



Messaggio Municipale n. 2512
**accompagnante la richiesta di credito di fr. 145'500.— (IVA inclusa) per
interventi vari di manutenzione alla casa anziani Girasole**

Gentili Signore ed Egregi Signori,
Consiglieri comunali,

il Municipio di Massagno sottopone al Consiglio comunale la richiesta di credito di fr. 145'500.— (IVA inclusa) per manutenzioni necessarie a impianti della casa anziani Girasole.

Nel dettaglio si tratta:

1. della revisione ordinaria dei sensori di rivelamento incendio,
2. dell'aggiornamento dell'impianto di comando elettronico e elettromeccanico dei lift,
3. dell'adeguamento dell'impianto di chiamata pazienti
4. dell'aggiornamento dell'impianto audio.

1. Revisione dei sensori di rilevazione incendio

Trascorsi 8 anni dall'ultima revisione ordinaria si deve procedere ad una nuova revisione in fabbrica dei sensori di rivelazione incendio, sia di fumo che di calore. Questa necessità è stabilita dalle Direttive tecniche emanate dall'Associazione svizzera dei costruttori di sistemi di sicurezza (SES), che prevedono la revisione completa ogni 6 anni o prorogabile a 8 anni a condizione che l'installatore che esegue le regolari manutenzioni confermi che l'impianto è in buono stato di funzionamento dopo i 6 anni e questo è il nostro caso. Queste direttive del SES sono ancorate alle direttive antincendio emanate dall'Associazione degli istituti cantonali di assicurazione antincendio (VKF) e dichiarate applicabili per il Canton Ticino in particolare nel Regolamento di applicazione della Legge Edilizia. Questa revisione, preavvisata favorevolmente dal nostro consulente la Swiss Safety Center SA di Massagno, nella pratica si traduce nella sostituzione con dei sensori già revisionati che vengono montati immediatamente affinché l'impianto non resti senza sensori in quanto per la casa anziani sono obbligatori.

Inoltre dalle verifiche effettuate dalla Swiss Safety Center SA, che è anche un ispettore federale autorizzato, durante un collaudo di alcune nuove componenti dell'impianto d'allarme incendio, sono scaturite delle puntuali richieste in base a nuove normative. Segnatamente, con rapporto del 28 giugno 2019, hanno richiesto la posa di alcuni ulteriori sensori (meno di 10), la posa di ca. 15 indicatori di segnalazione di posizione del sensore, la modifica di alcune programmazioni d'allarme e la modifica dello sganciamento del segnale interno d'allarme che attualmente avviene per il tramite di un messaggio vocale emesso dagli altoparlanti del sistema audio. Quest'ultima richiesta si traduce nell'installazione di un sistema d'emissione d'allarme per il tramite di apposite sirene.

La spesa totale preventivata è di:

fr. 34'000.— IVA esclusa

fr. 1'000.— IVA esclusa (imprevisti)

Totale con IVA inclusa fr. 37'700.—.

Per questo intervento verrà richiesta al Cantone una partecipazione alle spese sussidiabili.

2. Aggiornamento impianto di comando dei lift

La casa anziani dispone di due lift piccoli vicini all'entrata e di un montaletti nei pressi dell'entrata fornitori. La fornitura in fase di edificazione nel 2001 era stata assegnata alla ditta Ascenza Lift SA di Balerna, chiusa e assorbita nel 2006 da una ditta, leader internazionale del settore. A distanza di quasi 20 anni ci si trova nella difficoltà di reperibilità di pezzi di ricambio e di aggiornamenti per la parte di comando elettronica ed elettromeccanica, mentre la parte strutturale e meccanica è di ottima qualità, si trova in buono stato e non necessita di interventi.

A fronte di diversi guasti e malfunzionamenti la ditta, che assicura il funzionamento dei nostri lift e montaletti, da inizio 2018 ha segnalato diversi interventi di manutenzione e di aggiornamento di notevole rilevanza economica. Vista la non facile tematica relativa a questi interventi molto tecnici e visto l'importante investimento richiesto, ci siamo avvalsi della consulenza della Swiss Lift Consulting SA, ditta specializzata nel ramo lift utilizzata anche dalla Città di Lugano. Da allora i lavori di manutenzione sono stati da loro valutati e ottimizzati in base all'urgenza, mentre le migliorie o aggiornamenti sono stati rimandati per una valutazione più completa ed esaustiva del tema da risolvere e dall'obiettivo da raggiungere.

Il nostro consulente della Swiss Lift Consulting SA con cura e competenza ha analizzato la situazione dei nostri impianti e ci ha potuto proporre in modo chiaro come progettare quanto necessario in modo ottimale, per garantirci la funzionalità indispensabile in modo ragionevole. In particolare il tema da affrontare è l'aggiornamento della parte di comando elettronica ed elettromeccanica degli impianti. Quella montata dall'allora Ascenza Lift SA è oramai di vecchia generazione e non più aggiornabile in modo razionale ed economico.

Abbiamo concordato di valutare e paragonare delle proposte da parte di affidabili fornitori per intervenire sui nostri impianti per riportarli performanti e renderli funzionali sul lungo periodo, tenuto conto della buona qualità del nostro impianto dal punto di vista strutturale e meccanico. In tal senso significa in pratica installare della nuova tecnologia di loro produzione.

La migliore soluzione sortita è stata quella di sostituire completamente i comandi dei nostri apparecchi, mantenendo comunque i motori, le funi e la parte strutturale. L'intervento può essere eseguito anche in modo scaglionato e pianificato in tempi brevi. Con questo tipo di aggiornamento si assicura la vita degli apparecchi su di un lungo periodo, nel contempo si potrà godere anche di abbonamenti di manutenzione che costeranno di meno degli attuali, per un risparmio che riteniamo assolutamente interessante.

È stata presa naturalmente in considerazione anche una sostituzione più estesa o totale, ma essendo l'impianto di buona qualità non avrebbe senso e non converrebbe.

L'intervento di aggiornamento può essere fatto anche separatamente nel tempo, impianto per impianto, per non mettere in difficoltà la funzionalità della casa. Per ascensore si deve contare ca. 2 settimane di lavoro e quindi di fermo.

La spesa totale preventivata dal consulente, la Swiss Lift Consulting SA di Lugano, è di fr. 81'200.— IVA esclusa
fr. 5'000.— IVA esclusa (per imprevisti)

Nessuna spesa di consulenza, rientra nelle prestazioni dell'abbonamento annuale.

Totale con IVA inclusa fr. 92'800.—.

Per questo intervento verrà richiesta al Cantone una partecipazione alle spese sussidiabili.

3. Adeguamento impianto chiamata pazienti

L'impianto di chiamata pazienti è il sistema elettronico con il quale gli anziani possono chiedere l'intervento del personale di cura dalla loro camera o dal loro bagno. In fase di costruzione per questo sistema ancora ben funzionante sono state cablate tutte le camere, i loro bagni, i bagni comuni e pubblici, la fisioterapia e i 4 locali infermieri, nei quali ci sono le centraline di comando e di controllo. Il segnale di chiamata viene anche evidenziato sui grandi display in tutti i corridoi, viene emesso un segnale acustico e viene avvisato anche il personale sui telefoni portatili di reparto. Nel 2008 con la creazione dei 2 locali fumatori ai piani superiori, quest'ultimi e anche i 4 soggiorni comuni ai piani sono stati dotati di un pulsante di chiamata collegato via radio al sistema centrale. Oggi questo tipo di pulsanti di chiamata via radio non è più sostenuto da aggiornamenti tecnologici ed è andato fuori uso. Per ovviare a questa mancanza si deve installare una nuova tipologia di pulsanti di chiamata via radio, con tecnologia moderna e perfettamente integrata nel sistema centrale di chiamata. Il progetto di adeguamento prevede l'installazione di questi nuovi campanelli nei 2 locali fumatori, nei 4 soggiorni comuni ai piani e 2 nel soggiorno all'entrata della casa (1 per una normale chiamata del personale e 1 come campanello fuori orario). Questo nuovo tipo tecnologia permette all'impianto via radio di essere flessibile e di facilmente poter aumentare il numero di tasti di chiamata collegati via radio.

L'investimento si compone di:

- fr. 7'400.— IVA inclusa per l'acquisto, il montaggio e la programmazione degli impianti
- fr. 2'600.— IVA inclusa per opere da elettricista

Totale con IVA inclusa fr. 10'000.—.

Per questo intervento verrà richiesta al Cantone una partecipazione alle spese sussidiabili.

4. Aggiornamento impianto centrale audio difettoso

La casa è dotata di un impianto audio centralizzato che rende possibile, nei corridoi e nelle parti comuni a tutti i piani della struttura, la diffusione della musica, della radio e dei messaggi registrati o le comunicazioni direttamente tramite microfono. La diffusione della musica di sottofondo è quotidiana. A seguito di ripetuti guasti il suo funzionamento è oramai difettoso e non più riparabile. La componente danneggiata è l'amplificatore e la diffusione non è più completamente possibile in tutte le zone. Per ripristinare il normale funzionamento dell'impianto audio si rende necessario la sostituzione dell'amplificatore.

Totale con IVA inclusa fr. 5'000.—.

Per questo intervento verrà richiesta al Cantone una partecipazione alle spese sussidiabili.

Direzione lavori

Le procedure di aggiudicazione in base alla LCPubb saranno seguite dalla direzione della Casa anziani e della Direzione dell'Ufficio tecnico che fungerà anche da direzione lavori e interlocutore con le ditte coinvolte.

Riassunto interventi

fr. 37'700.— per la revisione ordinaria dei sensori di rivelamento incendio.

fr. 92'800.— per l'aggiornamento dell'impianto di comando elettronico e elettromeccanico dei lift.

fr. 10'000.— per l'adeguamento dell'impianto di chiamata pazienti.

fr. 5'000.— per l'aggiornamento dell'impianto audio.

fr. 145'500.— IVA inclusa

Sostenibilità finanziaria

Nel preventivo 2020 sono stati previsti lavori per manutenzioni diverse presso la casa anziani Girasole in ragione di fr. 140'000.—. La sostenibilità dell'investimento è quindi data sia dal lato finanziario che da quello legato agli ammortamenti da registrare in gestione corrente.

Il Messaggio viene trasmesso per esame e rapporto alle Commissioni della gestione e edilizia.

Restando a disposizione per ogni ulteriore ragguaglio e preso atto di quanto precede, il Municipio invita il Consiglio comunale ad aderire al presente MM e voler

r i s o l v e r e:

1. È concesso il credito di fr. 145'500.— (IVA inclusa) per interventi vari di manutenzione alla casa anziani Girasole.
2. La spesa sarà iscritta nella gestione investimenti sotto la rispettiva voce.
3. Ammortamento a norma di LOC (fino al 30.6.2019 per MCA1), scadenza 31.12.2020. La partecipazione del Cantone è da dedurre a consuntivo.

Con ossequi.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

La Segretaria:

arch. Giovanni Bruschetti

Lorenza Capponi