

# Messaggio

numero	data	Dipartimento
<b>7252</b>	30 novembre 2016	FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

## **Richiesta di un credito di CHF 6'730'000.- per la ristrutturazione e ampliamento dell'Istituto cantonale di patologia (ICP) a Locarno**

### **INDICE**

1.	INTRODUZIONE.....	2
2.	OBIETTIVI.....	2
3.	INTERVENTO PREVISTO.....	4
3.1	Aspetti funzionali.....	4
3.1.1	Esito delle verifiche.....	4
3.1.2	Assegnazioni delle superfici.....	4
3.1.3	Dettaglio di assegnazione degli spazi.....	5
3.1.4	Confronto tra le superfici attualmente assegnate e quelle future.....	5
3.1.5	Modalità d'intervento.....	5
3.1.6	Vantaggi economici e logistici.....	6
3.2	Aspetti tecnici.....	6
3.2.1	Aspetto architettonico.....	6
3.2.2	Parametri edificatori.....	7
3.2.3	Risanamento e ristrutturazione.....	7
4.	ASPETTI FINANZIARI.....	8
4.1	Uscite per l'investimento.....	8
4.1.1	Uscita complessiva.....	8
4.1.2	Calcolo del credito di costruzione richiesto.....	10
4.1.3	Modifiche rispetto al MG n. 6956 del 01 luglio 2014.....	10
4.2	Conseguenze finanziarie sul conto economico.....	10
4.2.1	Costi di Locazione.....	10
4.2.2	Riciclo arredo.....	10
4.2.3	Costi di manutenzione e gestione.....	10
4.2.4	Incidenza sul personale.....	12
4.3	Sostenibilità della spesa.....	12
5.	CORRISPONDENZA CON LE LINEE DIRETTIVE E CON IL PIANO FINANZIARIO.....	13
5.1	Relazioni con le linee direttive.....	13
5.2	Relazioni con il piano finanziario.....	14
5.2.1	Collegamenti con il piano finanziario degli investimenti.....	14
6.	SCADENZE.....	14
7.	CONCLUSIONI.....	14

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

sottoponiamo al vostro esame la richiesta di un credito di CHF 6'730'000.-- per la ristrutturazione e ampliamento dell'Istituto cantonale di patologia (ICP) a Locarno. A lavori ultimati, il servizio beneficiario sarà l'Istituto cantonale di patologia, attualmente confrontato con spazi insufficienti in relazione alla costante crescita dell'attività che è tenuto a svolgere.

## 1. INTRODUZIONE

L'ICP a Locarno, come indicato nel messaggio governativo n. 6956 del 1° luglio 2014, necessita di una ristrutturazione completa dovuta al degrado dell'attuale struttura e di un ampliamento per poter garantire lo svolgimento dei delicati compiti con i quali è confrontato.

Il messaggio n. 6956 prevedeva *“la progettazione della ristrutturazione e ampliamento dell'Istituto cantonale di patologia (ICP) a Locarno”*.

La risoluzione governativa n. 2320 del 13 maggio 2014 riguardava interventi urgenti al secondo piano dell'edificio San Carlo, inerenti l'ampliamento e la ristrutturazione dell'ICP.

Il presente messaggio è conseguente al messaggio n. 6956 e alla risoluzione governativa n. 2320 di cui sopra. Il credito di progettazione già concesso ammonta a CHF 640'000.- più CHF 131'328.- per gli interventi urgenti. Gli importi appena citati verranno ripresi nel capitolo 4.1.2 *“calcolo del credito di costruzione richiesto”* del presente messaggio.

## 2. OBIETTIVI

Come ricordava il messaggio n. 6956, a causa dello sviluppo dell'attività svolta dall'ICP, la situazione attuale dei servizi coinvolti non è più sostenibile. Con l'edificazione proposta s'abbinano interventi di manutenzione straordinaria programmati da tempo con la creazione di spazi aggiuntivi, necessari non solo per tornare a garantire una corretta operatività, ma pure a sopperire all'assoluta mancanza di spazi indispensabili per assicurare la necessaria evoluzione di un'attività largamente autofinanziata.

Con nota a protocollo 109/2010 del 7 dicembre 2010, infatti, il Governo indicava la necessità di rispondere a bisogni di ordine strutturale (edifici utilizzati) e organizzativi dell'ICP (gestione maggiormente autonoma per poter adeguare in modo efficace l'offerta di prestazioni – autofinanziata con i ricavi – all'andamento della domanda di analisi).

Il presente messaggio risponde alle necessità d'ordine logistico, mentre per affrontare la questione dell'appropriata collocazione istituzionale di quest'istituto, è stato dato mandato alla SUPSI di delineare, partendo da un'analisi delle attività svolte oggi presso l'ICP e della situazione odierna a livello di ambiti operativi, assetto organizzativo e meccanismi di funzionamento, alcuni possibili scenari di sviluppo strategico e gestionale.

Inoltre, a questo proposito pende la mozione del 4 novembre 2013 di Kandemir Bordoli e cofirmatari *“Per l'integrazione anche dell'Istituto cantonale di patologia nell'Ente ospedaliero cantonale”*, proposta in analogia con l'avvenuta integrazione delle analisi di microbiologia dell'ex Istituto cantonale di microbiologia (ICM) nel Dipartimento di medicina di laboratorio dell'Ente ospedaliero cantonale (EOLAB) e *“in vista della realizzazione della*

futura 'Master Medical School', per un miglior coordinamento e utilizzo delle risorse, per lo sviluppo delle opportunità professionali del personale e di un centro di competenza altamente specializzato".

Infine, 38 deputati hanno presentato il 7 novembre 2016 l'Iniziativa parlamentare generica (IG618) denominata "*Per un Ospedale cantonale universitario di riferimento*" per una strategia che preveda l'istituzione di "*un unico ospedale cantonale universitario di riferimento, che dovrà concentrare in una singola struttura tutta la medicina di punta al fine di creare un polo sanitario d'eccellenza*".

Come già indicato nel messaggio 6956 per il credito di progettazione, mentre proseguono le riflessioni e la ricerca di accordi per un eventuale ricollocamento istituzionale dell'istituto, urge comunque una ristrutturazione e ampliamento dell'attuale sede locarnese dell'ICP per il prossimo decennio, in attesa di decisioni più a lungo termine.

Anche nel caso di una differente collocazione istituzionale dell'ICP, una diversa ubicazione logistica potrà infatti essere valutata solo su di un orizzonte temporale più esteso e nell'ambito di una riorganizzazione complessiva delle strutture sanitarie pubbliche e private, mentre l'intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'attuale sede proposto con il presente messaggio riveste carattere d'urgenza e non può essere procrastinato.

L'intervento previsto tiene adeguatamente conto di tale contesto non ancora compiutamente definito a medio e lungo termine. L'ampliamento consentirà, infatti, di ripristinare la corretta operatività e di proseguire nella sede l'attuale attività di analisi sanitarie per almeno 10 anni; gli spazi sono comunque stati concepiti per poterli in seguito utilizzare anche a scopi amministrativi sia nell'edificio da ristrutturare sia in quello da edificare. Ad esempio, dei 3.30 mio. previsti per la ristrutturazione dell'edificio attuale, ben 3.00 mio. si rendono necessari per la manutenzione straordinaria dell'immobile indipendentemente dal suo utilizzo.

Si richiamano qui gli obiettivi enunciati nel messaggio n. 6956 e perseguiti con la presente richiesta di credito:

- a) sostenere l'operatività dell'ICP quale struttura centrale e indispensabile per il sistema sanitario del Cantone, creando le condizioni quadro per il consolidamento delle prestazioni attuali, come pure rispondere ai bisogni logistici urgenti per almeno i prossimi 10 anni;
- b) eseguire lavori urgenti con investimenti contenuti per non compromettere progetti a lungo termine legati all'eventuale realizzazione di nuove strutture ospedaliere (ospedale cantonale);
- c) garantire all'ICP spazi adeguati alle esigenze tecniche e alle norme vigenti;
- d) garantire la sicurezza del personale sul posto di lavoro e migliorare le condizioni di lavoro, nonché la sua qualità;
- e) razionalizzare l'impiego delle risorse umane e i costi di gestione, evitando dispersione di spazi, apparecchiature e materiale di consumo;
- f) potenziare la produttività accentrando tutte le attività dell'ICP in edifici adiacenti;
- g) ridurre i costi di affitto in strutture esterne all'AC;
- h) razionalizzare gli spazi in locazione con il trasloco della sede del Servizio di citologia clinica dislocato in via Franzoni a Locarno di proprietà terzi;
- i) garantire l'ininterrotta e completa operatività dell'Istituto durante tutte le fasi di esecuzione del progetto;
- j) provvedere al risanamento energetico dell'edificio esistente al fine di ridurre i costi di manutenzione e gestione.

### 3. INTERVENTO PREVISTO

#### 3.1 Aspetti funzionali

##### 3.1.1 Esito delle verifiche

La riunificazione con i servizi dell'attuale stabile Lotti, in via Franzoni 45, dove oggi è presente il Servizio di citologia clinica, uffici e laboratori, garantisce notevoli vantaggi logistici e funzionali.

Nella tabella che segue è presentato l'ingombro spaziale necessario ai servizi di citologia clinica in base all'attuale ubicazione nonché le condizioni contrattuali di affitto:

	<b>Stabile Lotti</b>
Superficie in locazione	457 m <sup>2</sup>
Canone locazione (CHF/anno) (Contratto) Adeguamento 2015	(84'000.00) 78'366.00
Costo al m <sup>2</sup> (CHF/m <sup>2</sup> )	171.50
Condizioni contrattuali: - scadenza prima volta - preavviso disdetta - scadenze	31.6.2005 6 mesi semestrale
Investimenti realizzati (CHF) a cura e carico dello Stato dal 2005: - climatizzazione - allacciamenti elettrici - ventilazione laboratorio - adattamenti "SUVA" - collegamento impianto antincendio a Polizia e Pompieri	30'000 10'000 6'000 114'200 25'000
<b>Totale:</b>	<b>185'200</b>

##### 3.1.2 Assegnazioni delle superfici

Lo stabile sarà occupato integralmente dai servizi dell'Istituto cantonale di patologia secondo la seguente assegnazione delle superfici:

<b>livello</b>	<b>Funzione</b>
- 1	depositi / archivi, locali tecnici / CSI / pulizia, spogliatoi / servizi
0	spazi comuni, buvette, servizi, spazi amministrativi, laboratorio, uffici patologia e citologia
1	spazi amministrativi, uffici patologia, sale riunioni e biblioteca, laboratorio, servizi

### 3.1.3 Dettaglio di assegnazione degli spazi

L'affinamento del progetto ha permesso di rivedere l'assegnazione degli spazi così come presentati provvisoriamente nel messaggio n. 6956. La situazione aggiornata è la seguente:

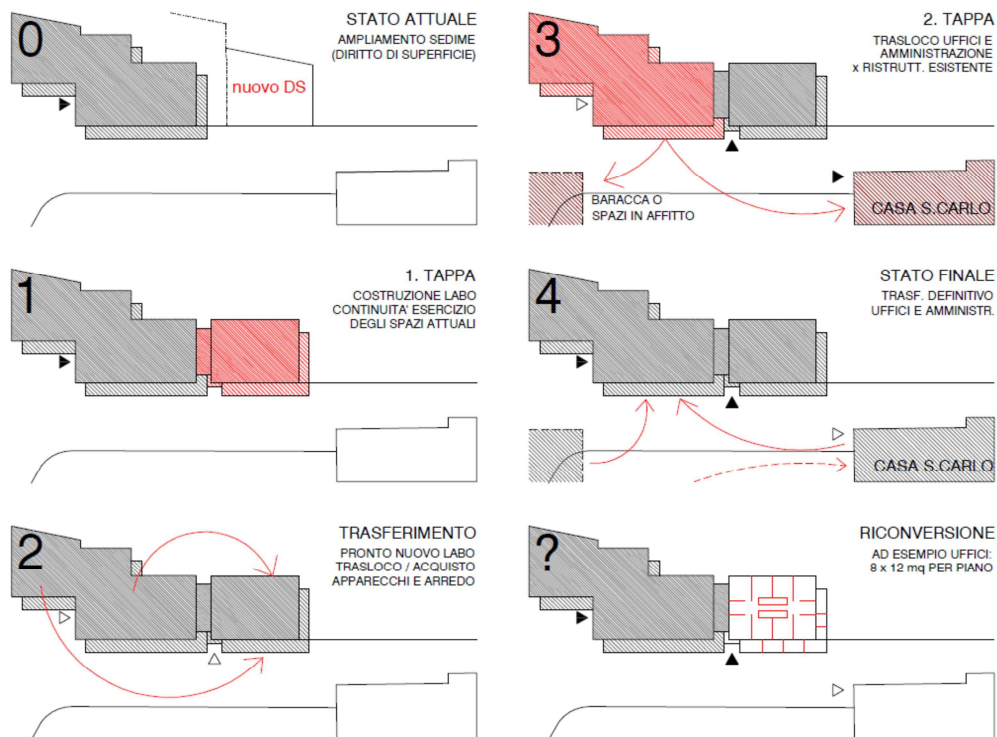
n°	Funzione	Spazi secondo il progetto elaborato			Spazi Richiesti		
		U	SN m <sup>2</sup>	SN Tot m <sup>2</sup>	U	SN m <sup>2</sup>	SN Tot m <sup>2</sup>
<b>200</b>	<b>Amministrazione, locali comuni</b>						
201-202	Segreteria, spazi uffici, locali copie	2		110	7		102
203	Spazi archivio (arch. attivo ai piani) (inclusi in 201,202 e 300)	0		0	1		6
205	Sala d'attesa	0			1	12	
206	Ambulatorio	0			1	18	
207	Sala Riunioni	1	19		1	17	
208	Microscopio, biblioteca	1	32		1	31	
<b>300</b>	<b>Patologia</b>						
307-308-309	Ufficio del medico	20		273	15		180
301-302/3-304-305-306	Locali laboratorio	5		254	6		238
<b>400</b>	<b>Spazi comuni, tecnici e di deposito</b>						
410	Buvette, mensa	1	19		1	35	
412	spogliatoi	2	24		1	20	
420-421-440-441	Locali tecnici, centrale, server CSI	3		37	5		46
430-431	Locale pulizia (inclusi in 420 e/o 456)	0	0		3		20
432	Lavanderia (servizio esterno)	0	0		1	16	
450	Archivio attivo	1	37		1	20	
451-452-454-455	Depositi laboratorio	2		73	4		76
456	Locali disponibili	6		97	3		66
<b>Superfici Totali</b>				<b>988</b>			<b>903</b>

### 3.1.4 Confronto tra le superfici attualmente assegnate e quelle future.

	Situazione attuale (m <sup>2</sup> )	Nuova situazione (m <sup>2</sup> )
Istituto cantonale di patologia	815	988

### 3.1.5 Modalità d'intervento

In fase di esecuzione del progetto verrà garantita la completa e costante operatività dell'istituto, facendo capo a spazi provvisori come indicato nello schema che segue.



### 3.1.6 Vantaggi economici e logistici

Il progetto, dal profilo economico e logistico, permette di ottenere:

- un minor onere di locazione, quantificabile in ca. 84'000.- CHF all'anno;
- un unico edificio dedicato ai Servizi della Divisione della salute pubblica per i servizi dell'Istituto cantonale di patologia;
- una razionalizzazione degli spazi finalizzata al miglioramento della qualità sul posto di lavoro per i dipendenti;
- un'organizzazione di spazi amministrativi e di deposito di riserva.

Il numero di posteggi, nonostante l'ampliamento, rimarrà quello attuale.

## 3.2 Aspetti tecnici

### 3.2.1 Aspetto architettonico

Per l'ampliamento e la riorganizzazione dell'ICP il progetto prevede di affiancare allo stabile esistente - che verrà ristrutturato e adeguato agli standard attuali - un nuovo corpo in cui sono previste tutte le funzioni "tecniche", in particolare i laboratori di analisi.

Grazie a un diritto di superficie concesso dal Comune di Locarno e al dissodamento del terreno vignato si potrà accostare e collegare allo stabile esistente il nuovo edificio dei laboratori.

Tra il nuovo corpo edificio e l'attuale s'inseriranno i corpi di circolazione, un lift-montacarichi per l'accesso delle persone (disabili) e per la movimentazione di merce e campioni, e una scala esterna quale indispensabile via di fuga.

Analogamente all'esistente, di cui ricalca i volumi (allineamento, profondità, altezza), il nuovo edificio si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato.

Alcuni elementi costruttivi presenti nella facciata dell'ampliamento verranno ripresi anche per l'edificio attuale, così da garantire un legame estetico fra l'edificio attuale e l'ampliamento.

Dopo la ristrutturazione, nell'edificio attuale troveranno posto esclusivamente attività amministrative (segretariato, uffici, spazi riunione, di riposo, di servizio).

### **3.2.2 Parametri edificatori**

La parcella di proprietà dello Stato su cui sorge l'edificio principale è situata in zona "attrezzatura e costruzione di interesse pubblico".

Sul fondo di proprietà del Cantone non vi era però il necessario potenziale edificatorio relativo all'indice di sfruttamento. Di conseguenza, per poter realizzare quanto prospettato, è stata concordata con la Città di Locarno la messa a disposizione del terreno necessario. L'accordo è stato formalizzato tramite un diritto di superficie a se stante permanente. Nel frattempo il Municipio di Locarno ha provveduto alla necessaria modifica di Piano regolatore relativa alla superficie di terreno comunale messa a disposizione del Cantone.

### **3.2.3 Risanamento e ristrutturazione**

#### a) Scavo

Lo scavo generale necessario per l'inserimento dell'ampliamento dell'ICP presenta pressoché le medesime difficoltà riscontrate a suo tempo per l'edificio esistente, anche in questo caso è necessario un muro di sostegno in beton; dai risultati geologici emerge la necessità di assicurare il muro anche tramite ancoraggi attivi permanenti.

#### b) Struttura edificio

La struttura del nuovo corpo è composta sul perimetro del piano terreno e del primo piano da pilastri d'acciaio, con tamponamenti leggeri e adeguatamente isolati termicamente; mentre al piano seminterrato è previsto un muro perimetrale in beton appoggiato sulla platea. Fra un piano e l'altro, tetto compreso, sono previste delle solette di beton.

All'interno dei piani sarà presente un unico muro portante in beton, così che gli open space previsti ai piani, in un eventuale futuro, possano permettere la totale elasticità nella modulazione degli spazi, dando la possibilità di posare eventuali muri divisorii e lasciando così la possibilità di una futura riconversione degli spazi a funzioni amministrative.

La struttura dell'edificio esistente rimarrà pressoché invariata.

#### c) Involucro e facciate

A protezione delle facciate principali del nuovo corpo edificio, ampiamente vetrate sui fronti nord e sud, è prevista una schermatura leggera in pannelli metallici, parzialmente mobili laddove fungono da elementi frangisole. Un sistema analogo di protezione solare è previsto anche per le finestre sud dello stabile esistente, ciò che permette di sottolineare l'aspetto unitario tra preesistenze e l'ampliamento.

Il tetto dell'edificio esistente, ad esclusione della struttura portante, verrà completamente rifatto.

L'isolamento termico, come pure l'impiantistica, rispetterà lo standard "MINERGIE®".

#### d) Impianto elettrico, riscaldamento, climatizzazione, ventilazione e sanitario

Lo stabile esistente e l'ampliamento si differenziano per tipologia, per contenuti, e ovviamente per vetustà. Nell'impiantistica si sono perciò adottate opzioni diverse. I nuovi laboratori necessitano sistemi sofisticati di climatizzazione, di ventilazione, di espulsione di calore e vapori generati dalle apparecchiature, di circolazione di fluidi e di raccolta di liquidi e sostanze usate. All'opposto lo stabile esistente si converte in semplice edificio amministrativo, con spazi di lavoro e di servizio che non richiedono tecnica particolare.

L'impiantistica attuale verrà interamente modificata ed aggiornata: la climatizzazione del laboratorio, caldo e freddo, avverrà tramite l'impianto di ventilazione, mentre il riscaldamento in inverno e il raffrescamento in estate degli uffici saranno garantiti tramite singoli ventilconvettori. Il concetto d'illuminazione è a sua volta differente per laboratori (lampade lineari sospese per l'illuminazione generale, lampade specifiche ai tavoli di lavoro per quella puntuale) e per uffici (lampade a stelo a luce diretta e indiretta); in ogni caso tutti i corpi illuminanti adotteranno tecnologia LED; più semplice e tradizionale sarà l'illuminazione di servizi, archivi, depositi e locali tecnici.

#### e) Rete telematica

Per quanto riguarda la distribuzione informatica, al piano seminterrato dell'edificio esistente è prevista la centrale Informatica (locale CSI).

L'edificio sarà dotato di una rete informatica e telefonica, differenziata a seconda dell'utenza, con le relative apparecchiature. Le fotocopiatrici multifunzionali saranno centralizzate.

#### f) Finiture

Le finiture saranno semplici e funzionali. In generale gli intonaci esistenti verranno mantenuti; dove necessario verrà applicato del cartongesso (tamponamenti perimetrali dei laboratori, nuove pareti) tinteggiato di bianco.

In alcuni locali tecnici verrà impiegata la muratura in silico calcare, mentre nel laboratorio le pareti di suddivisione saranno in vetro e metallo.

In alcune sale e nei corridoi dello stabile esistente verranno impiegati soffitti ribassati per accogliere la nuova impiantistica.

La pavimentazione sarà, nel limite del possibile, omogenea per tutti gli spazi, adottando pavimenti tipo linoleum o marmoleum e prestando particolare attenzione alla resistenza alle sostanze in uso per le zone di laboratorio.

#### g) Lavori esterni

Complessivamente la sistemazione esterna non prevede grandi stravolgimenti. Verranno eliminati gli edifici prefabbricati utilizzati per il deposito di prodotti legati all'attività dell'ICP liberando così il "cortile" davanti al refettorio.

Verranno ripristinati i grigliati erbosi presenti in corrispondenza dei posteggi dato che quest'ultimi verranno impiegati come pista di accesso durante il cantiere. La rete attuale di canalizzazioni viene mantenuta per l'edificio esistente e ampliata per il nuovo stabile.

## **4. ASPETTI FINANZIARI**

### **4.1 Uscite per l'investimento**

#### **4.1.1 Uscita complessiva**

La realizzazione del progetto richiede un investimento complessivo di CHF 7'500'000, confermando l'indicazione avanzata con il messaggio n. 6956. La verifica del credito è avvenuta sulla base delle offerte rientrate per l'esecuzione delle opere previste e poste a concorso; le stesse rappresentano ca. l'80% del preventivo.

Nella tabella che segue, indichiamo l'uscita complessiva per la realizzazione dell'opera, comprendente anche il credito di progettazione di CHF 640'000.- concesso col MG 6956 e il credito per interventi urgenti al secondo piano dell'edificio San Carlo a Locarno di CHF 131'328.- deciso con Risoluzione governativa nr. 2320 del 13 maggio 2014.



eCCC-E	Descrizione eCCC-E	Gruppo di Elementi	Gruppo Principale
<b>A</b>	<b>Fondo</b>		<b>4'645</b>
<b>A2</b>	Spese accessorie	4'645	
<b>B</b>	<b>Preparazione</b>		<b>740'000</b>
<b>B1</b>	Indagine, rilievo, misurazione	5'000	
<b>B2</b>	Impianto di cantiere	100'000	
<b>B4</b>	Allacciamento alle infrastrutture primarie	5'000	
<b>B5</b>	Demolizione selettiva	110'000	
<b>B6</b>	Fossa di scavo	460'000	
<b>B8</b>	Ponteggio	60'000	
<b>C</b>	<b>Costruzione grezza edificio</b>		<b>325'000</b>
<b>C1</b>	Platea fondazione	60'000	
<b>C2</b>	Parete grezza	65'000	
<b>C3</b>	Pilastro	60'000	
<b>C4</b>	Struttura portante della soletta del tetto	120'000	
<b>C5</b>	Prest. complementare alla costr. grezza	20'000	
<b>D</b>	<b>Impianti tecnici edificio</b>		<b>1'273'500</b>
<b>D1</b>	Impianto elettrico	490'000	
<b>D2</b>	Automazione edificio	<b>(CSI) 178'500</b>	
<b>D5</b>	Impianto di riscaldamento	(vedi D7)	
<b>D6</b>	Impianto di raffreddamento	(vedi D7)	
<b>D7</b>	Impianto di ventil. e condizionamento	375'000	
<b>D8</b>	Sanitario	125'000	
<b>D9</b>	Impianto di trasporto	105'000	
<b>E</b>	<b>Facciata edificio</b>		<b>817'000</b>
<b>E1</b>	Rivest. della parete esterna contro terra	7'000	
<b>E2</b>	Rivestimento esterno fuoriterra	502'000	
<b>E3</b>	Infisso in facciata	308'000	
<b>F</b>	<b>Tetto edificio</b>		<b>175'000</b>
<b>F1</b>	Copertura del tetto	175'000	
<b>G</b>	<b>Finitura interna edificio</b>		<b>974'000</b>
<b>G1</b>	Parete divisoria, porta, portone	132'000	
<b>G2</b>	Pavimento	190'000	
<b>G3</b>	Rivestimento di pareti	226'600	
<b>G4</b>	Rivestimento di soffitti	20'000	
<b>G5</b>	Arredo fisso, dispositivo di protezione	370'400	
<b>G6</b>	Prestazione complementare alla finitura	35'000	
<b>I</b>	<b>Esterno edificio</b>		<b>165'000</b>
<b>I1</b>	Sistemazione del terreno	10'000	
<b>I2</b>	Manufatto esterno	40'000	
<b>I4</b>	Superficie in duro	90'000	
<b>I5</b>	Impianto di protezione, all'esterno	10'000	
<b>I7</b>	Arredo e attrezzatura, all'esterno	15'000	
<b>J</b>	<b>Arredo edificio</b>		<b>786'600</b>
<b>J1</b>	Mobilio	105'000	
<b>J2</b>	Piccolo inventario	681'600	
<b>V</b>	<b>Costi di progettazione</b>		<b>1'429'300</b>
<b>V1</b>	Progettista	1'294'300	
<b>V3</b>	Committente (costi concorso)	135'000	
<b>W</b>	<b>Costi secondari</b>		<b>254'500</b>
<b>W1</b>	Autorizzazione, tasse	46'300	
<b>W2</b>	Assicurazione, garanzia	10'000	
<b>W6</b>	Locazione, vendita	156'500	
<b>W8</b>	Trasloco	41'700	
<b>Z</b>	<b>Imposta sul valore aggiunto</b>		<b>555'555</b>
<b>Z1</b>	Imposta sul valore aggiunto	555'555	

Totale (IVA 8% inclusa)

**CHF 7'500'000**

#### 4.1.2 Calcolo del credito di costruzione richiesto

Totale tetto massimo di spesa (IVA 8% inclusa)	7'500'000
<b>Credito di progettazione</b> MG 6956 del 01 luglio 2014, RG 2320 del 13 maggio 2014 per interventi urgenti.	-640'000 -131'328
Credito di costruzione (IVA 8% inclusa)	<b>CHF 6'728'672</b>
Credito di costruzione arrotondato richiesto (IVA 8% inclusa)	<b>CHF 6'730'000</b>
Il credito di costruzione richiesto è così ripartito:	
<b>SL</b> Totale costo dell'Investimento Sezione della logistica	<b>6'537'220</b>
<b>CSI</b> Totale costo dell'Investimento Centro sistemi informativi	<b>192'780</b>

#### 4.1.3 Modifiche rispetto al MG n. 6956 del 01 luglio 2014

A causa dello sviluppo dell'attività, gli spazi provvisori (indicati nel capitolo 3 del MG 6956) previsti presso la casa San Carlo per garantire la continuità dell'attività dell'ICP durante gli interventi cantiere non sono più sufficienti perché in parte occupati nel frattempo dall'ICP. Si renderà pertanto necessario l'utilizzo d'infrastrutture provvisorie; nel presente caso mediante spazi in locazione.

Nel messaggio 6956 per il credito di progettazione, i costi per gli spazi in locazione non erano previsti. Con l'aggiornamento del credito necessario per la realizzazione dell'opera, si è quindi integrata anche questa voce corrispondente a CHF 200'000 (IVA inclusa), suddivisa nelle voci di preventivo W6 "costi di locazione" e D2 "automazione edificio" (costi CSI).

## 4.2 Conseguenze finanziarie sul conto economico

### 4.2.1 Costi di Locazione

La possibilità di insediare i servizi di citologia clinica presso l'ICP determina un risparmio finanziario sui conti di gestione corrente. Parte dei servizi dell'Istituto cantonale di patologia, ora in locazione, andranno infatti a occupare spazi di proprietà dello Stato con un risparmio in termini di costi di affitto di ca. 84'000 CHF all'anno:

Servizio	Ubicazione	Superficie m <sup>2</sup>	Pigione annua CHF
Servizio di citologia clinica, uffici e laboratori	Locarno	457.00	84'000.00
<b>Totale</b>			<b>84'000.00</b>

### 4.2.2 Riciclo arredo

L'arredo attualmente presente presso gli uffici coinvolti nella ristrutturazione e ampliamento dell'ICP di Locarno potrà essere recuperato; lo stesso sarà completato con nuovo arredo per un importo pari a CHF 99'000 IVA inclusa.

### 4.2.3 Costi di manutenzione e gestione

Nel presente capitolo sono indicati i costi d'uso relativi al possesso del bene progettato.

I costi d'uso dell'immobile rappresentano una categoria di spesa alquanto eterogenea, composta principalmente da tre sottocategorie di costo: costi di gestione, di manutenzione e di sostituzione (o di rinnovo). In genere i costi di gestione e di manutenzione ordinaria vengono unificati poiché hanno in comune la continuità della spesa, mentre nei costi di sostituzione sono previste spese concentrate in particolari anni della vita utile del bene.

## **Metodo**

I costi di gestione e di manutenzione ordinaria sono espressi in costi medi annui, mentre i costi di manutenzione straordinaria sono stimati alla data alla quale presumibilmente si presenteranno.

Le voci di costo d'uso considerate sono:

- i costi di manutenzione ordinaria dell'immobile e delle sue parti;
- i costi di manutenzione straordinaria;
- i costi assicurativi;
- i costi di pulizia;
- i costi di approvvigionamento (energia termica, energia elettrica, acqua);
- i costi di smaltimento (rifiuti, fognatura, tasse afferenti).

Per la determinazione dei costi d'uso si utilizza la cosiddetta durata di servizio (50 anni in ragione della qualità edilizia conseguibile col progetto di intervento previsto, ciò in maniera indipendente da eventuali modifiche di destinazione d'uso), quantificando i periodi effettivi attesi per l'esecuzione delle attività di manutenzione e gestione prevedibili. A livello pianificatorio tale valutazione si basa inizialmente sulla determinazione dei costi di realizzazione, ai quali applicare valori di riferimento statistici per la conservazione di costruzioni, le durate di servizio, standard su rendimento, grandezze geometriche, tipo di costruzione e indici di costo referenziali per attività e servizi, dati questi paragonabili e applicabili ad ogni tipo di progetto. Si tratta prevalentemente di studi svizzeri (CRB, SIA, FMMonitor) completati da equivalenti informazioni estere (IFMA).

## **Risultati**

### **Stima dei costi d'uso annui periodici (costi medi annui) espressi in valore costante<sup>1</sup> (CHF/anno)**

- Costi medi annui di manutenzione ordinaria <sup>2</sup>	CHF	30'000.-
- Costi medi annui di pulizia ordinaria	CHF	78'000.-
- Costi medi annui di approvvigionamento e smaltimento	CHF	39'000.-
- <u>Costi medi annui di assicurazione</u>	<u>CHF</u>	<u>5'000.-</u>
Totale costi medi annui a gestione corrente in valore costante	CHF	152'000.-

A titolo abbondanziale, il costo annuo per il possesso e l'uso di un bene edilizio ad uso terziario dovrebbe attestarsi nell'ordine del 3-4% del valore reale di realizzazione dell'edificio riferito alla sostanza costruita (non si computano onorari, arredi e attrezzature). Considerando quindi un valore di realizzazione pari a CHF 3'565'000.-, la *ratio* di manutenzione e gestione si attesta attualmente al 4.26%.

<sup>1</sup> Valore costante: valore (o prezzo storico) che non tiene conto della variazione dei prezzi. Si differenzia dal valore corrente (valutazione al prezzo di mercato) il quale risente del processo inflazionistico e del valore monetario.

<sup>2</sup> Per la stima dei costi di manutenzione, la base di calcolo è rappresentata dal "costo dell'opera", ossia la somma dei costi di tutte le componenti e dei generi di costo incidenti nel calcolo del costo globale e inclusi nei gruppi principali del metodo eCCC-E da "C Costruzione grezza edificio" a "G Finitura interna edificio", il cui valore complessivo stimato ammonta a circa CHF 3'565'000.- per le opere di realizzazione dell'edificio.

A tali costi andranno aggiunti gli oneri di sostituzione o di rinnovo necessari alla manutenzione straordinaria dell'edificio, di seguito stimati. Si precisa che i predetti costi concernono il conto degli investimenti dello Stato e non incidono sulle spese a gestione corrente.

#### **Stima dei costi di manutenzione straordinaria in valore corrente (CHF/anno t)**

- Anno 30 (a partire dalla consegna dell'edificio)	CHF	1'287'000.-
- Anno 35	CHF	391'000.-
- Anno 40	CHF	2'656'000.-
- Anno 45	CHF	1'575'000.-
- Anno 50	CHF	1'055'000.-
Totale costi di manutenzione straordinaria in valore corrente		CHF 6'964'000.-

I costi di manutenzione straordinaria sono attualizzati alla data di apparizione del costo, quest'ultima corrispondente ai cicli di rinnovo dell'edificio o delle sue parti.

#### **Fattori di incertezza**

Oltre alla corretta determinazione dei tassi di sconto e d'inflazione, il calcolo del costo globale stimato è coerente rispetto allo stato di approfondimento del progetto ed alla qualità delle informazioni disponibili (dati di base). L'esatto onere derivante dal possesso e dall'esercizio del bene verrà determinato con esattezza a seguito del completamento del processo realizzazione dell'opera, della determinazione esatta dei costi di realizzazione nonché della definizione degli standard di manutenzione e di servizio assunti quali riferimento per l'edificio analizzato.

#### **4.2.4 Incidenza sul personale**

La proposta non comporta aumento di personale.

#### **4.3 Sostenibilità della spesa**

Come già indicato in sede di richiesta del credito di progettazione, la soluzione proposta, in relazione ai parametri edificatori presenti, era l'unica attuabile per poter ampliare l'attuale sede.

L'attuale struttura portante dell'edificio non permette l'aggiunta di piani se non intervenendo con l'aggiunta di nuovi elementi strutturali e compromettendo pertanto la continuità operativa dell'ICP provocata dal cantiere; inoltre non sarebbe rispettosa dei parametri edificatori.

I dati sulla sostenibilità dell'uscita si ricavano dal confronto dei dati unitari con quelli di stabili analoghi di recente costruzione. I dati assoluti e unitari dell'intervento di risanamento e ampliamento, con il rispetto degli standard Minergie, sono esposti nelle tabelle che seguono.

Costo dell'opera, secondo le voci da "C" a "G" indicate nella tabella del capitolo 4.1.1 del presente MG:

<b>C</b>	<b>Costruzione grezza edificio</b>	<b>325'000</b>
<b>D</b>	<b>Impianti tecnici edificio</b>	<b>1'273'500</b>
<b>E</b>	<b>Facciata edificio</b>	<b>817'000</b>
<b>F</b>	<b>Tetto edificio</b>	<b>175'000</b>
<b>G</b>	<b>Finitura interna edificio</b>	<b>974'000</b>
Totale somma da C a G (IVA esclusa)		<b>CHF 3'564'500</b>

Costo di realizzazione, secondo le voci da “B” a “W” indicate nella tabella 4.1.1 del presente MG:

<b>C</b>	<b>Costruzione grezza edificio</b>	<b>325'000</b>
<b>D</b>	<b>Impianti tecnici edificio</b>	<b>1'273'500</b>
<b>E</b>	<b>Facciata edificio</b>	<b>817'000</b>
<b>F</b>	<b>Tetto edificio</b>	<b>175'000</b>
<b>G</b>	<b>Finitura interna edificio</b>	<b>974'000</b>
<b>I</b>	<b>Esterno edificio</b>	<b>165'000</b>
<b>J</b>	<b>Arredo edificio</b>	<b>786'500</b>
<b>V</b>	<b>Costi di progettazione</b>	<b>1'429'300</b>
<b>W</b>	<b>Costi secondari</b>	<b>254'500</b>
Totale somma da B a W (IVA esclusa)		<b>CHF 6'199'800</b>

Costo dell'investimento, secondo le voci da “A” a “Z” indicate nella tabella 4.1.1 del presente MG:

<b>A</b>	<b>Fondo</b>	<b>4'645</b>
<b>B</b>	<b>Preparazione</b>	<b>740'000</b>
<b>C</b>	<b>Costruzione grezza edificio</b>	<b>325'000</b>
<b>D</b>	<b>Impianti tecnici edificio</b>	<b>1'273'500</b>
<b>E</b>	<b>Facciata edificio</b>	<b>817'000</b>
<b>F</b>	<b>Tetto edificio</b>	<b>175'000</b>
<b>G</b>	<b>Finitura interna edificio</b>	<b>974'000</b>
<b>I</b>	<b>Esterno edificio</b>	<b>165'000</b>
<b>J</b>	<b>Arredo edificio</b>	<b>786'600</b>
<b>V</b>	<b>Costi di progettazione</b>	<b>1'429'300</b>
<b>W</b>	<b>Costi secondari</b>	<b>254'500</b>
<b>Z</b>	<b>Imposta sul valore aggiunto</b>	<b>555'555</b>
Totale (IVA 8% inclusa), somma da A e Z		<b>CHF 7'500'000</b>

Incidenza costi secondo SIA 416:

<b>Volume dell'edificio totale</b>	<b>(m<sup>3</sup>)</b>	<b>5'010</b>
Costo dell'opera	(CHF/m <sup>3</sup> )	710
Costo di realizzazione	(CHF/m <sup>3</sup> )	1'235
Costo d'investimento	(CHF/m <sup>3</sup> )	1'500

<b>Superficie totale dell'edificio</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>1'585</b>
Costo dell'opera	(CHF/m <sup>2</sup> )	2'250
Costo di realizzazione	(CHF/m <sup>2</sup> )	3'910
Costo d'investimento	(CHF/m <sup>2</sup> )	4'730

## **Ammortamento**

L'investimento sarà oggetto di un'annuale deprezzamento contabile, secondo le modalità e le aliquote previste dall'art. 4 del Regolamento sulla gestione finanziaria dello Stato.

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

### **5.1 Relazioni con le Linee direttive**

Le proposte avanzate in questo Messaggio sono considerate nelle Linee Direttive e nel Piano Finanziario Investimenti.

## 5.2 Relazioni con il Piano finanziario

### 5.2.1 Collegamenti con il piano finanziario degli investimenti

Il credito è previsto a piano finanziario investimenti settore 31 Ospedali e altre istituzioni sanitarie, posizione 319, WBS 941 59 3484 LOCARNO: ISTITUTO CANTONALE DI PATOLOGIA-PR+CO per gli aspetti logistici. Per gli aspetti informatici WBS 951 50 1555 LOCARNO: ISTITUTO CANTONALE DI PATOLOGIA.

Il credito di costruzione richiesto è così ripartito:			conto n. / CRB /	WBS
SL	Totale costo dell'Investimento	Sezione della logistica	6'537'220	50400005 / 941 / 941 59 3484
CSI	Totale costo dell'Investimento	Centro sistemi informativi	192'780	50600007 / 951 / 951 50 1555

Lo stanziamento del credito proposto con l'allegato decreto legislativo richiede l'approvazione da parte della maggioranza assoluta dei membri del Gran Consiglio (cfr. art. 5 cpv. 3 LGF).

## 6. SCADENZE

Dalla crescita in giudicato del decreto legislativo, le successive attività e i rispettivi tempi d'esecuzione sono i seguenti:

- a) + 01 mesi delibere delle opere principali
  - b) + 01 mesi progettazione esecutiva scavo generale e parete ancorata
  - c) + 01 mesi inizio lavori – progettazione esecutiva rimanente
  - d) + 23 mesi conclusione dei lavori
  - e) + 02 mesi collaudi, eliminazione difetti e consegna dell'opera
  - f) + 01 mesi insediamento utente (trasloco ultima tappa)
- = 29 mesi            *Totale*

Lo stabile dovrebbe dunque esser ultimato nella prima metà del 2019. Ricordiamo che gli interventi di ampliamento e ristrutturazione dell'Istituto avvengono con lo stesso in funzione, sarà quindi necessaria una realizzazione a tappe degli interventi.

## 7. CONCLUSIONI

Il risanamento e l'ampliamento dello stabile in cui opera l'Istituto cantonale di patologia permetteranno:

- a. di garantire spazi adeguati alle esigenze tecniche e alle norme vigenti;
- b. di accrescere la sicurezza del personale sul posto di lavoro, migliorando nelle condizioni e qualità lavorative;
- c. di sostenere l'operatività dell'ICP quale struttura centrale e indispensabile per il sistema sanitario del Cantone creando le condizioni quadro per il consolidamento delle prestazioni attuali, come pure rispondere ai bisogni logistici urgenti per almeno i prossimi 10 anni;
- d. di eseguire lavori urgenti con investimenti contenuti per non compromettere progetti a lungo termine legati all'eventuale realizzazione di nuove strutture ospedaliere (ospedale cantonale);

- e. la centralizzazione di risorse umane, con tutti i benefici finanziari che ciò comporta, soprattutto a livello di apparecchiature e materiali;
- f. la centralizzazione dei servizi legati all'ICP in edifici adiacenti, con conseguente vantaggio economico, dovuto alla riduzione di superfici in locazione, oltre a un'ottimizzazione dei costi di gestione e manutenzione;
- g. il sostegno con mezzi pubblici all'economia locale, soprattutto del settore dell'edilizia, in un periodo che sarà caratterizzato da una flessione degli investimenti privati.

L'intervento di risanamento dello stabile esistente, unito all'ampliamento con un nuovo corpo edificio adibito a laboratori, raggiunge l'obiettivo di mantenere e accrescere il valore immobiliare della proprietà.

In base alle informazioni e alle motivazioni addotte con il presente messaggio, chiediamo l'approvazione del disegno di legge allegato.

Vogliate accogliere, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, Paolo Beltraminelli

Il Cancelliere, Arnoldo Coduri

Disegno di

## **DECRETO LEGISLATIVO**

**concernente la concessione di un credito di fr. 6'730'000.- per la ristrutturazione e ampliamento dello stabile Istituto cantonale di patologia di proprietà del Cantone in via Selva 24 a Locarno**

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 30 novembre 2016 n. 7252 del Consiglio di Stato,

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

### **Articolo 1**

È concesso un credito di fr. 6'730'000.- per la ristrutturazione e ampliamento dell'Istituto cantonale di patologia (ICP) a Locarno, così suddiviso:

- a) fr. 6'537'220.- (IVA compresa) per la Sezione della logistica;
- b) fr. 192'780.- (IVA compresa) per il Centro sistemi informativi.

### **Articolo 2**

I crediti sono iscritti:

- al contro degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica;
- al contro degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Centro sistemi informativi.

### **Articolo 3**

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