

# Rapporto

numero	data	Dipartimento
<b>4991 R</b>	25 agosto 2000	FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

**della Commissione della gestione e delle finanze  
sul messaggio 4 aprile 2000 concernente lo stanziamento di un credito  
di fr. 16'000'000.- per interventi minori di miglioria e di sistemazione del  
patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato per il periodo 2000-2004**

Oggetto del messaggio in esame è lo stanziamento di un credito quadro di **16 mio fr**, importo utilizzabile nel periodo 2000-2004 in favore della Sezione della logistica e degli stabili erariali (SLSE) e destinato agli interventi straordinari di manutenzione, sistemazione e conservazione del patrimonio immobiliare statale.

## 1. LA NECESSITÀ DEL NUOVO CREDITO QUADRO

L'ultimo credito analogo per gli interventi straordinari, dell'ammontare di 20 mio fr, è stato approvato dal Gran Consiglio nel 1995 ed è valido per il quadriennio 1996-99. Per una decisione interna 17.6 mio fr sono stati utilizzati in favore dei diversi stabili, mentre 2.4 mio fr sono stati usati per interventi di ristrutturazione per telecomunicazioni come indicato nei conti CCI (voce 951.503.01, T951.51.9000).

Il credito allora stanziato è stato così utilizzato come si evince dalle tabelle 7.T31, T32 e T33 del Rendiconto 1999 del Consiglio di Stato:

CQ stanziato In mio fr	1996	1997	1998	1999	Residuo al 31.12.1999
17.6	2.8	3.9	4.7	4.7	1.5
2.4		0.3	0.6	1.2	0.3
20.0 totale	2.8	4.2	5.3	5.9	1.8

da cui la necessità dello stanziamento oggetto del presente messaggio per il prossimo periodo 2000-2004, come risulta nel Piano finanziario del quadriennio.

## **2. L'AMMONTARE DEL CREDITO QUADRO**

Nel messaggio sono esposti i criteri di intervento in favore degli stabili esistenti :

- gli oneri di manutenzione ordinaria (contabilizzati nella gestione corrente)
- gli oneri di manutenzione straordinaria (contabilizzati nel conto investimento) che constano delle migliorie, gli interventi di conservazione e le sistemazioni minori.

Per conto e separatamente sono considerati (sempre quali investimenti) :

- le ristrutturazioni, le aggiunte agli edifici esistenti
- e evidentemente i nuovi edifici.

Gli interventi di manutenzione annuali ammontano in media a 4.0 mio fr (CQ) ai quali vanno aggiunti gli 11.2 mio fr (preventivo 2000) della gestione corrente, con un onere complessivo annuale di **15.2 mio fr**. Ciò che corrisponde all'1,1 % del valore di stima indicato per gli edifici in 1.4 mia fr.

Questo importo secondo la prassi normale della gestione immobiliare va considerato insufficiente e lo evidenzia anche il messaggio, ammesso che il valore venale degli edifici sia confermato.

La Commissione conferma e condivide le procedure, i limiti di costo e le competenze assegnate al Consiglio di Stato, in vigore dal 1996 quando è stato approvato l'analogo CQ, al cui rapporto commissionale (no 4382 del 14.9.95) si rimanda per le considerazioni esplicative tuttora valide.

## **3. I CRITERI DI PRIORITÀ PER GLI INTERVENTI**

Il messaggio indica pure i criteri adottati per definire le priorità di intervento, criteri che sono condivisi dalla Commissione.

Inoltre nel messaggio si propone di informare meglio il Parlamento in futuro sull'utilizzazione del credito stesso in maniera dettagliata. Si ritiene che queste informazioni di dettaglio siano superflue, perché non soggette a una verifica di carattere politico. D'altra parte le spese relative agli immobili sono regolarmente già pubblicate in modo esaustivo nel Rendiconto annuale del Consiglio di Stato.

## **4. RACCOMANDAZIONI DELLA COMMISSIONE SULL'ORGANIZZAZIONE DELLA SEZIONE DELLA LOGISTICA E DEGLI STABILI ERARIALI**

Di seguito qualche considerazione e raccomandazione sull'operato della Sezione della logistica e degli stabili erariali condotta, dal 1999, dal nuovo Caposezione ing. Massimo Martignoni, successore dell'arch. Renato Cometta. Una riorganizzazione della SLSE è in atto nell'ambito del programma Amministrazione 2000.

### **4.1 Il personale occupato nella SLSE**

La Sezione consta di 91 unità, così suddivise: 3 alla direzione, 34 per l'area logistica e 54 per l'area tecnica. Nell'ambito di Amministrazione 2000 per la Sezione è in atto una riorganizzazione per la riuscita della quale si sono fissati degli obiettivi a corto, medio e lungo termine.

## 4.2 Le spese annuali della SLSE per genere di spesa

Le spese annuali sono evolute da 53 mio fr nel 1991 a 93 mio fr nel 1999 e hanno raggiunto un massimo di 114 mio fr nel 1997. I dati indicati sono tolti dal già citato Rendiconto del Consiglio di Stato 1999.

La seguente tabella indica l'evoluzione delle spese secondo il genere di spesa con gli importi in mio fr :

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Nuove costruzioni	35	43	46	51	61	54	71	48	58
Manutenzione stabili + CQ	12	13	14	15	15	20	16	16	16
Manutenzione stabili privati	3	2	2	1	1	1	1	1	1
Pulizia stabili	1	1	2	3	3	3	3	3	3
Arredamento	0	0	4	6	6	5	5	4	4
Economato	0	0	0	0	0	0	16	9	9
Diversi	2	2	1	3	2	1	2	1	2
<b>Totale</b>	<b>53</b>	<b>61</b>	<b>69</b>	<b>79</b>	<b>88</b>	<b>84</b>	<b>114</b>	<b>82</b>	<b>93</b>

## 4.3 Le tipologie di intervento per gli stabili

Nell'ambito dell'introduzione della contabilità analitica la Commissione auspica che le voci contabili finora adottate siano riviste e quindi siano adottati i metodi vigenti nella gestione dei patrimoni immobiliari.

Per gli edifici di proprietà dello Stato dovrebbero essere contemplate le seguenti tipologie : spese di esercizio, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuove costruzioni.

Separatamente devono essere contabilizzati gli stabili occupati in locazione (ca 41'000 m<sup>2</sup> nel 1999) con le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come separatamente sono da considerare gli arredamenti e l'economato.

## 4.4 Il patrimonio immobiliare dello Stato

Lo stato è proprietario di terreni, di strade e di edifici. La tenuta a giorno delle proprietà è allestita dall'Ufficio del demanio (Servizi generali del Dipartimento del territorio), quella particolare degli edifici è di competenza della SLSE.

Gli edifici di proprietà dello Stato sono circa 400. Una stima prudenziale del loro valore ammonta a **1.4 mia fr**, ciò che corrisponde all'importo complessivo assicurato all'1.1.2000. L'ubicazione geografica degli edifici col loro valore è di 740 mio fr nel Sottoceneri e 660 mio fr nel Sopraceneri.

La Commissione ritiene che si dovrebbe approfondire l'aspetto della valutazione immobiliare degli stabili di proprietà dello Stato: taluni sicuramente oggetto di una stima secondo i metodi convenzionali per definire il valore venale (edifici destinati ad uffici, laboratori, attività artigianale), gli altri con destinazioni particolari (scuole, impianti sportivi, edifici pubblici e monumentali) e per i quali si devono assumere criteri particolari di stima

del valore di costruzione, facendo astrazione del contenuto (opere d'arte nei musei, nelle chiese, negli edifici storici).

La conoscenza del valore del patrimonio immobiliare - suddivisa in terreni, edifici commerciabili e non, edifici particolari, edifici storici - è determinante per verificare la giustificazione dell'ammontare dei costi di manutenzione annuale sia ordinaria che straordinaria.

#### **4.5 La riorganizzazione in corso nella SLSE**

Nell'ambito di Amministrazione 2000 la SLSE sta realizzando due progetti particolari finalizzati all'organizzazione di un nuovo sistema per la gestione degli approvvigionamenti (Centrale approvvigionamenti) e per la gestione del patrimonio immobiliare (Agenzia patrimoniale). Gli stessi sono strettamente legati con il progetto finanze e contabilità grazie al quale verrà introdotta la contabilità analitica della gestione finanze della Sezione.

Il progetto si pone i seguenti obiettivi generali :

- incrementare il livello di servizio
- razionalizzare l'uso delle risorse
- e semplificare le procedure.

La fase operativa dell'Agenzia patrimoniale, iniziata lo scorso mese di aprile, può essere sintetizzata come segue:

- conoscenza del patrimonio immobiliare
- proposta e definizione delle linee guida di gestione
- riorganizzazione dei ruoli e delle responsabilità
- pianificazione e anticipazione dei bisogni.

Entro il prossimo mese di marzo 2001 si prevede di disporre della valutazione completa del patrimonio edificato dello Stato.



Con queste considerazioni e raccomandazioni, la Commissione della gestione e delle finanze invita il Gran Consiglio a voler approvare sia il messaggio che il relativo decreto legislativo senza alcuna modifica.

Per la Commissione gestione e finanze:

Luigi Brenni e Paolo Beltraminelli, relatori  
Bignasca - Bonoli - Carobbio Guscetti - Croce -  
Etter - Lepori Colombo - Lombardi - Lotti -  
Maspoli - Merlini - Poli - Sadis

# ALLEGATO

## Grafico sulle spese annuali della Sezione per genere di spesa

