

# Rapporto

numero

**6438 R**

data

8 febbraio 2011

Dipartimento

EDUCAZIONE, CULTURA E SPORT

Concerne

**della Commissione della gestione e delle finanze  
sul messaggio 11 gennaio 2011 concernente l'approvazione del  
contratto di locazione riguardante gli spazi scolastici nello stabile  
denominato "la Ferriera" a Locarno per la sottosedede del Centro  
professionale commerciale (CPCL) e di un credito di Fr. 1'300'000 per i  
necessari adattamenti**

## 1. INTRODUZIONE

Con il messaggio in esame, il Consiglio di Stato chiede di approvare il contratto di locazione riguardante gli spazi scolastici nello stabile denominato *la Ferriera* a Locarno per la sottosedede del Centro professionale commerciale (CPCL), a far tempo dal 1 luglio 2011 ed un credito di Fr. 1'300'000 per i necessari adattamenti.

Detti spazi sono necessari a seguito dell'incremento del numero degli allievi e della modifica della griglia dell'insegnamento e considerata la richiesta della Città di Locarno di poter disporre al più presto delle aule locate dal Cantone presso il Palazzo ex scuole in Piazza Castello.

Attualmente il CPCL utilizza 25 aule: 14 aule nella sede principale in Via Capuccini e 2 aule di laboratorio nello stabile accessorio, denominato Palestrina; 7 presso il Palazzo ex scuole in Piazza Castello; 2 nello stabile della SUPSI in Piazza San Francesco.

## 2. L'ESIGENZA DI NUOVI SPAZI DIDATTICI

L'aumento delle persone in formazione è avvenuto già da alcuni anni. Nel Locarnese esiste un importante istituto nel settore commerciale e dei servizi frequentato da ca. 650 allievi.

La disponibilità delle due attuali sotto-sedi del CPCL non è più confermata per il futuro. Da qui la necessità di una nuova e unica sotto-sede che risponda in modo adeguato alle esigenze formative, presenti e future.

Da anni, nella formazione duale vi sono ca. 250 apprendisti mentre in quella a tempo pieno ca. 400 allievi. Ogni classe in formazione duale richiede una disponibilità d'aula per ca. 1.5/2 giorni alla settimana. Quella a tempo pieno invece 4.5 giorni d'aula per classe. Ne consegue che la sede del CPCL risulta insufficiente ad ospitare tutte le classi.

Insufficiente risulta pure essere l'attuale unico laboratorio-ufficio e le relative apparecchiature informatiche.

Da qui la necessità della nuova sotto-sede e degli spazi didattici previsti, come tali più consoni alla formazione commerciale stabilita a livello federale.

### **3. IL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Lo stabile *la Ferriera* è situato a Locarno in Via Bernardino Luini, al mappale no. 193 RFD di complessivi 2537 mq. È di proprietà della Swiss Life SA di Zurigo.

La locazione ha inizio il 1 luglio 2011. La durata della locazione è decennale, con preavviso di sei mesi per la disdetta. Il rinnovo è quinquennale, con preavviso di disdetta di sei mesi per il locatore; annuale con preavviso di disdetta di sei mesi per il conduttore, senza indennizzo alcuno al locatore.

La superficie locata dal Cantone per la sottosedede del CPCL è di ca. 1034 mq, dei quali 517 mq al 3° piano e altrettanti al 4° piano. Gli spazi sono allo stato grezzo, senza separazioni interne. Gli spazi dei servizi igienici sono invece finiti.

La pigione annua ammonta a Fr. 184'000, dei quali Fr. 175'000 per gli spazi didattici allo stato grezzo, pari a Fr. 175 al mq e Fr. 9'000 per gli spazi finiti dei servizi igienici, pari a Fr. 246 al mq.

L'acconto annuo per le spese di riscaldamento ammonta a Fr. 10'296, quello per le spese accessorie a Fr. 20'664, **calcolate sulla base di un costo di Fr. 30.00 al mq, con relativo conteggio annuo.**

Il canone lordo totale è dunque di Fr. 214'750, pari a Fr. 53'687.50 trimestrali.

A questo importo vanno inoltre aggiunti i costi per la pulizia ordinaria stimati in ca. Fr. 26'000 annui.

### **4. I LAVORI DI SISTEMAZIONE INTERNA**

Al locatore compete l'inoltro della domanda di costruzione per il cambio di destinazione e l'ottenimento della relativa licenza.

I costi complessivi dei lavori di sistemazione interna ammontano a Fr. 1'480'000. Di questi Fr. 662'000 sono destinati all'adeguamento degli spazi grezzi; Fr. 525'000 all'arredamento; Fr. 182'000 al cablaggio, alla telefonia e alle apparecchiature informatiche; Fr. 111'000 ai costi assicurativi, all'IVA e ad altri costi secondari.

Il locatore prende a suo carico Fr. 180'000 mentre il Cantone Fr. 1'300'000. Il Cantone può prelevare un contributo federale, pari al 25% dell'uscita, dal fondo per investimenti costituito in conformità all'art. 34 cpv. 4 della Legge cantonale sull'orientamento scolastico e professionale e sulla formazione professionale e continua.

L'inizio dei lavori è previsto per il mese di aprile del 2011, la fine per il mese di luglio 2011, con successivo arredamento degli spazi da luglio ad agosto 2011. La consegna dei locali è programmata per il mese di agosto 2011, in modo tale che la sottosedede del CPCL possa essere operativa con l'inizio del nuovo anno scolastico nel settembre 2011.

## **5. RELAZIONI CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO**

Rispetto alle Linee direttive 2008-2011 trattasi di un'esigenza nuova, essendo aumentato il fabbisogno di spazi didattici, dovuto all'aumento di allievi che optano per una formazione commerciale in scuole a tempo pieno, rispetto alla formazione duale in azienda, inizialmente programmata.

L'importo per la pigione e le spese accessorie è previsto nel Preventivo 2011 e nel Piano finanziario della gestione corrente.

Non vi sono conseguenze finanziarie sul personale, né amministrativo, né docente.

Gli investimenti previsti sono contemplati nel Piano finanziario degli investimenti, nel settore 43 *Scuole professionali*, posizione 431 10 05, RIN 100650, collegati con gli elementi WBS 941.59.3481 per gli aspetti logistici, 951.50.2052 per gli aspetti informatici, 941.60.3481 per le entrate.

## **6. CONCLUSIONE**

La Commissione della gestione propone quindi al Gran Consiglio di approvare il messaggio in oggetto ed il relativo decreto legislativo.

Per la Commissione gestione e finanze:

Fabio Bacchetta-Cattori, relatore  
Beltraminelli - Bertoli - Bignasca A. (con riserva) -  
Bobbià - Brivio - Celio - Chiesa - Foletti -  
Ghisletta R. - Gobbi N. (con riserva) - Merlini -  
Orelli Vassere - Regazzi - Vitta