
Rapporto di programmazione e studio preliminare

Progetto: Riorganizzazione logistica e unificazione delle sedi
dell'Ufficio del medico cantonale e dell'Ufficio del veterinario
cantonale a Bellinzona

Sezione della logistica
Area della programmazione
Bellinzona, 14.06.2018



Sommario

1.	<u>INTRODUZIONE</u>	2
2.	<u>SITUAZIONE ATTUALE</u>	2
3.	<u>PROGETTO</u>	2
4.	<u>ALTRE SEDI</u>	5
5.	<u>INVESTIMENTO</u>	5
6.	<u>SPESE DI GESTIONE CORRENTE</u>	7
7.	<u>CONCLUSIONI</u>	8
8.	<u>SCADENZARIO</u>	9
9.	<u>ASPETTI GIURIDICI E CONTRATTUALI</u>	9
10.	<u>MODALITÀ PER L'APPALTO DEI LAVORI</u>	9
11.	<u>INDICATORI DI SUCCESSO DELLA PROGRAMMAZIONE</u>	9
12.	<u>INDICATORI DI SUCCESSO DELLA REALIZZAZIONE</u>	9
13.	<u>FIRME</u>	10
14.	<u>ALLEGATI</u>	10

1. Introduzione

L'esigenza di riunificare logisticamente l'Ufficio del medico cantonale (UMC) e l'Ufficio del veterinario cantonale (UVC) è conseguente all'incremento dei compiti attribuiti ai due uffici e alla volontà di completare il progressivo accorpamento del personale attuato negli ultimi anni, che a oggi è ancora suddiviso in più sedi amministrative.

Al riguardo si richiama la risoluzione governativa n.1902 del 29 marzo 2011 con la quale il Consiglio di Stato risolve che a contare dal 1. settembre 2011, i compiti dell'Ufficio di promozione e di valutazione sanitaria sono attribuiti all'Ufficio del Medico cantonale, le unità di personale dell'Ufficio di promozione e valutazione sanitaria sono trasferiti all'Ufficio del Medico cantonale e la funzione di Capo ufficio dell'ufficio di promozione e valutazione sanitaria è sostituita con quella di Capo servizio presso l'Ufficio del Medico cantonale.

Con la richiesta del 6 maggio 2016, la Direzione di Divisione della salute pubblica sottopone alla Sezione della logistica la necessità di disporre di ulteriori spazi per le esigenze dell'UMC e dell'UVC.

Il presente rapporto di programmazione è pertanto relativo alla riorganizzazione logistica dell'UMC e dell'UVC.

2. Situazione attuale

Il progressivo accorpamento di Servizi attribuiti all'UMC e all'UVC degli ultimi anni è avvenuto dislocando necessariamente il personale in più sedi, a seguito di questa evenienza, i due uffici a oggi sono confrontati con condizioni lavorative non ottimali, dovute principalmente a continui spostamenti di personale tra le sedi per la condivisione di informazioni, la consultazione di documentazione e riunioni.

L'UMC è collocato al primo piano della sede di Via Dogana 16 al mappale 966 RFD Bellinzona, di proprietà dell'Istituto di previdenza del Canton Ticino (IPCT), ma l'organizzazione dell'ufficio risulta poco razionale, da un lato, perché diverse postazioni di lavoro sono occupate a turno da più collaboratori e, dall'altro lato, perché i collaboratori sono dislocati anche in altre due sedi di lavoro, in Via Orico con il Servizio di promozione e valutazione sanitaria (SPVS) e a Palazzo amministrativo con un collaboratore attivo nel progetto reTIsan.

L'UVC è collocato al piano terra della sede di Via Dogana (stabile IPCT) e nella sede di Via Teatro a Bellinzona e anche in questo caso, la separazione tra le sedi comporta un'organizzazione dell'ufficio poco razionale.

3. Progetto

3.1 Riorganizzazione logistica

La messa a disposizione di spazi supplementari, nell'attuale sede di Via Dogana 16 dell'UMC e dell'UVC, a seguito del trasloco in altra sede degli uffici IPCT, ha permesso di dare avvio al progetto di riorganizzazione logistica e unificazione delle sedi dei Servizi richiedenti, per i quali si prospettano conseguenti vantaggi funzionali e gestionali di una sede unica.

Questa opportunità è stata valutata da parte della Sezione della logistica con un primo esame degli spazi attualmente occupati al piano terra e al primo piano da parte dell'UMC e dell'UVC e quelli proposti al secondo e terzo piano (sottotetto), che hanno portato a ritenere idonei gli stessi per una riunificazione dei Servizi, senza particolari riserve. Considerato che lo stabile è in parte già occupato dai menzionati uffici, vengono riprese e ampliate le strutture e i servizi esistenti: l'informatica CSI, la segnaletica e il Servizio pulizia. Gli interventi tecnico-edili per fasi e la fornitura

di nuovo mobilio permetteranno di pianificare il trasloco e l'organizzazione dell'utenza con la conseguente riunificazione dei Servizi in un'unica sede. L'analisi da parte della Sezione della logistica con i servizi richiedenti ha determinato un insediamento negli spazi dello stabile IPCT al piano terreno, primo, secondo e terzo piano di:

- 23 unità (UMC e UVC) già presenti e da ridistribuire nei piani dello Stabile IPCT di via Dogana 16, Bellinzona - mapp.966 - proprietà terzi;
- 12 unità (SPVS-UMC) provenienti dallo stabile Ratazzi (E4006)- Via Orico 5, Bellinzona - proprietà Stato;
- 1 unità (progetto reTIsan) proveniente da Palazzo Amministrativo (E4002) - Bellinzona - proprietà Stato;
- 5 unità (UVC) proveniente dallo stabile Boffa (E4535) - Piazza Governo 2, Bellinzona - mapp.1365 - proprietà terzi.

Con il trasloco dei Servizi in un'unica sede, si avranno delle ripercussioni anche sugli spazi delle attuali sedi dislocate, nuovamente disponibili per necessità logistiche di altri servizi dell'Amministrazione cantonale (v. cap.4).

3.2 Caratteristiche dell'edificio

Lo stabile amministrativo di proprietà dell' IPCT in Via Dogana 16, situato all'interno del comparto amministrativo Bellinzona centro (Piazza Governo), è composto da quattro piani fuori terra a pianta rettangolare con corridoio centrale di distribuzione ai locali disposti su entrambe i lati, e percorsi verticali principali costituiti da scala e lift in posizione baricentrica, mentre scale secondarie collegano tra loro internamente il piano terra e il primo piano da una parte, e il secondo piano con il piano sottotetto dall'altra.

3.3 Attribuzione spazi

Nello stabile sono già insediati alcuni Servizi dell'UVC (piano terreno) e dell'UMC (primo piano). Con l'aggiunta delle superfici al secondo e al terzo piano (sottotetto), si è rivista integralmente l'attribuzione degli spazi su tutti i piani, che secondo le esigenze funzionali dei servizi sono riepilogati nella sottostante tabella e negli elaborati grafici allegati.

Tabella di riepilogo delle superfici locative
(Indici per la gestione immobiliare SIA D0165)

ATTRIBUZIONE SPAZI		SITUAZIONE ATTUALE		* SITUAZIONE FUTURA (metrature aggiornate nette)	
Piano	Tipologia Spazi	Ufficio del medico cantonale	Ufficio del veterinario cantonale	Ufficio del medico cantonale	Ufficio del veterinario cantonale
		mq	mq	mq	mq
Terreno	Archivi	33.00	55.00	31.00	57.00
Terreno	Uffici	-	139.00	128.00	-
Primo	Uffici	271.00	-	-	290.00
Secondo	Uffici	-	-	303.00	-
Terzo (Sottotetto)	Archivio	-	-	114.00	-
Terzo (Sottotetto)	Uffici	-	-	162.00	-
Totale		304.00	194.00	738.00	347.00

*Situazione futura - Criteri e base di calcolo per la superficie delle postazioni di lavoro:

-Basi legali, subordinate a vincoli strutturali dell'edificio esistente

-RG n.1928 del 11 maggio 2004

-art.24 - Ordinanza 3, Legge sul lavoro (OLL)

3.4 Interventi previsti

Gli ulteriori spazi messi a disposizione al secondo e al terzo piano (sottotetto) sono nel complesso in buono stato e pertanto richiedono unicamente interventi di adattamento tecnico-edili agli standard cantonali e alle esigenze dei servizi che verranno insediati, che riepiloghiamo di seguito conformemente ai piani allegati:

1. rimozione e/o demolizione di arredo fisso esistente;
2. esecuzione di una parete divisoria e nuova porta per la formazione di un nuovo ufficio;
3. lavori di adattamento e implementazione impianto elettrico, di illuminazione e cablaggi CSI;
4. lavori di tinteggio;
5. fornitura nuovo mobilio e lampade a stelo;
6. lavori di ampliamento piano chiavi esistente.

3.5 Fasi esecutive

La realizzazione del progetto è prevista in tre fasi alfine di coordinare in modo razionale gli spostamenti dei vari collaboratori:

Fase I: Secondo e terzo piano (nuovi spazi)

Lavori di adattamento tecnico-edili, implementazione impianto elettrico, di illuminazione, cablaggi CSI e fornitura di nuovo mobilio e ampliamento piano chiavi a carico del conduttore.

Trasloco di 16 utenti dell'Ufficio del medico cantonale già presenti nello stabile, dal primo al secondo piano.

Trasloco di 9 utenti del SPVS-UMC dallo Stabile Ratazzi (E4006) al terzo piano dello stabile IPCT (E4589).

Fase 2: Primo piano (spazi esistenti)

Lavori di adattamento tecnico-edili, implementazione impianto elettrico, di illuminazione, cablaggi CSI, lavori di tinteggio, riorganizzazione postazioni di lavoro con integrazioni di nuovo mobilio e ampliamento piano chiavi a carico del conduttore.

Trasloco di 5 utenti dell'UVC già presenti nello stabile dal piano terra al primo piano.

Trasloco di 6 utenti dell'UVC dallo Stabile Boffa (E4535) al primo piano dello stabile IPCT (E4589).

Trasloco di 2 utenti dell'UMC già presenti nello stabile dal secondo al primo piano.

Fase 3: Piano terra (spazi esistenti)

Lavori di adattamento tecnico-edili, implementazione impianto elettrico, di illuminazione, cablaggi CSI, lavori di tinteggio, riorganizzazione postazioni di lavoro e allestimento nuova biblioteca con integrazioni di nuovo mobilio e ampliamento piano chiavi a carico del conduttore.

Trasloco dei rimanenti 3 utenti del SPVS-UMC dallo Stabile Ratazzi (E4006) al piano terra dello stabile IPCT (E4589).

Trasloco di 1 utente dell'UMC, da Palazzo amministrativo (E4002) al piano terra dello stabile IPCT (E4589).

4. Altre sedi

Con l'intervento di riunificazione proposto, si renderanno disponibili spazi in proprietà Stato da destinare ad altri servizi dell'Amministrazione cantonale (v.cap.3.1). L'ufficio con una postazione di lavoro liberato presso Palazzo amministrativo (4002), verrà riassegnato secondo le esigenze, mentre gli spazi liberati allo Stabile Ratazzi (4006) di circa complessivi mq 250.00, verranno, di principio, attribuiti secondo la richiesta logistica inoltrata alla Sezione della logistica nel novembre 2017 da parte dell'Ufficio di sanità, già fruitore di alcuni spazi nello stabile. Come indicato nella richiesta, la possibilità di disporre di spazi aggiuntivi permetterebbe di riorganizzare i Servizi dell'Ufficio di sanità in modo più razionale e di sopperire all'attuale insufficienza di spazi dovuta all'aumento di personale avvenuto negli ultimi anni. Per gli spazi liberati presso lo Stabile Boffa (E4535) di proprietà terzi (v.cap.3.1), di circa mq 66.00, gli stessi verranno attribuiti per rispondere alle necessità di un'ottimizzazione logistica dell'Amministrazione cantonale nel comparto di Bellinzona centro.

5. Investimento

L'onere di spesa per gli adattamenti degli spazi nello stabile IPCT in Via Dogana 16 a Bellinzona, alle esigenze dell'UMC e dell'UVC, ammonta a CHF 474'000.00. Nei seguenti sottoparagrafi l'investimento è ripartito in quattro categorie: edile 5.1, arredamento 5.2, impiantistica e informatica 5.3 e riassunto nella tabella 5.4 e ripartiti secondo il Codice dei costi di costruzioni eCCC-E SN 506511.

5.1 Interventi edili

Gli interventi edili di adeguamento hanno i seguenti costi:

		importi parziali	importi totali
B	Preparazione		5'000.00
B5.1	Demolizione selettiva	5'000.00	
D	Impianti tecnici edificio		30'000.00
D1.2	Impianto per linee a corrente forte	5'000.00	
D1.3	Apparecchio per illuminazione	20'000.00	
D1.6	Impianto per linee a corrente debole	5'000.00	
G	Finiture interne edificio		43'000.00
G1.1	Parete divisoria fissa	5'000.00	
G1.4	Porta interna	2'000.00	
G3.2	Rivestimento finale di pareti	10'000.00	
G5.4	Dispositivo di protezione	20'000.00	
G6.3	Pulizia	6'000.00	
J	Arredo edificio		18'000.00
J3.1	Tessili generici	18'000.00	
costi parziali			96'000.00

5.2 Arredamento, attrezzature ufficio e traslochi

La fornitura e la posa dell'arredamento, delle attrezzature per uffici, nonché il trasloco hanno i seguenti costi:

		importi parziali	importi totali
H	Impianti ad uso specifico edificio		10'000.00
H7.2	Apparecchiature ad uso specifico	10'000.00	
J	Arredo edificio		185'000.00
J1.2	Mobilio specifico	180'000.00	
J1.4	Segnaletica	5'000.00	
W	Costi secondari		10'000.00
W1.8	Traslochi	10'000.00	
costi parziali			205'000.00

5.3 Impianti e attrezzature informatiche

Gli interventi di adeguamento CSI hanno i seguenti costi:

		importi parziali	importi totali
D	Impianti tecnici edificio		25'000.00
D1.6	Impianto per linee a corrente debole	25'000.00	
H	Impianti ad uso specifico edificio		40'000.00
H7.2	Apparecchiature ad uso specifico	40'000.00	
costi parziali			65'000.00

5.4 Costi totali

Costi totali di progetto e realizzazione:

		importi parziali	importi totali
	Costi parziali		366'000.00
B, D, G, J	Interventi edili	96'000.00	
H, J, W	Arredamento e attrezzature per ufficio	205'000.00	
D, H	Impianti e attrezzature informatiche	65'000.00	
Y	Riserva per imprevisti e rincaro (20%)		73'200.00
	totale parziale		439'200.00
Z1.1	7.7% IVA		33'818.40
	totale		473'018.40
	arrotondamento		981.60
	TOTALE		474'000.00

6. Spese di gestione corrente

6.1 Contratti di locazione in essere Stabile IPCT Via Dogana 16, Bellinzona

Per gli attuali spazi amministrativi attribuiti all'Ufficio del medico cantonale (UMC) e all'Ufficio del veterinario cantonale (UVC) i contratti di locazione in essere sono:

Tabella delle attuali spese di gestione corrente annuali:

stabile-attribuzione	Superficie contratto	Costi di locazione annui	Spese accessorie	Costi di pulizia
E4589 Archivio PT UVC-UMC	mq 88.00	5'840.-	0.-	0.-
E4589 Uffici PT UVC	mq 139.00	28'368.-	5760.-	4'200.-
E4589 Uffici I°P UMC	mq 271.00	50'852.-	11'230.-	6'700.-
Totale attuali locazioni	mq 498.00	85'060.-	16'990.-	10'900.-

6.2 Nuovi contratti di locazione

Con la disponibilità dei nuovi spazi presso lo stabile IPCT, vengono aggiornati e sostituiti i tre contratti in essere di cui al cap. 6.1 con due nuovi contratti suddivisi per UMC e UVC. L'impegno finanziario per i nuovi costi di locazione, spese accessorie e costi di pulizia sono descritti nelle seguenti tabelle:

Tabella delle future spese di gestione corrente dell'Ufficio del medico cantonale:

Attribuzioni	Superficie effettiva	Costi di locazione annui	Spese accessorie	Costi di pulizia
E4589 Archivio PT	mq 31.00	2'790.-	700.-	0.-
E4589 Uffici PT	mq 128.00	25'216.-	2'800.-	4'200.-
E4589 Uffici 2°P	mq 303.00	59'691.-	6'500.-	8'000.-
E4589 Uffici 3°P	mq 162.00	31'266.-	3'360.-	4'000.-
E4589 Archivi 3°P	mq 114.00	10'260.-	2'400.-	0.-
Totale locazioni	mq 738.00	129'223.-	15'760.-	16'200.-

Tabella delle future spese di gestione corrente dell'Ufficio del veterinario cantonale:

Attribuzioni	Superficie effettiva	Costi di locazione annui	Spese accessorie	Costi di pulizia
E4589 Archivio PT	mq 57.00	5'130.-	1'300.-	0.-
E4589 Uffici 1°P	mq 290.00	57'130.-	6'500.-	6'700.-
Totale locazioni	mq 347.00	62'260.-	7'800.-	6'700.-

6.3 Differenza situazione contrattuale esistente e nuova

Tabella comparativa attuali e future spese di gestione corrente:

E4589	Superficie mq	Costi di locazione annui CHF/anno	Spese accessorie CHF/anno	Costi di pulizia CHF/anno
Totale attuali locazioni	498	85'060.-	16'990.-	10'900.-
Totale future locazioni	1'085	191'483.-	23'560.-	22'900.-
Totale effettive maggiori spese		+106'423.-	+6'570.-	+12'000.-

7. Conclusioni

Per la presente sistemazione logistica si prevede un investimento di CHF 474'000.- (v. cap.5.4 costi totali) e di un onere complessivo per spese a gestione corrente (incluso contratti in essere) di CHF 237'943.- annui (v. cap. 6.3)

7.1 Onere per spese a gestione corrente 2018

Con la decorrenza dei nuovi contratti, che avverrà il primo giorno del mese successivo alla crescita in giudicato del Decreto legislativo del relativo Messaggio governativo, si chiede l'adeguamento del preventivo del corrente anno con lo stanziamento di un credito supplementare pari alle effettive maggiori spese:

- locazioni supplementari di CHF 106'423.- che verranno iscritti sul conto 945-31600008 alla voce "Affitto stabili amministrativi";
- spese accessorie supplementari di CHF 6'570.- che verranno iscritti sul conto 945-31601006 alla voce "Spese accessorie stabili amministrativi in affitto";
- spese accessorie per pulizia supplementari di CHF 12'000.- che verranno iscritti sul conto 945-31601006 alla voce "Spese accessorie stabili amministrativi in affitto".

Considerato che la decorrenza dei nuovi contratti avverrà presumibilmente dal 1° ottobre 2018, ciò comporta un onere aggiuntivo per le spese a gestione corrente per l'anno 2018 di CHF 31'248.25.- (dal 01.10.2018 al 31.12.2018).

8. Scadenario

Rapporto di programmazione e studio preliminare – NaP: giugno 2018

Presentazione del MG Costruzione: giugno 2018

Approvazione del decreto legge MG Costruzione: ottobre 2018

Inizio cantiere: novembre 2018

Consegna spazi: fine gennaio 2019

9. Aspetti giuridici e contrattuali

Legge sulla gestione finanziaria RL 2.5.1.1 e R d'applicazione 2.5.1.1.1

Legge sulle commesse pubbliche 7.1.4.1

10. Modalità per l'appalto dei lavori

Attribuzione degli appalti d'opera nel rispetto delle procedure (LCPubb).

11. Indicatori di successo della programmazione

Rispetto attribuzione spazi secondo la pianificazione.

Rispetto della tempistica indicata nel cap. 8.

12. Indicatori di successo della realizzazione

Rispetto dei costi di realizzazione +/- 0%.

Rispetto del programma lavori.

13. Firme

Per approvazione:

SL / capoarea AP:
Tiziano Jam



SL / programmatore:
Marco Lorenzi



DSS / Il responsabile di progetto:
Matteo Ferrari



14. Allegati

1. RG 1902 del 29 marzo 2011
2. Piani superfici locate
3. Contratti (bozza)

Trascorsa tale durata il Contratto potrà essere disdetto rispettando i termini di preavviso alle scadenze 31 marzo, 30 giugno e 30 settembre.

5. Pigione

5.1 La pigione annua è di complessivi CHF 129'223.00 (centoventinovemiladuecentoventitre) pagabile in rate mensili anticipate di CHF 10'768.60 cadauna.

Piano terreno (archivio)	mq	31.00 x 90.00	CHF/mq	CHF	2'790.00
Piano terreno	mq	128.00 x 197.00	CHF/mq	CHF	25'216.00
Secondo piano	mq	303.00 x 197.00	CHF/mq	CHF	59'691.00
Terzo piano-sottotetto	mq	162.00 x 193.00	CHF/mq	CHF	31'266.00
Terzo piano-sottotetto (archivio)	mq	114.00 x 90.00	CHF/mq	<u>CHF</u>	<u>10'260.00</u>
Totale					CHF129'223.00

5.2 La pigione è calcolata sulla base dell'indice nazionale dei prezzi al consumo del mese di giugno 2018 (maggio 2000 = 100) e verrà adeguata secondo le norme di legge.

6. Spese accessorie

6.1 Le seguenti spese accessorie non sono comprese nella pigione:

- riscaldamento e acqua calda
- acqua potabile
- ascensore
- fognatura, spazzatura e depurazione
- sgombero neve
- abbonamenti di manutenzione

e pertanto il conduttore corrisponderà l'importo annuale di CHF 15'760.00 pagabile in rate mensili anticipate di CHF 1'315.00 a titolo di acconto, con conguaglio al termine del relativo esercizio.

7. Consegna dei vani locati

7.1 Opere eseguite dal locatore

Il locatore consegna gli spazi oggetto della locazione pronti per all'uso cui sono destinati e nelle condizioni note alle parti.

7.2 Opere a cura e a carico del conduttore

Il conduttore provvede:

- all'adeguamento e ampliamento degli impianti elettrici di illuminazione e tecnici di cablaggio esistenti.
- all'esecuzione di nuova parete e porta per la formazione di nuovo ufficio al primo piano come riportato nell'allegato B).

8. Modifiche dei vani locati

- 8.1 Il conduttore è autorizzato ad eseguire, a suo carico, tutti gli allacciamenti necessari, le modifiche e le migliorie interne dell'ente locato non soggette alla concessione di notifica o di licenza edilizia, previa comunicazione scritta al locatore.

9. Riparazione e manutenzione dell'ente locato

- 9.1 Sono a carico del conduttore le piccole spese di manutenzione, di pulizia e di riparazione, secondo gli usi locali (art. 259 CO). Per riparazioni di maggiore entità la manutenzione dell'ente locato è a carico del locatore.

- 9.2 Il conduttore deve notificare immediatamente e per iscritto le riparazioni a carattere urgente a carico del locatore; in caso di mancata notifica il conduttore risponde dei danni che ne possono derivare. Parimenti ne diventa responsabile il locatore se non provvede alle debite riparazioni con la dovuta sollecitudine.

In casi particolarmente urgenti (perdite d'acqua, allagamenti, rigurgiti, incendio ecc.) il conduttore è tenuto a provvedere direttamente ai primi interventi strettamente necessari se in tal modo il danno può essere evitato o almeno limitato.

- 9.3 Durante la locazione i piccoli lavori di manutenzione e di riparazione a carico del conduttore devono essere eseguite a regola d'arte. Nel caso di contravvenzione il conduttore risponde del maggior danno che ne potrebbe derivare.

10. Diritto di visita

- 10.1 Il locatore o il suo rappresentante, mediante preavviso di 48 ore, è autorizzato a compiere i necessari sopralluoghi nell'ente locato, sia a tutela dei suoi diritti di proprietario in ordine allo stato degli spazi locati, sia in relazione a riparazioni o rinnovazioni da eseguire o qualora siano in corso trattative di vendita dello stabile o di locazione dell'ente locato. Anche in caso d'emergenza, per accedere agli spazi il locatore deve comunque sempre avvisare il Conduttore.

11. Riconsegna dei vani locati

- 11.1 Al momento della riconsegna il conduttore non è tenuto ad alcun ripristino degli spazi. Egli provvederà unicamente ad allontanare, a proprie spese, le installazioni e gli impianti di sua proprietà.

Al termine del periodo di locazione l'oggetto locato deve essere riconsegnato pulito e in buono stato, salvo la normale usura.

12. Segnaletica

12.1 Il conduttore è autorizzato a posare, a sue spese, la segnaletica interna ed esterna del Servizio. Le modalità per la posa della segnaletica esterna verranno concordate con il locatore.

13. Chiavi

13.1 Al momento della consegna dei locali il conduttore riceve tutte le chiavi che gli occorrono, con il relativo elenco. Al termine della locazione egli riconsegnerà al locatore tutte le chiavi ricevute, nonché le ulteriori copie fatte eseguire a proprie spese, senza pretendere risarcimento alcuno.

La consegna iniziale e la richiesta di eventuali chiavi supplementari devono avvenire esclusivamente attraverso la Gestione immobiliare della Sezione della logistica.

14. Altri patti

14.1 Il Consiglio di Stato delega alla Sezione della logistica - gestione immobiliare, la gestione di tutti gli aspetti legali e amministrativi e la sottoscrizione del presente contratto di locazione.

15. Norme applicabili

15.1 Per tutto quanto non previsto dal presente contratto di locazione fanno stato le norme del Codice delle obbligazioni.

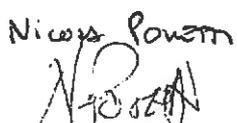
16. Foro competente

16.1 Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere a dipendenza di questo contratto, le parti eleggono il foro esecutivo e giudiziario di situazione dell'ente locato.

Bellinzona,

IL LOCATORE:
ISTITUTO DI PREVIDENZA
DEL CANTONE TICINO

Carlo Salvioni


Nicola Poveran


IL CONDUTTORE:
DIPARTIMENTO DELLE FINANZE ED ECONOMIA
SEZIONE DELLA LOGISTICA

Walter Bizzozero

Marco Lorenzi

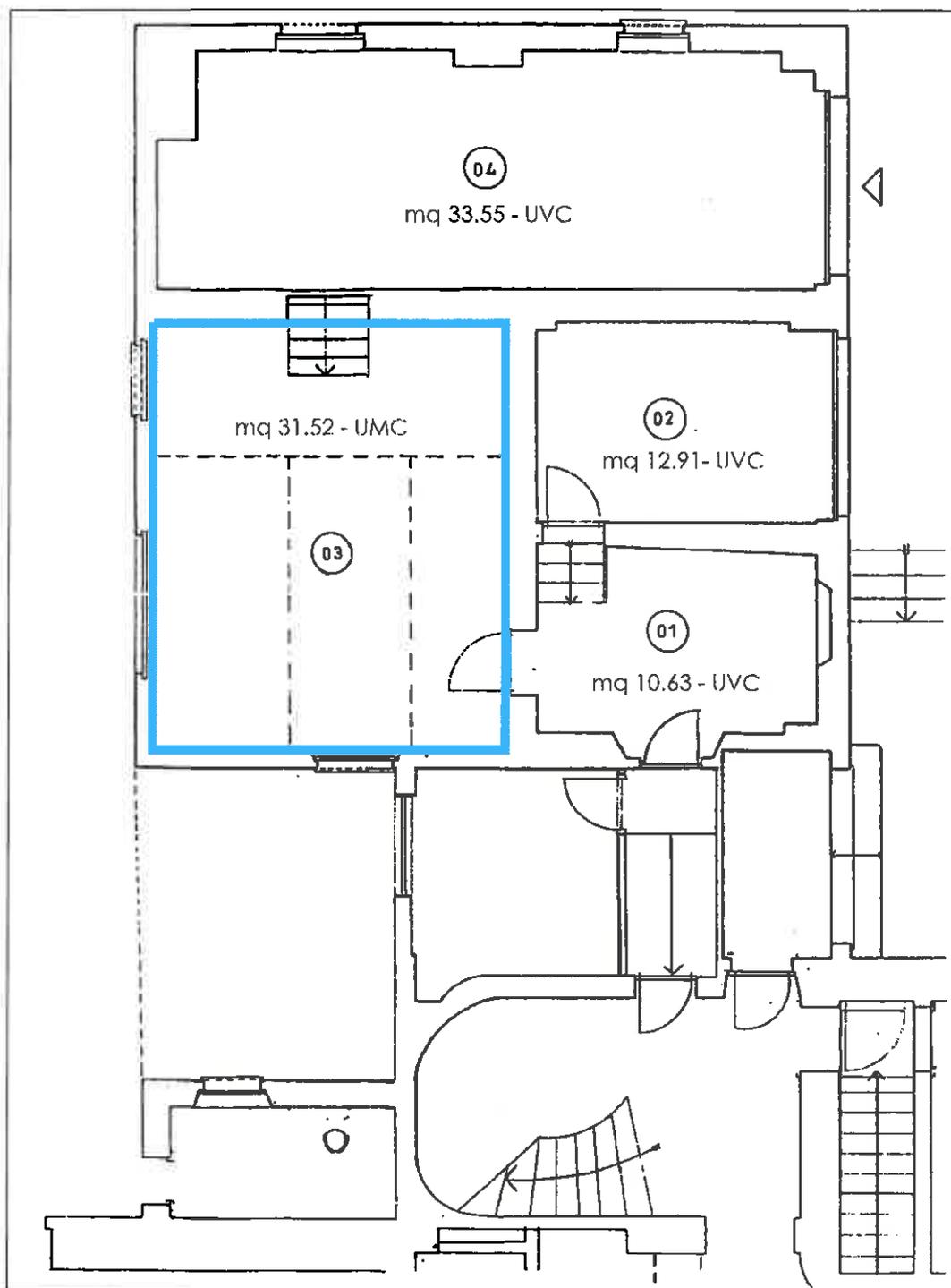
Oggetto				Oggetto N°	File N°	Plano N°
STABILE IPCT - BELLINZONA				E4589	-	-
Nome Piano				Mappele	Variante	
SUPERFICE LOCATIVA PIANO CANTINA				966	-	
Nome File	E4589_A1_MX_MDX_00_000_001_02_1.dwg	Formato	Sezione	Scala	Data	Modifica
Disegnato	ML	Data	-	-	07.05.2018	-

Dipartimento delle finanze e dell'economia
 Sezione della logistica
 Via del Carmagnole 7
 6500 Bellinzona
 t +41 (0)91 814 77 11
 f +41 (0)91 814 77 19
 e-mail : dfe-ef@si.ch
 web : www.si.ch/DPE/DR/SL

Repubblica
 e Cantone
 Ticino

Allegato A

 Archivio - Ufficio del medico cantonale mq 31.00



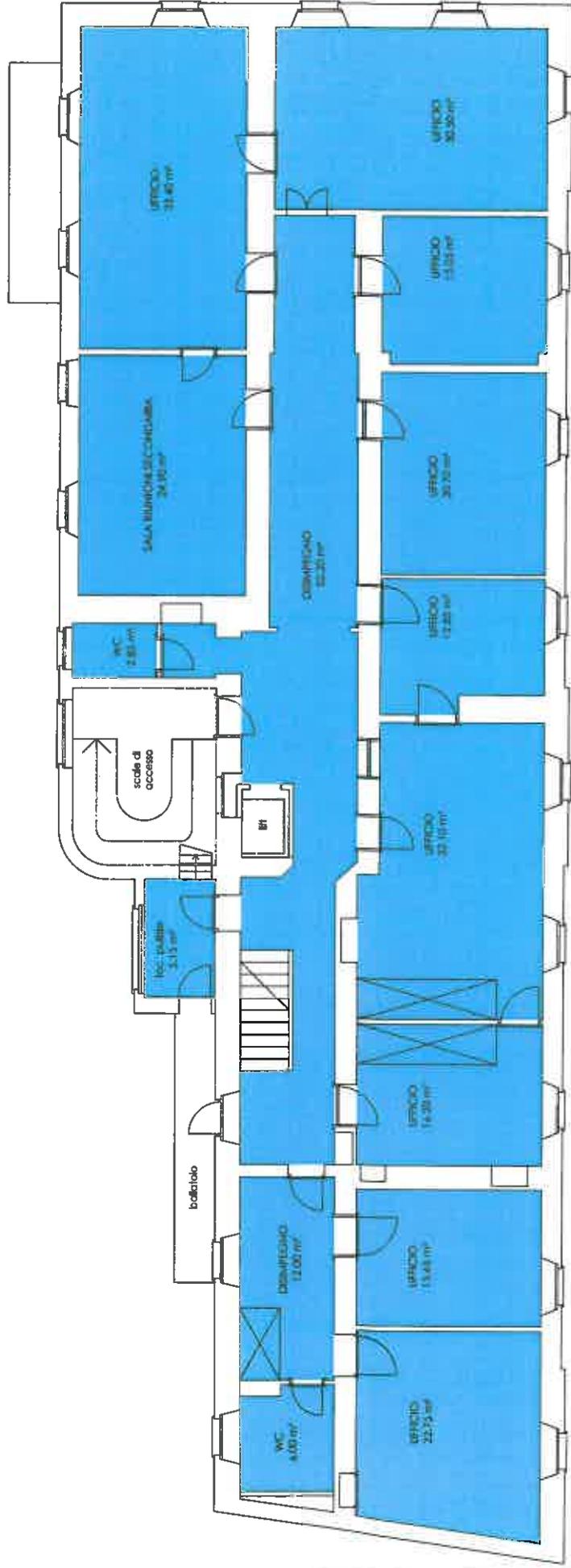
Oggetto		STABILE IPCT - BELLINZONA		Oggetto N°	E4589	File N°	-	Piano N°	-
Nome Piano		SUPERFICI LOCATIVE SECONDO PIANO		Mappele	966			Versione	-
Nome File		E4549_A1_MX_MX_00_001_52_1.dwg		Data	07.05.2018			Modifica	-
Disegnato		ML	Data	Formato	A4	Settore	-	Scala	-

Dipartimento delle finanze e dell'economia
 Sezione della logistica
 Via del Carmagnola 7
 6900 Bellinzona
 t+41 (0)91 814 77 11
 f+41 (0)91 814 77 18
 e-mail : dfe-@giti.ch
 web : www.giti.ch/DFE/MSL

Repubblica
 e Cantone
 Ticino

Allegato B

Ufficio del medico cantonale
 mq 303.00



Oggetto	STABILE IPCT - BELLINZONA		Objeto N°	E4589	Planio N°	-	
Nome Piano	SUPERFICE LOCATIVA TERZO PIANO		Magasin	966	Validite	-	
Nome File	E4569_A1_MX_MX_00_000_001_52_1.dwg	Formato	A4	Data	07.05.2018	Modifica	-
Disegnato	ML	Data	-	Scala	-	-	

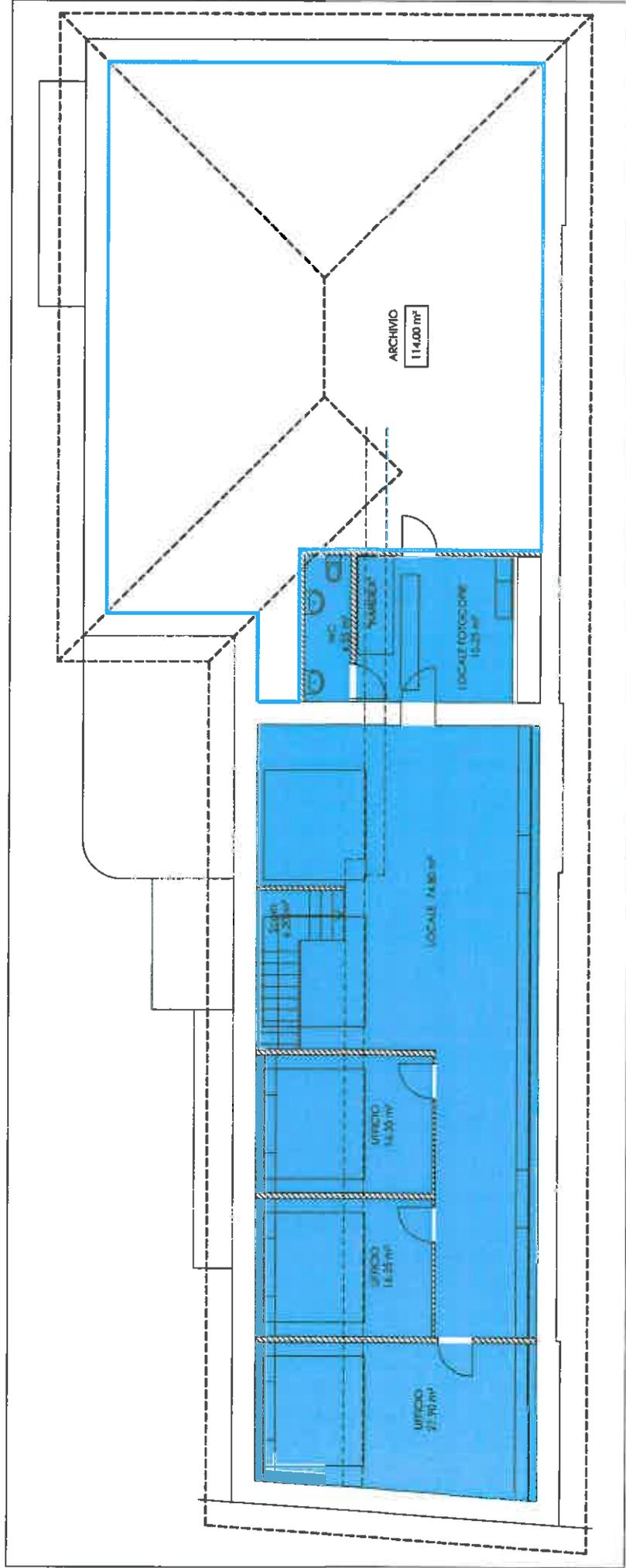
Dipartimento delle finanze e dell'economia
 Sezione della logistica
 Via del Carmagnola 7
 6500 Bellinzona
 T +41 (0)91 814 77 11
 F +41 (0)91 814 77 19
 e-mail : dfe-@fd.ch
 web : www.f.dfe.fdrsl

Repubblica
 e Cantone
 Ticino

 Ufficio del medico cantonale
 mq 162.00

 Archivio Ufficio del medico cantonale
 mq 114.00

Allegato C



CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Parti

Locatore **ISTITUTO DI PREVIDENZA DEL CANTONE TICINO**
Via C. Ghiringhelli 7, 6500 Bellinzona

Conduttore **REPUBBLICA E CANTONE TICINO**
rappresentato dal Dipartimento delle finanze e dell'economia
Sezione della logistica
Via del Carmagnola 7, 6501 Bellinzona

2. Oggetto della locazione

2.1 Il presente contratto ha per oggetto la locazione dei seguenti spazi amministrativi e complementari, disimpegni e servizi igienici situati nello stabile ubicato in via Dogana 16, al mappale n 966 RFD del Comune di Bellinzona.

Piano terreno (archivio)	mq	57.00
Primo piano	<u>mq</u>	<u>290.00</u>
Totale	mq	347.00

Si richiamano i piani allegati A) e B), che sono parte integrante del presente contratto.

3. Destinazione dell'ente locato

3.1 L'ente locato è adibito e assegnato quale spazio amministrativo all'Ufficio del veterinario cantonale del Dipartimento della sanità e della socialità.

Il conduttore è comunque libero di attribuire i vani ad altri Servizi dell'Amministrazione cantonale.

4. Durata della locazione e disdetta

4.1 La locazione ha inizio il 1° luglio 2018 e ha una durata indeterminata potendo essere disdetta dalle parti contraenti con un preavviso di sei mesi e la prima volta il 30 giugno 2023. In caso di mancata disdetta il Contratto si rinnova per ulteriori 5 anni.

Trascorsa tale durata il Contratto potrà essere disdetto rispettando i termini di preavviso alle scadenze 31 marzo, 30 giugno e 30 settembre.

5. Pigione

5.1 La pigione annua è di complessivi CHF 62'260.00 (sessantadue miladuecentosessanta) pagabile in rate mensili anticipate di CHF 5'188.35 cadauna.

Piano terreno (archivio)	mq 57.00 x 90.00 CHF/mq	CHF 5'130.00
Primo piano	mq 290.00 x 197.00 CHF/mq	<u>CHF 57'130.00</u>
Totale		CHF 62'260.00

5.2 La pigione è calcolata sulla base dell'indice nazionale dei prezzi al consumo del mese di giugno 2018 (maggio 2000 = 100) e verrà adeguata secondo le norme di legge.

6. Spese accessorie

6.1 Le seguenti spese accessorie non sono comprese nella pigione:

- riscaldamento e acqua calda
- acqua potabile
- ascensore
- fognatura, spazzatura e depurazione
- sgombero neve
- abbonamenti di manutenzione

e pertanto il conduttore corrisponderà l'importo annuale di CHF 7'800.00 pagabile in rate mensili anticipate di CHF 650.00 a titolo di acconto, con conguaglio al termine del relativo esercizio.

7. Consegna dei vani locati

7.1 Opere eseguite dal locatore

Il locatore consegna gli spazi oggetto della locazione pronti all'uso cui sono destinati e nelle condizioni note alle parti.

7.2 Opere a cura e a carico del conduttore

Il conduttore provvede all'adeguamento e ampliamento degli impianti elettrici di illuminazione e tecnici di cablaggio esistenti.

8. Modifiche dei vani locati

8.1 Il conduttore è autorizzato ad eseguire, a suo carico, tutti gli allacciamenti necessari, le modifiche e le migliorie interne dell'ente locato non soggette alla concessione di notifica o di licenza edilizia, previa comunicazione scritta al locatore.

9. Riparazione e manutenzione dell'ente locato

- 9.1 Sono a carico del conduttore le piccole spese di manutenzione, di pulizia e di riparazione, secondo gli usi locali (art. 259 CO). Per riparazioni di maggiore entità la manutenzione dell'ente locato è a carico del locatore.
- 9.2 Il conduttore deve notificare immediatamente e per iscritto le riparazioni a carattere urgente a carico del locatore; in caso di mancata notifica il conduttore risponde dei danni che ne possono derivare. Parimenti ne diventa responsabile il locatore se non provvede alle debite riparazioni con la dovuta sollecitudine.
- In casi particolarmente urgenti (perdite d'acqua, allagamenti, rigurgiti, incendio ecc.) il conduttore è tenuto a provvedere direttamente ai primi interventi strettamente necessari se in tal modo il danno può essere evitato o almeno limitato.
- 9.3 Durante la locazione i piccoli lavori di manutenzione e di riparazione a carico del conduttore devono essere eseguite a regola d'arte. Nel caso di contravvenzione il conduttore risponde del maggior danno che ne potrebbe derivare.

10. Diritto di visita

- 10.1 Il locatore o il suo rappresentante, mediante preavviso di 48 ore, è autorizzato a compiere i necessari sopralluoghi nell'ente locato, sia a tutela dei suoi diritti di proprietario in ordine allo stato degli spazi locati, sia in relazione a riparazioni o rinnovazioni da eseguire o qualora siano in corso trattative di vendita dello stabile o di locazione dell'ente locato. Anche in caso d'emergenza, per accedere agli spazi il locatore deve comunque sempre avvisare il Conduttore.

11. Riconsegna dei vani locati

- 11.1 Al momento della riconsegna il conduttore non è tenuto ad alcun ripristino degli spazi. Egli provvederà unicamente ad allontanare, a proprie spese, le installazioni e gli impianti di sua proprietà.
- Al termine del periodo di locazione l'oggetto locato deve essere riconsegnato pulito e in buono stato, salvo la normale usura.

12. Segnaletica

- 12.1 Il conduttore è autorizzato a posare, a sue spese, la segnaletica interna ed esterna del Servizio. Le modalità per la posa della segnaletica esterna verranno concordate con il locatore.

13. Chiavi

- 13.1 Al momento della consegna dei locali il conduttore riceve tutte le chiavi che gli occorrono, con il relativo elenco. Al termine della locazione egli riconsegnerà al locatore tutte le chiavi ricevute, nonché le ulteriori copie fatte eseguire a proprie spese, senza pretendere risarcimento alcuno.

La consegna iniziale e la richiesta di eventuali chiavi supplementari devono avvenire esclusivamente attraverso la Gestione immobiliare della Sezione della logistica.

14. Altri patti

14.1 Il Consiglio di Stato delega alla Sezione della logistica - gestione immobiliare, la gestione di tutti gli aspetti legali e amministrativi e la sottoscrizione del presente contratto di locazione.

15. Norme applicabili

15.1 Per tutto quanto non previsto dal presente contratto di locazione fanno stato le norme del Codice delle Obligazioni.

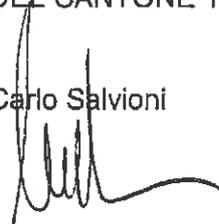
16. Foro competente

16.1 Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere a dipendenza di questo contratto, le parti eleggono il foro esecutivo e giudiziario di situazione dell'ente locato.

Bellinzona,

IL LOCATORE:
ISTITUTO DI PREVIDENZA
DEL CANTONE TICINO

Carlo Salvioni



Nicola Prigent
N.P. Prigent

IL CONDUTTORE:
DIPARTIMENTO DELLE FINANZE ED ECONOMIA
SEZIONE DELLA LOGISTICA

Walter Bizzozero

Marco Lorenzi

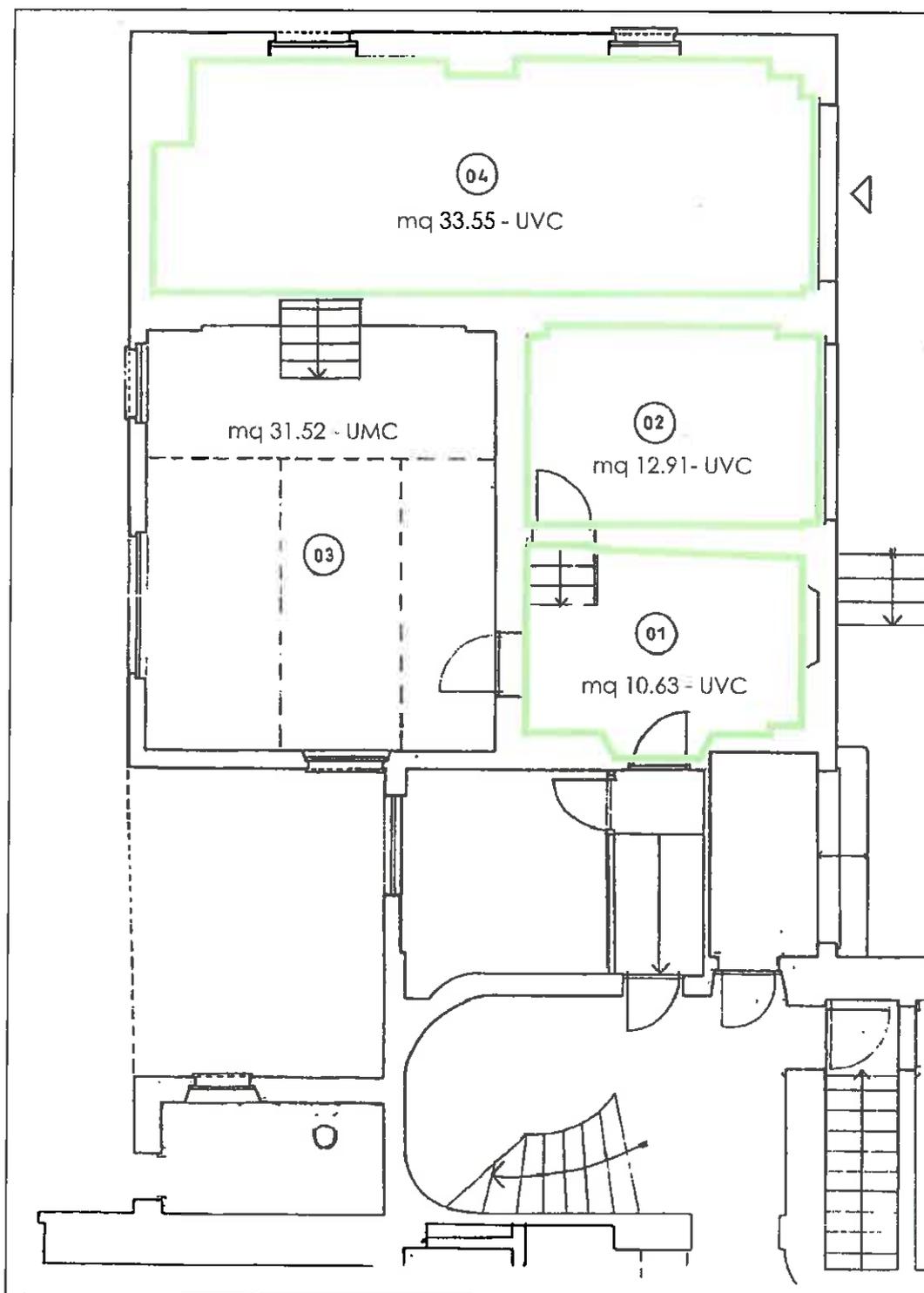
Oggetto	STABILE IPCT - BELLINZONA				Oggetto N°	File N°	Piano N°
					E4589	-	-
Nome Piano	SUPERFICE LOCATIVA PIANO CANTINA				Mappele	Varianti	
					966	-	
Nome File	E4589_A1_MX_MX_00_000_001_52_1.dwg	Formato	Settore	Scale	Data	Modifica	
Disegnato	ML	Data	-	-	07.05.2018	-	

Dipartimento delle finanze e dell'economia
 Sezione della logistica
 Via del Carmagnola 7
 8500 Bellinzona
 t: +41 (0)91 814 77 11
 f: +41 (0)91 814 77 19
 e-mail: dfe-el@il.ch
 web : www.il.ch/DFE/DR/SL

Repubblica
 e Cantone
 Ticino

Allegato A

 **Archivio - Ufficio del veterinario cantonale mq 57.00**



Oggetto	STABILE IPCT - BELLINZONA		Oggetto N°	E4589	File N°	-	Piano N°	-
Nome Piano	SUPERFICIE LOCATIVA PRIMO PIANO		Mappale	966	Variantia	-		
Nome File	E4589_A1_JMX_MX_00_000_001_00_1.dwg	Formato	A4	Settore	-	Scala	-	Modifica
Disegnato	ML	Data	-	Data	07.05.2018			

Dipartimento delle finanze e dell'economia
 Sezione della logistica
 Via del Carmagnole 7
 6600 Bellinzona
 t+41 (0)91 814 77 11
 f+41 (0)91 814 77 19
 e-mail : dfe-s@tic.ch
 web : www.tic.ch/DEF/DRSL

Repubblica
 e Cantone
 Ticino

Allegato B

- Ufficio del veterinario cantonale
mq 290.00
- Nuova parete e porta
(da valutare in fase esecutiva)

