

Messaggio

numero	data	Dipartimento
6790	24 aprile 2013	DFE / DECS
Concerne		

Modifica di destinazione dello stabile di proprietà del Cantone in via Trevano 69A a Lugano da casa dello studente e spazi amministrativi a spazi esclusivamente amministrativi per i servizi della Divisione delle contribuzioni e del relativo credito di 1'650'000 franchi per il concorso di progettazione e la progettazione di cui a Decreto legislativo del 16.12.2009

INDICE

1.	INTRODUZIONE	3
2.	ABBANDONO DEL PROGETTO DI NUOVA CASA DELLO STUDENTE A LUGANO.....	3
2.1	Motivi dell'abbandono	3
2.2	Nuova organizzazione dell'offerta di alloggi sorvegliati per studenti.....	5
3.	VALUTAZIONE DI DESTINAZIONI ALTERNATIVE PER L'USO DELL'EDIFICIO.....	6
3.1	Obiettivo: ridurre le occupazioni in locazione	6
3.2	Esito delle verifiche.....	7
4.	INTERVENTO PREVISTO	9
4.1	Parametri edificatori.....	9
4.2	Risanamento e ristrutturazione	9
4.3	Distribuzione dell'impiego degli spazi	9
4.4	Dettaglio dell'organizzazione degli spazi	9
4.5	Modalità d'intervento	11
5.	ASPETTI FINANZIARI.....	11
5.1	Uscite per l'investimento.....	11
5.1.1	Uscita complessiva.....	11
5.1.2	Impatto sui costi di progettazione	11
5.1.3	Uscita per concludere la fase di progettazione	12
5.2	Spese e ricavi di gestione.....	12
5.2.1	Spese	12
5.3	Sostenibilità della spesa	13

6.	CORRISPONDENZA CON LE LINEE DIRETTIVE E CON IL PIANO FINANZIARIO.....	13
6.1	Relazioni con le linee direttive	13
6.2	Relazioni con il piano finanziario.....	14
6.2.1	Collegamenti con il piano finanziario degli investimenti.....	14
7.	SCADENZE.....	14
8.	CONCLUSIONI.....	14
	DECRETO LEGISLATIVO	15

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente Messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la modifica di destinazione dell'edificio in via Trevano 69A a Lugano, per il quale è già stato stanziato dal Gran Consiglio con decreto legislativo del 22 dicembre 2009 un credito di 1'650'000 franchi per il concorso di progettazione e la progettazione del risanamento e della ristrutturazione ad uso di casa dello studente e di spazi amministrativi.

1. INTRODUZIONE

L'immobile che ospitava fino allo scorso anno la Casa dello studente di Lugano, come indicato nel Messaggio n. 6276 del 6 ottobre 2009, necessita di una ristrutturazione totale, tanto che dal mese di settembre 2012, per ragioni di responsabilità legate alla sicurezza (per poter lasciare aperta la struttura si sarebbero dovute investire risorse finanziarie importanti per interventi non più valorizzabili nella ristrutturazione), non sono più ospitati studenti. Per i "Cenni storici" e i "Dati salienti dello stabile" si rinvia al Messaggio n. 6276 (punti 1.1. e 1.2).

Ricordiamo che il Messaggio n. 6276 prevedeva di destinare l'edificio a Casa dello studente e a spazi amministrativi, in particolare per la sede regionale degli uffici di collocamento.

Nel corso del 2012, il Dipartimento dell'educazione, della cultura e dello sport ha proceduto a un ripensamento dell'offerta di alloggi per studenti, giungendo alla conclusione di abbandonare il progetto previsto.

Tale rinuncia ha comportato una ridefinizione complessiva della destinazione dell'edificio.

Con il presente messaggio, vengono quindi illustrate le motivazioni dell'abbandono del progetto di Casa dello studente e la destinazione alternativa che il Consiglio di Stato intende dare alla struttura.

2. ABBANDONO DEL PROGETTO DI NUOVA CASA DELLO STUDENTE A LUGANO

2.1 Motivi dell'abbandono

Benché la necessità di alloggi sorvegliati per studenti ticinesi minorenni provenienti da zone discoste sia ancora presente, l'offerta deve oggi essere rivista alla luce dei seguenti elementi:

- a. gli studenti alloggiati erano, prima della chiusura per ristrutturazione della Casa dello studente di Lugano, minorenni, maggiorenni, studenti ticinesi delle scuole professionali e medie superiori, studenti ticinesi delle scuole universitarie, studenti domiciliati in altri cantoni o nazioni.
- b. Negli ultimi anni l'ottimizzazione dell'occupazione è stata possibile solamente attingendo alle diverse tipologie sopra evidenziate, mentre una Casa dello studente sorvegliata è prioritariamente da intendere per studenti minorenni del livello secondario II residenti in valli ticinesi discoste, e non dovrebbe essere aperta ad altre tipologie di studenti. In effetti quest'ultimi, analogamente ai loro colleghi maggiorenni, devono ricercare alloggio in case private, oppure in alloggi in qualche modo facenti capo alla scuola universitaria frequentata.

- c. Ripercorrendo le liste di presenza delle case degli studenti degli scorsi anni scolastici (si osservi la tabella sotto riportata), si constata che se ci si limita agli studenti ticinesi minorenni il numero degli ospiti si riduce di circa la metà, rendendo necessario l'utilizzo di un solo piano dell'immobile attuale.
- d. Il trasporto pubblico è diventato sempre più capillare e rapido tanto che tra pochi anni una dozzina di minuti separerà Bellinzona da Lugano grazie alla nuova galleria di base del Monte Ceneri, mentre ca. 20 minuti separeranno Locarno da Lugano.

Ospiti delle case dello studente di Bellinzona e di Lugano:

	Bellinzona			Lugano			Media totale	Media Bellinzona	Media Lugano
	2009 2010	2010 2011	2011 2012	2009 2010	2010 2011	2011 2012			
Studenti	14	13	12	52	45	43	59.7	13.0	46.7
di cui: Minorenni Ticinesi	10	9	9	33	24	19	34.7	9.3	25.3
di cui: Minorenni Ticinesi da Zone Discoste	10	9	9	33	24	19	34.7	9.3	25.3

Nota:

per stabilire se una zona è discosta abbiamo considerato i seguenti parametri: sulla base degli orari attuali (gennaio 2013) tempo di percorrenza per la tratta "domicilio-sede scolastica" uguale o superiore a 1 ora, questo utilizzando solo mezzi pubblici e includendo 10 minuti di tempo medio di attesa in caso di cambio del mezzo pubblico.

In estrema sintesi possiamo affermare quanto segue:

- se prendiamo la media degli scorsi anni, quando ancora le case dello studente erano a pieno regime, i minorenni ticinesi domiciliati in zone discoste erano circa 35, con tendenza al ribasso;
- ritenuto che la nuova Casa dello studente di Bellinzona, quella che sarà ubicata nel nuovo centro G+S, ospiterà 18 giovani, risultano essere circa 17-20 i minorenni ticinesi domiciliati in zone discoste per i quali è da prevedere una collaborazione nella ricerca di un alloggio;
- ritenuto che il tempo di percorrenza nei prossimi anni si ridurrà ulteriormente, a seguito degli investimenti già previsti nel trasporto pubblico, si può presupporre che la cifra di 17-20 si ridurrà ancora.

Queste constatazioni, sommate alla possibilità di poter individuare soluzioni più razionali dal punto di vista funzionale e finanziario (possibilità di ubicare servizi del Cantone ora in stabili di affitto), hanno portato il Consiglio di Stato a rivedere la destinazione dell'immobile e di riflesso del credito richiesto con il Messaggio n. 6276. La chiusura della Casa dello Studente di Lugano comporterà un risparmio lordo annuo, che, rapportato ai dati del 2010, ammonta a circa 300'000 franchi.

Casa dello studente di Lugano 2010

	<u>CHF</u>
Ricavi alloggio convittori	205'159.00
Ricavi vitto convittori	58'061.00
Stipendi e oneri sociali	-138'789.65
Costi pasti	-192'496.55
Costi locazione	-141'190.80
Costi pulizia	-48'133.10
Indennità di trasferta	-122.60
Spese varie ¹	-4'373.75
Altre spese gestione stabili ¹	-29'261.24
Materiale e attrezzature ufficio e stampati ¹	-3'284.29
Costi telecomunicazione ¹	-9'116.77
<hr/>	
¹ stima ripartizione dei costi relativi del CRB 415	
Risultato (risparmio)	<u>-303'548.75</u>

2.2 Nuova organizzazione dell'offerta di alloggi sorvegliati per studenti

Nei prossimi anni scolastici l'organizzazione dell'offerta di alloggi a beneficio di studenti ticinesi minorenni domiciliati in località discoste sarà consolidata nel modo seguente.

a) Anni scolastici 2013/2014 e 2014/2015

1. Offerta di alloggi sorvegliati presso le Case dello studente
Si tratta dell'offerta classica conosciuta fino ad oggi nelle città di Bellinzona e Lugano. Lo Stato è proprietario o affittuario di uno stabile adibito ad alloggio per studenti. Gli studenti sono sorvegliati da personale qualificato (di regola personale con formazione magistrale). La casa dello studente oltre all'alloggio offre la colazione e la cena. Per il 2013-2014 vi saranno ancora due case dello studente, la prima a Bellinzona in una palazzina affittata con 13 posti letto, la seconda a Lugano, in un albergo, con circa 10 posti letto. La realtà di Lugano, che dall'anno scolastico 2011-2012 non accetta più nuove iscrizioni, si prevede che scompaia con l'anno scolastico 2014-2015.
2. Facilitazioni per la ricerca di alloggi presso le famiglie (dal 2014/2015)
Si conta di appoggiarsi sull'esperienza del servizio "Lingue e stage all'estero" della Divisione della formazione professionale del DECS, che già oggi ricerca famiglie disposte a ospitare, nelle zone urbane del Ticino, giovani stagiaires che partecipano ai programmi europei di scambio e studenti che partecipano agli scambi tra studenti delle scuole postobbligatorie. Con la consulenza di questo servizio, in un primo tempo si tratterà di estendere l'offerta anche agli studenti ticinesi minorenni provenienti da località discoste. L'Ufficio della refezione e dei trasporti scolastici, competente oggi per le case dello studente, garantirebbe la propria collaborazione per quanto riguarda gli aspetti organizzativi e di selezione degli studenti. Anche l'Ufficio delle famiglie e dei minorenni del DSS, incaricato della gestione degli affidamenti familiari, pur non avendo tra i suoi compiti quello qui in discussione, collaborerà a orientare o accompagnare la singola famiglia verso associazioni o federazioni ticinesi aventi come scopo la messa a disposizione di un alloggio per minorenni presso famiglie.

3. L'aiuto nella ricerca di un alloggio può essere organizzato in due modi:
- a. i servizi dello Stato si limitano a mettere in contatto le famiglie interessate (genitori del minore da una parte e famiglia disposta a ospitare il minore dall'altra). Saranno le famiglie che stabiliranno come organizzare l'ospitalità;
 - b. i servizi dello Stato procedono a identificare e valutare un certo numero di famiglie interessate a ospitare uno studente ticinese minore proveniente da zone discoste. Lo Stato non si limita a mettere in contatto le famiglie, ma offre una garanzia poiché precedentemente ha valutato sia la famiglia ospitante che il minore.

Ritenuta la necessità di una decisione politica circa il futuro della Casa dello studente di Lugano, ad oggi il Consiglio di Stato non ha ancora organizzato quanto evidenziato al punto 3. Nella misura in cui la decisione di abbandono della Casa dello studente di Lugano fosse accolta, saranno valutate le due alternative appoggiandosi in prima misura sui servizi evidenziati al punto 2. e se del caso potenziandoli leggermente attingendo a una parte del risparmio di personale (-125% di sorveglianti) effettuato rinunciando alla Casa dello studente di Lugano. In questo caso il risparmio evidenziato al punto 2.1 verrebbe di conseguenza in parte ridotto.

b) Anno scolastico 2015/2016 e seguenti

L'offerta di alloggi sorvegliati per studenti sarà consolidata a partire dall'anno scolastico 2015/2016 attorno a una sola casa per studenti e verosimilmente continuando a promuovere le facilitazioni per la ricerca di alloggi presso le famiglie.

L'offerta "classica" sarà concentrata nella Casa dello studente di Bellinzona, la quale, prima in affitto e poi presso il nuovo stabile G+S attualmente in costruzione (l'operatività della nuova Casa dello studente presso G+S è prevista con l'inizio dell'anno scolastico 2015/2016) ospiterà gli studenti ticinesi minorenni del secondario II provenienti dalle zone discoste del Cantone. La Casa dello studente di Bellinzona, per la sua centralità, permette di raggiungere in un tempo ragionevole tutti i centri di studio in Ticino.

Per gli studenti che non rispondono ai requisiti richiesti (minorenni provenienti da località discoste) non saranno più previste offerte particolari, anche se va sempre tenuto conto del fatto che l'alloggio fuori casa è uno degli elementi ritenuti per la definizione di una borsa di studio.

3. VALUTAZIONE DI DESTINAZIONI ALTERNATIVE PER L'USO DELL'EDIFICIO

3.1 Obiettivo: ridurre le occupazioni in locazione

L'abbandono del progetto d'insediamento della casa dello studente presso lo stabile in via Trevano 69a a Lugano ha imposto di ridefinire la destinazione dello stabile, che andrà comunque ristrutturato tenuto conto dello stato precario in cui si trova attualmente.

Si ricorda che la soluzione indicata nel Messaggio n. 6276 del 6 ottobre del 2009 prevedeva di integrare nello stabile oggetto di ristrutturazione anche l'Ufficio regionale di collocamento (URC) che, in qualità di organo di esecuzione della Legge federale del 25 giugno 1982 sull'assicurazione contro la disoccupazione, si occupa del reinserimento professionale degli assicurati iscritti alla disoccupazione e beneficia della copertura finanziaria da parte delle casse federali.

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.

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 dall'occupazione di questi spazi, l'obiettivo del Governo è quindi stato quello di definire una nuova soluzione che permettesse di riportare in stabili di proprietà del Cantone i servizi attualmente ospitati in edifici in locazione.

In questo contesto, la soluzione di occupare l'intero edificio con i servizi della Divisione delle contribuzioni (DdC) attualmente disseminati sul territorio di Lugano è apparsa funzionalmente e finanziariamente interessante. I servizi in questione sono in particolare:

- gli Uffici di tassazione Lugano Città e Lugano Campagna,
- l'Ufficio delle imposte di successione e donazione,
- l'Ispettorato fiscale, sede Lugano,

tutti servizi attualmente in locazione.

Il Consiglio di Stato ha pertanto incaricato la Sezione della logistica di effettuare un approfondimento in merito a questa soluzione, considerate le risorse attuali impiegate presso il comparto di Lugano della DdC.

3.2 Esito delle verifiche

Da un punto di vista degli spazi, è apparso da subito come il trasferimento dei servizi indicati presso l'attuale Casa dello studente garantisca notevoli vantaggi logistici e funzionali. Un aspetto critico riguarda la tematica degli archivi, che dovrà essere trattata e risolta nell'ambito di una progettazione definitiva.

L'esame eseguito ha considerato l'ingombro spaziale richiesto dal trasferimento dei servizi facenti capo alla DdC che rientrerebbero nel progetto come indicato nella tabella che segue:

	Stabile Balestra	Stabile Tisade	Stabile Ponderosa
Superficie in locazione	2'200 mq	300 mq	152 mq
Canone locazione (chf/anno)	765'553.40	64'500.00	34'800.00
Costo al m2 (chf/m2)	348	215	229
Condizioni contrattuali:			
- scadenza prima volta	31.3.2013	30.6.1994	31.3.2017
- preavviso disdetta	12 mesi	12 mesi	6 mesi
- scadenze	trimestrale	annuale	trimestrale
Investimenti realizzati (in mio fr.):			
- interventi edili	0.65		
- interventi informatici	0.50		
- lektriever	0.80		
- arredo	1.00		0.05

Stabile Balestra, Via Balestra: occupato dagli Uffici di tassazione di Lugano Città e Lugano Campagna

Stabile Tisade, Via Lucchini 10: occupato dall'Ufficio delle imposte di successione e donazione

Stabile Ponderosa, Corso Elvezia 37: occupato da Ispettorato fiscale.

Rispetto alla situazione attuale, la sistemazione dei tre servizi della DdC presso la precedente sede della Casa dello studente comporta vantaggi sia dal profilo economico sia da quello logistico:

- minor onere di locazione (ca 865'000.- chf/anno);
- un unico edificio dedicato ai Servizi della DdC con possibilità di creare spazi riservati alla formazione interna (grande sala riunioni al piano terreno);
- razionalizzazione delle cancellerie e miglioramento dell'accoglienza per l'utenza;
- ottimizzazione dei costi di gestione (pulizia, economato, informatica, servizi centrali, ecc.);
- sufficienti spazi amministrativi di riserva;
- un unico interlocutore (DdC) nell'ambito dell'attribuzione degli spazi (sia inizialmente che in futuro);
- indipendenza da altre strategie di altri Dipartimenti nell'ambito dell'organizzazione dei servizi della DdC per l'area luganese;
- ottima accessibilità con mezzi di trasporto pubblici (fermata bus davanti all'edificio) e posteggio di Cornaredo a 300 metri;
- nessun impatto particolarmente negativo sull'URC in quanto lo spostamento inizialmente previsto rispondeva più a esigenze del Cantone (possibilità di affittare a un utente privilegiato gli spazi non necessari alla Casa dello studente) che non a necessità dell'URC.

Gli svantaggi che si potrebbero interporre al cambio di destinazione sono puramente di ordine tecnico e pertanto risolvibili con una giusta e approfondita progettazione e riorganizzazione dei sistemi operativi dei singoli servizi. In questo senso va citato il tema degli archivi necessari agli uffici per i quali, in fase di progettazione, dovrà essere effettuata una scelta in base alle due seguenti ipotesi di soluzioni:

- posizionamento degli archivi su tutti i piani. Questa soluzione comporta il rinforzo della struttura portante per ragioni strutturali dell'edificio, al fine di poter installare gli armadi rotativi elettromeccanici (archivi attivi UT) ai livelli superiori.
- spostamento dell'archivio al piano cantina con creazione di vani montacarichi per i documenti e sistema meccanico per la ricerca dei fascicoli. Questa ipotesi di ubicazione al livello -1, attraverso adeguate misure organizzative da approfondire, deve permettere il prelievo e il trasporto ai piani superiori automatizzato degli incarti direttamente dall'archivio. Il prelievo pianificato degli incarti potrebbe attenuare il disagio e mantenere la funzionalità del sistema.

La soluzione più razionale dal profilo dell'occupazione degli spazi e dal punto di vista funzionale sarebbe sicuramente stata l'informatizzazione di tutti gli incarti, ciò che avrebbe permesso di rinunciare alle notevoli spese strutturali e/o d'attrezzatura.

Allo stato attuale, questa soluzione, tenuto conto dei tempi e dell'impegno necessari per lo sviluppo di un tale progetto, non appare realizzabile entro i termini previsti per la realizzazione dell'intervento logistico.

Durante la fase di progettazione definitiva sarà possibile, d'intesa con i Servizi interessati, determinare quale delle due ipotesi di soluzione adottare per la sistemazione degli archivi.

Presso lo stabile saranno a disposizione una decina di posteggi per i contribuenti e nessun posto riservato per i collaboratori.

4. INTERVENTO PREVISTO

4.1 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 garantisca la possibilità di salvaguardare un maggior indice di sfruttamento (I.S.) e un maggior indice di occupazione (I.O.). Questa analisi conferma l'opportunità di mantenere la struttura attuale optando per una ristrutturazione globale che permetta di continuare a usufruire di maggiori spazi rispetto a una nuova eventuale edificazione.

4.2 Risanamento e ristrutturazione

L'elaborazione di una nuova variante di progetto, in sostituzione delle camere degli studenti a favore di spazi amministrativi, è possibile riproponendo, in linea di principio, quanto sviluppato per i primi quattro piani.

Per quanto concerne le argomentazioni inerenti al "Risanamento e ristrutturazione" si rimanda al punto 3.2 del Messaggio n. 6276 del 6 ottobre 2009.

4.3 Distribuzione dell'impiego degli spazi

Si prevede l'assegnazione degli spazi secondo la tabella che segue. Per quanto riguarda gli archivi viene presentata l'ipotesi di ubicazione al piano cantina; questa ipotesi sarà valutata, assieme all'altra ipotesi di inserimento degli archivi ai piani, nell'ambito della progettazione definitiva:

livello	Funzione	destinazione
-1	archivi attivi e locali tecnici	Uffici tassazioni Lugano Città e Lugano Campagna;
0	spazi comuni, buvette, sale riunioni e sala conferenze (80/100 posti);	Uffici tassazioni Lugano Città e Lugano Campagna, Ufficio delle imposte di successione e donazione e Ispettorato fiscale.
1, 2, 3, 4	Spazi amministrativi	Uffici tassazioni Lugano Città e Lugano Campagna;
5	Spazi amministrativi	Ufficio delle imposte di successione e donazione
6	Spazi amministrativi	Ispettorato fiscale

Circa il 10% della superficie dedicata a spazi amministrativi non è attribuita (riserva) e questa disponibilità permette di affrontare una progettazione più approfondita per l'occupazione di dettaglio garantendo margini di sviluppo per il futuro. Gli spazi saranno attrezzati in modo da rispondere al meglio alle esigenze dei servizi amministrativi che vi saranno trasferiti.

4.4 Dettaglio dell'organizzazione degli spazi

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

Attualmente, oltre all'accesso principale da Via Trevano, esiste un accesso secondario ai piani superiori direttamente da Via Ronchetto, il quale sarà utilizzato quale via di fuga per l'evacuazione dei piani superiori.

LIVELLO	FUNZIONE	QUANTITÀ	m ² NETTI	m ² TOT.
LIVELLO -1				
	archivio tassazioni	1	420.60	420.60
	locali tecnici		1	48.00
	locale CSI		1	14.00
	locale deposito custode	1	13.00	13.00
	locale pulizia		1	19.20
	atrio		1	67.10
	circolazione			29.60
	TOTALE LIVELLO -1			611.50

LIVELLO 0				
	Ricezione utenza			196.00
	ricezione e uffici consulenza	-	157.00	
	corridoio		-	39.00
	Spazi comuni ai servizi			309.40
	sala multiuso	-	87.20	
	buvette		-	76.70
	locale custode/donne(allattamento)-		5.50	
	locali tecnici		-	7.30
	atrio		-	81.30
	circolazione		-	34.30
	wc donne		-	7.30
	wc uomini		-	9.80
	TOTALE LIVELLO 0			505.40

LIVELLO	FUNZIONE	QUANTITÀ	m ² NETTI	m ² TOT.
LIVELLO 1- 4				
	Uffici tassazioni Lugano Città e Lugano Campagna			
	uffici	-	-	204.10
	corridoio	-	-	44.10
	circolazione	-	-	27.60
	sala riunioni ai piani	-	15.70	
	atrio ingresso	-	31.40	
	spazio pausa personale	-	60.00	
	archivio lektriever	-	78.60	
	wc donne		-	8.30
	wc uomini		-	8.30
	locale pulizie		-	2.90
	locale distribuzione	-	3.70	
	vani tecnici		-	7.30
	TOTALE LIVELLO 1			492.00

LIVELLO	FUNZIONE	QUANTITÀ	m ² NETTI	m ² TOT.
LIVELLO 5				
	Ufficio delle imposte di successione e donazione			
	uffici	-	-	252.80
	atrio ingresso	-	60.00	
	corridoio	-	-	50.40
	circolazione	-	-	27.60
	cancelleria	-	-	31.40
	archivio	-	-	39.30
	wc donne		-	8.30
	wc uomini		-	8.30
	locale pulizie		-	2.90
	locale distribuzione	-	3.70	
	vani tecnici		-	7.30
	TOTALE LIVELLO 5			492.00

LIVELLO 6	Ispettorato fiscale			
	uffici	-	-	252.80
	atrio ingresso	-	60.00	
	corridoio	-	-	50.40
	circolazione	-	-	27.60
	cancelleria	-	-	31.40
	archivio	-	-	39.30
	wc donne		-	8.30
	wc uomini		-	8.30
	locale pulizi		-	2.90
	locale distribuzione	-	3.70	
	vani tecnici		-	7.30

TOTALE LIVELLO 6

492.00

4.5 Modalità d'intervento

L'intervento di ristrutturazione avverrà con lo stabile completamente libero.

5. ASPETTI FINANZIARI

5.1 Uscite per l'investimento

5.1.1 Uscita complessiva

Per quanto attiene all'investimento globale, al momento attuale è possibile confermare che le opere necessarie all'edificio avranno un costo pari o inferiore a quanto previsto nel preventivo attuale ed inserito come tetto massimo di spesa nel Messaggio n. 6276 del 6 ottobre 2009 per un importo indicizzato come indicato dal rapporto di programmazione pari a CHF. 14'873'647.00.

Quanto precede non tiene conto delle eventuali opere strutturali che sarebbero necessarie nel caso in cui fosse decisa l'ipotesi di inserire gli archivi ai piani. Tale ipotesi comporterebbe un costo che possiamo valutare oggi a circa 0.6 milioni di franchi.

Una definizione più precisa dell'investimento sarà presentata con la richiesta del credito di costruzione. In quella sede sarà definita la soluzione definitiva, che meglio risponde alle esigenze tecnico – economiche per la gestione dell'archivio attivo.

5.1.2 Impatto sui costi di progettazione

Il cambiamento di destinazione proposto con il presente messaggio comporta un onere supplementare di progettazione in quanto la richiesta di modifica interviene dopo che i progettisti avevano iniziato i loro lavori di progettazione in base al primo progetto.

La tabella che segue indica i supplementi richiesti dai progettisti per rivedere la progettazione dei nuovi contenuti e riconsegnare la documentazione della fase precedentemente allestita (fase 3 compreso incarto domanda di costruzione).

Gli importi sono stati calcolati sulla base di una quantificazione oraria inserita già a contratto, tenendo conto del lavoro già svolto in precedenza per questa fase.

Le fasi successive della progettazione saranno invece riprese come da contratto in essere.

Progettisti	Tempo impiegato h	Spese accessorie CHF	Importo proposto Iva esclusa CHF	Importo proposto Iva inclusa CHF
Architetto	370	2'000.00	47'360.00	51'148.80
Ing. civile	110	280.00	14'080.00	15'206.40
Ing. sanitario	240	2'000.00	30'720.00	33'177.60
Ing. elettrico	290	740.00	37'120.00	40'089.60
Totale importo richiesto IVA esclusa			129'280.00	139'622.40

5.1.3 Uscita per concludere la fase di progettazione

La tabella che segue riassume la valutazione dei costi di progettazione tenuto conto del credito di 1'650'000 franchi, di cui al decreto legislativo del 16 dicembre 2009. La tabella distingue:

- il pagato al 1 gennaio 2013 ;
- il presunto necessario per concludere la fase 3 sulla base dei contratti in vigore;
- l'importo richiesto dai progettisti per la modifica di progetto conseguente al cambiamento di destinazione di cui al presente messaggio;
- l'importo relativo alla fase 4 del mandato di progettazione.

Credito votato in CHF	Pagato al 01.01.2013	Presunto a saldo fase 3	Onorario nuova progettazione	Onorario fino alla fase 4	Totale onorari
1'650'000.00	922'925.00	1'097'893.30	139'622.40	461'818.80	1'699'334.50

La somma degli onorari supera di 49'334.50 franchi (CHF. 1'699'334.50 – CHF. 1'650'000.00) l'importo previsto per la progettazione inserito nel Messaggio n. 6276.

Al momento attuale, si ritiene che l'eccedenza possa rientrare nell'importo di progettazione poiché le cifre indicate e richieste dai progettisti per la nuova progettazione non sono ancora state discusse.

Qualora l'importo pari a CHF. 49'334.50 venisse confermato durante l'approfondimento del progetto, l'importo sarà ratificato nel messaggio di costruzione.

5.2 Spese e ricavi di gestione

5.2.1 Spese

La possibilità di insediare degli uffici dell'Amministrazione cantonale nell'attuale casa dello studente determina un risparmio finanziario. I servizi della DdC ora in locazione andranno infatti a occupare spazi di proprietà dello Stato con un risparmio in termini di costi di affitto di quasi 865'000 franchi, come risulta dalla tabella che segue:

Servizio	Ubicazione	Superficie m ²	Pigione annua CHF
Tassazione città e campagna	Lugano	2'000.00	765'553.40
Imposte di successione e donazione	Lugano	300.00	64'500.00
Ispettorato fiscale	Lugano	152.00	34'800.00
Totale			864'853.40

L'arredo attualmente presente presso gli uffici di tassazione di Lugano Città e Campagna e presso l'Ispettorato (pari a circa 1 milione di franchi) potrà essere recuperato, così come quello inserito presso lo stabile Ponderosa (pari a circa 50 mila franchi).

Per quanto riguarda i costi di gestione, l'importo finora sostenuto quale spesa d'esercizio nella gestione corrente per i tre stabili in affitto (Tisade, Ponderosa e Balestra) in uso ai servizi della DdC ammonta a 120'000 CHF/annui. Questo importo si ridurrà a seguito del trasferimento, in quanto la ristrutturazione dello stabile avverrà secondo gli standard Minergie e inserendo degli accorgimenti tecnici volti a migliorare la gestione dei consumi.

Con la nuova ristrutturazione i costi si riducono quindi sensibilmente, tenuto conto anche dei risparmi evidenziati al punto 2.1.

Per valutare la sostenibilità economica di un investimento immobiliare, il settore, rispettivamente gli istituti finanziari, procedono a una capitalizzazione dei redditi attestati a un tasso che attualmente si situa prudenzialmente al 6%. Applicando questo tasso agli oneri di affitto sostenuti finora (pari a CHF. 865'000.00), la somma a disposizione per un investimento in proprio è di 14'416'666.00 franchi, inferiore di 456'981 di franchi al tetto massimo di spesa pianificato già indicizzato (14'873'647.00 franchi).

5.3 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.

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

6.1 Relazioni con le linee direttive

Il cambiamento di destinazione proposto con questo Messaggio non è previsto nelle linee direttive 2012-2015.

6.2 Relazioni con il piano finanziario

6.2.1 Collegamenti con il piano finanziario degli investimenti

La pianificazione finanziaria si presenta come segue:

Progettazione: PFI settore 11 Amministrazione generale, posizione 111 411 6, WBS 941 59 3468 LUGANO: STABILE AMM. TASSAZIONE-PR: 0.722 mio.

Costruzione: PFI settore 11 Amministrazione generale, posizione 111 411 6, RIN 100510 LUGANO: STABILE AMM. TASSAZIONE-CO: 13.3 mio.

7. SCADENZE

Dall'approvazione del decreto legislativo, le successive attività e i rispettivi tempi d'esecuzione sono i seguenti:

- + 06 settimane per l'inoltro della domanda di costruzione;
- + 24 settimane per la progettazione, la pubblicazione e il rientro delle offerte dei principali appalti (80% del volume di delibera)
- + 28 settimane per la presentazione del Messaggio di costruzione al Consiglio di Stato

Il licenziamento del messaggio con la richiesta del credito di costruzione e l'approvazione del relativo decreto legislativo dovrebbero poter intervenire entro la seconda metà del 2014. 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 2016.

8. CONCLUSIONI

Il risanamento e la ristrutturazione dello stabile in Via Trevano 69a a Lugano quale sede di servizi amministrativi della DdC permettono:

- a. il recupero e la valorizzazione, applicando anche elevati standard sotto il profilo energetico, di uno stabile dello Stato in una zona interessante per usi amministrativi, in quanto di facile accessibilità con mezzi pubblici e privati e con posteggi nelle vicinanze;
- b. la centralizzazione dei servizi DdC in un unico stabile con un vantaggio economico notevole dovuto alla mancata locazione, oltre a un'ottimizzazione dei costi di gestione;
- 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.

In base alle informazioni e alle motivazioni addotte con il presente messaggio, chiediamo l'approvazione del disegno di legge allegato.

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

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, P. Beltraminelli
Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la modifica di destinazione dello stabile di proprietà del Cantone in Via Trevano 69A a Lugano da casa dello studente e spazi amministrativi a spazi esclusivamente amministrativi per i servizi della Divisione delle contribuzioni e del relativo credito di 1'650'000 franchi per il concorso di progettazione e la progettazione di cui al Decreto legislativo del 16 dicembre 2009

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 24 aprile 2013 n. 6790 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

È approvata la modifica di destinazione dello stabile di proprietà del Cantone in via Trevano 69A, Lugano da casa dello studente e spazi amministrativi a spazi esclusivamente amministrativi per i servizi della Divisione delle contribuzioni e del relativo credito di 1'650'000 franchi per il concorso di progettazione e la progettazione di cui al Decreto legislativo del 16.12.2009.

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.