

# Rapporto

numero

**6760 R**

data

9 aprile 2013

Dipartimento

**SANITÀ E SOCIALITÀ**

Concerne

**della Commissione della gestione e finanze  
sul messaggio 12 marzo 2013 concernente l'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 fr. 602'000.- per i necessari adattamenti**

## 1. PREMESSA

L'attuale sede dei Servizi psico-sociale e medico-psicologico del Locarnese in via Bramantino 27 a Locarno non risponde più alle esigenze dei Servizi perché vetusta e poco funzionale, in quanto priva di ascensore e quindi inaccessibile ai motulesi. Inoltre gli spazi a disposizione non sono più adeguati a seguito dello sviluppo che hanno conosciuto i Servizi.

## 2. I SERVIZI

### 2.1 Il Servizio medico-psicologico

I Servizi medico-psicologici dell'Organizzazione sociopsichiatrica cantonale (OSC) 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 minorene 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, mentre nel 2012 sono stati 373 (+49.1%).

### 2.2 Il Servizio psico-sociale

I Servizi psico-sociali dell'OSC sono servizi ambulatoriali rivolti agli adulti, con un'attività nel campo della psichiatria e della psicologia. Essi 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 a un Servizio psico-sociale, 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 i Servizi psico-sociali intervengono anche a livello familiare.

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

### **2.3 Gli effettivi del personale**

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 operativi a 2.8 unità di personale supplementari. A queste unità, va aggiunto un ufficio per uno stagiaire psicologo/psicoterapeuta per servizio.

Va fatto rilevare che 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 a eventuali moderate necessità future visto che ormai si constata ovunque uno spostamento della presa carico dell'utenza dal settore stazionario a quello ambulatoriale.

## **3. LA SOLUZIONE PROPOSTA**

Dopo aver valutato tre proposte diverse provenienti da tre agenzie immobiliari (poi diventate due per la rinuncia di una), la soluzione sottopostaci tiene conto della necessità di ubicare il servizio in una zona centrale della città facilmente accessibile tramite i mezzi pubblici di trasporto ma anche nelle vicinanze dell'autosilo di Piazza Grande.

Lo stabile preso in considerazione, sito in via Orelli, di proprietà della CE Regazzi Laura, Martina, Nadia e Tito, in fase di costruzione avanzata, 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. È 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 negli spazi interni dell'edificio la percezione del rumore della circolazione stradale e di quello di fondo della città. Questa scelta è stata compiuta nell'ottica di disporre di 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 così come 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 al 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 ciò che comporterà la seguente ripartizione delle voci di investimento.

#### 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.

#### A carico dello Stato:

- arredamento mobile;
- arredo fisso legato a 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.

## **4. ASPETTI TECNICI E FINANZIARI**

### **4.1 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. fr.520'000.- (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 fr. 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.

#### 4.2 Spese di gestione e conseguenze sulla gestione corrente

Il canone di locazione annuo concordato per la superficie complessiva di ca. 783 mq ammonta a fr. 150'000.- all'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 fr. 35'000.- all'anno.

Considerato che la locazione della sede attuale di via Bramantino 27 a Locarno comporta una pigione di fr. 65'847.- all'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. fr.84'200.-          |
| - maggiori costi per la pulizia ordinaria                   | <u>ca. fr. 18'300.-</u>  |
| <b>Totale</b>   | <b>ca. fr. 102'500.-</b> |

#### 4.3 Costi d'investimento

I costi complessivi per i lavori di adattamento degli spazi ammontano a fr. 602'000.- (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                        | <u>25'000.-</u>  |
| <b>Totale arrotondato (IVA inclusa)</b>          | <b>602'000.-</b> |

## 5. CONCLUSIONI

La richiesta dei nuovi spazi da locare nello stabile "CaRossa", considerato lo sviluppo che hanno conosciuto in questi anni i Servizi in oggetto, 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.

Il costo dell'affitto, di circa 191 franchi il mq, considerato il posizionamento dello stabile e lo standard esecutivo è da ritenersi, anche a detta dell'Area di programmazione della Sezione della logistica, sicuramente corretto.



In considerazione di quanto sopra esposto, la Commissione della gestione e delle finanze invita il Parlamento ad adottare la soluzione proposta e ad approvare il disegno di decreto legislativo annesso al messaggio governativo.

Per la Commissione gestione e finanze:

Saverio Lurati, relatore

Bacchetta-Cattori - Badasci - Barra - Bignasca A. -

Brivio - Caimi - Chiesa - Dadò - Foletti - Gianora -

Guidicelli - Kandemir Bordoli - Mariolini - Solcà - Vitta