

# Messaggio

numero

**8025**

data

7 luglio 2021

Dipartimento

DFE / DSS

Concerne

## **Approvazione del contratto di locazione per gli spazi necessari alla riorganizzazione logistica della Divisione dell'azione sociale e delle famiglie per un canone annuo di CHF 241'882.- e di un credito d'investimento di CHF 950'000.- per la predisposizione della sede**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

la Divisione dell'azione sociale e delle famiglie (in seguito DASF), in seguito al consistente adeguamento del personale deciso a partire dal 2018 dal Consiglio di Stato e in corso di attuazione, è confrontata con la necessità di trovare spazi adeguati all'adempimento dei compiti dei suoi diversi settori.

Con il presente messaggio vi sottoponiamo per esame ed approvazione la soluzione identificata per rispondere alle esigenze di spazio della DASF, che prevede la sottoscrizione di un contratto di locazione per un costo annuo di CHF 241'882.- (spese accessorie escluse) presso lo stabile Cometan in Via San Gottardo 2 a Bellinzona e la concessione di un credito di investimento di CHF 950'000.- per interventi di sistemazione finalizzati all'inserimento dei servizi della DASF.

### **1. INTRODUZIONE**

Con Nota a protocollo n. 96/2018 dell'11 luglio 2018 il Consiglio di Stato ha approvato il rapporto *“Analisi strategica e organizzativa dell'Ufficio del sostegno sociale e dell'inserimento”* redatto dalla Scuola universitaria professionale della Svizzera Italiana (SUPSI) del 25 maggio 2018, che prevede la creazione della Sezione del sostegno sociale (SdSS) e un potenziamento del personale.

Oltre all'Ufficio del sostegno sociale e dell'inserimento, il Consiglio di Stato ha deciso degli adeguamenti del personale anche in altri settori della DASF. Complessivamente, tra il 2018 e il 2021, il Consiglio di Stato ha deciso il potenziamento di 58.6 unità PPA, in parte già attuate e in parte da attuare.

Ne consegue che l'attuale situazione logistica non è più sufficiente a soddisfare la richiesta di spazi di lavoro adeguati derivanti dalla riorganizzazione e dagli adeguamenti di personale adottati.

Per poter consolidare al meglio queste decisioni e mettere a disposizione una logistica adeguata, il Consiglio di Stato ha incaricato la Sezione della logistica e la DASF di svolgere i necessari approfondimenti sulle esigenze e la Sezione della logistica di effettuare una ricerca immobiliare per identificare gli spazi necessari. I risultati di questi approfondimenti

sono contenuti nel rapporto del 18 giugno 2021 elaborato dalla Sezione della logistica in collaborazione con la DASF *“DASF-Divisione dell’azione sociale e delle famiglie, riorganizzazione logistica”*.

## **2. ORGANIZZAZIONE**

### **2.1 In generale**

La Divisione dell’azione sociale e delle famiglie (DASF) dirige e promuove le attività del Cantone che rispondono ai bisogni sociali dei cittadini, collaborando con altre unità dell’Amministrazione cantonale e con i partner pubblici e privati presenti sul territorio. Per assolvere questo compito opera attraverso due principali modalità. La prima consiste nell’erogazione diretta di servizi e prestazioni alla popolazione, mentre la seconda prevede l’autorizzazione, il finanziamento e la vigilanza di enti e associazioni con una finalità sociale.

Nell’ambito del sostegno sociale – per il tramite della Sezione del sostegno sociale (SdSS) e degli Uffici a essa subordinati – la Divisione assicura le diverse tipologie di prestazioni di sostegno sociale alle persone in situazione di bisogno, coordinando tra l’altro le misure di inserimento socio-professionale destinate ai beneficiari di prestazioni assistenziali e le misure di prevenzione all’indebitamento eccessivo. Supervisiona inoltre diversi aspetti relativi all’accoglienza, all’assistenza, all’accompagnamento e all’integrazione socio-professionale dei richiedenti l’asilo e delle persone rifugiate e ammesse provvisoriamente.

Per quanto concerne le famiglie e i giovani – attraverso le attività dell’Ufficio del sostegno a enti e attività per le famiglie e i giovani (UFaG) – autorizza, finanzia e vigila le strutture e i servizi di accoglienza extra-familiare e i centri educativi per minorenni e offre consulenza e sostegno economico agli enti e alle associazioni che organizzano attività per le famiglie e i giovani, promuovendo anche l’informazione dedicata a questa tipologia di utenza. Eroga inoltre contributi diretti per la conciliabilità famiglia-lavoro/formazione e per la realizzazione dei progetti individuali dei giovani e promuove un programma specifico di prevenzione della violenza e di protezione dell’infanzia e della gioventù.

Nell’ambito dell’aiuto e della protezione – grazie al lavoro svolto dall’Ufficio dell’aiuto e della protezione (UAP) – la DASF offre prestazioni di servizio sociale individuale a minorenni e famiglie in situazioni di vulnerabilità e assume mandati di protezione a favore di minori e adulti. Si occupa inoltre della valutazione e della vigilanza delle famiglie affidatarie e adottive, per le quali mette a disposizione anche un servizio di supporto e consulenza. Per le vittime di reato, così come per le vittime di un evento traumatico, propone servizi specifici in grado di fornire prestazioni di aiuto mirate.

Per il tramite dell’Ufficio degli invalidi (UI) e dell’Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio (UACD), pianifica, autorizza, finanzia e vigila le strutture e i servizi dedicati alle persone anziane e alle persone con disabilità, a favore delle quali eroga anche contributi diretti per il mantenimento a domicilio e per l’organizzazione di soluzioni abitative individuali. Favorisce inoltre in maniera diretta l’integrazione sociale e professionale delle persone che beneficiano di un provvedimento dell’Assicurazione invalidità, offrendo percorsi di (re)inserimento al Centro professionale e sociale (CPS) di Cugnasco-Gerra.

Da ultimo, la Divisione coordina e finanzia le misure di sostegno ai familiari curanti e promuove la Piattaforma cantonale Familiari curanti e la Giornata cantonale dei familiari curanti, così come numerose attività di informazione e sensibilizzazione relative al tema.

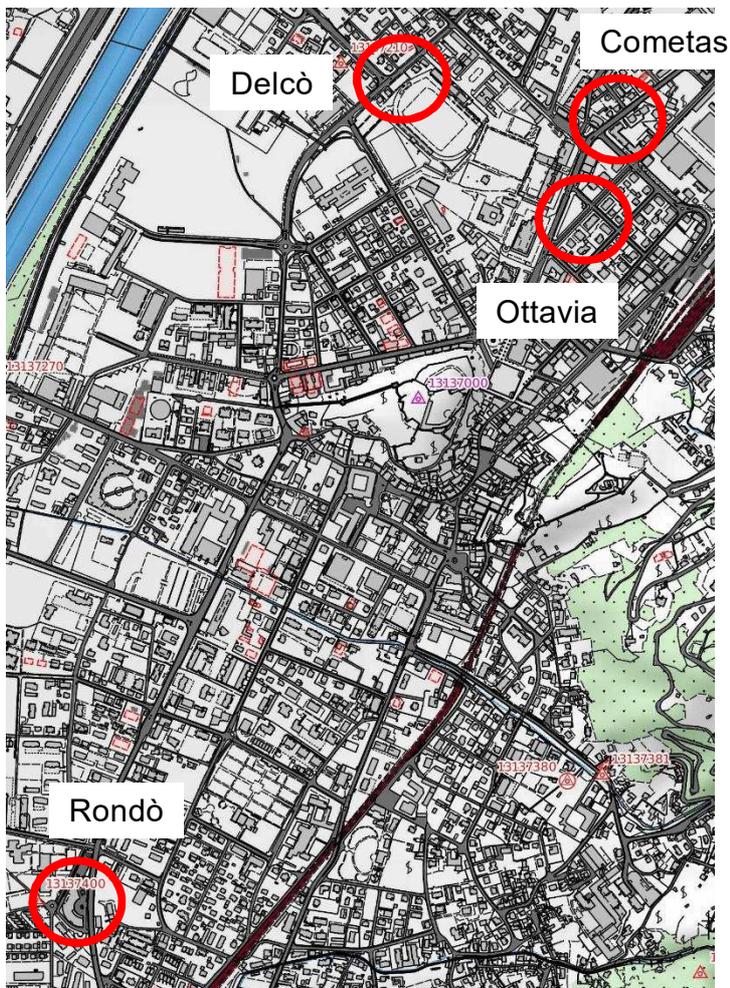
La direzione della DASF ha elaborato una riorganizzazione dei compiti e del personale e ha come obiettivo la riunificazione dei propri servizi a Bellinzona. La riorganizzazione è già

stata avviata e prevede l'adeguamento di circa 58.6 unità PPA, in parte già attuate e in parte da attuare.

## 2.2 Situazione logistica attuale

L'organizzazione attuale delle sedi di Bellinzona della DASF è così distribuita.

	Stabile Ottavia	Stabile Delcò	Cometas	Stabile Rondò
Superficie ufficio	1'779 mq	231 mq	491.5 mq	202 mq
Superficie archivio	365 mq	34.5 mq	82.5 mq	0 mq
Collaboratori	106 U	16 U	19 U	10 U
Posti di lavoro	113 PL	16 PL	23 PL	10 PL



## 2.3 Costi di locazione attuali

Per gli spazi attualmente occupati dalla DASF nel Bellinzonese sono in vigore le seguenti locazioni:

Sedi	Edifici proprietà terzi	Sup. ufficio / mq	Sup. archivio /mq	Pigione chf/anno Escluse spese access.
Ottavia E4585	IAS	1'375	365	224'734.00
	ICOFIS SA	404	-	70'700.00
Delcò E4584-03	Delcò Carlo e Delcò Alfredo	231	34.5	44'400.00
Cometas E4619	COMETAS SA	491.50	82.50	95'400.00
Rondò E4615-03	PICCADILLY SA	202	-	42'000.00
<b>Totale</b>		<b>2'703.50</b>	<b>482</b>	<b>477'234.00</b>

## 3. RIORGANIZZAZIONE LOGISTICA

### 3.1 Previsioni a corto termine

La Divisione dell'azione sociale e delle famiglie DASF conosce una sensibile necessità di spazi quale conseguenza degli adeguamenti di personale, decisi a seguito di accresciuti fabbisogni per rispondere ai suoi compiti.

Le previsioni a corto termine di posti di lavori secondo le assunzioni pianificate fino alla fine del 2022, in relazione alle decisioni di adeguamento del personale già approvate dal Consiglio di Stato, ed ipotizzando il posizionamento dei collaboratori nella sede definitiva (fine 2022), sono sintetizzate nella seguente tabella:

Proiezione	Fine 2020		Fine 2021		Fine 2022	
	Collaboratori	Postazioni	Collaboratori	Postazioni	Collaboratori	Postazioni
Ottavia E4585	106	113	111	113	95	113
Delcò E4584-01	16	16	17	16	19	16
Cometas E4619	17	23	17	23	50	23
Rondò E4615	10	10	10	10	14	10

### 3.2 Previsioni a medio/lungo termine

L'obiettivo della DASF è quello di riorganizzare le sedi logistiche seguendo la logica organizzativa, raggruppando i servizi secondo l'organigramma della Divisione stessa e secondo le logiche di prossimità, collaborazioni e flussi di lavoro.

In questo senso l'organizzazione logistica della Divisione viene strutturata in 2 gruppi.

- Gruppo 1
  - DASF Direzione
  - UACD
  - UFAG
  - UAP Direzione<sup>1</sup>
  - UI
  
- Gruppo 2
  - SDSS
    - Direzione
    - Servizio contabilità e controlling
    - Servizio giuridico
    - Servizio ispettorato
    - Centralino
    - URAR
    - Unità interdipartimentale per l'integrazione
  
  - SDSS-USSI
    - Servizio prestazioni
    - Servizio inserimento<sup>2</sup>
    - Servizio ReAR
    - Servizio abitazioni

#### 4. SOLUZIONI LOGISTICHE PROPOSTE

La soluzione identificata prevede:

- la collocazione del Servizio inserimento, attualmente ubicato presso lo stabile Rondò, allo stabile Ottavia; il contratto di locazione presso lo stabile Rondò verrà quindi disdetto;
- la locazione di spazi aggiuntivi presso lo stabile Cometas;
- Il trasferimento dei servizi del Gruppo 1 presso lo stabile Cometas, ad eccezione dell'Ufficio Invalidi (UI), che rimarrà nell'attuale sede di Cugnasco - Gerra del Centro professionale e sociale fino ad almeno il 2023/24 e conseguente trasloco allo stabile Ottavia degli attuali servizi della SDSS insediati ad oggi allo stabile Cometas.

La tabella che segue riassume la soluzione identificata.

Superfici in locazione	Situazione attuale		Soluzione logistica	
	Superficie totale ufficio	Superficie totale archivio	Superficie totale ufficio	Superficie totale archivio
Stabile Ottavia	1'779 mq	365 mq	1'779 mq	365 mq
Stabile Delcò	231 mq	34.5 mq	231 mq	34.5 mq
Cometas	491.5 mq	82.5 mq	1354.85 mq	129.5 mq
Stabile Rondò	202 mq	0 mq	0	0

<sup>1</sup> Le Sedi operative del Servizio UAP sono distribuite nei principali centri del Cantone.

<sup>2</sup> Servizi attualmente in locazione presso lo stabile Rondò

#### **4.1 Stabile COMETAS**

L'edificio si trova sul mappale 705 RFD del Comune di Bellinzona in viale San Gottardo angolo Vicolo Santa Marta. La vicinanza con la sede della direzione DASF allo stabile Ottavia, e il collegamento diretto, con i mezzi pubblici e pedonale, alla stazione ferroviaria Bellinzona, lo rendono una soluzione adeguata quale ulteriore sede per gli uffici della DASF.

Lo stabile Cometas è stato mantenuto negli anni e si presenta in ottime condizioni. Al piano terra presenta un portico che serve gli ingressi di alcune attività commerciali e gli uffici attualmente in locazione dall'Istituto delle assicurazioni sociali (IAS). I piani primo e secondo sono adibiti ad uffici, mentre i piani più alti sono ad uso residenziale.

Lo stabile presenta due vani scala che oltre a servire i piani fuori terra portano al piano interrato, nel quale troviamo archivi, cantine e garage.

Attualmente, i servizi della DASF occupano 491.5 m<sup>2</sup> al piano primo dello stabile COMETAS.

Gli spazi offerti dalla proprietà dello stabile e necessari al Cantone per consolidare la soluzione logistica all'evoluzione dei fabbisogni di spazio della DASF sono complessivi m<sup>2</sup> 863.35 e tutti dislocati ai piani adibiti a terziario:

- m<sup>2</sup> 375 al piano primo;
- m<sup>2</sup> 390.35 ai piani terra, primo e secondo;
- m<sup>2</sup> 98 al piano terra;

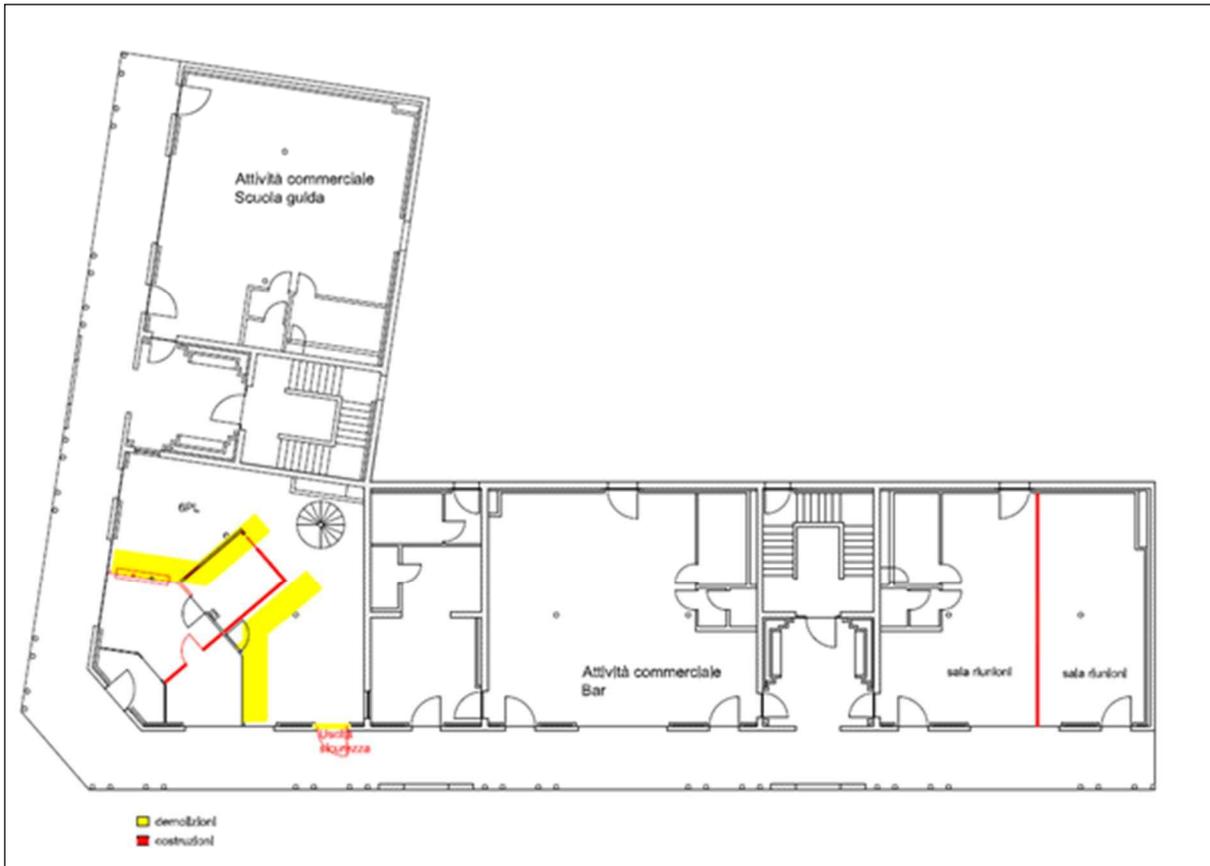
Indicativamente nel 2023 si libereranno ulteriori 131.10 m<sup>2</sup> al 1° piano relativi a spazi locati dall'Associazione Ingrado. In quel momento si potrà valutare la possibilità di affittare anche questi spazi a favore dell'Ufficio invalidi, attualmente ubicato presso il Centro Professionale Sociosanitario di Gerra Piano, al fine di riunificare a Bellinzona tutti i servizi appartenenti al Gruppo 1.

#### **4.2 Investimento per adattamento degli spazi**

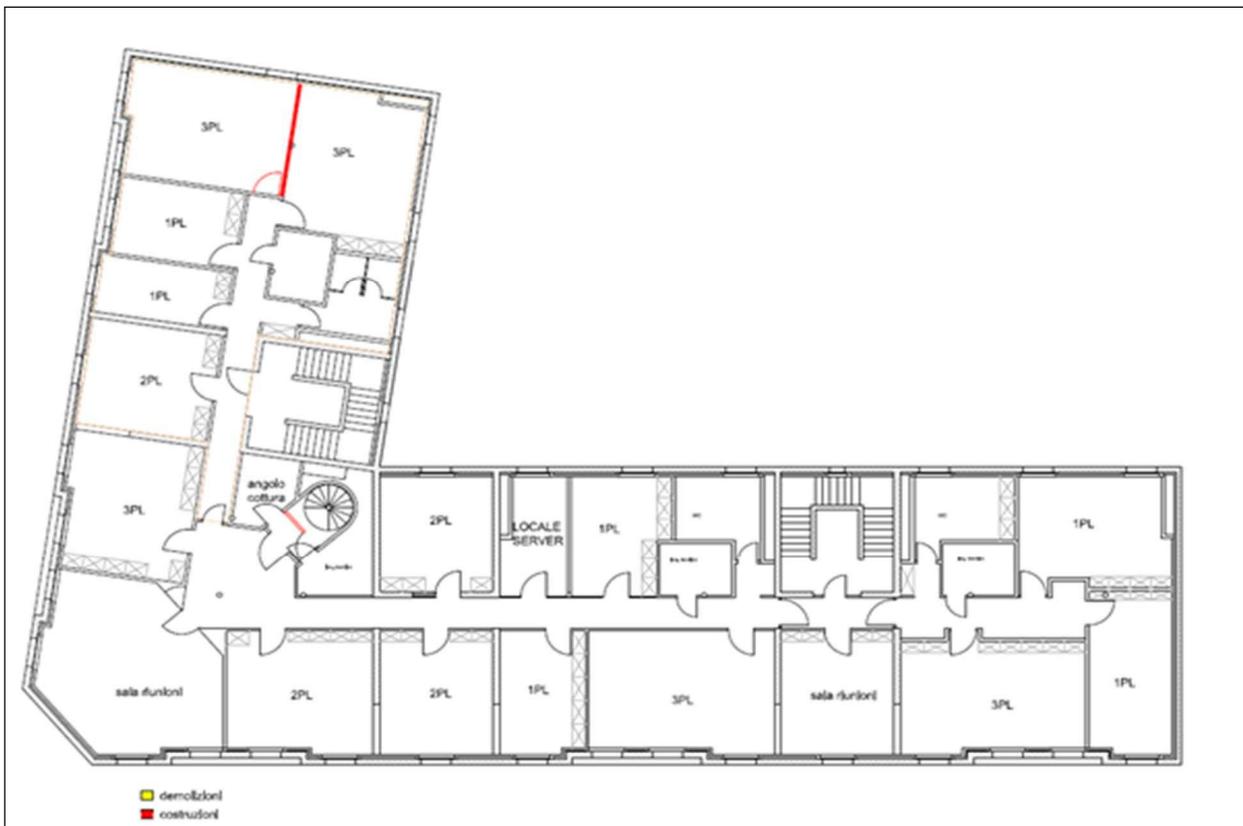
Per l'adeguamento degli spazi alle esigenze della DASF presso lo stabile Cometas è previsto un investimento massimo di CHF. 950'000.- a carico del Cantone, così come dettagliato nella tabella che segue. Gli interventi saranno effettuati nel rispetto della LCPubb.

<b>Elemento</b>	<b>Costi CHF</b>
<b>D IMPIANTI TECNICI EDIFICIO</b>	
D1 Impianto cablaggio e parti attive CSI	105'000.-
D1 Impianto elettrico	100'000.-
D3 Impianto di sicurezza (Accessi)	105'000.-
<b>G FINITURA INTERNA EDIFICIO</b>	
G1 Parete divisoria, porta, portone	40'000.-
G1 Parete divisoria, porta, portone (Accessi)	20'000.-
G3 Rivestimento di pareti	20'000.-
G4 Rivestimento di soffitti	60'000.-
G6 Prestazione complementare alla finitura (pulizia)	8'000.-
<b>J ARREDO EDIFICIO</b>	
J1 Mobilio	180'000.-
J1 Segnaletica	15'000.-
J2 Piccolo inventario generico (CEAP)	24'000.-
<b>V COSTI DI PROGETTAZIONE</b>	
V1 Direzione lavori	70'000.-
V1 ingegnere elettrico	50'000.-
<b>W COSTI SECONDARI</b>	
Trasloco	10'000.-
<b>Y RISERVA</b>	
Y1 Riserva circa 10%	78'000.-
Totale parziale	885'000.-
<b>Z IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO</b>	
Z1 Imposta sul valore aggiunto 7.7%	68'145.-
<b>Totale</b>	<b>953'145.-</b>
<b>Arrotondato</b>	<b>950'000.-</b>

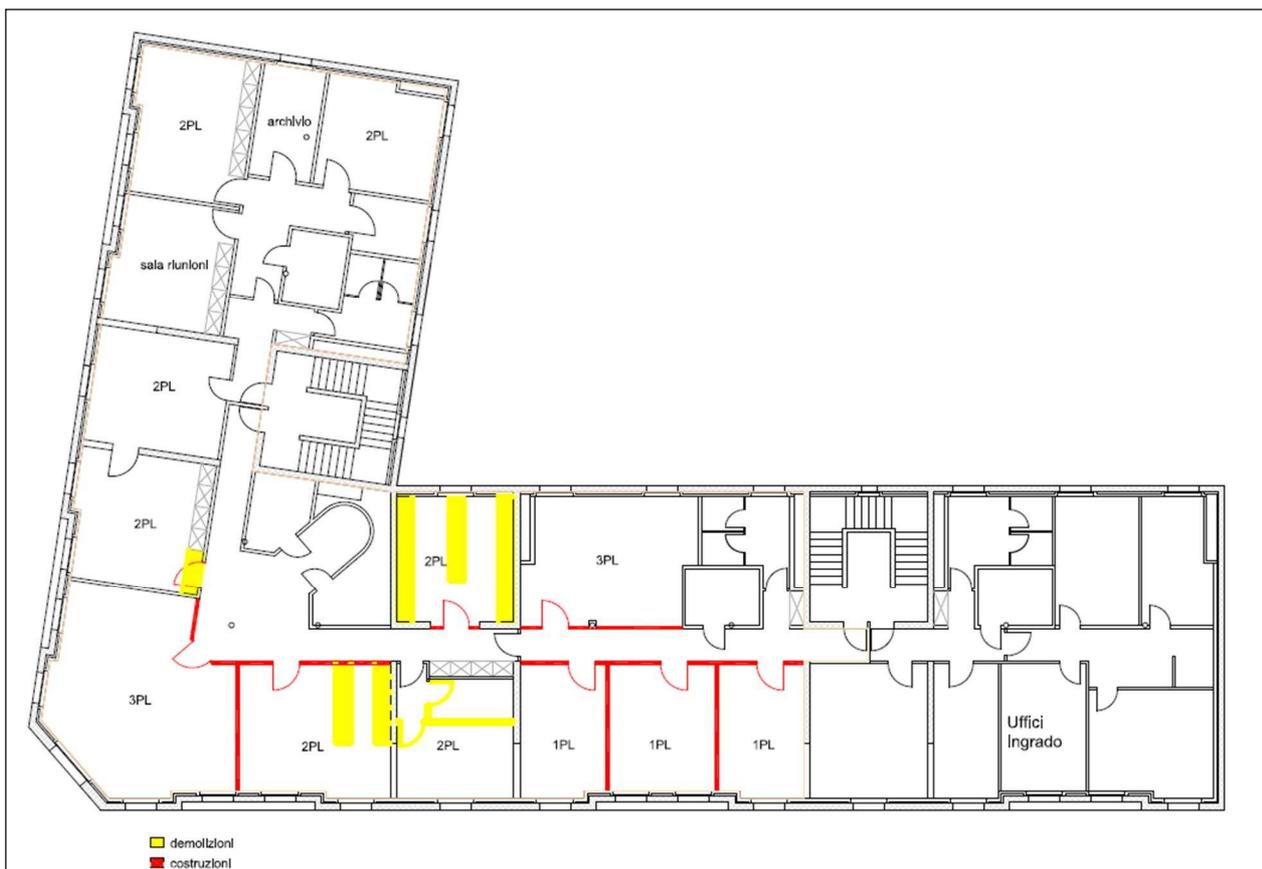
I lavori edili, a carico dell'Amministrazione cantonale previsti per l'adattamento degli spazi dei piani terra, primo e secondo, riguardano soprattutto la costruzione di pareti al fine di suddividere i 4 grandi open space siti al piano terra e al secondo piano, con conseguente realizzazione dei nuovi impianti elettrici e posa di nuovo cablaggio. Negli schemi che seguono sono illustrate le piante del progetto di massima.



**Pianta piano terra**



**Pianta primo piano**



**Pianta secondo piano**

### 4.3 Costi di gestione corrente

Attualmente, il Cantone ha in locazione 491.50 mq (177.31 chf/mq) al primo piano e di 82.5 mq (100 chf/mq) al piano interrato (archivio) presso lo stabile Cometas per i servizi della DASF. I costi sostenuti per questi spazi sono indicati nella tabella che segue.

	<b>Locazione annua</b>	<b>Spese accessorie</b>	<b>Costi di pulizia</b>	<b>CSI costi ricorrenti</b>	<b>Totale fr./anno</b>
Contratto esistente	95'400.-	11'000.-	8'060.-	2'970.-	113'430.-

Gli spazi aggiuntivi necessari per la riorganizzazione logistica della DASF sono quantificati in 863.5 mq ufficio e in 47 mq archivio.

Le trattative intercorse con la proprietà COMETAS SA hanno permesso di definire una pigione totale (costi di locazione per spazi già occupati e costi di locazione per nuovi spazi) di CHF 241'882.-, suddivisa in CHF 230'243.- per le superfici del piano terra, 1° piano e 2° piano e piano interrato, pari a un valore al metro quadrato di franchi 169.94 e in CHF 11'639.- per le superfici archivio pari a un valore al metro quadrato di franchi 89.88.

	<b>Locazione annua</b>	<b>Spese accessorie</b>	<b>Costi di pulizia</b>	<b>CSI costi ricorrenti</b>	<b>Totale fr./anno</b>
Nuovo contratto	241'882.-	30'240.-	26'000.-	5'000.-	303'122.-

La locazione e rispettivamente la pigione sarà corrisposta a contare 3 mesi dopo la firma del contratto.

I costi aggiuntivi per questa nuova locazione presso lo stabile Cometas sono quindi i seguenti:

	<b>Locazione annua</b>	<b>Spese accessorie</b>	<b>Costi di pulizia</b>	<b>CSI costi ricorrenti</b>	<b>Totale fr./anno</b>
Differenza	146'482.-	19'240.-	17'940.-	2'030.-	185'692.-

A fronte di questi costi aggiuntivi per la locazione presso lo stabile Cometas verranno meno i costi di affitto e i costi accessori (globalmente 45'204.- franchi) relativi alla locazione degli spazi presso lo stabile Rondò, il cui contratto verrà disdetto.

## **5. CONSEQUENZE FINANZIARIE**

Di seguito riassumiamo le ripercussioni finanziarie contemplate nel presente messaggio:

	<b>Investimento</b>	<b>Locazione annua</b>	<b>Spese accessorie</b>	<b>Costi di pulizia</b>	<b>CSI costi ricorrenti</b>
Totali	950'000.-	241'882.-	30'240.-	26'000.-	5'000.-

I preventivi di spesa dell'investimento sono stati elaborati sulla base di un progetto di massima. Il progetto definitivo approvato dai responsabili DASF sarà la base del progetto esecutivo e del relativo preventivo definitivo.

Per quanto attiene invece ai costi di locazione annui, che ammontano complessivamente a CHF 241'882, escluse le spese accessorie, gli stessi rientrano nei parametri medi del mercato immobiliare della regione di riferimento.

## **6. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO**

### **6.1 Conseguenze**

#### Conseguenze finanziarie

L'estensione delle occupazioni dello stabile Cometas a Bellinzona comporta:

- un aumento delle spese per locazioni (escluse le spese accessorie) per 146'482.- CHF/anno. A fronte di questi costi aggiuntivi per la locazione presso lo stabile Cometas verranno meno i costi di affitto e i costi accessori (45'204.- franchi) relativi alla locazione degli spazi presso lo stabile Rondò, il cui contratto verrà disdetto;
- un aumento delle spese accessorie di 19'240.- CHF/anno;
- un aumento delle spese di pulizia giornaliera per totali 17'940.- CHF/anno;
- un aumento dei costi ricorrenti annuali CSI per totali 2'030.- CHF/anno;
- gli oneri finanziari per l'investimento preso a carico direttamente dal Cantone per totali CHF 950'000.- .

#### Conseguenze sul personale

Non è previsto con questo messaggio nessun potenziamento di unità.

#### Conseguenze per i Comuni

Nessuna conseguenza.

## 6.2 Collegamenti con il Piano Finanziario degli investimenti

L'investimento previsto è contemplato nel settore nel settore 11 "Amministrazione generale", alla posizione 314 denominazione "Implementazione DASF", collegati con i seguenti elementi WBS:

- 941 59 6138 per gli aspetti logistici;
- 951 50 1566 per gli aspetti informatici.

## 7. TEMPISTICA

Di seguito presentiamo le scadenze inerenti la fase esecutiva dei progetti di adattamento, che sono comunque subordinate ai tempi amministrativi e legislativi, escludendo eventuali procedure di ricorso:

- |  |                |
|--|----------------|
| • Approvazione del Consiglio di Stato del presente messaggio | luglio 2021    |
| • Approvazione del Gran Consiglio del presente messaggio     | settembre 2021 |
| • Progettazione definitiva                                   | ottobre 2021   |
| • Appalti (concorsi e delibere)                              | gennaio 2022   |
| • Consegna degli spazi                                       | aprile 2022    |

## 8. CONCLUSIONI

La richiesta dei crediti oggetto del presente messaggio è giustificata dalla necessità della Divisione dell'azione sociale e delle famiglie di riorganizzare logisticamente le proprie sedi in seguito all'adeguamento del personale deciso negli scorsi anni e in corso di attuazione.

Per quanto precede vi invitiamo ad approvare il decreto legislativo allegato.

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

Per il Consiglio di Stato

Il Presidente: Manuele Bertoli

Il Cancelliere: Arnoldo Coduri

Disegno di

## **DECRETO LEGISLATIVO**

**concernente l'approvazione del contratto di locazione per gli spazi necessari alla riorganizzazione logistica della Divisione dell'azione sociale e delle famiglie per un importo annuo di 241'882 franchi e di un credito d'investimento di 950'000 franchi per la predisposizione della sede**

IL GRAN CONSIGLIO  
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio 7 luglio 2021 n. 8025 del Consiglio di Stato,

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

### **Articolo 1**

<sup>1</sup>È autorizzata la sottoscrizione del contratto con la Cometas SA per la locazione degli spazi al PT, P1 e P2 presso lo stabile Cometas al mappale n. 705 RFD del Comune di Bellinzona in viale San Gottardo angolo Vicolo Santa Marta per una pigione annua complessiva di 241'882 franchi, spese accessorie escluse.

<sup>2</sup>La spesa annua relativa alla locazione sarà iscritta al conto di gestione corrente del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica.

### **Articolo 2**

<sup>1</sup>È concesso un credito di complessivi 950'000 franchi per la predisposizione delle nuove sedi DASF a Bellinzona.

<sup>2</sup>Il credito è iscritto nella misura di:

- 826'000 franchi nel conto investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica;
- 124'000 franchi nel conto 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 è pubblicato nel Bollettino delle leggi ed entra immediatamente in vigore.