Messaggio

numero	data	Dipartimento
6608	28 febbraio 2012	FINANZE E ECONOMIA

Concerne

Richiesta di un credito complessivo di fr. 3'332'000.-- per l'acquisto e l'adattamento degli spazi del foglio PPP n. 19678 mappale 842 RFD, Lugano-Breganzona, nello stabile Vergiò di proprietà UBS SA

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

vi sottoponiamo per esame ed approvazione la richiesta di un credito complessivo di fr. 3'332'000.-- suddivisi in fr. 1'700'000.-- per l'acquisto del foglio PPP n. 19678 mappale 842 RFD, Lugano-Breganzona di proprietà UBS SA e di fr. 1'632'000.-- per l'acquisto dell'arredamento e l'adattamento degli spazi da destinare ad archivi amministrativi per la regione del luganese. Gli spazi sono ubicati nello stabile Vergiò a Lugano-Breganzona suddiviso in proprietà per piani nel quale la Repubblica e Cantone Ticino è già proprietaria di una quota-parte di 243/1000.

1. PREMESSA

La Sezione della logistica ha analizzato la situazione degli archivi dei servizi dell'Amministrazione cantonale nella regione di Lugano rilevando una frammentazione delle superfici, una destinazione degli attuali spazi poco razionale e funzionale e, su segnalazione dei servizi, un'insufficienza di spazi.
Inoltre altre considerazioni hanno portato alla ricerca di nuovi spazi, non da ultimo i ripetuti allagamenti che hanno compromesso parzialmente la funzionalità dei locali adibiti ad archivio presso il Palazzo di giustizia di Lugano, spazi che dovranno essere liberati per poter eseguire gli interventi di risanamento in vista della ristrutturazione dell'intero complesso edilizio. La Divisione della giustizia ha pure espresso l'esigenza di raggruppare i propri archivi oggi collocati in più edifici, alfine di razionalizzarne la gestione.
Un altro elemento importante è la chiara volontà di incrementare le proprietà cantonali diminuendo gli oneri di locazione.

2. LA SITUAZIONE

Attualmente gli spazi destinati ad archivi dell'Amministrazione cantonale nella regione del luganese sono dislocati in parte in edifici di proprietà del Cantone e in parte in locazione, così suddivisi:

1.0063

Edifici proprietà Repubblica e Cantone Ticino	Sup. attuale mq	ml (ca) di archivi
Palazzo di Giustizia (PGL) Via Pretorio 16 Lugano	1'650 mq	2'400 ml
Stabile Amm. Bossi Via E. Bossi 3 Lugano	160 mq + 50 mq	300 ml
PGL+ Stabile Luganetto Via Luganetto 5 Lugano	250 mq + 50 mq	480 ml
	2'160 mq	3’180 ml

Edifici proprietà terzi	Sup. attuale mq	ml (ca) di archivi
Stabile Vismara Via Ferri 8 Lugano	386 mq	700 ml
Stabile Bizzozzero Via al Fiume 7 Lugano	34 mq	50 ml
Stabile Bizzozzero Via al Fiume 7 Lugano	95 mq	140 ml
Immob. via al Fiume SA Via al Fiume 13 Lugano	435 mq	700 ml
	950 mq	1’590 ml

In sintesi:

Edifici proprietà Repubblica e Cantone Ticino	2'160 mq	3’180 ml
Edifici proprietà terzi	950 mq	1’590 ml
Totale	**3’110 mq**	**4’770 ml**

I termini di disdetta e i canoni di locazione sono così suddivisi:

Termini di disdetta contratto / mese

Stabile Vismara Via Ferri 8 Lugano	6 mesi al 31 marzo (settembre)
Stabile Bizzozzero Via al Fiume 7 Lugano	6 mesi al 31 dicembre (giugno)
Stabile Bizzozzero Via al Fiume 7 Lugano	6 mesi al 31 dicembre (giugno)
Immob. Via al Fiume SA via al Fiume 13 Lugano	6 mesi al 30 novembre (maggio)

Canone di locazione annuo

Stabile Vismara Via Ferri 8 Lugano	59'465.-- fr.
Stabile Bizzozzero Via al Fiume 7 Lugano	7'687.-- fr.
Immob. via al Fiume SA Via al Fiume 13 Lugano	20'324.-- fr.
Totale	**87'476.-- fr.**

Spese accessorie annuali

Stabile Vismara Via Ferri 8 Lugano	ca. 5’800.-- fr.
Stabile Bizzozzero Via al Fiume 7 Lugano	comprese nel canone di locazione
Immob. via al Fiume SA Via al Fiume 13 Lugano	comprese nel canone di locazione
Totale	**ca. 5’800.-- fr.**

Le spese annue complessive per l’energia elettrica delle superfici in locazione ammontano a circa fr. 3’700.--.

3. LA SOLUZIONE PROPOSTA

Dopo un'analisi e una ricerca di mercato si sono individuati nel Condominio Vergiò a Lugano-Breganzona degli spazi interessanti per l'ubicazione, la tipologia e la possibilità di migliorare la gestione dei documenti che dovrà essere organizzata attraverso l'attribuzione di personale dedicato (si pensa ad una unità) che dovrà garantire la corretta organizzazione del sistema di archivio e assicurare la reperibilità dei documenti.

Con Risoluzione governativa numero 6743 del 22 dicembre 2009 la Sezione della logistica ha ricevuto l'autorizzazione a intavolare le trattative per l'acquisto o la locazione di una superficie lorda di circa 1'270 mq di proprietà UBS SA insediata in una proprietà per piani al mappale RFD 842, Lugano-Breganzona, situato in via Vergiò 18. Attualmente il Cantone è già proprietario di una quota parte di 243/1000 (duecentoquarantatre millesimi) dell'edificio in oggetto e più precisamente dei fogli:

PPP n° 19686, pari a 63/1000,
PPP n° 19687, pari a 28/1000,
PPP n° 19688, pari a 35/1000,
PPP n° 19689, pari a 33/1000,
PPP n° 19690, pari a 30/1000,
PPP n° 19691, pari a 26/1000,
PPP n° 19692, pari a 28/1000.

La Sezione della logistica ha intavolato le trattative con UBS SA (Recovery Management Immobili) per l'acquisto o la locazione degli spazi del foglio PPP n° 19678 mappale RFD 842, Lugano-Breganzona a due riprese.

La prima offerta inoltrata da UBS SA in data 11 novembre 2010 indicava l'importo di fr. 1'900'000.-- per l'acquisto e fr./anno 157'000.-- per la locazione.

Durante la fase di trattativa è stata commissionata allo Studio Brülhart & Partners una perizia per definire il valore di mercato del foglio PPP n° 19678. In data 21 febbraio 2011 il perito ha consegnato il proprio rapporto evidenziando un valore di mercato pari a fr. 1'860'000.--.

La seconda offerta inoltrata da UBS SA in data 20 aprile 2011 indicava l'importo di fr. 1'700'000.-- per l'acquisto e fr./anno 158'400.-- per la locazione.

4. CONTENUTI DELLO STABILE

Attualmente nella proprietà per piani del Cantone del condominio Vergiò sono insediati gli uffici della Divisione della formazione professionale e con l'acquisto del foglio PPP n° 19678, unità 1, f.b. n° 842 di 223/1000 il Cantone diverrebbe proprietario di 466/1000.

Nei futuri spazi archivio verrebbero insediati gli archivi del Ministero pubblico, del Tribunale d'appello, degli Uffici di tassazione (Lugano Città e Campagna) e della Divisione della formazione professionale, attualmente dislocati in più edifici di proprietà Cantonale e di proprietà terzi.

La Divisione della giustizia (DI) con rapporto del 9 novembre 2009 e successivamente con lettera del 20 ottobre 2011 ha confermato la propria volontà di raggruppare gli archivi delle autorità giudiziarie cantonali valutando favorevolmente la proposta in oggetto.

L'Ufficio tassazioni di Lugano (DFE – Divisione delle contribuzioni), che da tempo sollecita una soluzione definitiva e in un'unica sede per il proprio archivio passivo, ha riconfermato in data 30 settembre 2011, attraverso la Divisione delle contribuzioni, l'interesse per un

archivio passivo comune indipendente dalla sede degli Uffici tassazioni di Lugano, per i quali è previsto il mantenimento in prossimità degli uffici del solo archivio attivo.

Questa soluzione permetterebbe di ridurre le locazioni per un importo annuo di fr. 87'476.-- e di circa fr. 5'800.-- di spese accessorie.

Per gli spazi in proprietà cantonale, e più specificatamente per quegli spazi oggi ubicati al Palazzo di giustizia e che sono impropriamente utilizzati come archivi si prevede, dopo la ristrutturazione, di utilizzarli esclusivamente come depositi e archivi attivi per i servizi insediati.

5. LE CARATTERISTICHE TECNICHE

La proprietà Vergiò sorge in un quartiere inserito a Piano regolatore come "S6" per il quale sono ammessi esclusivamente insediamenti amministrativi e/o di servizio, centri commerciali e attività artigianali non moleste.

L'accesso all'edificio è buono e si trova in prossimità dello svincolo autostradale Lugano-Nord.

Lo spazio individuato ha una superficie lorda di 1'226 mq, una superficie netta di 1'103 mq ed era destinato ad officina meccanica.
Attualmente si presenta come un grande spazio aperto con alcuni locali separati destinati ad ufficio, spogliatoio e ai servizi igienici; l'altezza dei locali è di 4 m.
Nel foglio PPP in oggetto sono inseriti anche 12 posteggi in autorimessa separati dallo spazio archivio.

La superficie si presta facilmente all'insediamento di un sistema di deposito razionale (archivi compattabili tipo Compactus) e l'altezza utile ne permette un uso intensivo.

Per determinare il carico utile delle solette alfine di definire le possibilità di sfruttamento dello spazio proposto ad archivio, è stata allestita una perizia statica dalla quale si evince che il sistema portante a pilastri e la soletta hanno una resistenza al carico di 800 kg/mq, sufficiente per le esigenze richieste.

6. INVESTIMENTO PER L'ADATTAMENTO DEGLI SPAZI

Gli investimenti pianificati possono così essere riassunti:

Spazi

Gli interventi necessari sono finalizzati all'adattamento degli spazi per destinarli ad archivio; essi prevedono la demolizione di alcune pareti, la sistemazione dei pavimenti, la modifica dell'impianto elettrico e d'illuminazione, la modifica dell'impianto di riscaldamento, l'installazione di un impianto per la sicurezza (effrazione) dell'archivio, la sostituzione dei serramenti d'entrata (portoni), la sistemazione dei serramenti di facciata e il tinteggio.

L'investimento per questi interventi edili è quantificato in fr. 500'000.--.

Arredamento

L'arredamento dell'archivio (archivi compattabili tipo Compactus) é stato progettato nel rispetto del sistema portante e finalizzato ad un sfruttamento massimo dello spazio a disposizione per l'archivio.

La soluzione proposta permetterebbe di ottenere quale soluzione finale un archivio con una disponibilità di 9’700 ml (metri lineari) con un investimento complessivo di fr. 753'000.--.

Attualmente l’esigenza in metri lineari di archivi corrisponde a circa 4'700 ml, pertanto con la realizzazione del proposto archivio, ritenuta la tipologia dello spazio la sua altezza e la possibilità di gestirlo con un sistema razionale di archiviazione (archivi compattabili), si disporrà di una riserva di spazi pari a circa 5'000 ml.

Questa maggiore disponibilità rispetto all’immediata esigenza permetterà di gestire al meglio le continue e accresciute richieste di spazi archivi che regolarmente esprimono da alcuni anni i diversi servizi cantonali.

Sono inoltre previsti altri arredi per le postazioni di lavoro, lo spazio consultazione e di riproduzione per un importo di fr. 27'000.--.

Informatica e telecomunicazione

Gli spazi di proprietà cantonale insediati nel condominio e che attualmente ospitano la Divisione della formazione professionale sono già allacciati con la fibra ottica alla rete informatica cantonale.

Con l’insediamento dell’archivio si propone un investimento minimo di circa fr. 4'000.-- per il prolungamento della fibra ottica alla rete principale; sarà inoltre necessario adattare le prese di cablaggio e dotare gli spazi delle abituali infrastrutture informatiche per un investimento complessivo di circa fr. 41’000.--.

Oltre alle spese d’investimento sopraelencate, sono pianificati anche costi relativi allo spurgo degli attuali archivi, al trasloco, alla segnaletica, alle attrezzature e alle spese notarili.

Ricapitolazione investimento

- interventi edili + sicurezza	500'000.-- fr.
- arredamento archivi	780'000.-- fr.
- informatica e telecomunicazione	45'000.-- fr.
- traslochi	280'000.-- fr.
- spurgo archivi attuali	10'000.-- fr.
- segnaletica	4'000.-- fr.
- attrezzature diverse	6’000.-- fr.
- spese notarili e diversi	7'000.-- fr.
Totale (IVA compresa)	**1'632'000.-- fr.**

7. SCADENZE

Dopo l’approvazione del decreto legge, si prevede di finalizzare con UBS SA l’acquisto del foglio PPP n° 19678 mappale RFD 842, Lugano-Breganzona.

I lavori di adattamento degli spazi saranno eseguiti in due mesi.

Nel contempo si procederà all’allestimento delle procedure d’appalto per l’acquisto dell’arredamento ed in seguito, dopo lo spurgo e nel rispetto delle scadenze contrattuali per gli spazi archivi in locazione, si procederà al trasloco dei diversi incarti.

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

Questo credito è previsto dal piano finanziario 2012 - 2015.

8.1 Collegamenti con il piano finanziario degli investimenti

8.1.1 Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente

Con l'acquisto del nuovo spazio archivio, si procederà alla disdetta degli archivi in locazione per un importo annuo complessivo di fr. 87'476.-- e di circa fr. 5'800.-- di spese accessorie.

Per il nuovo spazio archivio si stimano le seguenti spese ricorrenti:

- pulizia annua	10'500.-- fr.
- costi di gestione	23'500.-- fr.
- energia elettrica	10'000.-- fr.
	44'000.-- fr.

8.1.2 Conseguenze sul personale

La gestione dell'archivio richiederà un'unità di personale, da compensare internamente senza aumenti di PPA.

8.1.3 Collegamenti con il piano finanziario degli investimenti

Nel piano finanziario aggiornato, l'onere per l'acquisto e l'adattamento degli spazi è indicato nel settore 11, Amministrazione generale, alla posizione 111 411 8 Lugano, archivio Vergiò, collegata agli elementi WBS 941 59 3486 di competenza della Sezione della logistica e WBS 951 50 1532 di competenza del Centro sistemi informativi.

9. CONCLUSIONE

La realizzazione di un archivio centrale nella regione del luganese è un passo importante finalizzato a:

a) disporre di un'unica sede dove gestire in modo razionale e efficace gli archivi dell'Amministrazione cantonale e in particolar modo quelli delle autorità giudiziarie;

b) risolvere in uno stabile di proprietà dello Stato le esigenze di archivio;

c) accresce il patrimonio immobiliare dello Stato.

Per le ragioni e le informazioni riportate nel presente messaggio, chiediamo l'approvazione del disegno di decreto legislativo allegato.

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

Per il Consiglio di Stato:

La Presidente, L. Sadis
Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la richiesta di un credito di fr. 3'332'000.-- per l'acquisto e l'adattamento degli spazi del foglio PPP n. 19678 mappale 842 RFD, Lugano-Breganzona, nello stabile Vergiò di proprietà UBS SA

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 28 febbraio 2012 n. 6608 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

È concesso il credito di 3'332'000.- franchi per l'acquisto e l'adattamento degli spazi del foglio PPP n. 19678 mappale 842 RFD, Lugano-Breganzona, nello stabile Vergiò di proprietà UBS SA.

Articolo 2

L'uscita per l'investimento è addebitata ai conti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, nel modo seguente:

a) fr. 3'287'000.-- alla Sezione della logistica;
b) fr. 45'000.-- al Centro sistemi informativi.

Articolo 3

La Sezione della logistica è delegata alla firma dell'atto notarile per l'acquisto del foglio PPP n. 19678 mappale 842 RFD, Lugano-Breganzona, nello stabile Vergiò di proprietà UBS SA, per un importo di fr. 1'700'000.--.

Articolo 4

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.