

Rapporto

numero	data	Dipartimento
7124 R	10 novembre 2015	FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

**della Commissione della gestione e delle finanze
sul messaggio 30 settembre 2015 concernente la richiesta di un credito
di Fr. 15'069'000 per la ristrutturazione e il risanamento dell'Ex Casa
dello studente in Via Trevano 69a a Lugano da riconvertire in stabile
amministrativo**

1. INTRODUZIONE

Con il messaggio in esame, il Consiglio di Stato chiede di approvare un credito di 15'069'000 per la ristrutturazione e il risanamento dell'Ex Casa dello studente in Via Trevano 69a a Lugano da riconvertire in stabile amministrativo.

Detto messaggio segue quelli n. 6276 del 6 ottobre 2009, concernente la *“Richiesta di un credito di 1'650'000.00 franchi per il concorso di progettazione e la progettazione del risanamento e della ristrutturazione ad uso di spazi amministrativi e di casa dello studente dello stabile in via Trevano 69a a Lugano”* e di cui al rapporto della Commissione della gestione e delle finanze del 1 dicembre 2009, approvato dal Gran Consiglio nella seduta del 14 dicembre 2009 e n. 6790 del 24 aprile 2013 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 a Decreto legislativo del 16.12.2009”* e di cui al rapporto della Commissione della gestione del 4 giugno 2013, approvato dal Gran Consiglio nella seduta del 17 giugno 2013.

In detto nuovo stabile amministrativo verranno trasferiti i seguenti uffici delle Divisione delle contribuzioni (DdC), dislocati in varie sedi in locazione a Lugano:

- l'Ufficio circondariale di tassazione di Lugano Città
- l'Ufficio circondariale di tassazione di Lugano Campagna
- l'Ufficio delle imposte successione e donazione
- l'Ispettorato fiscale

Il trasferimento di questi uffici in un unico stabile di proprietà dello Stato permetterà notevoli vantaggi logistici e funzionali, come pure un importante risparmio in costi d'affitto, pagati attualmente a terzi, pari a ca. CHF 840'000 annui.

L'intervento di ristrutturazione e risanamento sarà eseguito con lo stabile completamente vuoto.

2. IL NUOVO STABILE PREVISTO

2.1 Le superfici disponibili

Il nuovo stabile avrà un volume complessivo di 15'152 mc.

Il mantenimento dell'edificio esistente rispetto a una nuova costruzione permette di salvaguardare un maggiore indice di sfruttamento ed un maggior indice di occupazione, garantendo maggiori superfici a disposizione degli uffici dello Stato. Una nuova edificazione, ecologicamente comunque poco sostenibile, avrebbe comportato una demolizione totale dell'edificio e quindi dei costi notevoli di smaltimento dei materiali.

L'Ufficio circondariale di tassazione di Lugano Città e l'Ufficio circondariale di tassazione di Lugano Campagna avranno così a disposizione superfici di 2'520 mq, rispetto agli attuali 2'200 mq; l'Ufficio delle imposte successione e donazione 550 mq, rispetto agli attuali 300 mq e l'Ispettorato fiscale 252 mq, rispetto agli attuali 152 mq.

2.2 L'investimento

Come detto il costo della progettazione di detta opera è di Fr. 1'650'000, così come ai messaggi del Consiglio di Stato no. 6276 del 6 ottobre 2009 e no. 6790 del 24 aprile 2013.

I costi di costruzione, oggetto del presente credito, sono di complessivi Fr. 15'069'000, dei quali CHF 14'410'200 per la Sezione della logistica e CHF 658'800 per il Centro sistemi informativi.

Il costo dell'opera è di complessivi CHF 9'520'000, pari a CHF 628 il mc e a CHF 1'941 il mq. Il costo di realizzazione è di complessivi CHF 13'894'200, pari a CHF 917 il mc e CHF 2'833 il mq. Il costo d'investimento è di complessivi CHF 16'719'000, pari a CHF 1'103 il mc e CHF 3'409 il mq.

È prevista la sostituzione di tutti i serramenti esterni con le relative protezioni solari, come pure il risanamento delle facciate in calcestruzzo ed il loro trattamento con strato protettivo. L'isolamento termico sarà conforme allo standard Minergie.

L'arredo degli Uffici di tassazione di Lugano Città e Campagna e dell'Ispettorato fiscale sarà recuperato. Quello dell'Ufficio delle imposte di successione e donazione dovrà invece venire sostituito.

Il costo dell'investimento è superiore di CHF 1'844'599 rispetto a quello indicato nel messaggio del Consiglio di Stato n. 6790 del 24 aprile 2013. L'aumento è dato dai seguenti fattori: la definizione più precisa dell'investimento per la sistemazione dell'archivio; la correzione del calcolo dei posteggi; il costo delle rete telematica degli ultimi due piani, inizialmente destinati a dormitori per gli studenti; il risanamento di alcuni elementi costruttivi, intaccati da amianto, debolmente agglomerato; l'ottimizzazione delle richieste dell'utenza, emerse durante l'approfondimento del progetto; l'aggiornamento degli onorari dei progettisti.

I tempi d'esecuzione del nuovo stabile previsti sono di 28 mesi dalla crescita in giudicato del decreto legislativo annesso al messaggio in esame. Esso dovrebbe dunque essere disponibile nella prima metà del 2018.

L'investimento sarà deprezzato contabilmente ogni anno in conformità alle modalità e alle aliquote di cui all'art. 4 del Regolamento sulla gestione finanziaria dello Stato.

2.3 I costi di manutenzione e gestione

I costi annui di manutenzione ordinaria e di gestione corrente dello stabile in oggetto sono stimati in CHF 146'925 annui e risultano dunque molto inferiori rispetto agli attuali, pari a CHF 960'000 annui, dei quali CHF CHF 840'000 per l'affitto di e CHF 120'000 per le spese accessorie.

La proposta non comporta ovviamente aumento di personale.

2.4 Gli obiettivi

Con la ristrutturazione e il risanamento dell'Ex Casa dello studente in Via Trevano 69a a Lugano, il Consiglio di Stato intende in particolare

- razionalizzare l'impiego delle risorse umane, migliorandone la sicurezza e le condizioni di lavoro;
- valorizzare uno stabile dello Stato, mantenendone e accrescendone il valore immobiliare;
- centralizzare i servizi della DdC in un unico stabile, situandoli in una zona strategica, facilmente accessibile, migliorandone la logistica e diminuendo notevolmente i costi di manutenzione e gestione;
- razionalizzare gli spazi d'archiviazione;
- sostenere con mezzi pubblici l'economia locale, in un periodo di flessione degli investimenti locali.

3. LA CASA DELLO STUDENTE

Come detto, nella sua seduta del 17 giugno 2013, il Gran Consiglio approvava il messaggio del Consiglio di Stato n. 6790 del 24 aprile 2013 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 a Decreto legislativo del 16.12.2009”* ed il relativo rapporto della Commissione della gestione del 4 giugno 2013.

In detto rapporto, poi approvato dal Gran Consiglio, la Commissione della gestione e delle finanze chiedeva al Consiglio di Stato di voler trovare una nuova sede per la casa dello studente a Lugano o dintorni, con la possibilità di fruire della refezione (colazione e cena) e di una sorveglianza per i minorenni.

La Commissione della gestione e delle finanze, ribadendone il contenuto, richiama in merito la conclusione del suo rapporto del 4 giugno 2013:

“Per i vantaggi sottolineati nel messaggio (a pagina 14), tenuto conto della esplicita richiesta riguardante il mantenimento di una Casa dello Studente per studenti minorenni a Lugano, si invita il Gran Consiglio ad approvare il Decreto legislativo allegato al messaggio n. 6790”.

4. RELAZIONI CON IL PIANO FINANZIARIO

Il credito è previsto a piano finanziario investimenti settore 11 Amministrazione generale, posizione 111 411 6, WBS 941 59 3468 LUGANO: STABILE AMM. TASSAZIONE-PR+CO per gli aspetti logistici. Per gli aspetti informatici WBS 951 50 1549 LUGANO: NUOVA SEDE UFFICIO TASSAZIONE.

5. CONCLUSIONE

La Commissione invita il Gran Consiglio ad approvare il messaggio del Consiglio di Stato ed il relativo decreto.

L'approvazione di detto credito richiede la maggioranza assoluta, in conformità all'art. 5 cpv. 3 della Legge sulla gestione e sul controllo finanziario dello Stato del 20 gennaio 1986.

Per la Commissione gestione e finanze:

Fabio Bacchetta Cattori, relatore
Badasci - Caprara - Dadò - De Rosa -
Farinelli - Foletti - Garobbio - Gianora -
Guerra - Kandemir Bordoli - Lurati S. -
Pini - Quadranti - Savoia