



Chiasso, 12 maggio 2026
Ris. mun. 563 / 11 maggio 2026

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 14 / 2026 -----
CHIEDENTE L'APPROVAZIONE DELLE OPERE RELATIVE AGLI ADEGUA-
MENTI IN MATERIA DI PREVENZIONE ANTINCENDIO PRESSO LA CASA AN-
ZIANI SOAVE E CONCESSIONE DI UN CREDITO DI FR. 714'000.-- (FRANCHI
SETTECENTOQUATTORDICIMILA) -----

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

PREMESSA

Casa Anziani Soave è uno stabile risalente al biennio 1977/78, che ospita 44 appartamenti monolocali, concepito all'epoca per persone ancora autosufficienti.

L'intervento edile più significativo sulla struttura, realizzato nei primi anni 2000, ha riguardato l'aggiunta di un ascensore, poiché in origine il progetto contemplava unicamente un montaletti per l'intero stabile; in seguito, nel 2024 sono stati sostituiti entrambi gli impianti di risalita.

Sempre nei primi anni 2000, erano state parimenti eseguite alcune opere relative alla prevenzione antincendio, quali la chiusura del vano scale ai piani, al fine di proteggere la via di fuga verticale.

A contare dall'anno 2020, lo stabile risulta allacciato alla rete di teleriscaldamento la cui produzione di calore, tramite tecnologia a cogenerazione, è ubicata in Casa Anziani Giardino ed infine, lo scorso anno, sono stati messi a norma antinfortunistica i parapetti degli appartamenti.

Il Municipio è consapevole che Casa Soave, unitamente a Casa Giardino subiranno entro il prossimo decennio interventi di rinnovamento ed ampliamento a seguito del progetto sull'impostazione del quartiere intergenerazionale, per il quale è stato recentemente approvato il credito sull'organizzazione del relativo concorso di progettazione e che quindi alcune delle presenti misure potrebbero avere una durata di vita contenuta.

Tuttavia, in materia di protezione antincendio non possono essere lesinati sforzi.

ADEGUAMENTI ALLA STRUTTURA E ALL'IMPIANTISTICA IN MATERIA DI PREVENZIONE ANTINCENDIO

A fine anno 2022, sono state esperite, tramite un istituto specializzato in materia di prevenzione e sicurezza antincendio, delle perizie presso la Casa Anziani Giardino, la Casa Anziani Soave e presso il Centro Diurno, volte a verificare se il rischio residuo d'incendio risulti accettabile.

Le analisi, denominate "Valutazione in forma breve del rischio incendio per edifici ed impianti ad uso collettivo esistenti prima del 01.01.1997", hanno evidenziato che gli stabili necessitano di interventi correttivi.

Casa Anziani Soave è la struttura che richiede, in misura accresciuta rispetto agli altri stabili, opere rilevanti, atte a conformare lo stabile alle normative vigenti.

I provvedimenti da implementare concernenti Casa Anziani Soave, descritti nel dettaglio nella perizia e che sono vincolanti al fine d'ottenere un collaudo antincendio della struttura in ossequio alle attuali normative, sono descritti di seguito.

- La formazione di una seconda via d'uscita di soccorso, dai piani alti verso il piano terreno. In effetti, Casa Anziani Soave dispone unicamente di una scala in grado di garantire l'evacuazione verticale; si rende quindi necessario aggiungere un nuovo percorso d'uscita di sicurezza ai piani, tramite la formazione di una scala esterna in metallo, ubicata sul lato opposto rispetto alla scala esistente.
- La sostituzione della pavimentazione lungo le vie di fuga ai piani (corridoi) e lungo la scala esistente, poiché del vetusto materiale posato in origine durante l'edificazione dello stabile non è stato possibile reperire la certificazione attestante che il materiale è conforme ai requisiti di sicurezza antincendio attuali e prudenzialmente si rende quindi necessario sostituirlo; la perizia indica che non è necessario sostituirlo presso gli altri spazi (appartamenti, soggiorni, ecc.).
- L'estensione, in alcune zone, dell'impianto di rilevazione antincendio IRI in ossequio alle attuali normative antincendio.
- Il potenziamento e la sostituzione di parte dell'impianto relativo alle lampade d'emergenza in ossequio alle attuali norme antincendio.
- La realizzazione di opere da elettricista di supporto agli impianti di rilevazione antincendio e alle lampade d'emergenza, nonché all'impianto d'illuminazione della nuova via di fuga verticale (scala) e per la formazione dell'impianto di messa a terra (equipotenziabile).
- Il rinnovo delle compartimentazioni con la sostituzione e l'aggiunta di porte, armadi, e pareti resistenti al fuoco e al fumo in ossequio alle attuali normative antincendio.
- Il rinnovo delle otturazioni ignifughe dell'intero stabile.
- Gli adeguamenti e ritocchi ai soffitti ribassati, alle murature e alle pavimentazioni laddove necessario a causa degli interventi sopra descritti.

IL PREVENTIVO

Il preventivo contempla altresì gli onorari del progettista elettrotecnico, dell'esperto antincendio, della Direzione Lavori e dell'ingegnere civile in relazione alla formazione delle fondazioni e della struttura della scala d'emergenza.

Nella spesa totale è infine inserito un importo per imprevisti e diversi e per alcune opere di finitura (pittore, falegname, ecc.), che tuttavia possono essere realizzate dall'organico dell'Ufficio tecnico comunale (pos. 12).

Il preventivo completo è il seguente:

1. Impresario costruttore per la nuova scala d'emergenza	fr.	51'804.--
2. Nuova scala d'emergenza in metallo (dal PT al 6° piano)	fr.	145'236.--
3. Sigillature e rivestimenti antincendio	fr.	9'990.--
4. Estensione e rinnovo dell'impianto luci d'emergenza	fr.	30'805.--
5. Estensione dell'impianto di rilevazione incendio	fr.	6'105.--
6. Opere da elettricista (nuova scala, impianto IRI e luci d'emerg.)	fr.	26'457.--
7. Formazione messa a terra, equipotenziale	fr.	24'977.--
8. Opere da gessatore, formazione pareti in cartongesso EI60	fr.	38'853.--
9. Opere da metalcostruttore, porte esterne Uscite di Sicurezza	fr.	45'050.--
10. Opere da falegname, nuove porte tagliafuoco EI30	fr.	79'556.--
11. Pavimenti in materiale sintetico sulle vie di fuga	fr.	94'357.--
12. Rappezzi alle finiture (pittore, soffitto, ecc.), imprevisti e diversi	fr.	42'553.--
Totale intermedio 1	fr.	595'743.--
Onorari specialisti (ing. elettrotecnico, ing. civile e Direzione Lavori)	fr.	64'755.--
Totale intermedio 2	fr.	660'498.--
Imposta IVA 8,1 % (arrotondamento)	fr.	53'502.--
TOTALE GENERALE	fr.	714'000.--

RICHIESTA SUSSIDI E RICHIESTA PARTECIPAZIONE

Una volta approvato il presente messaggio, andrà inoltrata una richiesta di sovvenzionamento ai sensi dell'art. 7 della Legge concernente il promovimento, il coordinamento e il finanziamento delle attività a favore delle persone anziane (LANz) che recita:

¹Un contributo fino ad un massimo del 70 % del costo stabilito a preventivo può essere concesso per l'acquisto di terreni o edifici destinati alla realizzazione di strutture sociosanitarie, la costruzione, la ristrutturazione nonché l'ampliamento delle stesse.

²I criteri per la commisurazione del contributo sono stabiliti dal Consiglio di Stato; nella commisurazione del contributo si tiene conto della capacità finanziaria dell'ente gestore della struttura sociosanitaria in questione e di eventuali partecipazioni finanziarie concesse da altri enti.

TEMPISTICA

I lavori saranno coordinati con la Direzione degli Istituti, in modo tale che la funzionalità della struttura risulti costantemente garantita. Si prevede di poter attivare gli interventi nel corso dell'autunno 2026 e di portare a termine le opere entro la fine dall'anno 2027.

RELAZIONE CON IL PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2025-2028

Gli interventi di adeguamento alle norme antincendio presso gli Istituti sociali sono indicati nel Piano degli investimenti 2025–2028 al punto 5.2 per un importo lordo di fr. 1'100'000.--.

Il presente credito, riferito unicamente a Casa Anziani Soave, costituisce una prima fase prioritaria degli interventi previsti sugli stabili sociosanitari comunali. La necessità di procedere con urgenza deriva dall'obbligo di adeguare la struttura alle attuali normative in materia di sicurezza antincendio, in particolare per quanto concerne le vie di fuga e la compartimentazione.

Pur inserendosi in un contesto finanziario comunale caratterizzato da autofinanziamento limitato e crescente pressione sul debito pubblico, l'investimento riveste carattere imprescindibile, trattandosi di opere direttamente connesse alla sicurezza degli ospiti e del personale della struttura.

Il contributo cantonale ai sensi della LAnz andrà a riduzione dell'onere netto a carico del Comune, mitigando in gran parte l'impatto dell'investimento sulla gestione finanziaria comunale.

Restando pertanto a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

r i s o l v e r e :

1. SONO APPROVATI GLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IN MATERIA DI PREVENZIONE ANTINCENDIO PRESSO CASA ANZIANI SOAVE ED È STANZIATO UN CREDITO DI FR. 714'000.-- (SETTECENTOQUATTORDICIMILA) PER IL RELATIVO FINANZIAMENTO. -----
2. IL CONTRIBUTO DELL'UFFICIO CANTONALE DEGLI ANZIANI E DELLE CURE A DOMICILIO ED EVENTUALI ULTERIORI CONTRIBUTI DA PARTE DI ALTRI ENTI ANDRANNO IN DIMINUZIONE DELL'INVESTIMENTO. -----
3. IL CREDITO CONCESSO È DA ADEGUARE ALLE VARIAZIONI DEGLI INDICI DI COSTO E AGLI AUMENTI DEI COSTI DI COSTRUZIONE. -----
4. L'IMPORTO È DA ADDEBITARE AL RAMO INVESTIMENTI, CONTO 5046.002. -----
5. IL CREDITO È DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2027. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

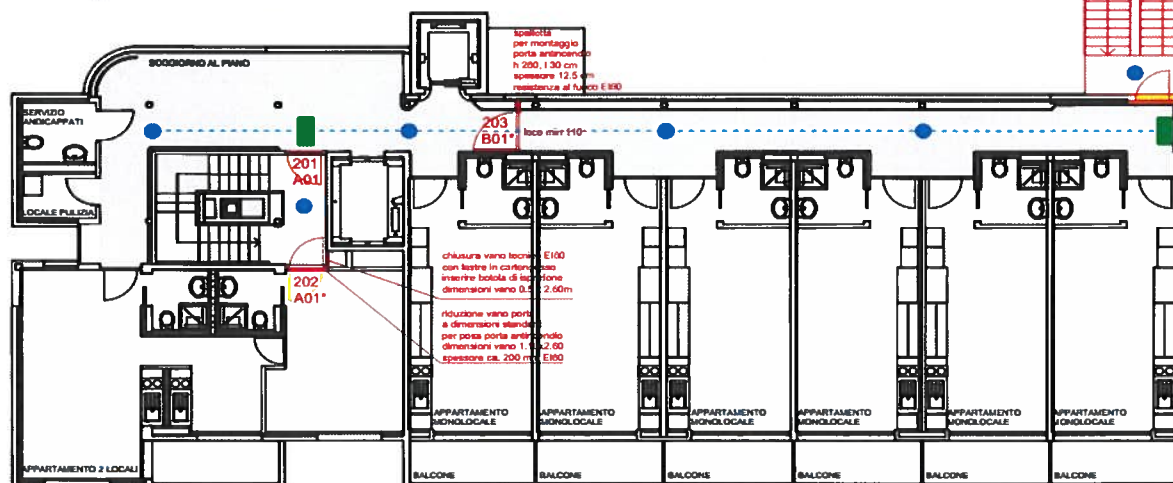
Bruno Arrigoni



il Segretario:

Umberto Balzaretti

Allegate: planimetrie stabile



AD1 tipo di porta
AD1* porta con adattamento vano
zona di intervento principale
VIE (1) EUGA

INDICAZIONE VIA DI FUGA ILLUMINATO
ILLUMINAZIONE DI SICUREZZA

AVVISO: La posizione degli elementi è indicativa e serve unicamente alla definizione dell'offerta. La sistemazione dell'intera sala dipende dalle scelte organizzative e dall'eventuale intervento in loco di tecnici dell'edilizia.

2-6



Ufficio Tecnico comunale
via Carlo Cattaneo 3
6830 Chiasso

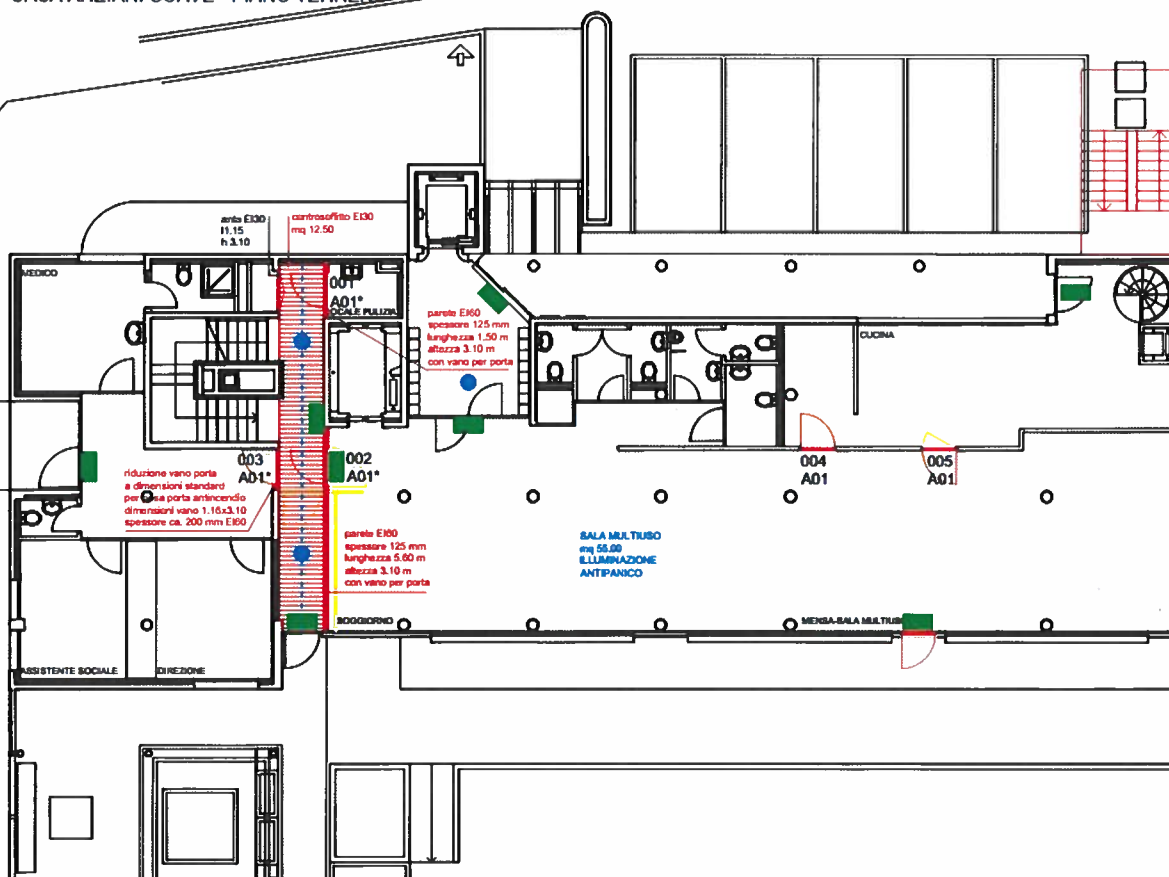
Common to CHIAS90

CASA SOAVE - RISANAMENTO ANTINCENDIO
PIANTA PIANO TIPO

scale	1:100	date	13.01.2008
-------	-------	------	------------

[illegible][illegible]

CASA ANZIANI SOAVE - PIANO TERRENO



A01 tipo di porta
A01* porta con adattamento vano
zona di intervento principale
VIE DI FUGA

INDICAZIONE VIA DI FUGA ILLUMINATO

AVVISO: La posizione degli elevatori è indicativa e serve unicamente alla definizione dell'offerta. La valutazione definitiva sarà condotta dalla giuria contestuale e dall'ente aggiudicatario in base al risultato dell'asta.

0



Ufficio Tecnico comunale
via Carlo Cattaneo 3
6830 Chiasso

Comune di CHIASSO

**CASA SOAVE - RISANAMENTO ANTINCENDIO
PIANTA PIANTERRENO**

escala	1:100	data	13.01.2008
--------	-------	------	------------

[illegible]

10/10/2014