di competenza, di complessivi 72 posti letto, così suddivisi:

- 32 posti per ospiti affetti da demenze cognitive;
- 4 posti per soggiorni temporanei;
- 30 / 33 posti di geriatria;
- 3 / 5 posti, su specifica segnalazione dell'UMC (Ufficio del medico cantonale), per ospiti definiti "casi complessi" presso la struttura esistente.

Inoltre nella nuova struttura troveranno pure posto la nuova mensa scolastica, gestita in collaborazione con il gruppo genitori di Arogno ed è prevista l'apertura alla popolazione della zona del servizio di fisioterapia ed ergoterapia, di pedicure curativa e quello dei pasti a domicilio e mensa scolastica per i Comuni di Arogno e Rovio.

### 3. COMPATIBILITA' CON LA PIANIFICAZIONE SETTORIALE

L'iniziativa presentata è in sintonia con la pianificazione settoriale cantonale aggiornata al 2010. Infatti, secondo la stima della domanda di posti letto negli istituti per anziani per il decennio appena iniziato, basata sulle previsioni demografiche per il Ticino elaborate dal Centro di competenza del Servizio cantonale di ricerca e d'informazione statistica del Canton Vaud (SCRIS) in collaborazione con l'Ufficio cantonale di statistica (USTAT), nel comprensorio del Basso Ceresio / Lugano vi è una lacuna di posti letto.

Nel 2020, per contro, lo scoperto nel Luganese e Basso Ceresio è stimato attorno ai 120 posti letto, poiché l'unica nuova iniziativa annunciata per quegli anni (la casa consortile dei Comuni di Savosa Vezia, Porza Comano, Canobbio, Massagno) non sarà sufficiente a compensare l'incremento della domanda. L'iniziativa è inoltre conforme alla pianificazione settoriale anche in merito a tre indirizzi complementari:

- la differenziazione dell'offerta per rapporto all'evoluzione dei bisogni: geriatria, deficit cognitivi, casi complessi, soggiorni temporanei;
- il mantenimento, per quanto possibile, dell'offerta di prossimità come elemento di una rete di servizi strutturata con orientamento all'utente;
- la continuità dei servizi strutturati in rete già sperimentati con la gestione della casa anziani "Luigi Rossi" (lavanderia, cucina ed amministrazione centralizzati) che manterranno i costi fissi di gestione ad un livello economicamente supportabile.

### 4. IL PROGETTO

Il nuovo progetto della Fondazione denominato **Domus Hyperion** prevede:

---

---

---



- al livello -2 / un collegamento strutturale sotterraneo con la casa anziani Tusculum che passa sotto la strada cantonale Arogno / Pugerna. Questa realizzazione è l'asse portante del sistema di sinergie tra le due strutture: esso consentirà notevoli benefici sul piano dell'organizzazione del lavoro, con ricadute importanti sul piano dell'efficienza e dell'efficacia delle prestazioni; in particolare sarà possibile:
    - ridefinire la turnistica dei collaboratori, con guadagni in termini di tempo ed in parte anche di dotazione (turni di notte) a favore dell'assistenza e della cura dell'anziano;
    - la reale possibilità di evitare inutili doppioni ed adeguare, dove necessario, gli spazi della struttura esistente.
  - dal livello -2 al livello +3 (mansarda) / un collegamento verticale centrale è assicurato da un ascensore, un monta letti, dalle rampe delle scale e da alcuni spazi tecnici che creano così un'isola centrale ad ogni singolo piano. Questa impostazione permette di evitare la creazione di lunghi corridoi con un duplice beneficio: per gli ospiti che hanno una visione più contenuta e protetta degli spazi vitali e per il personale, che evita lunghi percorsi, avendo le dotazioni ed il materiale di supporto collocato negli spazi creati in quest'isola.
  - al livello -1
    - la nuova cucina, la dispensa e le celle frigorifere adattate alla capacità di prestazione raddoppiata per quanto riguarda gli ospiti ed il personale, ed accresciute per le forniture esterne (mensa scolastica / pubblica / servizio a domicilio);
    - i nuovi spogliatoi per il personale (gli attuali saranno riconvertiti in archivio e locale ad uso del manutentore / giardiniere);
    - i locali tecnici.
  - al livello 0 (PT)
    - il Bar / Caffetteria, la sala multiuso con possibilità divisoria mobile destinata ad accogliere giornalmente la mensa scolastica di Arogno e quella del personale;
    - uno spazio parrucchiera / pedicure curativa (aperta all'esterno);
    - uno spazio destinato al servizio di fisioterapia (aperto all'esterno) e pertanto previsto con caratteristiche da studio;
    - 4 camere singole con servizio e doccia ed uno spazio soggiorno / sala da pranzo per soggiorni temporanei / centro notturno;
    - la Direzione e una parte dei servizi amministrativi che attualmente sono dislocati a Capolago ed il locale tecnico (server, telefono, ecc.);
    - dal livello 0 (PT) sarà possibile accedere direttamente al giardino che prevede un percorso protetto (giardino Alzheimer) specificamente strutturato con spazi che prevedono: esercizi motori (tipo percorso vita), piante aromatiche (orto terapia), animali da cortile e cani per la PET Therapy.
  - al livello +1 / +2, ad ogni piano
    - 2 unità abitative dalla capacità ricettiva di 8 ospiti ciascuna. Ogni unità è destinata ad accogliere, secondo il grado d'evoluzione del morbo d'Alzheimer, fino ad 8 ospiti che troveranno sistemazione in 7 camere (6 singole ed 1 doppia) ciascuna con il proprio servizio e doccia. Lo spazio
- 
- 
-



MELIDE

delle singole unità prevede inoltre una sala da pranzo e soggiorno, oltre ad una zona cottura;

- ad ogni piano è prevista una sala d'animazione (usufruibile dagli ospiti delle 2 unità del piano); una sala destinata al servizio delle cure; un bagno terapeutico; una camera singola destinata agli ospiti specialmente agitati ed utilizzabile anche come camera siesta, posta a fianco delle infermerie dei piani e pertanto più facilmente monitorabile per ogni evenienza e bisogno dell'ospite.

## 5. COSTI PREVENTIVATI

Il preventivo dei costi, allestito dallo studio di progettazione Orsi & Associati, che accompagna la descrizione delle opere da eseguire, indica un costo complessivo, IVA inclusa, di Fr. 14'400'000.-, suddiviso nei gruppi principali sotto riportati:

Descrizione dell'intervento	Importi in Fr. senza IVA	IVA (8%)	Totali in Fr.
1. Acquisto terreno	1'180'000.00		1'180'000.00
2. Edificio	7'165'867.10	573'269.37	7'739'136.47
3. Minergie	1'516'642.20	121'331.38	1'637'973.58
4. Attrezzature d'esercizio	325'272.07	26'021.77	351'293.84
5. Lavori esterni	434'927.00	34'794.16	469'721.16
6. Costi diversi	94'500.93	7'560.07	102'061.00
7. Onorari specialisti	1'428'438.66	114'275.09	1'542'713.75
8. Arredamento	325'577.00	26'046.16	351'623.16
9. Collegamento strutture	764'330.60	61'146.45	825'477.05
10. Interventi parte esistente	200'000.00	16'000.00	200'000.00
Totale	13'435'555.56	980'444.44	14'400'000.00
<b>Totale con IVA</b>	<b>14'416'000.00</b>		

## 6. FINANZIAMENTO

La Fondazione propone ai Comuni interessati al progetto la sottoscrizione di una convenzione, della durata di 25 anni ed in seguito rinnovabile, a sostegno degli investimenti, con l'assunzione di parte dei costi a dipendenza della loro adesione quali sostenitori o convenzionati.

I Comuni **sostenitori** conguaglieranno la loro quota d'adesione con un contributo pari alla realizzazione di un posto letto di Fr. 250'000.- una tantum per tutta la durata della convenzione (cfr. criteri di costruzione minimi per una casa anziani medicalizzata – edizione luglio 2009 – DSS – Sezione del sostegno a enti e attività sociali) e s'impegnano al rispetto dell'art. 4.2 dello Statuto della Fondazione (edizione 2009).

Parimenti i Comuni coinvolti si assumono l'onere relativo ad un contributo per giornate effettive di presenza in Istituti di propri cittadini domiciliati, che andrà interamente a favore degli investimenti (debito ipotecario a carico dei Comuni convenzionati a Fr. 4'200'000.-). L'onere non potrà superare, per tutta la durata della convenzione, i parametri concordati di Fr. 10.-/pro giornata ospite per i Comuni sostenitori e Fr. 15.-/pro giornata ospite per i Comuni convenzionati.

La Fondazione dal canto suo, s'impegna, con la sottoscrizione della Convenzione, a riconoscere ai Comuni sostenitori l'iscrizione dei propri cittadini domiciliati in lista d'attesa prioritaria, riservata l'urgenza d'accoglienza di altri iscritti, sulla base delle direttive interne che definiscono l'idoneità all'ammissione (cfr. documento: "Criteri d'ammissione in Istituto" – edizione 2011 e s.s.), inoltre riconosce il diritto al Comune



MELIDE

di sedere nel “Consiglio dei Comuni” a pieno titolo con diritto di voto a norma dell’art. 9 dello Statuto della Fondazione (edizione 2009).

Mentre ai Comuni **convenzionati** è riconosciuta l’iscrizione dei propri cittadini domiciliati in lista d’attesa, riservata l’urgenza d’accoglienza di altri iscritti, sulla base delle direttive interne che definiscono l’idoneità all’ammissione (cfr. documento: “Criteri d’ammissione in Istituto” – edizione 2011 e s.s.). Inoltre gli si riconosce il diritto a sedere nel “Consiglio dei Comuni” senza diritto di voto a norma dell’art. 9 dello Statuto della Fondazione (edizione 2009).

La Fondazione, dal canto suo, si assume in proprio i maggiori costi derivanti dalla realizzazione dei servizi che intende mettere a disposizione anche del territorio e che saranno onorati con i ricavi delle prestazioni erogate (mensa / fisioterapia / pedicure).

Su queste basi, il finanziamento delle opere oggetto del presente Messaggio verrebbe così assicurato:

COSTO COMPLESSIVO DELL’OPERA	Fr. 14'416'000.-
Finanziamento	
- Fondazione Tusculum	Fr. 830'000.-
- Opere di collegamento ed interventi per messa a norma lavanderia Tusculum + vecchia ipoteca	Fr. 1'026'000.-
- Sussidio cantonale	Fr. 4'500'000.- a fondo perso
- Contributi comunali	Fr. 540'000.- a fondo perso
- Ipoteca riconosciuta DSS – gestione	Fr. 3'320'000.-
- Ipoteca riconosciuta dai Comuni convenzionati	<u>Fr. 4'200'000.-</u>
TOTALE	Fr. 14'416'000.-

#### 7. RICADUTE SUL TERRITORIO DI COMPETENZA (COMUNI SOSTENITORI E CONVENZIONATI)

##### **Ampliamento – investimento progetto “Domus Hyperion”**

Fermo restando le disposizioni di legge in materia di pubblici concorsi LCPubb, che andrà scrupolosamente rispettata e la cui verifica è demandata all’ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti del Dipartimento del territorio, la Fondazione, in ossequio ai principi della citata legge, s’impegna a considerare le imprese ed i fornitori che hanno il proprio domicilio fiscale nei Comuni sostenitori o convenzionati, con un fattore di ponderazione preferenziale, nei limiti previsti dalle disposizioni citate.

##### **Effettivo del personale**

La realizzazione di questa nuova struttura comporta la parziale implementazione della dotazione di personale curante ed alberghiero. Non seguiranno questo trend il servizio amministrativo, le funzioni di medico responsabile (Direttore sanitario) e responsabile delle cure, il personale impiegato nel servizio lavanderia.

Si verranno a creare così circa 40 nuovi posti di lavoro a tempo pieno.

In ossequio alle convenzioni siglate con i Comuni convenzionati, in primo luogo, i bandi di concorso per questi impieghi considereranno prioritariamente i candidati di nazionalità svizzera o domiciliati in questi Comuni e, solo in assenza di candidature, quelli provenienti da altri Comuni (non convenzionati) o eventualmente frontalieri.

È evidente che questa prassi dovrebbe avere, anche nel tempo, una ricaduta anche sui Comuni della regione che partecipano e sostengono questa iniziativa.



MELIDE

## 8. CONCLUSIONI

I lavori di nuova edificazione del progetto “Domus Hyperion” e l’adeguamento strutturale presso l’istituto per anziani Casa Tusculum di Arogno, sono in sintonia con la pianificazione settoriale cantonale.

Essi permettono di differenziare l’offerta per rapporto all’evoluzione dei bisogni, il mantenimento dell’offerta di prossimità e l’adeguamento delle condizioni di sicurezza. Inoltre è evidente, nel tempo, la ricaduta a favore della popolazione anziana del nostro Comune, oltre ad offrire possibilità d’impiego e di lavoro alle imprese ed artigiani che hanno il loro domicilio fiscale nel nostro Comune, nel rispetto delle disposizioni della LCPubb.

Per questi motivi, invitiamo il Consiglio comunale ad approvare la presente richiesta di sottoscrizione della convenzione con la Fondazione Tusculum di Arogno e la concessione di un credito di Fr. 250'000.- quale contributo agli investimenti per l’acquisto di una quota sociale quale Comune sostenitore e a voler risolvere:

1. La Convenzione concernente il contributo agli investimenti della Fondazione Tusculum quale Comune sostenitore è approvata.
2. La Convenzione entra in vigore il 1° gennaio 2012, riservata la ratifica da parte del Consiglio di Stato.
3. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 250'000.-, utilizzabile entro il 31.12.2012, quale contributo agli investimenti a valere quale acquisto di un posto letto.
4. La spesa sarà iscritta nel conto degli investimenti e fra i beni amministrativi del Comune, e sarà ammortizzato secondo quanto prescritto dalla LOC e dai relativi regolamenti.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco  
Aldo Albisetti



Il Segretario  
Alfio Vananti

Allegati: Convenzione Fondazione Tusculum

Per esame e rapporto:

- Commissione della gestione
- Commissione delle opere pubbliche
- Commissione delle petizioni

---

---

---