

# Messaggio aggiuntivo

numero	data	Dipartimento
<b>5343 A</b>	14 maggio 2003	<b>SANITÀ E SOCIALITÀ</b>
Concerne		

**Richiesta di ratifica del contratto di locazione e di stanziamento dei crediti per la sistemazione e l'adattamento degli spazi della nuova sede del Luganese:**

- a) della Direzione del Settore OSC, del Servizio psico-sociale OSC, del Servizio medico-psicologico OSC, dell'Ufficio del servizio sociale e dell'Ufficio dei giovani, della maternità e dell'infanzia;
- b) del Centro psico-educativo OSC

Signor Presidente,  
Signore e signori deputati,

in relazione alle indicazioni scaturite dalla Commissione della Gestione in relazione al messaggio governativo n. 5343, vi trasmettiamo la seguente nota:

richiamati:

- il messaggio governativo n. 5343 dell'11 dicembre 2002, inerente alla "Richiesta di ratifica del contratto di locazione e di stanziamento dei crediti per la sistemazione e l'adattamento degli spazi della nuova sede del luganese:
  - a) della Direzione del Settore OSC, del Servizio psicosociale OSC, del Servizio medico psicologico OSC, dell'Ufficio del servizio sociale e dell'Ufficio dei giovani, della maternità e dell'infanzia;
  - b) del Centro psicoeducativo OSC".
- il rapporto parziale della Commissione della gestione e delle finanze n. 5343 R parz. 1 del 26 febbraio 2003, relativo al messaggio di cui sopra.

Preso atto delle conclusioni formulate dalla Commissione della gestione e delle finanze, nel rapporto sopra richiamato, che citavano:

*Dopo aver analizzato a fondo la problematica, la commissione della gestione preavvisa favorevolmente il decreto legislativo concernente la richiesta di ratifica del contratto di locazione e di stanziamento dei crediti per la sistemazione e l'adattamento degli spazi della nuova sede del Luganese del Centro psico-educativo OSC, mentre per gli altri servizi da ubicare in via Luganetto a Viganello, chiede al Consiglio di Stato di approfondire la possibilità di acquisto dello stabile o altre possibilità che permettano di investire al meglio i tre milioni previsti.*

*Se gli approfondimenti durassero del tempo si invita il Consiglio di Stato a prolungare il contratto di locazione nello stabile di Via Simen ancora per qualche mese.*

Tenuto conto della decisione del Gran Consiglio del 10 marzo 2003, con la quale è stato ratificato il rapporto parziale della Commissione della gestione e delle finanze, con le relative conclusioni sopra menzionate.

Considerate le indicazioni di cui alla cifra 3.a) del messaggio governativo n. 5343 ed in particolare:

...

*La ricerca immobiliare in corso da alcuni anni nell'area del Luganese ha permesso di individuare, quale unica soluzione logistica per la nuova sede della Direzione del Settore sottoceneri OSC, del Servizio psicosociale OSC di Lugano, del Servizio medico psicologico OSC di Lugano, dell'Ufficio del Servizio sociale, Servizio sociale di Lugano e per i collaboratori per il Luganese dell'Ufficio dei giovani, della maternità e dell'infanzia, lo stabile Luganetto, situato in Via Luganetto 5 a Viganello.*

...

Riguardo alla possibilità di acquisto della proprietà al mappale n. 25 RFD del Comune di Viganello, il Consiglio di Stato, per il tramite della Sezione della logistica, ha approfondito questa ipotesi, dalla quale sono emerse le seguenti risultanze.

1. Trattative con i proprietari:

- a. disponibilità dei proprietari a trattare la vendita, possibilità sempre negata durante le trattative che hanno portato a definire la proposta di locazione, contenuta nel messaggio governativo n. 5343;
- b. offerta di vendita di fr. 6'700'000.--, nello stato di fatto in cui si trova la proprietà immobiliare, come risulta dall'offerta allegata.

2. Estimazione immobiliare della proprietà:

- a. la Sezione della logistica ha incaricato l'architetto Giancarlo Galfetti, di Viganello, di eseguire una perizia immobiliare della proprietà in questione, al fine di definire lo stato ed il valore della stessa;
- b. il perito ha giudicato (cfr. perizia allegata)

lo stato della proprietà:

- ... a mio giudizio lo stabile ad uso commerciale è da ritenere buono, ma una rivitalizzazione dello spazio s'impone ....;

il valore venale attuale:

- fr. 6'238'660.--, valore ottenuto mediando i valori della *stima metrica* e della *stima presunta a reddito*, rispettivamente computati in 1/4 e 3/4.

Per quanto attiene alla possibilità di prolungare per qualche mese il contratto di locazione dell'attuale sede, nello stabile di Via Simen, qualora gli approfondimenti per la vendita/acquisto durassero nel tempo, precisiamo che lo stesso è già stato prorogato e scade inderogabilmente il 31 dicembre 2003, come da disponibilità confermata del locatore.

Considerato quanto sopra si ribadisce pertanto la proposta contenuta nel decreto legislativo accompagnante il Messaggio Governativo no. 5343 e vi invitiamo a ratificare:

- la locazione dello stabile Luganetto, con la clausola di un diritto di prelazione - secondo quanto previsto dalla bozza del contratto di locazione concordata tra le parti, per la presentazione del messaggio n. 5343 - allo scopo di definire gli accordi per l'acquisto

della proprietà al mappale n. RFD 25 del Comune di Viganello, qualora il Gran Consiglio confermasse l'ipotesi dell'acquisto;

- i crediti di investimento di cui all'art. 2 del decreto legislativo del messaggio governativo n. 5343, inerente allo stabile Luganetto;

Al fine di garantire l'operatività della nuova sede a decorrere dal 1° gennaio 2004, il Gran Consiglio deve deliberare la propria decisione nel corso della seduta del 2-3 giugno 2003.

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

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, M. Borradori

Il Cancelliere, G. Gianella

