

Rapporto

numero

7108 R

data

22 settembre 2015

Dipartimento

FINANZE E ECONOMIA

Concerne

**della Commissione della gestione e delle finanze
sul messaggio 8 luglio 2015 concernente lo stanziamento di un credito
lordo di gestione corrente di CHF 148'000.- e di un credito
d'investimento di CHF 591'400.- per la locazione di spazi necessari alla
nuova sede dell'Ufficio circondariale di tassazione di Biasca**

INDICE

1.	LA SEDE ATTUALE	1
2.	LA NUOVA SEDE, SOLUZIONE PROPOSTA	2
3.	L'INVESTIMENTO	2
4.	SPESE DI LOCAZIONE E DI GESTIONE	2
5.	RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO	3
6.	CONCLUSIONI	3

* * * * *

IL Consiglio di Stato ci sottopone con questo messaggio la richiesta di approvazione del contratto di locazione e lo stanziamento del credito per la sistemazione e l'adattamento degli spazi della nuova sede dell'Ufficio circondariale di tassazione di Biasca (UT) e la riconsegna degli spazi dell'attuale sede.

1. LA SEDE ATTUALE

L'Ufficio Tassazione è insediato nello Stabile Quinta situato in Via Stefano Franscini 11 a Biasca del quale l'Istituto di Previdenza del Canton Ticino è il proprietario. Lo stabile non è più confacente allo standard attuale per uffici amministrativi. I problemi correlati all'attuale sistemazione sono quindi di tipo organizzativi (con la distribuzione degli spazi su tre piani, non permette di lavorare in maniera efficiente), vetustà, precarietà e mancanza di sicurezza dell'immobile, tecnica informatica carente, difficilmente ampliabile. Un'eventuale possibilità di risanamento dello stabile Quinta da parte del proprietario avrebbe imposto al

servizio un trasferimento in una sede transitoria. La superficie totale occupata attualmente dall'Ufficio tassazione nella sede di Vai S. Franscini è di 580 mq. Il costo attuale della locazione è pari a Fr. 76'502.- escluse le spese accessorie e di gestione di Fr. 24'450.- (dato del 2014) e le spese di pulizia di Fr. 9'800.-. Per maggiori dettagli sulla logistica rimandiamo alla consultazione del messaggio.

2. LA NUOVA SEDE, SOLUZIONE PROPOSTA

La proposta oggetto del presente messaggio consiste nella locazione di una superficie di 599 mq situata al secondo piano dello stabile "Piazza centrale" (al centro del Borgo), di proprietà del Patriziato di Biasca. Lo stabile è attualmente in fase di costruzione. Questa soluzione permetterà all'UT di poter svolgere le proprie attività su un unico piano, rendendo il servizio più efficiente. Il proprietario si è occupato integralmente della progettazione, dell'allestimento delle pratiche per le procedure di autorizzazione e relativi permessi di abitabilità, della realizzazione degli spazi e delle relative finiture, della progettazione e realizzazione del cablaggio di rete sino al locale CSI con i relativi Rack, e della fornitura dell'arredo fisso quali armadi a muro e banconi degli sportelli. L'edificio è stato concepito per essere certificato Minergie dotato di un'impiantistica di ultima generazione, a basso consumo energetico.

3. L'INVESTIMENTO

Per l'insediamento dell'UT presso lo stabile "Piazza Centrale" si prevede un investimento massimo di CHF 591'400.-. Per i dettagli rimandiamo al cap. 5 del messaggio. Questo investimento considera tutte le opere per gli adattamenti degli spazi, l'allestimento delle linee di rete e di telefonia, la fornitura e la posa delle installazioni mobili, e la segnaletica dell'Amministrazione Cantonale. I costi risultano così suddivisi:

Costi d'investimento nella nuova sede Fr. 461'894.-, investimenti per la riconsegna della sede attuale Fr. 21'611.- e investimenti nella nuova sede (impianti elettrici – cablaggi a cura del CSI) Fr. 107'895.-. **Costi complessivi d'investimento, Fr. 591'400.-**

4. SPESE DI LOCAZIONE E DI GESTIONE

Il contratto di locazione inizia il 1° febbraio 2016 con prima scadenza di disdetta dopo 10 anni. Di seguito riassumiamo le ripercussioni finanziarie sulla gestione corrente:

EDIFICIO		Sup. locata m2	Pigione CHF/annua	Spese accessorie e gestione CHF/annue	Spese pulizia CHF/annue	Fibra ottica CHF/annua
Stabile Quinta	attuale	580	76'502.-	24'450.-	9'800.-	0.-
Stabile Piazza Centrale	futuro	599	124'508.-	12'000.-	9'978.-	1'514.-
Differenza		19	48'006.-	-12'450.-	200.-	1'514.-
Costi annui complessivi complementari				37'248.-		
Costi complessivi di gestione corrente				148'000.-		

I costi di locazione sono lievitati a causa del cambiamento della qualità degli spazi: si passa in effetti dall'attuale sede vetusta, dismessa e poco razionale, ad una futura sede logisticamente all'avanguardia.

5. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

L'occupazione dello stabile "Piazza Centrale" comporta degli oneri finanziari previsti a piano finanziario per l'investimento preso a carico direttamente dal Cantone, di Fr. 591'400.- (IVA compresa), e una spesa di gestione corrente di Fr. 148'000.-. Non ci sono Conseguenze per i comuni

6. CONCLUSIONI

La Commissione della gestione e delle finanze ha esaminato la situazione logistica precaria della sede dell'Ufficio contribuzioni di Biasca e ne condivide le richieste contenute nel messaggio per un suo miglioramento, assicurato con il proposto trasferimento in una sede di nuova generazione che garantirà, malgrado l'aumento del canone di locazione, un lavoro più efficiente e razionale, ed un miglior comfort per i collaboratori ma anche a una migliore prestazione per l'utenza esterna. L'aumento del canone di locazione per la nuova sede risulta comunque nella "forchetta" dei canoni praticati nella zona, riferita ad uno standard logistico di nuova generazione. Sulla base delle considerazioni fin qui esposte, la Commissione della gestione invita il Parlamento ad approvare il presente rapporto e il decreto legislativo annesso al messaggio governativo.

Per la Commissione gestione e finanze:

Walter Gianora, relatore

Badasci - Caprara - Caverzasio - Chiesa -

Dadò - Farinelli - Foletti - Garobbio - Guerra -

Kandemir Bordoli - Lurati S. - Pini - Quadranti