

# Messaggio

---

numero **4791**  
data **7 ottobre 1998**  
dipartimento **Finanze e economia**

---

Approvazione del nuovo contratto di locazione per la sede del Centro citologico dell'Istituto cantonale di patologia a Locarno e stanziamento dei necessari crediti per l'adattamento degli spazi alle attuali esigenze e normative di sicurezza

Onorevole signora Presidente,

onorevoli signore e signori Consiglieri,

vi sottoponiamo per esame ed approvazione il nuovo contratto di locazione per la sede del Centro citologico dell'Istituto cantonale di patologia e la richiesta di stanziamento dei necessari crediti per l'adattamento degli spazi alle attuali esigenze e normative di sicurezza, presso lo stabile di proprietà della Lotti SA, in Via Franzoni 45 a Locarno-Soldun.

## **Sede attuale**

Il Centro citologico dell'Istituto cantonale di patologia ha sede in Via Franzoni 45 a Locarno-Solduno, in un edificio di proprietà privata, dal 1. giugno 1988.

Questa ubicazione era stata oggetto del messaggio governativo n.3382 del 9 novembre 1988 (approvato dal Gran Consiglio con DL il 21.2.1989).

A partire dal 1. dicembre 1992, per poter svolgere in maniera corretta e adeguata i prelievi sui pazienti che venivano inviati da medici esterni per diagnosi al Centro citologico, vennero locati e destinati a studio medico nonché a sala d'aspetto, due nuovi vani adiacenti alla superficie già locata nel 1988.

La locazione degli spazi utilizzati dal Centro citologico era dunque regolata da due distinti contratti stipulati:

- il 13/06/1988: per la locazione di mq 359 (spazi al 1° piano) + mq 40 (archivi al piano cantina) e un posteggio interno per la vettura di servizio (autorimessa),

- il 24/11/1992: per la locazione di mq 57.50 (spazi al 1° piano).

## **Attuali esigenze di sistemazione e adattamento degli spazi**

L'Istituto cantonale di patologia ha chiesto l'installazione negli spazi locati per il Centro citologico di un impianto di condizionamento dell'aria in quanto, nel periodo estivo, l'elevata temperatura causa problemi sia nell'esame dei preparati diagnostici sia alle sofisticate apparecchiature di rilevamento impiegate.

Oltre alla climatizzazione, è pure stata richiesta l'installazione di una cappa di aspirazione supplementare nel laboratorio di analisi, intervento già eseguito vista l'urgenza dello stesso ed il costo "limitato" (fr. 6'000.-).

Inoltre, dopo un controllo eseguito presso la sede in questione, la SUVA impone allo Stato l'esecuzione delle necessarie misure di prevenzione e di protezione contro gli incendi e le

esplosioni per il rispetto delle normative antinfortunistiche.

### **Valutazioni**

Il costo per la climatizzazione degli spazi è preventivato in fr. 83'517.30 e le relative opere da elettricista in fr. 19'033.20.

La ditta incaricata di valutare i costi necessari per adeguare la struttura della sede alle disposizioni della SUVA ha presentato un preventivo di spesa ammontante a complessivi fr. 170'000.-.

Il Dipartimento delle opere sociali ha dal canto suo confermato l'adeguatezza dell'attuale sede ed il principio di mantenere il Centro citologico in questo stabile per i prossimi dieci anni, riservata ovviamente l'esecuzione degli interventi richiesti.

### **Conseguenze e provvedimenti**

Vista l'urgenza degli interventi richiesti dalla SUVA il Consiglio di Stato, con risoluzione governativa n.590 dell'11 febbraio 1998, ha deciso di applicare per l'esecuzione degli stessi la procedura d'urgenza prevista dall'art. 26 della Legge sulla gestione finanziaria dello Stato.

In considerazione degli importanti lavori previsti per adattare l'ente locato alle esigenze del Centro citologico ed alle disposizioni della SUVA, è stato necessario stipulare con il proprietario dello stabile un nuovo contratto di locazione, avente una durata minima di sette anni, in sostituzione dei due contratti in vigore giunti ormai entrambi a scadenza annuale.

Il nuovo contratto di locazione stipulato il 9 aprile 1998 per tutti gli spazi utilizzati dal Centro citologico, prevede inoltre che il locatore si assume parte degli interventi di sistemazione previsti. La durata stabilita garantirà sia al locatore che allo Stato un congruo periodo per l'ammortamento di buona parte dell'investimento eseguito da entrambe le parti.

### **Principali condizioni del nuovo contratto di locazione**

#### **Spazi locati**

Il nuovo contratto ha per oggetto la locazione di tutti gli spazi già attualmente occupati dal Centro citologico e più precisamente:

- al primo piano: uffici, laboratori, vani complementari, disimpegni e WC mq 417

- al piano cantina: un archivio-deposito mq 40

E' pure compreso nella locazione un posteggio coperto per la vettura di servizio.

#### **Inizio e durata**

Il nuovo contratto ha inizio il 1. luglio 1998 e ha durata indeterminata; potrà essere disdetto dalle parti contraenti con un preavviso di sei mesi alle scadenze 30 giugno e 31 dicembre, la prima volta per il 30 giugno 2005.

#### **Pigione**

La pigione annua, escluse le spese accessorie, è di complessivi fr. 84'000.- .

#### **Opere di climatizzazione e adattamento degli spazi**

Sono a cura e carico del locatore tutte le opere di climatizzazione dei vani locati (escluso servizi e

corridoi) per un importo globale preventivato in fr. 83'517.30.

Considerato che queste opere vengono eseguite per le esigenze del Centro citologico, lo Stato parteciperà al costo di esecuzione delle stesse con l'importo forfetario di fr. 30'000.-.

Le relative opere da elettricista (fr. 19'033.20) sono eseguite a cura e carico del locatore. Lo Stato parteciperà al costo di esecuzione delle stesse con l'importo forfetario di fr. 10'000.-.

### **Opere di adattamento degli spazi alle disposizioni SUVA**

Le opere di adattamento degli spazi locati alle disposizioni della SUVA, saranno eseguite:

- a cura e carico del locatore (per complessivi fr. 30'800.-): le vie di fuga dagli spazi locati escluse alcune opere;

- a cura e carico dello Stato: le opere non assunte dal locatore per le vie di fuga (fr. 7'700.-), le rimanenti opere di adeguamento necessarie (fr. 106'500.-) e l'istallazione di un impianto antincendio collegato direttamente a Polizia e Pompieri (fr. 25'000.-).

### **Riassunto dei costi di adattamento e relativa ripartizione fra locatore e Stato**

Nella seguente tabella sono riassunti i costi di sistemazione previsti nell'edificio e gli accordi di ripartizione degli stessi tra proprietario e Stato:

<b>Opera</b>	<b>spesa globale</b>	<b>a cura e carico</b>	<b>a cura e carico</b>
	<b>preventivata</b>	<b>Lotti SA</b>	<b>Stato</b>
climatizzazione*	fr. 83'517.30*	fr. 53'517.30*	fr. 30'000.00*
allacciamenti elettrici**	fr. 19'033.20**	fr. 9'033.20**	fr. 10'000.00**
ventilazione laboratorio	fr. 6'000.00	fr. 0.00	fr. 6'000.00
adattamenti "SUVA"	fr. 145'000.00	fr. 30'800.00	fr. 114'200.00
collegamento impianto antincendio a Polizia e Pompieri	fr. 25'000.00	fr. 0.00	fr. 25'000.00
<b>Totale</b>	<b>fr. 278'550.50</b>	<b>fr. 93'350.50</b>	<b>fr. 185'200.00</b>

\* opera eseguita a cura del locatore, a carico dello Stato è un forfait di fr. 30'000.-

\*\* opera eseguita a cura del locatore, a carico dello Stato è un forfait di fr. 10'000.-

### **Relazione con le Linee Direttive ed il Piano Finanziario**

Queste proposte determinano le seguenti conseguenze finanziarie:

a) Spese di investimento: *nessuna*

b) Spese di gestione corrente:

- locazione spazi: *nuova pigione annua fr. 84'000.-*

in sostituzione dell'attuale pigione annua di fr. 85'662.-

- sistemazione stabili in affitto: *una tantum fr. 185'200.-*

ripartiti sugli anni 1998 e 1999

c) Modificazione dell'effettivo del personale: *effettivi immutati*

## **Conclusioni**

Con queste considerazioni vi invitiamo a voler dare la vostra approvazione all'annesso disegno di decreto legislativo.

Vogliate gradire, onorevole signora Presidente, onorevoli signore e signori Consiglieri, l'espressione della nostra massima stima.

### **Per il Consiglio di Stato:**

La Presidente, M. Masoni  
Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

### **DECRETO LEGISLATIVO**

concernente l'approvazione del nuovo contratto di locazione per la sede del Centro citologico dell'Istituto cantonale di patologia a Locarno e lo stanziamento dei necessari crediti per l'adattamento degli spazi alle attuali esigenze e normative di sicurezza.

## **Il Gran Consiglio della Repubblica e Cantone del Ticino**

- visto il messaggio 7 ottobre 1998 n. 4791 del Consiglio di Stato,

**decreta:**

### **Articolo 1**

**1.1** E' ratificato il nuovo contratto di locazione stipulato dal Dipartimento delle finanze e dell'economia con la ditta Lotti SA di Lumino, per la locazione degli spazi utilizzati dal Centro citologico dell'ICP in Via Franzoni 45 a Locarno-Soduno:

inizio nuovo contratto: 1° luglio 1998;

pigione annua fr. 84'000.-, più le spese accessorie;

durata della locazione: indeterminata, prima scadenza dopo 7 anni.

**1.2** Il Consiglio di Stato è autorizzato ad aggiornare la pigione secondo le norme contrattuali.

**1.3** Il credito è iscritto al conto di gestione corrente del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica e degli stabili erariali, Ufficio della logistica.

### **Articolo 2**

Alla Sezione della logistica e degli stabili erariali è concesso un credito complessivo di fr. 185'200.-, iscritto al conto di gestione corrente, voce contabile 942.314.31 "Sistemazione stabili in affitto" tab. 942.04-3717.

### **Articolo 3**

Il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi del Cantone Ticino ed entra immediatamente in vigore.