

Rapporto parziale 3

| numero | data | Dipartimento |
|----------------------|----------------|---------------------------|
| 5343 R parz.3 | 26 agosto 2003 | SANITÀ E SOCIALITÀ |
| Concerne | | |

della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 17 dicembre 2002 e sul messaggio aggiuntivo 14 maggio 2003 inerente la richiesta di ratifica del contratto di locazione e di stanziamento dei crediti per la sistemazione e l'adattamento degli spazi della nuova sede del Luganese:

- a) della Direzione del Settore OSC, del Servizio psico-sociale OSC, del Servizio medico-psicologico OSC, dell'Ufficio del servizio sociale e dell'Ufficio dei giovani, della maternità e dell'infanzia;**
- b) del Centro psico-educativo OSC**

1. LA DECISIONE DEL GRAN CONSIGLIO DEL 23 GIUGNO 2003

Il Gran Consiglio, nella seduta del 23 giugno 2003 dopo ampia discussione e successiva votazione, ha deciso di rimandare in commissione della gestione per ulteriori approfondimenti e chiarimenti una parte del messaggio 5343 e 5343 A, non approvando per il momento il decreto legislativo concernente la richiesta di ratifica del contratto di locazione e di stanziamento dei crediti per la sistemazione e l'adattamento degli spazi della nuova sede del luganese della Direzione del Settore OSC, del Servizio psico-sociale OSC, del Servizio medico-psicologico OSC, dell'Ufficio del servizio sociale e dell'Ufficio dei giovani, della maternità e dell'infanzia da ubicare a Viganello in Via Luganetto, mappale numero 25 RFD (stabile di seguito chiamato "Luganetto").

I motivi della decisione del Gran Consiglio sono legati alla **volontà del parlamento di far eseguire i lavori di sistemazione dello stabile con lo Stato quale committente applicando la legge sulle commesse pubbliche, mentre il legislativo condivide sia l'idoneità sia l'acquisto ed il relativo prezzo dello stabile.**

La soluzione proposta in giugno comportava per contro l'esecuzione dei lavori sotto la completa responsabilità del proprietario dello stabile.

La decisione del Gran Consiglio comporta tempi più lunghi per ristrutturare lo stabile "Luganetto", con la conseguente necessità di prolungare il contratto d'affitto nello stabile attuale di Via Simen a Lugano, che è ancora disponibile ma ad un prezzo superiore rispetto all'odierno contratto, con le difficoltà logistiche da tempo conosciute.

In ogni modo si è potuta chiarire tutta la problematica e si sono potute ottenere tutte le garanzie per poter finalmente acquistare e ristrutturare lo stabile "Luganetto".

2. IL PREZZO D'ACQUISTO DELLO STABILE

L'avvocato Filippo Solari, rappresentante della Società Immobiliare Viganello SA, proprietaria dello stabile, ha confermato, con scritto del 15 luglio 2003 indirizzato al Consiglio di Stato, la **disponibilità alla vendita** della proprietà al mappale n. 25 RFD del Comune di Viganello, nello stato di fatto in cui si trova, **per l'importo di Fr. 6'200'000.--**, compreso il canone di locazione per il periodo giugno 2002 - giugno 2003 (come previsto dal MG no. 5343 del 17 dicembre 2002), **a condizione che la procedura di compravendita venga conclusa a breve termine.**

Non vi sono quindi aumenti di costo rispetto alla proposta del mese di giugno.

3. RIQUALIFICA DELLA PROPRIETÀ

I mandati agli specialisti, così come agli artigiani, verranno effettuati nel rispetto della Legge sulle commesse pubbliche.

A. Elenco opere da eseguire

Di seguito un elenco esaustivo di tutte le opere che verranno eseguite per riqualificare lo stabile "Luganetto".

Interventi edili (adattamento degli spazi alle esigenze dei Servizi interessati)

- demolizione delle pareti divisorie interne non portanti, al fine di organizzare gli spazi secondo le esigenze dei Servizi interessati;
- rimozione delle porte interne, degli apparecchi sanitari e di parte dei soffitti ribassati;
- modifica delle murature in mattoni di vetrocemento;
- adattamento (modifiche e rifacimenti) delle infrastrutture sanitarie, di riscaldamento e di ventilazione, tenuto conto della nuova organizzazione interna degli spazi;
- rifacimento completo dell'impianto elettrico (corrente forte e debole) e di illuminazione interna, esclusa la parte delle colonne montanti, le quali saranno rinforzate e dotate di nuovi quadri ai piani, l'impianto attuale non soddisfa i requisiti tecnici definiti dalle nuove normative;
- esecuzione a nuovo di tutta la distribuzione informatica, in quanto attualmente lo stabile non dispone di un'infrastruttura adeguata agli standard dello Stato;
- esecuzione delle nuove pareti divisorie interne, compreso tutti i lavori annessi e connessi, tenuto conto del nuovo layout degli spazi;
- rifacimento e formazione di nuovi betoncini nelle zone interessate da modifiche;
- messa in opera delle porte con caratteristiche di fonicità, che soddisfino le esigenze dei Servizi interessati, tenuto conto della peculiarità degli stessi;
- predisposizione di armadi incassati e fuori muro.
- messa in opera dello strato di calpestio dei pavimenti, su tutta la superficie dei locali e dei corridoi di distribuzione degli uffici, di tipo linoleum ;
- completazione del pavimento e dello zoccolino in pietra naturale come l'esistente, degli atrii principali (d'entrata e ai piani) e delle scale, compreso la lucidatura di tutta la superficie;

- adattamento e ripristino dei servizi sanitari, mediante la sostituzione di alcuni apparecchi e la fornitura di nuovi, compreso la completazione dei rivestimenti in piastrelle dei pavimenti e delle pareti;
- smontaggio parziale dei soffitti ribassati in gesso ed in metallo, in seguito alle modifiche dell'organizzazione degli spazi e per l'esecuzione dell'impiantistica, compreso il rimontaggio o il rifacimento completo nonché la formazione di nuovi dove necessario;
- tinteggio completo delle superfici interne, in seguito all'esecuzione degli interventi sopra menzionati.

Inoltre, gli impianti di collegamento verticale esistenti (ascensori) risultano difficilmente adattabili alle vigenti normative in materia di sicurezza. In effetti, la mole di interventi di risanamento e di messa in funzione dell'impianto esistente giustificano ampiamente la loro completa sostituzione.

Terminati gli interventi edili si procederà alla:

- posa della segnaletica ufficiale;
- esecuzione della pulizia generale dell'edificio, con lo sgombero di tutto il materiale di risulta.

Interventi per la messa in sicurezza dello stabile

Si provvederà alla messa in sicurezza dell'intero stabile, per ossequiare alla prescrizioni antincendio, con l'esecuzione dei seguenti principali interventi di natura edile e tecnica:

- compartimentazione di ogni piano e del vano scale;
- trattamento delle strutture metalliche mediante apposite vernici tumescenti;
- segnaletica di sicurezza e illuminazione d'emergenza;
- installazione di evacuatori meccanizzati di fumo e calore e posa di idranti interni.

L'obiettivo degli interventi di protezione antincendio è quello di adattare e mantenere in esercizio l'edificio e le installazioni, in modo da garantire la sicurezza del personale, prevenire la formazione di incendi, limitare il propagarsi delle fiamme, del calore e del fumo e mantenere la capacità di portata delle strutture.

Interventi di manutenzione della proprietà

La costruzione sarà oggetto di una manutenzione generale, poiché molte parti della stessa, benché non presentino disfunzioni o mal funzionamenti evidenti, necessitano di verifica, ripristino e riparazione.

Il risanamento riguarda le parti d'opera non oggetto di rifacimento con gli "interventi edili" e più precisamente:

- l'impianto sanitario e le relative canalizzazioni esterne;
- l'impermeabilizzazione, le scossaline, i pluviali e gli scarichi del tetto;
- la revisione e l'adeguamento della centrale termica, dell'impianto di riscaldamento e di raffrescamento con i ventilconvettori esistenti;
- le cucine (ev. rimozione), i serramenti, i rivestimenti prefabbricati in metallo e le tende a lamelle esterne;
- la tinteggiatura delle facciate esterne (prevista), previo risanamento delle parti deteriorate.

Inoltre si procederà alla sistemazione del sedime, comprendente i giardini, il tappeto verde, e le pavimentazioni.

B. Preventivo di spesa

Dal preventivo di spesa risulta un maggior onere di Fr. 267'000.--, rispetto al credito complessivo richiesto con il MG n. 5343 del 17.12.2002, da computare alla voce onorari.

SISTEMAZIONE E ADATTAMENTO DEGLI SPAZI

| | | |
|--|------------------------------|-----------------------------|
| - Sistemazione: | Lavori preliminari | 50'000.00 franchi |
| | Edificio | 2'330'920.00 franchi |
| | Attrezzature d'esercizio | 20'000.00 franchi |
| | Lavori esterni | 35'000.00 franchi |
| | Costi secondari e transitori | 214'080.00 franchi |
| | | 2'650'000.00 franchi |
| - Cablaggi e telefonia: | | 275'000.00 franchi |
| - Attrezzature e materiale di pulizia: | | 22'000.00 franchi |
| - Traslochi: | | 43'000.00 franchi |

TOTALE INTERMEDIO 2'990'000.00 franchi

ACQUISTO ARREDAMENTO 960'000.00 franchi

ACQUISTO ATTREZZATURE E MATERIALE ECONOMATO 70'000.00 franchi

Totale investimenti:

DFE - Divisione delle risorse - Sezione della logistica 4'020'000.00 franchi

DFE - Centro sistemi informativi

ACQUISTO APP. E ATTR. INFORMATICHE E TELEFONICHE 420'000.00 franchi

CREDITO COMPLESSIVO MG n. 5343 4'440'000.00 franchi

Nel credito richiesto nel M 5343 gli onorari erano quantificati in 365'000.00 franchi

Gli onorari imputabili all'intervento come programmato e previsto, aggiornati alle normative SIA, risultano di: 632'000.00 franchi

Risulta pertanto una necessità di aumento di credito dovuto alla differenza sugli onorari di:

267'000.00 franchi

TOTALE CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO 4'710'000.00 franchi

Gli interventi e la loro entità sono stati valutati dalla Sezione della logistica nel rispetto della Legge sulle commesse pubbliche; il grado di attendibilità dei costi è di +/- 10%. Il preventivo di spesa per le opere di ristrutturazione della proprietà non muta rispetto al Messaggio 5343, mentre gli onorari degli specialisti aumentano poiché nel caso di locazione o di acquisto della proprietà sistemata si era considerato un appalto unico, mentre nel caso di esecuzione delle opere a cura dello Stato, l'assegnazione dei mandati avviene per categorie (architetto, DL, Ingegnere civile, elettrotecnico, termoclimatico, impianto sanitario, antincendio) nel rispetto della Legge sulle commesse pubbliche e della norma SIA per il calcolo degli onorari.

4. TEMPISTICA

La tempistica di intervento prevista rispetta tutte le leggi vigenti in materia di manodopera e delle commesse pubbliche.

- da un attento esame degli interventi, suddivisi per parti d'opera, risulta un **periodo di lavoro valutato in 8 mesi**, considerando importi di investimenti, numero di operai e giornate lavorative possibili.
- a questo periodo vanno aggiunti **4 mesi di procedure preliminari per l'aggiudicazione dei lavori**.

Queste valutazioni escludono i tempi necessari per l'evasione di eventuali ricorsi, anche se si ricorda che la licenza di costruzione è già stata rilasciata alla Società Immobiliare Viganello SA, facilitando quindi l'inizio dei lavori.

Il tempo necessario per la ristrutturazione è quindi di ca. un anno, nella migliore delle ipotesi, a partire dalla scadenza del termine di referendum dopo l'approvazione del Gran Consiglio.

Scaduto il termine di referendum la Sezione della logistica provvederà immediatamente ad avviare la procedura esecutiva.

È pertanto necessario che gli attuali spazi locati in Via Simen a Lugano vengano utilizzati almeno per tutto il 2004.

5. LA LOCAZIONE DELLO STABILE IN VIA SIMEN A LUGANO

Il contratto di locazione dell'attuale sede è stato disdetto il 20 dicembre 2001 con effetto 31 dicembre 2002, in considerazione del termine di disdetta di dodici mesi.

Tenuto conto dell'entità degli spazi occupati dallo Stato, la Sezione della Logistica aveva richiesto al locatore di modificare e ridurre il termine di disdetta, senza esito positivo, ma con l'assicurazione della disponibilità, in caso di necessità, a concedere il prolungo dell'occupazione degli spazi.

La pigione annua al momento della disdetta ammontava a complessivi Fr. 175'470.— ed era in vigore solo fino alla fine del 2002.

Le trattative con il locatore per la locazione fino al **31 dicembre 2003** hanno portato alla conferma del contratto oggetto di disdetta, con **l'aggiunta del versamento di una indennità di Fr. 90'000.—** (fr. 265'470.-).

Preso atto che la nuova sede non sarà agibile entro il 31 dicembre 2003, il locatore dello stabile di Via Simen 10, la Società Immobiliare Molino Nuovo SA di Vezia, è disposto a

stipulare un nuovo contratto di locazione alle seguenti condizioni che comportano un ulteriore aumento dell'affitto:

inizio contratto: 1° gennaio 2004;

durata: determinata con scadenza senza disdetta il 31 dicembre 2005;

al conduttore è concessa la facoltà di disdire anticipatamente il contratto con un preavviso di sei mesi, per la fine di ogni semestre, e la prima volta per il 31 dicembre 2004;

pigione annua: **fr. 320'000.-** , spese accessorie escluse.

La possibilità di disporre degli spazi di Via Simen è quindi data con un **onere superiore di ca. Fr. 145'000.- l'anno** rispetto al 2002 !

6. CONCLUSIONI

La richiesta formulata dal Gran Consiglio ed approfondita dalla commissione comporta tempi più lunghi e costi superiori ma può essere esaudita.

Si ricorda che questa scelta comporta la responsabilità dello Stato per tutte le opere di sistemazione ed adattamento degli spazi, compresi eventuali imprevisti in fase d'esecuzione, che non si possono a priori escludere.

Il nuovo stabile non potrà però essere messo a disposizione dei servizi del DSS prima della fine del 2004.

In conclusione dopo l'esame di questo messaggio la commissione della gestione e finanze non può esimersi da lanciare un monito al Consiglio di Stato, sottolineando come messaggi come questo non dovranno più essere presentati all'attenzione del Gran Consiglio.

Si esige infatti in primo luogo una tempistica che rispetti i tempi di approvazione del Gran Consiglio che sono ben conosciuti dal Consiglio di Stato e dai funzionari che redigono i messaggi. Non è ammissibile infatti pretendere come in questo caso l'approvazione di un decreto legislativo 15 giorni dopo l'invio del messaggio !

In secondo luogo si esige una programmazione seria degli investimenti che eviti di ricorrere ripetutamente ed in modo troppo sistematico alle procedure d'urgenza.

Il decreto legislativo viene riformulato per adattarlo alle nuove esigenze.



Con queste considerazioni la Commissione della gestione e delle finanze invita il Gran Consiglio ad approvare il decreto legislativo, inerente lo stabile "Luganetto", allegato al presente rapporto.

Per la Commissione gestione e finanze:

Paolo Beltraminelli, relatore

Bacchetta-Cattori - Bignasca - Carobbio Guscelli - Croce -

Ferrari M. - Ghisletta R. (con riserva) - Lepori - Lepori Colombo -

Lombardi - Lotti - Merlini - Robbiani - Sadis - Soldati

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente lo stanziamento di un credito di fr. 10'910'000.-- per l'acquisto della proprietà al mappale n. 25 RFD del Comune di Viganello e la ristrutturazione dell'immobile ubicato sulla stessa, quale nuova sede del Luganese della Direzione del Settore OSC, del Servizio psicosociale OSC, del Servizio medico psicologico OSC, dell'Ufficio del servizio sociale e dell'Ufficio dei giovani, della maternità e dell'infanzia, nonché l'autorizzazione a stipulare il contratto di locazione per la sede attuale dei Servizi medesimi.

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

- visti i messaggi 17 dicembre 2002 n. 5343 e 14 maggio 2003 n. 5343 A del Consiglio di Stato;
- visto il rapporto 26 agosto 2003 n. 5343 R parz. 3 della Commissione della gestione e delle finanze,

d e c r e t a :

Articolo 1

È stanziato un credito di fr. 6'200'000.-- per l'acquisto della proprietà al mappale n. 25 RFD del Comune di Viganello, compreso il canone di locazione per il periodo giugno 2002 - giugno 2003, previsto dal MG n. 5343 del 17 dicembre 2002.

L'uscita per l'acquisto della proprietà è addebitata al conto investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica.

Articolo 2

È stanziato un credito di fr. 4'710'000.--, per la ristrutturazione dell'immobile ubicato al mappale n. 25 RFD del Comune di Viganello, ripartito nel modo seguente:

- al conto investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica,
 - fr. 3'260'000.-- per la sistemazione e l'adattamento degli spazi, i cablaggi, i traslochi e il materiale di pulizia;
 - fr. 960'000.-- per l'acquisto dell'arredamento;
 - fr. 70'000.-- per l'acquisto delle attrezzature e del materiale di economato.
- al conto investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Centro sistemi informativi,
 - fr. 420'000.-- per l'acquisto e la messa in opera delle apparecchiature e delle attrezzature informatiche e telefoniche.

Articolo 3

La Sezione della logistica del Dipartimento delle finanze e dell'economia è autorizzata a stipulare con la Società Immobiliare Molino Nuovo SA di Vezia il contratto per la locazione degli spazi attualmente occupati dalla sede della Direzione di settore sottoceneri OSC, del Servizio psicosociale OSC di Lugano, del Servizio medico psicologico OSC di Lugano, dell'Ufficio del Servizio sociale, Servizio sociale di Lugano e per i collaboratori per il luganese dell'Ufficio dei giovani, della maternità e dell'infanzia, nello stabile "Molino Nuovo", ubicato al mappale n. 550 RFD del Comune di Lugano, in Via R. Simen 10:

- inizio contratto: 1° gennaio 2004;
- durata: determinata con scadenza senza disdetta il 31 dicembre 2005; al conduttore è concessa la facoltà di disdire anticipatamente il contratto con un preavviso di sei mesi, per la fine di ogni semestre, e la prima volta per il 31 dicembre 2004;
- pigione annua: fr. 320'000.-, spese accessorie escluse.

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

Articolo 4

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