

Rapporto

numero

8088 R

data

7 giugno 2022

competenza

DIPARTIMENTO DELLE FINANZE E DELL'ECONOMIA
DIPARTIMENTO DELLE ISTITUZIONI

**della Commissione gestione e finanze
sul messaggio 1° dicembre 2021 concernente la richiesta di
autorizzazione per la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione per
gli spazi locati presso lo stabile ex AET a Bellinzona, sede dei Servizi
centrali della Polizia cantonale, per un onere complessivo di 159'610
franchi**

1. PREMESSA

La Commissione ha preso atto delle riflessioni del Consiglio di Stato presentate il 24 maggio u.s. in merito agli scenari logistici del Bellinzonese.

Un primo dato da rilevare è che attualmente lo Stato è proprietario a Bellinzona di 165'000 metri quadri di superficie, suddivisi tra i diversi Dipartimenti e anche in proprietà miste, a cui si aggiungono circa 50'000 metri quadrati di superfici in affitto, che causano un grosso costo di affitti a gestione corrente.

Le condizioni quadro della logistica dello Stato tendono a **privilegiare la proprietà rispetto alla locazione**. L'obiettivo è quindi diminuire le superfici in locazione e aumentare la proprietà, preservando e valorizzando il patrimonio costruito (aggiornando, ottimizzando, ecc.), al fine di avere edifici il più possibile flessibili, in grado di avere contenuti diversi.

2. INTRODUZIONE

L'edificio al mappale 1125, in viale Officina 10 a Bellinzona, è stato liberato nel mese di **gennaio del 2016** e messo sul mercato da AET in ragione della centralizzazione dei servizi amministrativi di AET presso la nuova sede a Monte Carasso. Lo stesso anno lo stabile è stato identificato per l'insediamento dei **Servizi centrali della Polizia cantonale, che dovevano trovare una collocazione in vista della ristrutturazione del Pretorio di Bellinzona**.

In relazione all'ipotesi di un successivo acquisto dello stabile era stata fissata una prima locazione inferiore alle pigioni di mercato. Il primo contratto di locazione del 1 giugno 2016, approvato con Risoluzione governativa n. 2922 del 28 giugno 2016 per un costo di locazione di 124'800 franchi, pari a un costo al mq della superficie locata di 113.10 mq.

3. TRATTATIVE PER L'ACQUISTO

Valutando la qualità edilizia dello stabile, la sua collocazione e il suo potenziale logistico, la proprietà al mappale part. 1125 RFD Bellinzona era stata ritenuta adeguata per poter accogliere i Servizi centrali della Polizia cantonale, che per vari motivi non erano collocabili

presso gli edifici oggetto del progetto di ristrutturazione dello del Palazzo Pretorio a Bellinzona (Messaggio governativo n. 6763 del 12 marzo 2013) o in altre proprietà dello Stato.

Ma considerando che vi era la necessità di traslocare dagli spazi allora occupati presso il Pretorio allo scopo di liberare le superfici in vista della ristrutturazione, senza garanzia che i tempi permettessero la conclusione di una trattativa per l'acquisto dello Stabile ex AET, si era deciso transitoriamente di locare gli spazi liberati da AET. Il contratto di locazione prevedeva una scadenza al 31 agosto 2018 e l'indicazione che questo periodo serviva per gli approfondimenti della trattativa relativa alla compravendita della proprietà.

La Sezione della Logistica ha infatti coerentemente fatto il possibile per perseguire la strategia indicata in apertura per l'acquisto dello stabile, purtroppo le trattative non hanno portato al risultato auspicato.

La perizia ordinata dal Consiglio di Stato indicava un valore di mercato di 2.95 milioni di franchi mentre l'AET aveva fissato un limite minimo di 3.5 milioni di franchi. La distanza di vedute non ha permesso di concludere positivamente le trattative ciò che ha portato AET a ritirare l'offerta. Tuttavia la negoziazione si è conclusa, con l'accordo delle parti alla prosecuzione del rapporto locativo a tempo indeterminato, ma, su richiesta di AET, su nuove basi contrattuali.

4. NUOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE

Visto quanto precede AET ha sottoposto alla Sezione della logistica una rinegoziazione del canone di locazione annuo più vicino al valore di mercato. L'importo complessivo proposto è di 159'610 franchi, pari a un valore al mq di 166.40 franchi. Questo importo è concorrenziale rispetto ai valori di mercato della zona in questione.

L'approvazione del nuovo contratto di locazione per la prosecuzione dell'uso degli spazi presso lo stabile Ex AET in viale Officina 10 a Bellinzona rappresenta:

- a) una scelta opportuna e adeguata, in quanto il rapporto di locazione è già in essere e gli spazi corrispondono alle esigenze attuali dell'utenza;
- b) una necessità per la mancanza di alternative in altri edifici per i Servizi centrali della Polizia cantonale, che non verranno ricollocati nel Palazzo Pretorio a Bellinzona a conclusione dei lavori di ristrutturazione;
- c) una situazione interessante che attualmente corrisponde al fabbisogno dei Servizi in attesa di un collocamento futuro in uno stabile di proprietà Stato;
- d) una soluzione economicamente sostenibile nel confronto con i canoni di locazione corrisposti nella zona.

Il nuovo contratto di locazione entrerà in vigore il primo del mese successivo alla crescita in giudicato della decisione del Parlamento e sostituisce il contratto attualmente in vigore.

5. CONSEGUENZE CONTRATTUALI

Il nuovo contratto di locazione prevede una pigione di 159'610 franchi annui, a fronte degli attuali 124'800 franchi, per l'uso complessivamente di 808.00 mq (di cui 155 mq di archivi passivi, locali accessori e disimpegni al piano interrato), 17 posteggi interni e 8 posteggi esterni.

Alla pigione si aggiungono le spese accessorie effettive, che vengono interamente rifatturate alla Sezione della logistica. In questi anni il valore medio di queste spese è stato di circa 25'000 franchi annui.

L'adattamento del canone di locazione comporta pertanto un aumento di 34'810 franchi annui della pigione rispetto a quella attuale.

Situazione contrattuale esistente

Inizio locazione 1° settembre 2018

Durata indeterminata con termine al momento dell'eventuale acquisto dello stabile

Superficie locata mq 808.00

Posti auto affittati n. 25

Costi di locazione per 124'800 franchi (113.10 franchi al mq), più spese accessorie

Situazione contrattuale nuova

Inizio locazione il 1° del mese successivo alla crescita in giudicato della decisione parlamentare

Durata indeterminata con prima possibilità di disdetta annuale, con preavviso di 6 mesi

Superficie locata mq 808.00

Posti auto affittati n. 25

Costi di locazione per 159'610 franchi (166.40 franchi al mq), più spese accessorie

La superficie e i posteggi locati rimangono invariati.

6. FINANZE

6.1. Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente

Il nuovo importo della pigione costituisce un aumento di 34'810 franchi rispetto alla situazione precedente, già contemplato nel Preventivo 2022 sul CRB 945, conto 31600008 "Affitto stabili amministrativi" della Sezione della logistica.

6.2. Collegamenti con il Piano finanziario della gestione corrente

L'aumento della pigione è previsto nel piano finanziario 2023-2025.

7. LINEE DIRETTIVE E PIANO FINANZIARIO

Questa proposta si inserisce nel contesto del progetto relativo alla ristrutturazione del Pretorio di Bellinzona, che ha richiesto delle soluzioni logistiche per i servizi prima attivi presso il Pretorio.

8. CONCLUSIONE

Per le ragioni esposte la Commissione propone al Parlamento l'approvazione del nuovo contratto di locazione di spazi per i Servizi centrali della Polizia cantonale nello stabile AET al mappale part. 1125 RFD Bellinzona come al Disegno di Decreto legislativo allegato al messaggio.

Per la Commissione gestione e finanze:

Bixio Caprara, relatore

Agustoni - Balli (con riserva) - Bignasca (con riserva) -

Biscossa - Bourgoin - Caverzasio (con riserva) -

Dadò - Durisch - Ferrara - Gianella Alessandra -

Guerra (con riserva) - Jelmini - Pamini - Pini -

Quadranti - Sirica