

# Rapporto

numero

**6156 R**

Concerne

data

24 marzo 2009

Dipartimento

FINANZE E ECONOMIA

## **della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 17 dicembre 2008 concernente la richiesta di un credito d'investimento di fr. 36'633'000.- per l'edificazione del nuovo stabile amministrativo 3 a Bellinzona**

### **PREMESSE E CONSIDERAZIONI GENERALI**

La costruzione di nuovi stabili, soprattutto se effettuata su sedimi che devono essere comperati, è stata criticata piuttosto intensamente negli ultimi anni. Infatti il Cantone è proprietario di terreni e soprattutto di molti edifici, sovente non o poco utilizzati, che possono essere usati e ristrutturati; in altre parole si afferma, a giusta ragione, che ci sarebbe da razionalizzare questo settore. L'ultimo caso, recente, è quello riguardante l'ubicazione del Nuovo Comando di Polizia e la Sede della Polizia Scientifica negli stabili, ancorché da ristrutturare, che sorgono sul sedime dell'ex arsenale. Così anche il credito di quaranta milioni di franchi per il Nuovo Stabile Amministrativo 3 a Bellinzona, si è prestato e si presta a non poche considerazioni. Tanto più che non pochi temono che la disponibilità di locali e uffici possa indurre ad aumentare il personale dello Stato in contraddizione con quanto voluto ed approvato anche recentemente nel Preventivo 2009, che prevede una diminuzione dei dipendenti del Cantone.

Queste brevi considerazioni di segno negativo sono tuttavia in contrasto con altre considerazioni, di segno decisamente positivo.

Prima fra tutte l'opportunità, e meglio ancora la necessità, oramai globalmente riconosciuta, che lo Stato faccia investimenti anticiclici, mettendo in cantiere lavori importanti in questo particolare momento di recessione. Si tratta quindi anche di un sostegno all'economia e all'occupazione. La Commissione ritiene pure che, nel rispetto delle leggi vigenti, si debba prestare concreta attenzione alle imprese ticinesi in un periodo difficile, con la crisi già in parte presente e in parte latente. Chiaro che le operazioni anticicliche non devono né possono essere fini a loro stesse ma debbono essere indirizzate a realizzazioni di strutture di cui si sente la mancanza, se non addirittura l'esigenza.

La costruzione dello stabile amministrativo 3 di Bellinzona risponde alla necessità di centralizzazione. Essa permetterà di riunire in una unica struttura circa 400 dipendenti con i relativi servizi, oggi sparpagliati sia in stabili di proprietà del Cantone, ma soprattutto appartenenti a privati, per i quali il Cantone paga affitti molto importanti di cui diremo più avanti.

Il nuovo edificio è destinato a riunire al proprio interno una serie di servizi del Dipartimento del Territorio, unitamente ai funzionari attualmente in servizio, oggi distribuiti in maniera poco razionale in diversi edifici con le evidenti difficoltà per un lavoro razionale ed efficiente.

D'altra parte questo investimento è conforme al programma di legislatura e rientra nel Piano Finanziario quadriennale. Il fatto di anticiparlo è motivato, come già detto prima, dalla volontà di effettuare interventi anticiclici. Inoltre si tratta di una delle poche opere già sostanzialmente pronte e che possono quindi essere messe in cantiere rapidamente.

È bene dire subito che il credito previsto dal messaggio 6156 di 36,633'000. milioni di franchi, si riferisce alla costruzione, all'arredamento, all'economato, all'informatica e telefonia, alle attrezzature di pulizia del nuovo stabile amministrativo, ai costi per le spese transitorie che si renderanno necessarie per accogliere durante la durata dei lavori i Servizi della Divisione delle Costruzioni che attualmente si trovano in via Ghiringhelli, e naturalmente ai traslochi. In realtà costerà circa 40 milioni di franchi.

In effetti si tratta del progetto per il quale il Consiglio di Stato aveva chiesto ed ottenuto un credito di 3'187'000. franchi con il messaggio 5282 del 9 luglio 2002. La cifra era destinata al credito di progettazione andato ai vincitori del concorso con il progetto "TRES", la comunità di lavoro Luigi Snozzi, Sabina Snozzi Groisman e Gustavo Groisman. Su questo punto, e meglio sul fatto che si tratti di un progetto che data di ben 15 anni circa (è infatti del 1993), ci sono alcune perplessità, anche se è stato ripreso e adattato. Ci si è chiesti in particolare se non fosse stato più logico, al di là dei costi, partire da zero con un nuovo concorso di progettazione. Certo che l'onorario di 3 milioni di franchi per l'architetto appare molto importante, anche se include i costi di tutti gli specialisti. Bisogna tuttavia rilevare che il terreno sul quale sorgerà non è cambiato e le esigenze sono state adattate.

## **IL MESSAGGIO GOVERNATIVO**

La Commissione della Gestione e delle Finanze ha incontrato la direttrice del DFE Laura Sadis, nonché l'arch. Mitka Fontana della Sezione della Logistica. È stato così possibile porre puntuali domande sull'oggetto in discussione e avere le risposte dai responsabili cantonali sia a livello politico che operativo.

Il nuovo stabile è previsto secondo gli standard della Amministrazione Cantonale. Esso avrà degli uffici che prevedono una superficie di 12 m<sup>2</sup> per funzionario, e sarà edificato in modo modulare così da permettere modifiche secondo i concetti più moderni, tali da adattarsi, se del caso, ad eventuali mutate esigenze.

L'edificio rispetta gli standard Minergie e sarà totalmente autonomo dal punto di vista energetico con tuttavia la predisposizione per l'eventuale allacciamento ad altre fonti di energia.

Si tratta di uno stabile innovativo un po' in tutti i settori. Per quanto concerne il riscaldamento, esso sarà assicurato da una termo-pompa aria-acqua. È stata parimenti presa in considerazione la possibilità di un allacciamento con il nuovo termovalorizzatore. Esso infatti sembra potrebbe essere in grado di fornire energia a 10 cts./KW/h. È stato compilato il sondaggio allestito dalla ACR per censire i potenziali utenti, tuttavia le bocce non sono ancora ferme e per il momento non è dato sapere se sarà possibile e in quale misura, beneficiare dell'energia del termovalorizzatore stesso.

Per quanto concerne il sedime, si tratta di terreni permutati con la Cassa Pensione dello Stato. Esso è situato lungo via Zorzi/incrocio via Tatti, nelle immediate vicinanze del cuore amministrativo di Bellinzona. A tale proposito è opportuno ricordare, come ben cita il Messaggio, che agli inizi degli anni novanta, la prima idea era quella di realizzare lo stabile tramite la Cassa Pensione dello Stato, che aveva acquistato i terreni e, d'intesa con lo

Stato, nel 1993 aveva indetto un concorso per la progettazione e la realizzazione dello Stabile amministrativo 3. Poi nel 1996 il Consiglio di Stato aveva comunicato alla Cassa Pensione di avere rinunciato all'edificazione per ragioni finanziarie.

Dopo non pochi studi e valutazioni sulle differenti priorità della pianificazione logistica del Bellinzonese, il Consiglio di Stato ha in sostanza ripreso il citato pubblico concorso di architettura promosso dalla Cassa Pensioni, superando le remore dettate da problemi finanziari, e facendo suo integralmente il progetto "TRES" di cui abbiamo detto prima. Lo scopo, dichiarato, è quello di raggruppare sotto un unico tetto la maggior parte dei Servizi del Dipartimento del Territorio attualmente dislocati in varie sedi di proprietà dello Stato o in locazione da privati a Bellinzona e dintorni.

Una puntuale domanda è stata rivolta ai rappresentanti dello Stato in merito agli accessi al nuovo stabile. Il riferimento principale resta il parcheggio di via Tatti, il quale da quanto consta è già allo stato attuale piuttosto saturo. La domanda pertanto è a sapersi quale sarà la nuova locazione delle automobili. D'altra parte c'è il problema della viabilità. L'ingresso della città è sito in una zona con notevole intensità di traffico; nel messaggio si fa riferimento a prospettive future di viabilità pubblica che sono però molto lontane dall'essere realizzate, segnatamente il semisvincolo e la corsia blu per il bus. Alle puntuali domande di un membro della Commissione, l'arch. Mitka Fontana ha risposto come segue: lo stabile prevede 15 posteggi per il servizio carico e scarico. All'interno del posteggio in via Tatti saranno riservati 80 parcheggi, poiché la maggior parte dei funzionari che occuperanno domani lo stabile amministrativo 3, già oggi operano nel comparto tra Residenza Governativa e via Ghiringhelli. Il DT dispone di 80 auto di servizio, attualmente parcheggiate in via Ghiringhelli. È per queste vetture che bisognerà riservare i posti in via Tatti.

Con il nuovo stabile amministrativo 3 verrà eliminata l'officina di via Ghiringhelli riservata alla Divisione delle Costruzioni. Le auto di servizio, per i servizi di officina e benzina, dovranno recarsi a Camorino. Lì verrà centralizzato il servizio per le auto dello Stato.

La corsia bus è parte integrante della domanda di costruzione inoltrata: è un oggetto che va trattato insieme alla Sezione della mobilità. Ciò per quanto attiene ai sedimi di proprietà dello Stato, dall'uscita del Dragonato fino alla sede della Croce Verde. Nel progetto è pure indicato che sarà migliorato il collegamento tra i posteggi di via Tatti e il nuovo Stabile amministrativo. I relativi costi sono compresi nella spesa prevista per la sistemazione esterna. Oggi c'è una semplice e scomoda passerella, in futuro si vuole prolungare il percorso pedonale raggiungendo via Ghiringhelli e da lì permettere il collegamento con la Residenza e gli altri stabili amministrativi, in maniera semplice e comoda.

Una domanda precisa è stata fatta sulla destinazione degli stabili attualmente occupati, non nascondendo il timore che i mancati introiti per affitti potessero influire sui bilanci della Cassa Pensione. In particolare quanto si potrà risparmiare in termini di affitti. A proposito il Messaggio a pag. 3 indica che il risparmio in pigioni da pagare ammonta a fr. 527'000.-; la tabella in calce appunto a pag. 3 elenca in dettaglio le attuali pigioni annue. Ebbene di queste, solo due e precisamente quelle dello Stabile A in via Ghiringhelli 19 e dello Stabile B in via Ghiringhelli 17, per un totale di affitti di fr. 82'700.- appartengono alla Cassa Pensione. Alla stessa Cassa Pensione appartiene il prefabbricato H sempre in Via Ghiringhelli 19; esso verrà demolito. Tutto il resto, per una pigione globale di fr. 436'483.-, è di proprietà privata e verrà disdetto.

La Direttrice del DFE ha spiegato che nella prima tappa si prevede di liberare gli spazi presi in affitto da privati, nonché quelli di proprietà del Cantone. Questo permetterà

all'Esecutivo di verificare nuovamente l'occupazione di spazi in affitto da terzi. Non si tratta di costruire uno stabile per insediarvi nuovi funzionari. Questo non è di certo l'obiettivo.

Il carattere modulare dell'opera permette una riserva di circa venti posti, pari al 5% dei 400 previsti. L'arch. Fontana ha richiamato pag. 9 del messaggio dove figurano i costi dell'edificio fornendo a proposito diversi dettagli.

Alla precisa domanda su che cosa avverrà dello Stabile Scerri II, l'architetto della Logistica ha risposto che lo stesso verrà adeguatamente ristrutturato per accogliere uffici dell'Amministrazione Cantonale attualmente insediati presso edifici di privati e quindi affittati con non poche pigioni da pagare.

La Commissione della gestione e delle finanze ha espresso soddisfazione per le spiegazioni ricevute e ha ringraziato la Direttrice del DFE e l'architetto della Logistica.

## **DISCUSSIONE COMMISSIONALE**

Al di là delle domande poste dai commissari alla direttrice del DFE e all'arch. Fontana, che figurano al capitolo precedente, i commissari hanno discusso il messaggio dando nella sostanza parere favorevole. Anzi, proprio per i già citati motivi che vedono in questa realizzazione un importante tassello degli interventi anticiclici da tutti auspicati in questo periodo di recessione, è stato auspicato che il credito approdi al più presto davanti al Parlamento con l'invito ad approvarlo.

Tuttavia sono state poste alcune puntuali domande al Consiglio di Stato che ha sollecitamente fornito le risposte richieste.

Una prima domanda verte sul **traffico pubblico nella zona**; c'è il timore che, in ragione della presenza della nuova struttura, esso possa intensificarsi e diventare caotico. La risposta è stata tranquillizzante ed esaustiva. L'edificazione dello stabile amministrativo 3 (SA3), non porterà alcun incremento di traffico in quella zona da parte dell'Amministrazione cantonale. Infatti tutti i funzionari che saranno trasferiti nel nuovo edificio, proverranno da stabili di proprietà dello Stato o di terzi, situati nel raggio di 1 km dal posteggio di via Tatti. Il numero dei funzionari stessi e delle loro esigenze in posti macchina pertanto non aumenterà. La Sezione della Logistica partecipa al Gruppo di lavoro con la Commissione del Piano dei Trasporti del Bellinzonese, la Città di Bellinzona e i Servizi del Dipartimento per la riqualifica di via Tatti nell'ambito del progetto del nuovo semisvincolo autostradale. Il Gruppo ha recentemente promosso un mandato di studio parallelo per un "masterplan" di questo comparto, al fine di verificarne le future possibilità di sviluppo.

Nel messaggio si parla di **15 posteggi di servizio** che i membri della Commissione considerano pochi e probabilmente insufficienti. Al momento dell'inoltro della domanda di costruzione - fa notare il Consiglio di Stato nella sua risposta - la particella sulla quale è prevista la costruzione dello stabile SA3 era inserita nella Zona di PR denominata "Sottozona A3". Tale Zona prevedeva la formazione di, al massimo, 15 posteggi di servizio e per il carico e scarico (cfr. NAPR marzo 1999). La licenza di costruzione è stata rilasciata sulla base delle norme citate, conclude il Governo. La Commissione non è soddisfatta di questa risposta. Al di là della spiegazione che si limita a fare riferimento alle NAPR, i commissari considerano troppo pochi i 15 posteggi previsti. Dal 1999 le cose sono cambiate. Si chiede pertanto al CdS. di fare il possibile per ottenerne di più.

Nel messaggio si parla di **80 autoveicoli del Dipartimento del territorio**, Il numero è apparso elevato a diversi membri della Gestione che hanno chiesto chiarimenti. Ecco la

risposta dell'Esecutivo. Al momento dell'allestimento del Rapporto di programmazione (aprile 2004), le vetture di servizio per il Dipartimento del territorio erano 43, alle quali andavano aggiunti cinque veicoli speciali.

Il numero di 80 (per la precisione 86) si riferisce ai posti auto che lo Stato è tenuto a realizzare nell'antistante posteggio di Via Tatti, sulla base della superficie lorda edificata dello stabile SA3 (cfr. licenza di costruzione dell'8 maggio 2006), nonché delle disposizioni contenute nel PR. Oggi il posteggio dispone di 417 posti macchina. Nell'ambito del progetto del semisvincolo autostradale di Bellinzona, il Cantone ha l'obbligo di aumentare la capienza da un minimo di 800 a un massimo di 1000 posteggi. La Commissione ha preso atto della esaustiva spiegazione che non era facilmente deducibile dal messaggio governativo.

### **Centralizzazione degli Uffici e Servizi del Dipartimento del territorio**

La Commissione pur avendo già avuto alcune spiegazioni nel corso dell'audizione, ha chiesto dettagliatamente quali Uffici del DT resteranno al di fuori del nuovo SA3 e in particolare dove si trovano o si troveranno. Ecco la risposta scritta del Consiglio di Stato.

Come detto nel Messaggio nel nuovo SA3 troveranno posto Uffici del DT e circa 400 dipendenti. Non occuperanno la nuova sede:

- **La Direzione del DT** (Residenza Governativa)
- **La Divisione dell'Ambiente:**
  - Laboratori STAAS (Laboratorio cantonale in via Mirasole a Bellinzona)
  - Il Museo Cantonale di storia naturale ( Lugano)
  - Gli Uffici forestali circondariali (Bellinzona-Daro, Faido, Biasca, Locarno, Serocca d'Agno, Cevio, Acquarossa)
- **La Divisione dello sviluppo e della mobilità:**
  - Gli Uffici dei beni culturali (Bellinzona Palazzo Franscini)
  - La Commissione dei beni culturali (Bellinzona Palazzo Franscini)
- **La Divisione delle Costruzioni:**
  - Gli Uffici delle direzioni dei lavori regionali (Taverne- Lamone, Tenero, Biasca)
  - Le unità territoriali 4 (Faido, Camorino, Noranco)
  - La Direzione esercizio e manutenzione (Giubiasco)
  - Il Servizio geomatica (Giubiasco)
  - Gli Uffici automezzi dello Stato (Camorino)
  - I Centri di manutenzione strade cantonali (Mendrisio, Noranco, Losone, Biasca, Faido)

La Commissione ha preso atto delle spiegazioni e si dichiara soddisfatta per le informazioni avute.

### **CONCLUSIONE**

Considerato quanto sopraesposto, la Commissione ha la convinzione che questo progetto sia una delle poche misure già in fase molto avanzata e suscettibile quindi di prendere il via con sollecitudine, contribuendo a dare sostanza a quelle operazioni anticicliche che appaiono importanti e necessarie in questo momento di recessione economica.

Dopo avere preso atto della dichiarazione del Consiglio di Stato che la messa a disposizione di nuovi e numerosi moderni uffici non può, né tantomeno, deve essere una motivazione per assumere ulteriore personale alle dipendenze della pubblica Amministrazione, i Commissari, all'unanimità, invitano il Parlamento a dare luce verde al credito previsto dal messaggio n. 6156 e al Decreto legislativo allegato.

Per la Commissione gestione e finanze:

Tullio Righinetti, relatore

Bacchetta-Cattori - Beltraminelli - Bertoli -

Bobbià - Celio - Foletti - Gobbi N. - Lurati -

Merlini - Orelli Vassere - Pinoja - Regazzi - Vitta