

# Messaggio

numero

**6760**

data

12 marzo 2013

Dipartimento

**SANITÀ E SOCIALITÀ**

Concerne

## **Approvazione del contratto di locazione riguardante gli spazi amministrativi nello stabile denominato “CaRossa” a Locarno per la sede dei Servizi psico-sociale (SPS) e medico-psicologico (SMP) del Locarnese e lo stanziamento di un credito di 602'000.-- franchi per i necessari adattamenti**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente messaggio ci pregiamo sottoporre al vostro esame le argomentazioni a sostegno della richiesta dei crediti di gestione e di investimento per la locazione e l'adattamento delle superfici al primo, secondo e terzo piano dello stabile, attualmente in costruzione, denominato “CaRossa” situato in via G.A. Orelli a Locarno da destinare ai Servizi psico-sociale e medico-psicologico del Locarnese.

### **1. INTRODUZIONE**

L'attuale sede dei Servizi psico-sociale (SPS) e medico-psicologico (SMP) del Locarnese in via Bramantino 27 a Locarno non risponde più alle esigenze dei Servizi perché è vetusta e necessita di un'importante manutenzione ordinaria e straordinaria.

Inoltre, mancando l'ascensore, non è accessibile ai motulesi e gli spazi a disposizione non sono più adeguati a seguito dello sviluppo che hanno conosciuto i Servizi. Si ricorda che si tratta di un immobile di tipologia prettamente residenziale che, dall'insediamento dei Servizi dell'OSC nel 1980, è stato destinato ad uso amministrativo senza apportare modifiche, se non parziali, alla distribuzione degli spazi interni.

### **Il Servizio medico-psicologico (SMP)**

I Servizi medico-psicologici dell'OSC (SMP) con sede a [Coldrerio](#), [Lugano](#), [Locarno](#), [Bellinzona](#) e sottosede a [Biasca](#) si occupano dei problemi pedopsichiatrici dei bambini, degli adolescenti e delle loro famiglie. Il Servizio medico-psicologico è specializzato nella psichiatria infantile e dell'adolescenza, con obiettivi di prevenzione, diagnosi e cura delle affezioni psichiche del bambino e dell'adolescente nel suo ambiente familiare e sociale: le famiglie o il minore vi si possono rivolgere spontaneamente oppure indirizzati da terzi.

Il Servizio medico-psicologico è organizzato in équipe multidisciplinari, dirette da uno psichiatra specialista dell'età infantile e adolescenziale. Il Servizio viene anche sollecitato da richieste di consulenza e di collaborazione con altri enti rivolti all'infanzia e

all'adolescenza; e svolge pure un'attività peritale a richiesta dell'autorità giudiziaria o amministrativa.

Nel 1995, il Servizio medico-psicologico di Locarno aveva in cura 250 bambini, nel 2012 sono stati 373 (+49.1%).

## **Il Servizio psico-sociale (SPS)**

I Servizi psico-sociali dell'OSC (SPS) sono servizi ambulatoriali rivolti agli adulti, con un'attività nel campo della psichiatria e della psicologia. Gli SPS con sede a [Mendrisio](#), [Lugano](#), [Locarno](#), [Bellinzona](#) e sottosede a [Biasca](#) sono specializzati nelle attività di prevenzione, di diagnosi, di cura e di riabilitazione delle affezioni psichiche dell'adulto e dell'anziano. Si può richiedere una consultazione rivolgendosi direttamente ad un SPS, oppure tramite un medico.

Il tipo di casistica di presa a carico degli SPS si differenzia da quello di una pratica privata per il tipo di intervento di regola multidisciplinare, ossia con la partecipazione di diverse figure professionali (infermiere, assistente sociale, psicologo) dirette da uno psichiatra. Dove è necessario gli SPS intervengono anche a livello familiare.

Dal 1995 i pazienti adulti seguiti dal Servizio psico-sociale (SPS) di Locarno sono restati stabili numericamente passando da 749 a 761 con una punta di 904 nel 2005.

Gli effettivi del personale nei Servizi ambulatoriali Locarnesi hanno avuto la seguente evoluzione - i dati sono disponibili dal 1995 -:

<b>Anno</b>	<b>Unità SPS</b>	<b>Unità SMP</b>
1995	6.0	10.0
2005	6.0	9.6
2012	8.0	10.8

Come si può constatare, rispetto al 1995, i due Servizi OSC del Locarnese devono poter offrire spazi amministrativi a 2.8 unità di personale supplementari. A queste unità, va aggiunto un ufficio per uno stagiaire psicologo/psicoterapeuta per Servizio. Dopo aver attentamente valutato i possibili interventi sull'attuale sede, la possibilità di insediare i Servizi in stabili di proprietà dello Stato, e dopo aver verificato la grande difficoltà a reperire spazi adeguati a Locarno, si è resa necessaria una ricerca su vasta scala rivolta alle principali agenzie immobiliari presenti nella Regione.

Solo 3 agenzie immobiliari hanno offerto degli spazi confacenti alle necessità. Tutte le offerte pervenute erano in fase di progettazione o prossime alla realizzazione.

Durante l'analisi delle condizioni finanziarie, uno dei tre offerenti ha ritirato la proposta e, come indicato nella Risoluzione governativa n. 5221 del 26 settembre 2012, l'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale (OSC) e la Sezione della logistica (SL) sono state autorizzate dal Consiglio di Stato a finalizzare la trattativa ed a sottoscrivere il contratto di locazione a tempo indeterminato, della durata minima di 10 anni, per una superficie amministrativa di circa 740 mq situata al primo, secondo e terzo piano del costruendo stabile denominato "CaRossa" in via G.A. Orelli al mappale n. 1745 RFD del Comune di Locarno di proprietà della comunità ereditaria Regazzi Laura, Martina, Nadia e Tito.

## **2. ANALISI**

### **2.1 Situazione attuale**

Dal 1° gennaio 1980, i Servizi psico-sociale e medico-psicologico sono insediati al primo e terzo piano di un vecchio stabile in locazione ubicato in via Bramantino 27 a Locarno.

Il canone di locazione annuo, per una superficie complessiva di 528 mq, è di 65'847 franchi escluse le spese accessorie.

### **2.2 Esigenze**

Per il Cantone si è trattato di trovare una superficie di circa 700 mq suddivisibile in superfici equivalenti necessariamente a Locarno, in zona centrale e nell'immediata vicinanza con i Servizi con cui si hanno maggiori sinergie (Centro diurno OSC, Ufficio delle famiglie e dei minorenni, etc.).

La sede doveva inoltre essere facilmente raggiungibile a piedi e con i mezzi pubblici che servono l'intera regione del Locarnese ed avere una buona integrazione psico-sociale nel tessuto urbano cittadino.

### **2.3 Ipotesi valutate**

A causa dell'estrema difficoltà nel reperire spazi a Locarno di tale metratura e particolarità attraverso gli usuali canali, si è resa necessaria una ricerca su larga scala estesa alle principali agenzie immobiliari presenti sulla piazza di Locarno e dintorni.

A seguito della summenzionata indagine sono pervenute solo tre offerte tutte in fase di progettazione o realizzazione.

Le offerte appena menzionate sono state analizzate sotto il profilo tecnico e finanziario e la sede che meglio rispondeva alle esigenze menzionate nel capitolo 2.2, è risultata uno stabile in costruzione a destinazione mista (commerciale, amministrativo e residenziale) ubicato in via G.A. Orelli a pochi passi dal Centro diurno dell' OSC.

## **3. SOLUZIONE PROPOSTA**

### **3.1 Localizzazione della nuova sede**

Il nuovo stabile, in fase di edificazione, è ubicato in via Orelli, la principale arteria di accesso alla città di Locarno per chi giunge dalla rotonda di Piazza Castello e rispettivamente la principale via in uscita verso tutte le destinazioni. La posizione risulta pertanto favorita per una snella fruizione dell'edificio.

Inoltre questa parcella dista meno di 200 m dall'autosilo di Piazza Grande.

### **3.2 Caratteristiche architettoniche e funzionali**

La nuova costruzione mira a soddisfare insediamenti di tipo commerciale e amministrativo per i primi quattro piani e di tipo residenziale per quanto attiene gli ultimi tre piani.

A nord sono orientati prevalentemente gli spazi commerciali e amministrativi mentre a sud quelli abitativi.

Questo stabile si propone con un alto profilo per quel che riguarda le soluzioni di risparmio energetico, di opposizione ai rumori urbani e rispetta i requisiti Minergie. E' inoltre previsto l'inserimento di una circolazione d'aria controllata con recupero del calore e rispettivamente del freddo, sia per la parte abitativa sia per la parte commerciale e

amministrativa. In questo modo sarà possibile annullare la percezione del rumore di fondo della città e il rumore della circolazione stradale, negli spazi interni dell'edificio.

L'edificio è coibentato con 16 cm di EPS (Lamda Vento) e prevede la realizzazione di una facciata ventilata in lastre speciali di grès con superficie vetrificata di grande formato (cm 60 x 120).

Questa scelta è stata fatta nell'ottica di avere uno stabile con bassissimi costi di manutenzione nel tempo.

All'interno si è prestata particolare attenzione all'aspetto dell'isolamento fonico in modo da compartimentare i singoli piani ma anche i singoli locali.

La scelta, in generale, di tutti i materiali che concorrono a realizzare le finiture interne è orientata verso un'ottima qualità e resistenza all'usura.

Anche per quanto riguarda l'impianto elettrico si è prestata particolare attenzione per quel che concerne il concetto del risparmio energetico.

Per la proposta d'insediamento dei Servizi psico-sociale e medico-psicologico sono stati presi in considerazione il primo, il secondo e il terzo livello.

Al primo piano è situato il SMP mentre il SPS si svilupperà su due livelli; al secondo e terzo piano.

La superficie totale occupata sarà di 783 mq di cui:

- 380 mq al primo piano;
- 209 mq al secondo piano di cui 15 mq di archivio/deposito;
- 194 al terzo piano.

Gli spazi sono offerti a pianta libera pronti per essere strutturati.

### **3.3 Standard costruttivi e distribuzione funzionale**

#### **3.3.1 Opere edili e attrezzature d'esercizio**

Gli spazi saranno preparati secondo gli standard di finitura dell'Amministrazione cantonale e saranno dotati di un impianto di raffrescamento.

Le principali seguenti opere saranno eseguite a cura e a carico del locatore:

- pareti divisorie in cartongesso e adeguato isolamento acustico;
- arredamento fisso;
- rivestimento dei pavimenti in materiale di facile manutenzione;
- impianti elettrici con distribuzione a pavimento;
- adattamento dell'impianto centralizzato esistente di riscaldamento e di raffrescamento.

Le opere di seguito elencate saranno per contro completamente a cura e a carico dello Stato:

- arredamento mobile;
- arredo fisso legato ad esigenze particolari;
- segnaletica interna ed esterna;
- attrezzature ed installazioni telematiche;
- attrezzature d'economato;
- dispositivi di chiusura interna;
- fornitura di tutti i corpi illuminanti della superficie locata.

### **3.3.2 Informatica (apparecchiature e programmi)**

La dotazione informatica attualmente in uso nella sottosedede di via Bramantino, è ancora attuale per cui per il momento non si rende necessaria la sostituzione di tutte le apparecchiature informatiche mentre è necessario prevedere un aumento della dotazione di PC quantificata in 7 postazioni supplementari che permetteranno ai collaboratori assunti recentemente, a coloro a cui finora non è stato possibile attribuirli ed agli stagiaires di poter accedere tramite un PC personale alla documentazione relativa all'utenza che viene registrata nella cartella di cura informatizzata di cui l'OSC si è dotata ormai più di 10 anni orsono.

### **3.3.3 Arredamento**

Ritenuta la vetustà del mobilio attuale è prevista la fornitura di arredamento nuovo secondo lo standard dell'Amministrazione cantonale.

### **3.3.4 Posteggi**

Non è prevista la locazione di posteggi di servizio.

## **3.4 Valutazione della scelta**

### **3.4.1 Aspetti logistici**

La Sezione della logistica, congiuntamente all'offerente, ha elaborato sulla scorta di un programma spazi fornito dai Servizi psico-sociale e medico-psicologico condiviso dalla Direzione dell'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale un progetto di massima.

Il raffronto tra la situazione attuale e quella futura è contemplato nella segue seguente tabella:

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie attuale mq</b>	<b>Superficie futura mq</b>
Superficie utile principale (SUP)	475	649.00
Superficie di circolazione (SCIR)	96	134.00
<b>Totale</b>	<b>571</b>	<b>783.00</b>

- SUP: uffici, studi medici, infermeria, sale riunioni, locali pausa, locali complementari, archivi attivi e passivi, servizi igienici, etc.  
Tale superficie comprende anche la superficie costruita (muri divisorii della pianta libera).
- SCIR: atri e disimpegni;

La nuova sede dei Servizi psico-sociale e medico-psicologico sarà occupata da circa 25 funzionari (compresi gli itineranti -cioè coloro che hanno più sedi di servizio- e gli stagiaires) ma è stata pensata per far fronte ad eventuali moderate necessità future visto che ormai si constata ovunque uno spostamento della presa carico dell'utenza dal settore stazionario a quello ambulatoriale.

### **3.4.2 Aspetti tecnici-finanziari**

L'offerta di locazione è stata verificata e analizzata dal profilo tecnico-finanziario e confrontata con recenti transazioni. Sulla base di questa valutazione è considerata in

special modo la posizione, lo standard costruttivo e l'attuale situazione di mercato, l'offerta è stata ritenuta equa.

### **3.5 Modalità per la locazione**

Con Risoluzione governativa n. 5221 del 26 settembre 2012, la Sezione della logistica è stata autorizzata a finalizzare le trattative e, riservata ovviamente l'approvazione da parte del Parlamento, a sottoscrivere il contratto di locazione sulla scorta dei seguenti principali accordi:

- a) gli spazi sono offerti allo stato grezzo senza separazioni interne pronti per essere organizzati secondo le esigenze del conduttore;
- b) i lavori di sistemazione interna, saranno eseguiti a cura e a carico dal locatore sulla base di un piano di organizzazione degli spazi e di un descrittivo tecnico dettagliato che saranno parte integrante del contratto di locazione. I costi per queste opere sono stati quantificati in ca. 520'000.-- franchi IVA compresa;
- c) la pigione annua (spazi finiti) per una superficie complessiva di ca 783 mq (compresa una superficie di 15 mq al secondo piano da adibire a deposito o archivio passivo) è di 150'000.-- franchi (escluse le spese accessorie);
- d) la locazione è a tempo indeterminato con possibilità di disdetta, la prima volta, dopo 10 anni con preavviso di 12 mesi da parte del locatore e di 6 mesi da parte del conduttore;
- e) gli spazi saranno consegnati entro il mese di marzo 2014 tuttavia, la pigione sarà corrisposta a partire dal 1° luglio 2014.

Come già detto, l'entrata in vigore del contratto di locazione come pure l'investimento necessario per la sistemazione interna degli spazi, sono subordinati all'approvazione da parte del Gran Consiglio e all'entrata in vigore del relativo Decreto legislativo.

## **4. RIPERCUSSIONI FINANZIARIE**

### **4.1 Spese di gestione**

#### **4.1.1 Conseguenze sulla gestione corrente**

Il canone di locazione annuo concordato per la superficie complessiva di ca. 783 mq ammonta a 150'000.-- franchi/anno escluse le spese accessorie riconosciute sulla base di un conteggio annuale. A questo importo vanno inoltre aggiunti i costi per la pulizia ordinaria stimati in 35'000.-- franchi all'anno.

Considerato che la locazione della sede attuale di via Bramantino 27 a Locarno comporta una pigione di 65'847.-- franchi/anno, escluse le spese accessorie, i maggiori costi della nuova sede in parola rispetto alla situazione attuale possono essere quantificate come segue:

- maggior canone di locazione (escluse le spese accessorie)	ca. 84'200.-- fr.
- maggiori costi per la pulizia ordinaria	ca. 18'300.-- fr.
Totale	ca. 102'500.-- fr.

#### **4.1.2 Conseguenze sul personale**

Non ci sono conseguenze sul personale.

## 4.2 Uscite per l'investimento

I costi complessivi per i lavori di adattamento degli spazi ammontano a **602'000.-- franchi** (IVA inclusa) e contemplano i seguenti globali:

2. Edificio	65'700.--
5. Costi secondari e conti transitori	64'300.--
8 Attrezzature e installazioni telematiche (CSI)	136'000.--
9. Arredamento	336'000.--
- mobile	252'000.--
- economato	35'000.--
- traslochi	10'000.--
- segnaletica	14'000.--
- dispositivi di chiusura	25'000.--
<b>Totale arrotondato (IVA inclusa)</b>	<b>602'000.--</b>

## 5. CORRISPONDENZA CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

### 5.1 Collegamenti con il Piano finanziario della gestione corrente

Il maggiore importo, rispetto alla situazione attuale, per la pigione e le spese accessorie (cfr. cap. 4.1.1) sarà previsto nel Preventivo 2014 e nel Piano finanziario della gestione corrente.

### 5.2 Collegamenti con il Piano finanziario degli investimenti

Gli importi in uscita per l'investimento (cfr. cap. 4.2) necessari per l'adattamento degli spazi, l'arredamento, le attrezzature d'economato, i sistemi di controllo degli accessi, i traslochi, la segnaletica, nonché i collegamenti e le attrezzature di rete, la telefonia e la fornitura delle apparecchiature informatiche, sono contemplati nel settore 31 posizione 311 RIN 100760, collegati con i seguenti elementi WBS:

- 941 59 3496 (466'000.-- franchi) per gli aspetti logistici (Sezione della logistica);
- 951 50 1539 (136'000.-- franchi) per gli aspetti informatici e di telefonia (Centro sistemi informativi).

## 6. PROCEDURA E TERMINI DI ESECUZIONE

2013	marzo	Delibera del Messaggio governativo da parte del Consiglio di Stato
	giugno	Decisione del Gran Consiglio
2014	fine aprile (al più tardi)	Consegna degli spazi finiti e collaudati da parte del locatore
	maggio e giugno	Arredamento, preparazione degli spazi e consegna ai Servizi psico-sociale e medico-psicologico
	luglio	Inizio locazione e sede completamente operativa

## **7. CONCLUSIONE**

La richiesta dei nuovi spazi da locare nello stabile "CaRossa", considerata la vetustà della sede attuale e lo sviluppo che hanno conosciuto in questi anni i Servizi in parola, risolverebbe in modo definitivo i problemi legati all'ormai inadeguatezza degli spazi e ai limiti strutturali dello stabile stesso.

Con la locazione di cui si richiede l'approvazione unitamente ai crediti necessari per l'insediamento:

- a) si risolve il problema legato alla mancanza di spazi per far fronte al personale supplementare;
- b) si raggiunge uno standard edile e di attrezzature d'esercizio adeguato all'attività svolta dai Servizi in questione;
- c) si rende la nuova sede dei servizi in questione finalmente accessibile anche ai motulesi.

Per queste ragioni invitiamo il Parlamento ad approvare il disegno di decreto legislativo che è introdotto dal presente messaggio.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, P. Beltraminelli

Il Cancelliere, G. Gianella



Disegno di

## **DECRETO LEGISLATIVO**

**concernente l'approvazione del contratto di locazione per la nuova sede del Servizio medico-psicologico e del Servizio psico-sociale nello stabile denominato "CaRossa" a Locarno e di un credito di 602'000.-- franchi per i necessari adattamenti**

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 12 marzo 2013 n. 6760 del Consiglio di Stato,

**d e c r e t a :**

### **Articolo 1**

<sup>1</sup>È approvato il contratto di locazione stipulato con la comunità ereditaria Regazzi Nadia, Tito, Laura e Martina di 150'000.-- franchi per la locazione degli spazi necessari all'insediamento nello stabile denominato "CaRossa" in via G.A. Orelli 19 a Locarno della sede dei Servizi psico-sociale e medico-psicologico del Locarnese alle principali seguenti condizioni:

- a) inizio del contratto di locazione: 1° luglio 2014;
- b) pigione annuale: 150'000.-- franchi escluse le spese accessorie;
- c) durata del contratto di locazione: indeterminata con possibilità di disdetta, la prima volta dopo 10 anni.

<sup>2</sup>La Sezione della logistica è autorizzata a sottoscrivere il contratto di locazione sulla scorta degli accordi sopra citati.

<sup>3</sup>La Sezione della logistica - Gestione immobiliare - è autorizzata ad aggiornare la pigione secondo le condizioni contrattuali e le norme di legge in materia.

<sup>4</sup>Il credito è iscritto al conto di gestione corrente del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica - Gestione immobiliare.

### **Articolo 2**

Per la nuova sede dei Servizi psico-sociale e medico-psicologico di Locarno è concesso un credito 602'000.-- franchi per l'adattamento degli spazi e le attrezzature informatiche e telefoniche, così suddiviso:

- a) 466'000.-- franchi per l'adattamento degli spazi, l'arredamento, le attrezzature di economato, i traslochi e la segnaletica e i sistemi di chiusura (Sezione della logistica);
- b) 136'000.-- per le attrezzature informatiche, telematiche e telefoniche (Centro sistemi informativi).

<sup>2</sup>L'uscita per l'investimento è addebitata ai conti d'investimento del Dipartimento delle finanze e dell'economia.

### **Articolo 3**

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra immediatamente in vigore.