

# Messaggio

numero

**7040**

data

28 gennaio 2015

Dipartimento

**SANITÀ E SOCIALITÀ**

Concerne

**Approvazione dei contratti di locazione per gli spazi necessari alla riorganizzazione logistica a seguito della creazione delle nuove sedi regionali dell'Ufficio dell'aiuto e della protezione (UAP) a Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio, e stanziamento di un credito complessivo di gestione corrente di CHF 462'000.-, e di un credito d'investimento di CHF 2'240'000.- per la predisposizione delle sedi stesse**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

vi sottoponiamo per esame ed approvazione la richiesta di ratifica del contratto di locazione e di stanziamento dei crediti per la sistemazione e l'adattamento degli spazi delle nuove sedi regionali dell'Ufficio dell'aiuto e della protezione (in seguito UAP) a:

- a) a Bellinzona, Via Ghiringhelli 19, stabile Juri, per i collaboratori UAP attivi nei distretti di Bellinzona, Riviera, Leventina e Blenio;
- b) a Locarno, Via Luini 12, stabile la Ferriera, per i collaboratori UAP attivi nel distretto di Locarno e Vallemaggia;
- c) a Lugano, Via San Salvatore 3, Stabile San Salvatore, per i collaboratori UAP attivi nel distretto di Lugano;
- d) a Mendrisio, Via Franco Zorzi, Centro Coop, per i collaboratori UAP attivi nel distretto di Mendrisio.

L'Ufficio dell'aiuto e della protezione è confrontato con la necessità di trovare spazi adeguati all'adempimento dei compiti dei suoi diversi settori:

1. il Servizio di aiuto alle vittime di reati
2. il Settore delle famiglie e dei minorenni
3. il Settore delle curatele e delle tutele
4. il Settore dell'adozione
5. il Settore della consulenza ai disoccupati degli uffici regionali di collocamento.

## **1. PREMESSA**

Il messaggio n. 6611 del 7 marzo 2012, approvato con decreto legislativo il 26 settembre 2012, accompagnava la modifica della legge sull'organizzazione e la procedura in materia di tutele e curatele dell'8 marzo 1999; con questa approvazione il Parlamento ha accordato un potenziamento complessivo di 14 unità, di cui 9 destinate all'Ufficio delle

curatele e 5 all'Ufficio delle famiglie e dei minorenni, per aumentare e migliorare le prestazioni offerte al territorio.

La realizzazione di tale potenziamento - ancora in corso - ha implicato un importante riesame dell'assetto a livello infrastrutturale e organizzativo che ha portato alla concretizzazione di un'unica unità amministrativa denominata Ufficio dell'aiuto e della protezione (UAP).

Le ragioni che hanno condotto alla formalizzazione di questo nuovo ufficio sono principalmente da ricondurre alla prossimità della missione e delle prestazioni assicurate dai settori che già componevano i due precedenti uffici; ai destinatari delle prestazioni offerte; alla necessità di disporre della massa critica per poter costituire delle équipes di prossimità destinate a far fronte ai bisogni prioritari nelle quattro zone di Bellinzona e Tre Valli, di Locarno, di Lugano e di Mendrisio.

Con la creazione del nuovo Ufficio le prestazioni offerte stanno acquistando maggiore visibilità e maggior chiarezza per i cittadini, che hanno a livello cantonale un unico interlocutore per le attività di aiuto e di protezione.

La prossimità delle sedi alle reti locali di enti e servizi consentirà in futuro di intessere relazioni di collaborazione privilegiate, in un'ottica di sviluppo regionale. Sebbene le categorie dei destinatari e le prestazioni rimangano invariate rispetto all'assetto istituzionale precedente, l'istituzione della nuova unità amministrativa e delle quattro sedi regionali permetterà di sviluppare sinergie interne fra le diverse figure professionali, assistenti sociali, psicologi, curatori, segretari contabili, con un miglioramento della qualità del lavoro e del coordinamento degli interventi.

Per concretizzare la riorganizzazione istituzionale e logistica di questo importante settore dell'attività sociale cantonale, il Consiglio di Stato ha sin qui emanato le seguenti risoluzioni governative:

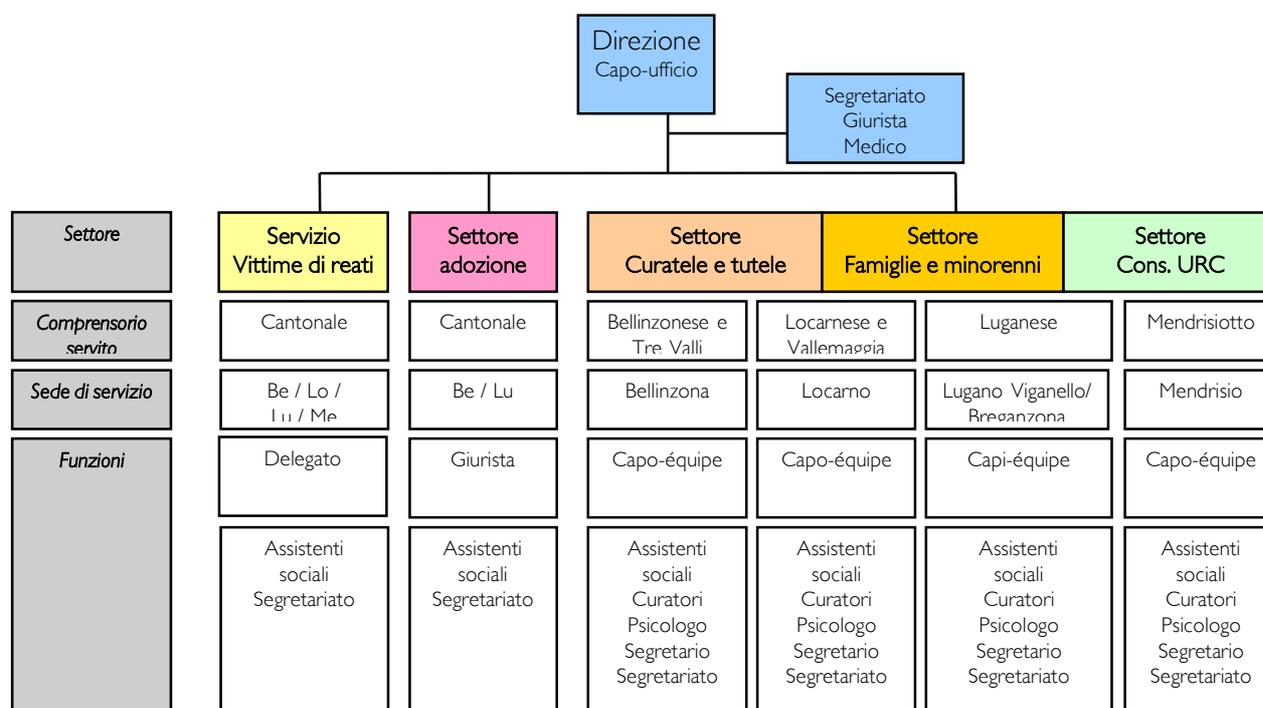
- n. 285 del 23 gennaio 2013, con la quale, conseguentemente alla volontà di riunire logisticamente gli Uffici delle famiglie e dei minorenni e l'Ufficio delle curatele (nuova denominazione dell'Ufficio del tutore ufficiale) in quattro sedi operative regionali, per garantire la prossimità di queste prestazioni agli utenti, si formalizza il potenziamento di PPA e si incarica la Divisione dell'azione sociale e delle famiglie, in accordo con la Sezione della logistica e con il Centro dei sistemi informativi, di procedere all'adeguamento progressivo della logistica (sedi regionali) e delle nuove postazioni di lavoro;
- n. 2257 del 30 aprile 2013, con la quale si autorizza la Sezione risorse umane di adeguare il testo originale del Regolamento concernente le funzioni e le classificazioni dei dipendenti dello Stato, il Piano dei posti permanenti autorizzati (PPA) nonché a procedere con la pubblicazione dei concorsi che si rendessero necessari;
- n. 5820 del 6 novembre 2013, con la quale, in deroga alla RG n. 3030 del 21 giugno 2005, si autorizza la Sezione della logistica a svolgere la ricerca immobiliare e ad intavolare le trattative per la locazione degli spazi da destinare all'Ufficio dell'aiuto e della protezione, in prossimità delle attuali sedi di Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio o comunque nei rispettivi comprensori;
- n. 139 del 14 ottobre 2014, con la quale - sulla base del Rapporto di fattibilità del 1° ottobre 2014 allestito dalla Sezione della logistica - si incarica la Sezione della logistica di allestire il relativo Rapporto di programmazione e il messaggio governativo per la richiesta dei crediti necessari alla realizzazione delle nuove sedi UAP entro la fine del mese di novembre 2014.

La creazione dei servizi UAP ha comportato la necessità di una riorganizzazione logica di altri servizi, rendendo le stesse attività più razionali.

## 1.1 L'Ufficio dell'aiuto e della protezione (UAP)

### 1.1.1 Settori e prestazioni

La struttura dell'UAP e dei suoi 5 settori di attività è illustrata dal seguente organigramma:



Il Servizio per l'aiuto alle vittime di reati (Servizio LAV) è coordinato dal Delegato e finalizzato all'aiuto alle vittime di reati disciplinato dalla legge federale e cantonale.

Il Settore adozioni è l'autorità centrale che verifica l'idoneità delle coppie, si assicura che siano adeguatamente formate e vigila l'affidamento alla decisione di adozione.

Il Settore curatele e tutele assume su mandato dell'autorità civile il sostegno di minorenni ed adulti per i quali è necessaria una misura di protezione ai sensi del diritto civile e delle particolari competenze professionali.

Il Settore famiglie e minorenni è a disposizione delle famiglie, accolte su richiesta spontanea o di autorità, per fornire loro delle prestazioni di servizio sociale di aiuto e di protezione, esso verifica gli affidamenti di minorenni presso terzi ed è l'autorità cantonale in materia di autorizzazione e vigilanza sugli affidamenti familiari ai sensi dell'Ordinanza federale sull'accoglimento di minori a scopo di affiliazione (OAMin).

Il Settore consulenza ai disoccupati degli Uffici regionali di collocamento (URC) offre consulenze sociali a favore di persone disoccupate che non sono in grado di accedere in completa autonomia all'insieme delle prestazioni garantite dal sistema di sicurezza sociale.

### 1.1.2 Posti pianificati autorizzati (PPA) - UAP

A fine 2015 l'Ufficio dell'aiuto e della protezione disporrà dei seguenti posti pianificati autorizzati (PPA), che dovranno essere dislocati nelle quattro sedi regionali di Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio:

Posti pianificati autorizzati (PPA)	PPA
ex-Ufficio delle curatele	15.10
ex-Ufficio delle famiglie e dei minorenni	34.20
<b>TOTALE iniziale (2013)</b>	<b>49.30</b>
Aumento PPA ex-Ufficio delle curatele	9.00
Aumento PPA ex-Ufficio delle famiglie e dei minorenni	5.00
<b>Totale aumento PPA - UAP</b>	<b>14.00</b>
<b>TOTALE al 31.12.2015</b>	<b>63.30</b>

### 1.1.3 Situazione logistica attuale UFAM+UC (UAP)

L'organizzazione attuale delle sedi dell'Ufficio delle famiglie e dei minorenni (UFaM) e l'Ufficio delle curatele (UC) è così distribuita:

Sedi	Servizio	n. Edifici	Edifici proprietà terzi	Edifici proprietà Stato	m <sup>2</sup> (SU)	Pigione chf/anno (spese accessorie non comprese)
Bellinzona	UFaM	E4581	Stabile Resinelli viale Stazione 21		293.40	53'751.00
	UC	E4585	Amministrativo 7 viale Officina 6		276.00	48'300.00
Locarno	UFaM	E3759	Stabile La Ferriera via Luini		277.20	45'792.00
Lugano	UFaM	E2100		Stabile Luganetto via Luganetto 5	500.00	
	UC	E2574	Palazzo Swisscom via		* ca. 215.00	* ca. 41'700.00
Mendrisio	UFaM	E1690	Stabile Conimba via Bernasconi 16		125.00	16'776.00
<b>Totale</b>					<b>1'686.60</b>	<b>206'319.00</b>

\* La superficie e la pigione sono calcolati proporzionalmente agli spazi occupati dal Servizio.

### 1.1.4 Altri servizi coinvolti nella riorganizzazione logistica

Edificio	N° edificio	m <sup>2</sup> (SU)			
			attuale	nuovo	
<b>Bellinzona</b>					
Amministrativo 7	E4585	UC	276	DASF	276
<b>Lugano</b>					
Luganetto 2	E2980	OSC	142	--	0
Savosa SSPM	E2918	OSC	214	--	0
Pal. Swisscom	E2574	UC	215	DECS	215
Luganetto proprietà Stato	E2100	UFAM	500	OSC	500
Totale altri servizi			356	991	
Netto altri servizi			635		

## 2. PROGRAMMA FABBISOGNO SPAZI NUOVE SEDI UAP

Per regionalizzare e razionalizzare i servizi, come esposto nella soprastante, nella costituzione del nuovo UAP, si necessita un aumento di superficie utile.

Le superfici sono calcolate nel rispetto dell'Ordinanza 3 della Legge sul lavoro e corrispondono alla superficie netta secondo l'art. 2.1 della norma SIA 416, secondo il programma spazi richiesto dall'Ufficio dell'aiuto e della protezione (UAP). Non sono compresi oltre agli elementi costruttivi gli spazi di collegamento quali corridoi, scale, ecc.

### Spazi amministrativi e locali comuni

Destinazione d'uso	Mq	Bellinzona	Locarno	Lugano	Mendrisio
Spazi amministrativi e locali richiesti dal Servizio					
Ufficio da 1 persona	18 mq	16 (288 mq)	12 (216 mq)	30 (540 mq)	9 (162 mq)
Ufficio da 2 persone	18 mq	4 (72 mq)	3 (54 mq)	3 (54 mq)	2 (36 mq)
Sala riunioni da 7-10 posti	18 mq	1 (18 mq)	1 (18 mq)	1 (18 mq)	-
Sala riunioni da 13-15 posti	24 mq	-	1 (24 mq)	-	1 (24 mq)
Sala riunioni da 18-20 posti	36 mq	1 (36 mq)	-	-	-
Sala riunioni da 30-32 posti	60 mq	-	-	1 (60 mq)	-
Sale d'aspetto	18 mq	2 (36 mq)	2 (36 mq)	2 (36 mq)	2 (36 mq)
Archivio attivo	18 mq	3 (54 mq)	2 (36 mq)	2 (36 mq)	2 (36 mq)
Archivio passivo	24 mq	1 (24 mq)	1 (24 mq)	1 (24 mq)	1 (24 mq)
Spazi tecnici e di deposito aggiunti dalla SL					
Locale CSI	6 mq	1 (6 mq)	1 (6 mq)	1 (6 mq)	1 (6 mq)
Locale attrezzature pulizia	6 mq	1 (6 mq)	1 (6 mq)	1 (6 mq)	1 (6 mq)
<b>Superficie netta totale</b>		<b>540 mq</b>	<b>420 mq</b>	<b>780 mq</b>	<b>330 mq</b>
		<b>2'070 mq</b>			

Indicativamente per le diverse sedi regionali si è provveduto alla ricerca di una superficie lorda di:

Superficie lorda ricercata	+ 15 %	621 mq	483 mq	897 mq	380 mq
	+ 25 %	675 mq	525 mq	975 mq	413 mq

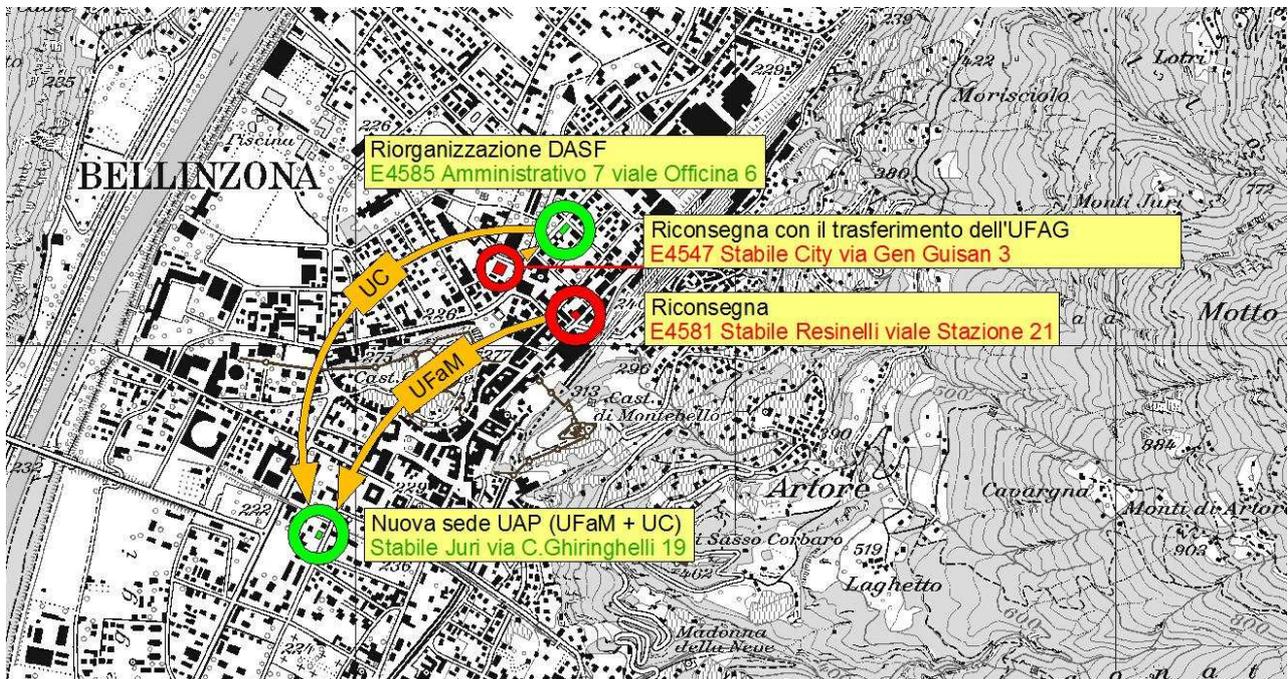
## 3. SOLUZIONI LOGISTICHE PROPOSTE

Si richiama il Rapporto studio di fattibilità allestito dalla Sezione della logistica / area di programmazione del 1° ottobre 2014 cap. n. 6 Conclusioni e proposte dal quale sono scaturite le seguenti soluzioni logistiche.

### 3.1 Sede UAP Bellinzonese

Proprietà:

Tito Juri, via Pedreta 24, Melano e Scilla Stauffacher-Juri, Lochwisstrasse 18, Winkel



La proprietà Juri si trova in via Ghiringhelli 19 al mappale n. 2780 RFD a Bellinzona, a stretto contatto con gran parte degli uffici dell'amministrazione cantonale, zona Franscini. È un edificio di quattro piani, un piano sottotetto e un piano seminterrato. Attualmente al piano terreno vi è l'Autorità di vigilanza sull'esercizio delle professioni di fiduciario (Commissione di autorità cantonale autonoma)

I piani superiori (escluso il sottotetto) saranno oggetto di un ammodernamento interno, che mantiene comunque la sua natura a carattere amministrativo (Ex DT- Manutenzione).

I proprietari hanno già proceduto a una notifica di costruzione per migliorie interne; i lavori di ristrutturazione sono già in atto.

#### 3.1.1 Tipologia degli spazi

Gli spazi necessari agli uffici dell'UAP saranno ubicati al 1°, 2°, 3° piano, uno spazio archivio è riservato nel seminterrato, per un totale di mq 684.

#### 3.1.2 Investimento per adattamento degli spazi secondo le esigenze dell'UAP

Con l'insediamento dell'UAP si prevede un investimento massimo di CHF. 368'200 a carico dell'AC, che comporta il trasloco degli uffici già in essere presenti in altri stabili, il nuovo arredo, le apparecchiature CEAP<sup>1</sup>, gli apparecchi illuminanti, le tende, la segnaletica, gli allacciamenti TT, gli allacciamenti di rete e l'installazione del sistema centralizzato degli accessi dell'AC.

La ristrutturazione degli spazi in base alle richieste fatte da parte della SL è a carico del locatario.

<sup>1</sup> CEAP: Centrale Approvvigionamento (Sezione della Logistica – DFE)

Elemento	Juri nuova sede chf	Resinelli riconsegna 1°+3°P / chf	Amm. 7 sistemazione 2°P / chf
<b>D IMPIANTI TECNICI EDIFICIO</b>			
D1 Impianto elettrico (CSI)	90'500.00	5'600.00	
D1 Impianto elettrico	25'650.00		
D3 Impianto di sicurezza (accessi)	26'000.00		
D4 Impianto di protezione antincendio	1'500.00		
<b>G FINITURA INTERNA EDIFICIO</b>			
G6 Prestazione complementare alla finitura (pulizia)	1'600.00	5'500.00	5'000.00
<b>J ARREDO EDIFICIO</b>			
J1 Mobilio	95'370.00		
J1 Mobilio (CEAP)	3'797.00		
J1 Mobilio (segnaletica)	7'434.00	500.00	
J2 Piccolo inventario (materiale pulizia)	3'241.00		
J3 Tessili	17'500.00		
<b>PRESTAZIONE DI SERVIZIO</b>			
Trasloco	19'500.00		
<b>Y RISERVA</b>			
Y1 Riserva 10%	29'209.00	3'000.00	
<b>Z IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO</b>			
Z1 Imposta sul valore aggiunto 8%	25'704.00	1'168.00	400.00
Riepilogo	347'005.00	15'768.00	5'400.00
<b>Totale (arrotondato)</b>		<b>368'200.00</b>	

### 3.1.3 Spese di locazione / gestione

Il contratto di locazione avrà una durata indeterminata con prima scadenza di disdetta a 7 anni dalla sottoscrizione (entrata in vigore del contratto di locazione subordinato all'approvazione del presente messaggio e relativo decreto legislativo).

#### Maggior costo

Edificio	Piano	Mq (SU)	Pigione chf/anno (offerta locatore)	Spese accessorie chf/anno	Pulizia chf/anno
Juri	PS+1°+2°+3°P	690.00	103'920.00	10'320.00	35'000.00

#### Minor costo

Edificio	Piano	Mq (SU)	Pigione chf/anno	Spese accessorie chf/anno	Pulizia chf/anno
Resinelli	1°+3°P	293.40	53'751.00	28'800.00	7'280.00
City	4°P	144.00	23'760.00	4'221.00	5'100.00

La disdetta del contratto di locazione degli spazi al 1° piano dello stabile Resinelli prevede un preavviso di sei mesi alle scadenze 30 settembre. La disdetta del contratto di locazione per gli spazi al 3° piano prevede un preavviso di sei mesi alle scadenze 30 novembre.

### 3.1.4 Altri servizi coinvolti nella riorganizzazione logistica

Con la partenza dell'Ufficio delle cure (UC) dallo stabile Amministrativo 7 (E4585) in viale Officia 6 gli spazi saranno interamente riutilizzati dalla Divisione dell'azione sociale e delle famiglie (DASF). Queste sistemazioni logistiche non sono oggetto del presente rapporto di programmazione, ma per una completa informazione possono così essere riassunte:

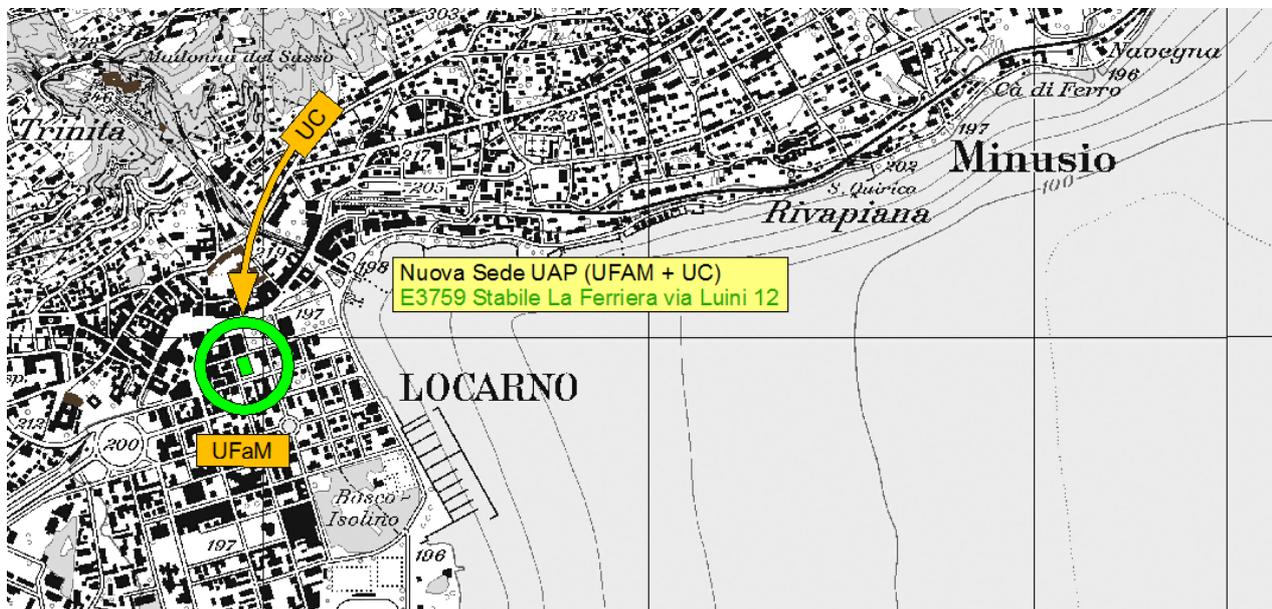
- riorganizzazione interna dei servizi DASF insediati presso lo stabile Amministrativo 7;
- trasferimento dell'Ufficio del sostegno a enti e attività per le famiglie e i giovani (UFAG) dislocato in edificio di proprietà terzi presso lo Stabile City (E4547) in via Gen. Guisan 3 a Bellinzona allo stabile Amministrativo 7.

Il trasferimento dell'UFAG permetterà una riduzione dei canoni di locazione di 23'760.00 chf/anno.

## 3.2 Sede UAP Locarnese

Proprietà:

Swiss Life REIM (Luxembourg) SA c/o Swiss Life REF (LUX) 23, route d'Arlon, 8010 Strassen; Rappresentato da: Livit SA, via Greina 2, Lugano



Lo stabile "La Ferriera" si trova in via Luini 12 a Locarno in centro città. Il piano terreno è dedicato interamente ad attività commerciali, al primo piano sono già presenti l'Ufficio dell'aiuto e della protezione (UAP) Settore delle famiglie dei minorenni (SFM) e altri servizi dell'Amministrazione cantonale del Dipartimento del territorio e del Dipartimento dell'educazione della cultura e dello sport. Attualmente gli spazi al 2° piano non sono occupati.

### 3.2.1 Tipologia degli spazi

Gli spazi oggetto del presente ampliamento si trovano al 2° piano e hanno una superficie (compreso servizi igienici e superfici di collegamento) di ca. 318 mq.

### 3.2.2 Investimento per adattamento degli spazi secondo le esigenze dell'UAP

Per l'insediamento dell'Ufficio dell'aiuto e della protezione presso lo stabile La Ferriera, si propone un investimento massimo di CHF 356'000.00.

Questo investimento considera tutte le opere per gli adattamenti degli spazi, l'allestimento delle linee di rete e di telefonia, la fornitura e la posa delle installazioni mobili, e la segnaletica dell'AC.

Elemento	La Ferriera ampliamento 2°P / chf
<b>D IMPIANTI TECNICI EDIFICIO</b>	
D1 Impianto elettrico (CSI)	40'000.00
D1 Impianto elettrico	82'000.00
D3 Impianto di sicurezza (accessi)	1'000.00
D6 Impianto di raffreddamento	330.00
<b>G FINITURA INTERNA EDIFICIO</b>	
G1 Parete divisoria, porta, portone	31'285.00
G2 Pavimento	24'520.00
G3 Rivestimento di pareti	6'500.00
G6 Prestazione complementare alla finitura (pulizia)	6'000.00
<b>J ARREDO EDIFICIO</b>	
J1 Mobilio	96'255.00
J1 Mobilio (CEAP)	3'056.00
J1 Mobilio (segnaletica)	4'375.00
J2 Piccolo inventario (materiale pulizia)	1'482.00
<b>PRESTAZIONE DI SERVIZIO</b>	
Trasloco	3'000.00
<b>Y RISERVA</b>	
Y1 Riserva 10%	29'980.00
<b>Z IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO</b>	
Z1 Imposta sul valore aggiunto 8%	26'383.00
<b>Totale (arrotondato)</b>	<b>356'000.00</b>

### 3.2.3 Spazi transitori

L'integrazione delle prime nuove assunzioni sarà possibile con delle modifiche di poco conto e un adattamento degli spazi esistenti al 1° piano dello stabile La Ferriera.

### 3.2.4 Spese di locazione / gestione

Il contratto di locazione avrà una durata indeterminata con prima scadenza di disdetta a 5 anni dalla sottoscrizione (entrata in vigore del contratto di locazione subordinato all'approvazione del presente messaggio e relativo decreto legislativo).

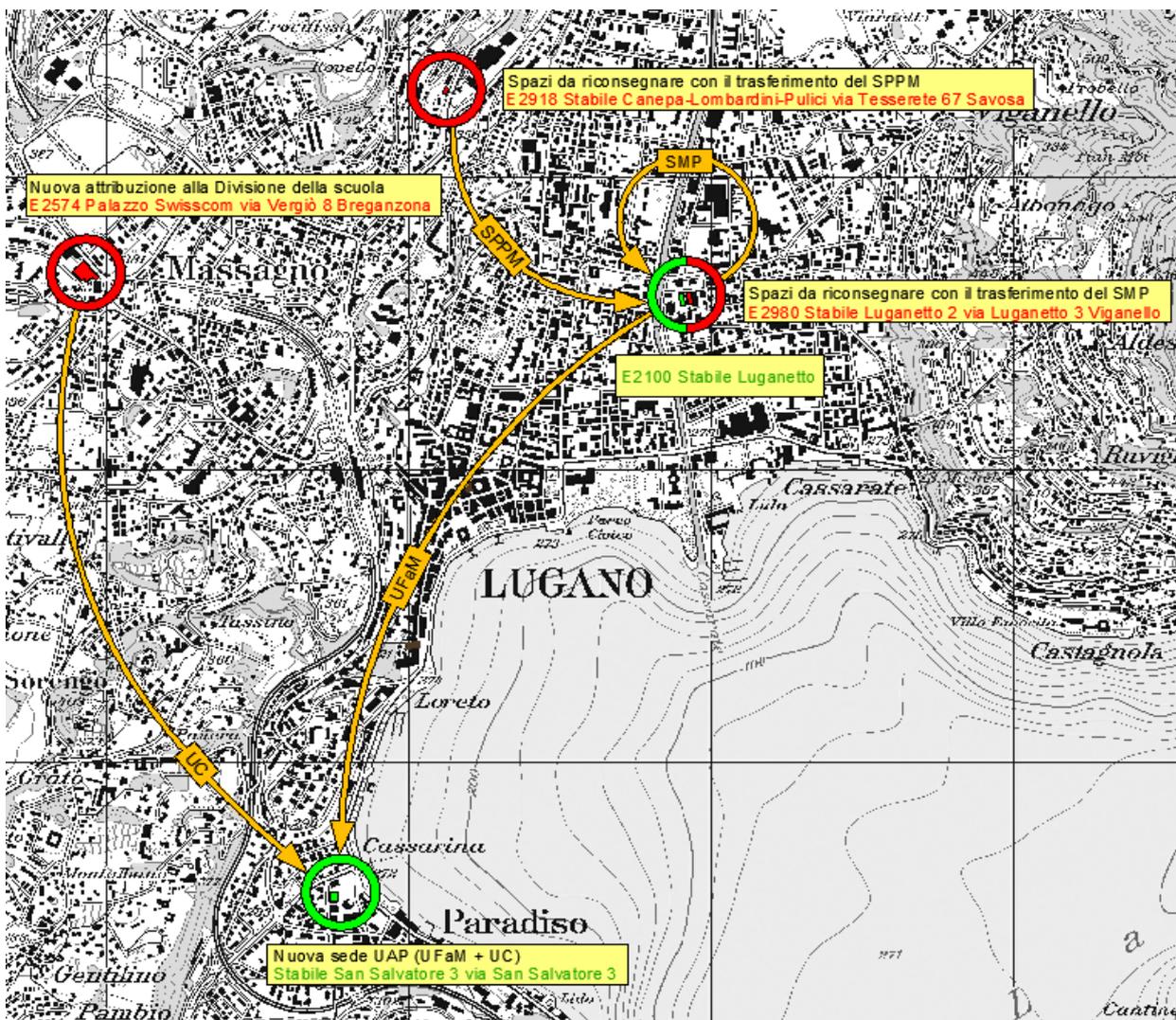
Maggior costo

Edificio	Piano	Mq (SU)	Pigione chf/anno (offerta locatore)	Spese accessorie chf/anno	Pulizia chf/anno
La Ferriera	2°P	318.00	57'240.00	15'900.00	15'000.00

### 3.3 Sede UAP Luganese

Proprietà:

Cassa Pensione Credit Suisse Group (PKCSG), Paradeplatz 8, Zurigo Rappresentato da:  
Wincasa SA, via F. Pelli 7, Lugano



Lo stabile San Salvatore 3 già sede del Credit Suisse è ubicato in via San Salvatore 3 al mappale n. 19 RFD in centro Paradiso lungo la rete del trasporto pubblico urbano. È un edificio di sei piani a carattere amministrativo più tre piani interrati (autorimessa). Attualmente l'intero edificio è sfitto.

### 3.3.1 Tipologia degli spazi

È un edificio di sei piani a carattere amministrativo più tre piani interrati (autorimessa). Attualmente l'intero edificio è sfritto.

L'insediamento degli uffici dell'UAP è previsto ai piani 2°, 3°, 4°, 5° per un'occupazione complessiva di mq 1'200.

### 3.3.2 Investimento per adattamento degli spazi secondo le esigenze dell'UAP

Con l'insediamento dell'Ufficio dell'aiuto e della protezione presso lo Stabile San Salvatore 3 e la sistemazione degli spazi al Luganetto (Proprietà di Stato) si propone un investimento di CHF 1'213'400.-.

Questo investimento considera tutte le opere per gli adattamenti degli spazi, l'allestimento delle linee di rete e di telefonia, la fornitura e la posa delle installazioni mobili, l'installazione del sistema di accesso centralizzato dell'AC e la segnaletica dell'AC.

Elemento	San Salvatore 3 nuova sede chf	Luganetto sistemazione 3°+4°P / chf
<b>D IMPIANTI TECNICI EDIFICIO</b>		
D1 Impianto elettrico (CSI)	192'400.00	
D3 Impianto di sicurezza (accessi)	33'110.00	
D4 Impianto di protezione antincendio	5'500.00	
<b>G FINITURA INTERNA EDIFICIO</b>		
G6 Prestazione complementare alla finitura (pulizia)	2'000.00	5'000.00
<b>J ARREDO EDIFICIO</b>		
J1 Mobilio	152'400.00	
J1 Mobilio (CEAP)	3'790.00	
J1 Mobilio (segnaletica)	9'700.00	
J2 Piccolo inventario (materiale pulizia)	4'390.00	
<b>PRESTAZIONE DI SERVIZIO</b>		
Trasloco	7'450.00	
<b>Y RISERVA</b>		
Y1 Riserva 10%	41'070.00	
<b>Z IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO</b>		
Z1 Imposta sul valore aggiunto 8%	36'145.00	400.00
<b>Riepilogo</b>	<b>487'957.00</b>	<b>5'400.00</b>
<b>OPERE PER L'ADATTAMENTO DEGLI SPAZI</b>	<b>720'000.00</b>	
Diverse	<b>1'208'000.00</b>	
<b>Totale (arrotondato)</b>	<b>1'213'400.00</b>	

### 3.3.3 Spese di locazione / gestione

Il contratto di locazione avrà una durata indeterminata con prima scadenza di disdetta a 5 anni dalla sottoscrizione (entrata in vigore del contratto di locazione subordinato all'approvazione del presente messaggio e relativo decreto legislativo).

#### Maggior costo

Edificio	Piano	Mq (SU)	Pigione chf/anno (offerta locatore)	Spese accessorie chf/anno	Pulizia chf/anno
San Salvatore 3	2°+3°+4°+5°P	1'200.00	336'000.00	33'600.00	28'000.00

#### Minor costo

Edificio	Piano	Mq (SU)	Pigione chf/anno	Spese accessorie chf/anno	Pulizia chf/anno
Luganetto 2	5°P	142.00	42'600.00	4'260.00	5'100.00
Savosa SPPM	1°P	214.00	41'355.00	4'800.00	6'200.00

### 3.3.4 Altri servizi coinvolti nella riorganizzazione logistica

Attualmente il Settore delle tutele e delle curatele dell'UAP (ex Ufficio delle curatele) è ubicato in proprietà terzi al 5° piano del Palazzo Swisscom (E2474) in via Vergiò 8 a Breganzona, unitamente al Fondo cantonale per la formazione professionale, mentre il Settore delle famiglie e dei minorenni dell'UAP (ex Ufficio delle famiglie e dei minorenni - UFaM) è ubicato in proprietà Stato nello stabile Luganetto (E2100) in via Luganetto 5 a Viganello.

Le seguenti sistemazioni logistiche non sono oggetto del presente rapporto di programmazione, ma per una completa informazione possono così essere riassunte:

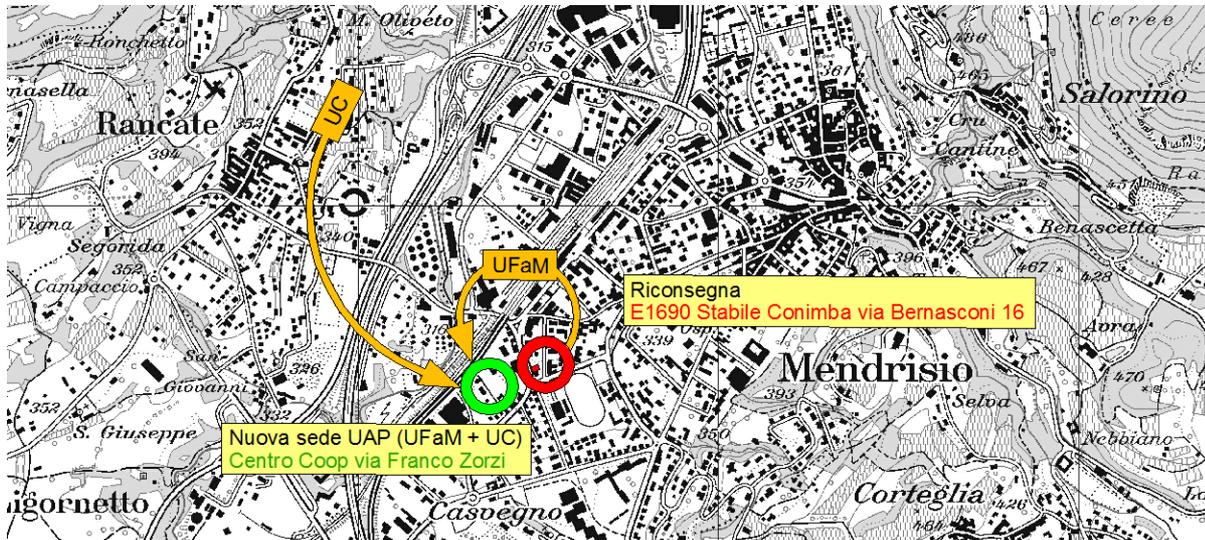
- con la partenza dell'UC dal Palazzo Swisscom, si intende destinare gli spazi alla Divisione della scuola per soddisfare le accresciute esigenze;
- con la partenza dell'UFaM dallo stabile Luganetto, si intende destinare lo stabile Luganetto interamente ai Servizi dell'OSC sottoceneri, permettendo il trasferimento in esso di due Servizi dislocati in edifici di proprietà terzi e più precisamente: il Servizio medico psicologico (SMP) che si trova presso lo Stabile Luganetto 2 (E2980) in via Luganetto 3 a Viganello e il Servizio di psichiatria e psicologia medica (SPPM) che si trova presso lo stabile Canepa-Lombardini-Pulici (E2918) in via Tesserete 67 a Savosa.

Il trasferimento del SMP e del SPPM permetterà una riduzione dei canoni di locazione per un importo globale di ca. 84'000.00 chf/anno.

### 3.4 Sede UAP Mendrisiotta

Proprietà:

Piccadilly SA, via C. Diener 13, Mendrisio, Rappresentato da: Bruno Baumgartner



Il Centro Coop inaugurato nella primavera 2014 si trova in via Franco Zorzi al mappale n. 1396 e 2416 RFD a Mendrisio in prossimità della stazione ferroviaria è un edificio di due piani e due piani interrati, dove sono ammessi insediamenti di carattere amministrativo. Attualmente gli spazi al primo piano sono in uno stato di finiture al grezzo.

#### 3.4.1 Tipologia degli spazi

Gli spazi adibiti ad uso ufficio si trovano al 1° piano e hanno una superficie di ca. 412.00 mq compreso degli spazi di collegamento e dei servizi igienici.

#### 3.4.2 Investimento per adattamento degli spazi secondo le esigenze dell'UAP

Con l'insediamento dell'Ufficio dell'aiuto e della protezione presso il Centro Coop e la riconsegna degli spazi occupati dal servizio che sarà trasferito, si prevede un investimento massimo di CHF 269'300.00.

Questo investimento considera tutte le opere per gli adattamenti degli spazi, l'allestimento delle linee di rete e di telefonia, la fornitura e la posa delle installazioni mobili, l'installazione del sistema di accesso centralizzato dell'AC e la segnaletica dell'AC.

Il locatore si assume l'onere di progettazione e realizzazione della suddivisione degli spazi e delle relative finiture, secondo le esigenze espresse dal UAP.

Elemento	Centro Coop nuova sede chf	Conimba riconsegna PT+6°P / chf
<b>D IMPIANTI TECNICI EDIFICIO</b>		
D1 Impianto elettrico (CSI)	72'025.00	6'750.00
D1 Impianto elettrico		
D3 Impianto di sicurezza (accessi)	21'792.00	
D4 Impianto di protezione antincendio	1'000.00	
<b>G FINITURA INTERNA EDIFICIO</b>		
G6 Prestazione complementare alla finitura (pulizia)	1'600.00	3'500.00
<b>J ARREDO EDIFICIO</b>		
J1 Mobilio	82'148.00	
J1 Mobilio (CEAP)	3'060.00	
J1 Mobilio (segnaletica)	3'835.00	500.00
J2 Piccolo inventario (materiale pulizia)	1'860.00	
J3 Tessili	21'300.00	
<b>PRESTAZIONE DI SERVIZIO</b>		
Trasloco	4'630.00	
<b>Y RISERVA</b>		
Y1 Riserva 10%	21'325.00	4'000.00
<b>Z IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO</b>		
Z1 Imposta sul valore aggiunto 8%	18'766.00	1'180.00
Riepilogo	253'341.00	15'930.00
<b>Totale (arrotondato)</b>		<b>269'300.00</b>

### 3.4.3 Spazi transitori

Già a partire dal 1° gennaio 2015 alla sede del Mendrisiotto saranno attribuite nuove unità. Gli attuali spazi non permettono un aumento delle postazioni di lavoro. Sono pertanto necessari spazi transitori per le nuove assunzioni fino all'occupazione della nuova sede UAP.

*Spazi transitori: spese di locazione / gestione*

Edificio	Piano	Mq (SU)	Pigione chf/anno (offerta locatore)	Spese accessorie chf/anno	Pulizia chf/anno	CSI chf/anno
Conimba (sp.transitori PT)	PT	54.35	20'820.00	1'200.00	1'950.00	960.00

### 3.4.4 Spese di locazione / gestione

Il contratto di locazione avrà una durata indeterminata con prima scadenza di disdetta a 5 anni dalla sottoscrizione (entrata in vigore del contratto di locazione subordinato all'approvazione del presente messaggio e relativo decreto legislativo).

### Maggior costo

Edificio	Piano	Mq (SU)	Pigione chf/anno (offerta locatore)	Spese accessorie chf/anno	Pulizia chf/anno	CSI chf/anno
Centro Coop	1°P	412.00	103'680.00	9'600.00	11'500.00	2'660.00

### Minor costo

Edificio	Piano	Mq (SU)	Pigione chf/anno	Spese accessorie chf/anno	Pulizia chf/anno	CSI chf/anno
Conimba	PT+6°P	179.35	37'596.00	3'120.00	5'663.00	1'660.00

La disdetta del contratto di locazione per gli spazi al 6° piano dello stabile Conimba prevede un preavviso di sei mesi alle scadenze 30 settembre. Il contratto di locazione per gli spazi provvisori al piano terreno ha una durata determinata con scadenza 31 luglio 2015.

## 3.5 Normative

Rispetto delle normative e delle leggi in vigore in materia

- di antincendio, di LAINF, di LL
- di protezione acustica
- di salubrità degli spazi
- nuove norme di Sicurezza SN1838 "STP\_Notbeleuchtung\_Version\_1.1\_4.11.2014".

## 4. CONSEGUENZE FINANZIARIE

### 4.1 Ripercussioni finanziarie dettagliate

Di seguito riassumiamo le ripercussioni finanziarie al netto delle sistemazioni logistiche contemplate nel presente rapporto:

#### Bellinzonese – servizi coinvolti UAP / UFAG / DASF

Edificio	m2 (SU)				Investimento		Pigione chf/annuo		Pulizia chf/annuo	
	attuale	nuovo			SL	CSI	attuale	nuovo	attuale	nuovo
Stabile City	UFAG	144	--	0	0	0	23'760	0	5'100	0
Resinelli	UFAM	293	--	0	9'720	6'048	53'751	0	7'280	0
Amministrativo 7	UC	276	DASF	276	5'400	0	48'300	48'300	6'500	6'500
Juri	--	0	UAP	690	249'292	97'740	0	103'920	0	35'000
<b>Totale UAP</b>	<b>713</b>	<b>690</b>			<b>264'412</b>	<b>103'788</b>	<b>125'811</b>	<b>103'920</b>	<b>18'880</b>	<b>35'000</b>
<b>Netto UAP</b>	<b>-23</b>				<b>368'200</b>		<b>-21'891</b>		<b>16'120</b>	
Totale altri servizi	0	276			--	--	0	48'300	0	6'500
Netto altri servizi		276			--		48'300		6'500	
<b>Globale totale al netto</b>	<b>253</b>				<b>368'200</b>		<b>26'409</b>		<b>22'620</b>	

### Locarnese – servizi coinvolti UAP

Edificio	m2 (SU)				Investimento		Pigione chf/annuo		Pulizia chf/annuo	
	attuale		nuovo		SL	CSI	attuale	nuovo	attuale	nuovo
La Ferriera (Att)	UFAM	277	UAP	277	0	0	45'792	45'792	10'433	10'433
La Ferriera (Nuovo)	---	0	UAP	318	312'800	43'200	0	57'240	0	15'000
<b>Totale UAP</b>		<b>277</b>		<b>595</b>	<b>312'800</b>	<b>43'200</b>	<b>45'792</b>	<b>103'032</b>	<b>10'433</b>	<b>25'433</b>
<b>Netto UAP</b>		<b>318</b>			<b>356'000</b>			<b>57'240</b>		<b>15'000</b>
Totale altri servizi		0		0	--	--	0	0	0	0
Netto altri servizi		0			--		0		0	
<b>Globale totale al netto</b>		<b>318</b>			<b>356'000</b>			<b>57'240</b>		<b>15'000</b>

### Luganese – servizi coinvolti UAP / OSC / DECS

Edificio	m2 (SU)				Investimento		Pigione chf/annuo		Pulizia chf/annuo	
	attuale		nuovo		SL	CSI	attuale	nuovo	attuale	nuovo
Luganetto 2	OSC	142	--	0	3'500	2'500	42'600	0	5'100	0
Savosa SSPM	OSC	214	--	0	4'200	1'500	41'355	0	6'200	0
Pal. Swisscom	UC	215	DECS	215	7'200	2'500	41'700	41'700	6'200	6'200
Luganetto proprietà Stato	UFAM	500	OSC	500	10'200	0	0	0	15'000	15'000
San Salvatore 3	--	0	UAP	1'200	1'015'600	192'400	0	336'000	0	28'000
<b>Totale UAP</b>		<b>715</b>		<b>1'200</b>	<b>1'040'700</b>	<b>198'900</b>	<b>41'700</b>	<b>336'000</b>	<b>21'200</b>	<b>28'000</b>
<b>Netto UAP</b>		<b>485</b>			<b>1'239'600</b>			<b>294'300</b>		<b>6'800</b>
Totale altri servizi		356		715	--	--	83'955	41'700	11'300	21'200
Netto altri servizi		359			--		-42'255		9'900	
<b>Globale totale al netto</b>		<b>844</b>			<b>1'239'600</b>			<b>252'045</b>		<b>16'700</b>

### Mendrisiotto – servizi coinvolti UAP

Edificio	m2 (SU)				Investimento		Pigione chf/annuo		Pulizia chf/annuo	
	attuale		nuovo		SL	CSI	attuale	nuovo	attuale	nuovo
Conimba (Att.)	UFAM	179	--	0	8'640	7'290	37'596	0	5'663	0
Centro Coop	--	0	UAP	412	175'583	77'787	0	103'680	0	11'500
<b>Totale UAP</b>		<b>179</b>		<b>412</b>	<b>184'223</b>	<b>85'077</b>	<b>37'596</b>	<b>103'680</b>	<b>5'663</b>	<b>11'500</b>
<b>Netto UAP</b>		<b>233</b>			<b>269'300</b>			<b>66'084</b>		<b>5'837</b>
Totale altri servizi		0		0	--	--	0	0	0	0
Netto altri servizi		0			--		0		0	
<b>Globale totale al netto</b>		<b>233</b>			<b>269'300</b>			<b>66'084</b>		<b>5'837</b>

I preventivi di spesa dell'investimento sono stati elaborati sulla base di un progetto di massima. Il progetto definitivo approvato dai responsabili degli UAP sarà la base del progetto esecutivo definitivo e del relativo preventivo definitivo.

Questi costi sono stati calcolati sulla base dell'indice nazionale dei prezzi della costruzione del mese di aprile 2014, pari a punti 103 (ottobre 2010 = 100).

L'importo complessivo contempla sia le opere di adattamento sia le opere di smantellamento degli edifici attualmente occupati.

Per quanto attiene invece ai costi di locazione annui, che per le 4 nuove sedi UAP ammontano complessivamente a CHF 646'632.- -escluse le spese accessorie e senza deduzione delle pigioni degli spazi per i quali si prevede la disdetta- gli stessi rientrano nei parametri medi del mercato immobiliare della regione di riferimento.

Inoltre, se rapportiamo la superficie lorda di 2'897 mq (uffici, sale riunioni, sale attesa, locali archivio, locali tecnici e di servizio, servizi igienici e spazi di circolazione) delle 4 nuove sedi UAP –quindi escluso le superfici delle sedi per le quali si prevede la disdetta- con il numero di funzionari attivi presso le sedi stesse (91), risulta una superficie lorda per persona di ca. 31.8 mq, che riportata teoricamente al netto degli spazi ufficio risulta di 20 mq e che corrisponde ai parametri normativi di riferimento.

#### 4.1.1 Riepilogo per regione

TOTALI	Superficie m2 (SU)				Investimento		Pigione chf/annuo				Pulizia chf/annuo			
	Att. a servizi	Att. UAP	Nuo. a.ser.	Nuovo UAP	SL	CSI	Att. UAP	Nuovo UAP	Att. a servizi	Nuo. a.ser.	Att. UAP	Nuovo UAP	Att. a servizi	Nuo. a.ser.
Bellinzona	0	713	276	690	264'412	103'788	125'811	103'920	0	48'300	18'880	35'000	0	6'500
Locarno	0	277	0	595	312'800	43'200	45'792	103'032	0	0	10'433	25'433	0	0
Lugano	356	715	715	1'200	1'040'700	198'900	41'700	336'000	83'955	41'700	21'200	28'000	11'300	21'200
Mendrisio	0	179	0	412	184'223	85'077	37'596	103'680	0	0	5'663	11'500	0	0
<b>Totale</b>	<b>356</b>	<b>1'884</b>	<b>991</b>	<b>2'897</b>	<b>1'802'135</b>	<b>430'965</b>	<b>250'899</b>	<b>646'632</b>	<b>83'955</b>	<b>90'000</b>	<b>56'176</b>	<b>99'933</b>	<b>11'300</b>	<b>27'700</b>
<b>Totale al netto UAP</b>	<b>1'013</b>				<b>2'233'100</b>		<b>395'733</b>		---		<b>43'757</b>		---	
<b>Totale al netto altri servizi</b>	<b>635</b>				---		---		<b>6'045</b>		---		<b>16'400</b>	

	Superficie m2 (SU)	Investimento	Pigione annua	Pigione annua e pulizia
<b>Globale totale al netto</b>	<b>1'648</b>	<b>2'233'100</b>	<b>401'778</b>	<b>461'935</b>
<b>Arrotondamento</b>		<b>2'240'000.-</b>	<b>---</b>	<b>462'000.-</b>

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

### 5.1 Relazione con il Piano finanziario della gestione corrente e degli investimenti

#### 5.1.1 Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente e sugli investimenti

L'estensione delle occupazioni degli stabili:

- Juri a Bellinzona
- La Ferriera a Locarno
- San Salvatore a Lugano-Paradiso
- Centro Coop a Mendrisio

con le conseguenti disdette degli spazi attualmente occupati presso gli stabili

- Resinelli e City a Bellinzona
- Luganetto 2 a Lugano-Viganello e SPPM a Savosa
- Conimba a Mendrisio

comporta

- un aumento delle spese per locazioni;
- un aumento delle spese di pulizia giornaliera;
- gli oneri finanziari per l'investimento preso a carico direttamente dal Cantone.

#### Conseguenze finanziarie

- spese d' investimento CHF 2'240'000.- (IVA compresa), di cui CHF 1'805'000.- per gli aspetti logistici di pertinenza della SL e CHF 435'000.- per gli aspetti informatici di pertinenza del CSI;
- spese di gestione corrente CHF 462'000.-, di cui CHF 402'000.- per le locazioni (escluse le spese accessorie) e CHF 60'000.- per le spese di pulizia giornaliera.

#### Conseguenze sul personale

Per aumentare e migliorare le prestazioni offerte al territorio, il Parlamento ha accordato con decreto legislativo il 7 marzo 2012 (rif. messaggio n. 6611), un potenziamento complessivo di 14 unità, di cui 9 destinate all'Ufficio delle curatele e 5 all'Ufficio delle famiglie e dei minorenni.

Servizio	PPA (2013)	PPA (aumento)	PPA (totale)
ex-Ufficio delle curatele (UC)	15.10	+ 9.00	24.10
ex-Ufficio delle famiglie e dei minorenni (UFaM)	34.20	+ 5.00	39.20
<b>TOTALE al 31.12.2015</b>	<b>49.30</b>	<b>+ 14.00</b>	<b>63.30</b>

#### Conseguenze per i Comuni

Nessuna conseguenza

#### **5.1.2 Collegamenti con il Piano Finanziario della gestione corrente**

Il Piano Finanziario della gestione corrente sarà aggiornato con gli importi supplementari delle locazioni (escluse le spese accessorie), pari a CHF 402'000.00, e delle spese di pulizia giornaliera, pari a CHF 60'000.00. Il Preventivo 2015 dovrà pertanto essere aggiornato, pro rata temporis, di questi importi rispettivamente sui conti 945 31600008 e 943 31440025. Il Preventivo 2016 sarà per contro presentato con la richiesta di adeguamento di credito necessario.

#### **5.1.3 Collegamenti con il Piano Finanziario degli investimenti**

Per gli investimenti i relativi importi sono contemplati nel settore nel settore 11 "Amministrazione generale", alla posizione 111 900 8 denominazione "Nuove sedi regionali UAP", collegati con i seguenti elementi WBS:

- 941 59 6014 per gli aspetti logistici;
- 951 50 1547 per gli aspetti informatici.

## **6. TEMPISTICA**

Di seguito riportiamo le scadenze inerenti la fase esecutiva dei progetti di adattamento, che sono comunque subordinate ai tempi amministrativi e legislativi, escludendo eventuali procedure di ricorso:

- gennaio 2015 approvazione del Consiglio di Stato del messaggio governativo per la richiesta del credito di costruzione;
- febbraio 2015 approvazione del messaggio governativo e concessione del credito di costruzione con decreto legge del Gran Consiglio;
- aprile 2015 inizio dei lavori;
- giugno 2015 fine dei lavori;
- luglio 2015 inizio attività nelle rispettive sedi.

Riguardo la fase esecutiva, con particolare riferimento al termine di inizio dei lavori, specifichiamo che:

- la procedura di notifica necessaria, è stata eseguita solo per il cantiere di Bellinzona; per Locarno, Lugano e Mendrisio non sono necessarie le relative pratiche amministrative;
- conformemente alla prassi gestione progetto, la procedura d'appalto delle opere principali, sarà effettuata nel rispetto della LCPubbl.

## **7. CONCLUSIONI**

In conclusione, il risanamento e l'adattamento delle superfici a locazione si rende indispensabile per permettere al "nuovo" UAP di adempiere ai propri compiti di sostegno e protezione alla popolazione che ne necessita. La distribuzione degli uffici nelle quattro regioni urbane del Cantone, sottolinea le peculiarità del progetto: razionalizzazione del servizio, maggiori competenze, contenimento dei costi e capacità di intervento capillare.

La creazione dei servizi UAP ha comportato la necessità di una riorganizzazione logistica di altri servizi, rendendo le stesse attività più razionali.

Per quanto precede vi invitiamo ad approvare il decreto legislativo allegato.

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

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, M. Bertoli

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

## **DECRETO LEGISLATIVO**

**concernente l'approvazione dei contratti di locazione per gli spazi necessari alla riorganizzazione logistica a seguito della creazione delle nuove sedi regionali dell'Ufficio dell'aiuto e della protezione (UAP) a Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio, e stanziamento di un credito complessivo di gestione corrente di CHF 462'000.-, e di un credito d'investimento di CHF 2'240'000.- per la predisposizione delle sedi stesse**

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 28 gennaio 2015 n. 7040 del Consiglio di Stato,

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

### **Articolo 1**

<sup>1</sup>È approvato il contratto con il signor Tito Juri, via Pedreta 24, Melano e la signora Scilla Stauffacher-Juri, Lochwisstrasse 18, Winkel, per la locazione degli spazi necessari alla sede UAP di Bellinzona per una pigione annua complessiva di CHF 103'920.-, spese accessorie escluse.

<sup>2</sup>È approvata la modifica del contratto con Swiss Life REIM (Luxembourg) SA c/o Swiss Life REF (LUX) 23, route d'Arlon, 8010 Strassen, rappresentata dalla Livit SA, via Greina 2, Lugano, per la locazione degli spazi supplementari necessari alla sede UAP di Locarno, per una pigione annua complessiva di CHF 103'032.-, spese accessorie escluse, pari ad un incremento della locazione di CHF 57'240.-.

<sup>3</sup>È approvato il contratto con la Cassa Pensione Credit Suisse Group (PKCSG), Paradeplatz 8, Zurigo, rappresentata da: Wincasa SA, via F. Pelli 7, Lugano, per la locazione degli spazi necessari alla sede UAP di Lugano per una pigione annua complessiva di CHF 336'000.-, spese accessorie escluse.

<sup>4</sup>È approvato il contratto con la Piccadilly SA, via C. Diener 13, Mendrisio, rappresentata dal signor Bruno Baumgartner, per la locazione degli spazi necessari alla sede UAP di Mendrisio per una pigione annua complessiva di CHF 103'680.-, spese accessorie escluse.

<sup>5</sup>È stanziato un credito complessivo per la locazione degli spazi supplementari e per la pulizia di CHF 462'000.- (credito netto tenuto conto dei maggiori costi per le nuove locazioni e dei minori costi per disdette).

<sup>6</sup>Il credito è iscritto al conto di gestione corrente del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica.

## **Articolo 2**

<sup>1</sup>È concesso un credito di complessivi CHF 2'240'000.- per la predisposizione delle nuove sedi regionali dell'Ufficio dell'aiuto e della protezione (UAP) a Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio

<sup>2</sup>Il credito è iscritto al conto investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, e ripartito come segue:

- CHF 1'805'000.- alla Sezione della logistica
- CHF 435'000.- alla Centro sistemi informativi

## **Articolo 3**

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