

Rapporto

numero	data	Dipartimento
5460 R	2 marzo 2004	EDUCAZIONE, CULTURA E SPORT
Concerne		

della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 13 gennaio 2004 concernente lo stanziamento del credito di fr. 8'520'000.- per l'acquisto dello stabile di proprietà del Comune di Chiasso, occupato dal Centro professionale commerciale, e del credito di fr. 170'000.- per la progettazione dei lavori di ristrutturazione e ampliamento

Con il presente Rapporto, e con il Messaggio governativo al quale esso è legato, si prospetta la soluzione degli aspetti logistici legati al progetto di riforma della formazione commerciale di base nel Cantone Ticino che era stata avviata nell'anno 1995.

Quel progetto, oggi realizzato in gran parte, era stato ben riassunto dal Rapporto di uno speciale gruppo di lavoro che il 9.2.94 proponeva in sintesi:

- la cantonalizzazione delle due scuole comunali di Chiasso e Lugano, a partire dal settembre 1995;
- la riunificazione in due centri professionali commerciali, a Chiasso e a Lugano, dell'insegnamento professionale conferito, sia agli apprendisti di commercio e della vendita (che seguivano allora le lezioni a Morbio Inferiore e a Viganello), sia agli studenti delle due scuole medie di commercio;
- l'analoga istituzione, a partire dal settembre 1996, del centro professionale commerciale di Locarno, affiancando all'esistente scuola professionale commerciale, la nuova scuola media di commercio triennale per tutto il Sopraceneri;
- la soppressione della scuola cantonale di amministrazione di Bellinzona.

Quel progetto, teso a riunire sotto lo stesso tetto istituzionale gli apprendisti della formazione classica duale e gli studenti della scuola professionale a tempo pieno, ha anticipato una soluzione che è stata poi adottata anche nel resto della Svizzera.

I primi passi si sono prodotti, anzitutto, nell'istituzione dei centri professionali commerciali di Chiasso e Lugano – era il 1995 – e l'anno successivo di quello di Locarno.

Con i due Comuni di Chiasso e Lugano erano stati conclusi accordi di locazione gratuita a favore del Cantone e per una durata di 8 anni, di due stabili che allora ospitavano le due scuole comunali di commercio a tempo pieno.

Il periodo di locazione gratuita è scaduto il 31.8.2003.

Il Gran Consiglio si è occupato di tutto ciò che è stato fin qui realizzato in due precedenti occasioni:

- ◆ Messaggio 4418 del 13.6.1995 e Rapporto 14.6.1995 (S. Lombardi, relatore), per la cantonalizzazione delle scuole medie di commercio di Chiasso e Lugano;
- ◆ Messaggio 5300 del 24.9.2002 e Rapporto del 14.1.2003 (M. Foletti, relatore) per l'acquisto dal Comune di Lugano dello stabile occupato dal centro professionale commerciale (Fr. 15'020'000 per l'acquisto + Fr. 380'00 per la progettazione dei lavori di ristrutturazione e manutenzione).

Realizzata la cantonalizzazione delle scuole (1995), acquistato lo stabile della scuola di Lugano (2003) resta oggi l'ultima tappa: l'acquisto qui prospettato dello stabile che ospita la scuola di Chiasso (Fr. 8'520'000 per l'acquisto + Fr. 170'000 per la progettazione dei lavori di ristrutturazione e ampliamento).

Il Messaggio di cui qui si tratta contiene tutti i particolari riferiti al concetto logistico generale del progetto (e di quello di Chiasso in particolare), alla natura delle concessioni che hanno legato il Cantone ai due Comuni in questi anni di regime transitorio e alle possibili soluzioni che si sono prospettate, prima di quella qui esaminata.

Il fabbricato della scuola situata a Chiasso si sviluppa su una superficie utile lorda complessiva di 4'545 m².

La volumetria complessiva, secondo la norma SIA è di 20'529 m³.

Lo stabile è costituito da una serie di elementi costruttivi molto diversi per età. La sua struttura risale agli anni 1907 e 1947 (data in cui venne avviato un prolungamento su due bracci laterali).

Lo stato generale delle strutture può essere definito più che ottimo e non si avverte una differenza di vetustà tra le due parti appartenenti alle due epoche di costruzione.

Gli interventi di cui è stato oggetto il fabbricato e che sono stati realizzati in tempi relativamente recenti (1986, insediamento SSQUEA; 1995, cantonalizzazione; 1998, installazione dell'ascensore; 2001, recupero vani mansardati del sottotetto; 2003, creazione del negozio scuola) hanno contribuito notevolmente a mantenerlo in buono stato e ad adattarlo gradatamente alle nuove esigenze.

Il fondo su cui si erge lo stabile è di circa 1'450 m², si trova al mappale 733 del RFD del Comune di Chiasso e si affaccia con l'entrata principale su via Vincenzo Vela al numero 7 (N.B.: per i particolari, consulta il Messaggio a pag. 5, paragrafo 3.2.1).

L'edificio si sviluppa in:

- ◆ 1 piano seminterrato, ad uso scuola, dei pompieri e di centrale termica
- ◆ 4 piani fuori terra ad uso scuola;
- ◆ 1 sottotetto reso abitabile ad uso sala di riunioni e mediateca.

(N.B.: per i particolari, consulta il Messaggio alle pagg. 5 e 6, paragrafo 3.2.2).

Il piano degli interventi per la ristrutturazione e la manutenzione a cui si riferisce la richiesta di credito per la progettazione riguarda principalmente gli spazi attualmente occupati dai pompieri della città di Chiasso. Un intervento, questo, che non sarà realizzato prima che venga a sua volta ristrutturato il nuovo edificio che li ospiterà altrove. Una circostanza, questa, che porterà a riunire verosimilmente in un solo unico tempo di

cantiere i lavori di ristrutturazione. Unica eccezione il cablaggio telematico, che potrebbe comunque essere realizzato con la più conveniente e la più leggera tecnica che proviene dal sistema *wireless*.

Una valutazione ancora di massima indica in un importo intorno ai Fr. 1'700'000 (onorari compresi) il costo dei lavori di ampliamento prospettati (N.B.: per i particolari, consulta in Messaggio a pag. 8, paragrafo 3.4).

Ai fini di una valutazione del costo degli interventi di ampliamento (ossia ricupero degli spazi attualmente destinati a deposito dei pompieri), ristrutturazione e risanamento, valutazione necessaria anche per presentare la domanda di sussidio all'Ufficio federale della formazione professionale e della tecnologia, il Dipartimento competente ha assegnato un mandato limitato ad un professionista.

Il professionista mandatario ha allestito un rapporto, consegnato al Dipartimento l'11 novembre 2003. Nel rapporto, partendo da un'analisi dell'intero stabile e della sua organizzazione, egli analizza ogni spazio dello stabile e in modo particolare ognuno dei 24 spazi del piano seminterrato, per mettere in evidenza gli interventi ritenuti necessari e per quantificarne il costo. Nell'analisi sono presi in considerazione tutti gli elementi costruttivi, dagli interventi di demolizione e ristrutturazione sino alle infrastrutture d'esercizio (impianto di riscaldamento, elettrico e sanitario).

La valutazione dei costi sopra riassunta è frutto di una prima analisi degli interventi necessari, esperita tuttavia contemplando con sufficiente grado di cura tutti i dettagli ai fini di poter calcolare l'importo degli onorari di progettazione, che sono oggetto della richiesta di credito al Parlamento. Dati più precisi saranno evidentemente a disposizione, a seguito dell'approvazione del credito di progettazione qui richiesto, con l'assegnazione a un professionista della progettazione di massima e in seguito esecutiva, cui farà ancora seguito la richiesta al Parlamento del credito per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione e risanamento.

La validità dell'importo della transazione convenuta tra il Cantone ed il Comune di Chiasso è corroborata da due reciproche perizie allestite dal Cantone e dal Comune di Chiasso (Fr. 9'154'425 per il Cantone e Fr. 9'300'000 per il Comune di Chiasso).

La locazione gratuita dello stabile di cui beneficia il Cantone per il periodo che oltrepassa il termine convenzionale scaduto già dal 31.8.2003, sarà di fatto "capitalizzata" e /o "compensata" attraverso un adeguato anticipo della liquidazione, rispetto alla completa immissione in possesso dello stabile (liberazione delle parti assegnate ai pompieri della città, solo dopo la disponibilità di altro immobile comunale).

Il credito qui esaminato è quindi così articolato:

Fr.	8'520'000	- acquisto terreno:	1'196'250	(comprese le spese di trapasso)
		- acquisto edificio:	7'323'750	(comprese le spese di trapasso)
Fr.	<u>170'000</u>	- onorari di progettazione ed esecuzione dei lavori di ripristino e manutenzione		
Fr.	<u>8'690'000</u>			

Si valuta che per questa operazione di acquisto il Cantone possa contare su un contributo federale dell'importo orientativo di Fr. 2'207'000, facendo scendere la spesa netta a carico del Cantone per il futuro acquisto da Fr. 8,5 mio a Fr. 6'293'000.

La relazione con le LD&PF del Cantone del credito qui esaminato è riportata in modo molto preciso nel Messaggio del Consiglio di Stato (N.B.: consulta su questo il Messaggio alle pagg. 9 e 10, paragrafi 4.3 e 4.4).

L'iter decisionale del Comune di Chiasso su questa specifica operazione si è formalmente concluso con il Messaggio municipale che è stato approvato dal Consiglio Comunale il 15.12.2003.

* * * * *

Sulla base di tutto ciò, la Commissione della gestione e delle finanze del Gran Consiglio invita il plenum ad approvare il Messaggio governativo qui esaminato ed il relativo decreto legislativo.

Per la Commissione gestione e finanze:

Sandro Lombardi, relatore
Bacchetta-Cattori - Beltraminelli - Bignasca -
Bonoli - Croce - Dell'Ambrogio - Ferrari M. -
Ghisletta R. - Lepori Colombo - Lotti -
Merlini - Robbiani