

# Rapporto

numero	data	Dipartimento
<b>7040 R</b>	24 febbraio 2015	<b>SANITÀ E SOCIALITÀ</b>
Concerne		

**della Commissione della gestione e delle finanze  
sul messaggio 28 gennaio 2015 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 462'000  
franchi, e di un credito d'investimento di 2'240'000 franchi per la  
predisposizione delle sedi stesse**

## Indice

1.	PREMESSA .....	1
2.	LA RICHIESTA .....	2
3.	L'UFFICIO DELL'AIUTO E DELLA PROTEZIONE (UAP) .....	2
4.	LE SOLUZIONI INDIVIDUATE .....	3
4.1	Sede UAP Bellinzona (Bellinzonese e Tre Valli) .....	3
4.2	Sede UAP Locarno (Locarnese e Vallemaggia) .....	3
4.3	Sede UAP Lugano (Luganese) .....	4
4.4	Sede UAP Mendrisio (Mendrisiotto) .....	4
5.	ASPETTI FINANZIARI.....	5
6.	CONCLUSIONI .....	6

\* \* \* \* \*

## 1. PREMESSA

Nel settembre 2012 il Gran Consiglio, accogliendo il messaggio n. 6611, ha adeguato alle nuove esigenze poste dal diritto federale, la Legge sull'organizzazione e la procedura in materia di tutele e curatele. Con questa decisione è stato inoltre concesso un aumento di 14 unità, destinate all'Ufficio delle curatele (UC) e all'Ufficio delle famiglie e dei minorenni (UFaM).

Questo potenziamento di personale, resosi necessario per migliorare e aumentare le prestazioni offerte dai servizi menzionati, ha implicato un importante riesame sia delle infrastrutture sia dell'organizzazione degli uffici, che ha portato alla realizzazione di un'unica unità amministrativa denominata **Ufficio dell'aiuto e della protezione** (in seguito UAP).

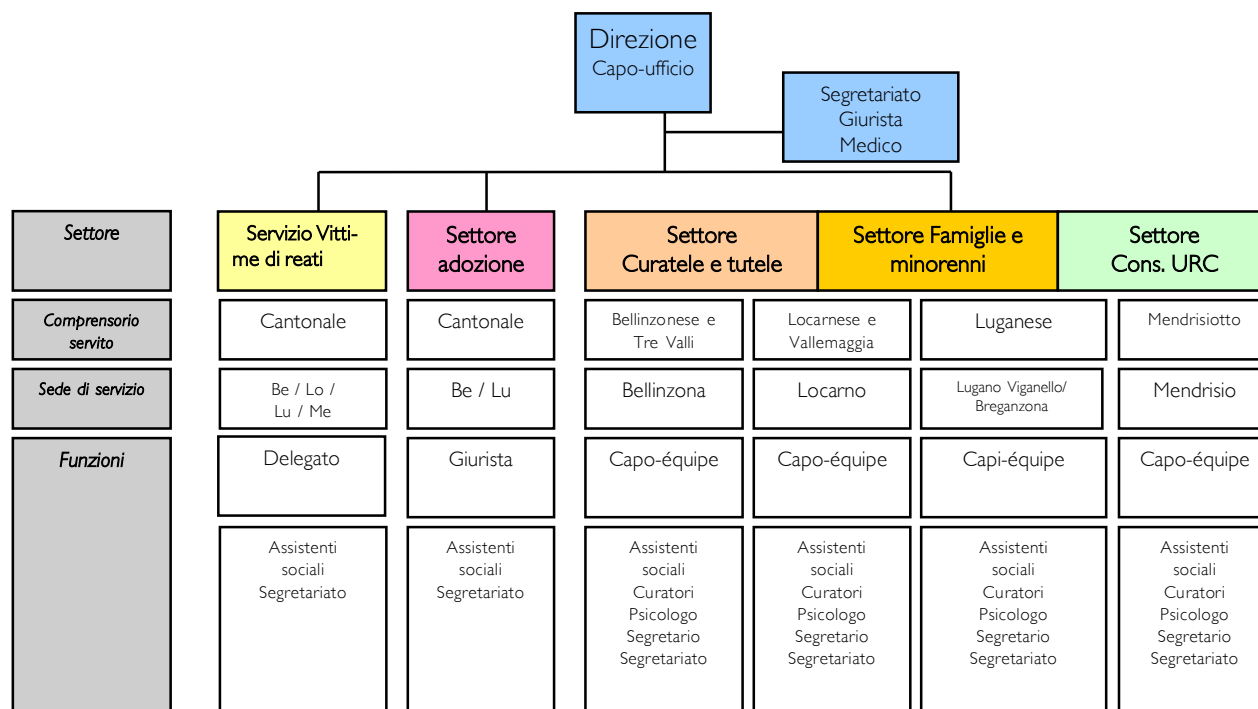
I motivi di questa decisione sono sicuramente condivisibili e da ricondurre alla prossimità della missione e delle prestazioni garantite dai due precedenti uffici e alla necessità di disporre della massa critica necessaria per poter costituire un unico interlocutore per le attività di aiuto e di protezione nelle nuove quattro sedi regionali previste. Inoltre 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.

## 2. LA RICHIESTA

Il messaggio in oggetto concretizza di fatto questa decisione e chiede di esaminare e approvare i contratti di locazione e lo stanziamento dei crediti per la sistemazione e l'adattamento degli spazi delle nuove sedi regionali dell'Ufficio dell'aiuto e della protezione a Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio.

## 3. L'UFFICIO DELL'AIUTO E DELLA PROTEZIONE (UAP)

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



Le attuali sedi coinvolte nella ristrutturazione occupano all'incirca 1'800 mq e sono così distribuite sul territorio: a Bellinzona in tre edifici (Amministrativo 7, Stabile City, Stabile Resinelli), a Locarno presso lo stabile La Ferriera, a Lugano in quattro stabili (Palazzo Swisscom Breganzona, Luganetto, Luganetto 2, Stabile Savosa) e a Mendrisio nell'edificio Conimba.

Per quanto concerne il personale, a fine 2015, l'UAP passerà dai 49.30 posti pianificati autorizzati (PPA) ai nuovi 63.30, che verranno dislocati nelle nuove quattro sedi regionali.

## 4. LE SOLUZIONI INDIVIDUATE

Il potenziamento del personale, la regionalizzazione e la concentrazione dei servizi del nuovo UAP hanno comportato di fatto la necessità di riorganizzare e adattare gli spazi attuali. Le soluzioni logistiche sottoposteci sono le seguenti.

### 4.1 Sede UAP Bellinzona (Bellinzonese e Tre Valli)

È stato individuato un immobile di proprietà di Tito e Scilla Juri in via Ghiringhelli 19, situato nelle vicinanze di altri uffici dell'Amministrazione cantonale. Si tratta di 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 a carattere amministrativo. I proprietari hanno già proceduto a una notifica di costruzione per le migliorie interne; i lavori di ristrutturazione sono già in atto. Gli spazi necessari agli uffici dell'UAP saranno ubicati al 1°, 2° e 3° piano, uno spazio archivio è riservato nel seminterrato, per un totale 690 mq.

Con l'insediamento dell'UAP si prevede un investimento massimo di **368'200 franchi**, suddiviso in 103'788 franchi per gli impianti del Centro sistemi informativi (CSI) e 264'412 franchi per le spese di trasloco degli uffici già in essere, il nuovo arredo e gli impianti tecnici. Il contratto di locazione avrà una durata indeterminata con prima scadenza di disdetta a 7 anni dalla sottoscrizione.

Gli uffici presso lo stabile Amministrativo 7 lasciati liberi dall'UC, saranno riutilizzati dalla Divisione dell'azione sociale e delle famiglie (DASF) e dall'Ufficio del sostegno a enti e attività per le famiglie e i giovani (UFAG), permettendo una riduzione dei costi di locazione di circa 20'000 franchi.

Il confronto dei costi annui nuovi e precedenti è il seguente: pigione pari a **103'920 franchi** (125'811 franchi), spese accessorie a 10'320 franchi (32'021 franchi) e costi di pulizia a 35'000 franchi (12'380 franchi).

### 4.2 Sede UAP Locarno (Locarnese e Vallemaggia)

Lo spazio individuato si trova nello stabile "La Ferriera", di proprietà della Swiss Life REIM (Luxembourg) SA, in via Luini 12. Al primo piano sono già presenti dei servizi dell'Amministrazione cantonale (UAP Settore delle famiglie dei minorenni, servizi del Dipartimento del territorio e del Dipartimento dell'educazione, della cultura e dello sport). Gli spazi oggetto del presente ampliamento si trovano al secondo piano e misurano 318 mq.

Per l'insediamento dell'UAP è previsto un investimento massimo di **356'000 franchi**, suddiviso in 43'200 franchi per gli impianti del CSI e 312'800 franchi per tutte le opere di adattamento degli spazi, gli impianti tecnici, l'arredo e il trasloco. In attesa del completamento di questi lavori, le prime nuove assunzioni potranno essere integrate negli spazi esistenti al primo piano dello stabile La Ferriera. Il contratto di locazione avrà una durata indeterminata con prima scadenza di disdetta a 5 anni dalla sottoscrizione.

La pigione annua ammonta a **57'240 franchi**, le spese accessorie a 15'900 franchi e i costi di pulizia a 15'000 franchi.

Il confronto dei costi complessivi annui nuovi e precedenti è il seguente: pigione pari a 103'032 franchi (45'972 franchi), costi di pulizia a 25'433 franchi (10'433 franchi).

### 4.3 Sede UAP Lugano (Luganese)

Per il Luganese è stato selezionato lo stabile di Via San Salvatore 3 a Paradiso, già sede del Credit Suisse, di proprietà della Cassa Pensione Credit Suisse Group, in posizione centrale 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. Gli uffici dell'UAP sono previsti ai piani 2°, 3°, 4° e 5° per un'occupazione complessiva di 1'200 mq.

Per l'insediamento dell'UAP in questo edificio e la sua sistemazione si prevede un investimento di **1'239'600 franchi**, suddiviso in 198'900 franchi per gli impianti del CSI e 1'040'700 franchi per tutte le opere di adattamento degli spazi, gli impianti tecnici, gli arredi degli uffici e i traslochi.

Il contratto di locazione avrà una durata indeterminata con prima scadenza di disdetta a 5 anni dalla sottoscrizione.

Il confronto dei costi annui nuovi e precedenti è il seguente: pigione pari a **336'000 franchi** (41'700 franchi), spese accessorie a 33'600 franchi (9'060 franchi), costi di pulizia a 28'000 franchi (21'200 franchi).

Questa riorganizzazione logistica coinvolge altri servizi non oggetto del messaggio. Gli spazi occupati dal Settore delle tutele e delle curatele (c/o Palazzo Swisscom) saranno destinati alla divisione della scuola, già presente nell'edificio. Gli spazi occupati dall'UFaM a Viganello saranno destinati interamente ai Servizi dell'OSC Sottoceneri, con il trasferimento di due servizi attualmente in altre sedi, ciò che permetterà un risparmio annuo sui costi di locazione di circa 84'000 franchi.

### 4.4 Sede UAP Mendrisio (Mendrisiotto)

Per questa sede è stato individuato uno spazio inserito nel nuovo centro Coop, di proprietà della Piccadilly SA, Mendrisio, in Franco Zorzi, non lontano dalla stazione ferroviaria. Si tratta di un edificio di due piani e due piani interrati, dove sono ammessi insediamenti di carattere amministrativo. Gli spazi prescelti si trovano al primo piano ed hanno una superficie di 412 mq.

Con l'insediamento dell'UAP in questo edificio e la riconsegna degli spazi attualmente occupati, si prevede un investimento massimo di **269'300 franchi**, suddiviso in 85'077 franchi per gli impianti del CSI e 184'223 franchi per tutte le opere di adattamento degli spazi, gli impianti tecnici, l'arredo e il trasloco.

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

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. Il costo annuo della pigione è di 20'820 franchi (altre spese di 3'110 franchi).

Il contratto di locazione avrà una durata indeterminata con prima scadenza di disdetta a 5 anni dalla sottoscrizione.

Il confronto dei costi annui nuovi e precedenti è il seguente: pigione pari a **103'680 franchi** (37'596 franchi), spese accessorie a 9'600 franchi (3'120 franchi), costi di pulizia a 11'500 franchi (5'663 franchi).

## 5. ASPETTI FINANZIARI

L'importo complessivo dell'investimento contempla sia le opere di adattamento sia le opere di smantellamento degli edifici attualmente occupati. Nel preventivo di spesa sono compresi un 10% quale riserva e l'imposta sul valore aggiunto.

Per quanto attiene invece ai costi complessivi di locazione annui ammontanti a 646'632 franchi (spese escluse), gli stessi rientrano nei parametri medi del mercato immobiliare della regione di riferimento.

Inoltre, se si rapporta 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 nuove quattro sedi UAP, risulta una superficie lorda per persona di ca. 31.8 mq, che riportata teoricamente al netto risulta di 20 mq e che corrisponde ai parametri normativi di riferimento.

La seguente tabella mostra un riepilogo dettagliato di quanto appena descritto.

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>

L'estensione delle occupazioni degli stabili Juri a Bellinzona, La Ferriera a Locarno, San Salvatore a Lugano-Paradiso e 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, SPPM a Savosa e Conimba a Mendrisio, comportano evidentemente delle conseguenze finanziarie e nello specifico un aumento delle spese di locazione, delle spese di pulizia e degli oneri finanziari per l'investimento preso a carico direttamente dal Cantone. Riassumendo:

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

Il Piano Finanziario della gestione corrente sarà aggiornato con gli importi supplementari delle locazioni (escluse le spese accessorie), pari a 402'000 franchi, e delle spese di pulizia giornaliera, pari a 60'000 franchi. Il Preventivo 2015 dovrà pertanto essere

aggiornato, pro rata temporis, di questi importi. Per gli investimenti i relativi importi sono contemplati nel settore 11 "Amministrazione generale", alla posizione denominata "Nuove sedi regionali UAP".

Il termine dei lavori di adattamento delle nuove sedi è previsto per il mese di giugno, così da poter iniziare l'attività già nel corso del mese di luglio.

Riguardo alla fase esecutiva, si specifica 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 LCPubb.

## **6. CONCLUSIONI**

La richiesta, la ristrutturazione e l'adattamento dei nuovi spazi da locare si rendono necessarie sia per accogliere il potenziamento di personale previsto sia per implementare la nuova organizzazione dell'Ufficio dell'aiuto e della protezione, al fine che possa adempiere ai propri compiti nel migliore dei modi.

L'attribuzione degli uffici alle quattro regioni urbane del Cantone - Bellinzona, Locarno, Lugano e Mendrisio - evidenzia le specificità del progetto che, razionalizzando il servizio, intende offrire sotto lo stesso tetto maggiori competenze e una capacità di intervento più estesa.

In considerazione di quanto esposto, la Commissione della gestione e delle finanze invita il Parlamento ad approvare *«i 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 lo stanziamento di un credito complessivo di gestione corrente di 462'000 franchi, e di un credito d'investimento di 2'240'000 franchi per la predisposizione delle sedi stesse»* e il disegno di decreto legislativo allegato al messaggio governativo.

Per la Commissione gestione e finanze:

Milena Garobbio, relatrice

Bacchetta-Cattori - Badasci - Bignasca A. - Brivio -

Caimi - Caverzasio - Chiesa - Dadò - Gianora -

Guerra - Guidicelli - Kandemir Bordoli - Lurati S. -

Savoia - Solcà - Vitta