

Rapporto

numero

7604 R

data

19 febbraio 2019

Dipartimento

FINANZE E ECONOMIA / ISTITUZIONI

Concerne

**della Commissione della gestione e delle finanze
sul messaggio 5 dicembre 2018 concernente lo stanziamento di un
credito complessivo di franchi 11'735'000 per l'avvio della progettazione
della ristrutturazione del Pretorio di Locarno e per progetti correlati per
l'allestimento delle sedi provvisorie e autorizzazione a sottoscrivere i
contratti di locazione per le sedi provvisorie**

1. RICHIESTA E SCOPO DEL MESSAGGIO

Il messaggio governativo chiede al Gran Consiglio di stanziare i fondi necessari per avviare la progettazione della ristrutturazione del Pretorio di Locarno e procedere con gli accorgimenti logistici – di investimento e di gestione – per il periodo dei lavori, visto che per eseguire i lavori di risanamento del palazzo sarà necessario liberarlo completamente, rendendo di conseguenza indispensabile la locazione e l'adattamento di nuovi spazi quali sedi temporanee. Le varie sistemazioni previste coinvolgono anche l'istituto scolastico del Centro Professionale Commerciale (CPC) di Locarno il quale, come previsto dalla pianificazione del DECS, conclude il processo di avvicinamento delle unità distaccate verso la sede primaria in via Cappuccini (Città Vecchia).

La **necessità** di ristrutturare il Pretorio era già stata segnalata negli anni Novanta (cfr. messaggio governativo numero 4555 del 9 luglio 1996 inerente la concessione dei crediti per il concorso e la progettazione del palazzo amministrativo di Locarno), ma si è resa ancor più palese quando, nel 2016, alcuni sfaldamenti degli intonaci dei soffitti dei corridoi che, rovinando sul sottostante soffitto ribassato, hanno determinato il crollo concatenato delle strutture posticce. Dopo l'immediata messa in sicurezza è stata avviata una diagnosi tecnica globale dello stato di conservazione dell'immobile, che ha evidenziato delle problematiche diffuse – in particolare relative alle strutture e all'impiantistica – e ha disegnato le condizioni quadro di intervento su due periodi operativi distinti: il primo da realizzarsi entro 1-2 anni – e in effetti già realizzato – finalizzato ad attuare uno scenario di sicurezza atto a garantire l'abitabilità residua e a predisporre le sedi transitorie, il secondo volto a prolungare il ciclo di vita di 45-50 anni considerando le condizioni di bene culturale tutelato. A mente del Consiglio di Stato la richiesta è giustificata dall'impellente necessità di allestire le sedi provvisorie necessarie per ovviare alla precaria situazione strutturale del Pretorio, sedi che permetteranno di rappresentare dignitosamente le Istituzioni cantonali e di garantire la qualità delle prestazioni erogate dall'amministrazione pubblica; al contempo si darà avvio alla fase di progettazione che permetterà il risanamento e la ristrutturazione totale del Pretorio che potrà così tornare, dopo oltre un secolo, ad assumere un rinnovato carattere rappresentativo degli organi istituzionali statali e riaffermarsi nel contesto urbano del *Quartiere Nuovo* della città di Locarno, assestandovi sul lungo periodo la collocazione dei Servizi dell'Amministrazione cantonale.

Il credito complessivo richiesto di **CHF 11'735'000** è così composto:

- a. un credito di **CHF 3'870'000** per la progettazione della ristrutturazione del Pretorio di Locarno;
- b. i crediti per la **progettazione e l'allestimento delle sedi provvisorie necessarie per un totale di CHF 7'865'000**, vale a dire
 - **CHF 1'815'000** per la sede provvisoria delle Preture di Locarno, della Corte di appello e revisione penale nell'ex sede del Credit Suisse in Piazza Grande a Locarno;
 - **CHF 3'550'000** per la sede provvisoria della Polizia cantonale presso lo stabile La Ferriera a Locarno;
 - **CHF 1'665'000** per la sottosedede del Centro professionale commerciale (CPC) di Locarno presso Villa Erica, sempre a Locarno;
 - **CHF 835'000** per la sede degli uffici forestali del 4° e 8° circondario presso lo stabile della Direzione dei lavori del sopraceneri in Via Mappo a Tenero;
- c. **l'autorizzazione a sottoscrivere i contratti di locazione – per un totale di CHF 664'427 l'anno (spese incluse) – per le sedi provvisorie e altri spazi destinati in via definitiva al CPC di Locarno:**
 - un affitto annuo di **CHF 376'000** per la sede delle Preture di Locarno e della Corte di appello e revisione penale (sede ex Credit Suisse);
 - un affitto annuo di **CHF 65'800**, spese accessorie escluse, per spazi accessori, posteggi e depositi della sede della Polizia cantonale (stabile La Ferriera);
 - un affitto annuo di **CHF 70'000**, spese accessorie escluse, per la sottosedede del CPC in Villa Erica.

2. PROGETTI

2.1 La ristrutturazione del Pretorio di Locarno

Come già anticipato in entrata, a oltre cent'anni dalla sua costruzione il Pretorio, inaugurato nel 1910, mostra un avanzato indice di obsolescenza e degrado tali da non più garantire la necessaria sicurezza degli ambienti interni e compromettere il carattere istituzionale e rappresentativo della sede delle Istituzioni giudiziarie e della Polizia. Occorre risalire al 1977, in occasione della ricostruzione e ampliamento del corpo prefabbricato di chiusura della corte interna, per registrare rilevanti interventi edilizi di ristrutturazione, di manutenzione straordinaria e aggiornamento funzionale (nel 2009 l'intervento era infatti circoscritto alla sola sistemazione e realizzazione degli spazi necessari alla Corte di appello e di revisione penale). Nel frattempo le frequenti esondazioni del lago e le importanti realizzazioni edilizie circostanti sul finire del secolo scorso e i primi anni del 2000 hanno contribuito al deterioramento dell'edificio, per arrivare ai dissesti del 2016. Si è allora proceduto – oltre alle opere di messa in sicurezza nelle aree toccate dai crolli, misure poi estese ad altre aree coperte da soffitti potenzialmente instabili – a una diagnosi tecnica globale e di valutazione delle priorità d'intervento con l'obiettivo di porre le basi conoscitive e decisionali finalizzate alla pianificazione operativa degli interventi di messa in sicurezza prima e poi di restauro del palazzo. Il documento, consegnato nel marzo 2017, delinea interventi di breve e di lungo termine, considerando la ristrutturazione integrale nel rispetto della sostanza effettivamente conservabile, innovando la qualità edilizia secondo i criteri del restauro conservativo e rendendo l'edificio pienamente conforme al quadro normativo vigente e alle esigenze dei servizi. Il messaggio governativo precisa come le proposte d'intervento faranno riferimento alle regole del buon

restauro, si baseranno sui principi del restauro applicati per interventi su monumenti protetti e saranno concordate con l'Ufficio dei Beni culturali (UBC).

I servizi e i fabbisogni che saranno collocati nel Pretorio sono riassunti nella tabella che segue.

Servizi		N° collaboratori PPA / persone	Superficie m ²	Osservazioni
Pretura campagna		7.5 / 8	319	Sale udienze, uffici e archivi
Pretura città		5.5 / 7	299	Sale udienze, uffici e archivi
Preture campagna e Città		-	180	Locali condivisi
Aula penale			125	
Ministero Pubblico		-	18	Ufficio di supporto per processi a Locarno
Polizia	Gendarmeria	turnistica	494	Uffici, locali interrogatorio e di servizio
	Polizia giudiziaria	turnistica	360	Uffici, locali interrogatorio e di servizio
	Servizio Gestione Detenuti (SGD)		96	Spazi per la gestione dei fermi di Polizia
	Locali comuni		348	Spogliatoi, depositi e locali di servizio
Totale richiesta spazi amministrativi		79	2'114	
Parcheggi + box			200	33 parcheggi e 2 box

L'investimento complessivo del progetto di ristrutturazione del Pretorio è stimato attorno ai 30 milioni (tetto massimo di spesa considerato il +/-20% CHF 35'160'000). **Il credito richiesto per il concorso di progettazione e per la progettazione stessa è di CHF 3'870'000** (maggiori dettagli p. 10 del messaggio governativo).

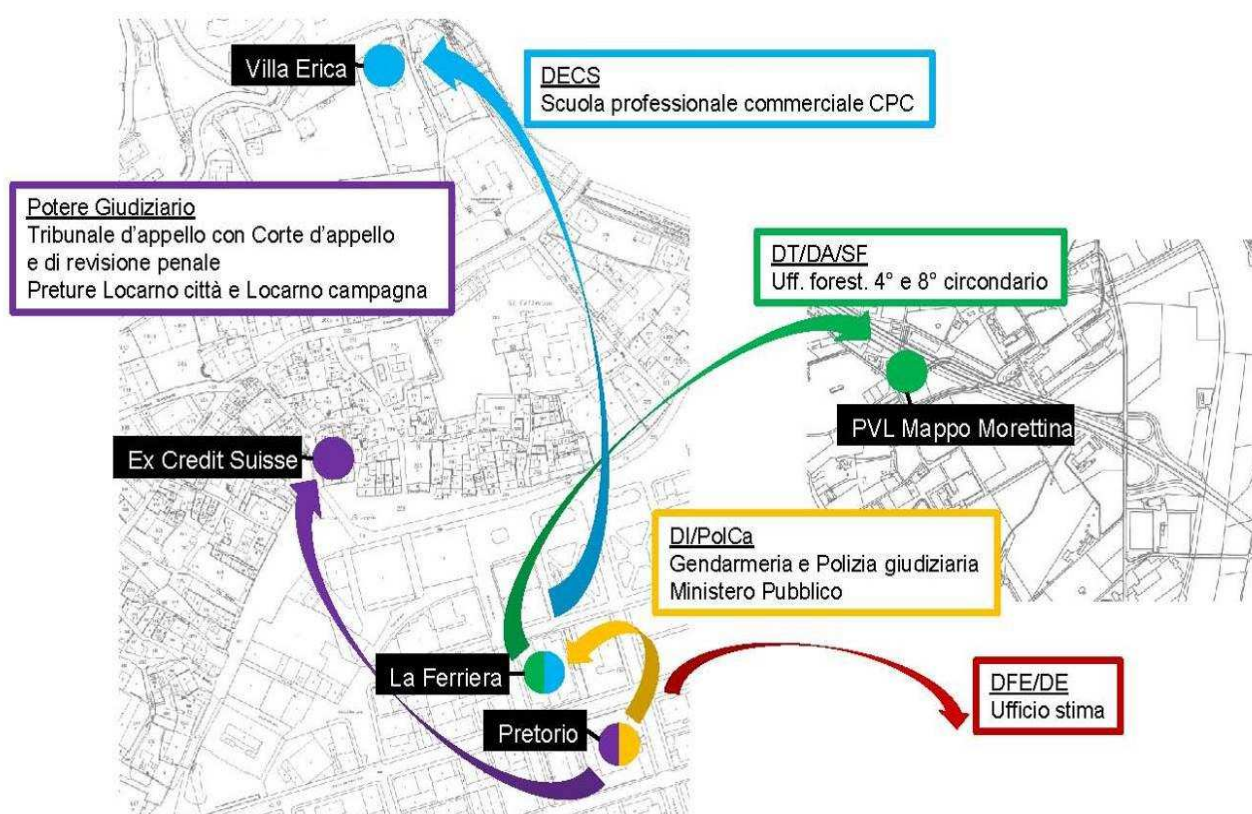
2.2 Le soluzioni transitorie

Visto che per attuare la ristrutturazione del Pretorio è necessario liberare completamente gli spazi interni, è di conseguenza indispensabile predisporre delle sedi transitorie – attive per tutta la durata dei lavori fino alla riconsegna degli spazi rinnovati – per i Servizi attualmente insediati nello stabile e più precisamente: Pretura Locarno-città, Pretura Locarno-campagna, Corte d'appello e di revisione penale, Ministero Pubblico (ufficio di appoggio), Gendarmeria, Polizia giudiziaria e Ufficio stima.

Le sedi provvisorie identificate dal Consiglio di Stato sono per il **potere giudiziario** l'ex sede del Credit Suisse in Piazza Grande (in ragione dell'alto standing rappresentativo, delle grandi superfici, della posizione centrale e della vicinanza della sala del Consiglio Comunale per la celebrazione dei processi di appello) e, per l'insediamento della **Polizia cantonale**, lo stabile La Ferriera: sono infatti ottimali le grandi superfici a disposizione, i contratti d'affitto in essere e gli spazi acquisibili nell'autorimessa. A seguito di questo spostamento sarà invece necessario ricollocare una parte del **Centro professionale commerciale (CPC)** di Locarno e gli **Uffici forestali** del 4° e 8° circondario, attualmente li collocati: gli uffici forestali del Dipartimento del territorio saranno inseriti nello stabile degli uffici della Direzione dei lavori del Sopraceneri (Piano Viario del Locarnese - PVL) a Tenero, già parzialmente occupato dagli Uffici dell'Area operativa del Sopraceneri; mentre il CPC sarà trasferito presso Villa Erica, situata nelle vicinanze della sede principale e degli spazi recentemente locati per l'Istituto Sant'Eugenio (ciò che permetterà la

formazione di un comparto scolastico più integrato). Il distacco dell'**Ufficio stima** si ridurrà invece – come avvenuto in altre sedi – in un ufficio “satellite” o “di appoggio” per lo svolgimento di attività di prossimità: i collaboratori sono dunque trasferiti nello stabile Patria a Bellinzona.

Lo schema seguente ben riassume il tutto, mentre per maggiori informazioni sulle singole sedi si rinvia alle pagine 7-9 del messaggio governativo.



I costi di realizzazione delle sedi provvisorie sono i seguenti (maggiori informazioni sui singoli progetti alle pagine 11-26 del messaggio governativo).

<i>Sede della Magistratura presso l'ex sede del Credit Suisse</i>	<i>fr.</i>	<i>1'815'000</i>
<i>Sede della Polizia Cantonale presso La Ferriera</i>	<i>fr.</i>	<i>3'550'000</i>
<i>Sede degli uffici forestali presso lo stabile PVL</i>	<i>fr.</i>	<i>835'000</i>
<i>Sottosede del CPC presso Villa Erica</i>	<i>fr.</i>	<i>1'665'000</i>
<i>Totale dei costi di realizzazione delle sedi provvisorie</i>	<i>fr.</i>	<i>7'865'000</i>

Nel messaggio il Consiglio di Stato rileva in particolare che, per quanto riguarda l'**Aula penale**, gli accordi con la Città di Locarno non sono ancora ratificati e che, di conseguenza, eventuali costi saranno inseriti nel messaggio di costruzione del Pretorio (per il quale ora si vota il credito di progettazione).

Per quanto riguarda le progettazioni, in particolare degli spazi ex-Credit Suisse e Villa Erica, il Consiglio di Stato anticipa che saranno affidate per **mandato diretto** e questo “*nel*

rispetto della legislazione sulle commesse pubbliche". Il primo è affidato allo studio di architettura Cotti & Parnerts, che è anche co-proprietario dell'edificio, come da richiesta degli stessi proprietari in fase di trattativa, il tutto per una migliore gestione delle responsabilità sui lavori del conduttore e nella prospettiva della continuità progettuale (avendo lo stesso studio già elaborato lo studio di fattibilità); l'onorario complessivo forfetario per tutte le prestazioni (compreso lo studio di fattibilità) è di CHF 150'000 (spese comprese). Per il secondo, le prestazioni della progettazione esecutiva degli adattamenti degli spazi della sottosedo del CPC saranno affidate allo studio di architettura Cristiana Guerra, autore come in precedenza dello studio di fattibilità, nella prospettiva della continuità progettuale.

2.3 Gestione corrente

2.3.1 Locazione della sede della Magistratura presso l'ex sede del Credit Suisse in Piazza Grande a Locarno

Le trattative intercorse con la proprietà, rappresentata dal sig. Nicola Cotti di Locarno hanno permesso di definire delle condizioni di locazione corrispondenti a fr. 376'000 annui, equivalenti a fr. 293.52 mq/anno per un totale di superficie locata di 1'281 mq (946 mq superfici uso ufficio + 325 mq superfici accessorie); per una durata minima di 10 anni dall'inizio della locazione.

Il Consiglio di Stato ritiene il prezzo sostenibile per la mancanza di alternative nell'area di interesse del mercato immobiliare di Locarno; per gli standard molto elevati di gran parte degli spazi locati; per il fatto che le superfici soddisfano i fabbisogni ed evitano la scissione dei Servizi giudiziari (che causerebbe maggiori costi d'investimento e di gestione); per l'ubicazione (Piazza Grande) che soddisfa i criteri di centralità e prossimità alla struttura della Polizia (situata a pochi metri nello stabile La Ferriera); e infine per la vicinanza al Pretorio, che permetterà di usufruire dell'aula penale che rimarrà disponibile fino all'inizio dei lavori di ristrutturazione (per poi passare a un'altra sistemazione vicina, la sala del Consiglio Comunale di Locarno, con il quale occorre però ancora concludere l'accordo). Il messaggio governativo precisa inoltre come le considerazioni relative al mercato immobiliare del luogo siano state confermate dalla perizia esterna del canone di locazione commissionata dalla Sezione della logistica alla ditta Wuest e Partner di Lugano; perizia che conclude che *"Il posizionamento nella fascia alta dei canoni di Locarno delle superfici al mapp. RFD 314 (90° percentile) risulta dall'alta qualità degli spazi e delle finiture dello stabile nonché dall'ottimo stato conservativo delle stesse. Il canone negoziato con i proprietari di CHF 380'000 annui, ovvero CHF 297 /m2 annui, risulta pertanto compreso nella forchetta di prezzi sopra stimata ed è da considerare conforme al mercato"*.

Ex- Credit Suisse	oneri di locazione	spese accessorie	costi di pulizia	costi ricorrenti CSI	Totale fr./anno
	376'000	42'000	30'000	3'661	451'661

2.3.2 Locazione sede della Polizia cantonale presso La Ferriera in via Luini a Locarno

Gli spazi interessati riguardano perlopiù superfici già affittati dal Cantone (CPC e Uffici forestali), ai quali però – per ottemperare a tutte le necessità della sede provvisoria della polizia – occorre aggiungere nuovi spazi per depositi e posteggi, per i quali si dovrà allestire un contratto ad hoc. Le trattative con Swiss Life Found Management, proprietario dell'immobile, hanno definito che le condizioni della futura locazione per gli spazi in autorimessa saranno precisate al momento del consolidamento del contratto stesso: il Consiglio di Stato considera un onere massimo di CHF 70'000 (cfr. tabella).

La Ferriera	oneri di locazione	spese accessorie	costi di pulizia	costi ricorrenti CSI	Totale fr./anno
Blocco A (CPC)	183'790	41'100	30'500	2'928	258'318
Blocco B (Forestali)	45'792	7'600	7'500	-	60'892
Piano sottosuolo	65'800	4'478	-	-	70'278
Costi di affitto e spese accessorie per gli spazi aggiuntivi					70'278

2.3.3 Locazione la sottosedede CPC presso Villa Erica a Locarno

Le trattative intercorse con la proprietà, l'Istitut Ingenbohl Mutterprovinz Schweiz, hanno permesso di definire delle condizioni di locazione pari a 67 fr./m²/anno per le superfici didattiche (m² 731) e a 35 fr./m²/anno per le superfici di circolazione e di supporto (m² 538) per una locazione globale di fr. 70'000 anno. Inoltre, considerate le specifiche necessità della scuola, questa soluzione soddisfa i requisiti di ubicazione, in quanto nelle immediate vicinanze della sede principale del CPC e di tipologia, in quanto già edificio scolastico.

Villa Erica	oneri di locazione	spese accessorie	costi di pulizia	costi ricorrenti CSI	Totale fr./anno
	70'000	25'380	43'395	3'713	142'488

I costi di gestione corrente delle sedi provvisorie sono dunque così riassunti:

<i>Sede della Magistratura presso l'ex sede del Credit Suisse</i>	<i>fr. / anno</i>	451'661
<i>Sede della Polizia cantonale presso La Ferriera</i>	<i>fr. / anno</i>	70'278
<i>Sottosedede del Centro Professionale Commerciale presso Villa Erica</i>	<i>fr. / anno</i>	142'488
Totale complessivo dei costi di gestione corrente	<i>fr. / anno</i>	664'427

3. CONSIDERAZIONI COMMISSIONALI

La Commissione della gestione e delle finanze inizia con il **salutare positivamente l'arrivo e soprattutto l'impostazione del messaggio governativo**, che presuppone un lavoro di coordinamento non indifferente per la fase transitoria; lavoro peraltro eseguito tenendo conto degli sviluppi futuri e, laddove possibile, anticipando soluzioni definitive, come ad esempio l'ubicazione del Centro professionale commerciale (CPC). La Commissione condivide inoltre la necessità – e l'urgenza – dell'intervento stesso, **vista l'indubbia precarietà logistica ed estetica dell'attuale Pretorio, a cui occorre al più ridare la giusta dignità operativa e istituzionale.**

Un primo quesito oggetto di approfondimenti da parte della Commissione gestione e finanze è stato relativamente alle **tempistiche di realizzazione del Pretorio**, per il quale il messaggio governativo chiede il credito di progettazione. La Sezione della Logistica ha

confermato l'attendibilità della pianificazione temporale (illustrata a pagina 29 del messaggio governativo), motivando ogni scelta effettuata: dal concorso in due fasi (prequalifica e poi il concorso vero e proprio) all'incertezza di un nuovo passaggio in Gran Consiglio per il credito di realizzazione, passando per i tempi di lavoro leggermente dilatati in ragione del fatto che si tratta di un bene protetto che necessita di lavori particolari (e non di una semplice costruzione). Da qui la giustificazione all'affitto per 10 anni in particolare dell'ex sede Credit Suisse, che secondo la Logistica è un tempo realistico. A titolo di paragone si sono verificate le tempistiche relative alla realizzazione del Tribunale Federale di Bellinzona, il cui cantiere è iniziato nel maggio 2010 e la cui inaugurazione è avvenuta nell'ottobre del 2013. Ritenuto che il progetto del Palazzo del Pretorio non potrà prevedere la demolizione e la ricostruzione di parte dell'edificio come nel caso del Tribunale Federale, la Sezione della Logistica ha valutato che ci potrebbero essere dei minori rendimenti nell'avanzamento del cantiere, di conseguenza ha inserito preventivamente circa 6 mesi di riserva (riserva che sarebbe comunque già bruciata se dovesse esserci un ricorso in una procedura d'appalto sul cammino).

Un secondo approfondimento è relativo a una **questione pianificatoria**. È infatti sorto il dubbio che, dopo la realizzazione del nuovo stabile amministrativo a Locarno, la particella non disponga più di indici per consentire in particolare la chiusura della corte. Sollecitata in tal senso, la Sezione della Logistica ha risposto che nel messaggio governativo è stata inserita un'ipotesi di lavoro che prevede lo sfruttamento del volume massimo costruibile nel rispetto del Piano particolareggiato del quartiere Rusca, il quale indica che il 40% della superficie deve rimanere libera e aperta all'uso pubblico e di conseguenza valutarne i costi di progettazione. Tale ipotesi – hanno specificato i Servizi cantonali – dovrà essere confermata in fase di perfezionamento del bando del concorso di progetto e nella valutazione dei progetti pervenuti, il tutto in collaborazione con l'Ufficio dei beni culturali e la Città di Locarno. **Visto quanto precede, la Commissione gestione e finanze invita Cantone e Città di Locarno a ben coordinarsi – e di farlo a breve – in modo da evitare spiacevoli disagi durante il percorso.**

Un aspetto politicamente sensibile è invece lo spostamento dell'Ufficio stime a Bellinzona – con il mantenimento a Locarno di una semplice antenna (un ufficio) – e della Corte di appello e revisione penale (CARP) a Lugano.

Per quanto riguarda l'**Ufficio stima**, tale decisione rientra nel processo di riorganizzazione del servizio con l'intento di migliorare i processi lavorativi e adottare le procedure più adeguate alla realtà corrente, ma anche una prassi più uniforme nei confronti dei cittadini di tutte le regioni del Cantone. Tale riorganizzazione prevede, dopo una tappa intermedia, una sede centrale per il Sopraceneri e una per il Sottoceneri, con la presenza però di antenne nelle diverse regioni del Cantone, fra le quali evidentemente il Locarnese, dove si trovano più di 100'000 beni. La Divisione Economia ha in questo senso confermato che la sede locarnese dell'Ufficio stima continuerà ad essere utilizzata in modo efficace e razionale per le attività che si prevedono di eseguire a Locarno e nei Comuni confinanti. **La Commissione gestione e finanze non si oppone a tale riorganizzazione, peraltro già avvenuta, ma chiede al Dipartimento competente di effettuare una valutazione dell'operazione prima del credito di realizzazione (2023), in modo da se del caso essere ancora in tempo per tornare sui propri passi includendo il servizio nel futuro Pretorio.**

Per quanto riguarda la **Corte di appello e revisione penale (CARP)**, il suo insediamento a Locarno è stato deciso nel 2009 (cfr. messaggio governativo n. 6304; *Richiesta di un credito di 1'250'000 franchi per la sistemazione logistica del Palazzo del Pretorio di Locarno per consentire l'avvio dell'attività della Corte di appello e di revisione penale e modifica della legge sull'organizzazione giudiziaria*) con la qualifica di "temporaneo". Così

si era espresso il Consiglio di Stato: *“Nel disegno di articolo 42 capoverso 1 LOG allegato al messaggio n. 6165 si precisa che il Tribunale di appello ha sede a Lugano. Per fornire una base legale chiara e esplicita al fatto che la Corte di appello e di revisione penale si installi in via temporanea e non definitiva a Locarno, proponiamo di inserire una specifica norma transitoria nella legge sull’organizzazione giudiziaria”*. La norma transitoria dell’articolo 42 afferma quindi che *“La sede della Corte di appello e di revisione penale è, in via temporanea, a Locarno”*. Il messaggio governativo specifica però anche che *“La soluzione proposta potrà essere riesaminata al termine dello studio di cui si detto sopra circa la separazione delle tre Sezioni che compongono il Tribunale d’appello”*. **La Commissione gestione e finanze invita pertanto il Consiglio di Stato a valutare attentamente se non mantenere la CARP a Locarno, in un’ottica non solo di distribuzione regionale, ma soprattutto di separazione anche fisica tra primo e secondo grado, rendendo di conseguenza definitiva la norma transitoria.**

In generale, per potersi eventualmente permettere in futuro di recepire nuove esigenze di spazio e di servizio, **la Commissione gestione e finanze chiede che nella progettazione possa essere valutata l’opzione di ricavare – se non ci sono problemi a livelli di indici – maggiori spazi possibili anche nel sottotetto, lasciando una buona libertà nel concorso di architettura, in modo da garantirsi la necessaria flessibilità per le esigenze del futuro.**

Si segnala infine, per chiarezza e precisione, che alcuni riferimenti alle planimetrie dello stabile Ferriere del messaggio governativo (cfr. p. 19) sono errati e vanno corretti nel seguente modo:

- prima planimetria: corretta;
- seconda planimetria: Pianta terzo piano Blocco A;
- terza planimetria: Pianta quarto piano Blocco A.

Si tratta di un semplice errore di riporto (nel Rapporto di programmazione i riferimenti sono corretti, vedi pag. 34 e 35).

4. CONCLUSIONI

La Commissione gestione e finanze, sulla base di quanto esposto, invita il Gran Consiglio ad accogliere il decreto legislativo allegato al Messaggio governativo oggetto del presente rapporto.

Per la Commissione gestione e finanze:

Nicola Pini, relatore

Bacchetta-Cattori - Badasci - Bang - Bignasca -
Caverzasio - Dadò - De Rosa - Denti - Durisch -
Farinelli - Garobbio - Garzoli - Guerra - Quadranti