

Messaggio

numero

6276

data

6 ottobre 2009

Dipartimento

DECS / DFE

Concerne

Richiesta di un credito di 1'650'000.00 franchi per il concorso di progettazione e la progettazione del risanamento e della ristrutturazione ad uso di spazi amministrativi e di casa dello studente dello stabile in via Trevano 69a a Lugano

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta del credito di 1'650'000.00 franchi per il concorso di progettazione e per la progettazione del risanamento e della ristrutturazione ad uso di spazi amministrativi e di casa dello studente dello stabile in via Trevano 69a, mappale del RFD 684 a Lugano. Lo stabile è attualmente già impiegato per il pianterreno e due piani come casa dello studente, mentre i restanti piani, dopo l'uscita del Centro scolastico per le industrie artistiche, che vi teneva la sede principale, per raggiungere quella nuova in via Giacomo Brentani 18, sono stati occupati solo a titolo ausiliario e parziale per attività formative.

Il risanamento dell'intero stabile rientra nel programma di mantenimento degli edifici cantonali e si impone per il deterioramento avanzato dei serramenti e dell'impiantistica, che rende a rischio l'impiego di tutti gli spazi ed in particolar modo della parte adibita a casa dello studente. La ristrutturazione della parte restante è intesa a dare un utilizzo razionale e duraturo ai locali, che diventano sede di alcuni servizi amministrativi, in particolare dell'Ufficio regionale di collocamento, in una zona assai interessante per l'accessibilità tramite mezzi pubblici e privati, soprattutto al seguito dell'apertura della galleria dalla Piana del Vedeggio a Cassarate, con posteggi nelle immediate vicinanze.

L'allestimento del presente messaggio avviene sulla base del rapporto di programmazione elaborato dalla sezione della logistica, approvato dai servizi della sezione amministrativa del DECS e dalla Sezione del lavoro e ratificato dal Consiglio di Stato il 29 gennaio 2008. Nel rapporto di programmazione è stato affrontato quale tema preliminare la futura destinazione dell'edificio optando per un'utilizzazione mista quale alloggio per studenti e sede di servizi amministrativi.

1. INTRODUZIONE

1.1 Cenni storici

Lo stabile oggetto del messaggio ha avuto nel tempo varie funzioni. Quella iniziale fu di casa dello studente, tenuto conto che a Lugano si concentravano, fino alla metà degli anni settanta, parecchie scuole con un'unica sede cantonale, in particolare il liceo (la sezione di tipo economico-sociale fu istituita a Bellinzona, inserita nella Scuola cantonale di commercio, solo dal 1970 e i licei di Bellinzona e di Locarno si avviarono solo nel 1974), il

Centro scolastico per le industrie artistiche, la Scuola tecnica superiore, allora di 6 anni (tre del ciclo propedeutico e tre di vera e propria scuola tecnica), la Scuola per assistenti tecnici dell'edilizia. Lugano era pure sede per il Sottoceneri della Magistrale.

La carenza di alloggi a disposizione degli studenti provenienti dalle regioni periferiche del Sopraceneri e costretti a soggiornare durante la settimana a Lugano, per poter seguire regolarmente le lezioni presso le scuole sopramenzionate, chiamava il Consiglio di Stato, già nel 1967, a trovare una soluzione adeguata, che tendesse anche a ridurre le spese a carico delle famiglie. La soluzione fu individuata in un primo tempo (dicembre 1967) con l'affitto di uno stabile che era già in costruzione in Via Trevano 69a a Lugano, stabile che successivamente (febbraio 1973) fu anche acquistato dal Cantone.

Dal Messaggio n. 1861 del 18 ottobre 1972 inerente alla richiesta del credito per l'acquisto risulta che lo stabile disponeva allora di 65 camere doppie, 10 camere singole, locali per lo studio e lo svago, una mensa ed una piscina coperta, in grado di ospitare complessivamente 130/135 studenti e 5/10 assistenti sorveglianti. Il valore d'acquisto della proprietà era indicato in 3'741'625 franchi.

Successivamente il numero di camere venne progressivamente ridotto a causa dapprima dell'inserimento nei piani superiori di uffici dipartimentali e, in seguito, dell'attribuzione di 4 piani, a uso di aule, al Centro scolastico per le industrie artistiche (CSIA), piani che, con il trasferimento del CSIA nello stabile in via Giacomo Brentani 18, sono diventati liberi.

L'utilizzazione di questi 4 piani è stata da allora occasionale, in attesa di decidere la loro definitiva destinazione. Inizialmente è stato ipotizzato il loro impiego completo a casa dello studente, non solo per le scuole professionali secondarie con sede unica cantonale a Lugano (CSIA, Scuola specializzata per le professioni sanitarie e sociali, Scuola d'arti e mestieri per elettronici multimediali, disegnatori, informatiche a Trevano), per le scuole specializzate superiori (in particolare Scuola dei tecnici dell'abbigliamento) o per la Scuola universitaria professionale, ma anche per l'Università della Svizzera italiana, con un'eventuale diversificazione della tipologia (camere anche singole per dottorandi). Una richiesta in tal senso, con un progetto di massima, è stata presentata il 17 dicembre 2003 all'Ufficio federale della formazione professionale e della tecnologia ai fini di poter beneficiare degli ultimi contributi diretti calcolati sulla specifica opera prima dell'introduzione dei contributi forfetari onnicomprensivi.

Nel contempo sono state avviate trattative con varie istanze parapubbliche o private suscettibili di assumere la gestione parziale o totale della casa, o addirittura la proprietà, mantenendone lo scopo di casa dello studente. Sono state contattate nell'ordine la Fondazione delle Facoltà di Lugano dell'Università della Svizzera italiana, Alloggi Ticino SA e privati che avevano dichiarato interesse per svolgere l'operazione, potendo beneficiare di congrui contributi della Confederazione e del Cantone. Alla fine, anche per il ritiro degli interlocutori parapubblici e per scadenza dei termini utili per poter beneficiare dei contributi diretti sull'opera, le ipotesi formulate sono state accantonate a favore della soluzione ora proposta e annunciata in ingresso.

1.2 Dati salienti dello stabile

1.2.1 Fondo, superficie e volume

L'edificio è ubicato in zona Molino Nuovo sul fondo 684 di proprietà della Repubblica e Cantone Ticino. La superficie totale del fondo corrisponde a 1789 m² di cui 709 m² occupati dall'edificio e 1'080 m² di superficie non edificata suddivisa in rivestimento duro e humus. Il volume dell'edificio (SIA 116) è pari a 15'912 m³.

1.2.2 Descrizione dell'edificio

L'edificio si compone di un piano interrato e 7 piani fuori terra (un piano terreno e sei piani). Il corpo interrato è di calcestruzzo armato, il piano terreno è composto di uno schema portante verticale a pilastri e travi in corrispondenza dei setti murari che strutturano i relativi 6 piani superiori.

L'involucro è formato da due facciate in calcestruzzo interamente chiuse poste a Nord e a Sud mentre il fronte ad Est è composto quasi interamente di elementi trasparenti.

Ad Ovest l'edificio si struttura evidenziando gli accessi ai piani e riprendendo la trasparenza in corrispondenza delle scale e dei corridoi.

1.2.3 Stato dell'edificio

L'edificio evidenzia il suo stato di degrado dato dai quasi 40 anni di utilizzo. Le soluzioni adottate a suo tempo non rispecchiano più le esigenze odierne, sia per quanto concerne le nuove disposizioni sul risparmio energetico, sia per quanto concerne la fruizione di tecnologie oggi indispensabili (per esempio l'allacciamento a internet per gli ospiti della casa dello studente). Gli impianti esistenti - elettrico, riscaldamento e idraulico - sono da sostituire completamente. Inoltre è indispensabile garantire la sicurezza degli utenti in caso d'incendio prevedendo i necessari accorgimenti.

Per contro la struttura dell'edificio si presenta in discrete condizioni e non evidenzia difetti statici o costruttivi.

1.2.4 Valore

Il valore di stima globale è di 4'497'049 franchi calcolato il 23 aprile 2004 dall'Ufficio stima, ed è suddiviso come alla tabella che segue (estratto):

Oggetto	Sedime in m ²	Stima in franchi
Terreno		
Terreno complementare	1789	966'049.00
Edifici		
a. Edificio	708	3'515'000.00
b. Edificio accessorio	35	5'000.00
c. Edificio accessorio	69	11'000.00

Il valore venale totale, calcolato nel novembre 2006 in due modalità dall'Ufficio stima, si attesta a 6 milioni di franchi. Dal rapporto del novembre 2006 redatto da tale ufficio risulta:

- un valore del terreno pari a 3'399'100 franchi, calcolato su 1900 franchi al m²;
- un valore dell'edificio pari a 2'845'290 franchi, ossia 170 franchi al m³, considerando l'alto grado di degrado;
- i costi di un'eventuale demolizione sommariamente stimati in 502'110 franchi.

2. ESIGENZE

2.1 Esigenze contenutistiche

2.1.1 Casa dello studente

Benché dal 1967 ad oggi la mobilità abbia conosciuto importanti progressi, la necessità presente nel 1967 è ancora oggi manifesta, seppur in modo differente. Infatti, attualmente i posti letto disponibili sono 44, distribuiti sul primo e secondo piano dello stabile, e si

registra il tutto esaurito, con liste di attesa, così che le partenze nel corso dell'anno scolastico vengono prontamente rimpiazzate. Gli ospiti della Casa dello studente sono per lo più domiciliati in località discoste e frequentano scuole presenti solo a Lugano.

Oggi la Casa dello studente offre, oltre all'alloggio e alla mezza pensione (colazione e cena), una sorveglianza qualificata, che vuole essere mantenuta. L'iscrizione alla Casa dello studente avviene alle condizioni presenti sul bando di concorso annuale pubblicato sul Foglio Ufficiale del Cantone Ticino. Considerando che, come detto, il numero delle richieste, di regola, supera i 44 posti letto, si applica una selezione che considera, tra l'altro, il domicilio e la dichiarazione fiscale dei genitori.

2.1.2 Spazi amministrativi

Nell'area della Città di Lugano sono ancora numerosi i servizi cantonali che sono ospitati in stabili in locazione, per i quali il Cantone paga pigioni onerose. In considerazione dell'importante onere generato da tali servizi, e in linea con i criteri di pianificazione adottati dalla sezione della logistica, si ritiene opportuno cercare una sede che sia di proprietà del Cantone ogni volta che se ne presenta la possibilità.

Fra questi servizi si situa l'Ufficio regionale di collocamento (URC) che è l'organo di esecuzione della Legge federale del 25 giugno 1982 sull'assicurazione contro la disoccupazione e si occupa del reinserimento professionale degli assicurati iscritti alla disoccupazione. Attualmente esso è ubicato presso lo stabile Genzana in via San Gottardo a Lugano e occupa una superficie totale di 1'590.0 m², suddivisa su 4 piani più un archivio di 127.0 m².

Lo stabile è in locazione, con un contratto a tempo indeterminato, con possibilità di disdetta annuale per il 31 maggio di ogni anno sulla base di un preavviso di 6 mesi.

Sono occupati presso l'URC ca. 60 collaboratori suddivisi in 20 amministrativi, 39 consulenti del personale e un capo sede. Il flusso giornaliero di assicurati che transitano presso gli uffici dell'URC è valutato attorno alle 300 unità di cui 200 per colloqui con i consulenti e dai 50 ai 100 per operazioni agli sportelli. L'URC organizza, 4 volte la settimana presso la sala polivalente, giornate destinate ad informare sui diritti e doveri nel contesto della Legge federale sull'assicurazione contro la disoccupazione, cui partecipa una trentina di persone.

Lo stesso indirizzo, circa la sede, può essere preso per alcuni servizi minori per numero di funzionari operanti; nella fattispecie sono stati considerati il Servizio di patronato e il Servizio educativo minorile (SEM) di Lugano. Possono entrare in considerazione anche altri trasferimenti di uffici.

2.2 Esigenze di natura edilizia

Il risanamento e la ristrutturazione sono dettati anche dall'esigenza di rispettare le normative vigenti e le istruzioni in materia di edilizia abitativa, amministrativa, di sicurezza, di igiene per i locali e per gli ambienti di ristoro, svago e soggiorno.

Sulla base delle normative in vigore è stato definito il livello delle prestazioni da raggiungere, in particolare in termini di:

- a) sicurezza contro gli incendi, mediante il rispetto delle leggi in materia di prevenzione incendi, che preveda compartimentazioni antincendio, sistemi e impianti di rilevazione incendi, impianto idrico di spegnimento con idranti, impianto di illuminazione di emergenza, segnaletica di sicurezza, dotazione di estintori localizzati opportunamente,

- protezioni per i materiali strutturali, utilizzo di materiali resistenti al fuoco, impianti elettrici e meccanici a norma, impianto parafulmine;
- b) dimensionamento degli spazi, tale da consentire le funzioni cui sono destinati e il rispetto di parametri richiesti da regolamenti e norme specifici;
 - c) fruibilità, con l'attuazione di tutti gli accorgimenti necessari per garantire l'accessibilità ai portatori di handicap come gli spazi sufficienti per i movimenti su carrozzina, bagni per disabili, ascensori, porte di larghezza minima di 90 cm, corrimani, segnaletica di riferimento, pavimenti antidrucciolevoli, apparecchiature di comando manovrabili, ecc.
 - d) benessere, dotando, da un lato, i locali con permanenza fissa di persone di un sistema per garantire meccanicamente un adeguato ricambio d'aria e di una superficie ventilante apribile in caso di bisogno e, dall'altro, i locali non aerati direttamente dall'esterno di un ricambio d'aria continuo;
 - e) benessere visivo, con il mantenimento di un adeguato rapporto tra serramento e superficie vetrata, indipendentemente dalla dotazione per l'illuminazione artificiale, e con la posa, all'esterno, di nuovi elementi di protezione solare;
 - f) durata;
 - g) economia nella gestione;
 - h) risparmio energetico e redditività.

3. PROPOSTE DI SOLUZIONE

3.1 Parametri edificatori

La verifica effettuata, applicando alla particella 684 i parametri edificatori attuali, permette di evidenziare come il mantenimento dell'edificio esistente rispetto a una nuova costruzione garantisce la possibilità di salvaguardare un maggior indice di sfruttamento (I.S.) e un maggior indice di occupazione (I.O.). Questa analisi suggerisce di mantenere la struttura attuale optando per una ristrutturazione globale che permetterebbe di continuare ad usufruire di maggiori spazi rispetto a una nuova eventuale edificazione.

3.2 Risanamento e ristrutturazione

Con la ristrutturazione complessiva, ci si pone l'obiettivo di ristabilire la sicurezza e la futura efficienza funzionale dello stabile, in particolare per i seguenti elementi:

a) involucro:

sostituzione di tutti i serramenti esterni e le relative protezioni solari, risanamento delle facciate in calcestruzzo e relativo rivestimento esterno isolante, sufficiente a poter rientrare nei valori richiesti dallo standard "MINERGIE®";

b) tecnica degli impianti:

si prevede il rinnovo totale dell'impianto elettrico, idraulico e della produzione e distribuzione di calore. E' programmato l'inserimento di due nuovi ascensori che rispondono alle esigenze per una fruibilità dello stabile a persone disabili;

c) impiantistica specifica:

l'edificio deve essere dotato della rete informatica e telefonica, differenziata a seconda dell'utenza, con le relative apparecchiature;

d) finiture:

opere di finitura semplici e funzionali adatte agli edifici amministrativi e abitativi (Casa dello studente), volte a ridurre le spese per la manutenzione;

e) lavori esterni:

revisione generale dei raccordi alle infrastrutture pubbliche, riassetto delle aree esterne mediante pavimentazioni e aree verdi in considerazione delle limitate superfici esterne attribuite a questo immobile.

Obiettivo di questa realizzazione è avere un edificio che raggiunga uno standard atto a garantire una migliore qualità nell'attività degli occupanti ed un consumo energetico ridotto, tale da ottenere la certificazione Minergie.

3.3 Distribuzione dell'impiego degli spazi

Si prevede l'assegnazione degli spazi secondo la tabella che segue:

livello	Funzione	destinazione
-1	Archivi	URC e altri servizi dell'AC
0	Sportelli, sala polivalente	URC, utenti
1, 2, 3	Spazi amministrativi	URC
4	Spazi amministrativi	Patronato penale e Servizio educativo minorile
5, 6	Alloggi	Casa dello studente

Considerata la fluttuazione del tasso di disoccupazione negli anni, potrebbe essere necessario ampliare gli spazi adibiti all'URC e quindi non si deve escludere per il futuro la possibilità di occupare al momento opportuno un ulteriore piano all'interno dello stabile.

Gli spazi saranno attrezzati in modo da rispondere al meglio alle esigenze dei servizi amministrativi che vi saranno trasferiti e alle necessità di una casa dello studente che possa essere attrattiva anche dal lato della dotazione impiantistica e tecnologica.

3.4 Dettaglio dell'organizzazione degli spazi

L'organizzazione degli spazi e la loro attribuzione funzionale previste per la nuova destinazione complessiva dello stabile, che tengono conto ovviamente della struttura esistente, sono rilevabili in dettaglio dalle tabelle che seguono.

Per quel che riguarda la Casa dello studente si sono cercate soluzioni razionali ed economiche, sia per le dimensioni, sia per l'arredamento, che corrispondano agli standard attuali del mercato degli alloggi per studenti. Il piano tipo è composto di 10 camere doppie arredate e attrezzate con doccia e lavabi, da una camera per un sorvegliante arredata e munita di doccia e lavabo, di una cucina e di un refettorio in comune arredati e da un ufficio per l'assistente (sorvegliante) o deposito.

Attualmente, oltre all'accesso principale da Via Trevano, esiste un accesso secondario ai piani superiori direttamente da Via Ronchetto, che permette di garantire un accesso indipendente per gli spazi riservati all'alloggio.

<i>LIVELLO</i>	<i>FUNZIONE</i>	<i>QUANTITÀ</i>	<i>m² NETTI</i>	<i>m² TOT.</i>
LIVELLO -1				
	archivio dei servizi dell'AC	1	202.00	202.00
	archivio-deposito dell'URC	1	142.00	142.00
	archivio SL	1	108.00	108.00
	lavanderia DECS	1	20.00	20.00
	locale tecnico	1	23.00	23.00
	atrio	1	44.00	44.00
	circolazione		28.00	28.00
	TOTALE LIVELLO -1			567.00
LIVELLO 0				
	URC			187.00
	uffici e sportelli	-	148.00	
	corridoio	-	39.00	
	Spazi comuni ai servizi			370.20
	sale riunioni	-	28.80	
	buvette	-	37.40	
	ricezione sportelli – ufficio custode	-	53.30	
	atrio	-	221.50	
	wc donne	-	14.60	
	wc uomini	-	14.60	
	TOTALE LIVELLO 0			557.20
LIVELLO 1				
	Ufficio regionale di collocamento di Lugano			
	uffici	-	300.00	
	corridoio	-	100.00	
	wc donne	-	15.00	
	wc uomini	-	15.00	
	TOTALE LIVELLO 1			430.00
LIVELLO 2				
	Ufficio regionale di collocamento di Lugano			
	uffici	-	300.00	
	corridoio	-	100.00	
	wc donne	-	15.00	
	wc uomini	-	15.00	
	TOTALE LIVELLO 2			430.00
LIVELLO 3				
	Ufficio regionale di collocamento di Lugano			
	uffici	-	300.00	
	corridoio	-	100.00	
	wc donne	-	15.00	
	wc uomini	-	15.00	
	TOTALE LIVELLO 3			430.00
LIVELLO 4				
	Ufficio di patronato di Lugano e servizio educativo minorile di Lugano			
	uffici	-	300.00	
	corridoio	-	100.00	
	wc donne	-	15.00	
	wc uomini	-	15.00	
	TOTALE LIVELLO 4			430.00

LIVELLO	FUNZIONE	QUANTITÀ	m² NETTI	m² TOT.
LIVELLO 5	Casa dello studente			
	camera doppia	10	32.10	321.10
	camera	1 26.60		
	letto singolo con comodino x2			
	armadio per vestiti x2			
	scrivania con cassetiera e sedia x2			
	piccola libreria x2			
	allacciamento internet e prese varie servizi	1 5.50		
	WC con doccia			
	lavabi completi con armadietti x2			
	camera sorvegliante	1	14.70	14.70
	camera	1 12.00		
	letto singolo con comodino x1			
	armadio per vestiti x1			
	servizi	1 2.70		
WC con doccia				
lavabo con armadietto x1				
cucina refettorio comune	1	32.90	32.90	
ufficio assistente	1	14.80	14.80	
corridoio	1	84.60	84.60	
TOTALE LIVELLO 5				468.10
LIVELLO 6	Casa dello studente			
	camera doppia	10	32.10	321.10
	camera	1 26.60		
	letto singolo con comodino x2			
	armadio per vestiti x2			
	scrivania con cassetiera e sedia x2			
	piccola libreria x2			
	allacciamento internet e prese varie servizi	1 5.50		
	WC con doccia			
	lavabi completi con armadietti x2			
	camera sorvegliante	1	14.70	14.70
	camera	1 12.00		
	letto singolo con comodino x1			
	armadio per vestiti x1			
	servizi	1 2.70		
WC con doccia				
lavabo con armadietto x1				
cucina refettorio comune	1	32.90	32.90	
deposito	1	14.80	14.80	
corridoio	1	84.60	84.60	
TOTALE LIVELLO 6				468.10

3.5 Modalità di attuazione

La sostituzione completa degli impianti e la complessità dell'intervento di ristrutturazione preclude a priori la possibilità agli studenti di poter usufruire degli spazi a loro disposizione durante il periodo dei lavori. Il servizio proposto agli studenti, perlomeno a quelli minorenni che assommano a una trentina, dovrà essere assicurato anche durante il cantiere mediante la locazione di spazi idonei con dei costi attuali presumibili che si aggirano attorno ai 480 franchi per persona al mese.

Con la Risoluzione governativa n. 480 del 29 gennaio 2008 i servizi competenti – la Sezione amministrativa del DECS con la Sezione della logistica - sono stati incaricati di procedere alla ricerca di tali spazi provvisori che dovranno coprire una richiesta variante dalle venti alle venticinque persone fra minorenni e sorveglianti durante il periodo in cui, a causa dei lavori di ristrutturazione, gli attuali spazi della Casa dello studente non saranno

disponibili. E' infatti impensabile, dato lo stato dell'edificio, di poter far coincidere l'intervento di risanamento con la continuazione del servizio della casa dello studente. Qualora la locazione dovesse trovarsi in una zona non servita da mezzi pubblici idonei per raggiungere le diverse sedi scolastiche si deve prevedere anche un servizio di trasporto. I costi accessori e di locazione per la sede transitoria durante la fase esecutiva di ristrutturazione, saranno inseriti nel successivo Messaggio governativo per il credito di costruzione.

4. ASPETTI FINANZIARI

4.1 Uscite per l'investimento

4.1.1 Uscita complessiva

Nel Rapporto di programmazione allestito dalla sezione della logistica il 21 gennaio 2008 è indicato il tetto massimo di spesa in 11'937'500 franchi, che è indicizzato al 3%

L'uscita complessiva per l'opera è stimata in 12'295'625.00 franchi. Gli onorari sono stati ridotti del 20% in osservanza alla Risoluzione n. 2944 del 14 giugno 2005. La stima dei costi è suddivisa come alla tabella che segue (importi in franchi):

1. Lavori preliminari	696'280.--
2. Edificio	8'062'325.--
3. Attrezzature d'esercizio	208'060.--
4. Lavori esterni	215'270.--
5. Costi transitori e costi secondari	1'336'940.--
8. Cablaggio, rete informatica, telefonia	397'065.--
9. Arredamento	1'379'685.--
Totale (tetto massimo di spesa, in franchi)	12'295'625.--
Riserva 20%	2'459'125.--

4.1.2 Uscita per il concorso e la progettazione

Oggetto della richiesta di credito del disegno di decreto legislativo introdotto dal presente messaggio è l'uscita, compresa nell'uscita complessiva sopradescritta, per il concorso di progettazione e per la progettazione del risanamento e della ristrutturazione.

Gli onorari contemplano tutte le fasi necessarie alle pubblicazioni dei capitolati d'appalto fino a circa l'80% del costo della costruzione. Gli onorari per le fasi esecutive saranno definiti nel messaggio per il credito di costruzione.

L'uscita per il concorso di progettazione e per la progettazione del risanamento e della ristrutturazione ammonta, rispettando i criteri indicati, a 1'650'000.00 franchi. Essi sono suddivisi, sulla scorta delle basi di calcolo delle norme SIA e secondo il Codice dei costi di costruzione (CCC), nel modo che appare nella Tabella che segue:

0.	Fondo			0.00
1	Lavori preparatori			25'000.00
2	Edificio			1'060'000.00
29	Onorari		1'060'000.00	
291	Architetto progettista	620'000.00		
291	Architetto direzione lavori	10'000.00		
292	Ing. civile	135'000.00		
293	Ing. elettrotecnico	85'000.00		
	CSI	40'000.00		
294	Ing. RV	70'000.00		
295	Ing. sanitario	55'000.00		
296	Ing. specialisti	45'000.00		
296.1	Consulente antincendio	15'000.00		
296.3	Fisico della costruzione	15'000.00		
296.8	Altri	15'000.00		
3	Attrezzature d'esercizio			0.00
4	Lavori esterni			0.00
5	Costi secondari e conti transitori			565'000.00
50	Costi di concorso		380'000.00	
501	Concorso di architettura	380'000.00		
51	Autorizzazioni, tasse		10'000.00	
511	Autorizzazioni	10'000.00		
52	Campioni, modelli, ripr. documenti		58'000.00	
57	Imposta sul valore aggiunto IVA 7.6%		117'000.00	
8	Cablaggio, rete informatica, telefonia			0.00
9	Arredamento			0.00
TOTALE				1'650'000.00

4.2 Spese e ricavi di gestione

4.2.1 Spese

Le spese sono determinate dal funzionamento dello stabile in tutti i suoi aspetti, dal riscaldamento all'energia elettrica, dalla pulizia alla manutenzione ordinaria. Utilizzando i parametri ordinari (secondo le categorie d'edificio della norma SIA 102 art. 7.4) e considerando anche gli importi delle spese negli anni in cui l'intero stabile era interamente occupato, in parte dalla casa dello studente, in parte dal Centro scolastico per le industrie artistiche, i costi d'esercizio sono calcolati in 418'000 franchi all'anno. Questi costi d'esercizio sono però in buona parte già in corso, poiché lo stabile continua ad essere parzialmente occupato e dunque non costituiscono interamente una spesa supplementare.

Ai costi d'esercizio, occorre ancora aggiungere gli oneri finanziari e l'ammortamento.

4.2.2 Ricavi

La possibilità di insediare degli uffici dell'Amministrazione cantonale nell'attuale casa dello studente determina un risparmio finanziario. La decisione di spostare l'Ufficio regionale di collocamento di Lugano, attualmente in affitto presso lo stabile Genzana, nello stabile rinnovato garantisce il recupero a favore dello Stato delle spese di pigione. Infatti pigione e spese accessorie, relative agli spazi utilizzati dall'URC, vengono integralmente rimborsate dalla Confederazione nell'ambito delle prestazioni assicurate dalla Legge federale sull'assicurazione contro la disoccupazione (art. 92, cpv. 7 LADI e relative ordinanze d'applicazione), sulla base del consuntivo annuale risultante dai conteggi presentati dalla Sezione della logistica.

I servizi ora in locazione andranno ad occupare spazi di proprietà dello Stato con un risparmio locativo e un recupero, a parziale copertura degli oneri derivati dal nuovo investimento, descritto come segue:

servizio	ubicazione	superficie	pigione annua	spese accessorie	totale parziale	totale
UP	Lugano	175.00	27'794.--	1'800.--	29'594.--	
SEM	Lugano	105.00	16'916.--	1'200.--	18'116.--	
<i>Risparmio</i>						47'710.--
URC	Lugano	1'523.90	416'000.--		416'000.--	
<i>Recupero</i>						416'000.--
Totale						463'710.--

4.3 Sostenibilità della spesa

I dati sulla sostenibilità dell'uscita si ricavano dal confronto dei dati unitari con quelli di stabili analoghi di recente costruzione. I dati assoluti e unitari dell'intervento di risanamento e di ristrutturazione, con il rispetto degli standard Minergie, sono esposti nelle tabelle che seguono.

	SIA 116 (CCC2, Minergie)	SIA 416 (CCC2, Minergie)
Volume (in m3)	16'735	15'055
Costo unitario (in fr./m3)	481	535

Superficie di piano (in m ²)	4'945
Costo unitario (in fr./ m ²) CCC 1-9, Standard Minergie	2'486
Costo unitario (in fr./ m ²) CCC 2, Standard Minergie	1'630

I costi unitari volumetrici e di superficie proposti sono in linea con gli interventi edili per tipologia di edifici simili, ritenuto che si tratta di eseguire la ristrutturazione secondo gli standard Minergie di un edificio in cui sono contenuti non solo spazi amministrativi ma pure spazi riservati a camere con singoli servizi igienici completi, zone per la preparazione dei pasti e di ristoro, dunque con un'intensificazione delle spese di costruzione.

Per quanto attiene alla redditività dell'investimento è necessario effettuare la distinzione tra la parte di servizio pubblico (casa dello studente) e la parte amministrativa per la quale possono essere adottati parametri analoghi a quelli per immobili a destinazione patrimoniale.

Per la prima parte si intendono aumentare leggermente le tariffe in modo da coprire i costi di gestione della struttura (attualmente lo studente in mezza pensione paga 465 franchi al mese e solo per la camera 273 franchi). Non è evidentemente possibile definire una redditività in quanto lo stabile assolve una funzione pubblica importante.

Per la parte amministrativa considerando l'affitto che verrà pagato dagli URC (416'000 franchi) e il risparmio derivante dal trasferimento dei due uffici citati nel capitolo 2.1.2 (47'710 franchi) suddiviso per il valore dell'immobile e del terreno nella misura dei 2/3 (11.6 mio di franchi), che è la parte corrispondente allo stabile con funzione amministrativa, si giunge a un rendimento dell'investimento del 4%.

L'affitto per l'URC per gli spazi amministrativi sarà di 264.- al metro quadrato e corrisponde al prezzo di mercato della zona (è comunque ipotizzabile che quando lo stabile verrà

terminato la Confederazione potrà rivedere al rialzo questo valore) mentre ora l'affitto è di circa 50.- inferiore.

5. CORRISPONDENZA CON LE LINEE DIRETTIVE E CON IL PIANO FINANZIARIO

5.1 Relazioni con le linee direttive

Gli interventi di progettazione e in seguito di costruzione postulati in questo messaggio corrispondono, per quel che riguarda la Casa dello studente, a quanto proposto nel Rapporto al Gran Consiglio sulle linee direttive e sul piano finanziario 2008-2011, del dicembre 2007, a pag. 132, nella Scheda programmatica n. 12, Alloggio per studenti domiciliati in località discoste (Casa dello studente), ma con un'accelerazione dei tempi previsti, quale misura di sostegno al settore edilizio nel momento in cui esso pure conoscerà una contrazione delle commesse private.

5.2 Relazioni con il piano finanziario

5.2.1 Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente

La Casa dello studente funziona già ora e quindi non ci sono conseguenze sulla gestione corrente. Anche i servizi amministrativi che si intendono trasferire nello stabile ristrutturato sono già funzionanti e dunque non dovrebbero esserci maggiori spese nella gestione corrente, fatta eccezione naturalmente per i servizi finanziari (interessi e ammortamenti sull'uscita). A dipendenza degli standard costruttivi e di domotica adottati dovrebbero addirittura determinarsi risparmi sui consumi energetici.

Come già detto, l'insediamento dell'Ufficio regionale di collocamento è finanziato dalla pigione corrisposta dai servizi federali, che intanto è pagata ai locatori privati dell'attuale sede.

Non c'è nessun aumento del personale cantonale.

Non ci sono conseguenze per i comuni.

5.2.2 Collegamenti con il piano finanziario degli investimenti

Nel Piano finanziario aggiornato, l'onere per la progettazione è attualmente indicato nel settore 43, Scuole Professionali, alla posizione 439 01, collegata all'elemento WBS 941 59 3468, mentre l'onere per la successiva realizzazione è previsto alla RIN 100510.

6. SCADENZE

Considerato che il presente messaggio è licenziato nel corso del mese di ottobre 2009, l'approvazione del decreto legislativo con la richiesta del credito per il concorso di progettazione e per la progettazione del risanamento e della ristrutturazione dovrebbe intervenire entro la fine del 2009.

Dall'approvazione del decreto legislativo trascorrono i seguenti tempi massimi per le successive attività:

+ 06 settimane	pubblicazione del bando di concorso di architettura
+ 28 settimane	fine del concorso e verdetto della giuria
+ 05 settimane	incarico ai progettisti mediante risoluzione governativa
+ 12 settimane	inoltro della domanda di costruzione
+ 28 settimane	progettazione e procedure d'appalto (pubblicazioni;delibere)

Dal momento che si tratta di una ristrutturazione, che non richiede i tempi di progettazione di una nuova costruzione, i tempi della procedura dovrebbero notevolmente accorciarsi. Il licenziamento del messaggio con la richiesta del credito di costruzione e l'approvazione del relativo decreto legislativo dovrebbero dunque poter intervenire entro la seconda metà del 2010. Dall'approvazione del decreto legislativo, la messa in esercizio, i collaudi e la consegna richiedono 24 mesi. Lo stabile dovrebbe dunque essere disponibile nella seconda metà del 2012.

7. CONCLUSIONI

Il risanamento e la ristrutturazione dello stabile ad uso misto quale sede di servizi amministrativi e di casa dello studente permettono:

- a) il recupero e la valorizzazione, applicando anche elevati standard sotto il profilo energetico, di uno stabile dello Stato in una zona interessante sia per usi amministrativi, in quanto di facile accessibilità con mezzi pubblici e privati e con posteggi nelle vicinanze, sia per uso di casa dello studente, in quanto nelle immediate vicinanze di numerosi sedi scolastiche professionali cantonali;
- b) la soluzione dei problemi di alloggio soprattutto per minorenni delle zone discoste del Cantone che seguono scuole professionali cantonali secondarie e specializzate superiori con unica sede a Lugano;
- c) il sostegno con mezzi pubblici all'economia locale, soprattutto del settore dell'edilizia, in un periodo che sarà caratterizzato da una flessione degli investimenti privati;

Per le informazioni e gli argomenti portati nel presente messaggio, chiediamo l'approvazione del disegno di legge allegato.

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

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, G. Gendotti

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la concessione di un credito di 1'650'000.00 franchi per il concorso di progettazione e la progettazione del risanamento e della ristrutturazione ad uso di spazi amministrativi e di casa dello studente dello stabile in via Trevano 69a a Lugano

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il Messaggio 6 ottobre 2009 n. 6276 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

È concesso il credito di 1'650'000.00 franchi per il concorso di progettazione e la progettazione del risanamento e della ristrutturazione dello stabile in via Trevano 69a di Lugano.

Articolo 2

L'uscita per l'investimento è addebitata al conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica.

Articolo 3

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto legislativo è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra immediatamente in vigore.